



INTERNATIONELLA  
HANDELSHÖGSKOLAN  
HÖGSKOLAN I JÖNKÖPING

## **Sammanflätade avtal, avtalstolkning och utfyllnad av avtal vid uppstallning av häst**

- Uppstallningens tillämpliga regler vid uppsägning och tolkning av avtal upprättade i samband med uppstallningen

Masteruppsats i Affärsjuridik

Författare: Emelie Möller

Handledare: Jakob Heidbrink

Framläggningsdatum 2013-05-13

Jönköping maj 2013

## Masteruppsats i Affärsjuridik

Titel:	Sammanflätade avtal, avtalstolkning och utfyllnad av avtal vid uppställning av häst – Uppställningens tillämpliga regler vid uppsägning och tolkning av avtal upprättade i samband med uppställningen.
Författare:	Emelie Möller
Handledare:	Jakob Heidbrink
Datum:	2013-05-13
Ämnesord:	Häst, uppställning, hyra av box, inackordering, avtalstolkning, utfyllnad av avtal, sammanflätade avtal, förvaring av levande djur, uppsägning.

---

### Sammanfattning

I uppsatsen föreligger det tre delfrågor. Den första handlar om avtalet uppställning av häst utan tjänst (hyra av box). I detta scenario är det frågan om vilka regler som bör tillämpas som utfyllnad av avtalet då det finns en avsaknad av bestämmelser gällande uppsägningstid och hyra. Hyra av box är inte definierat i lagens mening, vilka regler som är tillämpliga är således inte självklara. Hyra av box ansågs uppfylla de kriterier som krävs för att ett hyresavtal för lokal ska kunna föreligga. Hyreslagen är således tillämplig i den första delfrågan.

Den andra delfrågan är gällande avtalet uppställning av häst med tjänst (inackordering). Frågan är vilka regler som är tillämpliga som utfyllnad av avtalet då det även här finns en avsaknad av bestämmelserna uppsägningstid, pris och betalning. Det finns en direkt tillämplig lag, 12 kap HB, däremot finns det inga regler i denna lag som behandlar de saknade bestämmelserna. Vägledning får således sökas, i frågan om pris och betalning, via en analogisk tillämpningsmetod i KtjL då denna lag ansågs uppfylla de kriterierna för att en analogisk tillämpningsmetod ska bli tillämplig. Gällande uppsägningstid reglerar KtjL inte momentana avtalsförhållanden. Däremot bör allmänna rättsprinciper tillämpas före en analogi då de finns att tillämpa i detta avseende.

Den tredje delfrågan är gällande sammanflätade avtal, om en inackordering bör ses som ett och samma eller två separata avtal. Det föreligger både inslag av hyra och tjänst i ett sådant avtalsförhållande. Frågan blir hur dessa två moment förhåller sig till varandra. Det som framgick är att dessa två moment utgör inackorderingens giltighet och ligger i ett så pass närbeläget funktionellt och tidsmässigt samband att dessa två inte bör skiljas på. Domstolen har i samtliga fall gått på en enhetslinje med det överordnande momentet som grund för bedömningen av vilka regler som ska gälla. Enligt min mening bör en inackordering ses som ett och samma avtal där det överordnande momentet är avgörande för vilka regler som ska tillämpas på avtalet.

## Master Thesis in Commercial and Tax Law

Title:	Intertwined agreement, contract interpretation and padding of contract regarding “stabling of horses” – The contract “stabling of horses” applicable rules regarding termination of the contract and interpretation of contracts denominated with stabling of horses.
Author:	Emelie Möller
Tutor:	Jakob Heidbrink
Date:	2013-05-13
Subject terms:	Horse, rental of a box, contract interpretation, stabling of horses with or without service, intertwined agreement, stabling of contracts, termination of a contract, period of notice, rent.

---

### **Abstract**

In this paper there are three sub-questions. The first sub-question is to determine which rules to apply on the contract “stabling of horses without service” when there is a gap in the contract regarding provisions of the period of notice and the rent. Stabling of horses is not defined in the law and the rules to apply are therefore hard to set. After having considered the criteria required for a contract of a tenancy of a local the answer is that the law applicable on such contract will be applicable in this case as well.

The second sub-question is regarding the contract “stabling of horses with service”. The purpose is to determine which rules to apply on the contract when there is a lack of regulations regarding the period of notice, price and payment. There is an applicable law, Chapter 12 in HB, although there are no rules in this law regarding the period of notice, price and payment. Guidance may be sought, regarding the issue of price and payment, by an analogy method of the KtjL. This law was considered to meet the criteria for an analogy method and should therefore be applicable in this case. KtjL does not regulate the notice of period. However, general principles of law should be applicable in this case.

The third sub-question is regarding intertwined agreement. The question is if the contract “stabling of horses with service” shall be seen as one or two separate contracts. This since there is two elements included, rent and service. The question is how these two elements relate to each other. These two elements are constructed in a close time and function and together constitute the contract “stabling of horses with service”. After having considered different aspect of the contract the determination is that these two elements should be seen as one intertwined contract where the contracts primary element will be the predominant.

## Innehåll

<b>1</b>	<b>Inledning.....</b>	<b>1</b>
1.1	Bakgrund.....	1
1.2	Syfte.....	2
1.3	Avgränsning .....	3
1.4	Metod.....	4
	1.4.1 Metod och material.....	4
	1.4.2 Avtalsstolkning och utfyllnad av avtal .....	6
	1.4.3 Analogislut.....	7
	1.4.4 Terminologi.....	8
1.5	Disposition.....	8
<b>2</b>	<b>Uppställning utan tjänst.....</b>	<b>10</b>
2.1	Inledning.....	10
2.2	Nyttjanderätt och nyttjanderättsavtal till fastighet .....	10
2.3	Nyttjanderätten hyra och dess bestämmelser .....	11
	2.3.1 12 kap Jordabalken .....	11
	2.3.2 Hyresbegreppet .....	12
2.4	Hyra av lokal .....	13
	2.4.1 Hyresavtal för lokal .....	13
	2.4.2 Definition av lokal.....	14
	2.4.3 Hyra av box .....	15
2.5	Hyra av lokal på obestämd tid och dess uppsägningstid.....	16
2.6	Vederlaget.....	17
<b>3</b>	<b>Sammanfattning och diskussion av syftets första delfråga .....</b>	<b>19</b>
3.1	Summering.....	19
3.2	Vilka regler gäller för utfyllnad av uppställning utan tjänst?.....	19
<b>4</b>	<b>Uppställning med tjänst .....</b>	<b>21</b>
4.1	Inledning.....	21
4.2	Förvaringsavtal.....	21
	4.2.1 Definition av förvaringsavtal.....	21
	4.2.2 Förvaringsavtalets tillämpliga regler .....	22
4.3	Analogisk tillämpning av konsumenttjänstlagen .....	23
4.4	Analogisk tillämpning på förvaring av levande djur .....	25
4.5	Uppsägningstid.....	26
4.6	Pris och betalning för tjänsten .....	26
<b>5</b>	<b>Sammanfattning och diskussion av syftets andra delfråga.....</b>	<b>28</b>
5.1	Summering.....	28
5.2	Vilka regler gäller för utfyllnad av uppställning med tjänst?.....	28
<b>6</b>	<b>Allmänt om avtal .....</b>	<b>31</b>
6.1	Vad som utgör ett avtal .....	31
6.2	Avtalets självständighet.....	32
6.3	Sammanflätade avtal.....	32
	6.3.1 Begreppet sammanflätade avtal .....	32
	6.3.2 NJA 1971 s 129 (Solvallafallet).....	33
	6.3.3 NJA 1995 s 274 .....	34
	6.3.4 RH 1999:10 .....	35

6.3.5	NJA 2007 s. 1080 (Dalbofallet) och Göta hovrätts dom T 79-01 .....	36
6.4	Sammanfattning .....	37
<b>7</b>	<b>Sammanflätade avtal vid inackordering .....</b>	<b>38</b>
7.1	Inackorderingens sammanflätning.....	38
7.2	För- och nackdelar, inackordering sett som ett och samma eller två separata avtal.....	39
7.2.1	Inledning .....	39
7.2.2	För- och nackdelar sett som två separata avtal .....	40
7.2.3	För- och nackdelar sett som ett och samma avtal .....	41
7.3	Närbeläget funktionellt och tidsmässigt samband .....	42
7.4	Sammanfattning .....	42
<b>8</b>	<b>Sammanfattning, analys och diskussion av syftets tredje delfråga .....</b>	<b>44</b>
8.1	Summering .....	44
8.2	Inackordering sett som ett och samma eller två avtal.....	44
<b>9</b>	<b>Sammantagen slutsats av delsyfte 1, 2 och 3 .....</b>	<b>48</b>
	<b>Referenslista.....</b>	<b>49</b>

## **Förkortningslista**

<b>JB</b>	<b>Jordabalken (1970:994)</b>
<b>Ktj</b>	<b>Konsumenttjänstlagen (1985:716)</b>
<b>AvtL</b>	<b>Lag (1915:218) om avtal och andra rättshandlingar på förmögenhetsrättens område</b>
<b>KL</b>	<b>Köplagen (1990:931)</b>
<b>HB</b>	<b>Handelsbalken (1736:0123 2)</b>
<b>NJA</b>	<b>Nytt Juridiskt Arkiv</b>
<b>Prop</b>	<b>Proposition</b>
<b>ARN</b>	<b>Allmänna reklamationsnämnden</b>
<b>RH</b>	<b>Rättsfall från hovrätten</b>
<b>HD</b>	<b>Högsta domstolen</b>
<b>SFS</b>	<b>Svensk författningssamling</b>
<b>SOU</b>	<b>Statens offentliga utredningar</b>

# 1 Inledning

## 1.1 Bakgrund

Uppstallning<sup>1</sup> av häst är ett komplicerat och speciellt område där uttryckliga lagbestämmelser saknas. Det finns cirka 370 000<sup>2</sup> uppstallade hästar och över 150 000<sup>3</sup> personer som är medlemmar i Svenska Ridsportförbund. Ridsporten är således utav stor betydelse i samhället. Det är dock en dyr hobby, framförallt för privatpersoner som innehar egen häst. Utöver köpeskillingen för hästen ingår bl.a. kostnader för uppstallning, veterinärkostnader, hovvård, foder, försäkring, utrustning etc.

I det fall en hästägare inte äger ett eget stall att förvara hästen i är det vanligt att hästägaren hyr en boxplats i ett annat stall, en s.k. uppstallning. Ett avtal ingås då mellan hästägaren (hyrestagaren) och stallägaren (hyresvärden). Det krävs att hästen är uppstallad för att hästägaren ska kunna behålla sin häst. Detta för att vissa regler måste följas, bl.a. visst mått på boxen och ett visst antal timmar ute i hagen. I det fall hästägaren eller stallägaren säger upp avtalet kan, vid avsaknad av bestämmelser i avtalet, oförutsedda kostnader och antingen en alldeles för lång eller för kort uppsägningstid uppstå. En häst kan inte stå var som helst och att få en ny uppställningsplats kan innebära långa väntetider. Det är därför av stor vikt att upprätta ett avtal där uppsägningstid och kostnader för uppställningen är reglerat. I det fall dessa bestämmelser inte är reglerade i avtalet tillämpas regler för utfyllnad för att fastställa vad som bör gälla i den specifika situationen. En utfyllnad är således en komplettering av inkompleta avtal.<sup>4</sup>

Uppstallning kan delas in i två delar; hyra av box utan tjänst samt hyra av box med tjänst. Gällande hyra av box utan tjänst utgör hyra ett slag av nyttjanderätt till fastighet enligt jordabalken (1970:994) (JB) 12 kap, även kallad hyreslagen. Rättsreglerna är till stor del olika beroende på vilken nyttjanderätt som är gällande.<sup>5</sup> Det har ännu inte fastställts vilka regler som bör tillämpas gällande hyra av box. Som många andra definitioner i hyreslagen finns en viss avsaknad av distinkta utlåtanden. Problematiken beror dels på att hästägaren vanligtvis

---

<sup>1</sup> Begreppet uppstallning förklaras närmare i avsnitt 1.4.4 Terminologi.

<sup>2</sup>[http://www.jordbruksverket.se/webdav/files/SJV/Amnesomraden/Statistik,%20fakta/Husdjur/JO24/JO24SM1101/JO24SM1101\\_ikortadrag.htm](http://www.jordbruksverket.se/webdav/files/SJV/Amnesomraden/Statistik,%20fakta/Husdjur/JO24/JO24SM1101/JO24SM1101_ikortadrag.htm).

<sup>3</sup> <http://www3.ridsport.se/Svensk-Ridsport/Varfor-medlem/>.

<sup>4</sup> Lehrberg, Bert, Avtalsstolkning, s. 18, Vahlén, Lennart, Avtal och tolkning, s. 201, 204.

<sup>5</sup> Bengtsson, Victorin, Hyra och annan nyttjanderätt till fast egendom, s. 17.

inte har tillträde att beträda stallet dygnet runt, boxplatsen kan variera under avtalstiden och att boxen enbart består av en mycket enkel konstruktion i en enkel byggnad.

Hyra av box med tjänst, även kallat inackordering, innebär att inslag av både hyra av box och tillhandahållande av tjänst föreligger. Uppstallningsvärden har således en viss vård- och tillsynsskyldighet av den uppstallade hästen. Då det finns en avsaknad av regler i avtalet gällande uppsägningstid, betalning och pris uppstår problematiken även här vilka regler som bör tillämpas som utfyllnad. I konsumenttjänstlagen (1985:716) (KtjL) 1 § 3 p stadgas att lagen inte är gällande på förvaring av levande djur. Frågan är om en inackordering kan falla in under KtjL 1 § 3 p via en analogisk tillämpningsmetod eller om det föreligger annan tillämplig lag.

En inackordering består, som ovan nämnt, utav de två momenten hyra av box och tillhandahållande av tjänst. Det blir en fråga om sammanflätade avtal och hur dessa två moment förhåller sig till varandra. Frågan uppstår om inackordering bör ses som två separata avtal, ett avtal om hyra av box och ett avtal om tjänst, eller om dessa två ska anses utgöra ett och samma avtal. Avtalssammanflätning är inte reglerat i lag och i doktrin finns knapphändiga förklaringar. Rättsreglerna varierar beroende hur inackordering ska tolkas. Det är således av stor vikt att utreda om inackordering bör ses som ett och samma eller två separata avtal.

Uppsatsens frågeställning berör ett område som kan falla in under den tvingande hyreslagstiftningen (hyra av box) och ett område som inte har uttryckliga lagbestämmelser (förvaring av levande djur). Frågan är huruvida dessa två bör kombineras samt vilka regler som anses vara tillämpliga på uppstallning av häst. Det finns ingen prejudicerande praxis som vägledning i denna fråga.

## **1.2 Syfte**

Uppsatsens syfte är att utifrån ett perspektiv där hyresvärden är en näringsidkare och hyresgästen en konsument svara på frågan vilka regler som bör gälla vid uppstallning av häst på obestämd tid. Syftet är att ge vägledning gällande vilka regler som bör tillämpas som utfyllnad i avtalen uppstallning utan tjänst (hyra av box) och uppstallning med tjänst (inackordering) där uppsägningstid, vederlag, pris och betalning inte är reglerat i avtalen. Uppsatsens syfte är även att ge vägledning till hur dessa oreglerade frågor bör fastställas.



Som en del av syftet förekommer avtalsstolkning gällande sammanflätade avtal. Om inackorderingen bör ses som ett och samma avtal, hyra av box *eller* tillhandahållande av tjänst, eller två separata avtal, hyra av box *och* tillhandahållande av tjänst, då dessa ingått i ett nära funktionellt och tidsmässigt samband.

### **1.3 Avgränsning**

Uppsatsen behandlar hyra av box med tjänst och hyra av box utan tjänst ur ett perspektiv där hyresvärden är en näringsidkare och hyresgästen en konsument. Kommersiella förhållanden behandlas sålunda inte. Utredningen grundar sig på att hyresvärden och hyresgästen har ett avtal om uppställning sinsemellan där uttryckliga överenskommelser gällande uppsägning av en uppställning inte finns. Frågeställningen inriktar sig därefter på vilka regler som bör tillämpas som utfyllnad i avtalen gällande uppsägningstid, vederlag, betalning och pris. Frågeställningen inriktar sig även på hur dessa frågor bör fastställas, dvs. hur lång uppsägningstiden bör vara samt till vilket belopp och när betalningen bör erläggas. Detta för att vid en avsaknad av dessa frågor är det viktigt att veta vilka regler som gäller och vad dessa regler innebär. Avtalsstolkning behandlas i samband med sammanflätade avtal. Andra förhållanden i ett avtalsrättsligt perspektiv gällande uppställning av häst berörs inte. Detta innebär att andra regler som typiskt sätt är relevanta för konsumenter gällande hyra och tillhandahållande av tjänst faller utanför uppsatsens område, exempelvis faller påföljder bort. En bedömning av vad som avses med sakliga skäl för uppsägning och dess påföljder kommer således inte att utredas. Inte heller kommer felaktig betalning för vederlaget, såsom dröjsmål eller utebliven betalning, att behandlas. Enbart till vilket belopp och när betalning ska ske behandlas. Detta återigen för att uppsatsens syfte är att utreda vilka regler som bör tillämpas vid avsaknad av överenskommelse i avtalet. Förekommer det andra exempel på förhållande, såsom i rättsfall, är detta enbart ur en jämförelsesynpunkt.

