

Det här är Företagarna

Vi är Sveriges största intresseorganisation för dig som är företagare. Vi är 48 000 medlemmar och företräder 70 000 företag i Sverige. Det ger oss kraft att påverka makthavare på alla plan och i många frågor. Som medlem i Företagarna får du även en rad förmåner och erbjudanden som gör din företagardag enklare och roligare.



Här kan du vara social med oss!



ATT HYRA LOKAL



Innehåll



1

Hysesavtalet

2

Hyrestid och förlängningstid

3

Hyrans storlek

4

Marknadshyra

5

Besittningshyra

6

Uppsägning

7

Uppsägningstid

8

Hysesförhandling

9

Uppskov med avflyttning

10

Överlåtelse av hyresrätten

11

Uthyrning i andra hand

12

Konkurrens mellan hyresgäster

13

Lokalens skick

14

Påföljder vid fel och brister i lokalen

15

Deponering av länsstyrelsen

16

Överlåtelse av fastigheten

1. HYRESAVTALET



Ett hyresavtal kan vara såväl muntligt som skriftligt. Det är förstås bäst med skriftligt hyresavtal där de överenskomna villkoren framgår, för både hyresvärd som hyresgäst. Om ett hyresavtal är muntligt kan både hyresvärd och hyresgäst kräva att avtal skrivs.

Ett hyresavtal bör innehålla följande uppgifter:

- Hyresvärdens och hyresgästens namn och adress.
- Lokalens adress och omfattning, t. ex. yta, p-plats m.m.
- Vilken verksamhet som ska bedrivas
- Kontraktstid, t.ex. bestämd tid eller tills vidare.
- Uppsägningstid.
- Förlängningstid, dvs. den tid avtalet förlängs på om det inte sägs upp.

- Hyrans storlek och eventuella tillägg såsom exempelvis index, fastighetsskatt och el.
- Betalningsvillkor.
- Vem som är ansvarig för underhåll, tillstånd och olika funktioner i lokalen.

Tänk på att:

- Upprätta skriftligt hyresavtal
- Överenskommelser under hyrestiden dokumenteras skriftligen, för det fall att man i framtiden har olika uppfattning om vad som ska gälla



2. HYRESTID OCH FÖRLÄNGNINGSTID

Ett hyresavtal gäller för obestämd tid, dvs. tills vidare, om inte annat har avtalats. Ett avtal på obestämd tid måste sägas upp för att upphöra att gälla. Det samma gäller för hyresavtal på bestämd tid när hyresförhållandet varit längre än nio månader i ett sträck. Kortare hyresavtal än nio månader upphör att gälla vid hyrestidens slut utan uppsägning, om inte annat har avtalats.

Om ett hyresavtal för bestämd tid inte sägs upp till hyrestidens slut förlängs det med den förlängningstid som har avtalats. Om förlängningstid inte har avtalats förlängs hyresavtalet på obestämd tid.

Tänk på att:

- Hyresavtal gäller tills vidare om inte annat har avtalats.
- Det finns regler för vad en uppsägning ska innehålla och hur den ska gå till, se avsnitt 6.

3. HYRANS STORLEK

Hyran ska enligt huvudregeln vara till beloppet bestämd, med undantag för ersättning för värme, varmvatten, el, vatten och avlopp. Ytterligare ett undantag är att man kan avtala om att hyra ska utgå som en viss del av hyresgästens rörelseintäkter, s.k. omsättningshyra. För hyresavtal som löper på längre tid än tre år är det också möjligt att använda index som beräkningsgrund för hyresnivån. För att förändra hyresvillkoren är det vanligaste att säga upp avtalet för villkorsändring till hyrestidens slut, enligt de formkrav som lagen anger, se avsnitt 6. Det finns inget som hindrar att parterna förhandlar om hyresvillkoren under löpande hyrestid, det råder avtalsfrihet och möjlighet att träffa överenskommelser.

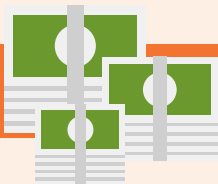
Som huvudregel är uthyrning av lokal undantagen från skatteplikt enligt mervärdesskattelagen, men om hyresvärden

är frivilligt skattskyldig för uthyrning av lokalen och lokalen används stadigvarande i momspliktig verksamhet kan moms tas ut på hyran. En förutsättning är att det är avtalat om det.

Tänk på att:

- Index endast är tillåtet vid längre avtal än tre år.
- Det finns alltid en möjlighet att förhandla under löpande hyrestid.





