

Dela lokal i dåliga tider

Inget hinder att hyra ut delar av sin lokal i andra hand.

Antalet konkurser i riket ökar och det finns exempel på stora butikskedjor som har försatts i konkurs. Vi ser redan nu att detta har betydelse på lokalhyresmarknaden. Frågeställningar som är aktuella i lågkonjukturer blir återigen intressanta för fastighetsbranschens aktörer.

En hyresvärd kan i normalfallet inte påverka den enskilda hyresgästens möjlighet till att betala avtalad hyra. Om hyresgästen inte kan erlægga hyra har värden oftast bara två val. Antingen accepterar man hyreshyresgästens – förhoppningsvis tillfälliga betalningssvårigheter – eller så agerar värden för att få hyresgästen vräkt. Båda handlingsalternativen kan innebära lång tidsutdräkt och vara kostsamma. Ofta styrs värdens agerande av hur enkelt det är att vräka den dåligt betalande hyresgästen och få in en ny hyresgäst som bedöms kunna betala hyra under översiktlig tid. Den svenska hyreslagstiftning är snårig för värden då hyresgästen inte gör rätt för sig. Om formalian inte görs på rätt sätt är åtgärderna utan verkan.

I dåliga tider ser hyresgästerna över sitt lokalbehov. Om man kan klara sig med en mindre lokal med lägre hyra finns pengar att spara. Sitter man som hyresgäst fast i ett längre kontrakt för en lokal som är för stor kan man överväga att hyra ut delar av lokalen i andra hand.

Enligt lagen får en hyresgäst inte utan värdens samtycke hyra ut hela lokalen i andra hand. För det fall värden vägrar lämna tillstånd kan hyresnämnden under vissa omständigheter som t.ex. sjukdom, ålder eller andra jämförbara förhållanden

lämna tillstånd till andrahandsuthyrning. Generellt sett är det dock svårt att få hyresnämndens tillstånd att hyra ut lokaler i andra hand.

Det finns emellertid inget krav på att värden eller hyresnämnden måste samtycka till en andrahandsuthyrning av delar av lokalen. Under förutsättning att man inte ändrar verksamheten angiven i kontraktet, t.ex. kontor eller frisörsalong, och uthyrningen inte innebär något men för värden finns inga hinder mot att hyra ut delar av lokalen i andra hand. Det finns ingen reglering av hur stora delar som får hyras ut och det är inte ovanligt att man hyr ut delar av lokalen som är större än den del förstahandshyresgästen själv behåller.

Då man hyr ut lokalen bör man vara försiktig och ha i beaktande att man gentemot värden ansvarar för alla förpliktelser i kontraktet och i lagen även för andrahandshyresgästen. Därför är det en god idé att kräva deposition eller ett borgensåtagande från andrahandshyresgästen. Vidare bör man överväga att avtala om avstånd från det indirekta besittningsskyddet för att undvika att bli ersättningsskyldig gentemot andrahandshyresgästen för det fall man säger upp andrahandskontraktet.

Avslutningsvis får nämnas att det ofta, trots att det inte föreligger någon lagenlig skyldighet, är en god idé att diskutera och informera värden om uthyrningen. Ofta är värden villig att hjälpa till i syfte att hyresgästen ska kunna stanna kvar i lokalen och värden har ofta goda råd att ge.



ADVOKAT ANDERS HULEGÅRDH

Fastighetsexpert Advokatfirman Delphi



SÄLJSUCCÉ I VÄSTERÅS

Deromes radhus vid Öster Mälarstrand i Västerås hann aldrig gå ut till försäljning på den öppna marknaden. Intresset var rekordstort och samtliga hus bokades när intressenter i bostadskön fick förhandsinformation. Vid strandkanten, i

Västerås nya stadsdel Öster Mälarstrand, ska elva energismarta radhus stå klara i början av 2014.

Det är trähusföretaget Derome som står bakom de populära bostäderna i kvarteret med namnet Spinnakern.