

# Fastighetsjuristen svarar



**FRÅGA:**  
Jag hyr en lokal i ett köpcentrum där jag driver en liten butik.

Hyrens storlek är kopplad till min butiks omsättning. Hyresvärden har nu sagt upp hyresavtalet och kräver högre hyra för att jag ska få ha kvar lokalen. I uppsägningen står att minimihyran ska vara högre och att hyran ska beräknas med en högre procentsats än i dag. Vilka möjligheter har jag att hålla nere hyran?

**SVAR:** Hyresavtal där hyran bestäms som en andel av hyresgästens omsättning – så kallad omsättningshyra – är relativt vanligt förekommande i Sverige. Konstruktionen med omsättningshyra tillåts uttryckligen i hyreslagen och är följaktligen en av rättsordningen erkänd och välkommen modell för hyressättning. Ofta

kombineras beräkningsmodellen som i ditt fall med en minimihyra som utgår om hyresgästens omsättning inte är så stor att produkten av beräkningen överstiger den överenskomna miniminivån. Det förekommer också att parterna avtalar om ett tak för hyran.

Fördelarna med omsättningshyra är lätta att se. Naturligtvis innebär konstruktionen att hyran som utgångspunkt är anpassad efter hyresgästens betalningsförmåga. Vidare innebär den att hyresvärden har ett direkt ekonomiskt incitament till att verka för att hyresgästen ökar sin omsättning. Det kan alltså vara positivt för dig som hyresgäst att ha en rörlig hyra som är kopplad till din omsättning.

## Marknadsyttrande

I Sverige råder fri hyressättning avseende lokaler. Det innebär att hyresvärd och hyresgäst fritt kan avtala om vilken hyresnivå som helst. När ett hyresavtal sägs upp för villkorsändring har dock hyresgästen en möjlighet att hänskjuta ärendet till hyresnämnden för medling och i hyresnämnden få en prövning av hyresnivån. Om hyresvärden kräver en hyra som inte är marknadsmässig kan hyresvärden bli skadeståndsskyldig.

Hyresnämnden prövar hyresnivån i ett så kallat marknadsyttrande, i vilket hyresnämnden ska uttala sig om hyrans skälighet. Ett sådant marknadsyttrande har presumtionsverkan i en eventuell efterkommande skadeståndsprocess, vilket i praktiken innebär att hyresvärden ofta rättar sig efter yttrandet. Hyresnämndens bedömning utgår från den hyra som hyresvärden bedöms kunna få om lokalen hyrs ut på öppna marknaden. Marknadshyran ska i första hand bestämmas med utgångspunkt i en jämförelse med hyran för andra liknande lokaler på orten.

Så långt, så gott. Att jämföra hyresnivåer mellan olika lokaler kan visserligen välla svårigheter, men de flesta går att parera genom att helt enkelt justera jämförelsematerialet efter avvikelser i skick, geografiskt läge eller andra förhållanden som gör den ena lokalen mer attraktiv än den andra. När det gäller jämförelser av omsättningshyra uppkommer dock den grundläggande frågan – ska vi jämföra procentsatser eller produkter av beräkningsmodeller?

Den allmänna uppfattningen hos hyresnämnderna verkar vara att nämnden inte kan yttra sig om marknadshyra annat än i ett fast belopp och hyresnämnder

## FAKTA: Delphi

Advokatfirman Delphi är en av de största affärsjuridiska byråerna i Sverige. Delphi har för tredje året i rad fått utmärkelsen Årets Advokatbyrå, vilket innebär att Delphi har nöjdast klienter bland de stora affärsjuridiska byråerna. Inom Delphis fastighetsgrupp arbetar cirka 25 jurister med olika fastighetsrättslig specialisering inom bland annat transaktioner, fastighetsutveckling, nyttjanderätter, PBL-frågor och entreprenad.



Finns det något **du** undrar över?  
Maila din fråga till Lokalnytt's redaktion:  
eddie@lokalnytt.se

na vägrar konsekvent yttra sig om vilken procentsats som är marknadsmässig. Vissa hyresnämnder yttrar sig om hyran som ett fast belopp även när hyresvärden kräver omsättningshyra, medan andra inte yttrar sig alls i sådana fall.

Hyresnämndernas behandling av omsättningshyra innebär att det kan vara svårt för en hyresgäst att framgångsrikt agera mot en höjning av omsättningshyran som upplevs för hög. Eftersom du måste flytta om du inte kommer överens med hyresvärden om en ny hyresnivå, och din enda möjlighet att agera i efterhand är att stämma hyresvärden och kräva skadestånd i tingsrätten, är det en ganska utsatt position du hamnat i.

Om din lokal är belägen inom upptagningsområdet för en hyresnämnd som i vart fall yttrar sig om marknadshyran som ett fast belopp även om hyresvärden krävt omsättningshyra kan viss ledning möjligen hämtas ur ett sådant yttrande. Det ligger nära till hands att anse en omsättningsklausul vara skälig om den vid hyrestidens ingång ger en hyra som motsvarar eller understiger marknadshyran. Det finns dock varken någon garanti eller ens en formell presumtion för att så skulle vara fallet i en efterföljande skadeståndsprocess i tingsrätt.

Sammanfattningsvis bör du hänskjuta ärendet till hyresnämnden inom två månader från uppsägningen och begära att hyresnämnden yttrar sig om hyran med ett fast belopp.

*Anton Melander, Advokatfirman Delphi*

ANTON MELANDER | DELPHI



”Sammanfattningsvis bör du hänskjuta ärendet till hyresnämnden inom två månader från uppsägningen och begära att hyresnämnden yttrar sig om hyran med ett fast belopp.”

BILD: ADVOKATFIRMAN DELPHI



» **Centrala kontorslokaler i en spännande och växande stadsdel**

## Masthuggskajen, Göteborg

» Våra befintliga och framtida lokaler finns inom området Masthuggskajen. Alla i direkt anslutning till Järntorget, Långgatorna, Linné och Haga. Med fem minuter till Centralstationen, lika få minuter med färjan till Norra Älvstranden och Lindholmen. Inom gångavstånd finns mängder av restauranger och all annan service du kan behöva.

» I samma område skapas Global Business Gate – ett koncept för företag inriktade på internationella affärer. Vill du vara ett av företagen som får möjlighet att finnas i denna utökade, unika och attraktiva stadskärnan, med ett ekosystem av människor, företag och mötesplatser?

[elofhanssonfastigheter.com/lediga-lokaler/](http://elofhanssonfastigheter.com/lediga-lokaler/)

Eller kontakta Thomas Pieschl, tel. 031-85 60 65,  
[thomas.pieschl@elofhansson.com](mailto:thomas.pieschl@elofhansson.com)

[www.elofhanssonfastigheter.com](http://www.elofhanssonfastigheter.com)

**Elof Hansson**  
FASTIGHETER