Det relevanta i uppsatsens första delfråga gällande hyra av box utan tjänst är hyreslagen i 12 kap JB, närmare bestämt hyra av lokal. En närmare utredning av lägenhet avsedd för bostad utesluts därmed. Inte heller görs någon uppdelning av olika typer av boxplatser, alla behandlas likvärdigt. När det gäller uthyrning av box är detta på obestämd tid på grund av vanligt förekommande inom branschen. Hyra på bestämd tid behandlas av den anledningen inte.

I frågan om uppsatsens andra delfråga gällande inackordering baseras uppsatsens utredning på att hyresvärden är den som både står för uthyrningen samt tjänsten. Andra förhållanden,

såsom kommissionsförhållande, när hyresvärden hyr in en annan för att utföra tjänstedelen i eget namn är inte av relevans. En analogisk metod av KtjL används, vilket innebär att KtjL som tvingande lag inte kommer att utredas mer än nödvändigt för uppsatsens syfte. Fokus kommer enbart att ligga på om KtjL är tillämplig analogt gällande uppsägningstid, betalning och pris. Andra delar av KtjL kommer inte att behandlas.

## **1.4 Metod**

### **1.4.1 Metod och material**

Vid utarbetandet av uppsatsen används lagtext, förarbeten, referat från domstolspraxis samt juridisk doktrin. Hänvisningar till rättsfall är gjorda i jämförelsesynpunkt då precisa fall inte funnits. Sålunda har dessa rättsfall ingen prejudicerande verkan utan används enbart till tolkningshjälp. Uppsatsen har ett de lege sententia ferenda perspektiv, i både den deskriptiva och den analytiska delen, då denna term innebär "domar som de borde vara". Författaren använder detta perspektiv i ett försök att ge en förklaring till hur rättsläget bör bedömas, vilka regler som bör tillämpas samt analysera hur rättsläget bedöms i nuläget.

För att besvara uppsatsens första delfråga gällande uppställning utan tjänst (hyra av box) används främst lagtext för beskrivandet av rättsläget. Förarbeten till hyreslagen används för redogörelse av lagens tillämpningsområde. Gällande den praxis som används är framförallt Svea hovrätts praxis av intresse då denna är högsta beslutande distans för domar som överklagats från hyresnämnden. Detta innebär att även praxis från hyresnämnden används eftersom att detta har samband med hur Svea hovrätts domslut redogörs. Doktrin används främst som referat till praxis. Detta tillämpas i liten grad då hänvisningar till lagen, förarbeten samt praxis är av största intresse. Det förekommer ingen doktrin eller praxis på vad en box avser och framförallt vad hyra av box innebär. Inte heller finns det lagbestämmelser som definierar box. Författaren har i detta fall fått använda sig av det som är vanligt förekommande inom hästbranschen samt utav praxis där liknande förvaringsutrymme definierats. Avsnittet 2.5.2 kommer inte att vara en genomsyrad deskriptiv del. Författarens anser att en analytisk del i detta avsnitt är avgörande för att kunna gå vidare med uppsatsens andra och tredje delsyfte. Gällande hur vederlaget och uppsägningstiden bör fastställas har doktrin och lagtext används.

KtjL behandlas utifrån en analogisk tillämpningsmetod i uppsatsens andra delfråga. Det är därför av vikt att författaren vid tolkning av nämnda lag ser till syftet bakom lagen.<sup>6</sup> Motiven som ligger bakom lagen måste behandlas samt dess funktion för att klargöra de intressen som betraktas vara skyddsvärda och på så sätt bedöma om förvaring av levande djur ligger inom detta skyddsintresse. Det ligger då till stor vikt att förarbeten till KtjL behandlas för att ge vägledning för de sakförhållanden som förelåg innan KtjL trädde i kraft. Gällande tolkning av lagrum inom denna nämnda lag används även här nämnda tillvägagångssätt. De grundläggande principerna i lagen och hur dessa ska tillämpas analogiskt, en analogisk tillämpning behöver inte enbart innebära en viss paragraf<sup>7</sup>, används nyss nämnda metod. Uppsatsens avsnitt 4.5 kommer att utgöras av en analytisk del. Detta för att avgörandet om en analogisk tillämpning av KtjL på förvaring av levande djur är av relevans för utredningen i nästkommande kapitel gällande sammanflätande avtal. I utredningen av 12 kap HB gällande förvaring av levande djur är den primära källan handelsbalken. Lagtexten är förhållandevis gammal, vilket innebär att äldre doktrin använts. Nyare doktrin går således inte att ha till förfogande, äldre doktrin är till för att ge en förståelse hur äldre lagtext tolkas. Gällande fastställandet av uppsägningstidens längd, när betalning bör ske och till vilket belopp priset för tjänsten bör uppgå till, har doktrin, praxis och lagtext använts.

För att påvisa annat än enbart skrivna dokument som har inverkan på eller utgör ett avtal används till viss del doktrin. Detta för att utreda om dokumentet i sig enbart innehåller en del av parternas vilja inför uppsatsens tredje delfråga. Gällande sammanflätande avtal har proposition 1975/76:81 med förslag om ändring i lagen (1915:218) om avtal och andra rättshandlingar på förmögenhetsrättens område (AvtL) använts för inspiration. Detta för att denna proposition nämner förhållandet mellan avtal och på så sätt kan anses kunna användas då den behandlar avtal i ljuset av AvtL då AvtL är grundläggande för alla avtal. Författaren redogör vidare vad det är som utgör ett avtal. Detta för att förmedla bl.a. Ian R Macneils teori ”Relational contract theory” om avtalsstolkning som medför att det finns mer än bara ett skrivet dokument i ett avtalsförhållande, dvs. parternas avsikt och vilja utgör även en stor del av avtalet.<sup>8</sup> Detta har i sin tur relevans vid bedömning av sammanflätade avtal där ställning ska tas till hur de två momenten i inackorderingen förhåller sig till varandra. Utrymme lämnas till författaren att tolka de förklaringar som givits inom det

---

<sup>6</sup> Hellner, Jan, Rättsteori, en introduktion, s. 78.

<sup>7</sup> Hellner, s. 111.

<sup>8</sup> Macneil, Ian R, The many futures of contracts, s. 94.

nämnda området. Bedömning görs i det enskilda fallet och praxis har enbart används som inspiration.

De olika metoder som används för att kunna besvara uppsatsens tre delfrågor är avtals-tolkning, utfyllnad av avtal och analogislut. Dessa tre metoder kommer att presenteras i sin korthet nedan för att ge läsaren en så bra grund som möjligt inför uppsatsens tre delfrågor.

#### **1.4.2 Avtalsstolkning och utfyllnad av avtal**

Avtalsstolkning ligger till grund i uppsatsens tredje delfråga gällande sammanflätade avtal. Avtalsstolkning bör ske utifrån de sakförhållanden som förekommer i det specifika fallet.<sup>9</sup> Detta innebär att en tolkning inte behöver se likadan ut även om två avtal har liknande villkor och innehåll.<sup>10</sup> Däremot kan de olika metoderna för tolkning ge inspiration till liknande avtalsförhållanden då ett det råder oklarhet om hur ett avtal ska tolkas, klassificeras eller kompletteras.<sup>11</sup> Tillvägagångssättet för tolkningsförfarandet vid en osämja är att parternas avsikt ska beaktas.<sup>12</sup> Anledningen till att parternas avsikt är av stor betydelse är att parterna själva har haft möjligheten att i enighet bestämma om vad som ska gälla i avtalet. Det kan dock i praktiken vara svårt att fastställa parternas gemensamma avsikt då oftast parterna har olika synpunkter på den tvistade frågan, dvs. utger sig att ha olika partsavsikter. Då partsavsikten inte är möjligt att få fram fastställs avtalsinnehållet på grundval av andra omständigheter. Exempel på dessa omständigheter kan sammanfattas i tre olika metoder.<sup>13</sup> Den *objektiva metoden* som är baserat på att tolka avtalet utifrån hur det uppfattas i förhållande till resterande villkor i avtalet och dess lingvistiska lydelse. Den *semantiska* metoden innebär att tolkningen är baserat på avtalets ordalydelse och den *systeminriktade* metoden innebär att det tvistade avtalsvillkoret inte bör tolkas isolerat från det övriga i avtalet. Villkoret ska således tydjas i sitt sammanhang med det resterande innehållet i avtalet.<sup>14</sup>

I uppsatsens första och andra delfråga är det istället frågan om utfyllnad av avtal. Skillnaden mellan avtalsstolkning och utfyllnad är att avtalsstolkning tillämpas för att tolka avtalets inne-

---

<sup>9</sup> Samuelsson, Joel, Tolkningslärans gåta: En studie i avtalsrätt, s. 167.

<sup>10</sup> Taxell, Lars Erik, Avtalsrättens normer, s. 75.

<sup>11</sup> Millqvist, Göran, Något om tolkning av pantavtal och andra säkerhetsavtal, s. 278.

<sup>12</sup> Bernitz, Ulf, Standardavtalsrätt, s. 78 och Lehrberg, s. 37.

<sup>13</sup> Avtalslagen 2010 § 7.3, [www.avtalslagen2010.se](http://www.avtalslagen2010.se).

<sup>14</sup> Bernitz, s. 80 ff.

håll medan utfyllnad av avtal tillämpas då det i avtalet saknas överenskommelser.<sup>15</sup> I det fall oreglerade frågor förekommer i ett avtal ska en utfyllnad ske. Det aktuella rättsområdet och reglerna i detta rättsområde bör först och främst fastställas. Kategorin av avtalet är sålunda av stor vikt.<sup>16</sup> Det är upp till tolkaren att därefter hitta eller formera en tillämplig regel för den specifika kategorin.<sup>17</sup> Utfyllnad kan ske genom en *positiv metod* som går ut på att en viss regel som reglerar en parts åtagande tillämpas i avtalet. Denna metod kan baseras på förutsättningar, lag, rättspraxis, doktrin, allmänna rättsprinciper, partsbruk, handelsbruk eller analogislut.<sup>18</sup> Det mest förekommande är utfyllnad med stöd av en lagregel då detta är det lättaste förfarandet jämfört med de andra alternativen i den positiva metoden.<sup>19</sup> Det är först och främst de tvingande reglerna i lagen som ska tillämpas. I det fall det inte finns direkt tillämpliga tvingande regler ska dispositiva regler tillämpas. En tillämpning av dispositiva regler bör ske antingen via ordalydelsen, analogislut<sup>20</sup> eller *e contrario*<sup>21,22</sup> En utfyllnad kan även ske genom *intolkningsmetoden* som är relativt lik den positiva metoden. Denna metod är gällande då parterna efter ett avtalsslut i avsaknad av en viss regel agerar på ett visst sätt. När detta agerande förekommer tillämpar man därefter den positiva metoden. Innebörden av detta är att parternas agerande styr över vilka regler och alternativ i den positiva metoden som ska tillämpas. Detta sätt innebär att utfyllnaden således blir i enlighet med parternas beteende som i sin tur avspeglar parternas vilja.<sup>23</sup>

### 1.4.3 Analogislut

Analogislut tillämpas i uppsatsens andra delfråga tillsammans med utfyllnad av avtal. Kraven för att en analogisk tillämpningsmetod av en lagregel ska kunna tillämpas är först och främst att ingen annan lagregel anses vara tillämplig i det specifika fallet.<sup>24</sup> En metod om att förbise den direkt tillämpliga lagen skulle rubba lagregelns grundförutsättning. Ett annat krav är att ett visst behov av en specifik lagregel måste finnas. Med detta menas att en ana-

---

<sup>15</sup> Lehrberg, s. 117, Adlercreutz, Avtalsrätt 1, s. 9 ff.

<sup>16</sup> Vahlén, s. 20.

<sup>17</sup> Vahlén, s. 226 f.

<sup>18</sup> Lehrberg, s. 192 ff.

<sup>19</sup> Lehrberg, s. 192 ff.

<sup>20</sup> Se vidare om analogislut i avsnitt 1.4.3.

<sup>21</sup> *E contrario* innebär att slutsatser dras om vad som *inte* omfattas av en särskild bestämmelse.

<sup>22</sup> Lehrberg, s. 187 ff.

<sup>23</sup> Hedwall, s. 81.

<sup>24</sup> Strömholm, Stig, Rätt, rättskällor och rättstillämpning: En lärobok i allmän rättslära, s. 457.

logisk tillämpningsmetod kan tillämpas i fall där allmänna rättsprinciper inte passar in.<sup>25</sup> En likhet måste även föreligga mellan den tänkta lagregel och det specifika fallet. Begreppet ”analogi” betyder närmare bestämt att en likhet i väsentlig betydelse måste finnas mellan två olika förhållanden. Ett sista krav är att betrakta det bakomliggande syfte av lagen.<sup>26</sup>

#### **1.4.4 Terminologi**

I uppsatsen används begreppet uppstallning av häst, dvs. en hästägare hyr in sin häst i ett stall där en box tilldelas. En uppstallning kan dels innebära att hästägaren enbart hyr boxen i stallet, hyra av box utan tjänst, för ett visst belopp som kompenserar boxplatsen och rörliga kostnader såsom el, vatten etc. Resterande kostnader såsom foder och strö (halm/spån) står hästägaren själv för. Därefter står ägaren själv för allt vad det innebär att ha en egen häst, dvs. mockning, fodring, ridning, ut- och insläpp i hagen m.m. Om däremot hästägaren väljer att hyra in sig i ett så kallat inackorderingsstall, även i uppsatsen benämnt som hyra av box med tjänst, innebär detta att utöver boxplatsen utges även vederlag för tjänst. I detta fall är det hyresvärden som sköter mockning, fodring och in- och utsläpp i hage. Hästägaren behöver enbart åka till stallet för att rykta sin häst och att rida. Oftast delas denna kostnad upp i en kallhyra, kostnader för hyra av box, och en varmhya, kostnader för tjänsten.

### **1.5 Disposition**

Uppsatsens andra kapitel behandlar uppsatsens första delfråga. I detta kapitel anges en förklarande och beskrivande del om hur hyra av box utan tjänst bör regleras, dvs. vilka regler som bör tillämpas för utfyllnad av avtalet. Detta kapitel börjar med att ge en översikt av vad nyttjanderätt är och vad begreppet hyra innebär. Därefter sker en utredning om hyra av box ska ses som ”annan lägenhet”, dvs. hyra av lokal. Med hänsyn därtill behandlas hyreslagen i 12 kap JB och dess regler gällande uppsägningstid och hyra. I uppsatsens tredje kapitel läggs en sammanfattning och diskussion fram baserat på uppsatsens första delfråga.

I uppsatsens fjärde kapitel behandlas uppstallning med tjänst (inackordering), även här vilka regler som bör tillämpas som utfyllnad i avtalet. Både KtjL och 12 kap i HB utreds om dess regler är tillämpliga som utfyllnad i avtalet. En avgränsning läggs därefter på uppsägningstid

---

<sup>25</sup> Strömholm, s. 458.

<sup>26</sup> Strömholm, s. 460.

samt betalning och pris för tjänsten. I kapitel fem läggs det fram en sammanfattning och diskussion baserat på uppsatsens andra delfråga.

Uppsatsens sjätte kapitel behandlar avtal i allmänhet och hur olika avtal förhåller sig till varandra. Därefter tas begreppet sammanflätade avtal upp och hur denna sammanflätning reglerats i rättspraxis och i förarbeten. Detta kapitel är till för att ge läsaren en så bra grund som möjligt inför uppsatsens nästkommande kapitel.

I uppsatsens sjunde kapitel behandlas sammanflätade avtal vid inackordering. I detta kapitel behandlas inackorderingens för- och nackdelar sett som ett och samma eller två separata avtal. I uppsatsens åttonde kapitel läggs en sammanfattning och diskussion fram gällande uppsatsens tredje och sista delfråga, dvs. om en inackordering bör tolkas som ett och samma eller två avtal. I kapitel nio lägger författaren fram en sammantagen slutsats av uppsatsens tre delfrågor.

## 2 Uppstallning utan tjänst

### 2.1 Inledning

Uppstallning utan tjänst innebär att enbart en box i ett stall ställs till hästägarens förfogande, hädanefter kommer denna konstruktion att kallas för ”hyra av box”. Det föreligger ingen tillsynsskyldighet eller vård i detta avseende, hästägaren står för all skötsel i samband med hästen. I det fall överenskommelse om uppsägningstid och hyra inte är reglerat i avtalet kan komplikationer uppstå gällande vilka regler som bör tillämpas som utfyllnad<sup>27</sup> i avtalet. Detta p.g.a. att hyra av box inte är definierat i lagens mening. En del av problematiken ligger i att en box enbart är en enkel konstruktion i ett stall, boxplatsen kan variera under avtalstiden och hästägaren har vanligtvis inte tillträde till stallet dygnet runt. I detta kapitel kommer begreppet hyra av box att utredas och på så sätt få fram vilka regler som bör tillämpas i samband med en avsaknad bestämmelse i ett avtal. Hyresreglerna i 12 kap jordabalken (1970:994) (JB) gällande hyra av lokal utreds först då dessa regler är att anse vara de mest närliggande i förhållande till hyra av box.

### 2.2 Nyttjanderätt och nyttjanderättsavtal till fastighet

Det finns olika slag av nyttjanderätt till fastighet i JB,<sup>28</sup> och rättreglerna är till stor del olika beroende på vilken nyttjanderätt som är gällande i fallet.<sup>29</sup> De mest centrala i JB är hyra, bostadsrätt, arrende och tomträtt.<sup>30</sup> En definition av vad nyttjanderätt är finns inte i JB. Enligt Bengtsson och Victorin är definitionen av nyttjanderätt till fastighet ”... *en fråga om en upplåtelse av rätt för annan än ägaren att i ett eller annat avseende begagna fastigheten, ofta också för att få avkomst av den som uppstår genom naturlig alstring, dock inte sådant som innebär ingrepp i fastighetens substans*”.<sup>31</sup> Nyttjanderätten ska vara sluten till *en viss bestämd person* eller *rättssubjekt* och fastigheten ska *användas aktivt*.

