

Hyresvärdens svarsskyldighet vid överlåtelse

Som huvudregel gäller att hyresgästen inte äger rätt att överlåta hyresrätten till en lokal utan hyresvärdens samtycke.[\[1\]](#) Det finns flera undantag från denna huvudregel då hyresgästen under vissa förutsättningar kan få hyresnämndens tillstånd till överlåtelse.[\[2\]](#) Om hyresrätten överlåtes utan hyresvärdens samtycke eller utan att hyresnämnden givit tillstånd, kan hyresrätten bli förverkad.[\[3\]](#)

Vid en förestående överlåtelse av en hyresrätt är hyresgästen i första hand hänvisad till att inhämta ett samtycke från hyresvärden. Har hyresgästen begärt hyresvärdens samtycke åligger det värden att besvara hyresgästens överlåtelseförfrågan inom tre veckor. Dessutom måste hyresvärden ha "skälig anledning" att vägra samtycke. Svarar inte hyresvärden inom treveckorsfristen, eller föreligger inte skälig anledning till att motsätta sig överlåtelser, har hyresgästen rätt att säga upp hyresavtalet i förtid oavsett hur många år som återstår av hyrestiden enligt hyresavtalet.[\[4\]](#) Vid sådan uppsägning gäller istället uppsägningstid enligt bestämmelserna i 6 § andra stycket hyreslagen.

Uppsägningsrätten har huvudsaklig betydelse för lokaler. Det är många hyresvärdar som inte känner till regeln om svarsskyldighet inom treveckorsfristen. En illojal lokalhyresgäst kan sålunda vara frestad att utnyttja regeln för att försöka "ta sig ur" ett långtidsavtal i förtid genom att överrumpla hyresvärden. Det är sålunda av stor vikt att hyresvärdar dels har kunskap om tidsgränsen på tre veckor och dels har utarbetat korrekta rutiner för att besvara överlåtelseförfrågningar.

För att hyresvärden ska ha skyldighet att svara på en

överlåtelseförfrågan måste hyresgästens begäran om samtycke avse ett konkret förslag till överlåtelse. Hyresgästen kan inte kräva att få ett "allmänt medgivande" till överlåtelse av hyresvärden.

Treveckorsfristen räknas från det att hyresvärden fått hyresgästens överlåtelseförfrågan. Hyresgästen har bevisbördan för att samtycke har begärts.

[1] 32 § första stycket hyreslagen.

[2] Se bl a advokat Andreas Hagens artikel <https://www.inter.se/overlatelse-av-rorelse-och-lokal/>

[3] Bestämmelserna om förverkande finns under 42–43 §§ hyreslagen.

[4] 32 § andra stycket hyreslagen.