

# Hyra eller lägenhetsarrende?

Som jurist reagerar man lätt på felaktig användning av begrepp, särskilt när ett visst begrepp är kopplat till en viss samling regler. Ett begrepp det råder särskild förvirring kring är arrende, som ofta används för att beskriva alla möjliga typer av upplåtelser. När till exempel en restaurangrörelse upplåts är det snarare regel än undantag att avtalet rubriceras rörelsearrende eller liknande, trots att det i de flesta fall rör sig om ett lokalhyresavtal. I den här texten behandlar jag några skillnader upplåtelseformerna emellan, men också varför det är viktigt att veta vad en viss upplåtelse egentligen är.

TEXT: ANTON MELANDER

**E**n arrendeform som gränsar till lokalhyresavtal, och som ofta är den form som ligger närmast till hands vid ovan nämnda förvirring, är lägenhetsarrende. Ibland kan det tyckas petigt och stelbent att hänga upp sig på begreppsanvändning, men när det gäller hyra och arrende är det viktigt att veta vad det faktiskt rör sig om. Om vi tar uppsägningssituationen som exempel blir den praktiska betydelsen av att klassificera avtalet tydlig. När en lokalhyresgäst respektive lägenhetsarrendator blir uppsagd har nämligen den ena ofta en betydligt bättre sits än den andra. En lokalhyresgäst har vad som kallas ett indirekt besittningsskydd, som innebär att hyresgästen har rätt till skadestånd om hyresvärden säger upp hyresavtalet utan något i hyreslagen angivet skäl. Skadeståndet utgår från en miniminivå om en årshyra och kan justeras uppåt om hyresgästens skada av uppsägningen är större än årshyran. Detta innebär skadestånd som inte sällan uppgår till betydande belopp, och insatserna vid en uppsägning från hyresvärdens sida blir därför höga.

**FÖR EN LÄGENHETSARRENDATOR** finns inget indirekt besittningsskydd, vilket innebär att fastighetsägaren i lägenhetsarrendefallet vid en uppsägning som inte är grundad på tillräckligt goda skäl kommer undan utan att behöva utge ett skadestånd på en årshyra eller mer. Fastighetsägaren kan i det här fallet istället tämligen fritt byta arrendator utan att oroa sig över skadeståndsskyldighet.

Även sättet på vilket avtalet ska sägas upp skiljer sig åt mellan de olika upplåtelse-

perna. Uppsägningsförfarandet är betydligt mer reglerat i hyresförhållanden än i arrendeförhållanden. För att en uppsägning av ett lokalhyresavtal ska vara formenlig måste den ha lämnats på visst sätt, i viss tid och med visst innehåll. Ett lägenhetsarrende, däremot, kan sägas upp relativt enkelt utan att utlösa skadeståndsskyldighet eller att uppsägningen blir ogiltig.

**I SVERIGE ÄR** det, som ovan berörts, vanligt att upplåtelser av olika typer av affärsrörelser benämns rörelsearrende. Det är lätt att luras att tro att det då också är arrendelagen och inte hyreslagen som ska tillämpas på relationen, vilket alltså mycket sällan är fallet. I många av alla upplåtelser av verksamhet utgör lokalen det väsentliga föremålet för upplåtelsen, och därför ska hela förhållandet behandlas som ett hyresavtal.

**DEN DYRA KONSEKVENSEN** av det indirekta besittningsskyddet kan naturligtvis locka fastighetsägare att försöka få upplåtelser att behandlas som lägenhetsarrenden, trots att det kan vara fråga om lokalhyra. Kanske kan avtalets rubrik hindra vissa hyresgäster från att inse sina rättigheter, även om den saknar betydelse i rättsligt hänseende, men man bör vara medveten om att kreativ rubriksättning oftast inte är något framgångsrecept vid en efterföljande rättslig prövning. Hur parterna benämner avtalet spelar en mindre, i många fall obefintlig, roll för bestämmandet av hur en upplåtelse ska hanteras. Avgörande för vilken samling regler som ska tillämpas på avtalet är istället avtalets verkliga innebörd. För att en upplåtelse ska vara att betrakta som arren-



**Anton Melander**  
Biträdande jurist på Advokatfirman Delphi

de ska den omfatta upplåtelse av jord, som dessutom ska utgöra det dominerande inslaget i upplåtelsen. En eventuell byggnad på marken ska vara av underordnad betydelse för upplåtelsen för att det ska vara fråga om ett lägenhetsarrende.

**DEN UPPMÄRKSAMME INSER** att användningen av begreppet arrende vid upplåtelse av till exempel en restaurangrörelse ofta inte ens tangerar att på ett riktigt sätt återspegla upplåtelsen. Vad man skulle kunna argumentera för är att hela förhållandet ska ses som hyra av lös egendom (en rörelse), men att kalla upplåtelsen för arrende (upplåtelse av jord) är, med tanke på vad som berörts ovan, ofta långt ifrån rätt. ■