



INTERNATIONELLA HANDELSHÖGSKOLAN
HÖGSKOLAN I JÖNKÖPING

Hyra av lös sak i kommersiella avtalsförhållanden

Behövs det ny lagstiftning?

Filosofie magisteruppsats inom civilrätt

Författare: Daniel Hult

Handledare: Jan Andersson

Framläggningsdatum 4 juni

Jönköping juni 2008



JÖNKÖPING INTERNATIONAL BUSINESS SCHOOL
Jönköping University

Lease of Goods in Commercial Relations

Is there a need for new legislation?

Master's thesis within civil law

Author: Daniel Hult

Tutor: Jan Andersson

Jönköping June 2008

Magisteruppsats inom civilrätt

Titel:	Hyra av lös sak i kommersiella avtalsförhållanden – Behövs det ny lagstiftning?
Författare:	Daniel Hult
Handledare:	Jan Andersson
Datum:	[2008-06-04]
Ämnesord	civilrätt, hyra av lös sak, lagstiftning

Sammanfattning

Syftet med den här magisteruppsatsen har varit att undersöka om det i Sverige föreligger behov av att lagstifta på rättsområdet hyra av lös sak i kommersiella avtalsförhållanden. I uppsatsen har framkommit att den existerande lagstiftningen är obsolet och att relevant praxis är mycket begränsad. Dessutom är doktrinen endast av översiktlig karaktär och även denna är klart begränsad.

Gällande rätt måste därför fastställas på annan väg och analogier till JB och KöpL är det mest realistiska alternativet. För att skapa förutsebarhet gällande hur dessa lagar skall tillämpas analogt har jag presenterat en modell som innebär att KöpL tillämpas fram till det att hyresobjektet kommer i bruk hos hyrestagaren och där efter tillämpas JB. Samtidigt har det klarlagts att det finns många brister i den analoga tillämpningen och det bör ifrågasättas huruvida gällande rätt skall fastställas på detta sätt över huvud taget.

Parallellt med den teoretiska utredningen har genomförts en praktisk undersökning bestående av sex stycken analyserade avtal och 15 intervjuer med för ämnet relevanta yrkesutövare. Av denna utredning har framkommit att det inte kan anses föreligga något praktiskt behov av att lagstifta på det behandlade området.

Genom att applicera Hellners metod för lagstiftning inom förmögenhetsrättens område har jag vägt det juridiskt teoretiska behovet mot det juridiskt praktiska behovet och konkluderat att det sammantaget inte finns något behov av att skapa ny lagstiftning i Sverige gällande hyra av lös sak i kommersiella avtalsförhållanden.

Jag anser emellertid att den rådande situationen inte är tillfredsställande och har därför också diskuterat alternativa lösningar. Dels har föreslagits skapandet av ett standardavtal – liknande NL01 från köprättens område – baserade på det förslag till gemensam civillagstiftning inom Europa som publicerats nyligen, dels har diskuterats framtagandet av en checklista för de avtalsparter som är i färd att skriva avtal gällande hyr av lös sak.

Master's Thesis in civil law

Title:	Lease of Goods in Commercial Relations – Is there a need for new legislation?
Author:	Daniel Hult
Tutor:	Jan Andersson
Date:	[2008-06-04]
Subject terms:	civil law, lease of goods, legislate

Abstract

The purpose of this master's thesis has been to investigate if there is a need in Sweden to legislate within the legal field of lease of goods in commercial relations. Through out this thesis it has come to light that the existing legislation is obsolete and that relevant case law is very limited. Furthermore is the literature of only general nature and also very limited.

Therefore, to establish present law one has to find other ways and the most realistic alternative is to make analogies to JB and KöpL. To create predictability concerning how to apply these laws analogically I have presented a model, which implies that KöpL is applicable to the point when the lessee starts to use the leased goods and after that JB applies. Although, it has also been elucidated that there are many defects in the analogical application and it should be questioned whether present law should be determined this way at all.

Simultaneously with the theoretical investigation I have carried out a practical examination consisting of six pieces of analysed contracts and 15 interviews with, in relation to the subject matter, relevant professionals. From this examination it has been made clear that there exists no need for new legislation from a practical point of view.

By application of Hellner's method for legislation within the field of property law I have measured the legal theoretical needs and the legal practical needs and concluded that, taken all together, there is no need for new legislation in Sweden concerning lease of goods in commercial relations.

However, I do find the current situation unsatisfying and, therefore, I have also discussed alternative solutions. Firstly, I have suggested a creation of a form contract – similar to NL01 used within the legal field of sales – based on the proposal on a common European civil code, which was recently published. Secondly, I have discussed the creation of a checklist in purpose to facilitate drafting commercial contracts concerning lease of goods.

Innehåll

1	Inledning.....	1
1.1	Bakgrund.....	1
1.2	Syfte.....	1
1.3	Metod.....	2
1.4	Avgränsningar.....	2
2	Att lagstifta.....	3
2.1	Allmänt.....	3
2.2	Målanalys.....	3
2.3	Problemanalys.....	5
2.4	Rättvisa.....	6
3	Gällande rätt.....	7
3.1	Lagar.....	7
3.1.1	Allmänt.....	7
3.1.2	HB 13 Kap. 2 §.....	7
3.1.3	Skuldebrevslagen 27-29 §§.....	8
3.2	Praxis.....	8
3.2.1	Allmänt.....	8
3.2.2	NJA 1916 s. 274 om uthyrarens ansvar för hyresobjektets beskaffenhet.....	9
3.2.3	NJA 1923 s. 4 om normalt slitage.....	10
3.2.4	NJA 1931 s. 462 om bevisbörda och avtalets upphörande om hyresobjektet totalförstörs.....	10
3.2.5	NJA 1949 s. 87 om ersättningsskyldighet för utebliven hyra under tiden för återanskaffning.....	11
3.2.6	NJA 1976 s. 134 om gränsen mellan köp och hyra.....	12
3.2.7	NJA 1992 s. 168 om uppsägning av avtalet vid avsaknad av bestämd hyrestid.....	12
3.2.8	RH-avgöranden.....	13
3.3	Litteraturen.....	13
3.3.1	Allmänt.....	13
3.3.2	Begränsad omfattning.....	14
3.3.3	Gamla texter, nya lagar.....	14
3.3.4	Vaga formuleringar.....	15
3.3.5	Ingen modell för analogislut.....	15
3.4	Svårt att fastställa gällande rätt.....	15
4	Gemensam europeisk civillagstiftning.....	16
4.1	Allmänt.....	16
4.2	Struktur.....	16
4.3	Förhållandet till svensk rätt.....	17
4.3.1	Allmänt.....	17
4.3.2	Tillämplighet.....	17
4.3.3	Hur skall det användas?.....	18
5	Analogier.....	21
5.1	Allmänt.....	21

5.2	Möjligheterna till analogi från KöpL	21
5.3	Möjlighet till analogi från JB.....	21
5.4	Modell för analogislut	22
5.5	Modellens tillämplighet	24
5.5.1	Allmänt.....	24
5.5.2	Att bestämma priset.....	24
5.5.3	Avbeställning och fullgörelse	25
5.5.4	Avlämnandet.....	25
5.5.5	Hyresobjektets beskaffenhet vid hyrestidens början.....	26
5.5.6	Rätt till åtgärd och självhjälp för ursprungligt fel.....	26
5.5.7	Rätt till självhjälp under nyttjandetiden.....	27
5.5.8	Normal förslitning	27
5.5.9	Betalning av hyran	28
5.5.10	Sublokation	29
5.6	Icke analogier	29
5.6.1	Allmänt.....	29
5.6.2	Nyttjanderättens geografiska utsträckning	29
5.6.3	Begränsat användningsområde	31
5.6.4	Återlämnandet	32
6	Problemområden	34
6.1	Allmänt	34
6.2	Vårdplikt och bevaringsplikt.....	34
6.3	Species eller genus	35
6.4	Hävning	36
7	Praktiska aspekter	39
7.1	Allmänt	39
7.2	Intervjuer	39
7.2.1	Allmänt.....	39
7.2.2	Uthyrare	40
7.2.3	Hyrestagare	43
7.2.4	Advokater	44
7.2.5	Domare	47
7.2.6	Banker och finansbolag	49
7.2.7	Sammanfattning.....	50
7.2.8	Branschorganisationer	50
7.2.9	Sammanfattning.....	52
7.3	Avtalsgranskning	52
7.3.1	Allmänt.....	52
7.3.2	Av- och återlämning.....	54
7.3.3	Vård- och bevaringsplikt	55
7.3.4	Nyttjande	56
7.3.5	Driftsavbrott	57
7.3.6	Ansvar	58
7.3.7	Hävning	60
7.3.8	Sammanfattning.....	61
8	Slutdiskussion	63
8.1	Allmänt	63

8.2	Den teoretiska aspekten.....	63
8.3	Den praktiska aspekten.....	64
8.4	Tillämpning av Hellners modell	65
8.5	Alternativa lösningar.....	66
Referenslista.....		68

Förkortningar

AvbetL	Lag (1978:599) om avbetalningsköp mellan näringsidkare m.fl.
AvtL	Lag (1915:218) om avtal och andra rättshandlingar på förmögenhetsrättens område
HB	Handelsbalk (1736:1232)
HD	Högsta domstolen
HovR	Hovrätten
JB	Jordabalk (1970:994)
Kap	Kapitel i lagtext
kap	Kapitel i uppsatsen
KköpL	Konsumentköplag (1990:932)
KöpL	Köplag (1990:931)
LAS	Lag (1982:80) om anställningsskydd
Skuldebrevslagen	Lag (1936:81) om skuldebrev

1 Inledning

1.1 Bakgrund

Anledningarna till att ett företag väljer att finansiera sitt förvärv genom hyra är flera. Bland dessa anledningar kan nämnas situationen där ett företag endast har ett tillfälligt behov av hyresobjektet i fråga: företaget behöver hyra en maskin för att klara en tillfällig arbetsanhopning. Företaget kan behöva hyra en bil alternativt buss för att genomföra en engångsresa. Detta skulle falla under kategorin korttidshyra eftersom det i dessa fall rör sig om att hyra något för att lösa ett tillfälligt problem.

Vidare kan ett hyresbehov uppstå om det för ett företag innebär en smidigare hantering av hyresobjektet. Otaliga är de hyrda automatiska kaffeapparater som står på vart och vartannat företag runt om i landet. I dessa hyresavtal ingår ofta service av hyresobjektet vilket medför att personalen på ett bekymmersfritt sätt kan få sitt kaffe utan att behöva oroa sig över att kaffet skulle ta slut. Inte heller behöver företaget ha någon med kunskap om hyresobjektets tekniska funktioner om det av någon anledning skulle sluta fungera. Exemplet kan verka banalt, och det är det kanske också, men om samma tanke appliceras på ett i ekonomiska termer större hyresobjekt förstås snabbt vilka praktiska fördelar denna så kallade långtidshyra kan ha.

Nämnas bör även det fall där ett företag av rent ekonomiska skäl inte *kan* köpa objektet i fråga men inte desto mindre är i behov av det för att till exempel kunna ta emot en stor produktionsorder. Om företaget inte kan köpa den utrustning som behövs för att klara av att acceptera ordern kan företaget hyra utrustningen till det att man fått fram medel för ett köp.

Snarlik är situationen där leverantören av objektet inte tillräckligt snabbt kan skaffa fram det som efterfrågas. Företaget kan då hyra en liknande modell fram till det att det efterfrågade objektet finns tillgängligt varefter hyresobjektet lämnas tillbaka och företaget köper det först efterfrågade objektet för permanent bruk.

Med tanke på ovanstående föranleds man kanske att tro att detta rättsområde är välreglerat och att tvister löses med hänvisning till tydliga bestämmelser, men så är inte fallet. Tvärt om är institutet hyra av lös sak inte reglerat i lag med mer än med ett par paragrafer som dessutom kan betraktas som obsoleta.

Varför ser det ut så här? Har näringslivet blivit så självgående och självreglerande att det inte finns något behov av lagstiftning? Om man skulle reglera området, vilket sätt vore då lämpligast? Om inga uttryckliga bestämmelser finns, hur vet då företagen, både det uthyrande och det hyrande, in dubio sina rättigheter respektive skyldigheter?

För att finna svar på frågor av den här typen har jag valt att ägna all den energi och det engagemang som en magisteruppsats fordrar åt att besvara dem.

1.2 Syfte

Syftet med uppgiften är att utreda om det i dagsläget finns ett behov av att lagstifta på det juridiska området hyra av lös sak i kommersiella avtalsförhållanden. Med arbetet avser jag att belysa frågan på ett övergripande plan både ur ett juridiskt teoretiskt och juridiskt praktiskt perspektiv.

1.3 Metod

För att få bästa möjliga förståelse för behovet av lagstiftning inom området hyra av lös sak i kommersiella avtalsförhållanden kommer jag genomföra dels en teoretisk utredning, dels en praktisk undersökning.

För den teoretiska utredningen kommer jag använda mig av den rättsdogmatiska metoden för att fastställa gällande rätt. Jag kommer att värdera de rättskällor som konstituerar gällande rätt och bedöma deras aktualitet och ställning i dagsläget. För att göra värderingen och bedömningen av rättskällorna kommer jag använda mig av typfall och diskutera hur väl gällande rätt fungerar i förhållande till dessa typfall.

I tider av globalisering i allmänhet och Europa-harmonisering i synnerhet framstår det som viktigt att ta hänsyn till de internationella influenser som finns. Jag kommer därför också undersöka det förslag till gemensam europeisk civillagstiftning som arbetats fram det senaste årtiondet. Avsikten är först och främst att fastställa huruvida förslaget över huvud taget skulle kunna användas inom svensk rätt och i så fall hur det kan användas.

För genomförandet av den praktiska undersökningen kommer jag att dels intervjua för ämnet relevanta yrkesutövare, dels analysera hyresavtal som nyttjas på marknaden. Genom intervjuerna kommer jag att bilda mig en bättre uppfattning av det praktiska behovet av lagstiftning på området och genom analysen av avtalen kommer jag försöka identifiera eventuella avtalsbrister som kan leda till problem för parterna.

Gällande intervjuerna kommer jag att skapa olika diskussionsunderlag baserat på frågor specifika för olika branscher med anknytning till hyra av lös sak i kommersiella avtalsförhållanden och sedan ta kontakt med så många personer som möjligt för att diskutera frågorna. Intervjuerna kommer att återges i uppsatsen och skall tillsammans med avtalsanalysen ligga till grund för den praktiska aspekten i slutdiskussionen.

1.4 Avgränsningar

Arbetet är inriktat på det obligationsrättsliga förhållandet mellan den uthyrande parten och den hyrande parten. Således kommer det sakrättsliga perspektivet inte att behandlas. Arbetet är också begränsat till den svenska marknaden och den svenska rätten varför internationella problem med hyra över nationsgränser inte kommer att beaktas. Någon komparativ utredning i förhållande till gällande rätt i de nordiska grannländerna kommer inte göras då jag istället valt att genomföra en undersökning av det praktiska behovet inom Sveriges gränser. Till följd av uppsatsens civilrättsliga inriktning kommer inte heller skatterätten beröras. Till sist skall poängteras att jag valt att fokusera på den rena hyran av lös sak och därmed kommer det närliggande fenomenet leasing endast beröras i den utsträckning som är nödvändig för att förstå begreppens relation.

2 Att lagstifta

2.1 Allmänt

Bör det lagstiftas? Frågan är den självklara utgångspunkten när alla typer av oreglerade rättsområden diskuteras. Frågan i sig rymmer sedan ett obegränsat antal följdfrågor där en rad olika hänsynstaganden måste göras. För att dela upp diskussionen i mer överblickbara delar kommer jag att utgå från samma uppdelning som Hellner gör i boken ”Lagstiftning inom förmögenhetsrättens område”¹. Den övergripande frågeställningen delas där in i tre underkategorier: målanalys, problemanalys och rättvisa. Målanalysen avser att fastställa de syften som lagen skall uppfylla. Att väga upp den svagare partens ställning eller att fastställa ett ramverk som parterna kan utgå ifrån vid avtalsskrivandet är två exempel. Problemanalysen består av att nackdelar och fördelar vägs mot varandra. Dels måste rättsområdets brister och fördelar identifieras, dels skall behovet av lagstiftning diskuteras och jämföras med förväntade kostnader. Till sist måste också lagstiftningen granskas från ett rättviseperspektiv där moraliska och etiska överväganden spelar en stor roll.²

2.2 Målanalys

Varje lag skall ha en eller flera målsättningar. Dessa målsättningar delas upp i primärmål och ultimärmål. Ultimärmålen är övergripande och eftersträvas på grund av sitt värde i sig, sitt inneboende värde. Primärmålen är istället mål som eftersträvas för att ultimärmålen skall uppfyllas.³

Det kan också uttryckas så att primärmålet är *medlet* för att nå ultimärmålet. Exempelvis föreskriver lagen att det är förbjudet att färdas i bil utan bilbälte. Primärmålet är att ingen skall åka utan bilbälte och därför straffbeläggs ett sådant handlande. Ultimärmålet emellertid, är att färre skall skadas och omkomma i trafikolyckor. Det övergripande ultimärmålet nås genom att sätta upp och sträva efter att uppfylla primärmål. Ofta finns flera primärmål som har i syfte att tillsammans leda fram till ultimärmålet. Jämte lagregeln om bilbälte kan nämnas andra primärmål: hastighetsbegränsningar, regler om bilens beskaffenhet och förbud mot att köra onykter. Alla dessa föreskrifter har som ultimärmål att minska antalet skadade och omkomna i trafiken. Uppdelningen i primär- respektive ultimärmål återkommer överallt inom lagstiftningen, så även inom det förmögenhetsrättsliga området. I KöpL finns bland annat bestämmelser som stadgar att köparen kan kräva fullgörelse och skadestånd av säljaren om han inte avlämnar köpeobjektet i tid, KöpL 22 §. Primärmålet är här att köparen skall kunna bli ersatt när inte säljaren presterar som han skall medan ultimärmålet är att få till stånd en fungerande marknad där parterna är pressade att leva upp till sina åtaganden. Den grundläggande kontraktsrättsliga principen pacta sunt servanda utgör det övergripande målet och köparens rätt att vidta åtgärder sanktionerade av lagen utgör medlet för att nå det målet.

Betydelsen av att dela upp målsättningarna i primärmål och ultimärmål kan inte nog betonas. Att ha en lag för lagens egen skull utan hänsynstagande till effekterna är aldrig bra. Målsättningen med lagen skall inte vara att realisera varje enskild paragraf utan snarare att

¹ Se referenslistan.

² Hellner, Lagstiftning inom förmögenhetsrätten, s. 167-184.

³ Hellner, Lagstiftning inom förmögenhetsrätten, s. 174.

paragrafernas tillämpning på det stora hela har avsedd effekt. Hellners korta och precisa förklaring till primär- och ultimärmålets betydelse förtjänar att återges:⁴

”Vikten av att skilja mellan ultimärmål och primärmål ligger framför allt däri, att det klargör att regelsystem inte bör utformas blott med tanken att förverkliga lagstadgandenas innehåll.”

När målanalysen görs bör man först sätta upp ultimärmålet och därefter bygga upp en struktur av primärmål under.⁵ Ultimärmålet blir då en ledstjärna för utformningen av primärmålen. Tillvägagångssättet kan liknas med en resa. Påbörjar man en resa utan bestämd destination kan man i förväg inte veta vad resultatet blir. Har man däremot först bestämt destination är det lättare att avgöra vilken väg som är den mest fördelaktiga för att ta sig dit. Samtidigt får inte ultimärmålet vara skrivet i sten, det måste i viss utsträckning vara flexibelt och anpassat till verklighet. Visar det sig att primärmålen som behövs för att nå ultimärmålet är allt för trubbiga verktyg eller rent av omöjliga att genomföra så måste ultimärmålet omprövas och anpassas. Delarna kommer på så sätt att påverka helheten och helheten kommer att påverka delarna.⁶

Återigen kan jämförelsen med en resa tjäna som illustration. Om målet för resan är att med bil ta sig från Sverige till Canet i södra Frankrike för att uppleva den franska kulturen behövs en rad delmål uppnås; pengar skall sparas, semester skall tas ut, förare skall utses och så vidare. Om det sedan visar sig att pengarna inte räcker, semestern är för kort och förarna inte orkar köra så långt som krävs måste målet omprövas. Kanske räcker det med att åka till norra Frankrike? När bästa realistiska ultimärmål är fastställt måste till slut frågan ställas om ultimärmålet är värt resan. Om det ursprungliga ultimärmålet blivit för urholkat under processens gång måste det avgöras om det över huvud taget är någon mening med ett genomförande. Om den tänkta kulturresan till södra Frankrike visar sig sluta i Danmark är det tveksamt om resan bör genomföras alls.

Ultimärmålen kan delas in i olika kategorier där ekonomisk effektivitet och rättviseskapande är de två mest grundläggande.⁷ En av de lagar som har ekonomisk effektivitet som ultimärmål är KöpL. Denna typ av lagar syftar till att hålla marknaden igång genom regler som minskar ovissheten om vad som gäller mellan avtalsparterna.⁸ Av rättvisekaraktär är bland annat konsumentlagarna och LAS som syftar till att stärka den svagare partens ställning.⁹ Denna kategorisering ger en fingervisning om lagen bör utformas dispositivt, tvingande eller i blandform. Lagar som skall stärka den svagare partens ställning har i regel fler inslag av tvingande karaktär än de som syftar till att upprätthålla ekonomisk effektivitet.

⁴ Hellner, Lagstiftning inom förmögenhetsrätten, s. 174.

⁵ Hellner, Lagstiftning inom förmögenhetsrätten, s. 175.

⁶ Hellner, Lagstiftning inom förmögenhetsrätten, s. 175-176.

⁷ Hellner, Lagstiftning inom förmögenhetsrätten, s. 176.

⁸ Se prop. 1988/89:76 s. 22.

⁹ Se t.ex. prop. 1989/90:89 s. 22 ang. KöpL och prop. 1981/82:71 s. 31 angående LAS.

2.3 Problemanalys

För att fastställa mål och syfte med en lag måste också problemen identifieras. Målen och problemen kan inte separeras från varandra utan vidare, de bör löpa parallellt. När problemen diskuteras kommer målen fram och när målen diskuteras kommer problemen fram. En bra start på problemanalysen är att undersöka vilken typ av lagstiftning som eftersträvas. Är det *kodifiering* av den gällande rätten som eftersträvas? Är det behovet av en rättsteknisk *förbättring* som är motivet eller är det en rättspolitisk *reform* som ligger bakom ansträngningarna att stifta nya lag?¹⁰

Om gällande rätt är svåröverskådlig och gammal men inte desto mindre aktuell i sak kan behovet av kodifiering göra sig gällande. Lagstiftarna får samla, gå genom och värdera de rättskällor som ligger till grund för det som anses vara gällande rätt. Kodifiering bygger alltså i första hand på en återblick där det som har hänt läggs till grund – även om vissa anpassningar till moderna förhållanden givetvis görs – för den nya, sammanhängande lag som skrivs.¹¹ Om den gällande rätten uttrycks i allmänna principer, vedertagna uppfattningar, och lagrummen som reglerar området hämtas från spridda lagar är förmodligen en kodifiering att eftersträva, åtminstone från ett juridiskt-teoretiskt perspektiv. Det praktiska behovet kan emellertid vara svalt av olika anledningar och det totala behovet får då vägas mot nackdelarna. En viktig del av problemanalysen av en eventuell kodifikation är naturligtvis om kodifikationen har någon praktisk betydelse. Det finns ingen anledning att lagstifta bara för att teoretikerna tycker sig se en lucka i det juridiska systemet om inte de praktiskt verk samma har något behov av det. Kodifikation bör ha ett stort mått av pragmatiskt tänkande bakom sig.

När motivet är en rättsteknisk förbättring, till skillnad från vid kodifikationsförfarandet, blickar man framåt men håller sig fortfarande i linje med den gamla lagen. Det kan röra sig om att modernisera lagen för bättre överensstämmande med förändrade förhållanden på området, att bättre anpassa lagens struktur till andra befintliga lagar eller att lägga till eller ta bort bestämmelser för att justera gällande rätt till nya företeelser. Gemensamt för de nya lagar som motiveras utifrån rättstekniska förbättringsmotiv är att deras syfte inte skiljer sig avsevärt från den gällande rättens syfte. Ultimärmålen är de samma men primärmålen måste ändras för att uppnå bästa effekt, medlen måste bytas för att kunna förverkliga målet. Det är alltså inte en förbättring i avseendet att ändra den eftersträfvade effekten utan tvärt om görs förändringarna med avsikt att tillskjuta nya verktyg för att nå samma mål som satts upp tidigare.¹²

I kontrast till motiven bakom kodifikation och rättsteknisk förbättring står det rättspolitiska motivet. Om motivet har rättspolitiska grunder är också behovet av utförlig problemanalys större än i de förra fallen.¹³ Som namnet avslöjar är det politik som står bakom kraven på förändring av lagen. I och med detta är det oftast fråga om förändring inte bara i primärmålen utan också i ultimärmålen vilket föranleder en mer övergripande förändring. Om kodifikation har ett klargörande syfte och en rättsteknisk förbättring har ett förfinande syfte så har det rättspolitiska motivet i åtanke att ändra syftet med lagen i sig.

¹⁰ Hellner, Lagstiftning inom förmögenhetsrätten, s. 169.

¹¹ Hellner, Lagstiftning inom förmögenhetsrätten, s. 170.

¹² Hellner, Lagstiftning inom förmögenhetsrätten, s. 170.

¹³ Hellner, Lagstiftning inom förmögenhetsrätten, s. 171.

2.4 Rättvisa

Den tänkta lagen skall granskas från ett rättviseperspektiv. Rättvisa i det här sammanhanget skall inte förstås som en subjektiv värdering byggd på känslomässiga grunder. Tvärt om skall även rättviseperspektivet präglas av objektivitet och logik. Först och främst skall lagen vara förenlig med de grundläggande värderingar som anses som självklara vid all lagstiftning. Exempel på sådana värderingar är skyddet av den personliga integriteten, personlig säkerhet, att tvång, svek och bedrägeri inte kan accepteras. Dessa värderingar – som är fundamental i alla demokratiska samhällen – behövs inte pekats ut specifikt som skäl till att lagen utformas på ett visst sätt.¹⁴

Rättvisa har i sammanhanget också betydelse som motvikt till de strikta, objektiva bedömningarna och målsättningarna. Det finns många situationer där två principer – som sedda var för sig är helt korrekta – kolliderar varvid rättviseperspektivet får avgöra var linjen mellan de båda principerna skall dras. Avtalsfriheten och skyddet för den svagare parten är två sådana motstående principer som båda är eftersträfvansvärda.¹⁵ Å ena sidan skall parterna ha frihet att avgöra sina inbördes relationer utan statens inblandning men å andra sidan anses det i dagens samhälle inte rättvist att tillämpa den principen rakt av utan att bedöma helheten. Problemet uppstår eftersom principen om avtalsfrihet utgår från att parterna är någorlunda jämbördiga vilket långt ifrån alltid är fallet. Den rättvisa principen blir då orättvis därför att den i många lägen har fel utgångspunkt. I lagstiftningen syns detta tydligt i och med de speciella konsumentlagarna som skapats just i syfte att skydda den svagare parten. Även AvtL 36 § är ett resultat av att avtalsfriheten inte kan anses rättvis utan möjlighet till att bedöma helheten.

