

Utgångspunkterna för uppsägning av lokalhyresgäst

I denna artikel ges en generell orientering över förutsättningarna för att säga upp ett hyresavtal med en lokalhyresgäst som innehar ett indirekt besittningsskydd.

Det indirekta besittningsskyddet

En lokalhyresgäst erhåller ett indirekt besittningsskydd till lokalen om inte

1. hyresförhållandet upphör innan det varat längre än nio månader i följd, eller
2. hyresförhållandet upphör för att det är förverkat eller efter uppsägning i anledning av ej ställd säkerhet.

Det är viktigt att i sammanhanget skilja på begreppen "hyrestid" och "hyresförhållande", då olika rättsverkningar är knutna till längden av dem. Hyresförhållandet är den faktiskt sammanlagda tid hyresgästen hyr lokalen. Hyrestid är den tid som är avtalad i hyresavtalet. Besittningsskyddet är knutet till hyresförhållandet.

Om hyresvärden säger upp lokalhyresavtalet för avflyttning eller villkorsändring till hyrestidens utgång, så måste lokalhyresgästen flytta om parterna inte enas om nytt avtal. Det indirekta besittningsskyddet innebär emellertid att om hyresvärden inte går med på att förlänga hyresförhållandet är hyresgästen berättigad till att få ersättning av hyresvärden.

Det indirekta besittningsskyddet begränsas emellertid på så sätt att rätten till ersättning faller bort om hyresvärden har sakliga skäl för uppsägningen i enlighet med vad som anges i 12 kap 57 § första stycket punkterna 1-5 jordabalken (de besittningsbrytande grunderna redovisas närmare nedan).

Parterna kan avtala bort det indirekta besittningsskyddet.

Sådant avtal måste upprättas skriftligen i särskild handling (utöver hyresavtalet) som ska undertecknas av hyresvärden och hyresgästen.

Ingås avståendeavtalet innan hyresförhållandet varat längre än nio månader i oavbruten följd, krävs enligt huvudregeln att det dessutom godkänns av hyresnämnden. I sådant fall bör endast träffas preliminärt hyresavtal, med hyresnämndens godkännande av avståendeavtalet som förutsättning för hyresavtalets giltighet. Nämndens godkännande behövs emellertid inte om hyresförhållandet varat mer än nio månader när överenskommelsen ingicks.

Nämndens godkännande kan lättare erhållas om avståendeavtalet begränsas på visst sätt. Avtal som anknyter till viss situation och som är tidsbegränsade har blivit vanliga. Exempelvis att uppsägningen är föranledd av att fastigheten ska rivas eller byggas om senast inom en tidsperiod om fem år. Ska avståendeavtalet ha giltighet under längre tid än fem år från tillträdesdagen brukar hyresnämnden kräva att få en särskild motivering.

Efter en lagändring från 2005 behövs inte heller nämndens godkännande i vissa fall. Dessa fall är (i) då hyresvärden ska bedriva egen verksamhet i lokalen och (ii) vid andrahandsupplåtelser då värdens (förstahandshyresgästens) avtal med fastighetsägaren ska upphöra. I bägge undantagssituationerna krävs för överenskommelsens giltighet att avståendeavtalet gäller högst fem år från det att hyresförhållandet inleds och att avtalets lydelse överensstämmer med ett särskilt lagstadgat formulär.

De besittningsbrytande grunderna

Reglerna om hyresgästens rätt till ersättning vid uppsägning av hyresförhållandet är inte undantagslösa. Om hyresvärden har befogad anledning att motsätta sig förlängning, dvs saklig grund för att begära avflyttning, utgår inte ersättning även

om hyresgästen har ett indirekt besittningsskydd.

Det 13 grunderna är angivna i fem punkter i 12 kap. 57 § jordabalken:

1. Misskötsamhet av hyresgästen.
2. Huset ska rivas.
3. Huset ska genomgå större ombyggnad.
4. Hyresvärden anses ha befogad anledning att vägra förlängning, den s.k. generalklausulen.
5. Hyresvärdens villkor för förlängning.

Punkterna 1-5 behandlas var för sig nedan.

Misskötsamhet (p 1)

Vid kvalificerad misskötsamhet förverkas hyresrätten och ersättningsreglerna vid indirekt besittningsskydd blir över huvud taget inte tillämpliga. Men även annan lindrigare misskötsamhet kan medföra att hyresgästen inte har rätt till ersättning. Hyresvärden har rätt att utan påföljd motsätta sig en förlängning av hyresförhållandet om hyresgästen åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att det inte skäligen kan fordras att hyresvärden förlänger hyresförhållandet. Det kan exempelvis gälla upprepade försenade hyresbetalningar utan att hyresrätten förverkats. I förarbetena till lagen uttalas att annan misskötsamhet än sådan som kan leda till förverkande medför rätt till uppsägning för hyresvärden, om hyresförhållandets upplösning framstår som en rimlig påföljd för hyresgästens misskötsamhet.

