

FÖRORD

Lokalhyreskontraktet är av stor och grundläggande betydelse för de flesta företag och är för många företagare det första kontrakt som undertecknas. Detta till trots är dess betydelse ofta underskattad. Även om denna framställning inte i första hand tar sikte på själva hyreskontraktet behandlar boken, i form av en kommentar, de rättigheter och förpliktelser som kan uppkomma ur såväl lagstiftning som ur det enskilda hyreskontraktet. Utan insikt och kännedom om de grundläggande bestämmelserna i hyreslagen riskerar part i ett lokalhyresavtal att gå miste om sina lagstadgade rättigheter. Motsatsvis kan part som är väl bevandrad i regelverket bättre hävda sina rättigheter. Ett bra exempel härpå är bestämmelserna om marknadshyra. För lokalhyresgästen är det härvid av största vikt att denne inte erlägger en hyra överstigande marknadshyran. För hyresvärden, å andra sidan, är det tryggt att veta att han alltid kan kräva en marknadsmässig hyra. Hyreslagen är till sin karaktär relativt formbunden och formalistisk och förutsätter att såväl lokalhyresgäst som hyresvärd har god kännedom om de relevanta bestämmelserna i lagen. Detta gäller inte minst avseende formerna för en korrekt uppsägning.

Denna framställning är en fortsättning av den andra utgåvan som skrevs av författaren Dan-Louis Schneider. Den första upplagan skrevs av Dan-Louis Schneider och Adrian Dowlati. Författarens avsikt har i denna tredje utgåva varit att fortsättningsvis underlätta och tillgängliggöra de frågeställningar som parterna på lokalhyresmarknaden kommer i kontakt med vid handläggning av lokalhyresfrågor, uppdatera boken med senaste lagändringar och utveckla boken avseende lokalhyreskontraktet och göra boken än mer praktisk för den som arbetar inom området för lokalhyresjuridik. Boken kan därför med god behållning nyttjas av såväl allmänt praktiserande jurister, fastighetsägare, bostadsrättsföreningar med lokaler, lokalhyresgäster, som mäklare och andra som avser att studera och utveckla sig inom ämnet som sådant.

Författaren har beaktat lagändringar och praxis fram till och med 2022. Lagtext och efterföljande kommentarer har begränsats till de delar av lagstiftningen som berör lokalhyresfrågor. Lagtext som berör lokalhyra har fetlagts, detta för att underlätta för läsaren att tillgodogöra sig kommentarerna. I denna upplaga behandlas vissa frågor om lokalhyra vid centrumanläggningar samt vissa frågor om moms vid uthyrning av lokaler samt en allmän redogörelse för handläggning av hyrestvister. I slutet av boken har författaren sammanställt ett antal formulär avseende olika typer av vanligt förekommande dokument, såsom uppsägningar, avståendeavtal, begäran om medling och standardkontrakt med därtill hörande standardiserade klausuler. I boken kommenterar jag olika kontraktsklausuler i syfte att ge en praktisk inblick i olika lokalhyresavtal och dokument som används i kommersiella sammanhang. Hyreslagen och lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder återges i sin helhet.

Lidingö, april 2023

Dan-Louis Schneider

Innehåll

Förord	3
Inledning	7
Inledande bestämmelser (1 §)	9
Lokalhyresavtalet (2 §)	17
Hyrestid och uppsägning (3, 4, 6–8 §§)	21
Lokalens skick och hinder i hyresrätten (9–18 §§)	37
Hyran (19–22 §§)	67
Lokalhyresgästens användning av lokalen (23, 24, 25–27 §§)	79
Pant eller borgen (28 §)	95
Utmätning och konkurs (29–31 §§)	97
Överlåtelse av hyresrätten (32, 33, 36, 38 §§)	103
Upplåtelse av lokalen i andra hand (39–41 §§)	113
Hyresrättens förverkande (42–44 §§)	117
Vissa bestämmelser om lokaler (56–60 §§)	129
Särskilda bestämmelser (61–63, 66 §§)	173
Förfarandet i hyrestvister (68–71 §§)	179
Lokalhyreskontraktet	183
Centrumanläggningar och gallerior	203
Lokalhyresavtalet vid företagsrekonstruktion	209
Hyrestvister	211
Hyres- och arrendenämnder	213
Formulär och avtal	215
Lagtext	241
Jordabalk (1970:994) 12 kap. Hyra	241
Lag (1927:56) om nedsättning av pengar hos myndighet	277
Lag (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder	279
Källor och litteratur	293
Sakregister	303