4. MARKNADSHYRA

När hyresvärd och hyresgäst ingår ett hyresavtal för första gången finns det inga regler kring hyresnivån. Däremot finns det regler om hyresnivån vid en uppsägning för villkorsändring. Det man har att förhålla sig till är marknadshyran. När marknadshyran bestäms ska man i första hand beakta hyran för närmast jämförbara lokaler på orten. Om det inte finns några i grova drag jämförbara lokaler på orten får marknadshyran bestämmas genom en mer allmän

skälighetsbedömning. En sådan bedömning kan baseras på jämförelser med lokaler på annan ort där det råder liknande förhållanden på lokalhyresmarknaden.

Tänk på att:

- Reglera vad som ska gälla när en hyresgäst står för reparationer och förbättringsarbeten, t.ex. hur det ska påverka hyran eller ev. återbetalning vid avflyttning från lokalen.



5. BESITTNINGSSKYDD

Lokalhyresgäster har ett s.k. indirekt besittningsskydd. Indirekt besittningsskydd innebär att hyresgästen har rätt till ekonomisk ersättning om han måste flytta p.g.a. att hyresvärdens krav är oskäligen vid en villkorsändring eller att uppsägningen är obefogad. Minimiskadeståndet är ett belopp som motsvarar en årshyra inklusive kostnader för värme, el, vatten och va-avgifter. Orsakas hyresgästen en förlust som inte täcks av denna ersättning skall hyresvärden i vissa fall i skäligen omfattning ersätta hyresgästen för denna förlust. Det indirekta besittningsskyddet gäller från att hyresförhållandet varat längre än nio månader.

Hyresvärden kan i vissa fall säga upp hyresavtalet utan att bli ersättningsskyldig gentemot hyresgästen. Det gäller då:

- Hyresgästen misskött sig, t.ex. störningar och sena hyresbetalningar.
- Fastigheten ska rivas eller byggas om och att hyresvärden erbjuder annan godtagbar lokal där hyresgästen kan bedriva sin verksamhet.
- Hyresgästen har avstått från sitt besittningsskydd i en särskilt upprättad handling.
- Hyresgästen inte accepterar att betala marknadshyra.
- Det finns en annan befogad anledning. Bestämmelsen syftar till att fånga upp fall som inte angetts i lagtexten och som exempel kan nämnas att hyresvärden själv avser att utöka sin verksamhet i fastigheten, en större betydande hyresgäst kräver utökad yta för att vara kvar i fastigheten eller att utrymmet behövs för fastighetens tillsyn eller skötsel.



6. UPPSÄGNING

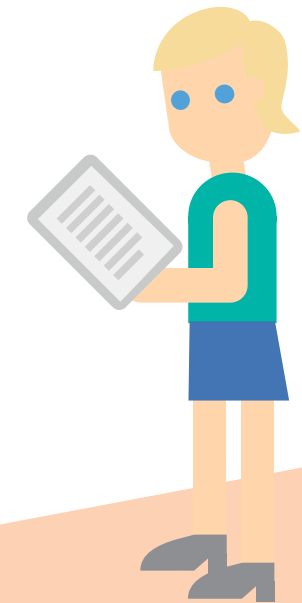
En uppsägning kan ske i två olika syften, antingen för villkorsändring eller för att hyresgästen ska avflytta från lokalen. Oavsett syftet med uppsägningen är huvudregeln att hyresavtalet ska sägas upp skriftligen för att upphöra att gälla.

Det gäller olika regler för hyresvärderna respektive hyresgästen vid uppsägning. För båda gäller dock att uppsägningen ska ställas till rätt part, är det till exempel flera personer som är hyresvärd eller hyresgäst ska samtliga personer anges och delges uppsägningen. Detsamma gäller för undertecknandet av uppsägningshandlingen. Vid villkorsändring måste samtliga villkor som ska förändras anges eller bifogas i ett nytt hyreskontrakt. Uppsägningen måste också vara gjord i rätt tid i förhållande till hyrestid och uppsägningstid.

När hyresvärderna säger upp för villkorsändring eller avflyttning måste hyresvärderna förutom att ange förändrade villkor eller anledning till att avtalet inte förlängs, upplysa om hyresgästens skyldighet att inom två månader hän-skjuta tvisten för medling till hyresnämnden om hyresgästen inte accepterar att flytta utan ersättning. Görs inte det är uppsägningen ogiltig och hyresavtalet löper vidare på oförändrade villkor. Eftersom uppsägningen från hyresvärdens sida innehåller en skyldighet att upplysa om tidsfristen beträffande medlingsförfarandet är det stränga krav om delgivning. Hyresvärderna ska kunna visa att delgivning har gjorts i rätt tid. Uppsägningen kan skickas med rekommenderat brev med mottagningsbevis. Löser hyresgästen inte ut brevet bör hyresvärderna anlita en delgivningsman. Det enklaste är dock att överlämna uppsägningen personligen och att hyresgästen skriver på att uppsägningen har mottagits.

