# Inget förbud mot överlåtelse av hyreskontrakt till nybildade bolag

## Description

I ett nyligen avgjort mål (se Svea Hovrätts beslut i mål ÖH 433-12), har Svea Hovrätt bl.a. prövat frågan om under vilka förutsättningar tillstånd ska ges till överlåtelse av hyreskontrakt från ett bolag, som bedrivit verksamhet under en längre tid, till ett nybildat bolag.

Enligt 12 kap 36 § jordabalken får en hyresgäst som hyr en lägenhet för att helt eller till väsentlig del använda den för förvärvsverksamhet överlåta hyresrätten till den som ska överta rörelsen om hyresnämnden lämnar tillstånd till överlåtelsen. Sådant tillstånd ska lämnas om inte hyresvärden har befogad anledning att motsätta sig att hyresrätten överlåts. I praxis har ansetts att ett erbjudande om säkerhet ofta utgör en tillräcklig garanti för att hyresvärden inte ska anses ha befogad anledning att motsätta sig överlåtelsen (se bl.a. rättsfallet från Bostadsdomstolen nr 244/92). När det gäller nybildade aktiebolag har dock Svea Hovrätt i ett fall från 2007 vägrat tillstånd när hyresgästen visserligen ställt säkerhet, men inte lämnat in en närmare och mer fördjupad utredning angående bolagets förväntade omsättning, lönsamhet och ekonomiska utveckling (se Svea hovrätts beslut i mål ÖH 8256-07). Vilken utredning som ska anses tillräcklig specificerades dock inte målet från 2007.

Förutsättningarna i det nyligen avgjorda målet (ÖH 433-12) var följande.

Ett bolag som bedrev hotellverksamhet hyrde två lägenheter. En av lägenheterna var en ren lokal där själva hotellet var beläget och den andra lägenheten var en tjänstebostad som dels inrymde hotellets reception, dels fungerade som bostad för hotellets personal under vissa perioder. Bolaget ville överlåta de båda hyreskontrakten till ett nystartat bolag i vilket hotellverksamheten skulle bedrivas vidare. Hyresvärden motsatte sig överlåtelserna och tvisten blev föremål för prövning av hyresnämnden.

Vid hyresnämnden invände hyresvärden att man ansåg det ovisst om det nybildade bolaget skulle ha möjlighet att fullgöra sina förpliktelser gentemot hyresvärden framför allt avseende hyresbetalningar och att man sålunda hade befogad anledning att motsätta sig överlåtelsen. Hyresvärden ansåg vidare att den lägenhet som utgjorde tjänstebostad till väsentlig del användes för bostadsändamål och att den sålunda inte kunde överlåtas enligt lokalhyresreglerna enligt 12 kap 36 § jordabalken.

Mot hyresvärdens argument invände sökandenatt det inte var mer ovisst att det nystartade bolaget hade tillräckliga resurser än att det överlåtande bolaget hade det. Detta bl.a. eftersom verksamheten skulle bedrivas vidare enligt oförändrat och med hänvisning till att det, i förevarande fall, rörde sig om fåmansbolag där tillgångar i form av t.ex. ackumulerade vinstmedel och verksamheter, är tämligen löst knutna till bolaget i jämförelse med t.ex. ett publikt aktiebolag. Till stöd för att det nystartade bolaget skulle ha tillräckliga resurser ingavs bl.a. tidigare årsredovisningar avseende hotellverksamheten, av vilka framgick att verksamheten, historiskt sett, hade genererat tillräckliga intäkter för att kunna bära rörelsens kostnader. Sökanden ingav även en resultatbudget samt vissa ekononomiska rapporter som utvisade beläggningen under senare år till stöd för sin talan. Beräkningarna i budgeten baserades på en tillämpning av försiktighetsprincipen och utifrån en beläggningsgrad som var något lägre än den faktiska beläggningsgraden för hotellverksamheten.

Hyresnämnden inledde sin bedömning med en genomgång av bestämmelserna för överlåtelse av lokalhyreskontrakt, varpå man konstaterade att det, av de ingivna handlingarna, framgick att rörelsen skulle förväntas gå med vinst efter att hyran hade betalats. Hyresnämnden ansåg sålunda att bolaget visat ett gott

underlag för en förväntad ekonomisk utveckling efter en överlåtelse. Då hyresvärden inte ansågs ha befogad anledning att motsätta sig överlåtelsen, lämnades tillstånd till överlåtelsen. Tillståndet förenades med villkor om att bolaget skulle lämna en bankgaranti motsvarande en sammanlagd årshyra för båda lägenheterna. Avslutningsvis konstaterade även nämnden att lokalhyresreglerna skulle tillämpas även rörande tjänstebostaden, eftersom denna lägenhet användes för viktiga delar av bolagets verksamhet.

Hyresvärden överklagade hyresnämndens beslut till Svea hovrätt som är högsta instans i hyresärenden.

Hovrättens beslut gick i linje med hyresnämndens beslut och inledningsvis konstaterades att den lägenhet som utgjorde tjänstebostad till väsentlig del skulle användas för förvärvsverksamhet. Hovrätten ansåg sålunda att överlåtelsen av tjänstebostaden skulle omfattas av bestämmelserna om överlåtelse av lokal i 12 kap. 36 § jordabalken.

Även i frågan om hyresvärden hade befogad anledning att motsätta sig att hyresrätten till lägenheterna överläts, gjorde hovrätten samma bedömning som hyresnämnden. Tillstånd till överlåtelsen lämnades med villkor om lämnande av bankgaranti.

Bolaget företräddes av advokaten Krister Axner vid Advokatfirman INTER.

**Category**

1. Avtalsjuridik

**Date Created**
2012-11-20
**Author**
andreas-hagen