

# Uppsägning för villkorsändring

Äger du ett hus med kommersiella lokaler, har din bostadsrättsförening lokalhyresgäster i bottenplan eller är du på annat sätt hyresvärd för en lokal? Då kan det finnas anledning att väcka medvetenheten om vad som gäller vid uppsägning av lokalhyresavtal. I det här numret behandlar jag en hyresvärdss uppsägning för villkorsändring, det vill säga en uppsägning som sker för att få bättre villkor, vanligtvis högre hyra. I nästa nummer behandlar jag en hyresvärdss uppsägning för avflyttning.

TEXT: ANTON MELANDER

**D**en hyresrättsliga regleringen av uppsägningar är en djungel. Först och främst finns en rad formaliakrav som måste uppfyllas för att uppsägningen överhuvudtaget ska få rättslig verkan som uppsägning. Uppfylls inte dessa får inte uppsägningen önskad effekt, nämligen att hyresavtalet upphör vid hyrestidens utgång. När all formalia är tillgodosedd måste en uppsägande hyresvärd som vill undvika skadestånd dessutom ofta navigera rätt i de besittningsskydds brytande grunderna, en övning som inte sällan vållar problem.

**DET STORA FLERTALET** av de formaliakrav som ställs på en uppsägning av ett lokalhyresavtal gäller oavsett om lokalhyresavtalet sägs upp för villkorsändring eller för avflyttning. De formella kraven är relativt enkla och utgörs till del av självklarheter, men vår erfarenhet vittnar om att landets hyresvärdar tål att påminnas om dem. Exempelvis måste en uppsägning som huvudregel vara skriftlig, den måste ställas till och delges rätt lokalhyresgäst, och den måste ske i rätt tid och av rätt part. En uppsägning av ett lokalhyresavtal måste också alltid innehålla en upplysning om att hyresgästen, om hyresgästen anser sig ha rätt till skadestånd, måste hänskjuta tvisten till hyresnämnden inom två månader från uppsägningen. Sägs ett lokalhyresavtal upp för villkorsändring måste dessutom tydligt anges vilka ändrade villkor hyresvärden kräver för förlängning av hyresförhållandet. Missar hyresvärden något av detta är uppsägningen utan verkan, och hyresavtalet löper på som om ingen uppsägning skett, ofta med flera års förlängning som följd.

## DET INDIREKTA BESITTNINGSSKYDDET

Genom att iakttä alla formella krav åstadkommes en uppsägning som har som effekt att hyresavtalet upphör vid hyrestidens utgång. Det innebär att lokalhyresgästen som sagts upp för villkorsändring faktiskt måste avflytta om inte de av hyresvärden krävda villkoren godtas. En lokalhyresgäst vars hyresavtal sagts upp behöver dock inte alltid flytta tomhänt – många lokalhyresgäster har ett så kallat indirekt besittningsskydd, vilket innebär en rätt till skadestånd om minst en årshyra vid hyresvärdens obefogade uppsägning.

En hyresvärd som säger upp ett lokalhyresavtal för villkorsändring måste redan i uppsägningen vara vaksam, eftersom innehållet i uppsägningshandlingen i viss mån sätter ramarna för en eventuell senare tvist. Hyresvärdens första bud, det som framförs i uppsägningshandlingen, blir taket i den kommande förhandlingen, innebärande att hyresvärden inte senare kan kräva villkor som är mindre förmånliga för hyresgästen. Ur ett praktiskt perspektiv innebär det att det gäller för hyresvärden att inte vara för blyg i öppningsbudet – det kan senare justeras nedåt, men inte uppåt.

## MARKNADSHYRA

För att ingen skadeståndsskyldighet ska uppstå måste de begärda villkoren vara skäliga och överensstämmande med god sed i hyresförhållanden. Hyrestvister med anledning av uppsägningar för villkorsändring handlar naturligtvis ofta om hyrans nivå. Bedömningen av skäligheten hos en krävd hyra avseende en lokal skiljer sig en hel del från motsvarande bedömning avseen-



**Anton Melander**  
Biträdande jurist på Advokatfirman Delphi

de bostäder. En lokalhyra anses vara skälig om den inte överstiger den hyra lokalen kan antas betinga på den öppna marknaden vid hyrestidens utgång. En förutseende hyresvärd kan alltså i många fall enkelt ta fram underlag som ger hyresvärden en relativt trygg sits i bestämmandet av hyresnivån. Sådant underlag kan till exempel vara jämförelseobjekt med samma eller högre hyra, eller konkreta anbud från andra potentiella hyresgäster att hyra lokalen på de begärda villkoren.

Avslutningsvis vill jag skicka med tre korta råd till hyresvärdar som överväger att säga upp lokalhyresavtal för villkorsändring:

- följ formalian, använd gärna standardformulär för uppsägning
- tänk på att första budet utgör taket i efterföljande förhandling
- se till att ha konkreta anbud eller bra jämförelsematerial som styrker skäligheten i begärda villkor.