



Hinder och men i lokalhyresavtal – ingen rätt till hyresnedsättning pga coronavirus

När en kris uppstår i samhället som innebär en kraftfull påverkan på verksamheter som bedrivs i lokaler, t.ex. som nuvarande coronavirusutbrott, kan frågan ställas hur risken för krisens konsekvenser ska fördelas mellan hyresvärd och hyresgäst och om hyresgästen har rätt till hyresnedsättning.

De centrala skyldigheterna i ett hyresavtal är för hyresvärden att tillhandahålla lokalen i det skick som ska gälla enligt avtalet och hyreslagens (12 kap. jordabalken, nedan "JB") tvingande regler och för hyresgästen att erlägga avtalad hyra. Reglerna om hyresrättslig brist i hyreslagen är utformade utifrån detta. Det är således parternas prestationer som står i fokus (jfr NJA 2019 s 445, p 6).

Denna artikel koncentrerar sig på rätten till nedsättning av hyran. När det gäller skadestånd kan det kort sägas att hyresvärden är skyldig att betala skadestånd endast vid vårdslöshet.

Kan en lokal på grund av sin beskaffenhet inte fullt ut nyttjas till följd av ett myndighetsbeslut kan det leda till sanktionsmöjligheter för hyresgästen (12:10 och 12:12 JB). Det förutsätter dock att beslutet föranleds av lokalens beskaffenhet. Ett beslut som utan koppling till lokalens beskaffenhet anger att viss verksamhet inte får bedrivas eller att utgångsförbud gäller omfattas inte av bestämmelsen.

Uppstår hinder och men i nyttjanderätten under hyrestiden kan hyresgästen ha rätt till nedsättning av hyran enligt reglerna i 12:16 p 3 jfr m 12:11 p 3 JB.

Hinder och men kan anses uppstå i en lokal oavsett om hyresvärden är vållande till bristen. Om exempelvis en annan hyresgäst eller arbeten på en intilliggande fastighet stör en hyresgäst eller hindrar dennes verksamhet kan hinder och men anses föreligga även om hyresvärden inte är vållande till bristen. Det centrala är om

hyresvärdens prestation är påverkad. Hyresvärden har inte rätt att tillgodogöra sig hyresgästens fulla prestation, om inte hyresvärdens prestation är fullgod. Om ett myndighetsbeslut eller ändrade förutsättningar innebär att en kundkrets uteblir men hyresvärdens prestation är fullgod, föreligger i princip ingen rätt till hyresnedsättning på grund av hyresrättslig brist. I tidigare kristider (främst på 1940-50 talen) har utfallet i ett antal rättsfall varit olika. Rättsfallen har dock främst rört lägenhetens förseende med värme eller vatten och i fallen har förekomsten och tolkningen av värme-, respektive vattenklausuler haft betydelse för utfallet. De aktuella situationerna har rört lägenhetens förseende av en nytthet som sammanhängt med hyresvärdens prestation enligt hyresavtalet. Det går inte att dra samma paralleller av dessa rättsfall när det till exempel gäller kundbortfall på grund av smittskyddsregler, utgångsförbud eller liknande.

En kris i samhället leder generellt sett inte till att skyldigheter för parter i ett avtal påverkas. Avtal, lagar och regler gäller. Något vidare utrymme för hyresnedsättning enligt hyreslagen finns inte så länge hyresvärdens prestation är fullgod. Parterna i ett hyresförhållande är dock beroende av varandra och det kan vara av nytta i det långa loppet för båda parter att visa förståelse i en extrem situation. Det stöd från staten till de mest utsatta branscherna som föreslagits av regeringen för att underlätta överenskommelser om tillfälliga hyresreduktioner kan underlätta detta för parterna.

Niklas Lidquist
Advokat/partner
Niklas.lidquist@steinmann.se
08-663 97 96



ADVOKATFIRMAN
STEINMANN