UPPSÄGNING forts.

När hyresgästen säger upp hyresavtalet för villkorsändring eller avflyttning finns det inte någon skyldighet att upplysa om någon tidsfrist, varför det är ett förenklat förfarande som gäller för delgivning av uppsägningen. Det innebär att uppsägningen ska sändas med rekommenderat brev till hyresvärdens adress. Lämnas uppsägningen över personligen ska hyresvärderna skriva på att uppsägningen har mottagits. Sägar hyresgästen upp för villkorsändring måste ansökan om medling göras av hyresgästen göras inom två månader från uppsägningen. Görs inte det är uppsägningen ogiltig.





7. UPPSÄGNINGSTID

Uppsägningstiden för lokaler som hyrs för obestämmd tid är nio månader. För hyresavtal som gäller för bestämd tid är uppsägningstiden nio månader när hyrestiden är längre än nio månader, för kortare avtal behöver uppsägning inte göras. Parterna kan komma överens om att ett hyresavtal på kortare tid än nio månader, ska sägas upp. Uppsägningstiderna är då följande:

- En dag om hyrestiden är längst två veckor.
- En vecka om hyrestiden är längst tre månader.
- Tre månader om hyrestiden är längst nio månader.

Hyreslagen är tvingande till hyresgästens fördel. Det är därför möjligt för parterna att komma överens om kortare uppsägningstider vid uppsägning från hyresgästens sida, men inte från hyresvärdens sida.

Tänk på att:

- Hyresavtal oftast ska sägas upp skriftligen nio månader i förväg för att upphöra att gälla.



8. HYRESFÖRHANDLING

Om en hyresgäst och en hyresvärd inte kan komma överens om den nya hyran eller hyresvillkoren kan de få förhandlingshjälp, s.k. medling, hos hyresnämnden. Det vanligaste skälet för medling är att hyresgästen anser att den begärda hyran är alltför hög i förhållande till marknadsläget. Det är hyresgästen som ska påkalla medling. Det ska ske inom två månader från uppsägningen.

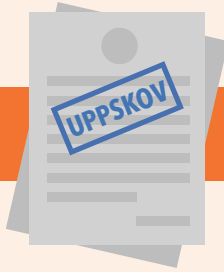
När förhandlingen gäller hyra kan hyresgästen begära att hyresnämnden yttrar sig om den begärda hyran är marknadsmässig eller inte. Det är parterna i ärendet som måste ge in underlag på hyresnivåer för andra liknande lokaler på orten. Yttrandet som endast är rådgivande, har värde som bevis i en eventuellt efterföljande skadeståndsprocess i tingsrätten.

Om det bara är hyresgästen som sagt upp hyresavtalet för villkorsändring kan hyresgästen, när som helst innan medlingen är

avslutad, ta tillbaka sin medlingsansökan och därigenom förta uppsägningen dess verkan. Detsamma gäller om man inte ansöker om medling inom två månader från det att uppsägningen gjordes.

Tänk på att:

- Hyresnämndens yttrande baseras på det underlag som parterna lagt fram. Lämnas ett bristfälligt underlag kan resultatet av medlingen bli att man inte når önskat resultat.
- Om hyresgästen inte har begärt medling på uppsägning från hyresvärdens förlorar han rätten att senare begära skadestånd.
- Om förhandlingen gäller rivning eller ombyggnad av lokalen ska hyresnämnden på någons begäran yttra sig om en av hyresvärdens erbjuden alternativ lokal är godtagbar för hyresgästen.



9. UPPSKOV MED AVFLYTTNING

En hyresgäst har möjlighet att begära uppskov med avflyttningen om han inte får sitta kvar i lokalen. Ansökan görs hos hyresnämnden. Det innebär att hyresgästen får fristen för avflyttning förlängd om han inte kan flytta när uppsägningstiden gått ut. En förutsättning för att uppskov ska kunna beviljas är att hyresgästen har indirekt besittningsskydd och att begäran om uppskov görs före hyrestidens utgång, t.ex. i samband med medling i hyresnämnden. En begäran om uppskov kan göras av

både hyresvärderna och hyresgästen. Det är hyresnämnden som fastställer villkoren under uppskovstiden. Skäl för uppskov kan vara att det tar tid att avveckla verksamheten, att hitta ny lokal eller att säga upp personal. Uppskovstiden bestäms genom en avvägning mellan hyresvärdens och hyresgästens intressen. Hyresnämnden kan medge uppskov med avflyttning med maximalt upp till två år, det är dock väldigt ovanligt att så lång tid medges.