Till rättviseperspektivet hör kravet på lagstiftarna att den tilltänkta lagen harmonierar med sig själv men också med övrig lagstiftning. Hellner begagnar sig av uttrycket ”*lika skall behandlas lika*” för att beskriva utgångspunkten för bedömningen av hur väl lagarna harmonierar.¹⁶ Betydelsen av denna formulering är att lagrummen skall ha samma effekt på samma händelse om det inte föreligger sakskäl som motiverar en annan bedömning. Som exempel på att lagen i sig harmonierar kan vara att ett dröjsmål från någon av parterna skall bedömas på samma sätt om det inte finns skäl som talar mot en sådan likabehandling. För harmonisering mellan olika lagar kan sägas att ett dröjsmål i ett kontraktsförhållande gällande hyra av lös sak bör bedömas på samma sätt som ett dröjsmål i ett kontraktsförhållande gällande köp av lös sak under förutsättning att inga sakskäl kan läggas till grund för olika behandling av dröjsmålet.

¹⁴ Hellner, Lagstiftning inom förmögenhetsrätten, s. 180-181.

¹⁵ Hellner, Lagstiftning inom förmögenhetsrätten, s. 182.

¹⁶ Hellner, Lagstiftning inom förmögenhetsrätten, s. 182.

3 Gällande rätt

3.1 Lagar

3.1.1 Allmänt

För snart 300 år sedan antogs handelsbalk (1736:1232) som svensk lag. Därmed gjordes de sista direkta lagstadgade regleringarna och kodifieringarna som idag är gällande rätt på rättsområdet hyra av lös sak. Utav de ursprungliga fyra paragraferna i HB:s 13:e kapitel är i dagsläget endast tre stycken gällande rätt och av dessa tre är förmodligen bara en paragraf av praktisk betydelse: HB 13 Kap. 2 §.¹⁷ Av intresse är emellertid även bestämmelserna om cession i skuldebrevslagen, i synnerhet paragraferna 27-29, som enligt doktrinen torde vara tillämplig.¹⁸ Visserligen är det en analog tillämpning av lagen men den ter sig så självklar att jag väljer att behandla den som tillämplig lag. Utöver detta kommer endast allmänna bestämmelser så som AvtL och lag (1984:292) om avtalsvillkor mellan näringsidkare i fråga.¹⁹ Dessa är dock av underordnad betydelse för rättsområdet som sådant. Följaktligen kommer endast HB 13 Kap. 2 § och skuldebrevslagen 27-29 §§ att redogöras för nedan.

3.1.2 HB 13 Kap. 2 §

Den rättsliga situation som faktiskt finns reglerad i lag är den när hyresobjektet upplåtits av uthyraren till två olika hyrestagare. Bestämmelsen är av sakrättslig karaktär och ligger därmed egentligen utanför arbetets ramar men jag kommer trots det i korthet beröra lagrummet eftersom det är den enda icke obsoleta bestämmelse som existerar. På grund av regleringens i mina ögon smått unika karaktär anser jag att den förtjänar att citeras:

”Leger man tvem ett; behålle den, som först hyrde, evad den senare mera utlovat haver, eller ej; och (böte) den, som utlegde (, tio daler), och skadan åter. Samma lag vare om den, som hyrer det han visste till annan uthyrt vara.”

Vad som stadgas är att den som var först med att hyra objektet också har bäst rätt till det. Betydelsen av detta är att den förste hyrestagaren kan kräva att få hyra objektet även om den andra hyrestagaren ingått ett avtal med uthyraren. Detta framgår, trots den ålderdomliga terminologin, klart bara av att läsa lagtexten som den är.

Knivigare blir det att bedöma fallet där hyrestagare nummer två fått hyresobjektet i sin besittning. Bengtsson hävdar att hyrestagare nummer två får behålla hyresobjektet om han var i god tro och dessutom inte insåg eller borde ha insett att objektet redan var uthyrt. Det skall dock belysas att Bengtsson inte är helt säker: han använder sig av ordet ”antagligen” i sin bedömning.²⁰ Som grund för sitt resonemang hänvisar han till HB 1 Kap. 5 § som behandlar samma situation fast då i fråga om köp. Hellner kommer till samma slutsats men nöjer sig med att hänvisa till den ”vedertagna uppfattningen”.²¹

¹⁷ Hellner, Speciell avtalsrätt II, s. 193. Se även Bengtsson, Särskilda avtalstyper I, s. 40.

¹⁸ Bengtsson, Särskilda avtalstyper I, s. 43.

¹⁹ Hellner, Speciell avtalsrätt II, s. 193.

²⁰ Bengtsson, Särskilda avtal I, s. 63-64.

²¹ Hellner, Speciell avtalsrätt II, s. 210.

Intressant att notera är att ingen av författarna hänvisar till paragrafens andra mening för att göra sin bedömning av vad som gäller när den andra hyrestagaren är i god tro vid dubbelupplåtelse. Enligt min mening ger denna bit av lagtexten relativt klara besked: om hyrestagare nummer två är i ond tro gäller samma regler som i första meningen. Varför författarna inte anser bestämmelsen tillräckligt klar för att luta sig mot i en bedömning av gällande rätt kan jag bara spekulera i. En möjlig förklaring kan naturligtvis vara bestämmelsens höga ålder och invecklade uttryckssätt. Hur det än ligger till anser jag det beklagansvärt att man inte kan känna sig trygg i bestämmelsens lydelse utan nödgas vända sig till analoga jämförelser eller känner sig mer säker i att hänvisa till allmänna principer.

3.1.3 Skuldebrevslagen 27-29 §§

Om uthyraren överlåter sin fordran – vanligtvis är det själva hyran som kommer i fråga – hos hyrestagaren till tredjeman, anser Bengtsson att skuldebrevslagens allmänna principer om cession torde kunna tillämpas.²² Detta innebär bland annat att om uthyraren överlåter sin fordran hos hyrestagaren till tredjeman skall den nye fordringsägaren inte äga bättre rätt än den gamla och hyrestagaren skall kunna fullgöra sin betalningsskyldighet till uthyraren med rättslig verkan om han inte visste eller hade skälig anledning till att misstänka att fordringen överlåtits.²³ I den här frågan är jag till fullo överrens med Bengtsson. Enligt min mening är det självklart att fordringar sprungna ur hyresavtal av lös sak skall analogt lyda under skuldebrevslagen.

3.2 Praxis

3.2.1 Allmänt

I likhet med utbudet av tillämpliga lagar är även utbudet av praxis minimalt.²⁴ Många av rättsfallen från HD är dessutom gamla och deras status kan därför ifrågasättas. Å andra sidan kan de mycket väl behålla sin aktuella status just för att rättsläget i övrigt rörande hyra av lös sak inte har förändrats. Hur det än må vara skall de rättsfall som faktiskt finns kort redogöras för i syfte att skapa en så klar bild som möjligt av rättsläget.

Endast de NJA fall med direkt betydelse för hyra av lös sak i kommersiella avtalsförhållanden kommer presenteras. Det innebär att fall angående till exempel leasing inte tas med även om de i viss utsträckning kan översättas till förhållandena som gäller vid hyra. Anledningarna till detta är två. För det första vill jag koncentrera mig på den rena formen av hyra av lös sak i kommersiella avtalsförhållanden. Skulle jag öppna för analys av andra former, så som leasing, kan det ifrågasättas varför andra avtalsformer som också kan påverka inte tas med, till exempel lån. Med det valda tillvägagångssättet råder det inget tvivel om att slutsatserna är tillämpliga på hyresförhållandet. Det andra skälet är att det inte finns tid för allt för många utsvävningar. Rättsfall med leasing är många fler och det vore omöjligt att hinna med en fullständig genomgång av dessa. Med tanke på deras trots allt underordnade betydelse prioriteras de bort. Det finns emellertid ett par rättsfall där ena parten inte är näringsidkare som trots det är av betydelse för området i stort därför att de stadgar viktiga definitioner som är generella för hyra av lös sak. Således kommer också dessa behandlas. Slutli-

²² Bengtsson, Särskilda avtal I, s. 43.

²³ För visst stöd se RH 1996:96. Mer om detta rättsfall i kap. 3.2.8.

²⁴ Hellner, Speciell avtalsrätt II, s. 193 och Bengtsson, Särskilda avtal I, s. 40.

gen skall upplysas om att endast de delar av rättsfallen som rör hyra kommer att redogöras för.

Jag har själv gjort en grundlig genomgång av de rättsfall som har betydelse i sammanhanget och jämfört det med de rättsfall som tas upp i doktrinen. Rättsfallen kommer att presenteras i kronologisk ordning. Varje rättsfall återges i korthet och följs upp av en diskussion om min bedömning av rättsfallens betydelse idag i förhållande till de åsikter som förs fram i doktrinen.

Till sist skall också några i mitt tycke intressanta RH-avgöranden belysas. Eftersom dessa domar inte har samma prejudikatvärde som NJA-fallen får de inte samma utrymme i uppsatsen men de bör ändå lyftas fram i korthet. Min efterforskning gällande RH-fallen börjar 1980 och sträcker sig fram till idag. Längre bak i tiden än så har jag inte funnit motiverat att gå till följda av RH-fallens underordnade betydelse. Jag har också varit något strängare i min sortering och bara tagit med de avgöranden som kan kategoriseras som hyra av lös sak i kommersiella avtalsförhållanden.

3.2.2 NJA 1916 s. 274 om uthyrarens ansvar för hyresobjektets beskaffenhet

Ett bolag hade hyrt en pråm för att frakta tegel. Pråmen hade hyrts under garanti från det uthyrande bolaget att pråmen var i sjödugligt skick. Under tiden för lastningen av teglet på pråmen upptäcktes läckage. Vatten hade tagit sig in i pråmen och skadat viss del av teglet respektive helt förstört annan del.

Det hyrande bolaget yrkade ersättning inte bara för teglet utan även för den ekonomiska skada som uppstått.

Det uthyrande bolaget bestred yrkandena med motiveringen att pråmen visst varit sjöduglig och att det hyrande företaget måste ha förfarit vårdslöst vid inlastningen av teglet. Vidare anfördes att det hyrande bolaget en kort tid före det aktuella hyresavtalet hade hyrt samma pråm och måste således vara medvetet om pråmens beskaffenhet.

HD ålade det uthyrande bolaget ett fullständigt ansvar för sin garanti om pråmens sjöduglighet. Det uthyrande bolaget fick därmed ersätta samtliga skador som uppstått.

Av målet kan två viktiga principer skönjas; dels att uthyraren har strikt ansvar vid utfästelse och dels att uthyrningsobjektet in dubio inte är uthyrt i befintligt skick. Doktrinen är dock tveksam till hur pass starka dessa principer är. Sundberg menar att frågan om en pråms sjöduglighet är allt för speciell för att kunna appliceras överlag.²⁵ Bengtsson ser det som oklart om domens avsikt varit att forma en princip över huvud taget.²⁶ Hellner ser det som mer troligt att en analogi till KöpL 40 § bör avgöra en liknande situation idag och refererar bara domen som jämförelse med detta resonemang.²⁷

Likheten med ett köp är stor när felet i hyresobjektet rör inledningsskedet av hyrestiden och reglerna i KöpL ligger därmed nära till hands.²⁸ Slutsatsen måste bli att det är tveksamt

²⁵ Sundberg, Om ansvaret för fel i lejt gods, s. 126-127.

²⁶ Bengtsson, Särskilda avtal I, s. 50.

²⁷ Hellner, Speciell avtalsrätt II, s. 202-203.

²⁸ Jfr. kap. 5.2.

om uthyrarens ansvar skulle bedömas lika strikt idag. Den andra principen – att hyresobjektet in dubio inte är uthyrt i befintligt skick – bör dock vara lika aktuell idag som för 90 år sedan. Alla hyrestagare måste kunna förvänta sig en viss lägsta standard på hyresobjektet som står i relation till syftet med förhyrningen.

3.2.3 NJA 1923 s. 4 om normalt slitage

Genom artilleribefälhavaren i Vaxholms fästning hade staten hyrt två stycken båtar för att användas vid gång i isigt vatten. Båtarna hyrdes ut under förutsättning att staten skulle stå alla nödvändiga kostnader och hela faran bortsett från förslitning och försumlighet eller vårdslöshet från den tillsammans med båtarna hyrda personalens sida. När båtarna återlämnades till det uthyrande bolaget upptäcktes allvarliga skador på båtarnas främre delar till följd av deras gång i mycket isigt vatten.

Det uthyrande bolaget yrkade ersättning för samtliga reparationskostnader med hänvisning till att skadorna som uppstått var så allvarliga att de inte kan anses utgöra normalt slitage.

Staten motsatte sig bolagets yrkande och anförde att båtarna var hyrda med det speciella syftet att transportera människor genom isigt vatten.

HD kom fram till att de uppkomna skadorna inte kunde klassificeras som förslitning och ålade staten att ersätta reparationskostnaderna.

Av domen framgår att bara för att hyrestagaren använder hyresobjektet på avsett vis kan inte alla skador som uppstår räknas som normalt slitage. Hänsyn måste även tas till övriga omständigheter vid tiden för användandet. Frågan är emellertid hur stor påverkan detta rättsfall har idag. Sundberg är över huvud taget tveksam till om rättsfallet har något allmän-giltig tillämpningsberättigande eftersom det rör sig om en så speciell situation inom sjörät-ten.²⁹ Som jag ser det är domen ett uttryck för den vårdplikt som anses gälla för hyrestaga-ren. Bara för att hyresobjektet är hyrt för ett visst syfte kan hyrestagaren inte använda hy-resobjektet utan restriktioner. Om någon hyr en bil med syftet att ta sig från en plats till en annan och vägen är av så dålig kvalitet att bilen skadas allvarligt bör hyrestagaren bli skyldig att ersätta reparationskostnaderna. Det vore för mig orimligt att kräva att uthyraren kan förutse varje förändring i förutsättningarna för användandet av hyresobjektet. Visst ansvar måste läggas på hyrestagaren att nyttja hyresobjektet med sunt förnuft. Jag är därför inte av samma åsikt som Sundberg gällande prejudikatets verkan utanför sjörätten. Slutsatsen blir att rättsfallet bör kunna tillämpas generellt för hyra av lös sak.

3.2.4 NJA 1931 s. 462 om bevisbörda och avtalets upphörande om hy-resobjektet totalförstörs

En hyrestagare hyrde en pråm av uthyraren med avsikt att fungera som logi åt arbetare. Ef-ter en tid sjönk båten och frågan uppstod vem som skulle bära bevisbördan för olyckans inträffande.

Uthyraren hävdade att hyrestagaren måste ha misskött pråmen under den sista tiden innan den sjönk och yrkade ersättning dels för den enligt avtalet återstående hyrestiden, dels för pråmens värde.

²⁹ Sundberg, Om ansvaret för fel i lejt gods, s. 325.

Hyrestagaren hävdade att pråmen inte varit i dugligt skick när den hyrdes ut och motsatte sig uthyrarens yrkanden.

HD bedömde att uthyraren visat att pråmen visst var i dugligt skick vid hyrestidens början och att hyrestagaren inte lyckats exculpera sig. Därmed förpliktigades hyrestagaren att ersätta pråmens värde. Dock tillerkändes uthyraren ingen ersättning för den uteblivna hyran efter det att pråmen sjunkit.

Rättfallet handlar främst om vart bevisbördan skall placeras men också indirekt om vad som händer med avtalet om hyresobjektet totalförstörs. Vad som framgår angående bevisbördan är den generella regeln om presumtionsansvar vid omhändertagande av egendom.³⁰ Den generella regeln är antagen av en rad skäl, bland annat att därför att den som har saken i sin besittning lättast kan förhindra skadan och dessutom lättast kan säkra bevisning. Även den ökade pressen på, i detta fall hyrestagaren, att vårda saken spelar in. Frågor om vem som skall bevisa något är dock många gånger beroende av omständigheterna i det specifika fallet och det är för mig tveksamt om just detta fall bör ha något större inflytande.

Då är den andra frågan mer intressant; vad händer med avtalet när hyresobjektet totalförstörs? Den viktiga principen som kommer fram av HD:s avgörande är att hyrestagaren *inte* är skyldig att betala hyra för tiden efter det att pråmen sjönk. Denna princip finner jag rimlig och den har också stöd i doktrinen.³¹ Slutsatsen är att avtalet förfaller om hyresobjektet totalförstörs.

3.2.5 NJA 1949 s. 87 om ersättningsskyldighet för utebliven hyra under tiden för återanskaffning

Hyrestagaren hade hyrt pråmar som under hyrestiden förstörts. Enligt de standardvillkor som uthyraren tillämpade var hyrestagaren strikt ansvarig för alla skador utom normalt slitage.

Med hänvisning till avtalsvillkoren yrkade uthyraren dels ersättning för pråmarnas värde, dels ersättning för den uteblivna vinsten under tiden för återanskaffandet av pråmarna. Det tog uthyraren en avsevärd tid att återskaffa pråmarna och under den tiden skulle pråmarna egentligen ha varit uthyrda och således genererat vinst för uthyraren.

Hyrestagaren motsatte sig yrkandena med motiveringen att avtalsvillkoren inte varit utformade på ett sådant sätt att hyrestagaren var ansvarig för skada utan hyrestagarens vållande och att hyrestagaren inte kan vara ansvarig för uthyrarens uteblivna hyresintäkter.

HD fann standardvillkoren tillämpliga men att det strikta ansvaret för våda inte kan anses omfatta annat än skada på pråmarna.

Om HD:s avgränsning av det i avtalet intagna strikta ansvaret för hyrestagaren kan anses utgöra en generell princip är svårt att säga. Troligt är dock att den allmänna principen om att standardvillkor skall in dubio tolkas restriktivt i förhållande till avtalsförfattarens kan anses gälla.³²

³⁰ Bengtsson, Särskilda avtal I, s. 56.

³¹ Hellner, Speciell avtalsrätt II, s. 196.

³² Bengtsson, Särskilda avtal I, s. 42.

3.2.6 NJA 1976 s. 134 om gränsen mellan köp och hyra

Hyrestagaren hade av uthyraren hyrt en teve med möjlighet att köpa loss teven om så skedde inom en månad från första hyresdagen. Hyrestagaren kom på obestånd och teven utmättes för hans skulder.

I fallet yrkade Riksskatteverket att teven skulle utmätas för hyrestagarens skulder därför att hyresavtalet övergått till ett köpeavtal.

Uthyraren motsatte sig yrkandet med hänvisning till att det aldrig varit tal om något köp vare sig från hyrestagarens eller uthyrarens sida.

HD bedömde det att Riksskatteverket inte lyckats visa att hyresavtalet var ett förtäckt köpeavtal.

HD:s dom klarlägger att bara för att ett hyresavtal innehåller en option som ger hyrestagaren rätt att köpa loss hyresobjektet så ändras inte avtalets karaktär som hyresavtal.³³ Avgörandet är principiellt viktigt för gränsdragningen mellan hyra och leasing.

3.2.7 NJA 1992 s. 168 om uppsägning av avtalet vid avsaknad av bestämd hyrestid

Hyrestagaren hade från början ingått ett leasingavtal med uthyraren. När hyrestagaren gick i konkurs sade uthyraren genast upp leasingavtalet men erbjöd samtidigt ett hyresavtal istället. Detta hyresavtal ansåg HD att hyrestagaren accepterat. I hyresavtalet bestämdes varken hyrestid eller uppsägningstid. En kort tid senare meddelade uthyraren att hyresobjektet hyrts ut till annan varefter hyrestagaren nyttjade maskinerna i ytterligare fem veckor.

Frågan i målet var vilken rätt uthyraren haft att säga upp hyresavtalet. HD slog fast att, i avsaknad av avtalad hyrestid och uppsägningstid, båda parter haft rätt att säga upp avtalet med iakttagande av skälig uppsägningstid. Vidare förklarade HD att med tanke på de i målet speciella omständigheterna de fem veckor som hyrestagaren kunnat nyttja hyresobjektet efter det att hyresavtalet sades upp måste anses som skälig uppsägningstid.

Den i förhållande till hyra viktiga principen som kommer fram i målet är att i avsaknad av avtalad hyrestid och uppsägningstid *båda parter* har rätt att säga upp avtalet när som helst med iakttagande av skälig uppsägningstid.³⁴ Problemet med obestämda hyrestider och uppsägningstider är högst väsentligt för institutet hyra av lös sak. Precis som HD slår fast i fallet bör avsaknad av överenskommelse mellan parterna innebära att de inte skall kunna bli tvungna att hyra eller hyra ut. Detta kan dock inte gälla förbehållslöst, en skälighetsbedömning måste givetvis göras. Hur den skälighetsbedömning som HD pekar på i sin dom skall preciseras är dock svårt att säga i förväg. Omständigheter som måste tas med i bedömningen är många men fram för allt två skäl bör väga extra tungt. På hyrestagarsidan bör hyrestagarens möjlighet att ersätta hyresobjektet vara av stor betydelse och på uthyrarsidan bör uthyrarens möjlighet att ta emot hyresobjektet vara av likvärdig betydelse.

³³ Hellner, Speciell avtalsrätt II, s. 191.

³⁴ Hellner, Speciell avtalsrätt II, s. 194. Jfr. delvis annan åsikt i sakfrågan, Bengtsson, Särskilda avtal I, s. 45.

3.2.8 RH-avgöranden

I RH 1986:153 hade hyrestagaren inte betalt hyran i tid varvid uthyraren genast hävde avtalet och återhämtade hyresobjektet. Vad som är intressant är att HovR inte anser att avtalet är ett avbetalningsköp eftersom hyran är proportionerlig mot rätten att nyttja hyresobjektet och att det inte var avtalat att hyrestagaren skulle köp hyresobjektet vid avtalets utgång. Samtidigt sägs att avtalet inte heller är att betrakta som saklega³⁵ på grund av uthyrarens rätt till uppsägning, återtagande och skadestånd.

Någon förklaring till detta resonemang ges inte och avtalets definition blir hängande i luften; sui generis således. Varför HovR:n i detta avgörande inte valt att klassificera avtalet som ett avtal gällande hyra av lös sak har jag svårt att förstå. I min mening är det ett uppenbart hyresavtal: hyrestagaren betalar en proportionerlig summa pengar för att under en begränsad tid ha rätt att nyttja hyresobjektet varefter det återlämnas till uthyraren.

RH 1987:16 behandlar ett fall där hyrestagaren sagt upp hyresavtalet till följd av fyra dagars leveransförsening. HovR ogillade hyrestagarens rätt att häva avtalet eftersom ett väsentlighetsrekvisit var uppställt i avtalet för att ge endera parten hävningsrätt.

Självfallet måste varje enskild situation bedömas för sig för att avgöra om ett avtalsbrott är väsentligt eller inte. Fallet är dock intressant så till vida att väsentlighetsrekvisitets betydelse belyses. Sannolikt hade utfallet blivit ett annat om inte detta funnits med.

Den sista RH-domen av intresse rör delar av den analoga tillämpningen av skuldebrevslagen som diskuterats ovan.³⁶ I RH 1996:96 ansågs skuldebrevslagen 29 § tillämplig då hyrestagaren med befriande verkan kunde betala hyran till den ursprungliga uthyraren trots att avtalet överlåtits till annan. Visserligen tog HovR i beaktande att hyrestagaren var en ideell förening och inte en näringsidkare men resonemanget och domslutet ger ändå stöd åt en analog tillämpning även i helt kommersiella avtalsförhållanden eftersom det heller inte gällde ett konsumentförhållande.

3.3 Litteraturen

3.3.1 Allmänt

Precis som med lagar och praxis är det mycket tunnsått med litteratur på området hyra av lös sak. Totalt finns fyra stycken författare de senaste 100 åren att tillgå med texter inriktade på området. I kronologisk ordning är dessa Berndt Hasselrot (utkom 1927), Jacob W.S. Sundberg (utkom 1966), Bertil Bengtsson (utkom 1976) och Jan Hellner som uppdaterats postumt i förhållande till lagstiftning och praxis av Richard Hager och Annina H. Persson (utkom 2005).³⁷ Nedan följer en bedömning av detta snåla utbud av litteratur och hur det kan tänkas påverka bedömningen av gällande rätt.

³⁵ Äldre uttryck för hyra av lös sak.

³⁶ Se kap. 3.1.3.

³⁷ Se referenslistan.

3.3.2 Begränsad omfattning

För Hasselrot, Bengtsson och Hellner gäller att deras texter endast utgör en del av ett större verk. Ingen av dem har alltså tillägnat ämnet en hel bok. Sundberg har i och för sig skrivit en väldigt detaljerad bok som helt och hållet rör hyra av lös sak men har å andra sidan begränsat sig till delområdet ”fel i hyresobjektet”. Vad detta svala intresse för området beror på är svårt att säga men det finns flera tänkbara anledningar. Bland annat det likaledes svala intresse av att lagstifta och leasingens intåg på marknaden.

Som redogjorts för ovan gjordes de senaste ändringarna av gällande rätt genom lagstiftning för nästan 300 år sedan.³⁸ Detta i samband med att det sällan kommer några nya rättsfall kan vara en bidragande orsak till att författare av juridiska böcker inte tagit sig tid till ämnet. Det är annars vanligt att just ny lagstiftning och revolutionerande prejudikat aktualiserar ett ämne och medför att författare vill kommentera, jämföra och belysa.

Under 1900-talets mitt började leasingen göra sig gällande som rättsligt begrepp i Sverige och har därefter, lite tillspetsat, stulit uppmärksamheten från den rena hyran av lös sak. När Sundberg skrev sin bok var företeelsen tämligen ny i Sverige och Bengtsson uttryckte osäkerhet angående hur leasing skulle betraktas när hans bok kom ut.³⁹ Med tanke på den utveckling som leasing genomgått de senaste 40 åren är det lätt att tro att mycket av författarnas energi lagts på att utreda vad som gäller i fråga om den nya – och kanske i många ögon spännande – företeelsen leasing istället för det flera tusen år gamla institutet hyra av lös sak.⁴⁰

3.3.3 Gamla texter, nya lagar

Det andra problemet i fråga om det minimala utbudet av litteratur är att jämförelserna mellan författarnas olika åsikter minskar i relevans ju längre tid som går mellan verkens publicering. Självfallet kan och skall man beakta även äldre böcker och deras författares åsikter men inte desto mindre har det modernare verket bättre förankring i nutiden. Lagar tillkommer, tas bort eller justeras, nya prejudikat fastställs och samhället i stort förändras. Är det då dessutom som i fallet hyra av lös sak att mycket av gällande rätt bestäms genom analogier minskar de äldre böckernas betydelse än mer. Om man går tillbaka till tiden då Hasselrot skrev sin bok hade han varken JB eller KöpL att utgå från. Det samma gäller för Sundberg. Bengtsson hade i och för sig en relativt ny JB att tillgå men KöpL av idag skulle dröja ytterligare nästan 20 år. Detta i ett läge när gällande rätt nästan helt och hållet måste bestämmas av analogier från de nämnda lagarna. Visst kan man jämföra analogierna på principnivå men det är enligt mig inte särskilt tillfredsställande. Vad som vore intressant i förhållande till analogier vore om det utkom litteratur som behandlade ämnet någorlunda samtidigt. Först då skulle man kunna jämföra tankebanor och prova teorier mot varandra på ett bra sätt. Det samma gäller för bedömning av praxis. Det är uppenbart otillfredsställande att endast Hellners bok innehåller kommentarer till de rättsfall som kommit ut de senaste 30 åren.

³⁸ Se kap. 3.1.2.