Inledning

12:e kapitlet i jordabalken (JB) kallas allmänt för hyreslagen. Hyreslagen fick sitt väsentliga innehåll vid en omfattande revision 1968. Motiven till lagen finns huvudsakligen att hämta i Hyreslagskommitténs betänkande (SOU 1961:47), Hyreslagstiftningssakkunnigas betänkande (SOU 1961:47) och prop. 1968:9.

Hyreslagen har sedan sin tillkomst reviderats åtskilliga gånger och i denna bok har ändringar fram till och med 2014 tagits i beaktande. Nästan varje år och ibland flera gånger per år har ändringar i hyreslagen gjorts och lagen är alltså oöverskådlig och svårtillgänglig.

Hyreslagen består av 95 paragrafer. De första 44 paragraferna är gemensamma för såväl lokaler som bostadslägenheter. Paragraferna 45–55 avser endast bostadslägenheter från vilka helt bortses i denna framställning. Paragraferna 56–60 avser endast lokaler. Paragraferna 68 och framåt behandlar förfarandet i hyrestvister.

Boken behandlar endast juridiken kring lokalhyresfrågor. Den utgör ett praktiskt redskap för både fastighetsägare, bostadsrättsföreningar med lokalbestånd och lokalhyresgäster men kan lika gärna användas av mäklare och praktiserande jurister.

Inledande bestämmelser (1 §)

12 kap. hyreslagen

1 § Detta kapitel avser avtal, genom vilka hus eller delar av hus upplåts till nyttjande mot ersättning. Detta gäller även om lägenheten upplåtits genom tjänsteavtal eller avtal i anslutning till sådant avtal.

Innefattar avtalet även upplåtelse av jord att nyttjas tillsammans med lägenheten, ska detta kapitel tillämpas på avtalet, om jorden ska användas för trädgårdsodling i mindre omfattning eller för annat ändamål än jordbruk. Förenas ett tjänsteavtal, som inte är av ringa betydelse, med upplåtelse av såväl lägenhet för bostadsändamål som jord, ska kapitlet tillämpas, om upplåtelsen av lägenheten är mera betydelsefull än upplåtelsen av jorden.

Med bostadslägenhet avses lägenhet som upplåtits för att helt eller till en inte oväsentlig del användas som bostad. Med lokal avses annan lägenhet än bostadslägenhet.

Det som föreskrivs i detta kapitel om sambor gäller endast sådana samboförhållanden där ingen av samborna är gift.

Förbehåll som strider mot en bestämmelse i detta kapitel är utan verkan mot hyresgästen eller den som har rätt att träda i hans eller hennes ställe, om inte annat anges.

Omfattar hyresavtalet minst tre bostadslägenheter, som hyresgästen ska hyra ut i andra hand eller upplåta med kooperativ hyresrätt, får parterna avtala om förbehåll som strider mot vad som sägs i detta kapitel om sådana lägenheter, under förutsättning att förbehållet inte strider mot bestämmelserna om lokaler och inte heller avser rätten till förlängning av avtalet eller grunderna för fastställande av hyresvillkoren i samband med sådan förlängning. Ett sådant förbehåll gäller endast om det godkänts av hyresnämnden. Godkännande behövs dock inte om staten, kommun, landsting eller kommunalförbund är hyresvärd.

I lagen (2012:978) om uthyrning av egen bostad finns särskilda bestämmelser om upplåtelse av bostadslägenhet i vissa fall.

Kommentar

Ett hyresförhållande kommer till stånd genom avtal. Avtalslagens bestämmelser om anbud och accept gäller även för tillkomsten av hyresavtal. Även optionsavtal för framtida nyttjanderätt kan träffas mellan parterna. Ersättning kan utgå i form av pengar, arbete eller liknande. Om det inte utgår någon ersättning är inte hyreslagen tillämplig. I sådant fall tillämpas allmänna regler om nyttjanderätt till fast egendom, vilket särskilt framgår av 7 kap. JB.