10. ÖVERLÅTELSE AV HYRESRÄTTEN

Huvudregeln är att hyresvärdens godkännande krävs för att överlåtelse av hyresrätten ska kunna ske. Är det själva verksamheten som överläts, när det är fråga om lokal som används för handel, hantverk, industri eller annan förvärvsverksamhet, kan hyresnämnden lämna tillstånd till överlåtelsen om hyresvärderna inte har befogad anledning att motsätta sig överlåtelsen. Med befogad anledning är t.ex. att den nya

hyresgästen saknar betalningsförmåga.

Hyresnämnden kan inte lämna tillstånd till överlåtelse om det endast är hyreskontraktet som överläts. Vid överlåtelse av kontraktet behövs hyresvärdens samtycke, vägras samtycke utan skälig anledning eller lämnar hyresvärderna inte besked inom tre veckor efter det att samtycke begärdes, får hyresgästen säga upp avtalet.



11. UTHYRNING I ANDRA HAND

Det krävs alltid hyresvärdens tillstånd för att få hyra ut sin lokal i andra hand. Om hyresvärden säger nej till uthyrningen kan hyresnämnden lämna tillstånd om hyresvärden inte har befogad anledning att vägra samtycke.

Uthyrning av del av lokalen är alltid tillåtet så länge det inte medför problem för hyresvärden.

I båda fallen ovan är det förstahandshyresgästen som är ansvarig gentemot hyresvärden vad gäller betalning av hyran, vårdplikten m.m. Hyresvärden behöver därför inte vända sig till andrahandshyresgästen för att kräva in hyran.

Tänk på att:

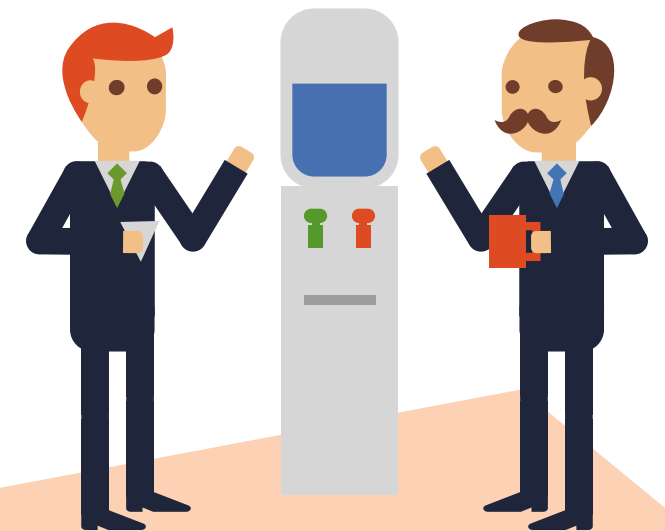
- Det är möjligt att avtala med hyresvärden om att han inte ska hyra ut lokaler i fastigheten till näringsidkare som driver liknande verksamhet.

12. KONKURRENS MELLAN HYRESGÄSTER

Det finns inget som hindrar att en hyresvärd hyr ut till två olika hyresgäster inom samma bransch. Hyresvärden har ingen skyldighet att förhindra en konkurrenssituation. Däremot kan hyresvärden och hyresgästen avtala om att ingen konkurrerande verksamhet ska bedrivas i hyresvärdens övriga lokaler i fastigheten.

Tänk på att:

- Det är möjligt att avtala med hyresvärden om att han inte ska hyra ut lokaler i fastigheten till näringsidkare som driver liknande verksamhet.



13. LOKALENS SKICK

Lokalen ska upplåtas i sådant skick att den enligt den allmänna uppfattningen på orten är fullt brukbar för det avsedda ändamålet. Hyresvärden ansvarar även för att ett sådant skick består under hela hyrestiden. Det är dock fritt att avtala om avsteg från vad som nu sagts, t.ex. ”befintligt skick”.

Hyresgästen har en viss undersökningsplikt av lokalen. Hyrs lokalen ut i ”befintligt skick” bör han göra en besiktning. Fel och brister som hade kunnat upptäckas vid en besiktning kan inte senare göras gällande mot hyresvärden. Hyresvärden ansvarar för dolda fel.

Det är fritt att avtala om vem som ska stå för vad, t.ex. det löpande underhållet och sedvanliga reparationer på fastigheten.