³⁹ Sundberg, Om ansvar för fel i lejt gods, s. 16, Bengtsson, Särskilda avtal I, s. 39.

⁴⁰ Ang. institutets ålder se Sundbergs hänvisning till romersk rätt, Sundberg, Om ansvar för fel i lejt gods, s. 9.

3.3.4 Vaga formuleringar

Ytterligare ett problem med doktrinen på området är dess vaga formuleringar. Uttryck som ”torde”, ”bör”, ”vedertagen uppfattning” och ”allmänna principer” återkommer alldeles för ofta i författarnas texter när de diskuterar gällande rätt för att läsaren skall kunna känna sig säker på vad som faktiskt gäller i en specifik situation. Inte ens innebörden av det lagrum som juridiskt aktiva haft snart 300 år på sig att klarlägga kan doktrinen på ett bestämt sätt fastställa.⁴¹

3.3.5 Ingen modell för analogislut

Det största problemet med det begränsade utbudet av litteratur på ämnet är att det blir svårt att verkligen förstå gällande rätt. Eftersom den övervägande delen av gällande rätt bestäms genom analogier vore det av betydelse med utförliga resonemang och motiveringar kring varför just en viss bestämmelse i en viss lag skulle vara lämplig för analogislut. Inte någon av författarna anger en modell eller princip för hur analoga lösningarna skall tillämpas.⁴² Det verkar snarast som om författarna inte haft någon utgångspunkt alls utan istället valt att lösa varje ny fråga som en separat företeelse utan att placera lösningen i en helhet. Detta ickesystematiska plockande av olika bestämmelser gör att det är omöjligt att se någon röd tråd genom tillämpningen av olika bestämmelser. Med tanke på att KöpL är en rent kommersiell och dispositiv lag medan JB till stora delar innehåller skyddande och tvingande bestämmelser blir behovet av ett principiellt ställningstagande extra viktigt och det är därför förvånande att något sådant inte görs.

3.4 Svårt att fastställa gällande rätt

Som framgår av ovanstående redogörelse av rättskällorna är det ytterst svårt att skapa sig en klar bild av gällande rätt på området hyra av lös sak. Lagar lyser med sin frånvaro, praxis är knapp och doktrinen kortfattad. Visserligen diskuteras flertalet analogier i litteraturen men dessa diskussioner är allt för kortfattade och vagt uttryckta för att någon med säkerhet skall kunna förutse deras giltighet. Vidare kan det ifrågasättas om den praxis som finns verkligen kan användas som ledstjärna beträffande hyresavtal i allmänhet på grund av vissa rättsfalls höga ålder och att många av dem rör väldigt speciella områden och speciella hyresobjekt.

Konsekvensen blir att avtalet mellan parterna får en oerhörd betydelse. I normalfallet är avtalet den *primära* rättskällan för en tvists avgörande, i fallet hyra av lös sak blir det den *enda* källan. Ansvar som läggs på avtalsförfattarna blir med andra ord oerhört stort. Om man till detta lägger det inte särskilt djärva antagandet att avtalsparterna inte är medvetna om situationen med det osäkra rättsläget och de närmast obefintliga rättskällorna ter sig den rådande situationen både orimlig och ohållbar ur ett juridiskt teoretiskt perspektiv.

⁴¹ Se kap. 3.1.2.

⁴² Jfr. dock Bengtsson, Särskilda avtalstyper I, s. 67.

4 Gemensam europeisk civillagstiftning

4.1 Allmänt

År 1999 grundades en arbetsgrupp med ändamålet att författa ett utkast till gemensam europeisk civillagstiftning och fick namnet ”The Study Group on a European Civil Code”, här efter arbetsgruppen. Syftet med att författa detta utkast till gemensam civillagstiftning var att försöka harmonisera de europeiska ländernas lagar. Det är personliga initiativ som ligger bakom projektet som är finansierat av en mängd olika sponsorer.⁴³ Personerna som arbetat med projektet har enligt egen utsago inga politiska motiv och betonar sin opartiskhet inför uppgiften. Just den opåverkade inställningen markeras kraftfullt:⁴⁴

”In order to leave no room for misunderstanding, it is important to stress that these Principles have been prepared by impartial and independent-minded scholars whose sole interest has been devotion to the subject-matter.”

Arbetsgruppen var indelad i undergrupper som gjorde efterforskningar angående vad som utgjorde gällande rätt i EU:s medlemsstater. Utöver gällande rätt i sig sammanställdes också noter och kommentarer för att förmedla en djupare insikt i ländernas rättsuppfattning. När dokumentationen var färdig hade arbetsgruppen ett fullständigt underlag av de olika rättsuppfattningarna på ett flertal civilrättsliga områden. Så långt hade ett komparativt arbete bedrivits men tanken var aldrig att försöka fastställa den mest utbredda uppfattningen eller kritisera brister. Istället användes underlaget för att identifiera de synsätt som är lika inom EU. Med de samlade rättsuppfattningarna i ryggen och med målsättningen att skriva en lagtext som kunde accepteras inom hela EU författades till slut ett flertalet förslag på lagtext inom det civilrättsliga området. Ett av områdena som ansågs ha tillräckligt stor betydelse för att förtjäna ett eget förslag till lag var *hyra av lös sak*, här efter bara förslaget.⁴⁵ I januari 2008, nio år efter det att arbetet startade, kom förslaget ut i bokform.⁴⁶

4.2 Struktur

Förslaget är noggrant gjort men kan vara svårt att få grepp om vid första anblick. Jag anser det därför vara på sin plats med en kort genomgång av förslagets struktur. Förhoppningen är att denna genomgång skall underlätta för den som inte tänkt sig att studera hela förslaget i detalj utan bara har för avsikt att snabbt kontrollera något.

Det förslag till gemensam lagstiftning på området hyra av lös sak som arbetsgruppen presenterade har en struktur av kapitel och artiklar. Det finns sju kapitel med tillhörande rubriker. Kapitlen är rubricerade i följande ordning: Scope of application and general provisions, Lease period, Obligations of the lessor, Remedies of the lessee, Obligation of the les-

⁴³ För lista på sponsorer se PEL/Lilleholt, LG, s. XI.

⁴⁴ PEL/Lilleholt, LG, s. IX, citat av Christian von Bar.

⁴⁵ För lista på alla områden som kartlagts se PEL/Lilleholt, LG, s. 105.

⁴⁶ Hela stycket bygger på PEL/Lilleholt, LG, s. VII-IX.

see, Remedies of the lessor, New parties and sublease. Artiklarna består av två led skilt med ett kolontecken. Det första ledet anger kapitlets nummer och det andra ledet vilket nummer artikeln har i kapitlet. Artiklarnas nummer anges i hundratal och har även de fått sin egen, mer detaljerad rubrik.⁴⁷ Förslagets första artikel heter till exempel ”Article 1:101 Lease of goods”. I artikeln numreras sedan varje detaljreglering med en siffra inom parantes. Finns endast en detaljreglering i hela artikeln utelämnas denna numrering.

Till varje artikel finns det kommentarer och noter. Kommentarererna förklarar hur termerna i förslagets skall förstås och noterna hänvisar till och beskriver de olika nationella uppfattningarna i frågan. Kommentarererna är indelade i avdelningar som är numrerade med både bokstäver och siffror. Bokstäverna markerar den del av artikeln som kommenteras, med lämplig tillhörande rubrik, och siffrorna markerar styckesindelningen och eventuella under-rubriker. Exempelvis är det första som kommenteras i den första artikeln förslagets tillämplighet och hittas under ”A. General – 1. Scope of application ”

I noterna används samma system men med skillnaden att det är romerska siffror som markerar den del av artikeln som behandlas och vanliga siffror som markerar styckesindelningen.

4.3 Förhållandet till svensk rätt

4.3.1 Allmänt

Förslagets betydelse för svensk rätt är svår, för att inte säga omöjlig, att avgöra i ett så här tidigt skede eftersom det är ovisst om det över huvud taget kommer att ha någon betydelse för något land. Det kan dock användas som ett utmärkt diskussionsunderlag för vad som bör inrymmas i en reglering på området. I det följande kommer förslaget att analyseras med fokus på dess tillämplighet på det svenska begreppet hyra av lös sak i kommersiella avtalsförhållanden och på vilket sätt förslaget kan tänkas användas för reglering i Sverige. I diskussionen nedan kommer delar av den engelska texten översättas till svenska för att underlätta framställningen. Eftersom ingen svensk översättning finns tillgänglig när detta skrivs kommer översättningen att göras av mig personligen.

4.3.2 Tillämplighet

Först måste säkerställas att förslaget avser samma rättsområde som är föremål för den här uppsatsen. Den engelska termen för hyra är ”lease” och kan därför skapa förvirring för en svensk läsare då vi i Sverige avser olika företeelser med ”hyra” respektive ”leasing”. I artikel 1:101 (1) stadgas att förslaget är tillämpligt på ”...contracts for the lease of goods”. Frågan blir om termerna ”lease” och ”goods” stämmer överrens med vad vi i Sverige avser med hyra av lös sak.

I kommentaren till artikeln sägs under ”G. Leases and sales – 15. Lessee’s option to buy” att det faktum att hyrestagaren har möjlighet – men inte skyldighet – att köpa hyresobjektet *inte* förändrar hyresavtalets karaktär. Detta betyder att leasing i svensk mening faller under samma bestämmelser som vanlig hyra utan option att köpa hyresobjektet, leasing är så att säga en typ av hyra enligt förslaget. Resonemanget stämmer väl överrens med vad som av

⁴⁷ Anledningen till att artiklarna anges i hundratal är för mig okänd. I min åsikt synes det inte finnas några strukturella fördelar.

doktrinen anses gälla i svensk rätt och har dessutom stöd i svensk praxis.⁴⁸ "Lease" kan därför i sammanhanget översättas till "hyra".

"Goods" kan i juridiska sammanhang översättas till lösöre. I förslaget är dock information, fakta och finansiella dokument inte tänkta att ingå i begreppet, "E.Goods 10. Corporeal movables" Om detta innebär att "goods" faktiskt avser lös sak och inte lösöre kan jag med säkerhet inte avgöra. Emellertid saknar det betydelse för arbetet om den korrekta översättningen är lös sak eller lösöre.⁴⁹ Av betydelse är dock att fast egendom *inte* faller under begreppet "goods", kommentar "E. Goods" till artikel 1:101. Begreppet "goods" i förslaget är alltså att likställa med lös sak i svenska termer.

Enligt förslaget föreligger ett hyresavtal om ena parten förser den andra parten med en tillfällig rätt att använda lös sak mot hyra i pengar eller annat värde, artikel 1:101 (2). De viktiga orden i definitionen är "tillfällig", "lös sak" och "hyra". Beskrivningen passar väl in på den definition av hyra av lös sak som görs i Sverige.⁵⁰ Vidare stadgas att förslaget inte är tillämpligt om parterna avtalat att äganderätten skall övergå efter en viss tid, artikel 1:101 (3). Även detta stämmer överrens med svensk rätt som i det fallet skulle klassificera det som ett avbetalningsköp.⁵¹

Till sist skall också avgöras om förslaget är tillämpligt på kommersiella avtalsförhållanden. Förslaget är upplagt på så vis att de allmänna reglerna kompletteras med specialregler för konsumenter.⁵² Av denna struktur och av kommentarerna till artikel 1:102 som definierar konsument begreppet i förslaget står det klart att förslaget är tillämpligt på kommersiella avtalsförhållanden.

4.3.3 Hur skall det användas?

När det nu är fastslaget att förslaget *kan* användas för att reglera rättsområdet hyra av lös sak i kommersiella avtalsförhållanden blir följdfrågorna *om det bör* användas, och i så fall på *vilket sätt* det bör användas.

För frågan om det bör användas gäller givetvis att det först måste slås fast att det finns ett behov av lagstiftning över huvudtaget. För diskussionens skull kommer utgångspunkten till en början att vara att ett sådant behov föreligger.

Om förslaget skulle inkorporeras i den svenska rätten skulle många frågor som idag är oklara kunna lösas. Istället för att mer eller mindre ansträngt tillämpa analogier och allmänna kontraktsrättsliga principer skulle svenska näringsidkare ha en säker rättskälla att förlita sig på. Till detta kommer de omfattande kommentarerna till varje artikel som på ett utförligt sätt förklarar och definierar hur termerna och uttrycken skall tolkas. Det råder inget tvivel om att den osäkerhet som råder idag skulle försvinna vilket bör ses som positivt. Ytterligare en fördel vore det faktum att lagen skulle vara anpassad till den rättsuppfattning som åt-

⁴⁸ Se NJA 1976 s. 134, kap. 3.2.6. och Hellner, Speciell avtalsrätt II, s. 191.

⁴⁹ Syftet med arbetet är att analysera behovet av reglering för hyra av sådan egendom *som inte räknas till fast egendom*. Jag har valt att använda termen "lös sak" utan att för den sakens skull lägga någon större vikt vid skiljelinjen mellan denna term och "lösöre".

⁵⁰ Hellner, Speciell avtalsrätt II, s. 191 och Bengtsson, Särskilda avtal I, s. 38.

⁵¹ Jfr. AvbetL 1 §.

⁵² Se t.ex. artikel 3:106 i förslaget.

minstone enligt arbetsgruppen är den bäst lämpade i ett europaperspektiv. I tider av globalisering i allmänhet och strävan mot ett gemensamt Europa med öppna gränser och fri handel i synnerhet vore en lagstiftning framtagen i ljuset av denna strävan fördelaktig.

Om de teoretiska argumenten talar för förslaget anser jag att de praktiska talar emot. Det första spørsmålet gäller huruvida det är möjligt att bara använda sig av förslaget till hyra av lös sak, utan att ta hänsyn till de andra förslagen som arbetsgruppen gjort. Arbetsgruppen har tagit fram lagförslag på en mängd civilrättsliga områden och dessa kan inte med fördel betraktas var och ett för sig. De olika förslagen bildar ett komplex med korsreferenser, gemensamma syftningar, gemensamma målsättningar och så vidare. Att plocka ut ett av dessa förslag skulle rubba helheten och inte alls vara i linje med arbetsgruppens avsikt att skapa en gemensam civilrättslig lagstiftning. Således skulle lagstiftarna vara indirekt tvungna att införliva inte bara förslaget till hyra av lös egendom utan också alla de andra förslag som arbetsgruppen gjort. En sådan lösning framstår inte som speciellt lockande då det skulle innebära att en stor del av vårt rättssystem skulle bytas ut. Det vore ett högt pris att betala – i mina ögon ett *för* högt pris – bara för att täppa igen den lucka som kan anses finnas på området hyra av lös sak.

Detta skall också sättas i relation till den osäkerhetsfaktor som omger ett projekt av det slag som arbetsgruppen genomfört. Arbetsgruppens tanke är att skapa en gemensam europeisk civillagstiftning byggd på deras förslag. Även om Sverige skulle inkorporera förslagen i sin helhet vore det meningslöst så länge inte också alla andra EU länder gjorde det simultant. Som jag ser det är den enda realistiska lösningen att lagstiftningen skulle gå genom EU. Endast EU skulle genom förordningar eller direktiv kunna harmonisera civillagstiftningen på ett tillförlitligt sätt. En fortsatt diskussion i detta ämne tenderar att glida in på frågan om EU:s maktbefogenheter och tanken på EU som en federation, vilket inte är mening i det här arbetet och jag berör därför inte frågan mer.

Om man bortser från EU:s möjligheter att påverka och återvänder till Sveriges egna möjligheter är nästa fråga av intresse om det vore möjligt att använda sig av förslaget men göra ändringar för att anpassa det till svenska förhållanden. Ett sådant förfarande vore ganska rimligt men återigen skulle problematiken med förslagens komplexitet göras sig gällande. I vilket fall som helst vore det bättre att lösa det på detta sätt än att som ovan diskuterades genom att införliva förslaget oinskränkt. Lagstiftarna skulle kunna ha förslaget som utgångspunkt men göra nödvändiga ändringar för att passa in i det svenska rättssystemet. Bland annat kan tänkas att de korsreferenser som görs mellan arbetsgruppens olika förslag byts ut mot referenser till svenska lagar och svenska målsättningar. Förslaget skulle då kunna sägas tjäna som inspirationskälla till en svensk lagstiftning. Resultatet skulle bli en modern lagstiftning i linje med den europeiska rättsuppfattningen men med modifikationer gjorda i syfte att passa in med svensk gällande rätt på övriga områden.

Även detta tillvägagångssätt har emellertid nackdelar. Alla utförliga kommentarer som gjorts till förslaget skulle förlora sitt värde eftersom lagtexten i sin helhet inte längre skulle stämma överrens med kommentarernas innehåll. Det vore förvirrande om vissa kommentarer – och därmed tolkningar av lagtexten – skulle gälla medan andra inte skulle göra det. Problemet skulle visserligen till viss del kunna gås runt om även kommentarerna modifierades till den svenska varianten på förslaget. Precis som själva förslaget ändras för att passa svenska förhållanden skulle kommentaren kunna ändras för att passa den svenska varianten på förslaget.

Till sist skall också kort nämnas att problem kan uppstå vid översättandet av förslaget. Som synes ovan när begreppet "lease" utreddes kan rent språkliga problem uppstå. Under förut-

sättning att förslaget skulle införlivas i svensk rätt blir då en viktig fråga om originaltexten skall användas eller om en översättning bör ske. Problemet är må hända inte av samma betydelse som de som diskuterats ovan men förtjänas ändå att påpekas.

Även om utgångspunkten är att Sverige *inte* anser sig behöva lagstifta på området skulle förslaget kunna ha betydelse: förslaget kan tjäna som mall för parter som skriver avtal. Det kan användas av parter som vill utgå från en objektiv källa när de skriver avtal med varandra. Förslaget utgör en samlad källa av bestämmelser som är mer lättöverskådlig än vad den svenska rätten är idag. Dessutom kan det vara så att parterna lättare kan inse vad de faktiskt behöver reglera om de utgår från förslaget. Förhoppningen är då att parterna redan innan avtalets ingående reglerar hur problem som uppstår skall lösas.

Förslaget skulle också kunna utgöra en bra grund att stå på för en organisation som vill göra ett standardavtal. På köprättens område finns många sådana standardavtal som används flitigt inom flera branscher, bland annat det nordiska NL01 och flertalet standardavtal utgivna av europeiska samarbetsorganisationen för verkstadsindustrier: Orgalime. Ett sådant standardavtal skulle förvisso vara föremål för de allmänna kontraktsrättsliga principerna och inte på ett direkt sätt reglera parternas mellanhavanden på samma sätt som lagstiftning skulle göra, men däremot skulle det tillföra området substans av klara och tydliga regler. Det skall påminnas om att lagstiftning för lagstiftandets skull aldrig är eftersträvänsvärt.⁵³ Bättre då om parterna genom allmänt vedertagna standardavtal kan sköta sina tvistigheter.

⁵³ Se kap. 2.2.

5 Analogier

5.1 Allmänt

I brist på direkt lagreglering är man hänvisad till analoga tolkningar av andra lagar. De lagar som i första hand kommer i fråga är KöpL och JB.⁵⁴ Det som på ett fundamentalt plan är gemensamt för alla typer av köp och hyra är kravet på ömsesidig prestation. Båda parter har att prestera gentemot den andra parten enligt avtalet: det är en onerös överenskommelse. Denna primära förutsättning skiljer de båda begreppen från andra begrepp som lån och gåva som i stället räknas till de benefika avtalen.

5.2 Möjligheterna till analogi från KöpL

Likheterna mellan hyra av lös sak och köp av lös sak är stora ända fram till det att hyresobjektet har kommit i bruk hos hyrestagaren. Den största och mest uppenbara likheten är att det rör sig om just lös sak. Den lösa saken är i första hand av materiellt värde och därmed är det många gånger möjligt med substitution eller ersättning med pengar om hyresobjektet skadas, förstörs eller på annat sätt påverkas negativt. Den andra likheten är att parternas förberedelser och åtgärder fram till överlämnandet i princip är de samma. Först skall de komma överrens om vilket, eller vilken typ av, objekt som skall vara föremål för avtalet. Därefter skall objektet överlämnas eller hämtas. När objektet hamnat i hyrestagarens eller köparens besittning måste objektet vara av den beskaffenhet som avsågs vid avtalslutet. Så långt är hyresavtalet och köpeavtalet i stor utsträckning lika och KöpL är en god källa för analogislut. Därefter slutar dock likheterna med köp. Fram för allt beror detta på att köpeavtalet är ett momentant avtal där parternas bundenhet av avtalet upphör när objektet traderas och köparen betalar. För ett hyresavtal är detta bara början. När säljaren och köparen kan gå skilda vägar måste istället uthyraren och hyrestagaren fortsätta prestera gentemot varandra.

5.3 Möjlighet till analogi från JB

När hyresobjektet har gått över i hyrestagarens besittning och han *börjat använda* det är situationen närmast att likna med den som uppstår när någon hyr fast egendom. JB reglerar det varaktiga förhållande som präglar alla hyresavtal och likheterna med hyra av lös sak i detta avseende är därför många. De två viktigaste aspekterna är parternas delade ansvar för hyresobjektet under hyrestiden och hyrestagarens skyldighet att återlämna hyresobjektet när hyrestiden är slut. Detta är frågor som inte kan behandlas med ledning från KöpL men som JB utförligt reglerar.

Däremot är det inte lämpligt att göra analogislut från JB för tiden innan hyresobjektet börjar användas även om också denna del regleras där. Skäl nummer ett är att likheterna med köp är nästintill identiska fram till att hyresobjektet börjar nyttjas och KöpL är därför lämpligast att analogisera från. Det finns helt enkelt ingen godtagbar anledning att inte använda KöpL.⁵⁵ Vidare är JB framtagen med ett starkt socialt hänsynstagande till skydd för den oftast svagare hyrestagaren.⁵⁶ Sådana hänsynstaganden är inte nödvändiga – eller ens efter-

⁵⁴ Hellner, Speciell avtalsrätt II, s. 193.

⁵⁵ Jfr. dock med diskussionen i kap. 5.4.

⁵⁶ Hellner, Speciell avtalsrätt II, s. 193.

strävansvärda – för tiden innan hyresobjektet börjar användas. Däremot när hyresobjektet är överlämnat och i bruk hos hyrestagaren, då framstår de skyddande aspekterna i JB inte lika avlägsna.

När hyresobjektet är i bruk hos hyrestagaren har parterna gått in i den fas av avtalet som bygger på kontinuitet. Uthyraren utgår från att pengar i form av hyra skall flyta in i hans verksamhet under en viss tid – bestämd eller obestämd – och hyrestagaren utgår från att han skall kunna nyttja hyresobjektet i sin verksamhet i motsvarande tid. Parterna är i ett beroendeförhållande till varandra på så sätt att deras respektive verksamhet i viss utsträckning bygger på den andres prestation. Dock är uthyraren generellt inte lika utsatt som hyrestagaren, uthyraren har i regel inte samma risker förknippade med ett *specifikt* uthyrningsobjekt. Hyrestagaren kan många gånger ha byggt hela eller stor del av sin verksamhet på det hyrda objektet medan det får antas högst ovanligt att en uthyrare bygger sin verksamhet på endast ett uthyrningsobjekt. Skulle avtalet avbrytas i förtid riskerar uthyraren enbart utebliven inkomst från hyra. Hyrestagaren däremot riskerar att få avbryta det projekt som hyresobjektet ingår i. Det kan till exempel vara fråga om en maskin som hyrts för att ingå i en produktionscell bestående av hyresobjektet och flertalet andra maskiner. Skulle hyrestagarens nyttjanderätt till hyresobjektet avslutas i förtid skulle det få konsekvenser inte bara för själva hyresobjektet utan även för de andra maskinerna som inte kan användas på som planerat. Uthyraren förlorar bara hyresinkomsten för den kvarvarande perioden.

Situationen påminner om den skeva riskfördelningen som infinner sig vid hyra av fast egendom. Om ett företag som hyr lokal tvingas flytta startar en omfattande process: ny lokal skall hittas, interiörerna skall förflyttas och så vidare. Under denna process kommer företags verksamhet gå på halvfart och mycket arbete kommer att skjutas framåt i tiden. Merkostnader, förseningar och arbetstimmar utnyttjade till annat än arbete blir resultatet för hyrestagaren om hyresavtalet upphör. Uthyraren däremot, förlorar bara hyresintäkter. Hyrestagaren är starkt beroende av den *specifika lokalen*, uthyraren är inte i samma utsträckning beroende av den *specifika hyrestagaren*. Till följd av dessa likheter mellan hyra av lös egendom och hyra av fast egendom motiveras analogislut från JB från och med det att hyrestagaren börjat nyttja hyresobjektet.

Det skall emellertid kommas ihåg att JB skiljer på hyra av lokal och hyra av bostad. Hyra av lokal har ansetts mindre skyddsvärd än hyra av bostad eftersom lokalhyran är av kommersiell art och bostadshyran är socialt betingad. Utgångspunkten måste därför vara att alla analogier som görs från JB till området hyra av lös sak skall sökas i de delar som behandlar hyra av lokal. Skyddsvärdet finns kvar men är inte lika starkt som när sociala aspekter gör sig gällande.

Vidare har JB i valda delar tvingande inslag som inte kan komma i fråga för hyra av lös sak i kommersiella avtalsförhållanden. Skall JB tjäna som tillämplig lag via analogi måste dessa tvingande inslag bortses från. Visserligen finns ett skyddsvärde för hyrestagaren men det är inte så stort att det får inskränka avtalsfriheten. Har två näringsidkare avtalat med varandra finns det ingen anledning att ändra deras överenskommelse i andra fall än vad som är möjligt med tillämpning av AvtL.

5.4 Modell för analogislut

Som synes finns det skäl att analogisera från både KöpL och JB. För att systematisera användandet av analogier behövs en modell som kan tillämpas generellt. Det finns fyra tänkbara modeller:

1. Att välja *antingen* JB *eller* KöpL och lösa varje problem med tillämpande av endast en av lagarna.
2. Att välja lag beroende på vad som *anses passa bäst* för det aktuella problemet.
3. Att ha en *primärlag* och en *sekundärlag*.
4. Att välja lag beroende på var i avtalets *kronologiska ordning* problemet uppstår.

För den första modellen gäller att det i realiteten inte finns möjlighet att välja KöpL som enda tänkbara lag för analogislut. KöpL:s tillämplighet faller på att den knappas kan tillämpas generellt över hela avtalstiden. KöpL är utformad för att passa ett momentant avtal och saknar därför regleringar som hänför sig till tiden efter det att hyrestagaren börjat nyttja hyresobjektet. Alternativet är att JB skulle bli tillämplig analog lag. Med hänsyn till JB:s sociala karaktär, som inte är önskvärd innan nyttjandefasen inträtt, kan inte heller dessa regler tillämpas över hela avtalstiden. Till följd av den stelbenta och kategoriska indelningen som alternativ ett bygger på kan ingen av lagarna komma i fråga för analogislut och därmed måste denna modell ses som oanvändbar.

Modell två verkar vara den som doktrinen använt sig av.⁵⁷ Om modell ett var för stelbent och kategorisk får denna modell sägas vara allt för lös i tyglarna, om det ens kan kallas för en modell över huvud taget. Modellen kan ha sina fördelar så till vida att den bästa lösningen för varje enskilt problem kan väljas. Dilemmat är dock att lösningen blir utsatt för en subjektivitet som inte är av godo för rättsområdet i helhet. Vad som är ”bäst” lösning kommer att bero på vem som avgör frågan. Att inte ha någon generell utgångspunkt eller princip för val av lag att tillämpa analogt tenderar att öka på rättsosäkerheten på området. Det vore praktiskt omöjligt att förutse gällande rätt i den specifika frågan om det helt saknas riktlinjer för var någonstans ledning skall hämtas. Eftersom syftet med att ha en modell för val av lag är att försöka förflytta sig bort från rättsosäkerheten måste modell nummer två avfärdas till följd av sin motsägelsefulla verkan.

