

# Kontorshyresjuridik - inför flytten

Inför flytt till en ny lokal finns det mycket kontorshyresgästen måste tänka på – passar den nya lokalen företagets verksamhet, är den lagom stor, är hyran rätt och går den att anpassa till förändringar i verksamheten eller antalet anställda? De flesta frågorna får besvaras med gissningar och osäkra prognoser, men det finns vissa saker en omlokalisering kontorshyresgäst kan tänka särskilt på för att undvika problem med den nya lokalen.

TEXT: ANTON MELANDER, BITRÄDANDE JURIST PÅ ADVOKATFIRMAN DELPHI

**D**et gamla hyresavtalet bör sägas upp skriftligen till rätt part och i rätt tid. En miss i detta avseende kan innebära att hyresavtalet är förlängt, i värsta fall på flera år, och vill det sig riktigt illa har man också hunnit träffa avtal om en ny lokal. Dubbla hyror kan slå hårt mot vilken verksamhet som helst.

**NÄSTA SAK ATT** tänka på, som kanske är ännu mer basal än den första, är att kontrollera att den nya hyresvärden äger huset i vilket lokalen ligger, eller åtminstone har rätt att hyra ut lokalen. Det händer att fel görs, säkerligen både med och utan avsikt

därtill. Klart är att hyresgästen sitter i en något besvärlig sits, oaktat motiven hos den som uppträder som hyresvärd, om lokalen hyrts ut av någon inte hade rätt att hyra ut den. Lokalspekulanten kan säkerställa hyresvärdens rätt att hyra ut lokalen genom att kontrollera vem som äger fastigheten och därefter, om det inte är hyresvärden, fråga fastighetsägaren.

**NÄR LOKALHYRESGÄSTEN ENLIGT** ovan kontrollerat de mest grundläggande förutsättningarna för att byta lokal bör skicket på den nya lokalen besiktigas och dokumenteras. Vid avflyttning är nämligen hyresgästen som utgångspunkt skyldig att återställa lokalen i det skick den hade vid tillträdet. Av detta skäl kan det vara viktigt att förvissa sig om vilka skador som finns vid tillträdet och vilket skick lokalen är i, för att på så sätt kunna bestämma återställandeskyldighetens omfattning vid nästa flytt. För att undvika senare invändningar från hyresvärdens sida bör besiktningen utföras av en fackman.

Vad gäller själva hyresavtalet är det svårt att i det här formatet fånga upp allt en hyresgäst bör tänka på. På ett generellt plan kan sägas att hyreslagen är tvingande till hyresgästens förmån och att hyresgästen därmed har ett visst skydd mot luriga hyresvärdar. För att hyresvärden ska åtnjuta det skydd som hyreslagen ger krävs dock naturligtvis att hyresgästen är medveten om sina rättigheter. Om en avtals-



Det är mycket att tänka på innan hyreskontraktet kan skrivas under. Foto: Gettyimages.

bestämmelse efterlevs av hyresgästen saknar det ju betydelse att den egentligen är ogiltig.

Som ett axplock ur alla exempel på ogiltiga hyresvillkor kan nämnas otillåtna hyrestillägg, för kort uppsägningstid och begränsning av hyresgästens rätt till skadestånd. Listan kan göras betydligt längre men en fullständig redogörelse rymmer inte i det här sammanhanget.

**DET ÄR VIKTIGT** att se till att hyreskontraktets formulering avseende lokalens användning rymmer den verksamhet som ska bedrivas i lokalen och gärna mer än så. Särskilt i lägen där lokalhyreskontrakt kan säljas är det bra för hyresgästen att ha en tillåtande formulering avseende lokalens användning. Skälet till detta är att en

*”Det är viktigt att se till att hyreskontraktets formulering avseende lokalens användning rymmer den verksamhet som ska bedrivas i lokalen och gärna mer än så”*

Anton Melander, Advokatfirman Delphi

lokalhyresgäst bara får använda lokalen till det avsedda ändamålet.

Det innebär i praktiken att hyresgästen måste driva verksamhet inom ändamålet under hela hyrestiden och att en eventuell köpare av kontraktet måste bedriva verksamhet som rymmer inom formuleringen. Hyresvärden kan motsätta sig både annan användning än den först avsedda och överlåtelse till annan hyresgäst som planerar att driva annan verksamhet.

Många lokaler behöver genomgå någon typ av anpassning inför det att en ny hyresgäst ska flytta in sin verksamhet. Anpassningar av det slaget kallas mycket pedagogiskt för hyresgäst-anpassningar och kan bekostas av antingen hyresvärden eller hyresgästen. Vad som är praxis i det avseendet beror på vilken typ av lokal det rör sig om och var den är belägen.

När en hyresgäst ska bekosta hyresgäst-anpassningen bör vissa överväganden

göras. Önskvärt är att hyrestiden är så pass lång att hyresgästen kan skriva av sin anpassningskostnad på ett sådant sätt att den är ekonomiskt försvarbar att bära under hyrestiden. Hyresgästen har nämligen ingen rätt till ersättning för förbättringar av lokalen om inte parterna särskilt avtalat om det.

**OM HYRESGÄSTEN AV** något skäl inte vill binda sig på ett långt avtal bör denne åtminstone tillse att indirekt besittningsskydd uppnås, vilket innebär att hyresgästen har ett visst skydd mot att hyresvärden vägrar förlänga hyresförhållandet. Hyresgästen säkerställer det indirekta besittningsskyddet enklast genom att se till att den avtalade hyrestiden är längre än nio månader. ■



Anton Melander, biträdande jurist på Advokatfirman Delphi.