Rivning (p 2)

För att hyresvärden ska undgå ersättningsskyldigheten enligt denna punkt räcker det inte med att huset ska rivas. Värden måste – om inte en s.k. rivningsklausul är intagen i avtalet – anvisa hyresgästen en annan lokal, som denna skäligen kan nöjas med. Att lokalen ska anvisas får anses innebära att ersättningslokalen ska vara tillgänglig i nära anslutning till avflyttningen från den förhyrda lokalen. För att lokalen ska

anses godtagbar krävs i regel att hyresgästen kan driva sin verksamhet i den nya lokalen under i stort sett samma förutsättningar som i den gamla. Hyran behöver inte vara densamma. Den får dock inte överstiga marknadshyra.

Kravet på anvisning av annan lokal kan bortfalla då hyreskontraktet innehåller en rivningsklausul, dvs då det i hyreskontraktet tagits in villkor om att hyresförhållandet ska upphöra på grund av husets rivning. Härmed jämföras "att hyresgästen i annat fall vid hyresavtalets ingående varit införstådd med att huset ska rivas" inom en snar framtid. Lagen föreskriver dock en maximitid om fem år för en rivningsklausuls giltighet. Observera således att en rivningsklausul som kan tas in i hyresavtalet som en särskild bestämmelse är något annat än ett avtal om avstående från besittningsskydd, som ju måste regleras in i en särskild upprättad handling (avståendebrev). Både rivningsklausulen och avståendebrevet kan dock reglera samma sak, nämligen vad som ska hända vid en rivning.

Större ombyggnad (p 3)

Principerna för undantaget "större ombyggnad" är desamma som när det gäller rivning (p 2 ovan). Besittningsskyddet bryts således om uppsägningsanledningen är att huset ska genomgå en större ombyggnad och hyresvärden anvisar annan godtagbar ersättningslokal eller att hyresavtalet innehåller en ombyggnadsklausul som föreskriver att hyresgästen ska – utan krav på ersättning eller annan lokal – flytta på grund av ombyggnaden om denna påbörjas inom fem år från villkorets tillkomst.

En ombyggnad måste vara så omfattande att hyresgästen inte kan stanna kvar i lokalen utan olägenhet för ombyggnadens genomförande. Det är inte fråga om eventuella olägenheter för hyresgästen utan olägenhet för hyresvärden att genomföra ombyggnaden.

Kravet på den bevisning som hyresvärden måste prestera för att

visa att ombyggnaden inte kan genomföras utan olägenhet för ombyggnadens genomförande är ganska lågt. Ett påstående från hyresvärdens att ombyggnaden kan utföras mer ändamålsenligt om hyresgästen inte stannar kvar i lokalen godtas i regel vid en rättslig prövning.

Ombyggnad av trappor och andra gemensamma utrymmen samt yttre reparationer är emellertid i regel inte av den typ som kan åberopas.

Annan befogad anledning (p 4)

Om hyresvärden i annat fall anses ha befogad anledning att upplösa hyresförhållandet bryts besittningsskyddet. Bestämmelsen är utformad som en generalklausul. Det framgår av ordalydelsen att avflyttningsskälet ska vara sakligt grundat. Lagstiftaren har inte i någon större omfattning givit några särskilda anvisningar för tillämpligheten av bestämmelsen utan har överlämnat till rättstillämpningen att uttala sig om hur bestämmelsen ska tolkas.

Av förarbetena framgår dock att en ur lönsamhetssynpunkt gynnsam omläggning av bruksändamålet borde utgöra befogad anledning för hyresvärden att motsätta sig förlängning. Sakligt avflyttningsskäl kan också föreligga t ex om värden behöver lokalen för fastighetens tillsyn eller skötsel. Detsamma gäller då värden i en mer eller mindre föreliggande "tvångssituation" måste upplåta lokalen till en hyresgäst som under hot att annars säga upp hyresavtalet begär att få disponera större utrymmen i fastigheten för en nödvändig utvidgning av sin rörelse. Även hyresvärdens behov att få disponera lokalen för egen verksamhet, exempelvis utökning av egen verksamhet som han bedriver i fastigheten, kan vara sakligt skäl. Behov av hela eller delar av lokal för att uppfylla byggnadsnämndens krav (utrymme för hiss eller annan handikappanpassning, arbetsutrymme för sophantering mm) är också i regel ett sakligt skäl. Men även hyresvärdens intresse av att förfoga över lokalen som ägare kan godtas i vissa fall,

t.ex. för expansion av egen rörelse eller för att ta den i anspråk som bostad.

I rättspraxis ställs inte några högre krav för att skälen för att inte förlänga kontraktet ska anses vara sakliga. Det är tillräckligt att skälen bärs upp av ett legitimt intresse (se rättsfallen NJA 2013 s. 1112, NJA 1972 s. 515, NJA 1984 s. 172 och NJA 2007 s. 1018).