Den tredje modellen går ut på att välja antingen KöpL eller JB som primärlag och därmed använda den i så stor utsträckning som möjligt. Först när primärlagen inte längre kan användas som analog lag går man över till sekundärlagen och löser problemet med den. Denna modell skulle fungera väl både i förhållande till flexibilitet, så till vida att man inte är helt låst vid val av lag, men också därför att den tillgodoser behovet av fast utgångspunkt. Frågan är dock vilken lag som skall vara överordnad den andra. Att välja JB som primärlag vore av samma skäl som diskuterats ovan inte särskilt lämpligt. Dess sociala karaktär gör sig åter gällande. Varje problems lösning skulle då ha sin utgångspunkt i en lag som utgår från att hyrestagaren är en svagare part genom hela avtalsförhållandet. KöpL är ett bättre startläge som med sin kommersiella karaktär skulle ge parterna den frihet som näringsidkare i Sverige behöver. När KöpL möjligheter är uttömda går man över till JB. Modellen har dock också flera nackdelar. Subjektiviteten i fråga om när primärlagen – oavsett vilken som väljs – skall anses uttömd är den första nackdelen. Om det inte redan på principiell nivå är bestämt var ledning för analogislut skall hämtas blir det i varje enskilt fall en subjektiv bedömning som får avgöra. Med en sådan modell kvarstår svårigheterna med att kunna förut-

⁵⁷ Se kap. 3.3.5.

se gällande rätt; rättsosäkerheten lämnas intakt. Modellen skulle också leda till att frågorna löstes utan iakttagande av den skiljelinje som finns vid nyttjandetidens början. På ena sidan finns ett visst behov av skydd för den hyrande parten och på den andra finns det inte. Om modellen tillämpades skulle följden bli att KöpL skulle kunna komma tillämpas på ett problem där det finns ett skyddsvärde och JB skulle kunna komma tillämpas där detta skyddsvärde inte finns. Trots att denna modell både är flexibel och har en fast utgångspunkt så kan den inte anses passande till följd av den subjektiva bedömningen av när primärlagen är uttömd.

Till sist den fjärde modellen som utgår från hyresavtalets kronologiska ordning. Avgörande och unikt för denna modell är att den har utgångspunkt i tillfället för nyttjandets början. För de problem som härrör sig från tiden innan nyttjandets början tillämpas KöpL och för de problem som härrör sig från tiden efter nyttjandets början tillämpas JB. På så vis är modellen både flexibel och objektiv utan att sakna fast utgångspunkt. Flexibiliteten består av att den tar hänsyn till att de två olika lagarna passar vid olika tillfällen. Objektiviteten blir tydlig i och med den klara uppdelning som finns av när KöpL respektive JB skall tillämpas och som direkt följd av detta kommer varje problems lösning ha en i förväg bestämd utgångspunkt.

Sammanfattningsvis är den fjärde modellen, här efter bara modellen, bäst lämpad för att ta sig an uppgiften att lösa problem på rättsområdet hyra av lös sak med hjälp av analogislut från KöpL och JB.

5.5 Modellens tillämplighet

5.5.1 Allmänt

För att förankra det teoretiska resonemanget i praktiken skall ett par situationer diskuteras mot bakgrund av den valda modellen. I linje med modellen kommer diskussionen att följa hyresavtalets kronologi.

5.5.2 Att bestämma priset

Att bestämma priset, och där med ett av hyrestagarens viktigaste åligganden, är en grundläggande förutsättning för alla onerösa avtal och frågan är typisk för den del av hyresavtalet som härrör från tiden innan nyttjandet börjar. Skulle parterna av någon anledning inte ha avtalat om priset måste det avgöras på annat sätt. Har parterna avsett ett hyresavtal kan inte avsaknaden av ett bestämt pris leda till att priset anses vara noll: gratis hyra är ingen hyra över huvud taget utan ett lån och skall i så fall regleras efter andra regler. Inte heller är det lämpligt att låta endera avtalsparten själv avgöra priset i efterhand, oavsett om det skulle vara hyrestagaren eller uthyraren. Istället skall priset avgöras på så objektiva grunder som möjligt. För att uppnå detta hämtas ledning från KöpL 45 § om prisets bestämmande.⁵⁸ Att in dubio bestämma hyran med beaktande av varans art och beskaffenhet, gängse pris och övriga omständigheter uppfyller de krav på objektivitet som bör ställas.⁵⁹

⁵⁸ Hellner, Speciell avtalsrätt II, s. 197. Jfr. delvis annan uppfattning Bengtsson, Särskilda avtal I, s. 42-43.

⁵⁹ Jfr. Förslaget artikel 5:101.

5.5.3 Avbeställning och fullgörelse

I KöpL 52 § 2 st. medges köparen viss rätt till avbeställning. Har hyrestagaren ingått ett avtal med uthyraren där hyresobjektet först måste produceras eller färdigställas på ett eller annat sätt framstår det som rimligt att tilldela hyrestagaren rättigheter i samma utsträckning.⁶⁰ Som illustrativt exempel kan tas ett industriföretag som av ekonomiska skäl valt att hyra en dyr specialmaskin. Leveranstiden på en sådan maskin kan många gånger vara längre än ett år om den skall tillverkas från grunden. Om det hyrande företaget efter någon eller ett par månader bestämmer sig för att inte vilja fullfölja avtalet vore det orimligt att tvinga dem till det. Situationen kan vara sådan att behovet av maskinen inte längre finns eller att företaget helt enkelt inser att det inte kommer att ha medel att betala för sig med. Att i det läget tvinga det hyrande företaget att oavkortat genomföra avtalet kan få katastrofala konsekvenser för de inblandade. I den här situationen är det rimligt att låta hyrestagaren ”köpa sig fri” genom skadeståndsbetalning beräknat i enlighet med KöpL regler om avbeställning.

Samtidigt skall det påpekas att uthyraren i normalfallet naturligtvis har rätt att kräva att ett ingånget avtal fullgöras. Principen om pacta sunt servanda framgår tydligt av KöpL 52 § 1 st. och till uthyrarens förmån skall också detta lagrum tillämpas analogt.

5.5.4 Avlämnandet

Av planeringsmässiga skäl är den avtalade avlämnings tidpunkten av betydelse för både hyrestagaren och uthyraren. Hyrestagaren är många gånger i behov av att få hyresobjektet så snabbt som möjligt och planerar sin verksamhet efter den avtalade avlämnings tidpunkten. Är det till exempel fråga om en hyrd maskin kan man utgå från att den skall tas i bruk för produktion så fort som möjligt. Man kan föreställa sig ett industriföretag som mottagit en stororder och därför snabbt måste införskaffa en eller flera nya maskiner för att kunna anta ordern men har inte finansiella möjligheter att köpa.⁶¹ Företaget väljer då att hyra maskinen för att snabbt komma igång med produktionen. Blir det i detta läge stora förseningar kan det producerande företaget inte göra klart sina åtaganden vilket kan leda till att det orderläggande företaget helt sonika drar tillbaka sin order till förmån för någon annan.

I KöpL 22-26 §§ regleras köparens rättigheter för det fall säljaren inte avlämnar objektet i tid, antingen med hänvisning till den avtalade avlämnings tidpunkten eller till de i KöpL 9 § stipulerade reglerna.⁶² Köparen tillskrivs här diverse rättigheter gentemot säljaren: köparen kan kräva fullgörelse eller häva köpet och dessutom kräva skadestånd. Att hyrestagaren i motsvarande situation skall ha samma rättigheter är en logisk följd av att hyrestagaren och köparen befinner sig i samma situation fram till det att nyttjandetiden börjar.⁶³

För hyresavtal kan även små förseningar leda till sådan väsentlig betydelse som krävs för hävning enligt KöpL 25 §. Säg att ett företag valt att hyra bilar för att över dagen transportera sina anställda till utbildning på annan ort. När bilarna skall avhämtas står det klart att uthyrningsföretaget inte än på ett par timmar får tillgång till de bilar som skall hyras ut (de tidigare hyrestagarna kanske inte har lämnat tillbaka bilarna i tid) samtidigt som det inte finns några lediga alternativa fordon. Om det hyrande företaget väntar till bilarna blir till-

⁶⁰ Jfr. Hellner, Speciell avtalsrätt II, s. 197-198.

⁶¹ Alternativt har företaget ingen nytta av utrustningen efter uppdragets slutförande.

⁶² Jfr. Förslaget artiklarna 3:101 & 4:101.

⁶³ Jfr. ang. specie/genus Hellner, Speciell avtalsrätt II, s. 202.

gängliga kommer de missa en stor del av utbildningen som var skälet till att de skulle hyra över huvud taget. Även här bör hyrestagaren ha rätt till hävning i analogi med KöpL, trots att förseningen bara utgör ett par timmar.

Omvänt kan uthyraren ställa krav på hyrestagaren att han medverkar till att avlämningstiden efterlevs.⁶⁴ En analog tillämpning av KöpL 50 § är väl överensstämmande med de krav som uthyraren rimligen skall kunna ställa på hyrestagaren. Att transportera hyresobjektet från uthyraren till hyrestagaren kan vara förknippat med betydande kostnader och om hyrestagaren inte kan ta emot hyresobjektet vid avtalad tidpunkt måste uthyraren kunna kräva ersättning av hyrestagaren för merkostnaderna som uppstår. Samma sak om hyrestagaren skall hämta hyresobjektet med egen transport vid en viss tidpunkt men inte kommer. Uppstår det merkostnader för uthyraren skall han kunna kräva ersättning för detta.⁶⁵

5.5.5 Hyresobjektets beskaffenhet vid hyrestidens början

När hyresobjektet hamnat i hyrestagarens besittning skall hyrestagaren kunna förvänta sig att hyresobjektet är i avtalat skick.⁶⁶ Har inget avtalats har hyrestagaren fortfarande rätt att ställa krav på hyresobjektet beskaffenhet; att inget är avtalat betyder inte att hyresobjektet hyrs ut i befintligt skick.⁶⁷ För att avgöra vilka krav som hyrestagaren kan ställa på hyresobjektets beskaffenhet tillämpas KöpL 17 § analogt.⁶⁸ Det finns ingen generell skillnad mellan hyrestagarens och köparens behov av att kunna ställa krav på objektets beskaffenhet och en analogi till KöpL passar utmärkt.⁶⁹

5.5.6 Rätt till åtgärd och självhjälp för ursprungligt fel

Om hyresobjektet inte är beskaffat enligt avtalet, eller in dubio på så sätt som hyrestagaren skäligen kan förvänta sig, har hyrestagaren möjlighet att kräva att uthyraren åtgärdar felet. Om uthyraren inte fullgör denna skyldighet har hyrestagaren rätt att själv åtgärda felet och kräva ersättning för kostnaderna. Problemet är att denna avvikelse i hyresobjektets beskaffenhet kan uppstå på båda sidor om skiljelinjen som enligt modellen går vid nyttjandets början. För ursprungliga fel som finns redan när hyresobjektet avlämnas skall enligt modellen KöpL tillämpas analogt. Enligt KöpL 34 § kan hyrestagaren kräva först och främst att felet avhjälpas och om så ej sker kan han själv åtgärda felet och kräva uthyraren på ersättning för försvarliga kostnader. Skulle felet *upptäckas* efter det att nyttjandet börjat är KöpL alltså tillämplig under förutsättning att felet *inte beror på* nyttjandet eller någon omständighet som inträffat under nyttjandetiden. Det måste finnas ett tryck på hyrestagaren att undersöka hyresobjektet innan det tas i bruk, KöpL 31 §.⁷⁰ Om felet däremot beror på nyttjandet eller omständigheter som inträffat under nyttjandetiden är det fråga om att reglera uthyrarens bevaringsplikt i förhållande till hyrestagarens vårdplikt varvid JB:s något stränga-

⁶⁴ Jfr. Förslaget artikel 5:103.

⁶⁵ Jfr. Förslaget artikel 6:101.

⁶⁶ Jfr. Förslaget artikel 3:102.

⁶⁷ Se NJA 1916 s. 274 och kap. 3.2.2..

⁶⁸ Jfr. Förslaget artikel 3:103.

⁶⁹ Hellner, Speciell avtalsrätt II, s. 194-195.

⁷⁰ Jfr. Bengtsson, Särskilda avtal I, s. 48.

re regler gentemot uthyraren får tillämpas analogt.⁷¹ Även så om felet visserligen var ursprungligt men inte upptäckbart innan hyresobjektet kom i bruk. Hyrestagaren får då anses ha fullgjort sin undersökningsplikt varför också de för honom mer förmånliga reglerna i JB skall tillämpas.

5.5.7 Rätt till självhjälp under nyttjandetiden

Om det uppstår ett fel i hyresobjektet under nyttjandetiden eller om felet inte kunnat upptäckas förrän nyttjandet börjat är det i enlighet med modellen JB som skall reglera situationen. Hyrestagaren har här aningen bättre möjligheter att få felet åtgärdat än vad som är fallet när KöpL tillämpas. Enligt JB 12 Kap. 16 och 11 §§ får hyrestagaren bland annat själv åtgärda felet om inte uthyraren gör det så snart det kan ske och hyrestagaren kan också kräva skälig nedsättning av hyran för den tid hyresobjektet är i bristfälligt skick.⁷²

När nyttjandet börjat har hyrestagaren ett visst skyddsvärde på grund av att det för honom är ett större problem om felet upptäcks eller uppstår när hyresobjektet är i bruk än om det upptäcks eller uppstår innan. Måste användandet avbrytas gör sig en rad kostnader gällande som inte skulle uppstå om felet hade åtgärdats redan innan hyresobjektet kom i bruk. Som exempel kan nämnas kostnader för av- och ominstallation och produktionsstopp om det gäller en maskin hos ett industriföretag. Det är därför JB:s gentemot uthyraren något strängare regler som bör tillämpas, precis som modellen anger.

5.5.8 Normal förslitning

Under hyrestiden kommer hyresobjektet oundvikligen att slitas till följd av att det används. Används det på ett korrekt sätt –som föreskrivet i avtalet eller i enlighet med ändamålet med uthyrningen – bör inte hyrestagaren behöva betala för slitaget, om han inte uttryckligen tagit på sig det ansvaret.⁷³ Härvidlag är hyra av lös sak snarlik hyra av fast egendom.⁷⁴ Det är uppenbart orimligt att kräva att hyrestagaren skall återlämna hyresobjektet i exakt samma skick som det var i när han fick det i sin besittning. Det får sägas ligga i begreppet hyra att hyrestagaren måste kunna använda hyresobjektet på avsett vis utan att behöva ersätta det slitage som uppstår, såvida detta inte är en del av avtalet. Hyresbegreppet är per definition ett partsförhållande där den ena parten betalar den andra för att få nyttja hyresobjektet. Uthyraren skall därför inte kunna kräva att återfå hyresobjektet i ett skick som om det *inte vore* nyttjat.

Slitage uppkommer per definition under nyttjandetiden varvid JB blir tillämplig och de lagrum som är aktuellt för ett analogislut är JB 12 Kap. 23 § 2 st. och 24 §. Enligt dessa bestämmelser får hyrestagaren inte använda hyresobjektet till annat än det *avsedda ändamålet* och är ersättningsskyldig för skada som uppkommer genom hans *vållande, vårdslöshet* eller *försummelse*. Om hyrestagaren nyttjat maskinen till avsett ändamål och inte varit vållande,

⁷¹ Jfr. ang. JB:s tillämplighet Hellner, Speciell avtalsrätt II, s. 195.

⁷² Jfr. Förslaget artikel 4:103-104.

⁷³ Jfr. NJA 1923 s. 4 och kap. 3.2.3. ang. bedömningen av normalt slitage.

⁷⁴ Hellner, Speciell avtalsrätt II, s. 196-197.

vårdslös eller försummande måste alltså uthyraren *e contrario* tåla den skada som uppstår på hyresobjektet till följd av nyttjandet; så kallat normalt slitage.⁷⁵

Vad som utgör normalt slitage varierar förstås kraftigt från fall till fall. För en maskin som hyrs ut till en industri kan tänkas att utgångspunkten är åtta timmars arbetsdag och det normala slitaget får beräknas därefter. Det kan dock vara så att maskinen används i skift och därmed nyttjas dygnet runt och då blir självfallet det normala slitaget större. Att det normala slitaget beror på hur hyrestagaren tänkt använda hyresobjektet får uthyraren väga upp med att justera priset i förhållande till vad det normala slitaget kan tänkas bli. Om man istället tänker sig att ett företag hyr någon form av utsmyckning, till exempel statyer, tavlor eller dylikt, för ett tillfälligt bruk på en mäss, kommer det normala slitaget vara så gott som obefintligt. I det här fallet kan uthyraren vänta sig att få tillbaka hyresobjekt i samma skick som han lämnade ut det. Som slutsats kan sägas att bedömningen av ändamålsenligt användande av hyresobjektet blir mycket mer komplext i fråga om hyra av lös sak än vid hyra av lokal och att varje situation måste bedömas för sig med beaktande av omständigheterna i stort mot bakgrund av bestämmelserna i JB.

5.5.9 Betalning av hyran

Frågan om *när* hyran skall betalas är omdiskuterad. Enligt modellen skall JB tillämpas analogt vilket medför att hyran *in dubio* skall betalas i förskott innan varje ny kalendermånad, JB 12 Kap. 20 § 1 st, 1 meningen.⁷⁶ I doktrinen framställs dock andra meningar och JB anses inte vara analogt tillämplig. Istället anses att hyran skall betalas i efterskott om inte parterna avtalat annat med motiveringen att hyresavtalet tillhör kategorin varaktiga avtal och parternas prestationer inte är uppfyllda förrän hyresobjektet återlämnas och därmed är hyrestagaren inte heller skyldig att betala förrän vid återlämnandet.⁷⁷

Resonemanget förefaller inte helt väl avvägt för att passa de speciella förhållanden som präglar hyra av lös sak. Tvärt om kan det många gånger vara rimligt att betala periodvis i förskott, särskilt gällande långtidshyra. Om ett hyresavtal sluts på fem års tid vore det inte rimligt att hyrestagaren skulle kunna undandra sig betalningsskyldighet under hela hyrestiden. Allt för mycket kan hända under en fem års period som gör att hyrestagaren inte kan uppfylla sin prestation gentemot uthyraren när hyrestiden går ut. Att placera hela risken på uthyraren för det fall att inget avtalats gällande tidpunkten för hyresbetalningen vore inte rimligt. Skulle hyrestagaren under hyrestiden hamna i ekonomiska svårigheter och inte kunna betala skulle uthyraren gå miste om hela hyresintäkten. Detta skulle kunna leda till att hyrestagaren medvetet försöker undvika att reglera frågan i avtalet. Bättre då, i enlighet med modellen, att tillämpa JB och låta hyrestagaren betala löpande under avtalstiden. På så sätt skulle riskfördelningen till följd av ett ofullständigt avtal delas mer rättvist mellan parterna.

Vidare skulle också de båda parternas prestationer svara bättre mot varandra ur ett kronologiskt perspektiv. I prestationsförhållandet hyrestagarens betalningsskyldighet och uthyrarens tillhandahållande av hyresobjektet presterar uthyraren kontinuerligt medan hyrestagaren presterar momentant vid avtalets upphörande om principen om efterskottsbetalning

⁷⁵ Jfr. Förslaget artiklarna 3:104 & 5:106.

⁷⁶ Jfr. Förslaget artikel 5:102.

⁷⁷ Hellner, Speciell avtalsrätt II, s. 197 och Bengtsson, Särskilda avtal I, s. 53.

skall gälla. Om utgångspunkten istället är periodvisa delbetalningar kommer även hyrestagaren behöva presteras kontinuerligt.

5.5.10 Sublokation

En frågeställning som blir aktuell när man diskuterar hyra av lös sak är sublokation och om det bör vara tillåtet eller inte. Utgångspunkten enligt modellen är att JB 12 Kap. 39 § 1 st. skall tillämpas analogt.⁷⁸ Avtalet gäller mellan uthyraren och hyrestagaren och ger hyrestagaren rätten att nyttja hyresobjektet, ingen annan. Nyttjandet står i relation till ändamålet och det kan inte in dubio anses innehålla rätten att hyra ut hyresobjektet till tredje man.⁷⁹ Samtidigt vore det inte rimligt att i alla situationer kräva att hyrestagaren personligen måste fullfölja avtalet om han till exempel blir sjuk eller fysiskt skadad. Situationen är svår att avgöra men JB 12 Kap. 40 § kan tjäna som en vägvisare, dock inte i sin ordalydelse utan mer som princip. Punkterna 1 och 2 i paragrafen har ett upplägg som passar bra; först en precisering av skäl som skulle kunna tillåta andrahandsupplåtelse av hyresobjektet och därefter en bedömning av om hyrestagarens behov står i proportion till uthyrarens behov. För att kunna tillämpas analogt i kommersiella avtalsförhållanden måste emellertid parternas motiveringsinsatser flyttas från det hyrestagarvänliga perspektivet till ett mer neutralt perspektiv. Vidare kan man av uppenbara skäl inte hänvisa till någon hyresnämnd för avgörande, detta får helt enkelt bortses från. Som framgår är de diskuterade bestämmelserna inte alls utformade för att passa hyra av lös sak men inte desto mindre bör *principen* kunna tillämpas.

5.6 Icke analogier

5.6.1 Allmänt

Trots att många situationer som uppstår i ett hyresförhållande av lös sak kan regleras genom analogier från KöpL och JB finns det problem där dessa lagar inte kan ge ledning. Några av dessa problem och tänkbara lösningar till dem skall diskuteras nedan.

5.6.2 Nyttjanderättens geografiska utsträckning

Frågan hur långt bort från uthyrarens verksamhetsställe hyrestagaren får förflytta hyresobjektet är inte möjlig att besvara med KöpL eller JB. Vid köp skall objektet inte lämnas tillbaka och säljaren behöver därför inte bry sig om vad köparen väljer att göra med objektet. Vid hyra av fast egendom kan hyresobjektet inte förflyttas över huvud taget och därför uppstår aldrig problemet. När någon hyr lös sak däremot aktualiseras situationen. Vad gäller till exempel om det inte enligt avtalet finns någon begränsning av vart hyresobjektet får förflyttas? Skall hyrestagaren i så fall vara berättigad att transportera hyresobjektet vart helst han önskar i världen? Här ger sig flera olika lösningar till känna. Den mest liberala tanken är att hyrestagaren kan förflytta hyresobjektet till vilken destination som helst utan att meddela uthyraren så länge transporten inte skadar hyresobjektet. Utgångspunkten är då att in dubio har hyrestagaren totalt fri nyttjanderätt geografiskt sett. Extremt åt andra hållet vore att hyrestagaren skulle vara begränsad till att nyttja hyresobjektet inom det område som tillhör hyrestagaren, till exempel ett företags lokaler. En annan lösning, som ligger någonstans mellan de båda nämnda mer extrema lösningarna, vore att använda en skälighetsbedömning

⁷⁸ Hellner, Speciell avtalsrätt II, s. 199. Jfr. Bengtsson, Särskilda avtal I, s. 44 som inte hänvisar till JB.

⁷⁹ Jfr. Förslaget artikel 7:103.

i förhållande till hyresobjektets art.⁸⁰ Det vore till exempel naturligt att anse att en hyrd bil måste kunna få förflyttas längre bort från uthyrningsstället än en hyrd maskin.

Oavsett hur en sådan reglering skulle utformas finns en direkt följdfråga; vad gäller om det faktiskt finns avtalat inom vilket område som hyresobjektet får nyttjas och hyrestagaren bryter mot denna bestämmelse? Frågan kan delas upp i två underfrågor där den ena gäller fallet att avtalsbrottet *inte* innebär någonting för hyresobjektets beskaffenhet och den andra att det faktiskt händer något som påverkar hyresobjektet negativt.

1. Om hyrestagaren nyttjat hyresobjektet utanför det i avtalet angivna området men återlämnar hyresobjektet helt utan anmärkningar hamnar man i en svårbedömd situation; skall hyrestagaren bli ersättningsskyldig för avtalsbrottet som sådant trots att ingenting hänt? Som skäl *emot* att hyrestagaren skall bli ersättningsskyldig talar det faktum att ingen skada uppstått. Varför skall hyrestagaren behöva betala när hyresobjektet återlämnas i exemplariskt skick? Som skäl *för* hyrestagarens ersättningsskyldighet talar å andra sidan det faktum att han brutit mot en uttrycklig avtalsbestämmelse. Om hyrestagaren inte blir ersättningsskyldig skulle det innebära att bestämmelsen vore verkningslös. Villkor av den här typen skulle inte avskräcka hyrestagaren från att förflytta hyresobjektet längre bort än avtalat. Mest rimligt vore att hyrestagaren enbart blir ersättningsskyldig till uthyraren om det i avtalet också finns en bötesklausul. Har parterna själva inte avtalat vad påföljderna skall bli om en avtalsbestämmelse bryts samtidigt som hyresobjektet i sig inte blir skadat bör inte någon annan, vare sig domstol eller lagstiftare, försöka fastställa påföljden åt dem.

2. Det andra scenariot, att hyresobjektet skadas på något sätt när det nyttjas utanför det tillåtna området, är inte heller det lätt att bedöma. Frågor som kan ställas är bland annat om det skall vara skillnad mellan om hyresobjektet skadas genom culpa eller om skadan uppstår utom hyrestagarens påverkan. En möjlig tanke är att låta all skada som inträffar när hyrestagaren nyttjar hyresobjektet avtalsstridigt klassificeras som culpa från hyrestagarens sida.⁸¹ För ett sådant resonemang talar att uthyraren mycket väl kan vara försäkrad enbart för det angivna området. Om bilen skadas på ett eller annat sätt och uthyrarens försäkring inte täcker kostnaderna för reparationen på grund av att hyrestagaren nyttjat hyresobjektet utanför det avtalade området förefaller det orimligt om hyrestagaren skulle komma undan utan ersättningsskyldighet. Detta kan dock tyckas väl strängt om skadan som uppstår beror på hyresobjektet eller rent av uthyraren själv. Om en hyrd maskin nyttjas utanför det avtalade området och går sönder till följd av att uthyraren fyllt på med felaktig olja innan avlämnandet framstår det som stötande att hyrestagaren skulle få stå kostnaden för skadan. Vidare kan diskuteras om hyrestagaren skulle bli ersättningsskyldig i större utsträckning för skada som uppstår på grund av culpa om hyresobjektet nyttjas utanför det överenskomna området. Om det inte vore så skulle det i realiteten inte bli någon skillnad om hyresobjektet skadas genom culpa inom eller utanför det tillåtna nyttjadeområdet.

⁸⁰ Jfr. Förslaget artiklarna 5:104 & 5:109.

⁸¹ Jfr. Bengtsson, Särskilda avtal I, s. 57-58.

Som synes gör hyresobjektets rörlighet att flera frågor uppstår där ledning inte kan hämtas från hyra av fast egendom. Inte heller KöpL kan ge någon ledning eftersom problemet handlar om *återlämnandet* av hyresobjektet. Situationen är typisk för hyra av lös sak och analogier från andra lagar skulle bli allt för konstlade, om det ens vore möjligt.

