Hyresavtalets form

Grundläggande krav på avtalet

Enligt kapitel 12 i jordabalken, populärt kallat hyreslagen, ställs vissa grundläggande krav på avtalet för att det ska anses vara ett hyresavtal i hyreslagens mening. Förutom att det ska föreligga ett avtal om upplåtelse ska (i) det som hyrs ut vara ett objekt i form av hus eller del av hus och (ii) rätten till nyttjandet av hyresobjektet ska ske mot ersättning. Saknas något av de nödvändiga kriterierna i avtalet är avtalet inte ett hyresavtal som omfattas av hyreslagen.

Även andra faktorer kan medföra att det inte är fråga om ett hyresavtal. Hyresrätten ska vara lokaliserad till ett bestämt utrymme i huset och hyresgästen ska, i vart fall under perioder, ha ensamrätt att disponera utrymmet. Det finns även ett flertal avtalssituationer då avtalet formellt sett faller under hyreslagen, men ändå inte bedömts som ett hyresavtal eftersom det hyresrättsliga inslaget i avtalet har fått en underordnad betydelse.

Krav på skriftlighet?

Enligt hyreslagen krävs det inte att ett hyresavtal ingås i skriftlig form för att det ska vara giltigt och bindande. Istället tillämpas avtalslagens regler i bedömningen om ett bindande avtal har uppstått. Hyresavtalet kan sålunda även ingås i muntlig form. Såväl muntliga avtal som muntliga tillägg till skriftliga hyresavtal är giltiga. I förhållande till ett muntligt har emellertid ett skriftligt avtal den fördelen att risken minskar betydligt för att det uppstår tvister eller osäkerhet om avtalets innehåll.

Om hyresvärden eller hyresgästen kräver skriftform ska hyresavtalet enligt hyreslagen upprättas skriftligen. För det fall endera parten vägrar upprätta avtalet i skriftlig form

finns det dock inga uttryckliga sanktioner i hyreslagen. I den juridiska litteraturen har det hävdats att en hyresgäst i vissa fall skulle kunna förlora sitt besittningsskydd vid sådan vägran samt att hyresvärdens vägran kan medföra att hyresgästen har rätt att frånträda hyresavtalet. Det är emellertid osäkert vilka konsekvenser en vägran kan medföra.

Part kan väcka talan i domstol om den andre parten vägrar att upprätta skriftligt avtal. I ett sådant fall kan part yrka förpliktande för motparten att vid äventyr av vite fullgöra sin skyldighet att upprätta avtalet skriftligen. Förfarandet kan emellertid försvåras om innehållet är tvistigt mellan parterna. Vid sådana förhållanden kan en fastställelsetalan föras i domstol för att få klarhet i tvistefrågorna.

Avtalstolkning

Vid avtalstolkningsfrågor i samband med lokalupplåtelser skiljer sig tvisterna i regel inte nämnvärt från andra kommersiella tvister. När avtalsparterna är mer eller mindre jämställda, tolkas avtalet som utgångspunkt som kommersiella avtal i allmänhet. Skulle emellertid hyresgästen ha en underlägsen ställning kan det aktualisera hyresrättsliga begrepp eller skyddsregler vid avtalstolkningen. Det finns exempel på att Högsta domstolen vid oklarheter i avtalet låtit de hyresrättsliga reglerna eller ändamålet bakom dessa få genomslag vid tolkningen av avtalet, jfr NJA 1986 s. 503, NJA 1993 s. 555.

INTER:s advokater är specialister inom fastighetsrelaterad juridik och har stor erfarenhet av att upprätta och tolka kommersiella hyresavtal och andra avtal med anknytning till fastigheter.