



Passivitet kan medföra förlust av rätt att kräva betalning för hyra

En hyresvärd avstod under en period om ca tio år från att debitera en lokalhyresgäst för omsättningshyra, trots att en klausul om omsättningshyra fanns med i parternas skriftliga hyresavtal. Efter att hyresvärden slutligen krävt betalning för omsättningshyra har Högsta domstolen nu slagit fast att hyresvärden ska anses ha eftergett sin rätt till omsättningshyra för förfluten tid.

Ett butikshyresavtal innehöll en klausul om omsättningshyra, men hyresvärden hade av förbiseende och administrativt misstag kommit att underlåta att kräva betalning för omsättningsdelen av hyran. Hyresgästen hade övertagit hyresavtalet 2002 i samband med ett förvärv av en tidigare hyresgästs rörelse och hade enligt sin egen uppgift inte kännedom om att hyresavtalet innehöll en omsättningshyresklausul.

Efter att hyresgästen hävt hyresavtalet uppstod tvist mellan hyresvärden och hyresgästen där en av frågorna avsåg ett krav från hyresvärden, som gick ut på att hyresgästen skulle betala utebliven omsättningshyra för lokalen avseende en period mellan 2003 till 2012. Hyresgästen bestred betalningskravet, bland annat med åberopande av grunden att hyresvärden, genom att inte kräva in omsättningshyran, hade eftergett sin rätt till omsättningshyra permanent. Såväl tingsrätt som hovrätt kom fram till att hyresgästen var skyldig att utge betalning till hyresvärden för

omsättningshyran. Göta hovrätt angav i sina domskäl bland annat att hyresgästen inte haft fog för att uppfatta de tidigare hyresbetalningarna som slutgiltiga. Såväl tingsrätten som hovrätten byggde sina domskäl på resonemang där man utgick från de rättsliga principer som gäller vid betalning av misstag, så kallad *conditio indebiti*.

Högsta domstolen utgick dock i sin dom (HD T 1566/17) från ett annorlunda resonemang. Man konstaterade istället att passivitet och konkludent handlande kan ges avtalsrättslig verkan, och när det gäller förfluten tid, kan en avtalsparts passivitet medföra förlust av rättigheter när det gäller att kräva prestation eller betalning av motparten, även om inte avtalet i sig ändrats genom passiviteten. När båda parter är ovetande om att deras avtal inte tillämpas korrekt är det enligt Högsta domstolen avgörande vilken av parterna som är närmast att bära risken för de negativa följderna av den felaktiga avtalsställningen.

I det aktuella fallet bedömde inte Högsta domstolen att underlåtenheten att kräva betalning för omsättningshyran hade medfört att hyresvärden och hyresgästen hade avtalat om en förändring av hyresavtalets innehåll, detta då hyresvärden inte kunde anses ha varit medveten om att man enligt det skriftliga hyresavtalet hade rätt att även kräva omsättningshyra. Däremot ansågs hyresvärden ha eftergett sin rätt att kräva omsättningshyra för förfluten tid. Vid

bedömningen togs hänsyn till att avståendet från att debitera omsättningshyra pågått under lång tid, att hyresvärden varit professionell i sin roll, att omsättningsklausulen var knapphändig utformad, att det ankom på hyresvärden att klargöra avtalsläget för hyresgästen samt att hyresvärden hade tillgång till relevant information om hyresavtalets innehåll. Hyresvärden ansågs därmed vara den part som fick bära risken för följderna av passiviteten.

En viktig slutsats som hyresvärdar kan ta med sig från denna dom är att det inte räcker att iaktta den särskilda preskriptionsfristen för fordringsanspråk på grund av hyresförhållande som innebär att man måste väcka talan om en fordran inom två år från det att hyresgästen lämnade lägenheten/lokalen, 12 kap. 61 § jordabalken eller den allmänna preskriptionstiden om tio år från fordrans uppkomst (tre år i konsumentförhållanden). Rätten att kräva betalning för fordringar på grund av hyresförhållandet kan alltså även upphöra tidigare, redan under pågående hyresförhållande, om man under lång tid avstår från att tillämpa de villkor i hyresavtalet som ger rätt till betalning.

Slutligen kan sägas att omständigheterna i det aktuella målet får sägas ha varit speciella och omsättningshyresklausulen var dessutom knapphändig utformad. Vid andra omständigheter och med mer välutformade avtalsklausuler behöver passivitet inte i varje enskilt fall leda till att en part i ett hyresförhållande ska anses ha eftergett sin rätt.

Carl Westling
Advokat, delägare
carl.westling@steinmann.se
08-663 97 96



S ADVOKATFIRMAN
STEINMANN