5.6.3 Begränsat användningsområde

Ett hyresobjekts nyttjandebeskrivning, eller avsaknaden av sådan, kan leda till problem. Problemet med nyttjandebeskrivningen är mycket mer komplex än vid hyra av fast egendom. Ändamålet för hyra av fast egendom är tämligen begränsad medan hyra av lös sak öppnar för alla möjliga användningsområden, låt vara att alla inte framstår som naturliga. Det är i vilket fall som helst av denna anledning inte lämpligt att hämta ledning från rättsområdet hyra av fast egendom, åtminstone inte i någon större utsträckning.

Ponera att ett hyresobjekt hyrs utan att det i hyresavtalet över huvud taget anges några specifikationer på hur hyresobjektet får användas och vad det får användas till. Innebär det då att det står hyrestagaren fritt att använda hyresobjektet hur han än behagar under förutsättning att hyresobjektet lämnas tillbaka i avtalat skick? Man kan tänka sig att ett företag hyr möbler för att ordna ett evenemang. Typiska inomhusmöbler hyrs men när det drar ihop sig bestämmer företaget sig för att genomföra evenemanget utomhus till följd av det fina vädret. I en sådan situation kan det anses möjligt att låta hyrestagaren nyttja hyresobjektet på ett icke avsett vis. Tillåtelsen skulle kunna motiveras med att hyresobjektet trots allt används i enlighet med ändamålet, skillnaden ligger bara i *var* de används.

En mer extrem situation vore att hyrestagaren nyttjar hyresobjektet på ett sätt som inte alls är i överensstämmelse med syftet med förhyrningen. Om ett företag hyr en båt avsedd för yrkesfiske men istället använder den till att anordna temafester, skall ett sådant förfarande i avsaknad av uttrycklig avtalad nyttjandebeskrivning vara tillåtet? Rimligtvis inte. Någonstans bör det dras en gräns för hyrestagarens nyttjanderättigheter även vid total avsaknad av bestämmelser i avtalet. Som många andra gånger bör någon typ av skälighetsbedömning göras med iakttagande av hyrestagarens goda eller onda tro, allmänna begrepp så som bonus pater familias, hur långt från det normala användningsområdet som hyresobjektet nyttjas, hur stor betydelse det felaktiga nyttjandet har för uthyraren och så vidare.⁸²

Också för det fall det finns uttryckliga bestämmelser om hur hyresobjektet får nyttjas kan problem uppstå. Ett problem som kan tänkas uppstå är att uthyraren skrivit fel i nyttjandebeskrivningen. Om hyrestagaren upptäcker att uthyraren skrivit fel i nyttjandebeskrivningen och använder hyresobjektet på ett enligt avtalet felaktigt sätt men i realitet ett korrekt sätt, skall det då bedömas som avtalsbrott? Det skulle kunna vara fråga om en hyrd maskin vars nyttjandebeskrivning inte stämmer med den allmänt vedertagna uppfattningen om hur sådana maskiner skall nyttjas. Rimligt vore att ställa krav på hyrestagaren att kontakta uthyraren för att få definitivt besked.⁸³ Problemet kvarstår dock om hyrestagaren inte får tag på uthyraren. I det läget har hyrestagaren att välja mellan att vänta tills han får tag i uthyraren, att nyttja maskinen i enlighet med föreskrifterna eller nyttja maskinen på sätt som han anser vara korrekt. Väntar hyrestagaren riskerar han att tappa i produktion för att maskinen står still. Väljer han att använda maskinen antingen enligt föreskrifterna eller enligt den allmänt

⁸² Jfr. Förslaget artikel 5:104.

⁸³ Jfr. Förslaget artikel 5:107.

vedertagna uppfattningen riskerar han att skador uppstår både på maskinen och på det som maskinen bearbetar. Här framstår en stegvis regel som lämplig:

1. Först skall hyrestagaren kontakta uthyraren för klargörande.
2. Om det är omöjligt att få tag på uthyraren kan hyrestagaren på eget ansvar avvika från användningsbeskrivningen.
3. Hyrestagaren måste därefter så fort som möjligt informera uthyraren.

5.6.4 Återlämnandet

Ytterligare ett karaktärstypiskt problem som kan uppstå är att avtalsparterna inte bestämt *vem* som skall återföra hyresobjektet till uthyraren. Problemet är likt det som kan uppstå vid de benefika låneavtalen men till följd av att hyresavtalet har någon form av prestationskrav på hyrestagaren under hyrestiden aktualiseras frågan om hyrestagaren är prestationsskyldig även för tiden efter den avtalade tidpunkten för avtalets upphörande. Problemet blir i hyresfallet dubbelt; vem skall återföra hyresobjektet till uthyraren och är hyrestagaren betalningsskyldig för den tid han har hyresobjekt i sin besittning efter det att den avtalade hyrestiden gått ut? De stora problemen uppstår när det är fråga om hyresobjekt som inte kan flyttas hur som helst. Större maskiner eller väldigt speciella föremål som måste fraktas med speciella transportmedel kan nämnas som exempel.

Man kan tänka sig att ett företag hyrt en tämligen stor maskin som inte går att förflytta utan speciell truck eller lyftkran och dessutom kräver en lastbil av modell större för att fraktas i. Uthyraren utgår från att hyrestagaren skall återlämna maskinen på avtalad tid och hyrestagaren utgår från att uthyraren skall komma och hämta hyresobjekt. I det här läget är det långt från säkert att problemet löses bara för att parterna samtalar om situationen, särskilt om det medföra stora kostnader att arrangera transporten. Om båda hävdar att det åligger den andra att återföra hyresobjektet kan det förflyta lång tid innan något händer. Uthyraren kommer hävda att så länge hyresobjektet är hos hyrestagaren måste hyrestagaren naturligtvis betala hyra och hyrestagaren kommer hävda att avtalet upphört och att det inte alls är fråga om hyra längre. Många detaljfrågor kan uppkomma men jag kommer enbart att fokusera på det övergripande och principiella.

Till att börja med skall diskuteras *vem* som in dubio skall lämna tillbaka hyresobjekt. Det mest logiska svaret på frågan torde vara att den som förflyttade hyresobjekt från uthyraren till hyrestagaren också skall ha på sitt ansvar att flytta tillbaka det.⁸⁴ Har uthyraren ombesörjt frakten till hyrestagaren innebär det att han har möjlighet att återföra hyresobjektet också. Det kan vara så att uthyraren själv har den utrustning som behövs eller åtminstone har de rätta kontakterna för att ordna fram det som behövs. I linje med detta blir naturligtvis hyrestagaren skyldig att återföra hyresobjekt om det var han som förflyttade det från uthyraren till sig själv. På samma sätt som uthyraren visade att han var kapabel att förflytta hyresobjektet har nu hyrestagaren visat det samma. Synsättet blir då istället att hyrestagaren måste återföra hyresobjektet till uthyraren för att anses ha uppfyllt sina förpliktelser.

⁸⁴ Jfr. Förslaget artiklarna 3:107 & 5:109.

Mot resonemanget kan anföras att om det inte avtalats att någon av parterna måste återföra hyresobjektet upphör deras avtal med det att tiden för avtalet löper ut. Därmed finns inget avtal över huvud taget längre. Eftersom det inte finns några obligationsrättsliga skyldigheter kvar återstår det allenast för uthyraren – som nu bara är *ägare*, inte uthyrare – att hämta den av honom ägda egendomen som står på någon annans mark. Att resonera så vore dock väl strängt mot uthyraren. Orimligheten i detta tankesätt kan illustreras med ett exempel. Uthyraren saknar möjlighet att förflytta hyresobjekt och därför avtalas att hyrestagaren skall hämta det. De avtalar dock inte vem som skall återföra hyresobjekt. Det skulle då åligga uthyraren att återföra hyresobjekt trots att han saknar möjligheter därtill.

Frågan är svår att besvara på ett enkelt sätt och det blir inte lättare om hyrestagarens betalningsskyldighet tas med i bilden. Oavsett vem som till slut återför hyresobjektet måste det avgöras om hyrestagaren skall vara skyldig att betala för tiden han har hyresobjektet i sin besittning men hyrestiden enligt avtalet gått ut. Enklarest att avgöra är situationen när hyrestagaren faktiskt använt hyresobjekt under den aktuella tiden. Då får det ses som självklart att hyra måste betalas. Svårare att avgöra blir det om hyresobjektet gjorts i ordning för avhämtning och således inte har använts under tiden. Precis som i fråga om vem som skall återföra hyresobjektet kan hävdas att avtalet upphört och därmed finns inga skyldigheter att betala hyra för hyrestagaren om han inte nyttjar hyresobjektet. Om avtalet har upphört och hyresobjektet inte längre används framstår det som rimligt att ingen hyra skall behöva betalas bara för att parterna inte är överrens om vem som skall återföra hyresobjektet.

För det här problemet är det möjligt att man kan få viss ledning från rättsområdet lån av lös sak men med tanke på hyresavtalet kräver prestation från båda avtalsparterna är det tveksamt om det kan vara avgörande, i all fall för frågan om betalningsskyldighet för tiden efter det att avtalet gått ut men hyresobjekt är kvar i hyrestagarens besittning.

6 Problemområden

6.1 Allmänt

Ovan⁸⁵ presenterades en generell modell för hur problem på rättsområdet hyra av lös sak i kommersiella avtalsförhållanden kan lösas med analog tillämpning av KöpL och JB. Förutom de fall där modellen *inte är möjlig*⁸⁶ att tillämpa finns det även områden där det vore *olämpligt* att analogisera från KöpL och JB. Nedan kommer ett par av dessa situationer belysas och diskuteras i ljuset av vad som anses vara rådande uppfattning.

6.2 Vårdplikt och bevaringsplikt

En omdiskuterad fråga är gränsdragningen mellan hyrestagarens vårdplikt och uthyrarens bevaringsplikt. För hyra av fast egendom finns klara regleringar men att tillämpa dessa analogt vore oklokt.⁸⁷ Enligt JB 15 § 1 st. och 9 § 1 st. skall uthyraren in dubio hålla hyresobjektet i det skick som stämmer med den allmänna uppfattningen på orten. En sådan bestämmelse kan knappast tillämpas på hyra av lös sak. För fast egendom är det möjligt att slå fast en standard som gäller på orten eftersom syftet med hyra av lokal alltid är snarlikt. Vad gäller hyra av lös sak kan syftet variera kraftigt beroende på vad för sak det är frågan om och därför blir den analoga tillämpningen inte lämplig. KöpL har överhuvudtaget inga bestämmelser av den här typen. Följden blir att modellen för att lösa problemen med analog tillämpning av JB och KöpL faller. Problemet kvarstår dock och måste lösas på annat sätt, frågan är hur.

Att det vardagliga och rutinmässiga underhållet av hyresobjektet skall ligga på hyrestagaren får ses som självklart. Det får anses ingå i den nyttjanderätt som hyresavtalet ger honom.⁸⁸

Också situationen när hyresobjektet hyrs ut med tillhörande personal borde vara tämligen självklar. Om hyresobjektet skadas när personal tillsatt av uthyraren nyttjar hyresobjektet kan inte gärna hyrestagaren anses ersättningsskyldig, i all fall om det inte föreligger någon brist i exempelvis information eller instruktioner från hyrestagarens sida.⁸⁹ Emellertid kan det ifrågasättas huruvida det över huvud taget skall betraktas som ett hyresavtal och inte ett tjänsteavtal. Vore det att betraktas som ett tjänsteavtal skulle saken avgöras enligt helt andra regler.

Frågan ställs däremot på sin spets när hyresobjektet skadas genom olycka. Å ena sidan kan hävdas att uthyraren, som äger hyresobjektet, skall ansvara för sådan skada som inte uppstått på grund av hyrestagarens culpa. Om hyrestagaren nyttjat hyresobjektet på ett föreskrivet och aktsamt sätt bör han rimligen inte vara ersättningsskyldig. Å andra sidan kan hävdas att hyrestagaren har den bästa möjligheten att vidta åtgärder för att skydda hyresobjektet och därmed också blir ersättningsskyldig för allt som inte beror på normal förslitning. Gränsdragningen är svårbedömd. Vad skall till exempel gälla om blixten slår ner i en hyrd

⁸⁵ Se kap 5.4.

⁸⁶ Se kap. 5.6.

⁸⁷ Hellner, Speciell avtalsrätt II, s. 195.

⁸⁸ Jfr. Hellner, Speciell avtalsrätt II, s. 198. Jfr. Förslaget artikel 5:106.

⁸⁹ Bengtsson, Särskilda avtal I, s. 52.

maskin eller om den hyrda maskinen blir skadad under ett inbrott hos hyrestagaren? Vad skall gälla om maskinen går sönder trots att den nyttjas enligt nyttjandebeskrivningen? Rättsläget är osäkert och den vanligaste åsikten att uthyraren generellt sett är skyldig att avhjälpa felet utan ersättning från hyrestagaren har inget stöd i svensk rätt.⁹⁰

En godtagbar lösning är att göra en bedömning av om hyrestagaren kan ha ansetts vidtagit tillräckligt stort mått av försiktighet när skadan inträffade. Gällande blixtnedslaget och inbrottet får då utredas om hyrestagaren borde ha tagit in maskinen när ovädet närmade sig respektive om hyrestagaren kan anses ha tillräckligt bra skydd mot inbrott i sin verksamhetslokal. För fallet att maskinen används enligt nyttjandebeskrivningen men går sönder ändå får bedömas huruvida hyrestagaren borde ha förstått att maskinen höll på att gå sönder och därför borde ha avbrutit nyttjandet. Det skulle närmast bli en kombination av begreppen god tro och bonus pater familias som fick tillämpas. Om hyrestagaren borde ha insett att det fanns risk för blixtnedslag och maskinen var mobil skulle hyrestagaren ansvara för skadan. Om hyrestagaren haft ett normalt inbrottsskydd som under tiden för inbrottet varit aktiverat skulle uthyraren ansvara för skadan. Om den hyrda maskinen gav ifrån sig ljud som indikerade att något var fel eller om den inte fungerade tillfredsställande kan det ifrågasättas om inte hyrestagaren borde ha avbrutit nyttjandet.

Gränsdragningen mellan uthyrarens bevaringsplikt och hyrestagarens vårdplikt låter sig inte enkelt styras av en generell regel. Inte desto mindre är det viktigt att det finns någon form av vägledning vid bedömningen i det enskilda fallet. För tillfället gör det inte det, vilket medför att gränsdragningsproblematiken blir svår.

6.3 Species eller genus

En speciell diskussion rörande området hyra av lös sak är diskussionen om hyresobjektets species- eller genuskaraktär. Frågeställningen gör sig främst gällande när hyresobjektet skadats. Om hyresobjektet totalförstörs blir frågan inte aktuell eftersom hyresavtalet då automatiskt upphör.⁹¹

I doktrinen går till viss del meningarna isär angående hyresobjektets klassifikation; Bengtsson hävdar kategoriskt att hyresobjektet alltid är av specieskaraktär medan Hellner inte helt motsätter sig möjligheten att uthyraren kan tänkas ha rätt att substituera hyresobjektet om det skadas.⁹²

För Bengtssons uppfattning talar att när väl hyrestagaren fått egendomen i sin besittning är det ett bestämt och väl definierat objekt skilt från alla andra objekt av samma modell och typ. En bil kan hyras med enbart modellen specificerad men när hyrestagaren kommer i besittning av bilen är det just den bilen – med tillhörande registreringsnummer – som hyrestagaren hyr. Enligt detta åskådningssätt kan uthyraren inte uppfylla sin bevaringsplikt genom att ersätta ett skadat hyresobjektet med ett identiskt objekt. Inte heller kan hyrestagaren anses ha uppfyllt sin skyldighet att återlämna hyresobjektet vid hyrestidens slut genom att återlämna ett identiskt objekt.

⁹⁰ Hellner, Speciell avtalsrätt II, s. 195. Jfr. Förslaget artikel 5:105.

⁹¹ Se NJA 1931 s. 462 och kap. 3.2.4.

⁹² Bengtsson, Särskilda avtal I, s. 52 och Hellner, Speciell avtalsrätt II, s. 195.

Problemet med denna stränga ordning som Bengtsson hävdar är just dess stränghet, i alla fall i förhållande till uthyraren. Om det för hyrestagaren saknar betydelse om det ursprungliga hyresobjektet ersätts med ett identiskt objekt framstår det som väl strängt att uthyraren måste välja mellan att reparera hyresobjektet eller avsluta avtalet. Anta att det uppstått skada på hyresobjektet som det kommer ta lång tid att reparera. Om uthyraren i det läget kan byta ut hyresobjektet mot ett annat, som för hyrestagarens del fungerar lika bra, kan det ses som orimligt gentemot uthyraren om detta alternativ skulle uteslutas. Motiveringen skulle vara att hyrestagarens syfte med att hyra någonting är att nyttja det för ett visst ändamål. Kan det ändamålet nås, utan att hyrestagaren påverkas negativt, med ett annat hyresobjekt bör uthyraren anses ha uppfyllt sin bevaringsplikt.

Resonemanget bygger förstås på att det från början var frågan om ett hyresavtal av genuskaraktär. Har parterna från början specificerat ett bestämt hyresobjekt, till exempel en bestämd maskin med bestämt tillverkningsnummer, kan tankegången inte tillämpas. Då är det inget tvivel om att det är ett speciesavtal och det finns ingen anledning att försöka ändra på det.

I förhållande till hyrestagaren är Bengtssons stränga resonemang mer lämpligt. Till skillnad från uthyraren har hyrestagaren ingenting med äganderätten att göra. Uthyraren äger ett speciesobjekt och ändamålet med ägandet är att äga just det objektet. Uthyraren har ägandebevis, försäkringar och så vidare på just det föremålet och därför kan han inte anses behöva nöja sig med att återfå något annat än exakt det objekt som han hyrde ut.

Att använda modellen för att lösa den här frågan vore inte lämpligt. Modellen utgår från skiljelinjen vid nyttjandetidens början och den skiljelinjen är inte särskilt avgörande för den här frågan. KöpL skulle visserligen kunna tillämpas för tiden innan nyttjandets början men JB är inte till någon större hjälp för tiden efter. För fast egendom specificeras hyresobjektet av faktorer som placering, utseende med mera som inte blir aktuella i samma utsträckning för hyra av lös sak. Om det rör sig om specie- eller genushyra borde snarast avgöras i relation till parternas behov av det specifika hyresobjektet. Generellt torde uthyrarens behov vara större än hyrestagarens. Som ägare har uthyraren en starkare koppling till hyresobjektet än vad hyrestagaren har och därför borde alltid uthyraren kunna kräva att få tillbaka det specifika hyresobjektet. Hyrestagaren har inte alltid samma starka koppling till hyresobjektet eftersom hyresobjektet bara är ett medel för att nå ett mål. Rimligen borde uthyraren anses uppfylla sina förpliktelser genom att byta ut hyresobjektet såvida det inte påverkar hyrestagaren negativt medan hyrestagaren inte kan uppfylla sina förpliktelser genom att återlämna annat objekt än det specifika hyresobjektet.

Som synes är det ingen lätt uppgift att klassificera alla hyresavtal som specie- eller genusavtal, och det bör heller inte göras. Att tillämpa KöpL eller JB analogt är inte lämpligt och uppfattningarna i doktrinen spretar, situationen får sägas sväva i ovisshet.

6.4 Hävning

Hävningsförfarandet vid hyra är annorlunda jämfört med andra onerösa avtal. Det normala hävningsförfarandet utgår från att prestationerna skall återgå i sin helhet. För hyra kan man självklart tillämpa denna princip om hävningen blir aktuell innan hyrestagaren börjat nyttja hyresobjektet. Uthyraren får tillbaka hyresobjektet oanvänt och hyrestagaren får tillbaka den eventuella betalning han erlagt i förskott. Förhållandena återställs som om inget avtal träffats. Så långt är modellen tillämplig: bestämmelserna i KöpL kan mycket väl tillämpas innan hyresobjekt börjat nyttjats.

Om det däremot är så att hyresförhållandet pågått ett tag blir situationen mer svåravgjord. Frågan är om ett hävningsförfarande överhuvudtaget bör kunna bli aktuellt eftersom det är omöjligt för hyrestagaren att återge den tid som han nyttjat hyresobjektet.⁹³ En maskin som hyrts för fem år går sönder efter två år. Uthyraren dröjer orimligt länge med att reparera den och hyrestagaren kan själv inte laga maskinen och vill därför häva avtalet. Att hyrestagaren i det här läget på något sätt skall ha rätt att avsluta avtalet i förtid framstår som befo- gat, men hur skall han kunna återge de två åren han nyttjat maskinen? En lösning vore att hyrestagaren betalar för den tid han faktiskt kunnat nyttja maskinen och att avtalet hävs enbart för den återstående tiden. En sådan partiell hävning skulle ta hänsyn till båda parter- nas prestationer fram till hävningen och samtidigt skulle inga nya prestationskrav kunna ställas efter hävningen. Samma lösning skulle förmodligen också kunna tillämpas för det fall att uthyraren skulle häva avtalet.⁹⁴

På grund av hyresavtalets varaktiga karaktär och de medföljande bevarings – vårdplikterna bör dock frågan om *när* en hävning skall vara möjlig diskuteras. Om hyrestagaren inte beta- lar sin hyra i tid, skall då uthyraren kunna häva avtalet omedelbart? Om hyrestagaren missvårdar hyresobjektet, skall uthyraren då vara berättigad att häva avtalet? Skall avtalet kunna hävas med omedelbar verkan eller skall det krävas att uthyraren först varnar hyresta- garen? Omvänt gäller när uthyraren inte sköter sin åtagande som följer av bevaringsplikten, skall då hyrestagaren kunna häva avtalet med omedelbar verkan?

En första avvägning som måste göras är om det skall preciseras en skillnad i graden av sen hyresbetalning respektive misskött bevarings- eller vårdplikt. Det kan tyckas strängt att ut- hyraren skulle ha rätt att häva avtalet för minsta försening av hyresbetalningen men samti- digt måste kraven ställa högt på parter i kommersiella avtalsförhållanden. En mindre sträng väg att gå kunde vara att uthyraren bara har rätt att häva om hyrestagaren inte betalt hyran inom en viss stipulerad tid efter det att uthyraren påmint honom. Däremot bör uthyraren ha *omedelbar* hävningsrätt om han kan förutse att hyrestagaren inte kommer att kunna betala alls.⁹⁵ Skillnad på vanlig försening och misstanke om att hyrestagaren inte kommer att kun- na fullgöra sina prestationer alls kan behövas göras. Mot denna mer toleranta inställning kan hävdas att kraven måste vara högt ställda på parterna då oftast ingen av dem är mer skyddsvärd än den andre i kommersiella sammanhang; fullgör någon av parterna inte sin prestation i tid är det ett avtalsbrott och avtalet kan då hävas. Ett sådant strängt synsätt skulle emellertid kunna ha väldigt långtgående negativa effekter för den som drabbas och om avtalsparterna själva inte reglerat deras avtalsförhållande så strängt kan det ifrågasättas varför regler utifrån skulle göra det. Låt säga att uthyraren vill häva avtalet omedelbart för att hyrestagaren är ett par dagar sen med hyran. Hyrestagaren meddelar att dröjsmålet en- dast beror på glömska och att han kommer betala så fort som möjligt. Hans verksamhet bygger på den hyrda maskinen som är svår att få tag på och därför vore det av stor negativ betydelse för hans företag om avtalet upphörde i förtid. I sammanhanget framstår hävning som allt för strängt. Om uthyraren istället är tvungen att påminna om förseningen löses problemet smidigare. Effekterna av att parterna inte avtalat om hävningsförfarandet blir då så lindriga som möjligt istället för så ingripande som möjligt.

Ett alternativ till en regel om att en påminnelse måste göras innan hävning tillåts är att ställa upp ett väsentlighetskrav. Omedelbar hävning skulle vara tillåten men bara om avtalsbrottet

⁹³ Jfr. Förslaget artiklarna 4:101 & 6:101.

⁹⁴ Hellner, Speciell avtalsrätt II, s. 207.

⁹⁵ Hellner, Speciell avtalsrätt II, s. 203.

var väsentligt. En sådan regel skulle vara mer subjektiv och samtliga omständigheter skulle behöva beaktas. Regeln blir mindre klar men å andra sidan skulle det vara i linje med allmänna principer som bland annat gäller på köprättens område. Jämfört med köp måste dock återigen hyresavtalets varaktighet beaktas. Fram till det att hyresobjektet avlämnas kan förmodligen KöpL regler vara analogt användbara men när hyrestagaren börjat nyttja hyresobjektet är det mer tveksamt. Skall någon av parterna häva avtalet under tiden det nyttjas kan tänkas att väsentligheten bör prövas mot *båda* parternas behov. Om uthyraren är rädd att hyresobjektet inte vårdas på ett bra sätt skulle då uthyrarens behov av att skydda sin egendom ställas mot hyrestagarens behov av att ha kvar hyresobjektet. Är hyrestagarens behov mycket stort kan tänkas att uthyrarens hävningsrätt inskränks. Omvänt skulle hyrestagarens hävningsrätt till följd av misskött bevaringsplikt inskränkas om uthyrarens behov av att fortsätta avtalet var mycket stort. Det skulle bli fråga om en behovsprövad väsentlighet där de båda parternas intresse av att fortsätta avtalet måste ställas mot varandra. För att exemplifiera kan tänkas ett företag som hyr ut maskiner av standardsort. De har flera maskiner av den aktuella modellen och inget speciellt behov av just den uthyrda maskinen. Hyrestagaren har misskött sin vårdplikt men är mitt upp i produktion och därför i stort behov av att maskinen kan användas utan avbrott. I den här situationen skulle hyrestagarens behov av att behålla maskinen kunna vara större än uthyrarens behov att häva avtalet och hävning skulle inte vara tillåten. En annan sak är naturligtvis att hyrestagaren i det här fallet kan kräva att hyrestagaren ersätter den skada som uppstått till följd av misskötseln. Sådant anspråk ligger dock utanför diskussionen om hävningens vara eller inte vara.

Som framgår blir hävningsförfarandet mycket mer komplext vid hyra jämfört med många andra avtalsformer. Saken är inte lätt att avgöra och flera alternativa lösningar finns och det skulle dessutom finnas möjlighet att kombinera olika lösningar. Att analogt försöka reda ut gällande rätt blir besvärligt eftersom likheterna med köp slutar när hyresobjektet börjar användas av hyrestagaren och JB är allt för detaljerad och inriktad på att skydda den svagare parten för att kunna tillämpas på hyra av lös sak i kommersiell avtalsförhållanden.

7 Praktiska aspekter

7.1 Allmänt

Frågan om behov av reglering på ett juridiskt område låter sig inte gärna besvaras enbart baserat på teori, i synnerhet inte när utbudet av tidigare diskussioner på området är klart begränsat. För att skapa mig en djupare förståelse för ämnet hyra av lös sak i kommersiella avtalsförhållanden har jag valt att lägga in två stycken praktiska moment som komplement till den teori som avhandlas i uppsatsen. Det första praktiska momentet har varit att genom ett diskussionsunderlag baserat på diverse frågor intervjua personer med olika anknytning till ämnet. Det andra momentet har varit att jämföra olika avtal – både standardavtal och vanliga avtal – för att identifiera likheter och skillnader och på så sätt upptäcka eventuella brister i de regleringar som parterna själva gör sinsemellan. Förhoppningen är att dessa moment skall ge mig en bättre insyn i hur parternas juridiska verklighet ser ut och om ny lagstiftning är behövlig från detta perspektiv.