Om sakliga skäl föreligger ska det i nästa led göras en intresseavvägning. Det handlar om en avvägning mellan parternas motstående intressen och ersättningskyldigheten beror på tyngden av hyresvärdens skäl att upplösa hyresförhållandet i förhållande till hyresgästens intresse av att få behålla lokalen (se NJA 2013 s. 1112). Vid denna prövning bör beaktas sådana omständigheter på hyresgästens sida som dennes behov av lokalen och möjligheter att erhålla annan lämplig lokal, den tid hyresgästen bedrivit sin verksamhet i lokalen och arten av denna verksamhet, beroende av viss kundkrets eller visst läge osv. Att hyresvärden erbjudit hyresgästen viss ekonomisk gottgörelse eller förlängning av hyresavtalet under viss begränsad tid eller anvisat annan lokal ska vid den allmänna intresseavvägningen räknas hyresvärden till godo. Om hyresvärdens skäl bedöms väga mindre tungt än hyresgästens intresse att få behålla lokalen blir hyresvärden ersättningskyldig.

Värdens krav på hyra eller annat villkor (p 5)

Är de av värden begärda hyresvillkoren för förlängning av avtalet skäliga och överensstämmer med god sed i hyresförhållanden utgår ingen ersättning. Om hyresvärden istället kräver en hyra som inte är skälig för att gå med på förlängning, dvs kräver högre hyra än marknadshyra, eller uppställer annat hyresvillkor som strider mot god sed i hyresförhållanden eller i annat avseende är oskäligt uppstår ersättningskyldighet för hyresvärden. Som oskäliga villkor kan vara t ex borttagande av besittningsskyddet, införande av

konkurrensbegränsande villkor, inskränkning av öppethållande eller annan användning av lokalen.

Uppsägningen

Den uppsägning från hyresvärdens sida som berörs nedan gäller uppsägning till hyrestidens utgång för nya villkor eller avtalets upphörande för att värden av något skäl vill disponera lokalen i de fall hyresgästen har det indirekta besittningsskyddet.

Vid hyresvärdens uppsägning av lokalhyresgäst finns formkrav i hyreslagen för vad uppsägningen måste innehålla för att vara giltig.

Uppsägningshandlingen ska vara skriftlig och ställd (riktad) till den eller de som är hyresgäster. Av uppsägningen måste man kunna utläsa vilket hyresavtal som sägs upp. Den ska delges hyresgästen.

Uppsägningshandlingen ska innehålla

1. själva uppsägningsförklaringen, samt
2. uppgift om villkoren som hyresvärden begär för förlängning av avtalet eller anledningen till varför en förlängning inte medges, samt

Uppsägningshandlingen ska innehålla ett avflyttningsmeddelande:

"Underrättelse att hyresgästen, om han inte går med på att flytta utan att få ersättning enligt 12:58 b § jordabalken, har att inom två månader från uppsägningen hänskjuta tvisten till hyresnämnden för medling".

Innehåller uppsägningen inte anledningen eller begärda villkor samt avflyttningsmeddelande är uppsägningen utan verkan. Kompletteringar kan inte ske i efterhand. Dock kan ny korrekt uppsägning ske till samma tidpunkt om uppsägningstiden ej passerats.

Vill inte hyresgästen flytta utan att få ersättning måste hyresgästen inom två månader från det att uppsägningen har delgivits denne hänskjuta tvisten till hyresnämnden för medling. Annars går rätten till ersättning förlorad.

Ersättning

Hyresgästen har alltid rätt till en minimiersättning om hyresförhållandet upphör till följd av att hyresvärdens förlängningsvägran är obefogad eller att hyresvärden krävt högre hyra än marknadshyra, dvs värden har inte haft saklig grund för att begära avflyttning. Minimiersättningen motsvarar en årshyra.

Skulle hyresgästen förorsakas en förlust som inte täcks av minimiersättningen, bestäms ersättningen i princip enligt samma grunder som används vid bestämmande av expropriationsersättning vid rörelseskada. Ersättningen omfattar främst flyttkostnader, värdeminskning på hyresgästens egendom, kvarvarande värdet av ändringsarbeten som hyresgästen bekostat och som utförts med värdens medgivande eller vid avtalet var förutsedda att utföras samt skada på grund av hinder eller intrång i den verksamhet som hyresgästen drivit i lokalen. Ersättningen blir givetvis olika beroende på om hyresgästen kan fortsätta verksamheten i en annan lokal eller om han tvingas lägga ned rörelsen. Värden har rätt att kräva att ersättningen bestäms enligt det alternativ som är billigast. Om rörelsen läggs ned ska hyresgästen ha ersättning för bl.a. rörelsens värde. I första hand nyttjas då ortsprismetoden. Saknas jämförelsematerial kan värdet schablonmässigt uppskattas till ett belopp motsvarande 3-5 gånger rörelsens nettoöverskott.

Det anges i 12 kap. 58 b § andra stycket jordabalken att hyresvärden *i skälig omfattning* ska ersätta hyresgästen för förlust som inte täcks av minimiersättningen. Det är hyresgästen som har bevisbördan för att hyresförhållandets upphörande medfört en förlust som överstiger

minimiersättningen.

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