Det som förhyrs kallas lägenhet, vilket består av hus eller del av hus. En lägenhet kan bestå av ett rum, kontor, butiks- eller industrilokal eller garageplats. Det skall gälla en hel nyttjanderätt för att hyreslagen skall vara tillämplig. Upplåtelse mot ersättning av plats för en reklamskylt på ett hus har inte bedömts utgöra hyra (RH 1986:174).

Lägenheten skall vara bestämd och lokaliserad i avtalet. Exempelvis ansågs ett avtal om rätt att sälja bröd på en icke klart bestämd plats i tunnelbanan, där man utnyttjade resandeströmmarna, inte utgöra ett hyresavtal. Även om det fanns element av upplåtelse av lokal ansågs detta vara underordnat rätten att bedriva försäljning av bröd (NJA 2001 s. 10). Det är det materiella innehållet i avtalet som är av betydelse, inte den terminologi som parterna använt.

Upplåtelse av plats i ett skyltfönster torde anses utgöra hyra.¹

Hyreslagen har inte bedömts vara tillämplig då två tandläkare fick rätt att mot en omsättningsbaserad hyra bedriva vårdverksamhet i ett sjukvårdsbolags lokaler i ett samarbete med vårdbolaget och med nyttjande av hyresvärdens utrustning och personal. Svea hovrätt ansåg att specialistläkarnas mottagningsrum inte var bestämt utpekade i hyresavtalet och utgjorde inte en exklusiv nyttjanderätt (Svea hovrätts avd. 4, dom meddelad den 16 december 201 i T 11761/13). Högsta domstolen lämnade inte prövningstillstånd.

Denna inledande paragraf definierar begreppet lokal. Denna definieras negativt såsom annan lägenhet än bostadslägenhet. Att notera är att begreppet lägenhet i hyreslagens mening är betydligt vidare och skiljer sig från den traditionella betydelsen av ordet lägenhet. Lokaler utgörs av affärer, lager, kontor, garage, verkstäder och liknande. Det avtalade ändamålet eller vad som underförstått avtalats är avgörande för vilken kategori lägenheten ska hänföras till.² Det kan vara en avgörande fråga till vilken kategori en viss upplåtelse ska hänföras med tanke på att kategorierna har olika rättsföljder.

Vanligtvis avser en upplåtelse antingen en bostadslägenhet eller en lokal. Vid en kombinerad upplåtelse av bostad och lokal är det tillräckligt att bostadsinslaget inte är oväsentligt, för att lägenheten i sin helhet ska anses som bostadslägenhet.

Bostadsinslaget behöver med andra ord inte vara väsentligt för att lägenheten i sin helhet ska anses som bostadslägenhet. Om en lägenhet har upplåtits för näringsverksamhet (t.ex. advokat- eller läkarpraktik) och samtidigt tjänar som privatbostad för hyresgästen, kan således hyreslagens tvingande bestämmelser för bostadslägenheter bli tillämpliga om bostadsmomentet är tillräckligt starkt. I regel anses bostadsmomentet vara svagt vid upplåtelse av lägenheten för industri-, hotell-, pensionat- och restaurangverksamhet, trots att lägenheten varit ämnad att också tjäna som bostad för innehavaren.³

Om lägenheten helt eller till dominerande del ska användas för förvärvsändamål ska bestämmelserna om lokaler tillämpas. I RBD 37:79 hade en lägenhet hyrts ut till en advokat. Lägenheten skulle användas som advokatbyrå och som bostad. Bostadsdelen, som var den mindre, hyrdes ut i andra hand. Det förhållandet att bostadsdelen utnyttjades till annat ändamål än bostad för hyresgästen själv ansågs medföra att lokalhyra förelåg.

1 Se Bengtsson, Hager och Victorin s. 36.

2 Holmqvist, Leif. Hyreslagen, 6 uppl., s. 19.

3 Hyreslagstiftningssakkunnigas betänkande (SOU 1966:14) s. 326.