7.2 Intervjuer

7.2.1 Allmänt

Personerna som intervjuades hör hemma i olika yrken men har alla gemensamt att de har anknytning till hyra av lös sak i kommersiella avtalsförhållanden. Målsättningen har varit att få kontakt och genomföra intervjuer med så många som möjligt från de olika yrkeskategorierna. Geografiska och tidsmässiga omständigheter har dock inneburit att omfattningen har blivit något mindre än vad som vore önskvärt. Det har inte heller alla gånger varit helt enkelt att få lämpliga personer att engagera sig i ett sådant här projekt. Motvilligheten har på sina håll varit stor till att avsätta nödvändig tid men också att diskutera den juridiska saksfrågan. Detta har jag dock förståelse för då många av de jag kontaktat redan haft stor arbetsbelastning och vissa frågor kräver att personerna avslöjat både företagsfakta och personliga åsikter. Jag vill därför passa på att framföra ett stort och hjärtligt tack till alla dem som faktiskt avsatt både arbetstid och engagemang för att hjälpa mig. Tack!

De personer som jag fått privilegiet att diskutera frågorna med har delats in i grupper efter yrke. Personerna har haft varierad anknytning till juridik och därför har frågorna utformats olika beroende på vilken relation yrket har till juridik i allmänhet. En verksam uthyrare har till exempel fått andra frågor än en advokat. Det övergripande syftet har varit att skapa mig en mer djuplodad insikt i ämnets praktiska del baserat på personernas svar. För att läsaren av uppsatsen skall följa med i tankegångarna när jag i slutdiskussionen analyserar teorin i förhållande till vad som framkommit från praktiskt håll kommer intervjuerna återges nedan. Svaren som återges är emellertid inga exakta citat. Detta vore omöjligt till följd av frågornas karaktär av diskussionsunderlag. Jag har istället valt att återskapa personernas åsikter och kommentarer baserat på de anteckningar jag gjort under intervjuerna. De personer som jag intervjuat tillhör följande kategorier:

Uthyrare	(4 st.)
Hyrestagare	(2 st.)
Advokater	(4 st.)

Domare	(1 st.)
Banker	(2 st.)
Branschorganisationer	(2 st.)

7.2.2 Uthyrare

Frågorna till uthyrarna var formulerade i syfte att få en bild av hur deras vardag ser ut. Dels hur deras verksamhet ser ut i fråga om vilka ekonomiska värden som står på spel men också hur de ser på den juridiska delen av uthyrning av lös sak.

Med uthyrarna diskuterades följande frågor:

1. Vad är det största värde ni har hyrt ut för? (med ”värde” avses inköpsvärdet på den egendom som hyrs ut)
2. Vad är det minsta värde ni har hyrt ut för? (med ”värde” avses inköpsvärdet på den egendom som hyrs ut)
3. Vad är det genomsnittliga värdet ni hyr ut för? (med ”värde” avses inköpsvärdet på den egendom som hyrs ut)
4. Hur långt är det längsta avtalet som ni ingått?
5. Hur kort ärt det kortaste avtalet som ni ingått?
6. Hur långt är ett genomsnittligt avtal som ni ingår?
7. Vad är de vanligaste skälen till att företag vill hyra?
8. Har ni hamnat i tvist någon gång? (med ”tvist” avses att parterna varit tvungna att vända sig till domstol, skiljedomstol eller förlikts med hjälp av juridiska ombud)
9. Hur mycket lagstiftning tror du att det finns på området: mycket, medel, lite, ingen alls?
10. Tycker ni att det vore bra eller dåligt med dispositiv lagstiftning på området? Varför vore det bra eller dåligt?

Patrik Andersson, Depåchef i Jönköping för Cramo Sverige AB

1. De största hyresavtalen Cramo i Jönköping, här efter bara Cramo, ingår omfattar värden upp emot 10 000 000 kronor. Det är då fråga olika typer av utrustning som samma kund hyr för under ett kontrakt. För ett enskilt hyresobjekt uppgår värdet till cirka 1 000 000-1 500 000 kronor.

2. De minst värdefulla hyresobjekten har ett värde på cirka 2 000 kronor.
3. För Cramo finns inga genomsnittliga affärer vad det gäller värdet på hyresobjekten. Varje affär är olik den andra och de varierar kraftigt.
4. Cramo ingick 1989 ett avtal som fortfarande är i kraft på obestämd tid. Således nästan 19 år i dagsläget.
5. De kortaste avtalen omfattar bara en dag. Det är den kortaste tiden Cramo hyr ut över huvud taget, man kan inte hyra för mindre än ett dygn.
6. Det vanligaste är att ett avtal sluts för fem till tio dagar.
7. Många företag hyr olika utrustning för varje tillfälle därför att de själva åtar sig jobb som kräver ett brett sortiment av utrustning. Istället för att köpa hyr de den specifika utrustningen som de behöver för det specifika jobbet. På så sätt binder kunderna inget kapital i utrustning de bara behöver en kort tid. Vidare sparar kunderna tid på att hyra jämfört med att köpa. Hyr kunden kan han få tillgång till utrustningen samma dag. Cramo erbjuder också experthjälp för att avgöra vilken typ av utrustning som kunden behöver. Kunden presenterar sina behov och Cramo hjälper dem att avgöra vilken utrustning som är lämpligast.
8. Det är väldigt ovanligt med tvister. De få gånger det inträffat har det rört problem med kunder som inte velat eller kunnat betala.
9. Depåchef Patrik Anderssons, här efter bara Andersson, spontana uppfattning är att det finns medel-mycket lagstiftning på området.
10. Andersson har ingenting emot att de skulle lagstiftas på området, men ser samtidigt inget direkt behov. Möjligtvis skulle det vara bra med ett klarläggande av vad som gäller vid sublokation. Om det skulle lagstiftas bör lagen vara rakt genom dispositiv.

Jens Rundberg, Depåchef i Jönköping för Skanska Maskin AB

1. Skanska Maskin i Jönköping, här efter bara Skanska, avtalar om värden upp emot 10 000 000 kronor.
2. De minst värdefulla hyresobjekten har ett värde av cirka 1 000 kronor.
3. Det genomsnittliga uthyrningsavtalet omfattar mellan 2 000 000 och 6 000 000 kronor.
4. De längsta avtalen Skanska går in i sträcker sig över cirka fem år.
5. De kortaste avtalen är på bara en dag. Skanskas hyr inte ut för kortare tid än så.
6. De vanligaste avtalen är cirka två månader långa.
7. Skanskas uppfattning är att kunderna väljer att hyra istället för att köpa av fram för allt två orsaker; dels att de slipper binda kapital, dels att kunderna slipper tänka på service av hyresobjekten. Många kunder behöver ny utrustning för varje nytt jobb och det vore därför ekonomiskt ohållbart om de var tvungna att köpa den utrust-

8. Enligt Depåchef Jens Rundbergs, här efter bara Rundberg, vetenskap har Skanska aldrig hamnat i tvist.
9. Rundberg tror gissningsvis att det finns medel-mycket lagstiftning på området.
10. Rundberg är av den spontana uppfattningen att det vore positivt för marknadens parter med en helt och hållet dispositiv lagstiftning. Om lagen på ett objektivt sätt kan fylla de luckor som avtalsparterna missat vore det av godo.

Peter Fasth och Karl Björnermark, Marketing manager respektive ekonomichef på AB Sigfrid Stenberg

1. AB Sigfrid Stenberg, här efter bara Stenbergs, har som mest hyrt ut en maskin till ett värde av cirka 3 500 000 kr.
2. Det minsta värde ett hyresobjekt haft är 140 000 kr.
3. I genomsnitt hyr Stenbergs ut för cirka 1 500 000 kr.
4. Det längsta avtalet Stenbergs gått in i sträckte sig över 5 år.
5. Det kortaste avtalet sträckte sig över 1 år.
6. I genomsnitt är Stenbergs hyresavtal 3 år.
7. Peter Fasth, här efter bara Fasth, och Karl Björnermark, här efter bara Björnermark, tror att de vanligaste anledningarna till att företag hyr av dem istället för att köpa är att de inte vill binda kapital och belasta sin balansräkning. De tror också att möjligheten till lämna tillbaka och byta ut hyresobjektet spelar in.
8. Fasth och Björnermark tror att företaget för länge sedan kan ha varit inblandad i en tvist angående en uthyrning.
9. Fasths och Björnermarks gemensamma uppfattning är att det finns lite lagstiftning på området.
10. Skall det lagstiftas på området är Fasth och Björnermark överrens om att en sådan lagstiftning måste vara helt dispositiv.

Kerstin Svensson, regionchef på Jede AB

1. Det dyraste hyresobjektet som Jede AB hyr ut är värt cirka 85 000 kr.
2. Det minsta värde ett hyresobjekt har är cirka 5 000 kr.
3. Det genomsnittliga hyresobjektet är värt cirka 25 000 kr.

4. Det längsta avtal Jede AB ingått sträcker sig över 5 år.
5. Det kortaste avtalet sträcker sig över cirka 3 månader och gäller begagnade hyresobjekt.
6. Det normala är att avtalen ingås för 3-5 år.
7. Kerstin Svensson, här efter bara Svensson, anger tre skäl till att kunderna väljer att hyra: kunden binder inget kapital, kunden slipper oförutsedda utgifter eftersom reservdelar och reparation ingår i hyran och dessutom serverar Jede AB hyresobjektet en gång per månad.
8. Svensson tror att Jede AB aldrig haft problem som varit tvungna att lösas med juridisk hjälp.
9. Svensson tror spontant att det finns lite lagstiftning på området.
10. Om det skall lagstiftas anser Svensson att den måste vara helt dispositiv.

7.2.3 Hyrestagare

Frågorna till hyrestagarna var utformade i syfte att ta reda på varför de väljer att hyra framföra andra finansieringssätt och om de är tillfreds med den juridiska situationen.

Med hyrestagarna diskuterades följande frågor:

1. Vilka är de största anledningarna till att ert företag väljer att hyra utrustning istället för att köp?
2. Har ert företag någon gång hamnat i konflikt med någon uthyrare som ni varit tvungna att lösa med juridisk hjälp? (med "tvist" avses att parterna varit tvungna att vända sig till domstol, skiljedomstol eller förlikts med hjälp av juridiska ombud)
3. Anser du att de avtal som gäller när ni hyr är utformade på ett jämbördigt sätt mellan uthyraren och hyrestagaren? Om nej, varför inte?
4. Hur mycket lagstiftning tror du det finns som reglerar hyra av lös sak: mycket, medel, lite eller ingen alls?
5. Om Sverige skulle införa ny lagstiftning som reglerade hyra av lös sak, tror du att det skulle vara bäst med en dispositiv eller tvingande lagstiftning, eller en lag som till viss del var dispositiv och till viss del tvingande?

Rolf Adamson, Projektchef på Markbyggarna i Jönköping AB

1. Rolf Adamsson, här efter bara Adamsson, anger flera anledningar till att hyra istället för att köpa; företaget slipper binda kapital, företaget slipper ordna med lager-

plats, företaget slipper ordna med reparation och service, företaget kan också snabbt byta ut hyresobjektet om något inte fungerar. Adamsson menar också att det är ett bra sätt att starta upp en verksamhet som i initialskedet inte har mycket likvida tillgångar eller säkerhet att ta lån.

2. Enligt Adamsson har markbyggarna i Jönköping AB aldrig varit i behov av juridisk hjälp för att lösa ett problem som rör hyra av lös sak.
3. Adamsson är av uppfattningen att samtliga de avtal som de ingår vid hyra av lös sak är bra utformade. Möjligtvis skulle han vilja att det framgick bättre vad som gäller om hyresobjektet själs.
4. Adamsson tror att det finns lite lagstiftning på området.
5. Skall det lagstiftas måste den vara helt dispositiv menar Adamsson.

Håkan Siwe, Pålssons bygg i Huskvarna AB

1. Håkan Siwe, här efter bara Siwe, anger fram för allt tre starka skäl till att hyra istället för att köpa. Först och främst påpekar Siwe de stora kapitalkostnader som företaget slipper om de hyr. Vidare är det en fördel att inte behöva hålla med alla typer av maskiner som kan tänkas behövas utan bara hyra för det temporära behovet. Till sist framhåller han att det är bra att veta att hyresobjektet servas på ett bra sätt mellan varje hyrestillfälle.
2. Siwe tror inte att företaget behövt juridisk hjälp för att lösa problem som rör hyra av lös sak.
3. Det är Siwes uppfattning att de avtal som finns är bra och jämbördigt utformade.
4. Siwe tror att det finns medel-mycket lagstiftning på området.
5. Skall det lagstiftas måste den vara helt dispositiv anser Siwe.

7.2.4 Advokater

Frågorna till advokaterna var formulerade i att syfta att få en bild av hur de ser på det faktum att området i stor utsträckning är oreglerat och om de anser att nya regleringar skulle behövas. Både det teoretiska behovet och det praktiska behovet diskuterades.

Med advokaterna diskuterades följande frågor:

1. Om du fick en förfrågan från en klient att hjälpa honom att utforma ett hyresavtal, vilka utgångspunkter skulle du då använda dig av för att göra ett så heltäckande och välbalanserat avtal som möjligt?

2. Hur vanligt är det med tvister som rör hyra av lös sak? (med ”tvist” avses att ni företrätt part i domstol, skiljedomstol eller domstol, eller bistått vid förlikningsförhandling)
3. För köp av lös sak och hyra av fast egendom finns utförlig lagstiftning i och med KöpL och JB, prejudikatavgöranden är många och doktrinen riklig. På området hyra av lös sak finns bara HB 13 Kap. 1-2 & 4 §§, enstaka rättsfall och knappt någon doktrin. Varför tror du det är så? Skulle det enligt dig fylla något syfte att reglera även detta område? Om nej, varför behövs det inte?
4. Utgå från att området skall regleras på något sätt, vilken form vore i så fall lämpligast?
5. Leasing är idag ett mycket vanligare fenomen än den rena hyran och det har diskuterats om man borde reglera leasingen genom lagstiftning. Vilket tror du vore det bästa alternativet: att lagstifta om leasing som enskild företeelse eller att göra en ramlagstiftning om hyra av lös sak med leasing som del av den lagstiftningen?
6. Sedan ett antal år tillbaka har det funnits en arbetsgrupp i Europa som arbetat med att ta fram ett förslag till gemensam europeisk civillagstiftning, bland annat på området hyra av lös sak. Vad vet du om detta?

Anders Sjöstedt, Advokatfirman Carler, Stockholmskontoret

1. För att utforma ett hyresavtal av lös sak åt en klient skulle Anders Sjöstedt, här efter bara Sjöstedt, utgå från den aktuella situationen och de specifika önskemål som klienten framställer. Tidigare erfarenheter och eventuellt något standardavtal skulle få tjäna som säkerhet för att avtalet täcker det som är nödvändigt. Några klausuler för säkerhets skull vore inte nödvändigt, om inte klienten uttryckt direkta önskemål om det.
2. För Sjöstedt personligen, men också för advokatfirman Carler, är svårt att säga hur många fall som rör hyra av lös sak. I vilket fall som helst är det ytterst sällsynt.
3. Det enligt Sjöstedt uppenbara svaret är att det inte behövs. Det är för få tvister för att det skall anses som ett problem i näringslivet och därmed prioriteras inte området. Av samma skäl saknas det lobbyverksamhet från till exempel Svenskt Näringsliv. Skulle fler tvister hamna i domstol skulle problemet realiseras och då skulle det eventuellt behövas lagstiftas.
4. Utan tvekan anser Sjöstedt att en helt genom dispositiv lagstiftning skulle vara mest lämpligt och i överensstämmande med marknadens krav på avtalsfrihet mellan näringsidkare.
5. Sjöstedt anser att det vore olyckligt om hyra av lös sak och leasing behandlades under samma lagstiftning. Antingen två separata lagar eller möjligtvis en lag med skilda kapitel för hyra av lös sak respektive leasing där företeelserna definierades separat.
6. Om arbetet med förslag till gemensam civillagstiftning visste Sjöstedt ingenting.

Andreas Byström, Gärde Wesslau Advokatbyrå, Jönköpingskontoret

1. Andreas Byström, här efter bara Byström, skulle börja med att sätta sig in i branschen och utifrån det ta fram ett avtal som speglar klientens specifika önskemål. Byström öppnar också för möjligheten att ”snegla” på standardavtal för att inte missa generellt viktiga punkter.
2. Byström har arbetat med ett par tvister rörande hyra av lös sak, främst rörande obeståndsrätt. När Byström hör med sina kollegor framkommer att byrån haft en handfull ärenden som gått till domstol men han påpekar att de flesta fall löses utan att domstolen blir inblandad. Tvistefrågorna har rört bland annat möjligheten till uppsägning i förtid och att hyresobjektet har återlämnats i ”felaktigt skick”.
3. Byström anser att behovet att reglera området är litet. Även om de direkta regleringarna är näst intill obefintliga fylls gällande rätt ut av sedvänjor, branschpraxis och olika standardavtal. Enda tänkbara anledningen att lagstifta är om det upptäcks stora snedvridningar på marknaden, till exempel om standardavtalen är allt för ojämnt utformade.
4. Byström poängterar att han inte tycker att någon lagstiftning behövs, men skulle det lagstiftas måste den vara helt dispositiv.
5. Byström anser att leasing bör ingå som en del av begreppet hyra av lös sak snarare än att det regleras som ett enskilt område.
6. Om arbetet med ett förslag till gemensam europeisk civillagstiftning visste Byström ingenting.

Mats Aronsson, Skantzes Advokatbyrå, Jönköpingskontoret

1. Mats Aronsson, här efter bara Aronsson, skulle hämta ledning från standardavtal som reglerar franchising eller leasing för att få ett bra upplägg. Sedan skulle avtalet anpassas till den specifika situationen.
2. Aronsson har inte själv haft något fall som handlat om ren hyra och tror att det är relativt ovanligt. Han tror inte heller någon på Advokatbyrån Skantzes haft det, åtminstone inte ett fall som rör bara ren hyra. Han kan dock tänka sig att det varit med som del i en mer övergripande frågeställning.
3. Aronsson menar att denna typ av lagstiftning styrs av det kommersiella behovet och att det i dagsläget inte finns något sådant behov. Personligen anser han att det är svårt att avgöra om en sådan lagstiftning skulle behövas, han har själv aldrig varit i behov av det.
4. Skulle det lagstiftas tycker Aronsson att lagen borde utformas som en dispositiv ramlagstiftning med ett fåtal insprängda, tvingande delar som skydd för konsumenterna.

5. Aronsson anser att leasing måste ingå som en del av en generell hyreslagstiftning. Det bör inte lagstiftas generellt för leasing.
6. Aronsson har hört talas om arbetet med ett förslag till en gemensam civilrättslig lagstiftning men inte tagit del av det.

Johan Kihlstedt, Advokatgruppen

1. Johan Kihlstedt, här efter bara Kihlstedt, skulle försöka vara så klientspecifik som möjligt och fråga klienten vad som är viktigt för honom i det aktuella fallet. För generell information skulle Kihlstedt använda sig av Bertil Bengtssons bok "Särskilda avtalstyper"
2. Enligt Kihlstedt är det ovanligt med tvister som rör hyra av lös sak men det förekommer. Kihlstedt kan bland annat påminna sig om en tvist om uthyrda solarier.
3. Anledning till att det inte finns någon lagstiftning på området tror Kihlstedt beror på att allt för få tvister uppstår. De frivilliga avtalen som parterna ingår räcker oftast som underlag för att reda ut problemen. Som yrkesutövare har Kihlstedt hittills inte haft något behov av lagstiftning på området.
4. Skall det lagstiftas måste lagen vara helt dispositiv.
5. Leasing bör enligt Kihlstedt inrymmas i en eventuell lagstiftning om hyra av lös sak.
6. Kihlstedt har en vag uppfattning om det arbete med ett förslag till en gemensam civilrättslagstiftning.

7.2.5 Domare

Frågorna till den hovrättsdomare jag diskuterat saken med var utformade i syfte att utröna dels hur en domare skulle gå tillväga för att slå fast gällande rätt på området i avsaknad av direkta regleringar, dels om man som domare anser att detta är ett problem. Både domarens behov av lagstiftning och domarens uppfattning om parternas behov av lagstiftning har diskuterats.

Med domaren diskuterades följande frågor:

1. Hur skulle du bedöma gällande rätt och hur skulle du komma fram till dit svar för följande scenario:

Alternativ 1: Uthyraren och hyrestagaren har avtalat att hyresobjektet inte får förflyttas utom ett visst geografiskt område. De har emellertid inte avtalat vad konsekvenserna av ett sådant avtalsbrott skulle innebära. Trots detta förflyttar hyrestagaren hyresobjektet utanför det avtalade området. Hyrestagaren återlämnar dock hyresobjektet i klanderfritt skick. Uthyraren vill hävda avtalsbrott och kräva skadestånd för detta.

Alternativ 2: Uthyraren och hyrestagaren har upprättat ett hyresavtal över tre års tid. Hyresobjektet är en maskin avsedd för produktion. Uthyraren som har sin verksamhet i Stockholm får efter ett tag reda på att maskinen förflyttats till hyrestagarens fabrik i Estland. Hyrestagaren är dock svensk. Uthyraren hävdar att det självklart är så, att en så stor maskin inte skall kunna flyttas utomlands även om det inte är uttryckligen avtalat. Hyrestagaren hävdar att han naturligtvis trodde att han var fri att förflytta maskin vart helst han önskade då inget annat avtalats.

2. Hur vanligt är det med tvister i hovrätten som rör hyra av lös sak?
3. För köp av lös sak och hyra av fast egendom finns utförlig lagstiftning i och med KöpL och JB, prejudikatavgöranden är många och doktrinen riklig. På området hyra av lös sak finns bara HB 13 Kap. 1-2 & 4 §§, enstaka rättsfall och knappt någon doktrin. Varför tror du det är så? Ser du som domare några problem med att rättsläget är så osäkert?
4. Leasing är idag ett mycket vanligare fenomen än den rena hyran och det har diskuterats om man borde reglera leasingen genom lagstiftning. Vilket tror du vore det bästa alternativet; att lagstifta om leasing som enskild företeelse eller att göra en ramlagstiftning om hyra av lös sak med leasing som del av den lagstiftningen?
5. Om man löser tvister på området, i vilken utsträckning används då analogier?
6. Sedan ett antal år tillbaka har det funnits en arbetsgrupp i Europa som arbetat med att ta fram ett förslag till gemensam europeisk civillagstiftning, bland annat på området hyra av lös sak. Vad vet du om detta?

Mats Lundeholm, domare i Göta hovrätt

1.

Alternativ 1: Mats Lundeholm, här efter bara Lundeholm, är av uppfattningen att om parterna inte avtalat om några konsekvenser av ett avtalsbrott kommer inte heller domstolen fylla ut avtalet med sådana. Skadestånd förutsätter skada och faller i så fall tillbaka på skadeståndslag (1972:207)

Alternativ 2: Baserat på ”juridiskt sunt förnuft” anser Lundeholm att uthyraren skall ha rätt att häva avtalet om hyresobjektet flyttas utomlands.

2. Över huvud taget är det väldigt ovanligt med tvister som rör hyra av lös sak i hovrätterna runt om i Sverige. De tvister som dyker upp behandlar vanligen sakrättsliga spörsmål.
3. Lundeholm tror att det finns en historisk förklaring till det minimala utbudet av lagstiftning på området. Eventuellt kan det vara så att uthyrning av lös sak var ovanligare förr och det därför inte finns någon tradition att lagstifta. Lundeholm tror också att det faktum att frågeställningarna som uppkommer vid hyra av lös sak är väldigt lika frågeställningarna vid köp och hyra av fast egendom kan ha påverkat utvecklingen. För domarens jobb anser Lundeholm att avsaknaden av regleringar på området inte påverkar negativt. Domaren måste i vilket fall som helst fastställa en dom och får vid avsaknad av regleringar större frihet att tänka och analysera fritt.

Enligt Lundeholm är de fallen oftast de roligaste just på grund av den frihet som ges. För parterna däremot ser Lundeholm det som något negativt att det inte finns klara regler att in dubio rätta sig efter. Det vore bra för parterna att ha en huvudregel i olika frågor att gå efter, det vore då lättare att förutse gällande rätt.

4. Skulle det lagstiftas bör leasing ingå som en del av en större ramlagstiftning om hyra av lös sak. Lundeholm anser dock att ett standardavtal framtaget av en väletablerad och rikstäckande organisation vore det bästa.
5. Tvister på området bör inte lösas inte med analogier, särskilt inte från JB. Allmänna juridiska principer bör få fälla avgörandet.
6. Om arbetet med förslag till gemensam civillagstiftning visste Lundeholm ingenting men kunde tänka sig att det vore positivt för rättsutvecklingen på sikt. Även om det inte kommer påverka den svenska lagstiftningen kan ett sådant arbete fungera som inspirationskälla och ge en uppfattning om vad som kan anses rätt i allmänhet.

7.2.6 Banker och finansbolag

Frågorna som jag diskuterade med representanter från banker och finansbolag var utformade i syfte att ge en bild av i vilken utsträckning de hjälper företag att finansiera genom ren hyra och om de anser att det finns något behov av att lagstifta. Även frågan om hur banken löser den situation att en leasetagare inte vill eller kan köp leaseobjektet när avtals-tiden löpt ut diskuterades. Trots att frågan rör leasing är den av intresse för den rena hyran eftersom om leasetagaren väljer att inte köpa leaseobjektet vid avtalstidens slut har parterna i praktiken haft ett hyresavtal.

Med banker och finansbolag diskuterades följande frågor:

1. Hur vanligt är det att ni är inblandade i finansiering genom ren hyra? Om ovanligt, vad tror ni det beror på?
2. Hur vanligt är det att ett leasingavtal slutar med att leasingtagaren inte vill köpa leasingobjektet? Hur löser ni en sådan situation?
3. Hur har ni utformat era avtal för hyra och leasing? Om ni använder standardavtal, vad bygger de på?
4. Vilka typer av objekt är vanligast att företagen vill ha hjälp med att finansiera?
5. Tycker ni att det finns ett behov att lagstifta på området hyra av lös sak? Finns det behov att lagstifta på området leasing? Varför? Varför inte?

Ola Arvidsson, företagsrådgivare, Handelsbanken, Jönköpingskontoret

1. Finansieringsformen ren hyra förkommer inte hos Handelsbanken, endast finansiell leasing.

2. Ola Arvidsson, här efter bara Arvidsson, menar att det är extremt ovanligt att leasetagaren inte köper loss leaseobjektet. När det ändå händer finns tre alternativa lösningar. Den första innebär att leasetagaren anvisar en köpare som får köpa av banken. Den andra lösningen innebär att banken och leasetagaren förlänger leasingavtalet ytterligare en tid. Till sist kan banken själva sälja leaseobjektet genom en kommissionär.
3. Handelsbanken använder ett standardavtal för sina leasingaffärer som är framtaget i samarbete med finansinspektionen. För ren hyra finns inget avtal, se svar 1.
4. Arvidssons uppfattning är att leasing av bilar är det vanligaste gällande antal objekt. De stora beloppen förekommer dock vanligast när det handlar om maskiner till verkstadsindustrin.
5. Arvidsson är av uppfattningen att det från bankens perspektiv inte finns något behov av lagstiftning för leasing. Finansinspektionen har tydliga rekommendationer som följs av Handelsbanken. Arvidsson ser dock inget hinder för lagstiftning eftersom han anser att Handelsbanken följer redan existerande rekommendationer inom området.

