Överlåtelse av rörelse och lokal

I en affärsidkares näringsverksamhet är det inte ovanligt att själva hyresrätten till en lokal är en av de viktigaste tillgångarna i rörelsen. Om rörelsen ska överlåtas till en köpare är det ofta ett grundläggande krav från köparsidan att denne samtidigt även får överta säljarens lokal med affärsläge och kundkrets. Hyresrättens marknadsvärde är i regel också en del av det värde som hyresgästen vill tillgodogöra sig när rörelsen överlåtes.

En grundläggande regel

En grundläggande regel inom avtalsrätten är att en avtalspart inte ensidigt kan sätta annan part i sitt ställe i avtalet utan den andre avtalspartens godkännande. Exempelvis kan inte en hyresgäst överlåta sin hyresrätt enligt ett hyresavtal till annan utan hyresvärdens godkännande.

Hyresnämndens tillstånd

Vid hyra av lägenhet gäller som huvudregel att överlåtelse av hyresrätt inte får ske utan hyresvärdens godkännande, jfr 12 kap 32 § 1 st jordabalken (JB). Från denna huvudregel finns ett antal undantag. Lokalhyresgäst (hyresgäst som hyr en lokal för att helt eller till väsentlig del använda den för näringsverksamhet) får överlåta hyresrätten till den som ska överta verksamheten om hyresnämnden lämnar tillstånd till överlåtelsen, 12 kap 36 § JB. Lokalhyresgästen har sålunda en möjlighet att få hyresnämndens tillstånd till överlåtelse av hyresrätten om värden inte frivilligt går med på det.

Regeln förutsätter att verksamheten överlåts tillsammans med hyresrätten. Avser lokalhyresgästen att endast överlåta hyresrätten är regeln inte tillämplig. Det föreligger också krav på identitet mellan hyresgästens verksamhet och den

verksamhet förvärvaren avser att bedriva.

Befogad anledning att motsätta sig

Tillstånd ska lämnas av hyresnämnden om hyresvärden ej har ”befogad anledning” att motsätta sig att hyresrätten överlåtes. Här lägger man särskild vikt vid att göra en bedömning av den nya hyresgästens möjlighet att fullgöra överlåtande hyresgästs förpliktelser såsom att betala hyran. Om det i prövningsärendet saknas närmare utredning om den tilltänkte hyresgästens ekonomiska förmåga kan detta utgöra skäl för att hyresvärden har befogad anledning att motsätta sig överlåtelse av hyresrätten, jfr ÖH 8305-11; 2012-05-25. Det får anses åligga den överlåtande hyresgästen att framlägga sådan utredning inför hyresnämnden.

Synnerliga skäl

Har hyresgästen innehaft hyresrätten mindre än tre år gäller särskilda krav för att få tillstånd. Tillstånd får då endast lämnas av hyresnämnden om synnerliga skäl föreligger. I förarbetena till lagregeln har angivits att om hyresgästen på grund av sjukdomsfall, dödsfall eller annan särskilt beaktansvärd händelse är förhindrad att fortsätta rörelsen så borde synnerliga skäl anses föreligga.

Tillstånd med villkor

Ett tillstånd från hyresnämnden kan också förenas med villkor. Exempelvis kan hyresnämnden besluta att den nye hyresgästen måste ställa säkerhet för hyresbetalningarna. Värden kan emellertid inte med framgång kräva ändrade hyresvillkor.

Advokatfirman INTER biträder regelbundet hyresvärdar vid uppsägning av lokalhyresgäster för avflyttning eller villkorsändring och har stor erfarenhet inom det hyresrättsliga området.

Advokat Andreas Hagen

Postadress. Advokatfirman INTER, Saltmätargatan 5, SE-113 59 Stockholm, Sverige
Besöksadress. HQ Stockholm Saltmätargatan 5, 113 59 Stockholm
tel. +46 (0)8 796 90 70 | fax. +46 (0)8 796 85 50 | mob. +46 (0)70 714 71 96
Bankgiro arvode 5189-4913 | Bankgiro klientmedel 5188-8105 | SWISH 1234062634
andreas.hagen@inter.se | www.inter.se | Behandling av personuppgifter