Nyttjanderätten hyra har en markant *social* betydelse. Ett exempel är att i ett hyresavtal gällande lokal är det sociala skyddet att tillgodose *försörjning* samt ett förlängt avtal åt nyttjanderättshavaren. Detta p.g.a. att en nyttjanderättshavaren oftast har en verksamhet i lokalen

---

<sup>27</sup> Se mer om utfyllnad i avsnitt 1.4.2.

<sup>28</sup> Grauers, Folke, Nyttjanderätt - Hyra, bostadsrätt, arrende och tomträtt, s. 14.

<sup>29</sup> Bengtsson, Victorin, s. 17.

<sup>30</sup> Grauers, s. 14.

<sup>31</sup> Bengtsson, Victorin, s. 18.



och att det på så sätt är viktigt för denne att få avtalet förlängt vid avtalstidens slut.<sup>32</sup> Det sociala skyddet innebär således att nyttjanderättshavaren har en så kallad *handlingsfrihet*. Intresset av förlängning av avtalet för nyttjanderättshavaren står mot fastighetsägarens intresse att säga upp avtalet för eget bruk eller överlåtelse till annan, detsamma gäller det omvända för båda parter.

*Långvariga* avtalsrelationer är det mest förekommande för nyttjanderättsavtal. Försörjning anses utgöra ett långsiktigt behov och fastighetsägaren har en avkastning som är långsiktig planerad. Avtalsrelationen innebär att fastighetsägaren ska tillhandahålla ett nyttjanderättsobjekt med viss standard under lång tid och att nyttjanderättshavaren ska under denna tid vårda objektet och utge vederlag. Jämfört med köp, där avtalet är avvecklat vid leverans och betalning av varan, utgör ett nyttjanderättsavtal *successiva och periodiska prestationer*. De svårigheter som kan uppstå under långvariga avtalsförhållanden rör sig oftast om intressekonflikter, främst gällande handlingsfrihet och storlek på vederlag.<sup>33</sup> Fastighetsägaren anses vara den ekonomiskt överlägsna parten och den mest erfarna, lagen är på så sätt tvingande i vissa delar till nyttjanderättshavarens fördel.<sup>34</sup> I de fall rättigheten inte kan ses som en nyttjanderätt råder till stor del avtalsfrihet.<sup>35</sup> Det är därför av stor vikt att utreda om hyra av box ska regleras under de tvingande reglerna i hyreslagen och i sådant fall vilken nyttjanderätt hyra av box faller in under. För detta krävs det en definition av begreppet hyra, se avsnitt 2.3.2.

## **2.3 Nyttjanderätten hyra och dess bestämmelser**

### **2.3.1 12 kap Jordabalken**

I 12 kap JB, hädanefter kallad hyreslagen, återfinns reglerna om hyra där både hyra av lokal och hyra av bostadslägenhet regleras.<sup>36</sup> Hyreslagen har ett socialt skyddssyfte och är till för att skydda den svagare parten. Huvudregeln är således att lagen är tvingande till hyresgästens förmån, se exempel 1 § 5 st, om inget annat är föreskrivet i lagen. Detta innebär att om det i avtalet finns villkor som bryter mot de tvingande reglerna i hyreslagen är hyresgästen fri från avtalsvillkoren och istället åberopas lagregeln. Däremot blir hyresvärderna bunden av

---

<sup>32</sup> Grauers, s. 15.

<sup>33</sup> Grauers, s. 16.

<sup>34</sup> Grauers, s. 17.

<sup>35</sup> Bengtsson, Victorin, s. 17.

<sup>36</sup> 12 kap JB 1 § 3 st.

avtalet då lagen är tvingande till hyresgästens förmån. Således kan hyresgästen i alla hänseenden åberopa en avtalsklausul som är mer förmånlig för hyresgästen än lagregeln samt åberopa den tvingande lagregeln om denne är mer förmånlig än avtalsklausulen. I det fall som det i lagen förekommer ”om annat är avtalat”, se exempelvis 7 §, eller likartat är lagen i den del dispositiv.<sup>37</sup>

### 2.3.2 Hyresbegreppet

Hyra avser en *upplåtelse av nyttjanderätt* som uppstår *genom avtal* till *hus eller del av hus* mot *vederlag* i hyreslagens 1 §. Det första rekvisitet *upplåtelse av nyttjanderätt* innebär en begränsad rätt till fastigheten. Äganderätten är således kvar hos hyresvärden och hyresgästen har tillåtelse att nyttja fastigheten på olika premisser. Gällande hyra anses detta som en helnyttjanderätt, vilket innebär att hyresgästen har all rätt att använda nyttjanderätten och hyresvärden har oftast enbart rätt att beträda denna vid reparation eller liknande.<sup>38</sup> Det har fastställts i rättspraxis att även om avtalet innebär att hyresgästen endast har en nyttjanderätt under en viss tid på dygnet bör detta ändå ses som ett hyresavtal.<sup>39</sup> Hyra har ansetts utgöra en exklusiv nyttjanderätt, dvs. om eget utrymme inte är tilldelat föreligger inget hyresavtal.<sup>40</sup> Det andra rekvisitet är att upplåtelse av nyttjanderätt ska ske *genom avtal*, vilket innebär att en upplåtelse genom tvång inte ska betraktas som hyra.

Det tredje rekvisitet *hus eller del av hus* är inte definierat i hyreslagen. I doktrinen diskuteras det om ett skyltskåp eller en plats i ett skyltfönster bör falla in under hyresreglerna. Förmodligen faller skyltskåpet utanför hyresreglerna då detta inte kan anses utgöra en helnyttjanderätt. Däremot bör platsen i skyltfönstret anses falla in under hyresreglerna. Det som kan fastställas är att fastigheten ska ha förmågan att hysa folk eller egendom. Gällande fastighet för egendom bör det kunna räcka med mycket enkla byggnader. Kravet på fastighet bör således inte ställas för högt. Enligt doktrinen utgör dock inte carport ett hus eller del av hus då enbart tak och inga väggar finns.<sup>41</sup> Nyttjanderätten ska även vara *lokaliserad*, vilket

---

<sup>37</sup> Holmqvist, Thomsson, Hyreslagen – En kommentar, s. 17.

<sup>38</sup> Victorin, Anders, Kommersiell hyresrätt, s. 15.

<sup>39</sup> NJA 1922 s. 23.

<sup>40</sup> RH 1999:10.

<sup>41</sup> Grauers, s. 23.

innebär att ett bestämt utrymme inom en viss fastighet ska vara tillgängligt för hyresgästen. Exempelvis uppfyller hyra av parkering i ett parkeringshus kravet på lokalisering.<sup>42</sup>

Det fjärde och sista rekvisitet är att upplåtelsen ska ske mot *vederlag*. Om en upplåtelse är vederlagsfri anses det inte falla in under hyresreglerna, däremot kan det fortfarande anses utgöra sakrättsliga verkningar, bl.a. i enlighet med reglerna i 7 kap JB. Vederlag kan utges på olika sätt. Enligt praxis är en kontraktsevenlig prestation som inte avser pengar ett sätt. Ett exempel på detta är NJA 1978 s 389 gällande en skolmatservering där vederlaget ansågs vara att servera mat till högsta pris. Däremot i RH 83:80 ansågs inte att endast vårdnad av egendom utgöra vederlag. Ett annat sätt är frågan om ett engångsbelopp eller prisavdrag, genom exempelvis hyresvärden förbehåller sig rätten att nyttja vissa lokaler. Däremot är det viktigt att nämna att i hyreslagens 19 § finns regler om vad som ska anges i hyresavtalet gällande hyra. Hyresavtalet kan ogiltighetsförklaras om hyran bryter mot reglerna i den 19 §.<sup>43</sup>

## 2.4 Hyra av lokal

### 2.4.1 Hyresavtal för lokal

För att ett hyresavtal ska kunna föreligga krävs det att dess formkrav är uppfyllda. En överenskommelse gällande hyra ska ha en viss precision. Hyresvärd och hyresgäst måste utgöra *viss bestämd person*, dvs. det ska klart framgå vem som är vem.<sup>44</sup> Om detta inte finns kan det ändå föreligga ett ömsesidigt bindande löfte sinsemellan om att ingå ett hyresavtal.<sup>45</sup> Det får således anses att parternas intentioner utgör grunden för avtalet.

Hyresavtal kan både vara skriftliga såsom muntliga. Däremot det finns en begäran från någon part att avtalet ska vara skriftligt så är det motpartens skyldighet att gå med på ett sådant avtal.<sup>46</sup> Något legalt formkrav föreligger således inte. Detta innebär att parternas avtal kan se ut hur som helst. Däremot finns det ett fall gällande lokalhyra där överenskommelsen måste vara skriftlig, dvs. vid försakande av det indirekta besittningsskyddet krävs upprättade av särskilda handlingar som måste vara skriftliga och fristående.<sup>47</sup>

---

<sup>42</sup> Victorin, s. 16 och NJA 2001 s. 10.

<sup>43</sup> Victorin, s. 17.

<sup>44</sup> NJA 1986 s. 247.

<sup>45</sup> Victorin, s. 26.

<sup>46</sup> 12 kap JB 2 § 1 st.

<sup>47</sup> Grauers, s. 22.

## 2.4.2 Definition av lokal

Begreppet lägenhet i hyreslagens 1 § 3 st kan anses vara ett hus eller en del av ett hus som utgör bostad, lokal eller en sammankoppling av båda. Detta innebär att ett garage eller källarutrymme utgör en lägenhet i lagens mening. Det är vad upplåtelsen går ut på som är det viktiga, inte vad upplåtelsen kallas av parterna. Om enbart ett upplåtelseavtal finns går det inte att både behandla avtalet som ett hyresavtal och ett, exempelvis, tjänsteavtal. I de fall skilda bedömningar ska göras ska även två fristående avtal finnas.<sup>48</sup>

Om en lägenhet används helt eller till ”icke oväsentlig del” som bostad utgör det en bostadslägenhet. Annan lägenhet än bostadslägenhet är således att anse som lokal. Vad som avses med ”icke oväsentlig del” är svårt att definiera. Det är omständigheterna i det specifika fallet som är avgörande.<sup>49</sup> I avgörandet om vilken art en lägenhet ska klassificeras till är parternas avtalade ändamål eller vad parterna underförstått förutsatt.<sup>50</sup> Det är parternas utryckliga eller underförstådda överenskommelse som gäller.<sup>51</sup> Gällande hyra av box kan det konstateras att hästar inte anses bo, utan förvaras i ett stall, och reglerna avseende lokaler är därför det som faller bäst in gällande hyra av box.

Det som klargjorts ovan är att ”annan lägenhet” är lägenhet som inte utgör bostad utan istället är avsedd som lokal. Frågan är vad definitionen lokal är och hur långt begreppet lokal sträcker sig. Som många andra definitioner i hyreslagen finns en viss avsaknad av distinkta utlåtanden. I doktrinen finns knapphändiga förklaringar, istället förekommer riktlinjer i rättspraxis.

I NJA 2001 s. 10 var gällande ett avtal mellan AB Storstockholms Lokaltrafik och A. Avtalet som innebar rätten för A att bl.a. sälja bröd mot betalning innanför tunnelbanans biljetthallar ansågs inte utgöra ett hyresavtal. Grunderna var att parternas avsikt inte var att anse att avtalet skulle falla in under hyresreglerna. Om vissa kriterier för ett hyresavtal finns i avtalet behöver det inte innebära att ett hyresavtal föreligger. Avtalet kan innehålla ytterligare kriterier av annat slag som kan innebära att andra regler än hyresreglerna anses föreligga. I rådande fall hade hyresgästen rätten att fritt välja vilken tunnelbanestation som

---

<sup>48</sup> Grauers, s. 24.

<sup>49</sup> Holmqvist, Thomsson, s. 14.

<sup>50</sup> Holmqvist, Thomsson, s. 12.

<sup>51</sup> Holmqvist, Thomsson, s. 12.

verksamheten skulle bedrivas i, vilket innebar att nyttjandet av en individuell plats inom en bestämd byggnad inte förekom. Det ansågs att lokalupplåtelse om en obestämd yta förelåg och att detta enbart var ett underordnat moment i relation till avtalets övriga innehåll. Där- emot har HD gjort bedömningen att kravet på lokal är uppfyllt om plats är garanterad inom en och samma byggnad utan att gälla en specifik area. En garageplats anses falla in under hyreslagstiftningen även om ingen specifik ruta har tilldelats. I fall där upplåtelsen gäller lätt utbytbar lokal inom byggnaden med särskild mått, såsom garageplats, kan utgöra ett hyres- avtal även där bestämd individuell plats varierar under avtalstiden.<sup>52</sup>

### 2.4.3 Hyra av box

För att avgöra om hyra av box i lagens mening utgör hyra av lokal krävs det att formkravet och kriterierna för begreppet hyra och lokal är uppfyllda. Nedan kommer dessa kriterier att diskuteras i relation till hyra av box.

Hyra av box innebär att hästägaren hyr och stallägaren (hyresvärden) upplåter en box i ett stall för hästen att vara uppstallad i. Detta är en fråga om en upplåtelse av rätt för annan än ägaren att i ett eller annat avseende begagna fastigheten. Nyttjanderätten får i detta avse- ende anses utgöra till en viss *bestämd person* (hästägaren) samt att fastigheten aktivt används då hästen står uppstallad dygnet runt. Avtalsrelationen är att fastighetsägaren tillhandahåller boxen med viss standard medan hästägaren vårdar boxen under hyrestiden. När en hästä- gare hyr en box är detta oftast avsett att hyrestiden ska pågå under en längre tid med betal- ning en gång i månaden under avtalstiden. I det fall kort tid är avtalat är detta oftast i sam- band med uppställning under tävling eller liknande. Utgångspunkten blir då att hyra av box får anses utgöra ett avtal där det föreligger *successiva och periodiska prestationer*. Det är således inte ett avtal som upplöses efter leverans eller betalning, såsom köp av vara.

De fyra rekvisiten för begreppet hyra, som ovan nämnt, är *upplåtelse av nyttjanderätt* som uppstår *genom avtal* till *hus eller del av hus* mot *vederlag*. Hyra av box får anses utgöra en *exklusiv nyttjanderätt* då eget utrymme för hästen är tilldelat och att fastighetsägaren har vanligtvis till- träde till boxen då reparation eller liknande ska utföras. Dock är det inte alltid att hästäga- ren har tillträde in till stallet dygnet runt där hästen står uppstallad. Oftast finns det regler om att under nattetid ska stallet hållas stängt. Enligt rättspraxis bör detta inte ha någon in-

---

<sup>52</sup> Grauers, s. 23.

verkan på hyresavtalet i sig, dvs. även om hyresgästen endast har en nyttjanderätt under en viss tid på dygnet bör detta ändå ses som ett hyresavtal.<sup>53</sup>

När en hästägare hyr in sin häst i en box i ett stall sker detta *genom avtal*, antingen muntligt eller skriftligt. Det tredje rekvisitet gällande *hus eller del av hus* är att fastigheten ska ha förmåga att hysa folk eller egendom. Fastigheten för egendom bör kunna bestå av en mycket enkel byggnad. Eftersom att kravet på fastighet för egendom inte ställs så högt bör en simpel box, med fyra väggar i en ladugård, även uppfylla detta rekvisit. Angående kravet på *lokalisering* för nyttjanderätten räcker det enligt praxis med att ett utrymme inom en viss fastighet ska vara tillgängligt för hästägaren. Däremot behöver inte platsen som hyrs ut gälla en specifik plats. I fallet med garageplatsen som ansågs utgöra hyra av lokal även då den individuella platsen varierade under tiden är i stor liknelse med hyra av box.<sup>54</sup> Hyra av box i ett stall kan anses utgöra en lätt utbytbar lokal med visst mått inom ett begränsat område (stallet). När det gäller hyra av box är det vanligt inom branschen att bli tilldelad en box i ett stall där hästen kan bli förflyttad till olika boxar inom samma stall under avtalstiden. Kravet på lokalisering kan anses vara uppfyllt då avtalet innebär en lokal med särskilt ett mått (boxen) inom ett avgränsat område (stallet) där individuell plats varierar under avtalstiden.

Det fjärde och sista rekvisitet är att upplåtelsen ska ske mot *vederlag*. Inom branschen får det anses vanligt förekommande, som ovan nämnt, att betalning sker en gång i månaden under avtalstiden, dvs. en kontinuerlig betalning föreligger. Detta får dock avgöras utifrån omständigheter i det specifika fallet. Det som bör tilläggas är att även om kravet på vederlag anses vara uppfyllt måste ändå reglerna gällande i hyreslagens 19 § följas.<sup>55</sup>

En slutsats kan dras, baserat på jämförelsen ovan, att hyreslagen bör vara direkt tillämplig gällande hyra av box. Reglerna för uppsägningstid och hyra i hyreslagen bör således tillämpas som utfyllnad i avtalet, dessa presenteras nedan i avsnitt 2.6 och 2.7.

## **2.5 Hyra av lokal på obestämd tid och dess uppsägningstid**

Hyresavtal som är på obestämd tid innebär att avtalet gäller tills vidare där ingen överenskommelse mellan parterna har träffats gällande tid för upphörande av hyresavtalet. I det fall

---

<sup>53</sup> NJA 1922 s. 23.

<sup>54</sup> Grauers, s. 23.

