

Kommersiell hyresrätt

– En juridisk inblick



Hyresvärdens ansvar är långtgående vad gäller lokaler och butiker. På bilden Aurora, ett nytt parkeringshus i Lund med butikslokaler i bottenplanet. Bild: Lloyd's Arkitektkontor

TEXT: KRISTOFFER HEDIN
MANAGING PARTNER PÅ HEDINS JURISTBYRÅ

Hyra av lokaler regleras främst i hyreslagen (jordabalkens 12 kap) som exempelvis reglerar hyresvärdens ansvar i olika avseenden. Jag kommer här nedan gå igenom dessa regler lite översiktligt och sedan ge lite tips till såväl hyresvärdar som lokalhyresgäster.

Först och främst kan konstateras att hyresvärden ansvarar för brister i nyttjanderätten vilket innebär att lokalen, och sådant som behövs för dess nyttjande, ska kunna användas för det avsedda ändamålet. Hinder eller men kan föreligga redan vid en inskränkning i möjligheten att bedriva verksamheten på det sätt som följer av avtalet eller om verksamheten försvåras. Hyresvärdens ansvar omfattar dessutom inte bara det inre skicket i lokalen, utan även utifrån kommande hinder eller men, såsom buller m m från grannar. Även brister i tillgången till andra ytor i eller utanför byggnaden som behövs för lokalens ändamålsenliga nyttjande omfattas av hyresvärdens ansvar.



Kristoffer Hedin, Managing Partner på Hedins Juristbyrå

Hyresgästen har alltid rätt till skäligen nedsättning av hyran under den tid som hinder eller men i nyttjanderätten föreligger. Hyresgästen har också alltid rätt att säga upp hyresavtalet i förtid, om bristen är väsentlig och denna inte kan avhjälpas utan dröjsmål eller om värden efter tillsägelse underlåter att avhjälpa bristen så snart det kan ske. Hyresgästen kan även – beroende på värdens agerande – vara berättigad till skadestånd för den skada som denne orsakar.

I praktiken föreligger det sällan brister eller men i nyttjanderätten vid hyresavtalets ingående. Efterhand kan det emellertid uppstå behov/önskemål från hyresvärdens sida om att exempelvis utföra olika förbättringsåtgärder på fastigheten såsom fasadrenoveringar eller liknande.

Denna typer av åtgärder har hyresvärden som utgångspunkt rätt att vidta men hyresgästen har då rätt till nedsättning av hyran för den tid som lokalen eventuellt ej är i brukbart skick

Att tänka på:

- Lokalhyresgäster har mycket att vinna på att noggrant tänka igenom vad lokalen ska nyttjas till samt hur länge lokalen är avsedd att nyttjas m m. Tänk på att förutsättningarna för såväl er som för hyresvärden kan förändras över tid och ta det i beaktande inför ett eventuellt avtalstecknande. Även om du som hyresgäst har rätt till skäligen hyresnedsättning m m så kan hinder/men i nyttjanderätten inte sällan ändå ha relativt stor negativ påverkan på er verksamhet.

- Hyresvärdar har mycket att vinna på att vara tydliga mot sina hyresgäster med vilka avsikter de har med fastigheten. Ju tidigare och tydligare information till hyresgästen desto bättre. Detta eftersom tydlighet i ett tidigt skede ofta minimerar risken för konflikter i ett senare skede. ■