



## Vikten av att avtala om preliminärt tillträde vid lokalanpassning

För fastighetsägare som tecknar hyresavtal avseende lokal som inte är färdigställd vid hyresavtalets ingående är det särskilt viktigt att reglera vad som ska gälla avseende tillträdesdagen, d.v.s. vid vilken tidpunkt hyrestiden ska börja löpa.

Av 13 § jmf med 11 § p 2 hyreslagen framgår bl.a. att om ett hyresavtal avser en lägenhet som inte är färdigställd när avtalet ingicks och lägenheten inte heller är färdig när tillträde ska ske enligt hyresavtalet så har hyresgästen rätt att säga upp hyresavtalet. Detta gäller under förutsättning att bristen är av väsentlig betydelse och att bristen inte kan avhjälpas utan dröjsmål eller att hyresvärden underlåter att efter tillsägelse åtgärda bristen så snart det kan ske. Det förutsätts vidare att dröjsmålet inte beror på hyresgästen, t.ex. att försenat tillträde inträffar på grund av att hyresgästen framfört önskemål om ändringar i utförandet och lokalen av denna anledning inte blir färdig i tid.

Frågan om en lokalhyresgästs eventuella rätt att säga upp sitt hyresavtal till omedelbart upphörande med anledning av ett försenat tillträde till lokalen har länge saknat vägledande praxis, men prövades nyligen i en dom från Svea hovrätt (T 11730–15).

I det aktuella fallet hade en definitiv tillträdesdag angetts i hyresavtalet. Lokalen var inte färdigställd på den i hyresavtalet angivna tillträdesdagen och kunde inte användas för avsett ändamål vid den tidpunkten. Hyresgästen sade i anledning härav upp hyresavtalet till upphörande med stöd av 13 § hyreslagen. Domstolen konstaterade att det typiskt sett får anses vara av stor vikt att en hyresgäst ska kunna tillträda lokalen på tillträdesdagen, men att hur viktigt tillträde på den avtalade tillträdesdagen

är i det konkreta fallet kraftigt kan variera. Hyresvärden hade i hyresavtalets särskilda bestämmelser garanterat att "lokalen är i sådant skick och grad av färdigställande att inflyttning och ianspråktagande kan ske per 2014.01.01 (egen notering; dvs avtalad tillträdesdag) så att hyresgästens verksamhet skulle kunna bedrivas i skälig omfattning". Enligt domstolen gav inte denna skrivning något stöd för att tillträdet varit av större betydelse än normalt vid hyresavtal av aktuellt slag. Vidare konstaterades att hyrestiden var bestämd till tio år och avsåg en lokal som skulle byggas om helt efter hyresgästens behov, vilket talade starkt för att hyresgästens förväntningar och syfte med hyresavtalet inte skulle förfelas med en viss försening av tillträdet. Det var inte heller visat att hyresgästen lidit någon större förlust på grund av förseningen. Sammantaget ansåg domstolen att det försenade tillträdet, som i det aktuella fallet skulle bestå av maximalt tre månader men med möjlighet för hyresgästen till tidigare etappvis tillträde av del av lokalen, inte utgjorde en sådan väsentlig brist att hyresgästen hade rätt att säga upp hyresavtalet.

En slutsats som kan dras av rättsfallet är att det faktum att lokalen anpassas helt efter hyresgästens behov i kombination med att det rör sig om en lång hyrestid får betydelse för domstolens bedömning. Vidare kan noteras att domstolen inte fäste större vikt vid den uttryckliga garanti som hyresvärden lämnat i de särskilda bestämmelserna i hyresavtalet angående skicket på lokalen och graden av färdigställande vid den avtalade tillträdesdagen. En sådan skrivning innebär, oavsett domstolens bedömning i detta enskilda fall, alljämt en ökad risk för en hyresvärd.

Om parterna i stället för att ange en definitiv tillträdesdag, anger en preliminär tillträdesdag kan risken för en förtida uppsägning på grund av att lokalen inte färdigställts minskas. Klausulen kan även innehålla en skrivning om att hyresvärden ska ha en viss senaste dag för meddelande av definitivt tillträde. En sådan avtalsreglering ger ökad flexibilitet när en lokalanpassning kan vara beroende av faktorer som ligger utanför hyresvärdens kontroll, exempelvis att anlita entreprenörer håller tidsplanen i projektet etc. Det är viktigt att utforma klausulen tydligt, korrekt och med beaktande av hyreslagens i övrigt tvingande regler.

En viktig aspekt att komma ihåg är att även om en definitiv tillträdesdag inte anges i hyresavtalet så bör det tydligt avtalas om ett bestämt slutdatum för hyresperioden så att inga oklarheter råder om till vilket datum som hyresavtalet kan sägas upp.

**Sofie Sandberg**

Advokat

[sofie.sandberg@steinmann.se](mailto:sofie.sandberg@steinmann.se)

08-663 97 96



**S** ADVOKATFIRMAN  
STEINMANN