<sup>55</sup> Victorin, s. 17.

ingen utav parterna tagit ställning till vad som ska gälla anses ett avtal på obestämd tid föreligga.<sup>56</sup> Parterna måste således säga upp avtalet för att avtalet ska upphöra att gälla. Enligt hyreslagens 4 § 1 st p 2 upphör ett hyresavtal för lokal på obestämd tid nio månader vid det närmaste månadsskiftet efter uppsägningen.<sup>57</sup>

Lagen är tvingande i denna del till hyresgästens förmån. Parterna komma överens om kortare avtalstid än nio månader i det fall hyresgästen säger upp avtalet. Däremot i det fall hyresvärderna säger upp avtalet är avtalstiden nio månader eller längre beroende vad som är avtalat. Uppsägningstiden är så pass lång för hyresvärderna p.g.a. den arbetsrättsliga trygghetslagstiftningen. Hyresgästen som hyr lokalen har oftast en verksamhet med anställda. När hyresvärderna säger upp hyresavtalet ska hyresgästen få rimlig tid på sig att avveckla anställningsförhållanden vid behov. Anledningen till att hyresgästen kan avtala om kortare tid än den legala är att hyresgästen själv kan organisera och ha framförhållning innan uppsägning.<sup>58</sup>

I hyreslagens 8 § 1 st 1 p stadgas att då hyresavtalet varat i 3 månader eller längre ska uppsägningen ske skriftligen. Uppsägningen ska riktas mot den andra parten, dock har hyresgästen rätt att säga upp hyresavtalet hos den som anses befogad att erhålla hyra.<sup>59</sup>

## 2.6 Vederlaget

Då ett långvarigt avtalsförhållande föreligger utgör fastställande av vederlaget en betydande svårighet. Hyrestagarens och hyresvärdens intressen går för det mesta mot varandra. Detta på grund av att hyrestagaren inte vill erlägga vederlag mer än nödvändigt och hyresvärderna vill ha god avkastning på fastigheten. Avtalsfriheten gällande vederlaget är till viss del begränsad p.g.a. det tak som finns i lagen.<sup>60</sup>

I det fall hyran inte är reglerat i avtalet och när parternas intentioner inte går att fastställa gäller bestämmelserna för marknadshyra/skälighyran.<sup>61</sup> Jämförelsematerialet när hyran förhandlas fram ska innehålla lokaler som är *i grova drag likvärdiga* med avseende på *lokaltyp, läge, storlek och standard*, dvs. vad andra likvärdiga lokaler betingar på den öppna marknaden.

---

<sup>56</sup> 12 kap 3 § 1 st 1 p.

<sup>57</sup> Grauers, s. 27.

<sup>58</sup> Grauers, s. 28.

<sup>59</sup> Bengtsson, Victorin, s. 51.

<sup>60</sup> Grauers, s. 17.

<sup>61</sup> Victorin, s. 145.

Dessa fyra kriterier bör fullgöras för att få ingå i en jämförelseprövning. En annan faktor som bör finnas i åtanke är att en lokal som är sämre i ett avseende kan vara bättre i ett annat. Denna lokal bör uppfylla kraven och ingå i jämförelseprövningen. Man ska i och med detta *beakta den särskilda lägesfaktorn*.<sup>62</sup>

I relation till uppsatsens syfte kan jämförelsematerialet innebära boxar i samma stall eller boxar av liknande standard i samma område. Det som kan fastställas är att jämförelsen sker mellan lokaler som används på liknande sätt. Däremot tas inte typ av rörelse eller verksamhet i lokalen i beaktande. Prövningen bör även jämföras mellan avtal som ingåtts eller förnyats nyligen för att en uppdaterad marknadshyra ska framgå. Enbart hyror som är karakteristiska för marknadsläget bör ingå i prövningen.<sup>63</sup>

Då en enhetlig hyresnivå inte finns ska de marknadshyror som anses utgöra de mest sannolika beaktas. Den mest *sannolika hyran* är hämtat ur ett företagsekonomiskt perspektiv. Ur detta perspektiv framkommer den mest sannolika hyran från den frekventa hyran som skulle uppkomma om ett antal lokaler under många tillfällen på kort tid lades ut på marknaden och avtal slöts. Det räcker sålunda inte med att enbart jämföra sig med en lokal inom samma ort. Om det i fall saknas i grova drag jämförbara lokaler ska en mer allmän bedömning göras, vilket innebär att andra lokaler ska tas med i bedömningen.<sup>64</sup> Även andra faktorer kan komma att ha inverkan på bedömningen, såsom allmänna avtalsvillkor. Med allmänna avtalsvillkor innebär exempelvis avtalstidens längd, tillägg utöver den faktiska hyra samt andra förpliktelser av hyresgästen.<sup>65</sup> Enligt hyreslagens 57 § ska dock marknadshyran först och främst fastställas genom en jämförelse mellan hyror för andra likartade lokaler på samma ort.<sup>66</sup>

I det fall som det i avtalet saknas bestämmelse om tid för betalning blir hyreslagens 20 § tillämplig. Regeln stadgar att tiden för betalning ska utgå senast sista vardagen före varje kalendermånads början.

---

<sup>62</sup> Victorin, s. 69.

<sup>63</sup> Victorin, s. 69.

<sup>64</sup> Victorin, s. 70.

<sup>65</sup> Victorin, s. 71.

<sup>66</sup> Victorin, s. 73.



## **3 Sammanfattning och diskussion av syftets första del-fråga**

### **3.1 Summering**

Hyra av box är inte definierat i lagens mening och har inga självklara tillämpliga regler som utfyllnad i avtalet vid avsaknad av bestämmelser om uppsägningstid och hyra. Hyra av lokal kan anses vara det mest närliggande i förhållande till andra nyttjanderätter. Däremot finns det vissa omständigheter som skiljer sig vad som i normalfallet utgör hyra av lokal. Dessa omständigheter är att hästägaren vanligtvis inte har tillträde att beträda stallet dygnet runt, boxplatsen kan variera under avtalstiden och att boxen enbart består av en mycket enkel konstruktion i en enkel byggnad.

Det har redan argumenterats en hel del i kapitel två huruvida hyra av box bör falla in under hyreslagstiftningen eller inte. Eftersom en slutsats redan fattats i kapitel två, gällande uppsatsens första delfråga, kommer det nedan att presenteras en sammanfattning och diskussion av denna slutsats.

### **3.2 Vilka regler gäller för utfyllnad av uppstallning utan tjänst?**

Det är först och främst de tvingande reglerna i lagen som ska tillämpas som utfyllnad. Eftersom hyreslagen är tvingande och dessutom den mest närliggande i relation till hyra av box har hyreslagen varit den lag som först och främst utretts. För att avgöra om hyreslagen är direkt tillämplig har innebörden av hyra av box ställts i relation till formkraven och kriterierna för hyra av lokal. Det som redan har fastställts i kapitel två är att hyra av box bör falla in under den tvingande hyreslagstiftningen. Detta dels för att formkraven är uppfyllda då avtalen kan både vara skriftliga såsom muntliga och att nyttjanderätten är mellan två bestämda personer, hyresvärden (stallägaren) och hyresgästen (hästägaren). Även kriterierna till hyra av lokal är uppfyllda då nyttjanderätten används aktivt, avtalet pågår under en längre tid och att vederlag för boxen betalas av hästägaren till stallägaren kontinuerligt. Det är vanligt inom hästbranschen att utge vederlag en gång i månaden. Med anledning av den långa hyrestiden och den kontinuerliga betalning som föreligger får det i avtalsförhållandet anses utgöra successiva och periodiska prestationer. I och med detta skiljer sig hyra av box jämfört med andra avtalsförhållanden, exempelvis köp. Även eget utrymme krävs till hästen för att den exklusiva nyttjanderätten ska föreligga. Egen box tillhandahålls i majoriteten av fall då det är ytters sällsynt att hästar delar box med andra hästar eller liknande kreatur.

Problematiken med att hästägaren vanligtvis enbart får beträda stallet under viss tid på dygnet innebär inte att ett hyresavtal inte kan föreligga. Liknande fall har reglerats i rättspraxis och ska inte i sig påverka hyresavtalet<sup>67</sup>. Även att en box i ett stall enbart består utav en mycket enkel konstruktion i en enkel byggnad påverkar inte heller hyresavtalet. Detta för att det i rättspraxis har fastställts att en fastighet för förvaring av lös egendom bör kunna bestå av en mycket enkel byggnad. Kravet för hus eller del av hus är således inte att ställas så högt.<sup>68</sup> En carport uppfyller inte kraven för lokal då inga väggar finns. Däremot bör en simpel box med fyra väggar i en ladugård uppfylla kravet. Den sista problematiken ligger i lokalisering av nyttjanderätten, dvs. att boxplatsen kan variera under avtalstiden. Det har dock fastställts i rättspraxis att det räcker med att enbart ett utrymme inom en viss fastighet ska hållas tillgängligt för hästägaren. Själva boxen in sig behöver inte gälla en specifik plats, jfr parkeringsplats i ett parkeringshus. Kravet på lokalisering kan anses vara uppfyllt då en box erbjuds inom ett avgränsat område. Individuell plats kan således variera under avtalstiden så länge de olika boxarna ligger i ett och samma stall.

Hyra av box faller alltså in under hyreslagen och täcks av dess tvingande skydd. Hyreslagens regler ska således tillämpas som utfyllnad av avtalet hyra av box då det finns en avsaknad av bestämmelser gällande uppsägningstid och hyra. Reglerna i hyreslagens tillämpas således för att fastställa uppsägningstiden och vederlaget. Denna utfyllnad tillämpas genom den positiva metoden för utfyllnad baserat på en direkt tillämplig tvingande lag.

Det som kan diskuteras enligt min mening är om den nio månaders uppsägningstid som föreligger från hyresvärdens sida verkligen är nödvändig på hyra av box mellan näringsidkare och konsument. Denna regel har utvecklats i samband med den arbetsrättsliga trygghetslagstiftningen. Uppsägningstiden är så pass lång eftersom lokalinnehavaren oftast bedriver en verksamhet med anställda. Detta kan inte jämföras med en konsument som hyr in sin privata häst i ett stall. Enligt min mening är detta för lång tid då konsumenten i detta fall inte behöver det arbetsrättsliga skyddet. Dock är det dessa regler som finns att tillämpa. Utöver den nio månader uppsägningstid anser jag att hyreslagen en ändamålsenligt lag att tillämpa på ett avtalsförhållande om hyra av box mellan näringsidkare och konsument. Detta för att hyreslagen har en stark skyddskaraktär och ett konsumentskydd som jämnar ut den obalans som föreligger mellan en konsument och en näringsidkare.

---

<sup>67</sup> NJA 1922 s. 23.

<sup>68</sup> Grauers, s. 23.

## 4 Uppstallning med tjänst

### 4.1 Inledning

Uppstallning med tjänst, även kallat inackordering, innebär att i uppstallning av häst ingår, förutom hyra av box, även tillhandahållande av tjänst. Uppstallningsvärden har således en viss tillsynsskyldighet av den uppstallade hästen. Denna tillsyn (tjänstedel) kan innebära mockning, ut- och insläpp i hage samt fordring. Hästägaren har på så sätt kvar nyttjanderätten då hästägaren själv står för ridningen. Skillnaden mellan olika inackorderingsstall är storleken på inslaget av tjänst, det kan i grova drag anses föreligga två situationer. I *situation ett* anses tjänstedelen vara det överordnande momentet i förhållande till hyra av box. Det finns inga klara riktlinjer på när tjänstedelen får klassas som det överordnande momentet mer än att tjänsten ska vara utav en väsentlig, om inte avgörande, betydelse i förhållande till det övriga i avtalet.<sup>69</sup> Ett exempel kan vara då tjänsten tillhandahålls största delen av dygnet, varje dag och det enda hästägaren har kvar är nyttjanderätten, dvs. uppstallningsvärden sköter allt förutom själva ridningen. I *situation två* utgör tjänsten det underordnande momentet. I denna situation är inslaget av tjänst inte utav väsentlig betydelse men önskas ändå att regleras separat. Denna situation innebär att de två olika momenten, hyra av box och tillhandahållande av tjänst, som föreligger i en inackordering utgör var för sig ett självständigt avtal.<sup>70</sup> En inackordering behöver således inte alltid utgöra ett avtal utan kan även separeras till två avtal. I detta kapitel fastställs de regler som bör gälla för tjänstedelen i dessa två situationer där det finns en avsaknad av bestämmelser i avtalet gällande uppsägningstid, betalning och pris för tjänsten.

### 4.2 Förvaringsavtal

#### 4.2.1 Definition av förvaringsavtal

I *situation ett* är vården och tillsynen det övervägande i förhållande till det resterande i avtalet. Detta är detsamma som det karakteristiska för ett förvaringsavtal, dvs. vårdplikten är huvudsyftet.<sup>71</sup> Avtal om förvaring innebär att ägaren av den lösa egendomen (deponenten) överlämnar egendomen i någon annans vård (förvararen). Det krävs inte något särskilt formkrav vid upprättandet av avtalet, dvs. både muntliga och skriftliga avtal kan föreligga.

---

<sup>69</sup> RH 1999:10.

<sup>70</sup> Gränsdragningen mellan dessa två moment, om inackordering bör regleras som ett och samma eller två separata avtal, behandlas nedan i sammanhanget sammanflätade avtal i kapitel sex, sju och åtta i uppsatsen.

<sup>71</sup> Bengtsson, Bengt, Särskilda avtalstyper 1, s. 80.

Förvaringsavtalet avser en arbetsprestation, vilket innebär vården och tillsynen av den lösa egendomen. På så sätt skiljer sig ett förvaringsavtal från exempelvis avtal om hyra, jfr uppställning utan tjänst i uppsatsens första delfråga. I ett vanligt förvaringsavtal har inte förvararen nyttjanderätt över egendomen. Fördelen som förvararen får är det vederlag som utges för vården och tillsynen. I rättspraxis stadgas att gällande förvaring har deponenten rätt att nyttja egendomen även under avtalstiden<sup>72</sup> samt att begreppet inackordering/uppställning faller in under begreppet förvaring.<sup>73</sup>

#### 4.2.2 Förvaringsavtalets tillämpliga regler

I 12 kap handelsbalken (1736:0123 2) (HB), om inlagsfä eller nedsatt och förtrott gods, finns till viss mån regler gällande förvaring av lös egendom. I rättspraxis har det fastställts att hästar är att anse som inlagsfä och förtrott gods.<sup>74</sup> 12 kap HB är således direkt tillämplig gällande förvaring av levande djur, dock finns det inga regler för uppsägningstid samt pris och betalning för tjänsten i denna lag. Frågor gällande obligationsrätten där det finns en avsaknad av vägledning i den direkt tillämpliga lagen och i rättspraxis kan ledning sökas med en analog tillämpning av en lag rörande en speciell avtalstyp.<sup>75</sup>

Då 12 kap HB inte reglerar uppsägningstid, pris och betalning och det i förvaringsavtalet finns en avsaknad av sådana bestämmelser är innebörden av en dispositiv lag av stor vikt. I en dom från 11 oktober 2012 T 5670-10 yttrade HD ”... att vid bestämningen av avtalsinnehållet bör man utgå från vad som gäller enligt dispositiv rätt” i det fall ett fastställande inte kan göras med hjälp utav avtalets systematik eller vad parterna uttryckt sinsemellan. I ett annat rättsfall där det förekom avsaknad av en bestämmelse gällande uppsägningstid yttrade HD: ”Frågan blir därmed vad den utfyllande rätten innehåller om uppsägningstid för den aktuella avtalstypen”. HD fastställde i detta fall att ingen direkt tillämplig lag fanns och yttrade därefter: ”Den utfyllande rätten får därför konstrueras med stöd av lagbestämmelser rörande jämförbara avtalsförhållanden och praxis”.

Ett jämförbart avtalsförhållande finns i konsumenttjänstlagen (1985:716) (KtjL) som reglerar avtal mellan näringsidkare och konsument. Denna lag avser även arbete på lös egendom och förvaring.<sup>76</sup> KtjL är dock inte direkt tillämplig då förvaring av levande djur inte omfattas

---

<sup>72</sup> NJA 1938 s. 61.

<sup>73</sup> NJA 1966 s. 18.

<sup>74</sup> NJA 1999 s. 197.

<sup>75</sup> Bengtsson, s. 82.

<sup>76</sup> Se KtjL 1 §.

tas av lagen, se KtjL 1 § 3 p. Det finns dessvärre inte någon annan direkt tillämplig lag än 12 kap HB i detta avseende. HD har ansett att KtjL bör fungera som vägledning vid jämförbara avtalsförhållanden, i vart fall i den del där lagen ger uttryck för allmänna obligationsrättsliga principer. Innebörden av allmänna obligationsrättsliga principer är att även i *situation två*<sup>77</sup>, där tjänsten är det underordnande momentet men önskas ändå att regleras separat, bör åtminstone KtjL kunna tjäna till ledning i denna del. Detta dels för att lagstiftaren har ansett att konsumenten ska ha ett särskilt skydd samt att den speciella avtalstypen (avtal om tjänst) mellan konsument och näringsidkare faller in under KtjL.<sup>78</sup> Även i förarbeten till KtjL stadgas att lagen bör i liknande situationer tillämpas som dispositiv rätt gällande en specifik avtalstyp.<sup>79</sup>

Vid en analogisk tillämpning av KtjL på andra liknande avtal finns en möjlighet att kartlägga rättsläget även i det specifika fallet. En viss försiktighet gällande användandet av en analogisk tillämpningsmetod bör tas. De principer som bäst passar in på den särskilda avtalstypen i fråga bör tillämpas, dvs. de mest ändamålsenliga.<sup>80</sup> Nedan presenteras om KtjL går att tillämpas analogt baserat på den analogiska metodens kriterier<sup>81</sup> samt om KtjL är den mest ändamålsenliga i inackorderingens två olika situationer.