Marie Emanuelsson, bolagsjurist, Nordea finans

1. Enligt Marie Emanuelsson, här efter bara Emanuelsson, är det ganska vanligt med hyra. Tillvägagångssättet är då att säljaren säljer till banken som hyr ut till hyrestagaren. När hyresavtalet är slut köper säljaren tillbaka objektet och säljer det vidare. De vanligaste hyresobjekten är bilar och flygplan.
2. Emanuelsson menar att det är väldigt ovanligt att en leasetagare inte köper objektet vid avtalstidens slut. Om det blir så får finansbolaget sälja objektet själva, antingen tillbaka till den ursprungliga säljaren eller till annan kund.
3. Nordea Finans har standardavtal för både leasing och ren hyra. De är nästan identiska och innehåller inga större materiella skillnader. De bygger på gamla avtal som omarbetats för att passa dagens förhållande.
4. Bilar och datautrustning är enligt Emanuelsson de vanligaste hyresobjekten.
5. Emanuelsson är av uppfattningen att det i dagsläget inte behövs någon lagstiftning. Marknaden fungerar i enlighet med en framvuxen standard som branschen själv skapat. Skall det lagstiftas bör man invänta internationella influenser.

7.2.7 Sammanfattning

7.2.8 Branschorganisationer

Frågorna till de branschorganisationer som jag varit i kontakt med var utformade i syfte att skapa en bild av organisationens behov av reglering på området och hur vanligt det är att

organisationen får förfrågningar om hjälp av sina medlemmar för att lösa problem som rör hyra av lös sak.

Med branschorganisationerna diskuterades följande frågor:

1. Vad är ni för en organisation? Beskriv kortfattat.
2. Hur stort är behovet av att få hjälp med frågor som rör hyra av lös sak bland era medlemmar?
3. Om ni skulle hjälpa en medlem att utforma ett uthyrningsavtal, hur skulle ni gå till väga då?
4. Skulle ni vara behjälpta av att det fanns ett allmänt accepterat standardavtal som NL01, fast på området hyra av lös sak?

Matts Spångberg, VD för Sveriges Verktygsmaskinaffärers Förening

1. Sveriges Verktygsmaskinaffärers Förening, här efter bara SVMF, är en rikstäckande organisation med vars medlemmar till största delen är importerande leverantörer av verktygsmaskiner. Företrädesvis gäller det större maskiner med ett värde mellan 30 000 000 och 70 000 000.
2. SVMF:s medlemmar har i dagsläget ett litet behov av att få hjälp med hyra av lös sak, men det förekommer. Avbetalningsköp är det dominerande finansieringssättet. Matts Spångberg, här efter bara Spångberg, tror emellertid att det i framtiden kan komma att bli vanligare med hyra av lös sak i kommersiella avtalsförhållanden. Det finns en tendens på marknaden att orderläggningen blir tidsmässigt kortare och kortare. Detta kan få effekten att de producerande företagen undviker att köpa maskiner och istället väljer att hyra.
3. SVMF är kopplade till en advokatbyrå som hjälper dem med utformning av alla typer av avtal.
4. I dagsläget anser Spångberg att behovet av ett standardavtal för hyra av lös sak inte är särskilt nödvändigt men påminner om att det i framtiden kan komma att bli nödvändigt.

Leena Haabma Hintze, Kanslichef på Swedish Rental

1. Swedish Rental är en förening som organiserar svenska uthyrare av olika slag men flest medlemmar tillhör byggbranschen. Föreningens uppgift är att samordna sådant som samtliga medlemmar har nytta av till exempel produktklassificering och

gemensamma riktlinjer. Swedish Rental hjälper också sina medlemmar med juridisk rådgivning rörande bland annat arbetsmiljöbestämmelser och myndighetsbeslut.

2. Enligt Leena Haabma Hintze, här efter bara Hintze, är det relativt ovanligt med frågor som rör det avtalsrättsliga. Swedish Rental har en advokat som hjälper medlemmarna om det behövs.
3. Swedish Rental har ett eget utformat avtal som medlemmarna använder med sin egen logga på. Möjligtvis ändrar de själva på något.
4. Det avtal som Swedish Rental tagit fram är enligt Hintze jämförbart med NL01 fast för uthyrning av lös sak. Hintze tror inte att det behövs något annat standardavtal men påpekar i sammanhanget att det råder stor osäkerhet på området vad det gäller stölder av uthyrd egendom. Detta tycker Hintze borde utredas.

7.2.9 Sammanfattning

Syftet med de genomförda intervjuerna var att på ett mer djuplodat plan ta reda på vilket behov de praktiskt aktiva skulle ha av ny lagstiftning på området hyra av lös sak. Omfattningen är för liten för att kunna ge ett statistiskt korrekt svar och uppgifterna som lämnats är helt subjektiva men ändå framkommer en relativt enhetlig uppfattning som kan sägas ge en fingervisning om hur det ser ut. Den generella slutsatsen är att behovet av ny lagstiftning är klart begränsad från praktiskt håll. Oavsett verksamhetskategori har denna åsikt framförts relativt resolut. Utöver denna iakttagelse är det också intressant att notera att domaren som intervjuats i princip förkastar juridiska lösningar på området hyra av lös sak genom analogier till KöpL och JB.

7.3 Avtalsgranskning

7.3.1 Allmänt

För att få en så bred bild som möjligt av hur ett hyresavtal av lös sak kan se ut har jag valt att granska avtal från olika branscher. Vissa branscher har uthyrning som huvudsaklig verksamhet medan andra bara har det som undantag från eller komplement till deras huvudsakliga verksamhet.

Inom bygg- och bilbranschen är det vanligt med uthyrning som huvudsaklig verksamhet och de företagen har också de mest kompletta avtalen. Oftast tillämpas ett allmänt standardavtal som sedan kompletteras och justeras för den aktuella affären. De kompletteringar och justeringar som görs rör pris, precisering av hyresobjekt, eventuellt precisering av hyrestid m.m. Jag har valt att granska de allmänna standardavtalen eftersom det är de som är relevanta för diskussionen. Det är knappast av betydelse om avtalet gäller en truck eller kran; det viktiga är att undersöka de generella bestämmelserna.

Inom verkstadsindustrin synes det vara ovanligt att ett företag har som huvudsaklig verksamhet att hyra ut maskiner. Istället är det försäljning som dominerar men då och då gör vissa företag undantag och hyr ut maskiner för att tillfredsställa kundens behov. Dessa avtal är vanligen inte av standardtyp utan de skrivs för varje unikt tillfälle. Förståeligt nog blir dessa avtal inte särskilt heltäckande, många frågor lämnas därhän av olika anledningar.

Det finns förstås mängder med avtal på marknaden och det vore omöjlig i förhållande till den övergripande frågeställningen om lagstiftningsbehovet i allmänhet att granska alla ty-

per. Jag har därför valt att diskutera några olika typer av avtal i syfte att belysa likheter, skillnader och brister. Bristerna är av särskilt intresse eftersom det stora problemet på området är vad som in dubio utgör gällande rätt.

För att inte fastna på detaljnivå kommer samtliga avtal jämföras och diskuteras utifrån följande mer generella punkter:

- Av- och återlämning
- Vård- och bevaringsplikt
- Nyttjande
- Driftsavbrott
- Ansvar
- Hävning

Dessa punkter är de som jag tycker är viktigast att diskutera med hänsyn till min tidsmässiga begränsning. De fyra första punkterna är sådana som är speciella för institutet hyra och de två sista är av allmänt intresse i alla avtalssituationer. Eftersom avtalen rör olika typer av hyresobjekt och används i olika typer av branscher är det naturligt att avtalen inte fokuseras på samma problem. De valda frågorna är dock sådana som är aktuella i alla sammanhang av hyra av lös sak. Vissa frågor går in i varandra men jag har ändå valt att behandla dem separat för att få en bättre struktur och överblickbarhet. I den mån något av avtalen har skilda bestämmelser för uthyrning inklusive personal har dessa inte beaktats. Anledningen är att man då lätt hamnar i en gränsdragningsproblematik gentemot tjänsteavtal som inte är meningen med den här uppsatsen.

De avtal som kommer granskas är:

- Skanska Maskin AB:s Allmänna Hyresvillkor, här efter bara Skanskas avtal.⁹⁶ Skanska Maskin AB hyr i huvudsak ut utrustning till byggbranschen.
- Lambertsson Sverige AB Division Kran:s Allmänna Hyresvillkor, här efter bara Lambertssons avtal.⁹⁷ Lambertssons Kran avdelning hyr ut både bemannade och obemannade kranar till byggbranschen.
- Cramo Sverige AB:s Allmänna Hyresvillkor, här efter bara Cramos avtal.⁹⁸ Cramo Sverige AB hyr huvudsakligen ut utrustning till byggbranschen.

⁹⁶ <http://www.maskin.skanska.se>

⁹⁷ http://www.lambertsson.com/fs_lambertsson/publicfiles/Hyresvillkor_kran.pdf

⁹⁸ <http://www.cramo.se/Web/Core/Pages/Article.aspx?id=8894&cpslanguage=SV>

- Biluthyrningsbranschens Allmänna Hyresvillkor, här efter bara BURF:s avtal.⁹⁹ Biluthyrningsbranschen är en organisation för alla företag som hyr ut bilar.
- Edströms Maskin AB:s icke standardiserade hyresavtal gällande en vertikal fleroptionsmaskin, här efter bara Edströms avtal. Edströms Maskin AB säljer huvudsakligen maskiner till verkstadsindustrin men gör undantagsvis uthyrningar.
- AB Sigfrid Stenbergs icke standardiserade hyresavtal gällande en horisontal fleroptionsmaskin, här efter bara Stenbergs avtal. AB Sigfrid Stenberg säljer huvudsakligen maskiner till verkstadsindustrin men gör undantagsvis uthyrningar.

7.3.2 Av- och återlämning

Frågan om avlämning respektive återlämning kan delas in i tre underfrågor; vem som skall göra det, vem som skall stå kostnaden och var hyresobjektet skall återlämnas. Hur detta regleras är viktigt i alla avtal som rör hyra av lös sak eftersom det är svårt att finna ledning i KöpL och JB.

Till att börja med kan jag konstatera att de två icke standardiserade avtalen från Stenbergs och Edströms inte reglerar någon av frågorna.

Cramos och Skanskas avtal har en klar definition av var hyresobjektet skall avlämnas och återlämnas: vid uthyrarens förråd.¹⁰⁰ Cramos och Skanskas avtal säger dock inget om vem som skall göra det eller vem som skall betala för transporten. Att av- och återlämningsplatsen är vid uthyrarens förråd indikerar emellertid att det är hyrestagaren som skall sköta transporten och betala för den; hyrestagaren bär ansvaret och kostnaden så fort hyresobjektet lämnar uthyrarens förråd. Detta är ingen självklar tolkning och avtalen få i detta avseende sägas lämna ett visst osäkerhetsmoment.

BURF:s avtal är tydligt gällande återlämningen men det står inget om avlämningen.¹⁰¹ Att det är så faller sig dock naturligt. Hyresobjektet är ett fordon som så att säga transporterar sig själv och det är därför uppenbart att avlämningen sker hos uthyraren om inget annat avtalats och att hyrestagaren är den som betalar för att den kommer dit.

Lambertssons avtal är relativt de andra avtalen utförligt. Avtalet stadgar klart och tydligt att om hyresobjektet är en kran eller en hiss levererar uthyraren hyresobjektet till hyrestagaren på hyrestagarens bekostnad och för alla andra hyresobjekt får hyrestagaren sköta allt själv.¹⁰² Det framgår inte om detsamma gäller för återlämnandet men det får anses framgå indirekt.

Sammantaget konstaterar jag att frågan var hyresobjektet skall av- och återlämnas är väl reglerat i de standardiserade avtalen. Vem som skall göra det och vem som skall betala för det är inte lika genomtänkt.¹⁰³ Detta skulle kunna rendera problem för avtalsparterna som

⁹⁹ <http://www.burf.se>

¹⁰⁰ Cramo § 2.1 första meningen resp. Skanska § 2.1 första meningen.

¹⁰¹ BURF § 10 första meningen.

¹⁰² Lambertsson § 2.

¹⁰³ Jfr. in dubio lösningar i kap. 5.5.4 & 5.6.4.

egentligen borde kunna undvikas. Att de icke standardiserade avtalen inte skulle vara särskilt utförliga var jag inställd på men jag blir ändå förvånad när jag inser att de inte reglerar av- och återlämningsfrågan alls. Det som förvånar mig mest är att inte något avtal helt reglerat spörsmålen trots att det knappast kan vara svårt att utforma en generell och tydlig bestämmelse, oavsett vilken part som beläggs med ansvaret.

7.3.3 Vård- och bevaringsplikt

Vård- och bevaringsfrågan är i mångt och mycket en gränsdragningsfråga. Till viss del överlappar den de allmänna frågorna om ansvar för hyresobjektet. Skillnaden är att vård- och bevaringsplikten enbart rör hyresobjektet i sig medan ansvaret i stort även omfattar skada på person eller annan egendom.

Edströms avtal har överhuvudtaget ingen bestämmelse om vård- och bevaringslikt.

Stenbergs avtal har en kort klausul som ålägger hyrestagaren att ombesörja löpande service och förebyggande underhåll samtidigt som en servicegaranti från uthyraren utlovas.¹⁰⁴ Innebörden är förmodligen att hyrestagaren är skyldig att sköta den enkla, dagliga servicen medan uthyraren står för de mer ingripande åtgärderna så som reparationer till följd av normal förslitning. Vad avtalet inte nämner är vad som anses vara normal förslitning. Om hyresobjektet körs i ett åtta timmars skift per dag eller om den kör i tredubbla skift dygnet runt påverkar förmodligen maskinens livslängd avsevärt och det är oklart vad som gäller.

Cramos och Skanskas avtal är i två punkter identiska: hyrestagaren skall stå kostanden för driv- och smörjmedel och förbrukningsmaterial samt att uthyraren har rätt till ersättning för nödvändiga kostnader till följd av onormal förslitning.¹⁰⁵ Cramo upprepar sedan detta ytterligare och påpekar att hyrestagaren är ansvarig för alla kostnader som inte är hänförligt till normal förslitning.¹⁰⁶ Det är tydligt att hyrestagarens vårdplikt är i fokus medan den eventuella bevaringsplikten inte nämns. Till skillnad från de icke standardiserade avtalen är det tydligt att hyresobjektet skall användas högst åtta timmar per dag, annars utgår tilläggskostnader.¹⁰⁷ Detta får sägas vara positivt då det på ett tidigt stadium undanröjer möjligheten till missuppfattning om hur den normala förslitningen skall bedömas. Till sist kan hyrestagaren kräva att få instruktioner om skötsel.¹⁰⁸ Varför det inte istället är så att det alltid delas ut instruktioner är för mig inte helt begripligt. Om det finns skötselinstruktioner borde dessa som regel delges hyrestagaren, inte tvärt om.

Lambertssons avtal innehåller mer precisa bestämmelser, vilket är positivt. Det är tydligt att hyrestagaren ansvarar för allt som inte är normal förslitning.¹⁰⁹ För att avgöra vad som är normal förslitning har dessutom åtta timmars arbetsskift angetts som utgångspunkt men det hänvisas också till mer utförliga beskrivningar av hur hyresobjektet skall vårdas.¹¹⁰

¹⁰⁴ Stenbergs näst sista stycket, andra meningen.

¹⁰⁵ Cramo §§ 3.3 & 2.5 resp. Skanska §§ 3.3 & 2.5.

¹⁰⁶ Cramo § 6.1-2.

¹⁰⁷ Cramo § 4.2 resp. Skanska § 4.2.

¹⁰⁸ Cramo § 2.3 resp. Skanska § 2.3.

¹⁰⁹ Lambertsson §§ 11 & 12.

¹¹⁰ Lambertsson §§ 4 & 10A.

BURF:s avtal är det mest hyrestagarvänliga standardavtalet i fråga om vård- och bevaringsplikt. Hyrestagaren ansvarar visserligen för att hyresobjektet vårdas väl och bibehåller funktionsdugligt skick men är fri från ansvar om skadan som uppstår beror på hyresobjektet eller om hyrestagaren kan exculpera sig.¹¹¹

Återigen är de icke standardiserade avtalen klart begränsade även om Stenbergs i alla fall berört frågan. Dessa avtal är inte mycket till hjälp för att avgöra vad som gäller. De standardiserade ställer höga krav då de i princip lägger allt ansvar förutom normalt slitage på hyrestagaren med undantag för BURF:s avtal som ger hyrestagaren möjlighet att exculpera sig. Att avtalen har hårda krav på hyrestagaren är rimligt men de borde då också för klarhetens skull försöka precisera vad normal förslitning innebär. Enbart Lambertssons avtal gör detta på ett någorlunda tillfredställande sätt då det preciserar både utgångspunkten för nyttjandetiden per dygn och hänvisar till instruktioner om hur hyresobjektet skall vårdas. Härvidlag finns det alltså anledning att oroa sig över att det kan uppstå problem när parterna inte vet vad som gäller.¹¹²

7.3.4 Nyttjande

Nyttjandet är delvis sammankopplat med vård- och bevaringsplikten genom att definitionen av normal förslitning beror av hur hyresobjektet är avsett att nyttjas. Ovan har diskuterats avtalens bestämmelser, eller avsaknad därav, i förhållande till vad som anses vara ett normalt bruk i tid mätt. Jag skall nu titta närmre på hur avtalen reglerar *hur* hyresobjekten skall användas.

Inget av de icke standardiserade avtalen nämner något om hur hyresobjektet skall nyttjas.

Cramos och Skanskas avtal begränsar nyttjandet till sådana arbetsuppgifter och arbetsförhållanden som hyresobjektet är avsett för.¹¹³ I likhet med skötselinstruktionerna lämnar de även ut nyttjandeinstruktioner när hyrestagaren begär det.¹¹⁴ Det är intressant att både arbetsuppgift och arbetsförhållanden tas upp i avtalen. Det är alltså inte bara hur hyresobjektet används som är viktigt utan också hur omgivningen påverkar. Möjligtvis kan detta hindra att den typ av problem som uppstod i NJA 1923 s. 4 blir aktuella.¹¹⁵ Däremot är det negativt att hyrestagaren måste be om nyttjandebeskrivning. Att detta alltid medföljer hyresobjektet borde vara en bättre huvudregel.

Lambertssons avtal är i detta avseende mycket likt Cramos och Skanskas men med den fördelen att det stadgas att driftsföreskrifterna måste följas.¹¹⁶ På så sätt blir Lambertssons avtal klarare; det är lättare för både hyrestagare och uthyrare att veta vad som gäller i fråga om nyttjandet.

¹¹¹ BURF §§ 4 & 8 första och andra meningen.

¹¹² Jfr. in dubio lösningar i kap. 6.2.

¹¹³ Cramo § 3.1 resp. Skanska § 3.1.

¹¹⁴ Cramo § 2.3 resp. Skanska 2.3.

¹¹⁵ Se kap. 3.2.3.

¹¹⁶ Lambertsson § 9, andra meningen.

BURF:s avtal är kortfattat och stadgar bara att hyresobjektet måste nyttjas på normalt vis.¹¹⁷ Det finns dock också en allmänt hållen bestämmelse som stadgar att hyrestagaren måste försöka begränsa de skador som kan uppstå på hyresobjektet.¹¹⁸ Ett sådant upplägg passar bra i det specifika fallet med fordonsuthyrning eftersom ett fordon inte kan nyttjas på särskilt många olika sätt: fordonet skall köras på väg. Med det allmänna åläggandet av skadebegränsningsplikt för hyrestagaren står det emellertid klart att hyrestagaren måste vidtaga försiktighet även om hyresobjektet nyttjas på avsett vis. Är det till exempel en dålig väg följer det att fordonet måste framföras därefter.

Eftersom själva nyttjandet är kärnan i ett hyresavtal är det för mig oförståeligt att avtalen inte är mer exakta än vad de är. De är möjligt att uthyrarna skickar med nyttjandebeskrivningar utan att hänvisa till dem i avtalet men ändå utgår från att hyrestagaren följer dem. Om det är så anser jag att det är ett oklokt resonerande. Varför inte ta det säkra framför det osäkra? Om det finns nyttjandebeskrivningar borde avtalen hänvisa till dessa för att det inte skall råda någon tvekan om vad som gäller.¹¹⁹ Än svårare att förstå blir det när avtalen stadgar att nyttjandebeskrivningen bara lämnas ut på hyrestagarens begäran. Till det positiva får räknas de avtal som även uttryckligen påpekat att även arbetsförhållandena skall spela in på vad som anses vara normal nyttjande. På så sätt står det klart att hyrestagaren inte alltid går fri från ansvar bara för att han nyttjat hyresobjektet på avsett vis.¹²⁰

7.3.5 Driftsavbrott

En av de viktigare anledningarna till att företag väljer att hyra är det temporära behovet av specifika hyresobjekt. Många gånger har hyrestagaren också en tidspressad planering som bygger på att hyresobjektet kan nyttjas fullt ut hela tiden. Om hyresobjektet blir stillastående av någon anledning kan ekonomiska skador uppstå, särskilt om det är fråga om korttidshyra då mycket av fördelarna med att hyra går om intet.

Varken Edströms eller Stenbergs har i sina icke standardiserade avtal tagit med något om följderna av ett driftsavbrott.

Skanskas avtal har i övriga frågor varit någorlunda utförligt men i detta avseende är ingenting reglerat.

Cramos standardavtal är tydligt och uthyraren avstår från att ta betalt för de driftsavbrott som uthyraren är ansvarig för men avsäger sig allt skadeansvar.¹²¹ Cramos upplägg framstår som rimligt; hyrestagaren skall inte behöva betala hyra för något som inte kan användas på grund av fel som är hänförliga till uthyraren. Det framstår dock som uthyrarvänligt att hyrestagaren inte kan få någon ersättning till följd av stilleståndet, åtminstone direkt skada borde i ett jämbördigt avtal vara ersättningsgillt om driftsavbrottet beror på något som uthyraren ansvarar för.

¹¹⁷ BURF § 1.

¹¹⁸ BURF § 9.

¹¹⁹ Jfr. in dubio lösningar i kap. 5.6.3.

¹²⁰ Jfr. NJA 1923 s. 4 och kap. 3.2.3.

¹²¹ Cramo §§ 5.4 & 6.4.

Lambertssons avtal tar en annan utgångspunkt än vad Cramos gör. Huvudregeln är att hyrestagaren inte behöver betala hyra för driftsavbrott som hyrestagaren inte är ansvarig för.¹²² Vidare stadgas att driftsavbrottet måste överstiga 24 timmar och att hyran reduceras bara för tiden där efter om stillaståndet fortsätter. Dessutom sker ingen hyresnedsättning om driftsavbrottet beror på vädret. För skador till följd av driftsavbrottet avsäger sig uthyraren allt ansvar. Sammantaget kan alltså sägas att hyrestagare hos Lambertssons måste tåla driftsavbrott upp till 24 timmar för fel som inte beror på hyrestagaren och alla driftstopp som beror på vädret.

BURF:s avtal ger hyrestagaren rätt till nedsättning av hyran vid driftsavbrott om det beror på hyresobjektet.¹²³ Är driftstoppet av väsentlig betydelse för hyrestagaren har han även rätt att häva om inte uthyraren inom skälig tid reparerar hyresobjektet eller ställer likvärdigt hyresobjekt till förfogande samtidigt som hyrestagaren inte har särskilt skäl att avvisa erbjudandet. Till skillnad från de andra avtalen tillerkänns hyrestagaren ersättning för skada till följd av driftsavbrottet, emellertid inte skada hänförlig till näringsverksamhet.

I fråga om driftsavbrott är de granskade avtalen tämligen olika. Mest intressant att notera är att Lambertsson väljer att ta på sig en hyresreducering för alla driftstopp som inte hyrestagaren själv åsamkar, bortsett från de berörda undantagen. Formuleringen öppnar för många möjligheter för hyrestagaren att slippa betala hyra vid driftsavbrott jämför med de möjligheter som Cramos avtal ger. Att sedan inte bara de icke standardiserade avtalen utan också Skanskas avtal helt utelämnar bestämmelser om driftsstopp är besynnerligt. Till sist konstaterar jag att endast BURF ger möjlighet till viss ersättning för skada. På det hela får sägas att det inte går att urskilja något generellt och genomgående sätt att reglera frågan vilket gör att det blir extra svårt att avgöra vad som skall gälla in dubio.¹²⁴

7.3.6 Ansvar

Vem som står ansvaret för hyresobjektet är en mycket allomfattande fråga som knappas i sin helhet kan behandlas här. Det är dock inte skäl till att inte behandla det alls, särskilt med tanke på arbetets övergripande karaktär. Till viss del har frågan berörts ovan i mer specifika situationer och jag skall nu på ett mer allmänt plan undersöka hur de aktuella avtalen är formulerade vad det gäller ansvarsfördelningen.

De icke standardiserade avtalen från Edströms och Stenbergs är mycket knappa gällande ansvarsfördelningen mellan parterna. Intet sägs om när risken går över på hyrestagaren respektive går tillbaka på uthyraren. Båda avtalen innehåller dock bestämmelser om hur hyresobjektet skall försäkras.¹²⁵ Edströms avtal stipulerar kort och gott att hyrestagaren skall försäkra hyresobjektet medan Stenbergs är aningen mer precisa och påpekar att hyrestagaren måste försäkra sig om att hyresobjektet är försäkrat mot brand-, inbrotts- och vattenskadorna samt att Stenbergs skall vara förmånstagare.

Cramos avtal innehåller flertalet bestämmelser som reglerar skadeansvaret. Några av dem har redan berörts ovan i förhållande till normal förslitning och driftsstopp och dessa specifika frågor tas därför inte upp igen. Cramo avsäger sig allt ansvar för hyresobjektet förutom

¹²² Lambertsson § 13.

¹²³ BURF § 6.

¹²⁴ Jfr. kap. 5.5.7 ang. rätt till självhjälp vid fel under nyttjandetiden.

¹²⁵ Edströms stycke 6 och Stenbergs näst sista stycket, första meningen.

direkt skada som uppstår på grund av uthyrarens vårdslöshet.¹²⁶ Bestämmelsen är tydlig och kan bara tolkas på ett sätt. Risken övergår på hyrestagaren när hyresobjektet hålls tillgängligt hos uthyraren och återgår till uthyraren när hyresobjektet lämnats tillbaka.¹²⁷ Hyrestagaren har alltså hela ansvaret så fort hyresobjektet lämnar uthyraren. Gällande försäkringen stadgas dels att hyrestagaren skall ha tecknat allriskförsäkring uppgående till hyresobjektets återanskaffningsvärde och att både uthyraren och hyrestagaren skall ha sedvanlig ansvarsförsäkring.¹²⁸ Försäkringsfrågan är tydligt reglerad även om det saknas bestämmelse om vem som skall stå som förmånstagare.

Förvånande nog finner jag inga bestämmelser i Skanskas avtal om vare sig försäkring eller ansvarsövergång. Givetvis borde ett standardiserat avtal innehålla bestämmelser som reglerar dessa frågor.

Lambertssons avtal är i fråga om generellt ansvar koncist och tydligt. Under hyrestiden ansvarar hyrestagaren för alla skador och förluster som inte utgör normal förslitning och det åligger hyrestagaren att hålla hyresobjektet allriskförsäkrat.¹²⁹ Precis som Cramos avtal ligger hela ansvaret hos hyrestagaren så fort hyresobjektet lämnat uthyrarens kontroll. Det som kan tyckas saknas i avtalet är en bestämmelse om vem som skall vara förmånstagare till försäkringen.