14. PÅFÖLJDER VID FEL OCH BRISTER I LOKALEN

När det finns en brist i lokalen har en hyresgäst vissa rättigheter som kan leda till olika påföljder för hyresvärden. Efter det att hyresvärden mottagit besked om bristen och heller inte åtgärdat den, har hyresgästen rätt till s.k. självhjälp, uppsägning i förtid, nedsättning av hyran och skadestånd.

Självhjälp innebär att hyresgästen har rätt att avhjälpa bristen på hyresvärdens bekostnad under förutsättning att hyresvärden först haft möjlighet att rätta till bristen efter tillsägelse. Bestämmelsen innebär att hyresgästen själv får betala för att få bristen avhjälpt för att därefter sedan rikta ett krav till mot hyresvärden.

Uppsägning

Om bristen inte kan avhjälpas utan dröjsmål eller hyresvärden efter uppmaning inte åtgärdar bristen har hyresgästen rätt att säga upp avtalet om bristen är av väsentlig betydelse. Med väsentlig betydelse menas att det är så allvarlig brist att verksamheten inte kan bedrivas i lokalen.

Nedsättning av hyran

Hyresgästen kan begära skälig nedsättning av hyran för tid som det förekommer en brist i lokalen. Hyresvärden och hyresgästen kan dock komma överens om att brister som uppkommer till följd av att sätta lokalen avtalat skick eller för att utföra sedvanligt underhåll av fastigheten inte ska ge hyresgästen rätt till nedsättning av hyran. Det kan också vara annat arbete som särskilt har specificerats i avtalet.

Utgångspunkten för hyresgästens rätt till ersättning för skada är att hyresvärden varit försumlig. Hyresvärdens ansvar är utformat på så sätt att om hyresvärden inte kan visa att han inte har varit vårdslös skall hyresgästen ha rätt till skadestånd. För vissa arbeten på fastigheten som hyresvärden önskar utföra har hyresgästen rätt till ersättning oavsett om hyresvärden varit vårdslös eller inte. Vid reparations- och förbättringsarbeten som inte är av brådskande natur har hyresgästen rätt till ersättning för den skada som orsakas pga. dessa arbeten.

15. DEPONERING HOS LÄNSSTYRELSEN

Om hyresvärden och hyresgästen är oeniga om hur mycket hyresgästen ska betala i hyra, t.ex. om hyresgästen själv har åtgärdat fel i lokalen och vill ha ersättning för kostnaderna, kan hyresgästen istället för att betala det tvistiga beloppet deponera beloppet hos länsstyrelsen. Syfte med deponering är framförallt att skydda hyresgästens rätt att hyra lokalen. Den normala konsekvensen när en hyresgäst inte betalar hyran eller delar av den är att hyresrätten går förlorad, d.v.s. den blir förverkad. Det är viktigt att tänka på att en hyresgäst som är i tvist med hyresvärden inte kan sluta att betala hyra.

Hyresgästen får endast deponera så stor del av hyran som han på goda grunder anser sig ha rätt att dra av. Resten av hyran ska betalas på vanligt sätt och i rätt tid. Om hyresgästen missbrukar rätten till deponering, t.ex. drar av större belopp än han har rätt till, är hyresrätten inte skyddad.

Vid deponering av hyran informeras hyresvärden av länsstyrelsen om depositionen, därefter har hyresvärden att inom tre månader väcka talan vid domstol med yrkande om rätt till det deponerade beloppet.



16. ÖVERLÅTELSE AV FASTIGHETEN

När fastigheten byter ägare övergår alla skriftliga hyresavtal på den nya ägaren om hyresgästen tillträtt lokalen.

Finns det bara muntliga hyresavtal gäller de endast om det har gjorts förbehåll om dem vid överlåtelsen, den nya ägaren kände till eller borde ha känt till att hyresgästen fanns i fastigheten eller om hyresvärden inte har sagt upp avtalen inom tre månader från överlåtelsen.

Hyresvärdets utmätning eller konkurs

Vid utmätning av fastigheten eller fastighetsägarens konkurs kan en hyresgäst som inte har tillträtt lokalen säga upp avtalet inom en månad från det att han fick kännedom om utmätningen eller konkursen. Avtalet upphör genast att gälla vid en sådan uppsägning. Efter det att hyresgästen har tillträtt lokalen finns ingen rätt att säga upp avtalet vid utmätning eller konkurs, hyresavtalet löper vidare som vanligt.

Hyresgästs konkurs

Försätts hyresgästen i konkurs har konkursboet rätt att säga upp avtalet. Hyresvärden kan också säga upp avtalet om han inte har eller får säkerhet inom en månad efter anfordran, eller om inte konkursboet under samma tid förklarar sig svara för avtalet under hyrestiden eller om överlåtelse inte sker när hyrerätten får överlåtelse.