### 4.3 Analogisk tillämpning av konsumenttjänstlagen

Det första kravet för en analogisk tillämpningsmetod är redan uppfyllt då ingen direkt lag finns att tillämpa i det specifika fallet. Det andra kravet gällande allmänna rättsprinciper är ett mer komplicerat område. Angående uppsägningstid riktar KtjL sig framförallt på tjänster som är kortvariga och inte momentana. Således föreligger inget uppsägningsskydd för varaktiga avtal i KtjL.<sup>82</sup> Allmänna rättsprinciper finns däremot inom detta område och bör således tillämpas i både *situation ett* och *situation två* före en analogi, se avsnitt 4.6 om uppsägningstid. Gällande pris och betalning för tjänsten ger KtjL i sig uttryck för allmänna obligationsrättsliga principer inom tjänsteområdet.<sup>83</sup> I NJA 2011 s 600 gjorde HD bedömningen att KtjL ansågs vara tillämplig analogt gällande pris och betalning, se KtjL 41 §. HD an-

---

<sup>77</sup> Se avsnitt 4.1 för exempel på situation två.

<sup>78</sup> Hovrätten över Skåne och Blekinges dom den 3 mars 2006 i mål T 2548-03.

<sup>79</sup> Prop. 1984/85:110 s. 142.

<sup>80</sup> Bengtsson, s. 14.

<sup>81</sup> Se kriterierna för en analogisk tillämpningsmetod i under metodavsnittet 1.4.3.

<sup>82</sup> Bengtsson, Bertil, Bör konsumenttjänstlagen utvidgas?: en diskussionspromemoria, s. 101.

<sup>83</sup> Prop. 1984/ 85:110 s. 142.

förde att KtjL utgör ett skydd för konsumenten vid ingående av avtal med näringsidkare och kan således ge vägledning vid ett sådant partsförhållande. HD hänförde även till förarbetena till KtjL som föreskriver att i liknande avtalsituationer blir lagen aktuell som dispositiv rätt, m.a.o. reglerna i lagen kan användas som utfyllnad av avtal, se proposition 1984/85:110 s 142. KtjL bör därför i vissa frågor kunna tjäna till ledning vid obligationsrättsliga förhållanden mellan näringsidkare och konsument för bedömning av parternas rättigheter och skyldigheter när ingen direkt lag är tillämplig.

Reglerna i KtjL har en prägel av normalregler och balanserad avvägning från båda parter intressen vilket underlättar en analogi.<sup>84</sup> I KtjL har lagstiftaren stiftat en särskilt rättsskydd för konsumenten vid avtal med näringsidkare gällande tjänster och grundar sig även till stor del på en generell oskriven rätt inom tjänsteområdet. KtjL bör på så sätt kunna tjäna till ledning vid utfyllnad av avtal för de tjänster där partsförhållanden passar in i lagen men där tjänsten i fråga faller utanför. Således bör KtjL ha en större betydelse ju mer avtalsförhållandet i fråga liknar det partförhållande som täcks av lagen.<sup>85</sup> KtjL är en tvingande lag inom sitt lagstadgade område, vilket innebär att vid en analogisk tillämpningsmetod är lagen dispositiv. En viss begränsning föreligger således i den analogiska tillämpningen på så sätt att man inte kan med lagens hjälp komma ifrån avvikande avtalsvillkor.<sup>86</sup>

KtjL har sedan dess tillkomst år 1985 ändrats i olika avseenden. Motiven i lagen är omfattande vilket rättspraxis inom detta område inte är. Däremot har allmänna reklamationsnämnden (ARN) i ett flertal fall tillämpat KtjL analogt på tjänster mellan näringsidkare och konsument.<sup>87</sup> Ett exempel är gällande en analogisk tillämpning av KtjL för tjänst utförd av en besiktningsman. Nämndens bedömning löd att ordalydelsen i KtjL inte är i sig tillämplig, däremot bygger lagen på en generell oskriven rätt inom tjänsteområdet<sup>88</sup> och det faller naturligt att använda denna lag för utfyllnad av avtal.<sup>89</sup>

En invändning av en analogi kan vara att tjänsten i fråga är utav en sådan specifik art att KtjL inte bör anses vara tillämplig.<sup>90</sup> Det är således viktigt att i det specifika fallet pröva om

---

<sup>84</sup> Konsumenttjänstlag, Betänkande av konsumenttjänstutredningen, s. 121.

<sup>85</sup> Prop. 1984/85:110 s. 142.

<sup>86</sup> Bengtsson, Bör konsumenttjänstlagen utvidgas?: en diskussionspromemoria, s. 98.

<sup>87</sup> Bengtsson, Bör konsumenttjänstlagen utvidgas?: en diskussionspromemoria, s. 25.

<sup>88</sup> Prop. 1984/85:110 s. 142 f.

<sup>89</sup> <https://lagen.nu/arn/2009-6362>.

<sup>90</sup> Bengtsson, Bör konsumenttjänstlagen utvidgas?: en diskussionspromemoria, s. 99.

de regler frågan gäller passar in på den specifika avtalstypen.<sup>91</sup> Kravet gällande en viss likhet mellan den tänkta lagregel och det specifika fallet kommer därför att behandlas i nästkommande avsnitt.

#### **4.4 Analogisk tillämpning på förvaring av levande djur**

Gällande förvaring av levande djur finns, som tidigare nämnt, regler i 12 kap HB. Dessa regler är något ålderdomliga och tillkom innan yrkesmässig förvaring påbörjades. Enligt ett betänkande av konsumenttjänstutredningen bör yrkesmässig förvaring och skötsel av levande djur därför analogt falla in under KtjL.<sup>92</sup> En anledning till varför förvaring av levande djur inte är direkt tillämplig i KtjL är dels p.g.a. ansvaret för skada vid behandling av levande djur.<sup>93</sup> Detta innebär att åtminstone i oreglerade frågor såsom pris och betalning bör KtjL kunna tillämpas analogt, dvs. i det fall det inte gäller ansvar för skada. Det är även föreskrivet att tvingande regler inte är behövliga i dessa avseenden men att lagen bör tjäna till ledning i avsaknad av särskild reglering i förvaringsavtalet.<sup>94</sup>

Som tidigare nämnt kan vägledning sökas i en lag rörande en speciell avtalstyp vid obligationsrättsliga frågor. Det krävs att den speciella avtalstypen är jämförbar med den utfyllanderätten och dess lagbestämmelser. Lagen bör dock inte tillämpas analogt i alla jämförbara situationer. Det finns en anledning till varför vissa tjänster ligger utanför lagen. En anledning är att det föreligger en ovisshet förenat med levande djur och lagen kan i vissa delar i och med detta kan verka som alltför sträng. Frågan gällande pris och betalning bör dock inte påverkas av denna ovisshet. Detta för att denna bestämmelse utgör en allmän obligationsrättslig princip inom tjänsteområdet.<sup>95</sup> Syftet bakom lagen är tydligt då motiven föreskriver att KtjL bör tjäna till ledning vid avsaknad av regler i ett avtal om förvaring mellan näringsidkare och konsument.<sup>96</sup> Eftersom KtjL täcker förvaring och tillämpas mellan näringsidkare och konsument hade lagen varit tillämplig i partsställningen i fråga om lagen

---

<sup>91</sup> SOU 1979:36 s. 108 f, 120 f, prop. 1984/85:110 s. 142.

<sup>92</sup> Konsumenttjänstlag, Betänkande av konsumenttjänstutredningen, s. 109.

<sup>93</sup> Prop. 1975:12 s 142 f.

<sup>94</sup> Prop. 1984/85:110 s. 116.

<sup>95</sup> Prop. 1984/85:110 s. 142.

<sup>96</sup> 1984/85:110 s. 116.

även hade täckt förvaring av levande djur. Det föreligger således en likhet mellan den tänkta lagregel och det specifika fallet.<sup>97</sup>

Sammanfattningsvis kan sägas att i frågan gällande pris och betalning bör KtjL kunna tillämpas analogt i både *situation ett* och *situation två* då lagen i denna del innehåller allmänna obligationsrättsliga principer inom tjänsteområdet samt att avtalets syfte, typ och ändamål är förenlig med motiven bakom lagen.

## 4.5 Uppsägningstid

I frågan gällande uppsägningstid bör allmänna rättsprinciper tillämpas. I avtal mellan näringsidkare och konsument finns ett krav på näringsidkaren att med omsorg ta tillvara på konsumentens intresse.<sup>98</sup> Vid uppsägning av tjänsten är näringsidkaren skyldig att utge skälig uppsägningstid. Konsumenten bör således få skälig tid på sig att hämta egendomen samt att ordna ny plats.<sup>99</sup> En skälig uppsägningstid gäller för båda parter oavsett vem det är som säger upp avtalet. Vad som sedan är skäligt beror bl.a. på avtalstidens längd, parternas ställning, avtalsförpliktelser och de omständigheter som ligger till grund för avtalsförhållandet.<sup>100</sup> En samlad bedömning av dessa samt vad som anses utgöra en normal uppsägningstid inom branschen är till föremål för vad skälig uppsägningstid bör vara. Bedömningen bör dock även ta hänsyn till att uppsägningstiden inte bör vara längre än nödvändigt.<sup>101</sup>

## 4.6 Pris och betalning för tjänsten

KtjL ger uttryck för allmänna obligationsrättsliga principer gällande betalning och pris inom tjänsteområdet. Samma regler tillämpas i stort sätt på alla typer av tjänster som avser arbete på egendom. Parterna får själva sätta priset så länge det är inom ramen för avtalsfriheten.<sup>102</sup> I det fall priset för tjänsten inte är uttryckt i avtalet ska ett skäligt pris tillämpas, dvs. konsumenten ska inte betala mer än vad som anses vara skäligt för tjänsten i fråga.<sup>103</sup> Hänsyn bör tas till tjänstens art, utförande, omfattning, övriga omständigheter samt vad som är allmänt känt att betala för motsvarande tjänst. Om en ungefärlig prisuppgift har lämnats från

---

<sup>97</sup> NJA 2011 s. 600.

<sup>98</sup> Svensson, Carl, Konsumenttjänstlagen, s. 48.

<sup>99</sup> Svensson, s. 48.

<sup>100</sup> NJA 2009 s. 672.

<sup>101</sup> Svensson, s. 48.

<sup>102</sup> Konsumenttjänstlag, Betänkande av konsumenttjänstutredningen, s. 225.

<sup>103</sup> Se KtjL 36 §.



näringsidkaren till konsumenten ska denna uppgift anses bindande i enlighet med vad som gäller för arbete på egendom.<sup>104</sup> Hänsyn bör även tas till pristillägg för tjänsten. Om näringsidkaren har utfört nödvändigt extra arbete eller om tjänsten blivit dyrare p.g.a. omständigheter från konsumentens sida bör även detta tas med i beräkning av priset.<sup>105</sup>

I det fall ingen tidpunkt avtalats gällande när betalningen ska ske finns en bestämmelse i KtjL 41 §. Denna bestämmelse stadgar att konsumenten är skyldig att betala vid anfordran när näringsidkaren utfört tjänsten. Ett avtal om tjänst är ett ömsesidigt förpliktande avtal där huvudregeln är att prestationerna från båda parter ska ske samtidigt. Detta innebär att om ena parten inte fullgör sin prestation har den andra parten rätt att hålla inne sin, jfr exempelvis 10 och 49 §§ KöpL. Det är dock svårt att samtidigt utväxla prestationer vid avtal om tjänster som tar viss tid att utföra. Huvudregeln här är att när tjänsten är utförd föreligger rätt till betalning.<sup>106</sup> Bestämmelsen i KtjL 41 § ger uttryck för den allmänna princip som tillämpas vid tjänsteprestationer, jfr proposition 1984/85:110 s. 99. I många fall varar en inackordering av häst i flera år. Innebörden av huvudregeln är att näringsidkaren ska ligga ute med alla utgifter till dess någon utav parterna säger upp avtalet. Detta är varken ändamålsenligt eller rimligt under en så pass lång tid. Istället är det vanligt förekommande inom hästbranschen att betalning sker en gång i månaden på ett bestämt datum, vilket verkar mer rimligt i ett avtalsförhållande på obestämd tid.

---

<sup>104</sup> Se KtjL 38 §.

<sup>105</sup> Svensson, s. 47.

<sup>106</sup> NJA 2011 s. 600.

## 5 Sammanfattning och diskussion av syftets andra delfråga

### 5.1 Summering

I uppsatsens andra delfråga är det frågan om vilka regler som bör gälla för uppställning med tjänst. Det som framkom av kapitel två är att i uppställning utan tjänst (hyra av box) ska de tvingande reglerna i hyreslagen tillämpas. Detta skiljer sig från uppställning med tjänst då det, i det senare fallet, tillkommer en viss tillsynsskyldighet.

Då det finns en avsaknad av regler i avtalet gällande uppsägningstid, betalning och pris för tjänsten uppstår problemet vilka regler som bör tillämpas som utfyllnad. Problematiken ligger i att den direkt tillämpliga lagen, 12 kap HB, inte reglerar dessa frågor. En annan tänkbar lag är KtjL, däremot är det stadgat i lagens 1 § 3 p att denna lag inte är tillämplig på förvaring av levande djur. Frågan uppstår om denna lag kan tillämpas som dispositiv rätt via en analogisk tillämpningsmetod.

I grova drag föreligger det två situationer som jag kort kommer att sammanfatta. I *situation ett* är tjänstedelen det överordnande momentet, dvs. ett förvaringsavtal föreligger. I *situation två* är tjänstedelen istället det underordnande momentet. Även om tjänsten är det underordnande momentet bör ändå dess regler fastställas i det fall då inackorderingen ska regleras som två separata avtal, dvs. reglerna för hyra tillämpas på momentet hyra av box och reglerna för tjänst tillämpas på momentet tjänst.

I uppsatsens fjärde kapitel har det argumenterats om KtjL bör tillämpas analogt på uppställning med tjänst. Eftersom en slutsats redan fattats i uppsatsens fjärde kapitel kommer jag nedan att redovisa en sammanfattning och diskussion av den slutsats som lagts fram.

### 5.2 Vilka regler gäller för utfyllnad av uppställning med tjänst?

Vid utfyllnad av avtal där direkt tillämpliga lagregler inte finns ska istället dispositiva lagregler tillämpas. Ett vanligt tillvägagångssätt är via en analogisk tillämpningsmetod. Däremot bör allmänna rättsprinciper, i det fall som det finns, gå före en analogi. I frågan gällande uppsägningstid reglerar KtjL i sig inte momentana avtalsförhållanden. På så sätt finns det inga regler vad gäller uppsägningstid i lagen. Däremot finns det allmänna rättsprinciper på detta område och bör tillämpas före en analogi i den andra delfrågans två situationer.

En inackordering, i uppsatsens syfte, är mellan en näringsidkare och konsument. Det föreligger således en obalans i partsställningen då näringsidkaren klassas som den starkare parten. Det krävs sålunda tillämpliga regler som jämnar ut dessa ojämnheter. Det som framkom av utredningen i uppsatsens fjärde kapitel är att ett jämförbart avtalsförhållande föreligger i KtjL då denna lag reglerar partförhållandet mellan näringsidkare och konsument på avtal om tjänst. I både förarbeten<sup>107</sup> till KtjL och i rättspraxis<sup>108</sup> har det framförts att lagen kan bli analogisk tillämpbar som dispositiv rätt vid liknande avtalsituationer. Lagen bör på så sätt kunna tjäna till ledning i ett liknande partsförhållande där åtminstone lagen ger uttryck för allmänna obligationsrättsliga principer inom tjänsteområdet. I frågan gällande pris och betalning för tjänsten ger KtjL i sig uttryck för allmänna obligationsrättsliga principer. Denna lag bör således kunna tillämpas som vägledning i detta avseende i uppsatsens två situationer. En annan anledning till att KtjL bör kunna tjäna till ledning är att lagstiftaren har stiftat ett särskilt rättsskydd för konsumenten när denne ingår avtal med en näringsidkare om tjänster. Lagen grundar sig även på en generell oskriven rätt, präglas av normalregler och har en balanserad avvägning från båda parter intressen. Detta torde underlätta en analogi.

En analogi bör dock tillämpas med en viss försiktighet. Lagen kan i vissa delar verka som alltför sträng då det föreligger en ovisshet förenat med djuret. Det finns trots allt en tanke med att förvaring av levande djur ligger utanför lagen. Däremot anser jag att när det handlar om pris och betalning för tjänsten bör inte denna ovisshet ha någon inverkan på frågan i sig. Det kan tyckas att bedömningen vore annorlunda om frågan uppkommit gällande ansvar för skada. KtjL är en tvingande lag för de tjänster som täcks av lagen. Det bör dock nämnas att med en analogisk tillämpningsmetod blir lagen dispositiv, vilket innebär att parterna inte kan med lagens hjälp komma ifrån avvikande avtalsvillkor. Uppsatsens syfte är att lagen ska tillämpas vid avsaknad av bestämmelser i avtalet, att lagen inte är tvingande bör inte ha en så stor inverkan vid utfyllnad av frågor om betalning och pris. Det som även styrker detta är att i propositionen<sup>109</sup> har det yttrats att tjänsten ligger utanför lagen p.g.a. att tvingande regler inte är nödvändiga i detta avseende.

Eftersom KtjL täcker förvaring och tillämpas mellan näringsidkare och konsument hade lagen varit tillämplig i partsställningen i fråga om lagen även hade täckt förvaring av levande

---

<sup>107</sup> Prop. 1984/85:110 s. 142.

<sup>108</sup> NJA 2011 s. 600.