BURF:s avtal är det mest detaljerade i fråga om ansvarsfördelning. Istället för att som de andra avtalen med bestämmelser om ansvar stadga en generell regel har BURF reglerat diverse frågor på detaljnivå. Det finns utförliga bestämmelser om vad som gäller vid olika typer av skada på hyresobjektet men också vad som gäller när hyresobjektet nyttjats på felaktigt sätt som får ekonomiska påföljder för uthyraren även om hyresobjektet inte skadats.¹³⁰ Avtalet stadgar inget om försäkringstvang men erbjuder hyrestagaren minskad skyldighet att ersätta skada om han betalar särskild avgift för skadereducering. Det mest anmärkningsvärda i avtalet är att hyrestagaren har möjlighet att exculpera sig. En sådan möjlighet erbjuder inte de andra avtalen.

Frågan om ansvar för hyresobjektet regleras tämligen olika i de granskade avtalen. Allt från avtal som inte reglerar frågan alls till att på detaljnivå redogöra för situationer och följder används. Situationen gör att det åtminstone inte på ett generellt plan kan konstateras någon praxis. Vidare är det intressant att notera att även de i övriga frågor bristfälliga icke standardiserade avtalen har tagit in bestämmelser om försäkring av hyresobjektet medan Skanskas avtal inte har det. Det senare får betraktas som en miss i arbetet såvida frågan inte regleras på annat håll utanför det avtal som granskats här. Alla hyresavtal bör innehålla bestämmelser om hur och av vem hyresobjektet skall försäkras. Därutöver är det önskvärt att avtalet specificerar vem som är förmånstagare när försäkringen faller ut, endast Stenbergs avtal anger detta.

¹²⁶ Cramo § 6.4 första meningen.

¹²⁷ Cramo §§ 6.2 & 4.1.

¹²⁸ Cramo § 6.5-6.

¹²⁹ Lambertsson §§ 11 & 15A.

¹³⁰ BURF §§ 7-8.

7.3.7 Hävning

Att häva ett hyresavtal medför en större problematik än vid andra avtalstyper till följd av dess varaktiga karaktär: prestationerna kan inte återgå i sin helhet vilket annars är brukligt vid hävning. Det blir snarast fråga om en partiell hävning för den återstående avtalstiden. Komplexiteten gällande hyresavtalets hävning är anledningen till att också denna mer övergripande fråga skall granskas i detta arbete.

De icke standardiserade avtalen från Edströms och Stenbergs innehåller inga bestämmelser om hävning över huvud taget.

Cramos avtal ger båda parter vidlyftiga möjligheter att häva avtalet. Avtalsbrott som inte åtgärdas inom tre dagar efter erinran därom kan hävas av endera parten.¹³¹ Anmärkningsvärt är att det inte ställs något krav på väsentlighet som annars är vanligt. Vad som däremot finns intaget är en force majeure-liknande regel som förhindrar hävningsrätten i upp till två veckor.¹³² Dessutom finns ett skärpt krav gällande hyrestagarens betalningsskyldighet som ger uthyraren rätt att omedelbart häva avtalet vid försenad hyresbetalning eller om hyrestagaren ansöker om företagsrekonstruktion, försätts i konkurs eller inleder ackordsförhandlingar.¹³³ Detta krav ter sig mycket hårt mot hyrestagaren i fråga om att vara sen med att betala hyran. I praktiken kan dock tänkas att uthyraren inte utnyttjar denna hävningsmöjlighet särskilt ofta eftersom det också finns intaget en bestämmelse om dröjsmålsränta på sena hyresinbetalningar.¹³⁴ Denna bestämmelse antyder att uthyraren i första hand inte häver utan bara kräver kraftigt räntepåslag.

I Skanskas avtal nämns inte ordet hävning. Det finns över huvud taget ingen bestämmelse om påföljd till avtalsbrott.

Bestämmelsen om hävning i Lambertssons avtal är mycket sträng, på gränsen till oskälig enligt min bedömning. Avtalet stadgar att uthyraren har rätt att häva avtalet med omedelbar verkan så fort hyrestagaren åsidosätter någon av sina förpliktelser.¹³⁵ Dessutom stadgas att återtagandet skall ske på hyrestagarens bekostnad. Om hyrestagarens hävningsrätt finns intet skrivet. Om avsaknaden av uttrycklig hävningsrätt för hyrestagaren skall tolkas som att han inte har någon sådan rätt framstår avtalet i denna fråga som mycket ojämnt. Det skall dock tilläggas att precis som i Cramos avtal finns en bestämmelse om räntepåslag vid försenad hyresinbetalning som indikerar att uthyraren inte använder sin hävningsrätt i någon större utsträckning av denna anledning.¹³⁶ Även i Lambertssons avtal finns en force majeure-bestämmelse av ordinär karaktär.¹³⁷

BURF:s avtal innehåller en klausul som preciserar uthyrarens hävningsrätt.¹³⁸ Om hyrestagaren inte betalar hyran i skälig tid efter påminnelse, om hyresobjektet vansköts så att bety-

¹³¹ Cramo § 7.1.

¹³² Cramo § 7.2.

¹³³ Cramo § 7.3.

¹³⁴ Cramo § 5.6.

¹³⁵ Lambertsson § 17.

¹³⁶ Lambertsson § 16.

¹³⁷ Lambertsson § 18.

¹³⁸ BURF § 11.

dande risk för värdeminskning uppstår eller om hyrestagaren åsidosätter sina åtagande på ett sätt som är av väsentlig betydelse för uthyraren har uthyraren rätt att häva avtalet. Hyrestagarens möjligheter att häva är inte samlade till en egen klausul utan finns med under olika punkter i avtalet. Utebliven eller väsentligt försenad leverans driftsstopp av väsentlig betydelse för hyrestagaren är de grunder som anges för hävning.¹³⁹ Sammantaget är BURF:s avtal väl avvägt i fråga om hävningsförfarandet. Reglerna är tydliga och det i mina ögon eftersträvansvärda väsentlighetsrekvisitet finns med som garant för att avtalen får den stabilitet de förtjänar.

Åter igen konstaterar jag att avtalen skiljer sig åt märkbart. Hälften av dem har inga bestämmelser alls om hävning, två av dem är mycket stränga – ett av dem på gränsen till oskäligt – mot fram för allt hyrestagaren och ett är väl avvägt och detaljerat.¹⁴⁰ Bortsett från de tre avtalen som inte reglerar frågan alls ser jag Lambertssons ojämna avtal som det mest problematiska. Att inte ange någon hävningsgrund för hyrestagaren samtidigt som uthyraren kan häva för minsta avtalsbrott framstår inte som något bra avtal. Vidare ser jag det som problematiskt att inget väsentlighetskrav finns intaget i Cramos och Lambertssons avtal. Potentiellt skulle det kunna leda till en väldigt instabil marknad om parterna, eller i alla fall ena parten i Lambertssons fall, skulle kunna häva för minsta småsak.

7.3.8 Sammanfattning

Efter att ha granskat dessa sex avtal från olika uthyrningsbranscher kan jag konkludera att de har många brister. De icke standardiserade avtalen är som förväntat de mest bristfälliga men även de etablerade standardavtalen innehåller flera tillkortakommanden. Emellertid är det troligt att avtalen kompletteras på diverse sätt i praktiken som inte syns i avtalen. Bland annat är det inte helt ovanligt att de företag som inte har uthyrning som huvudsaklig verksamhet som regel skickar med ett annat avtal vid sidan om, till exempel NL01. Huruvida ett sådant köpeavtal kan göras gällande på ett hyresförhållande kan dock ifrågasättas. Fram till det att nyttjandet börjar finns goda möjligheter att finna ledning i ett sådant avtal men där efter kan det inte gärna sägas reglera parternas åligganden på ett önskvärt sätt. Jag tror därför att de uthyrare som förlitar sig på den typen av standardavtal från köprättens område invagar sig själva i en falsk säkerhet. Att skapa ett fullvärdigt avtal bara för de undantagsfall av uthyrning som dessa företag ägnar sig åt vore nog en utopi. Situationerna kan skilja sig åt avsevärt från gång till gång och att utforma ett avtal som är generellt tillämpligt skulle vara svårt, i alla fall om det skall regleras på ett mer detaljerat sätt. Däremot vore det lämpligt om dessa företag åtminstone hade några generella utgångspunkter som de själva kunde skapa sina kundspecifika avtal utifrån. Eftersom det i dessa sammanhang ofta är fråga om mycket pengar – miljonbelopp – och då lagstiftningen är till föga hjälp kan många problematiska situationer uppstå. Med ofullständiga avtal, vag allmän uppfattning om gällande rätt och där till den eventuella falska säkerhet som dessa företag kan befinna sig i gällande andra avtals giltighet i hyresförhållanden blir den rådande situationen väldigt osäker.

Vad anbelangar de standardiserade avtalen är de överlag mer genomtänkta och välformulerade än de icke standardiserade. Inte desto mindre brister de enligt min uppfattning på ett flertal viktiga punkter. Att ett avtal inte reglerar hävningsrätten för båda parter eller anger när ansvaret övergår på hyrestagaren och vilken försäkring som måste tecknas är exempel på generella avtalsfrågor som varje standardavtal bör innehålla. Beträffande de mer hyre-

¹³⁹ BURF § 3 & 6.

¹⁴⁰ Jfr. in dubio lösningar i kap. 6.4.

savtalspecifika frågorna är de standardiserade avtalen relativt väl utformade även om de långt ifrån är fullständiga. Alla standardavtal som reglerar uthyrning av lös sak bör innehålla bestämmelser om vad som gäller vid bland annat driftsavbrott och det är önskvärt att den normala förslitningen preciseras. Det är också tydligt att hyrestagaren utformat avtalen: de är minst sagt uthyrarynliga. Undantaget är BURF:s avtal som har en mer jämn fördelning av ansvar mellan parterna. För att inte riskera att få ett oskäligt avtal bör båda parter prestationer i olika frågor klargöras i avtalet, inte bara hyrestagarens. Den generella slutsatsen blir att även de standardiserade avtalen bör ur ett juridiskt perspektiv modifieras fram för allt för att öka tydligheten och för att säkerställa att inga viktiga punkter i hyresavtal har förbisetts.

8 Slutdiskussion

8.1 Allmänt

Syftet med denna magisteruppsats har varit att på ett övergripande sätt utreda om det svenska rättssystemet behöver ny lagstiftning på rättsområdet hyra av lös sak i kommersiella avtalsförhållanden. Bilden som framträder av detta behov är tvetydigt, minst sagt. De två grundläggande aspekterna som påverkar bedömningen är den teoretiska och den praktiska och de bringar helt olika slutsatser. Nedan kommer jag att redogöra för min bedömning av vad som framkommit i arbetet med denna magisteruppsats och vad det innebär i förhållande till behovet av ny lagstiftning på det behandlade rättsområdet.

8.2 Den teoretiska aspekten

Redan den första delen av den teoretiska utredningen visade att det finns ett tomrum i det svenska rättssystemet: det saknas i realiteten lagstiftning över huvud taget gällande hyra av lös sak. Inte heller fylls tomrummet upp av praxis. De rättsfall som direkt behandlar rättsområdet är mestadels gamla och rör mycket speciella hyresobjekt varför deras generella status bör ifrågasättas. Några av dem är emellertid av sådan generell karaktär att de bör anses ha direkt påverkan även idag. Eftersom rättsområdet som sådant inte genomgått någon större förändring finns ingen anledning att avfärda de äldre rättsfallen enbart på grund av deras ålder. Principen från NJA 1916 s. 274 om att hyresobjektet in dubio ej är uthyrt i befintligt skick bör vara precis lika aktuell år 2008 som för 90 år sedan. Problemet med praxis är således inte de rättsfall som finns utan de som *inte* finns. Det finns helt enkelt för få rättsfall med tillräcklig anknytning till rättsområdet för att man ska kunna skapa sig en bild av vad som är gällande rätt. Inte ens om RH-fallen från de senaste 30 åren tas med i beräkningen framträder något som kan anses utgöra ett system för att fastställa gällande rätt. Lagstiftning och praxis kan snarast liknas vid spridda bitar av ett pussel som fortfarande saknar en ram att utgå från. Än svårare att lägga detta pussel visar det sig att vara när man inser att det inte heller finns en klar uppfattning om hur det färdiga pusslet skall se ut: doktrinen är knapphändig och vag i sina ställningstaganden. Till detta skall också läggas att stora delar av det som skrivits är gammalt och dessutom har utkommit med allt för dålig kontinuitet för att några tillfredsställande och heltäckande resonemang skall kunna föras med doktrinen som bas.

Med ovanstående i beaktande blir kontrasten till de närliggande rättsområdena hyra av fast egendom och köp av lös sak tydlig. Båda dessa områden är välreglerade i lagstiftning, det finns ett brett utbud av rättsfall och doktrinen är riklig. Att det förhåller sig på detta viset beror fram för allt på att hyrestagaren av fast egendom har ansetts skyddsvärd av sociala skäl och att köpet av lös sak är en mycket vanligare juridisk företeelse än hyra av lös sak. Dessa specifika, väl definierade, rättsområden har alltså ansetts behöva sin egen lagstiftning. Detta måste komma ihåg när problemen inom rättsområdet hyra av lös sak diskuteras i förhållande till möjliga analoga tillämpningar av regleringarna från de två andra rättsområdena. JB 12 Kap. reglerar hyra av *fast* egendom, inget annat. I iveren att lösa problem analogt från detta kapitel glöms lätt bort att det finns en anledning till att regleringarna inte gäller hyra i allmänhet utan är avsedda för fast egendom specifikt. Likaledes gäller för KöpL som reglerar den momentana juridiska handlingen *köp* av lös sak, inget annat. KöpL tar inte hänsyn till den varaktighet som präglar alla hyresavtal och varje analog lösning måste prövas kritiskt. För att knyta an till liknelsen med pusslet kan sägas att de analoga lösningarna från rättsområdena hyra av fast egendom och köp av lös sak är som pusselbitar från ett an-

nat pussel som då och då kan passa om man trycker tillräckligt hårt. Det går ibland, men med tvivelaktigt resultat.

Detta rättssystematiska tomrum har naturligtvis effekt på marknadens parter som har mycket svårt att förutse gällande rätt och som i mångt och mycket får förlita sig på allmänna principer och juridiska grundsatser. Allmänna rättsliga principer är i och för sig av godo men då som fundament till gällande rätt, inte som enda utgångspunkt. Den stora risken består av att rättsområdet utsetts för en subjektivitet som inte är tillbörlig i allmänhet och i förhållande till domstolarna i synnerhet. När domstolarna i praktiken inte längre tillämpar lagen utan istället stiftar den har det skett en maktförskjutning från Sveriges riksdag till domstolväsendet som inte är bra. Sundberg uttrycker detta dilemma med akkuratess på ett mycket tänkvärt sätt:¹⁴¹

”[Domstolen] pressas således i riktning mot det självständiga nyskapandet och bort från den vanligtvis eftersträfvade formella legitimationen av domslutet genom hänvisningen till en från domstolen i fråga fristående rättskälla.”

Sammanfattningsvis får sägas att från en juridisk teoretisk synvinkel är den rådande situationen inte godtagbar. Om idealet är att ha en förutsebar rättsordning med objektivt tillämpade regler – vilket jag anser att det måste vara – finns det definitivt ett tydligt behov av ny lagstiftning inom rättsområdet hyra av lös sak i kommersiella avtalsförhållanden.

8.3 Den praktiska aspekten

Den praktiska undersökningen i form av sex stycken granskade avtal och 15 stycken genomförda intervjuer ger inte ett lika uniformt svar på frågan om behovet av ny lagstiftning som den teoretiska utredningen gjorde.

De sex avtalen som granskades valdes med avsikt från delvis olika branscher för att bilden skulle bli så bred som möjlig. Föga förvånande var de icke standardiserade avtalen inte särskilt utförliga. De flesta frågor, även de mest grundläggande, så som av- och återlämnandet och vad som gäller vid driftsavbrott, var helt utelämnade. En trolig anledning är att dessa företag också skickar med annat avtal av standardiserad art så som NL01 eller liknande och tror att det skall täcka upp för det som inte avtalas specifikt i hyresavtalet. Huruvida detta förfarande har den praktiska effekt parterna tror kan jag inte med säkerhet uttala mig om men rimligtvis kan det inte anses utgöra ett hyresavtal, i vilket fall inte för tiden efter nyttjandets början. Följden blir att dessa avtalsparter i stor utsträckning är utlämnade till den obefintliga rättsordning som diskuterades ovan i kap. 8.2.

De standardiserade avtalen var visserligen utförliga i många frågor men långt ifrån heltäckande. Att till exempel frågor rörande båda parter hävningsrätt och försäkringsansvar regleras ser jag som en självklarhet i alla varaktiga typer av avtal men var till viss del utelämnade. Ett rimligt antagande är att företagen justerar sina standardavtal allt eftersom de stöter på nya juridiska problem. I brist på teoretisk och praktisk kunskap på området kan det vara svårt att förutse alla de situationer som behöver regleras. Har företaget inte tidigare haft behov av att reglera en fråga har det inte heller förts in i avtalet. Emellertid är de standardi-

¹⁴¹ Sundberg, Om ansvaret för fel i lejt gods, s. 50.

serade avtalen tillräckligt väl genomarbetade för att en helhet skall kunna anses existera i fråga om parternas prestationskrav. Det blir då lättare att i enlighet med avtalets andemening komplettera detsamma om tvist uppstår rörande något som parterna inte reglerat.

Vad det gäller intervjuerna pekar de alla åt samma håll: det behövs ingen ny lagstiftning. Oavsett vem och oavsett från vilken yrkesgrupp personen kommit ger de alla samma intryck. Den rådande uppfattningen – baserat på de intervjuer jag gjort – är att en ny lagstiftning på området inte kan motiveras av ett praktiskt behov. Det är helt enkelt så att marknaden reglerar sig själv, parterna löser sina problem utan att blanda in juridiken. Den allmänna uppfattningen är snarast att det bara blir krångligare med lagstiftning. Dock öppnar några för möjligheten till dispositiv lagstiftning men påpekar samtidigt att det förmodligen är onödigt.

Sammanfattningsvis gör jag den bedömningen – baserat på vad som framkommit i denna magisteruppsats – att det praktiska behovet av ny lagstiftning på rättsområdet hyra av lös sak i kommersiella avtalsförhållanden inte är särskilt stort. Att ha ett heltäckande rättssystem är viktigt men endast om införlivandet av nya bestämmelser står i relation till det praktiska behovet. Åter igen skall påpekas att inga lagar bör stiftas för sin egen skull.

8.4 Tillämpning av Hellners modell

Hellners modell för lagstiftning inom förmögenhetsrätten som diskuterades i kap. 2 innebär att behovet av lagstiftning skall utredas i förhållande till en målanalys, en problemanalys och i förhållande till rättvisa. Det uppenbara ultimärmålet är att skapa förutsebarhet och objektivitet. Det är detta som saknas idag och därmed leder till en rättsosäkerhet som är av ondo för samtliga inblandade parter. För att uppnå detta ultimärmål skall primärmål sätta upp. Primärmålet som är aktuellt i förhållande till denna magisteruppsats frågeställning är införandet av ny lagstiftning. I valet mellan dispositiv, tvingande eller blandad lagstiftning finns ingen tvekan: det enda aktuella alternativet är en helt och hållet dispositiv lagstiftning. Ställningstagandet grundar jag först och främst på det som framkommit genom intervjuerna men också på att ingen av parterna i ett kommersiellt hyresförhållande av lös sak är mer skyddsvärd än den andre. Visserligen anser jag att det finns ett visst värde i att skydda båda avtalsparter från abrupta avslut av det ingångna avtalet men det är inte så starkt att det motiverar tvingande lagstiftning.

När ultimärmålet – förutsebarhet och objektivitet – och primärmålet – att in dubio skapa klarhet mellan avtalsparterna genom införandet av dispositiv lagstiftning – är definierat skall dessa mål prövas i problemanalysen. För hyra av lös sak är det en kodifiering som skall göras med inslag av rättstekniska förbättringar. Själva problemanalysen innebär att de uppsatta målen och fördelarna med att nå dem vägs mot de nackdelar som det innebär att genomföra desamma. I ena vågskålen ligger förutsebarhet och objektivitet och i den andra ligger kostnaderna för att stifta ny lag och det faktum att det från praktiskt håll inte uttrycks något behov alls, snarare tvärt om. Trots alla de teoretiska skäl som framkommit och trots att parterna inte verkar inse vilken skör juridisk tråd rättsområdet hänger i måste jag ändå konkludera att frånvaron av ett behov från praktiskt aktiva inom området måste väga tyngst. Följden blir att det diskuterade primärmålet måste ändras och således blir rättviseprovningen enligt Hellners modell inte nödvändig. Ultimärmålet däremot står kvar; förutsebarhet och objektivitet måste fortfarande eftersträvas även om lagstiftning inte är den rätta vägen att gå.

8.5 Alternativa lösningar

Enkom för att det fastslagits att primärmålet i fråga inte är rätt väg att gå försvinner inte problemen med rättsosäkerheten för parterna och avsaknaden av objektivitet i rättstillämpningen. Med andra ord: ultimärmålet står kvar. Med detta i beaktande anser jag att det är motiverat att diskutera alternativa lösningar på problemet.

Även om inte parterna på marknaden anser att det behövs ens en dispositiv ramlagstiftning för hyra av lös sak hävdar jag att marknaden skulle må bra av att ha någon form av ram att utgå från. En möjlig lösning är ett etablerat rikstäckande standardavtal i likhet med NL01 inom köprätten. Att skapa ett sådant avtal och sedan få det etablerat tar naturligtvis lång tid och kräver att intresseorganisationer, företag och andra inblandade samarbetar mot ett gemensamt mål. Det förslag till gemensam europeisk civillagstiftning som diskuterades i kap. 4 skulle vara en mycket god utgångspunkt för att sådant avtal. Förslaget är mycket väl genomarbetat och ger uttryck för en rättsordning väl anpassad till den europeiska uppfattningen på området. Min uppfattning är att förslaget aldrig kommer att kunna införlivas i den svenska rätten som lag till följd av att alldeles för ingripande åtgärder skulle behövas vidtas. Men att använda det utanför den lagstiftade rätten i form av ett standardavtal vore utmärkt. Det skulle inte ha samma effekt på förutsebarhet och objektivitet som lagstiftning men skulle däremot tillföra en stomme av regler till rättsområdet hyra av lös sak i kommersiella avtalsförhållanden som jag anser vore lämpligt.

Problemet med att skapa ett standardavtal av den diskuterade typen är att det är mycket svårt att i förväg kunna förutse vilken förankring ett sådant avtal kommer att få på marknaden. Risken är att stora mängder arbete görs utan önskat resultat. Ett mindre omfattande alternativ är att skapa en checklista med frågor angående hyresavtalets utformning. Frågorna bör ordnas kronologiskt i relation till hur hyresavtal förlöper. Den som sedan är i färd med att skriva ett hyresavtal, oavsett om det är fråga om ett engångsavtal eller ett standardavtal, plockar sedan ut de frågor som är viktiga för den aktuella situationen. Frågorna vore lämpligen uppdelade i minst två nivåer med en övergripande fråga följt av flertalet detaljfrågor. Exempelvis skulle för frågan om av- och återlämnningen av hyresobjektet upplägget kunna vara enligt nedan:

- Vem av- och återlämnar hyresobjektet?
 - A. Vem förflyttar hyresobjektet från uthyraren till hyrestagaren?
 - B. Vem står kostnaden för A?
 - C. När skall hyresobjektet avlämnas/hämtas?
 - D. Vilka blir påföljderna om C inte efterlevs?
 - E. Vem förflyttar hyresobjektet från hyrestagaren till uthyraren?
 - F. Vem står kostanden för E?
 - G. När skall hyresobjektet återlämnas/återhämtas?
 - H. Vilka blir påföljderna om G inte efterlevs?
 - I. Vem står ansvaret för transporten mellan parterna?

Listan på frågor skulle kunna göras längre och dessutom kompletteras med alternativa klausuler som skulle kunna användas; exemplet är bara en generell antydning till hur en sådan checklista skulle kunna se ut. Fördelen med en checklista vore framför allt att avtalsparterna skulle kunna undvika att förbise viktiga delar i sina avtal. Med tanke på det osäkra rättsläget vilar det ett stort ansvar på avtalsparterna att reglera sina mellanhavanden på ett utförligt sätt. Med en checklista av föreslagen art skulle många av de potentiella misstagen kunna undvikas.

Referenslista

Offentliga tryck

Propositioner

Prop. 1981/82:71 om ny anställningsskyddslag m.m.

Prop. 1988/89:76 om ny köplag

Prop. 1989/90:89 om ny konsumentköplag

Litteratur

Bengtsson, Bertil, *Särskilda avtalstyper I*, andra upplagan, P.A. Norstedt & Söners förlag 1976

Hasselrot, Berndt, *Några spörsmål angående lån och saklega*, Förlagsaktiebolaget i Malmö Boktryckeri 1927

Hellner, Jan, *Lagstiftning inom förmögenhetsrätten*, Juristförlaget 1990

Hellner, Jan, m.fl., *Speciell avtalsrätt II, Kontraktsrätt, Första häftet, Särskilda avtal*, Fjärde upplagan, Norstedt Juridik AB 2005

Sundberg, Jacob W.F., *Om ansvaret för fel i lejt gods*, P.A. Norstedt & Söners förlag 1966

Internationella publikationer

Lilleholt, Kåre, m.fl., *Principles of European Law, Study Group on a European Civil Code, Lease of Goods*, sellier. European law publishers 2008, ISBN 978-3-935808-64-4

Internet

BURF:s standardiserade hyresvillkor, <http://www.burf.se/>, inhämtat i mars 2008.

Cramo Sverige AB:s standardiserade hyresvillkor,
<http://www.cramo.se/Web/Core/Pages/Article.aspx?id=8894&epslanguage=SV>, inhämtat i mars 2008.

Lambertsson Sverige AB Division Kran:s standardiserade hyresvillkor,
http://www.lambertsson.com/fs_lambertsson/publicfiles/Hyresvillkor_kran.pdf, inhämtat i mars 2008.

Skanska Maskin AB:s standardiserade hyresvillkor, <http://www.maskin.skanska.se>, inhämtat i mars 2008.

Rättsfall

NJA

NJA 1916 s. 274

NJA 1923 s. 4

NJA 1931 s. 462

NJA 1949 s. 87

NJA 1976 s. 134

NJA 1992 s. 168

RH

RH 1986:153

RH 1987:16

RH 1999:96

Definitioner

Hyra	Uppsatsen behandlar hyra av lös sak i kommersiella avtalsförhållanden men för att kunna variera språket använder jag inte alltid hela det långa uttrycket. Det är dock alltid detta jag avser om jag inte preciserar annan form av hyra så som konsumenthyra eller hyra av fast egendom.
Hysesobjektet	”Hysesobjektet” är den benämning jag valt på det objekt vars nyttjande skall upplåtas mot vederlag. När jag bara skriver ”objektet” diskuterar jag i mer allmänna ordalag, inte specifikt hyra.
Uthyrare	Jag har valt benämningen ”uthyrare” på den som mot vederlag upplåter nyttjandet till annan.
Hyrestagare	För den som utger vederlaget för att nyttja hysesobjektet har jag valt benämningen ”hyrestagare”.