



Blockhyresavtal möjliggör andra villkor än vid sedvanlig uthyrning av bostäder

På Advokatfirman Steinmann har vi sett en ökad efterfrågan på rådgivning kring blockuthyrning, detta till följd av bättre förståelse för blockuthyrningens möjligheter samt en ökad efterfrågan på bostäder t.ex. kategoriboenden.

Blockuthyrning kallas det förfarande när en fastighetsägare/hyresvärd på ett hyresavtal hyr ut ett antal bostadslägenheter, minst tre stycken, till en hyresgäst som sedan själv hyr ut lägenheterna i andra hand. Förstahandshyresgästen i ett blockhyresavtal är normalt en juridisk person, t.ex. företag, landsting, stiftelse eller kommun som hyr ut till sina anställda, forskare, studenter eller till personer som är berättigade till t.ex. sociala kontrakt.

Vid de beskrivna situationerna finns ofta ett legitimt intresse att utforma hyresavtalet annorlunda än som är vanligt vid bostadshyresförhållanden; andrahandsuthyrningen kan t.ex. medföra ett onormalt slitage och förhyrningen kan vara omfattande och reglera betydande affärsförbindelser.

Särskilda bestämmelser om blockuthyrning har därför intagits i 1 § 6 st hyreslagen. Dessa bestämmelser ger vissa möjligheter att avtala bort hyreslagens tvingande regler om hyresbostäder. Det som man avtalar bort får däremot inte strida mot vad som är tvingande regler för lokaler. Därtill kommer att vill parterna avtala bort hyreslagens regler om bostäder måste parterna ansöka om och få dispens för avstegen från bostadsreglerna från hyresnämnden med undantag för om hyresvärderna är en stat, kommun, landsting eller kommunalförbund. Att låta parterna "välja" de regler som passar deras gemensamma intentioner är ett ovanligt inslag inom bostadsförhyrning men fyller ett adekvat behov på bostadshyresmarknaden; i städer med bostadsbrist kan ett erbjudande om en

bostad vara avgörande för att kunna locka till sig gästforskare, anställa personer från annan ort etc. Parterna i ett blockhyresavtal är dessutom oftast jämnstarka, varför en svagare part inte måste skyddas. Det är dock viktigt för förstahandshyresgästen att vara medveten om att, oberoende av regleringen i blockhyresavtalet, gäller hyreslagens tvingande regler om hyresbostäder mellan denne och dennes hyresgäst.



Vilka regler som är lämpliga att avtala bort varierar från fall till fall. Som exempel kan nämnas lägenhetens skick, hyresvärdens underhållsskyldighet, förbudet mot indexreglering, möjligheten för hyresgästen att säga upp avtalet med tre månaders uppsägningstid eller få hyresvillkoren prövade av hyresnämnden under pågående hyrestid. Bruksvärdesprincipen kan även avtalas bort, för i vart fall första perioden, och parterna kan bestämma att vad som gäller om hyra för lokal ska gälla mellan parterna. Det hör även till

vanligheten att parterna avtalar om en bestämd hyrestid, ofta flera år, och en längre uppsägningstid än sedvanliga tre månader, liksom att hyresgästen ska svara för inre underhåll. Hyresnämndens dispens krävs enligt vad som nämnts ovan. Det parterna kommer överens om får dock inte avse rätten till förlängning av avtalet eller grunderna för fastställande av hyresvillkoren i samband med en sådan förlängning, 1 § 6 st hyreslagen. Blockhyresavtal är dock ett bostadshyresavtal innebärande bl a att hyresgästen inte har rätt till ekonomisk ersättning enligt det indirekta besittningsskyddet vid en uppsägning av blockhyresavtalet.

Avslutningsvis kan vi på Advokatfirman Steinmann se att väl utformade och avvägda blockhyresavtal leder till långa och för båda parter fördelaktiga hyresförhållanden.

Maria Liljeblad

Advokat, delägare

maria.liljeblad@steinmann.se

08-663 97 96



S ADVOKATFIRMAN
STEINMANN