<sup>109</sup> Prop. 1984/85:110 s. 116.

djur. KtjL bör således ha betydelse då avtalsförhållandet liknar det partsförhållande som täcks av lagen. I frågan gällande pris och betalning bör således KtjL kunna tillämpas analogt i uppsatsens två situationer då lagen i denna del innehåller allmänna obligationsrättsliga principer. Avtalets syfte, typ och ändamål är även att anse förenlig med motiven bakom lagen. KtjL bör på så sätt kunna kartlägga rättsläget på ett inackorderingsavtal. En utfyllnad via den positiva metoden föreligger där allmänna rättsprinciper och analogier från närbeläget territorium tillämpas. Reglerna för allmänna rättsprinciper gällande uppsägningstid (avsnitt 4.5) och reglerna i KtjL gällande pris och betalning (avsnitt 4.6) bör tillämpas för fastställande av dessa oreglerade frågor.

## 6 Allmänt om avtal

### 6.1 Vad som utgör ett avtal

Det är i förväg svårt att definiera vad det är som utgör ett avtal då avtal sluts under varierande förhållanden, kortvariga såsom långvariga. Till att börja med utgörs ett avtal utav uttrycklig viljeförklaring eller rättshandling parterna mellan, dvs. samstämda viljeförklaringar formulerade som ett anbud och ren accept. Anbud och acceptmodellen återfinns i lag (1915:218) om avtal och andra rättshandlingar på förmögenhetsrättens område (AvtL) 1 §. Det finns även andra teorier utöver anbud och accept modellen. Macneil anger i sin teori att kollaborationen och relationen mellan parterna är det som utgör störst vikt i ett avtalsförhållande. Således är ett avtal så mycket mer än enbart ett dokument eller en muntlig uppgörelse. En anledning till att detta förhållande väger tungt är att just denna relation kan innebära ett bindande avtal framöver.<sup>110</sup> I avtalsförhållandet utgör dokumentet enbart en viss aspekt, det är kollaborationen och förhållandet mellan parterna som utgör helheten.<sup>111</sup> Dokumentet är på så sätt enbart ett skriftligt bevis på löftet som parterna avlagt mellan varandra.<sup>112</sup> Denna tilltro som parterna har mellan varandra bör inkluderas i avtalet då det uttrycker parternas avsikt. Det är således många aspekter som utgör vad ett avtal egentligen är, vilket medför att ett avtal kan se ut på många olika sett.<sup>113</sup>

Den teori som ovan presenterats i sin korthet gällande kollaborationen och relationen mellan parterna är intressant för uppsatsens tredje delfråga. Den tredje delfrågan är gällandesammanflätningen mellan inackorderingens två moment, hyra av box och tillhandahållande av tjänst, som presenterats i kapitel två och fyra. Frågan är hur dessa två moment förhåller sig till varandra och om inackorderingen bör tolkas<sup>114</sup> som ett och samma eller två separata avtal. Teorin blir intressant då den visar på att inackorderingens två moment kan påverkas av något annat än enbart ett dokument, vilket kan ge ledning vid en tolkning av sammanflätade avtal.

---

<sup>110</sup> Macneil, *The many futures of contracts*, s. 94.

<sup>111</sup> Macneil, *Relational contract theory*, s. 787.

<sup>112</sup> Macneil, *The many futures of contracts*, s. 727.

<sup>113</sup> Adlercreutz, s. 23.

<sup>114</sup> Se mer om avtalstolkning i avsnitt 1.4.2.

## 6.2 Avtalets självständighet

Uppsatsens tredje delfråga handlar inte om ett avtal har slutits korrekt eller inte. Det handlar snarare om hur korrekt slutna avtal bör tolkas när dessa har slutits i ett närbeläget funktionellt och tidsmässigt samband. Avtalsstolkning bör ske utifrån de sakförhållanden som förekommer i det specifika fallet.<sup>115</sup> Vilket innebär att det är det specifika i det enskilda fallet som är det väsentliga för avtalsstolkningen.<sup>116</sup> Det är avtalets särprägel som ger substans till avtalsstolkningen.

Det specifika fall, i uppsatsens tredje delfråga, är uppställning av häst med tjänst (inackordering). I inackorderingen föreligger det två olika moment, hyra av box och tjänst. Dessa två moment kan båda utgöra vars ett självständigt avtal så länge kriterierna för vardera avtal är uppfyllda.<sup>117</sup> I vardera moment föreligger åtaganden för parterna, både skriftliga såsom muntliga. När det handlar om avtal som upprättats i ett närbeläget funktionellt och tidsmässigt samband kan det innebära att det ena avtalets särprägel influeras av det andra avtalet då dessa verkar för samma sak i det stora hela. Det intressanta i denna delfråga är hur pass stor inverkan dessa två moment har på varandra, om inackordering bör ses som ett och samma eller två separata avtal.

## 6.3 Sammanflätade avtal

### 6.3.1 Begreppet sammanflätade avtal

Uttryckliga lagbestämmelser saknas om hur relationen mellan två olika avtal bör regleras. I doktrinen finns det knapphändig vägledning. Däremot har det i proposition 1975/76:81 diskuterats relationen mellan olika avtal. I denna proposition används terminologin ”sammankoppling” eller ”förhållandet mellan olika avtal”. Terminologin ”sammanflätade avtal” används däremot i uppsatsen. Uppsatsens terminologi får anses ha samma innebörd som propositionens terminologi.<sup>118</sup> Detsamma avser ”sammanhörande avtal” i proposition 1994/95:17.<sup>119</sup> Dessa terminologier bör således inte utgöra någon skillnad.

---

<sup>115</sup> Samuelsson, s. 167.

<sup>116</sup> Samuelsson, s. 166.

<sup>117</sup> Se rekvisiten i: Adlercreutz, Avtalsrätt, s. 17-35 och s. 129-147.

<sup>118</sup> Prop. 1975/76:81, s. 55 och s. 129.

<sup>119</sup> Prop. 1994/95:17, s. 42.

Det som lagts fram i utkastet till proposition 1975/76:81 är att om avtalets rättsverkning utgör osjälvständighet i förhållande till andra slutna avtal bör dessa anses som ett i det fall de är så pass sammanflätade att de kan regleras som ett. Framförallt där dessa avtal sluts mellan samma parter.<sup>120</sup>

En sammanflätning utgör dock inte alltid det bästa alternativet då det kan innebära att lagbestämmelser kringgås eller resultera i besvärliga följder. Det kan även medföra att ett villkor i ett avtal mister sin natur.<sup>121</sup> I det fall då det föreligger flera avtal mellan samma parter bör detta inte utgöra något hinder för att helhetsbilden av avtalsrelationen mellan dessa parter tas i beaktning.<sup>122</sup>

Då sammanflätade avtal inte har uttryckliga lagbestämmelser men har ändå observerats i propositioner får detta betraktas ge uttryck för att en sammanflätning är en bedömningsfråga som vidare får avgöras utifrån omständigheter i det specifika fallet. Av den orsaken att uttryckliga lagbestämmelser saknas samt att doktrinen ger knapphändiga förklaringar får riktlinjer istället hämtas i rättspraxis. Nedan redovisas utvalda rättsfall där problematiken med sammanflätade avtal har uppmärksammats. Dessa rättsfall är inte i direkt likhet med en inackordering men bör ändå kunna utgöra vägledning i uppsatsens delsyfte gällande gränsdragningen mellan hyra och tjänst.

### **6.3.2 NJA 1971 s 129 (Solvallafallet)**

Frågan i det så kallade Solvallafallet var gällande om avtalet mellan parterna utgjorde ett hyresavtal eller annat avtal. Den ena parten (nyttjanderättshavaren) hade ensamrätt på restaurangverksamhet på den andra partens (upplåtarens) travbana. Samarbetet mellan parterna var således att nyttjanderättshavaren skötte all kiosk- och restaurang verksamhet på upplåtarens travbana där dessa kunder även var gäster på travbanan. Båda var utav stor betydelse för varandra. Likaså var nyttjanderättshavarens verksamhet en del utav upplåtarens sammanlagda verksamhet. Detta innebar att parterna avtalat om att upplåtaren hade en angiven bestämmanderätt över nyttjanderättshavaren. Konsekvensen av detta var att avtal skilde sig från vad i normalfallet utgör ett hyresavtal.

---

<sup>120</sup> Prop. 1975/76:81, s. 55.

<sup>121</sup> Prop. 1975/76:81, s. 55 och s. 129.

<sup>122</sup> Prop. 1975/76:81, s. 55 och s. 129.

HD gjorde gällande att avtalet uppfyllde rekvisiten för hyra men yttrade därefter att ”... ett avtal, som innefattar en dylik upplåtelse, kan emellertid trots beskrivningens innehåll någon gång vara att hänföra till annat än hyra. Detta kan inträffa, när lokalupplåtaren ingår endast som ett underordnat moment i det avtal, varigenom upplåtelsen skett, eller omständigheterna eljest så avviker från vad som förekommer vid hyra, att avtalet rimligen icke kan vara att hänföra under hyreslagstiftningen”. Avgörande handlade följaktligen om hyresmomentet skulle tolkas som ett underordnat- eller överordnat moment i avtalskomplexet, dvs. om avtalet sannolikt kan vara att klassificera till hyreslagen. Utifrån omständigheterna i fallet tog HD till sist i anspråk att hyresavtalet inte helt saknar hyreskaraktär vilket innebär att hyreslagen kan tillämpas. HD gjorde i sitt domslut gällande att hyresmomentet inte var utav en underordnad betydelse.

Slutsatsen av HDs bedömning blir att kraven är till synes hårda för att få klassa ett hyresmoment som underordnat, framförallt när kriterierna för hyra anses vara uppfyllda. Detta framförallt p.g.a. hyreslagens sociala skydd och ett försök till att minska potentialen att kringgå dessa regler. En rimlighetsprövning bör göras i det specifika fallet om hyran är att anse som underordnad eller om omständigheterna i sig divergerar synnerligen från vad som i det normala fallet inte kan anses rimligt kan utgöra annat än hyra. Förevarande fall utgör grunden för att tolka sammanflätade avtal som ett enda avtal, dvs. som en enhetslinje, jfr NJA 1978 s 389, där det överordnande momentet och dess regler görs gällande.<sup>123</sup> Det som framkom ur detta fall var begreppet underordnat moment i ett blandat avtal. Om hyran anses vara utav ett underordnat moment så kan det göras gällande att annat ska gälla än hyra, dvs. hyreslagen blir således inte tillämplig.

### **6.3.3 NJA 1995 s 274**

Förevarande fall gäller en travhäst som kvävdes till döds i en box i ett gäststall på en travbana. Frågan är huruvida skadeståndsansvar för ägaren av stallet samt arrangörerna som hyrt ut boxen ska göras gällande. Travhästen stod i gästboxen under två dagar för tävling på arrangörernas travbana. Ägaren av hästen debiterades för nyttjande av boxen med en så kallad stallboxhyra. Vad gäller fördelningen av boxarna hör det till vanligheten att arrangörerna anvisar vilken box som tävlingsekipagen ska ha, dvs. om inget önskemål framförts bestämmer arrangörerna boxplatsen och inte hästägaren. Travhästen hittades död i gästboxen på morgonen på tävlingsdagen. Arrangörerna åtog sig även att tillhandahålla strö, vård av boxen samt viss tillsyn.

---

<sup>123</sup> Victorin, Dahlquist-Sjöberg, Flexibilitet och besittningsskydd, s. 7.



Hovrätten gjorde därefter en bedömning om avtalet är att anse som ett hyresavtal eller annat. Bedömningen grundade sig på att ett karakteristiskt hyresavtal innehåller en avtalsenlig, temporär och ersättningsbelagd upplåtelse av hus eller del av hus. Det som motstrider att avtalet ska anses utgöra ett hyresavtal är att avtalet är utav en tillfällig natur, endast under två dagar. Hyreslagen är utformad för att ge skydd åt längre förhållanden, upplåtelsens längd är oftast det kvalificerande, innebärande att detta avtal liknar mer ett hotellavtal p.g.a. avtalets kortvarighet och inslag av tjänst. Hovrätten finner på dessa grunder att avtalet inte är att anse som ett hyresavtal.

#### **6.3.4 RH 1999:10**

Frågan var gällande om upplåtelsen av del av rum i hem för äldre där vård och service var inkluderat skulle anses utgöra ett hyresavtal eller annat avtal. Ersättningen för boendet var uppdelat i tre delar; en för hyra, en för mat och en för vård och omsorg. Inget uttryckligt hyresavtal hade tecknats. Hyresnämnden förde gällande med hänvisning till hyreslagen att hyra avses upplåtelse av nyttjanderätt till lägenhet mot ersättning. Om ett hyresavtal ska föreligga torde nyttjanderätten av lägenheten vara utav en väsentlig betydelse. I det fall hyresdelen är utav en underordnad betydelse i relation till vård-, omsorg- och servicedelen föreligger det inget hyresavtal och hyreslagen i JB är inte tillämplig.

Hyresnämnden ansåg att vård-, omsorg- och servicedelen var dominerande och ett hyresavtal inte förelåg. Detta beslut överklagades vilket Svea hovrätt lämnade utan bifall. Bedömningen från Svea hovrätt grundade sig på att för att få plats på boendet måste man lida av något slag av demens. Detta innebar att vårdbehovet var utav väsentlig betydelse, om inte avgörande, för att få boende. Inte heller har personerna som bodde på boendet en möjlighet att välja plats eller rum. Personerna på boendet är således beroende av vård och ständig tillsyn där vårdpersonal och sjuksköterskor finns tillgängliga dygnet runt. Gällande rummens design är dessa specialutrustade där denna utrustning, bl.a. säng, sängbord och garderob, inte får ersättas. Rummen får inte låsas och gemensamma utrymmen såsom kök erbjuds.

Hovrätten hänvisade till ett avgörande i RBD 1994:8. I detta avgörande fann bostadsdomstolen att upplåtelse av rum i ett servicehus där toalett ingick utgjorde ett hyresavtal. Även då det i avtalet ingick betydande vård och service. Skillnaden i detta fall och förevarande fall var att, sett från de särskilda boendeformerna, avvek förevarande fall i väsentligt avseende från vad som betraktas som hyra. En anledning var att det inte fanns något skriftligt- eller

muntligt avtal om hyra, i och med detta kan inte en upplåtelse anses föreligga enligt reglerna i hyreslagen. En annan anledning var att boendet avser del av rum, eget rum föreligger således inte och därmed inte heller en ensam dispositionsrätt, inte ens till ett avgränsat utrymme. Hovrätten fann i och med detta att hyra får anses utgöra ett underordnat moment i förhållande till vård och omsorg och gått på en enhetslinje.

### **6.3.5 NJA 2007 s. 1080 (Dalbofallet) och Göta hovrätts dom T 79-01**

Domstolen har i två senare fall gjort annat gällande i frågan om sammanflätade avtal.<sup>124</sup> Fallen handlar båda om Shell och uppsägning av avtal från Shells sida. Det förekom fyra avtal parterna mellan i båda fallen. Dessa fyra var ett samarbetsavtal, ett avtal vilket rörde upplåtelse av butik, ett avtal gällande biltvätt samt ett hyresavtal. Det var även avtalat att om samarbetsavtalet sades upp, sades de resterande tre avtalen upp per automatik, dvs. de andra avtalen var bundna till samarbetsavtalet.

I det första fallet mellan Shell och Herlin gör Shell gällande att överta verksamheten för att driva verksamheten själv, därmed en önskan om uppsägning av samarbetsavtalet. Här bedömde hovrätten att efter uppsägandet av avtalet blev hyresavtalet utav en underordnad betydelse och hyreslagen var således inte tillämplig. Detta grundade sig dels på att Herlin inte hade möjligheten att driva verksamheten vidare då samarbetsavtalet sades upp.

I det senare rättsfallet från 2007, det så kallade Dalbofallet, dömde hovrätten att ersättning skulle utgå för rörelseskada till Dalbos fördel. Där uppskattningen av rörelseskadan var på det totala sammanflätade avtalet. Bedömningen grundade sig på en intresseavvägning mellan parterna där domstolen fann att Dalbos intresse vägde tyngre trots att det förelåg sakliga skäl för uppsägning från Shell. När fallet kom upp till prövning i HD ansåg dock HD att Shells intresse var det som vägde tyngst, visserligen rådde det oenighet i domstolen. HD grundade sitt beslut på att Shell rimligen bör ha haft möjligheten att lösgöra sig från samarbetsavtalet samt att intresset som Shell hade gällande uppsägning torde väga tyngre. Gällande ersättningen betraktades yrkande från Dalbos ligga för högt i relation till andra liknande förhållanden för uppsägning av samma slag som i detta fall.

Dessa två senare rättsfall visa tydligt på att domstolen satt upp en gräns gällande reglerna för hyra och hur långt dessa kan sträcka sig över ett sammanflätande avtal. Även i dessa fall föreligger en enhetlig linje, dvs. HD avstår återigen från att separera avtalen.

---

<sup>124</sup> NJA 2007 s. 1080 (Dalbomålet) och Göta hovrätts dom 2001-10-04, T 79-01.

