



Bra förhandlingsläge för hyresvärderna när hyresgäst vill bryta lokalhyresavtal i förtid

För lokalhyresavtal gäller som huvudregel att hyresavtalet endast kan upphöra vid den avtalade hyrestidens utgång. Detta betyder att en hyresvärd normalt har en god förhandlingsposition när en lokalhyresgäst vill avbryta ett hyresavtal i förtid.

På grund av ändrade förutsättningar för företag kan det förekomma ett behov för dessa att avveckla sina hyresavtal för lokaler. Det är inte alltid som hyresgästen har möjlighet att komma ur hyresförhållandet genom en överlåtelse av hyresavtalet med tillämpning av 36 § hyreslagen (HL). För hyresvärdar är det dock viktigt att ha i åtanke att även om ett företag beslutar att avveckla en verksamhet i en viss lokal, så påverkar inte detta i sig parternas förpliktelser enligt hyresavtalet.

För lokalhyresavtal gäller, som huvudregel, att de måste sägas upp för att upphöra. Undantag gäller för vissa tidsbestämda avtal som varat kortare tid än nio månader.

Hyreslagens reglering för lokalhyresavtal medger endast att en lokalhyresgäst kan säga upp ett lokalhyresavtal till upphörande i förtid i mycket begränsade situationer, som vid en väsentlig brist i lokalen eller i samband med att en hyresvärd inte svarat på en begäran om överlåtelse i rätt tid eller nekat till överlåtelse utan skälig anledning (enligt 32 § HL, den så kallade semesterparagrafen).

Om en hyresgäst lämnar en lokal under pågående hyrestid och upphör att betala hyra, aktualiseras särskilda regler om förverkande eller övergivande, vilka kan medföra omfattande skadeståndsskyldighet för hyresgästen. Detta agerande är därmed sällan ett handlingsalternativ för hyresgäster med långsiktiga verksamheter.

Huvudregeln innebär därmed att en lokalhyresgäst, som avser att upphöra med sin verksamhet i en viss lokal, måste säga upp hyresavtalet avseende lokalen för upphörande och avflyttning till hyrestidens utgång med iakttagande av gällande uppsägningstid. I avvaktan på att hyrestiden löper ut gäller hyresavtalets förpliktelser fullt ut mellan parterna. Detta innebär att hyresgästens skyldighet att till exempel betala hyra och vårda lokalen gäller fullt ut under den återstående avtalstiden.

Hyresgästens behov av att avsluta hyresförhållandet i förtid kan många gånger gå hand i hand med hyresvärdens planer för lokalen eller fastigheten i övrigt. Vanligt förekommande är då att hyresvärderna och hyresgästen förhandlar förutsättningarna för att hyresavtalet ska upphöra i förtid. Det är fördelaktigt att därvid träffa ett heltäckande avtal som, förutom ersättning för uteblivna hyresintäkter, exempelvis även reglerar återställande av lokalens skick och eventuell ersättning på grund av skador i lokalen. Att

omhändert alla ersättningsfrågor är av vikt då fordringsanspråk på grund av hyresförhållanden normalt preskriberas två år efter det att hyresgästen lämnade lokalen. Preskriptionsavbrott kräver att den part som har krav mot den andre väcker talan vid allmän domstol inom tvåårsfristen (61§ HL). Det finns även möjlighet att träffa avtal som innebär att hyresgästen medges rätt att avflytta i förtid vid det tillfälle en ny hyresgäst kan tillträda och påbörjar en förhyrning av lokalen och att hyresgästen ges en möjlighet att aktivt verka för att anvisa en sådan ny hyresgäst. Detta kan leda till en fördelaktig situation som innebär att den aktuella lokalen kan nyttjas för en verksamhet som är mer lämplig i förhållande till lokalens förutsättningar och rådande konjunktur.

Det ska observeras att särskilda regler gäller i de fall en hyresgäst försätts i konkurs och vid företagsrekonstruktion.

Sammanfattningsvis gäller utgångspunkten att lokalhyresgäster har små möjligheter att ensidigt få ett hyresavtal att upphöra i förtid och att hyresvärdar som huvudregel har en god förhandlingsposition när en lokalhyresgäst lägger fram ett förslag om att avflytta från en lokal innan den avtalade hyrestiden löpt ut.

Carl Westling
Advokat, delägare
carl.westling@steinmann.se
08-663 97 96



S ADVOKATFIRMAN
STEINMANN