## 6.4 Sammanfattning

Sammanfattningsvis måste flera delar föreligga för att en handling eller en skrift ska kunna utgöra ett avtal. Däremot anses en rättshandling eller en uttrycklig viljeförklaring utgöra den gemensamma nämnaren för ett korrekt avtal ska kunna upprättas. Vidare är det avtalets särprägel i det specifika fallet som ger substans till tolkningen av relationen mellan olika avtal. Vad gäller sammanflätade avtal är det frågan om dessa avtal ska ses som ett och samma eller två separata avtal. I propositioner har det benämnts att om ett avtal har en viss inverkan på ett annat avtal är en sammanflätning i synnerhet av stor vikt. Två avtal bör ses som ett och samma om avtalets rättsverkningar har en inverkan på ett annat avtal, speciellt då dessa avtal ingåtts mellan samma parter i ett närbeläget och funktionellt samband. I rättspraxis har domstolen i samtliga fall gått på en enhetslinje, dvs. sett avtalen som ett och samma med grunden underordnat/överordnat moment. Domstolen har i dess bedömning gett uttryck för att se till alla omständigheter i båda moment som är i ett närbeläget funktionellt samband istället för att separera dessa till två separata avtal. Det krävs ett tämligen litet inslag av hyra för att göra hela förhållandet till ett hyresförhållande. För att ett förvaringsavtal ska kunna föreligga krävs det att tjänstedelen utgör det överordnande momentet och att omständigheterna i avtalet i övrigt avviker från vad som i normalfallet kan klassas som hyra. Tjänstedelen bör vara utav en väsentlig, om inte avgörande, betydelse för att kunna klassa tjänstedelen som det överordnande. Domstolen har utvecklat dessa kriterier för att minska möjligheten att kringgå hyreslagens tvingande regler.

## 7 Sammanflätade avtal vid inackordering

### 7.1 Inackorderingens sammanflätning

Inackordering består utav två moment, hyra av box och tillhandhållande av tjänst. Utan dessa två moment kan en inackordering inte föreligga. Detta talar starkt för att dessa två moment utgör en ömsesidig förutsättning för varandra. När ett inackorderingsavtal ingås inkluderas både inslaget av hyra och inslaget av tjänst, vilket innebär att det ger uttryck för att det föreligger ett närbeläget funktionellt och tidsmässigt samband mellan dessa moment (se nedan avsnitt 7.3.1).

En inackordering behöver inte alltid utgöra ett och samma avtal. Det beror på omständigheterna i det specifika fallet och hur stort inslaget av tjänst är i förhållande till det övriga i avtalet. I det fall tjänstedelen anses vara det överordnande är avtalet att klassas som ett förvaringsavtal och inackorderingens blir på så sätt ett och samma avtal.<sup>125</sup> Detta innebär att både momentet hyra och momentet tjänst är så pass sammanflätade att de inte bör separeras till två avtal.<sup>126</sup> Däremot om tjänstedelen inte uppfyller de kriterier för att få klassas som ett förvaringsavtal uppkommer frågan om inackordering bör istället ses som ett hyresavtal eller två separata avtal, ett hyresavtal och ett avtal om tjänst.

För att klargöra detta kan en inackordering i grova drag, som nämnt i inledningen till kapitel fyra, delas upp i två situationer. *Situation ett* innebär att tjänsten är det överordnande i förhållande till hyra av box, dvs. ett förvaringsavtal föreligger. Ett förvaringsavtal kan enbart föreligga när inackorderingens ska ses som ett avtal. Med detta menas att ett förvaringsavtal behöver både inslaget av hyra och tjänst för att föreligga och inackorderingens kan på så sätt inte delas upp till två avtal. Däremot är kraven synnerligen hårda för att få klassas ett avtal som förvaringsavtal när det finns inslag av hyra. Ett avtalsförhållande där tjänstdelen är det överordnande är enligt rättspraxis då omständigheterna i avtalet i övrigt avviker från vad som i normalfallet kan klassas som hyra. För att få klassas tjänstedelen som det överordnande krävs det att tjänsten är utav en väsentlig, om inte avgörande, betydelse.<sup>127</sup> Ett exempel på detta kan vara att hyresvärden har hand om all tjänst dagligen och det enda hästågaren behåller är själva nyttjanderätten, dvs. ridningen.

---

<sup>125</sup> Bengtsson, s. 80.

<sup>126</sup> Prop. 1975/76:81, s. 55.

<sup>127</sup> RH 1999:10.

När tjänstedelen istället är det underordnande momentet, *situation två*, går det inte att behandla detta som ett förvaringsavtal. Frågan uppstår då hur förhållandet mellan hyra av box och tillhandahållande av tjänst bör behandlas. Situation två kan separeras till ett hyresavtal och ett avtal om tjänst eller ses som ett och samma avtal (hyresavtal) där inslaget av hyra är det överordnande. Kraven på att få klassa momentet hyra som det överordnande skiljer sig i hög grad från kraven på att klassa momentet tjänst som det överordnande. Det krävs enligt rättspraxis ett tämligen litet inslag av hyra för att ett hyresavtal ska föreligga.<sup>128</sup> Detta i ett försök att minska möjligheten att kringgå den tvingande hyreslagen. Vidare bör tilläggas att om enbart ett skrivet avtal finns går det inte att behandla detta som två olika avtal. I de fall skilda bedömningar ska göras ska även två fristående avtal finnas.<sup>129</sup> Inackordering sett som två avtal kan anses föreligga då muntligt avtal eller två skriftliga avtal finns.

## **7.2 För- och nackdelar, inackordering sett som ett och samma eller två separata avtal**

### **7.2.1 Inledning**

En inackordering kan dels ses som två separata avtal där de två momenten, hyra av box och tillhandahållande av tjänst, utgör vars ett avtal. Vidare kan en inackordering ses som ett och samma avtal då dessa två moment kompletterar varandra och i det stora hela strävar efter att uppnå samma sak, en inackordering. I det fall inackorderingens ska ses som ett hyresavtal kan momentet tjänst anses utgöra endast ett bihang till hyra av box och inte ett eget avtal. Tjänstedelen blir snarare en förlängning av hyresavtalet. Ett annat alternativ är att ett förvaringsavtal föreligger och att det i detta fall är inslaget av hyra som utgör ett bihang och inget eget självständigt avtal.

Hyres- och tjänstedelen utgör tillsammans inackorderingens giltighet och är på så sätt en förutsättning för varandra. Det kan således vara svårt att dra gränsen mellan förvaring och hyra, dvs. vilka regler som bör gälla. Det är viktigt att inte tillämpa hyres- respektive förvaringsreglerna om dessa inte tydligt faller in under något av fallen.<sup>130</sup> För att avgöra hur inackorderingens bör tolkas krävs det att inackorderingens diskuteras från olika perspektiv. Nedan diskuteras för- och nackdelar inackordering sett som två separata avtal respektive

---

<sup>128</sup> NJA 1971 s. 129, NJA 2007 s. 1080 och NJA 1995 s. 274.

<sup>129</sup> Grauers, s. 24.

<sup>130</sup> Bengtsson, s. 81.

för- och nackdelar inackordering sett som ett och samma avtal. Därefter diskuteras kriterier för hur bedömningen bör ske i avsnitt 7.3.

### **7.2.2 För- och nackdelar sett som två separata avtal**

En fördel med att se inackordering som två separata avtal är att hyresvärden i tjänstedelen kan undkomma de tvingande reglerna i hyreslagen och dess konsumentskydd. Detta jämfört med om hela avtalsförhållandet hade klassats som ett hyresavtal.<sup>131</sup> Tjänstedelen regleras då av allmänna rättsprinciper gällande uppsägningstid<sup>132</sup> och reglerna i KtjL blir tillämpliga i frågan om pris och betalning<sup>133</sup> för tjänsten. Detta kan även ses som en nackdel då parterna är olika starka då ena parten är konsument och den andra parten är näringsidkare. Konsumenten går således miste om det starka skydd som är till förmån för denne i hyreslagen. Däremot föreligger det även ett konsumentskydd i KtjL och bör på så sätt inte ses som en allt för stor nackdel för konsumenten. KtjL bör fånga upp konsumentaspekterna och jämna ut de ojämheter som åligger parterna även om inackordering ska ses som två separata avtal. Argumentet för att separera inackordering till två avtal är till nackdel för konsumenten faller delvis bort p.g.a. att KtjL torde kunna rätta till konsumentaspekterna så konsumenten är i skyddad i förhållande till näringsidkaren igen. KtjL är dock inte tvingande till konsumentens förmån då denna lag tillämpas dispositivt genom en analogisk tillämpningsmetod<sup>134</sup>, andra aspekter måste således beaktas.

En fördel för båda parter är att det blir en distinktion mellan hyresavtalet och tjänsteavtalet. Denna distinktion kommer att föreligga även om dessa två avtal utgör en ömsesidig förutsättning för varandra och har ingåtts i ett närbeläget och funktionellt och tidsmässigt samband. Det positiva för båda parter med en sådan distinktion är att parterna inte blandar ihop vad det är som gäller i vardera moment. Denna förvirring kan uppstå då avtalen strävar efter att uppnå samma sak men i själva verket utför helt olika saker sett var för sig. En distinktion bör kunna förtydliga vad det är som gäller i inackorderingens olika delar. Däremot kan detta även utgöra en nackdel då en distinktion innebär att vid en tolkning av avtalen måste de omständigheter som föreligger i avtalsförhållandet delas upp och tas i beaktande i två olika delar, dvs. i två olika avtal. Det torde underlätta att istället ta alla omständigheter i beaktande samtidigt i ett och samma avtal vid en avtalstolkning.

---

<sup>131</sup> Se exempelvis uppsägningstid JB 12:4 1 st 2 p.

<sup>132</sup> Svensson, s. 48.

<sup>133</sup> Se KtjL §§ 36, 38 och 41.

<sup>134</sup> Se kapitel fyra i uppsatsen.

En annan fördel med inackordering sett som två avtal är att i det fall någon utav parterna vill säga upp tjänstedelen i inackorderingsavtalet (uppställning med tjänst) men vill behålla sin boxplats (uppställning utan tjänst) räcker det med att säga upp tjänsteavtalet och fortsätta med hyresavtalet utan nytt avtal behöver tecknas. Med detta menas att om inackorderingen är sett som ett avtal och någon part vill säga upp tjänstedelen, för att enbart behålla boxen, krävs det att hela avtalet sägs upp för att sedan teckna nytt avtal. Denna situation är vanligt förekommande då framförallt hästägare vill minska kostnader per månad och väljer på så sätt att dra ner på tjänstedelen.

### **7.2.3 För- och nackdelar sett som ett och samma avtal**

En nackdel med inackordering sett som ett avtal är att en sammanflätning kan, som ovan, medföra att tvingande regler i lagen kringgås.<sup>135</sup> Däremot har det i rättspraxis ställts synnerligen höga krav för att undkomma den tvingande hyreslagstiftningen. Det krävs ett tämligen litet inslag av hyra för att klassa hela avtalsförhållandet som ett enda hyresavtal.<sup>136</sup> Detta bör således inte ses som en alltför stor nackdel då domstolen har i ett antal fall reglerat denna fråga genom att minska möjligheten att kringgå reglerna i hyreslagen.

En fördel med inackordering sett som ett avtal är överskådligheten av avtalet för båda parter. Det blir lättare att se vad som är upprättat. Det är viktigt att båda parter förstår vad som är upprättat och att det finns en klar överskådlighet. Denna överskådlighet kan underlätta om någon utav parterna vill göra ett anspråk på något av det som finns upprättat mellan dem.

Det som talar starkt för att en sammanflätning bör föreligga är att för en inackordering ska bli giltig krävs det att både momentet hyra och momentet tjänst är inkluderat. Detta innebär att båda momenten på något sätt underförstått hänvisar till varandra för att gemensamt uppnå en inackordering. Det finns på så sätt en indikation från båda avtalen på att det finns ytterligare ett avtal för att uppnå den viljeförklaring, om en inackordering, som parterna har. Båda avtalen kan visserligen bli giltiga var för sig utan att det andra avtalet har upprättats, däremot uppnås inte en inackordering utan dessa två tillsammans. Den viljeförklaring som parterna har tordes mäta stor betydelse vid tolkningen av sammanflätade avtal. Det är trots allt parternas avsikt som gett upphov till att avtalen som upprättats ligger till grund

---

<sup>135</sup> Prop. 1975/76:81, s. 55 och s. 129.

<sup>136</sup> NJA 1971 s. 129, NJA 2007 s. 1080 och NJA 1995 s. 274.

för inackorderingen<sup>137</sup>. Parternas mål med att uppnå en inackordering har uppnåtts genom att konstruera dessa två moment. Det är således samma omständigheter som förorsakar partsavsikten. Med detta menas att hyra av box och tillhandahållande av tjänst har i syfte att uppnå en inackordering. En fördel med detta är att alla omständigheter tas i direkt beaktning. I inackordering sett som ett avtal har avtalet i sig parternas gemensamma avsikt som grund, på så sätt finns alla omständigheter inbakade i ett och samma avtal från början. Detta torde underlätta en avtalstolkning.

### **7.3 Närbeläget funktionellt och tidsmässigt samband**

För att två avtal ska kunna bedömas som ett sammanflätat avtal krävs det att avtalen har ingåtts i ett närbeläget funktionellt och tidsmässigt samband. Om två avtal har ingåtts så pass nära att dessa två anses bara beroende av varandra för att uppnå en gemensam sak ska dessa två inte heller skiljas på.<sup>138</sup> Det är alltså en fråga om hur avtalen förhåller sig till varandra. När det handlar om två överenskommelser som slutits i ett närbeläget funktionellt och tidsmässigt samband kan det innebära att den ena överenskommelsens särprägel influeras av den andra överenskommelsen då de verkar för samma sak i det stora hela. När hästägaren ingår avtal med stallägaren gällande inackordering inkluderas både hyra av box och tillhandahållande av tjänst. Hyra av box måste således beviljas för att tjänstedelen ska kunna fullgöras. Vidare måste tjänstedelen beviljas för att en inackordering ska föreligga. Dessa två moment kan ses som en ömsesidig förutsättning för varandra då en inackordering inte kan föreligga utan dem<sup>139</sup>. Det finns således ett uppenbart funktionellt och tidsmässigt samband mellan hyres- och tjänstdelen.

### **7.4 Sammanfattning**

En inackordering kan både ses som ett och samma eller två separata avtal. Det finns många olika perspektiv att se på avtal. I uppsatsen har jag valt att se inackorderingen från perspektiven för- och nackdelar, inackordering sett som ett och samma eller två avtal. Det som framförts gällande inackordering sett som två avtal är att i tjänstedelen undkommer hyresvärden de tvingande reglerna i hyreslagen. Däremot finns det ett konsumentskydd i KtjL som bör kunna jämna ut de ojämnheter som åligger parterna. Det bör dock uppmärksam-

---

<sup>137</sup> Lehrberg, s. 39.

<sup>138</sup> Prop. 1975/76:81, s. 55.

<sup>139</sup> Gorton, Lars, Sammanflätade avtal – Några reflexioner särskilt med avseende på relationen mellan köp och rebus, s. 56.



mas att KtjL inte är tvingande då denna lag tillämpas analogt. En annan fördel är distinktionen som torde minska en sammanblandning av inslagen. I det fall någon part vill säga upp tjänstedelen men fortfarande behålla boxen räcker det med att säga upp avtalet om tjänst och fortsätta med hyresavtalet än att säga upp hela inackorderingsavtalet och vidare upprätta nytt avtal för hyra av box. Gällande inackordering sett som ett avtal kan även här innebära att tvingande lagregler kringgås, i det fall ett förvaringsavtal anses föreligga. Där- emot har det ställt höga krav i rättspraxis för att minska möjligheten att undkomma dessa regler. En fördel med en sammanflätning är överskådligheten, framförallt då någon utav parterna vill göra ett anspråk på något av det som finns upprättat. En annan fördel är att alla omständigheter tas i direkt beaktning, vilket torde underlätta en avtalsolkning. Detta för att avtalet i sig har parternas gemensamma avsikt som grund, på så sätt finns alla om- ständigheter inbakade i ett och samma avtal från början.

Det kriteriet som finns att utgå från vid bedömningen av inackordering sett som ett och samma eller två avtal är om avtalen ingåtts i ett närbeläget funktionellt och tidsmässigt samband. Om hyra av box och tillhandahållande av tjänst uppfyller kriteriet är avtalen att anses så pass beroende av varandra att de inte heller bör skiljas på. Frågan uppstår hur momenten hyra och tjänst förhåller sig till varandra och hur inackorderingen bör tolkas. Det som kan konstateras är att dessa två moment kan ses som en ömsesidig förutsättning för varandra då de tillsammans utgör inackorderingens giltighet. Avtalen ingås samtidigt då båda moment krävs för att en inackordering ska kunna uppstå. Ett funktionellt och tids- mässigt samband mellan hyres- och tjänstdelen torde således föreligga. Vidare uppstår frå- gan vilket av avtalen som är det överordnande momentet, dvs. om det är det överordnande momentets regler som ska gälla eller om inackorderingen bör trots allt separeras. För att få klassa avtalet som ett förvaringsavtal krävs det att omständigheterna i avtalet i övrigt avviker från vad som i normalfallet kan klassas som hyra och att tjänsten är utav en väsentlig, om inte avgörande, betydelse. Kraven för att få klassa momentet hyra som det överord- nande skiljer sig i hög grad från tjänstedelen. För att få klassa avtalet som ett hyresavtal krävs det tämligen litet inslag av hyra, detta i ett försök att minska möjligheten att kringgå den tvingande hyreslagen.

## 8 Sammanfattning, analys och diskussion av syftets tredje delfråga

### 8.1 Summering

I uppsatsens tredje delfråga föreligger det två moment, hyra av box och tillhandahållande av tjänst, som grund för att en inackordering ska bli giltig. Dessa två moment kan var för sig utgöra ett självständigt avtal. Hyra av box har i kapitel två konstaterats utgöra ett hyresavtal där de tvingande regler i hyreslagen är direkt tillämpliga. Vad gäller tillhandahållande av tjänst finns inga direkt tillämpliga regler som utfyllnad vid avsaknad av uppsägningstid, pris och betalning i avtalet. I kapitel tre har det lagts fram att allmänna rättsprinciper och att KtjL, via en analogisk tillämpningsmetod, bör kunna tillämpas på rättslaget. Det som är uppenbart är att olika regler blir tillämplig beroende på hur inackordningen ska tolkas. Frågan som ställs är hur dessa moment förhåller sig till varandra och framförallt om inackordningen ska ses som ett och samma eller två avtal.

I det sjätte och sjunde kapitlet har det diskuterats om hur inackordningen bör tolkas. Alternativen har varit om inackordningen bör tolkas som två avtal, ett hyresavtal *och* ett tjänste avtal, eller som ett och samma avtal, ett hyresavtal *eller* ett förvaringsavtal. Diskussionen har baserats på det överordnande-/underordnande momentet och om det funnits ett närbeläget funktionellt och tidsmässigt samband mellan hyra av box och tillhandahållande av tjänst. Nedan kommer en diskussion och en slutsats att läggas fram för syftets tredje och sista delfråga.

### 8.2 Inackordering sett som ett och samma eller två avtal

I uppsatsens sjätte och sjunde kapitel har det klargjorts att det inte finns några lagregler på varken sammanflätade avtal eller förhållandet mellan dessa avtal. I propositioner <sup>140</sup> har det nämnts väldigt ytligt hur denna situation bör regleras. Denna problematik har inte behandlats i någon stort utsträckning varken i doktrin eller i praxis. Detta talar för att det finns ett problem men som i sin helhet inte har klargjorts.

När det kommer till frågan om hur inackordningen bör tolkas har det nämnts i propositionen <sup>141</sup> att avtal som är så pass nära sammanflätade att de är beroende av varandra bör ses

---

<sup>140</sup> Prop. 1975/76:81 och prop. 1994/95:17.

<sup>141</sup> Prop. 1975/76:81.

som ett och samma avtal. Framförallt då dessa avtal är slutna mellan samma parter. Detta kan jämföras med inackorderingens två moment. Dessa två moment kan visserligen ses som två separata avtal då de uppfyller kriterierna och utför i praktiken två helt olika saker. Däremot verkar de båda för samma sak och ligger till grund för inackorderingens giltighet. Hyra av box måste föreligga för att tjänstedelen ska kunna fullgöras. Vidare måste tjänstemomentet föreligga för att en inackordering ska komma till stånd. Detta innebär att det finns ett klart och tydligt närbeläget funktionellt och tidsmässigt samband mellan momenten. Vidare utgör dessa en ömsesidig förutsättning för varandra. Problematiken som föreligger är om inackorderingen bör ses som ett och samma eller två separata avtal. Eftersom denna problematik inte är lagreglerat får riktlinjer sökas i rättspraxis och till viss mån från propositioner.

Den viljeförklaring och avsikt som föreligger mellan parterna bör uppmärksammas vid tolkning av inackordering. Parternas avsikt och ändamål har varit att en inackordering ska föreligga. Den gemensamma partsavsikten bör således tillmätas stor betydelse då det är denna avsikt som ligger till grund för att avtal överhuvudtaget föreligger mellan parterna. Macniel uttrycker i sin teori att, förutom dokumentet, bör kollaborationen och relationen mellan parterna vägas in i tolkningen. En bedömning bör således ske utifrån beaktandet av samtliga förhållanden och omständigheter. Vidare bör en avtalstolkning alltid baseras på omständigheterna i det specifika fallet.<sup>142</sup> Den specifika situationen bör visserligen vägas in men eftersom uppsatsens syfte hanterar den abstrakta situationen där specifika avtalsvillkor inte finns anger jag de kriterier för hur frågan bör besvaras. Jag anser att dessa kriterier kan ge inspiration och vägledning till liknande förhållanden.

De stöd som finns för att tolka sammanflätade avtal som ett och samma avtal är knapphändiga. Rättspraxis har lagt grunden för att tolka sammanflätade avtal som en enhetslinje där hyresreglerna intar en dominerande position i förhållande till tjänstemomentet. Detta innebär att domstolen har i samtliga fall valt att inte separera avtalen då de har, med stöd av propositionen<sup>143</sup>, betraktats att ligga i ett närbeläget funktionellt och tidsmässigt samband. Domstolen har i dess bedömning gett uttryck för att se till alla omständigheter i båda moment istället för att separera dessa, vilket även Macniel har som argument i sin teori. Då alla omständigheter tas beaktning samtidigt torde underlätta en avtalstolkning. Detta för att

---

<sup>142</sup> Samuelsson, s. 166.

<sup>143</sup> Prop. 1975/76:81.

parternas gemensamma avsikt ligger till grund i avtalet och på så sätt finns alla omständigheter inbakade i ett och samma avtal från början. Det som lagts fram i utkastet till proposition 1975/76:81 är att om avtalets rättsverkning kan utgöra osjälvständighet i förhållande till andra avtal bör dessa anses som ett avtal i det fall de är så pass sammanflätade att de kan regleras som ett. Framförallt då dessa avtal är mellan samma parter. Det föreligger, som ovan nämnt, ett tydligt funktionellt och tidsmässigt samband mellan hyra av box och tillhandahållande av tjänst. Detta talar starkt för att en inackordering bör ses som ett och samma avtal. Det har yttrats att avtal som är nära sammanflätade inte bör skiljas på. Baserat på argumenten ovan och med stöd av propositioner och rättspraxis anser jag att en inackordering inte bör separeras till två avtal då momenten hyra och tjänst ingåtts i ett så pass närbeläget funktionellt och tidsmässigt samband.

Frågan blir vidare vilket utav avtalen som bör gälla. I Solvalla fallet kom begreppen underordnat- och överordnat moment fram som grund för bedömningen av sammanflätade avtal. Dessa begrepp har använts i samtliga gränsdragningsfall mellan hyra och tjänst efter det. En nackdel med att tolka dessa två moment som ett enda avtal är möjligheten att kringgå hyreslagens tvingande lagregler. Däremot har det utvecklats i rättspraxis, i de fall som det finns inslag av hyra, synnerligen hårda krav för att få klassa ett avtal som annat är hyra. Skillnaden mellan att få klassa hyra respektive tjänst som det överordnande momentet är stort. Det krävs ett tämligen litet inslag av hyra för att få klassa hela avtalsförhållandet som ett hyresavtal. Däremot krävs det, för att få klassa tjänsten som det överordnande, att tjänsten är utav en väsentlig om inte avgörande betydelse i förhållande till det övriga i avtalet. Det krävs även att inslaget av hyra avviker från vad som i normalfallet klassas som ett hyresavtal, detta för att hyresreglerna inte anses rimliga att tillämpa i denna situation. Eftersom det ställts upp så pass hårda krav från domstolens sida och på så sätt minska risken med att kringgå hyreslagen ser jag inte detta som ett problem.

För att inackorderingens ska klassas som ett enda hyresavtal krävs det framförallt att rekvisiten i hyreslagen är uppfyllda. Majoriteten av rättsfallen som behandlat denna typ av fråga har klassat momentet hyra som det överordnande i relation till tjänst. Solvalla fallet har, som ovan nämnt, lagt grunden för att tolka sammanflätade avtal som en enhetslinje med momentet hyra som det överordnande. Domstolen har satt momentet hyra i denna dominerande ställning p.g.a. hyreslagens skyddscharakter i syfte med att minska möjligheten att kringgå den tvingande lagstiftningen. Om parternas avsikt varit att under ett varaktigt avtalsförhållande hyra en box i ett stall där kriterierna för hyra är uppfyllda och omständig-

heterna i övrigt inte avviker från vad i normalfallet kan klassas som hyra bör ett hyresavtal föreligga. Reglerna för uppsägningstid samt hyra i hyreslagen 12 kap JB blir således direkt tillämpliga.

Det finns däremot en möjlighet att tolka inackordering som ett förvaringsavtal istället. I det fall inslaget av hyra är utav en klart underordnad betydelse eller skiljer sig i övrigt vad som i normalfallet utgör ett hyresavtal kan inackordering klassas som hyra.<sup>144</sup> I fallet RH 1999:10 lades kravet fram på att tjänstedelen bör vara utav väsentlig betydelse, om inte avgörande, för att få anses utgöra det överordnade momentet. Väsentlig betydelse i detta sammanhang anses vara synnerligen svårt att uppnå. Egendomen i fråga ska vara beroende av den vård och tillsyn som finns på plats. Detta innebär att ett hyresavtal kan anses föreligga även om det i avtalet inkluderats betydande vård och tillsyn. I avgörandet till RH 1999:10 framkom det att ett förvaringsavtal ansågs föreligga p.g.a. att rummen var specialutrustade, fick inte låsas samt att gemensamma utrymmen erbjöds. Inte heller hade personerna som bodde på boendet en möjlighet att välja plats eller rum. Ett exempel på inackordering där ett förvaringsavtal föreligger kan vara då stallägaren sköter all tjänst dagligen och det enda hästägaren behöver göra är att rida, dvs. behålla nyttjanderätten.

Sammanfattningsvis innebär detta att momenten hyra och tjänst ligger i ett så pass närbeläget funktionellt och tidsmässigt samband och utgör inackorderingens giltighet att dessa två inte bör skiljas på. Domstolen har i samtliga fall gått på en enhetslinje med det överordnande momentet som grund för bedömningen. Jag anser i och med detta att inackordering bör ses som ett och samma avtal där inslaget av hyra, i det fall tjänstedelen inte uppfyller kriterierna för väsentlig- eller avgörande betydelse, intar det överordnande momentet.

---

<sup>144</sup> NJA 1971 s. 129.

## 9 Sammantagen slutsats av delsyfte 1, 2 och 3

Slutsatsen i uppsatsens första delfråga är att hyra av box bör falla in under hyreslagen och dess tvingande skydd. Hyreslagens regler ska således tillämpas som utfyllnad i avtalet hyra av box då det finns en avsaknad av bestämmelser gällande uppsägningstid och hyra. Hyreslagen sätter därefter reglerna på hur lång tid uppsägningstiden ska vara samt till vilket belopp och när vederlaget ska erläggas. Detta för att hyra av box ställts i relation till formkraven och kriterierna för hyra av lokal och ansetts uppfylla dessa krav. En utfyllnad tillämpas genom den positiva metoden för utfyllnad baserat på en direkt tillämplig tvingande lag.

I uppsatsens andra delfråga finns inga direkt tillämpliga lagregler. Istället bör dispositiva lagregler tillämpas via en analogisk tillämpningsmetod. Det som framkom av utredningen är att ett jämförbart avtalsförhållande föreligger i KtjL. Lagen grundar sig på en generell oskriven rätt, präglas av normalregler, ger uttryck för allmänna obligationsrättsliga principer och har en balanserad avvägning från båda parterens intressen. I frågan gällande pris och betalning för tjänsten bör KtjL således kunna tjäna till ledning i uppsatsens två situationer. Allmänna rättsprinciper bör, i det fall som det finns, gå före en analogi. I frågan gällande uppsägningstid reglerar KtjL inte momentana avtalsförhållanden. Däremot finns det allmänna rättsprinciper på detta område och bör tillämpas före en analogi i delfrågans två situationer. En utfyllnad via den positiva metoden föreligger där allmänna rättsprinciper och analogier från närbeläget territorium tillämpas. Allmänna rättsprinciper och KtjL tillämpas för att fastställa uppsägningstiden och till vilket pris och när betalning ska ske.

När det gäller sammanflätade avtal vid inackordering i uppsatsens tredje delfråga har det konstaterats att momenten hyra och tjänst utgör inackorderingens giltighet och ligger i ett så pass närbeläget funktionellt och tidsmässigt samband att dessa två inte bör skiljas på. Domstolen har i samtliga fall gått på en enhetslinje med det överordnande momentet som grund för bedömningen. Gällande frågan om avtalet ska ses som ett hyresavtal eller ett förvaringsavtal har domstolen gjort det svårt att kringgå hyresreglerna och dess skyddscharakter så länge avtalet uppfyller kriterierna för hyra. Kraven för att tolka avtalet som ett förvaringsavtal är således hårda. Tjänsten måste i sådant fall vara utav en väsentlig, om inte avgörande, betydelse och inslaget av hyra måste skilja sig i övrigt vad som i normalfallet utgör ett hyresavtal. Jag anser i och med detta att inackordingen bör ses som ett och samma avtal där inslaget av hyra, i det fall tjänstedelen inte uppfyller kriterierna för väsentlig- eller avgörande betydelse, intar det överordnande momentet.

## Referenslista

### Offentligt tryck

Prop. 1975:12 Regeringens proposition med förslag till lag om ändring i skadeståndslagen (1972:207), m.m.

Prop. 1975/76:81 med förslag om ändring av lagen (1915:218) om avtal och andra rättshandlingar på förmögenhetsrättens område, m.m.

Prop. 1984/85:110 Om konsumenttjänstlagen

Prop. 1994/95:17 Oskäligen avtalsvillkor m.m. Införlivande med svensk rätt av EG:s direktiv om oskäligen avtalsvillkor i konsumentförhållanden

SOU 1979:36 Konsumenttjänstlagen

### Rättsfall

NJA 1922 s 23

NJA 1938 s 61

NJA 1966 s 18

NJA 1971 s 129

NJA 1978 s 389

NJA 1986 s 247

NJA 1995 s 274

NJA 1999 s 197

NJA 2001 s 10

NJA 2007 s 1080

NJA 2009 s 672

NJA 2011 s 600

RH 83:80

RH 1999:10

RBD 1994:8

### Doktrin

Adlercreutz, Axel, *Avtalsrätt I*, trettonde upplagan, Juristförlaget, Lund 2011

Bengtsson, Bertil, *Bör konsumenttjänstlagen utvidgas?: en diskussionspromemoria*, Liber, Stockholm 2008

Bengtsson, Bertil, *Särskilda avtalstyper 1*, andra upplagan, P.A Norstedts & Söners förlag, Stockholm 1976

## Referenslista

- Bengtsson, Bertil, Victorin, Anders, *Hyra och annan nyttjanderätt till fast egendom*, sjätte upplagan, Norstedts Juridik AB, Stockholm 2004
- Bernitz, Ulf, *Standardavtalsrätt*, sjunde upplagan, Norstedts Juridik, 2008
- Gorton, Lars, *Sammanflätade avtal - Några reflexioner särskilt med avseende på relationen mellan köp och remburs*, Stockholm Center for Commercial Law Årsbok 1, Iustus Förlag, 2008
- Grauers, Folke, *Nyttjanderätt – Hyra, bostadsrätt, arrende och tomträtt*, tolfte upplagan, Juristförlaget i Lund, Lund 2005
- Hedwall, Mattias, *Tolkning av kommersiella avtal*, andra upplagan, Norstedts Juridik, Stockholm 2004
- Hellner, Jan, *Rättsteori - en introduktion*, Norstedts Juridik AB, Stockholm 1994
- Holmqvist, Leif, Thomsson, Rune, *Hyseslagen – En kommentar*, nionde upplagan, Norstedts Juridik AB, Vällingby 2009
- Ian R., Macneil, *The many futures of contracts*, vol 47, Southern California law review, 1974
- Ian R., Macneil, *Relational contract theory: challenges and queries*, Northwestern University law review, vol. 94, (1999-2000)
- Konsumenttjänstlag, *Betänkande av konsumenttjänstutredningen*, Stockholm 1979
- Lehrberg, Bert, *Avtalstolkning*, femte upplagan, I.B.A Institutet för Bank- och Affärsjuridik, 2009
- Millqvist, Göran, *Något om tolkning av pantavtal och andra säkerhetsavtal*, Vänbok till Axel Adlercreutz, Juristförlaget i Lund, 2007
- Samuelsson, Joel, *Tolkningslärans gåta: En studie i avtalsrätt*, Iustus Förlag AB, Uppsala 2011
- Svensson, Carl, *Konsumenttjänstlagen: kommentar, lagtext, exempel på standardavtal*, Studentlitteratur, Lund 1987
- Strömholm, Stig, *Rätt, rättskällor och rättstillämpning: En lärobok i allmän rättslära*, Norstedts Juridik AB, Stockholm 1996
- Taxell, Lars Erik, *Avtalsrättens normer*, Åbo Akademiens förlag, 1987
- Vahlén, Lennart, *Avtal och tolkning*, P.A. Nordstedt & Sóners Förlag, Stockholm 1960
- Victorin, Anders, *Kommersiell hyresrätt*, tredje upplagan, Norstedts Juridik AB, Stockholm 2003

## Internetkällor

- Dahlquist-Sjöberg/Victorin, Flexibilitet och besittningsskydd (2013-02-27),  
[http://www.kth.se/polopoly\\_fs/1.128547!/Menu/general/columncontent/attachment/23.pdf](http://www.kth.se/polopoly_fs/1.128547!/Menu/general/columncontent/attachment/23.pdf)
- Jordbruksverket, Sveriges officiella statistik; Hästar och anläggningar med häst 2010 (2013-03-04),  
[http://www.jordbruksverket.se/webdav/files/SJV/Amnesomraden/Statistik,%20fakta/Husdjur/JO24/JO24SM1101/JO24SM1101\\_ikortadrag.htm](http://www.jordbruksverket.se/webdav/files/SJV/Amnesomraden/Statistik,%20fakta/Husdjur/JO24/JO24SM1101/JO24SM1101_ikortadrag.htm)



## Referenslista

Svenska ridsport förbundet (2013-03-10),  
<http://www3.ridsport.se/Svensk-Ridsport/Varfor-medlem/>

C Ramberg, Avtalslagen 2010 (2013-03-20),  
<http://www.avtalslagen2010.se/Section/7.3>

Ärendenummer 2009-63-62, 2010-05-18 (2013-04-14)  
<https://lagen.nu/arn/2009-6362>