

## Ny lokalhyreslag

**Bestämmelserna rörande hyra har sedan 1970 funnits i 12 kapitlet jordabalken, vilken i folkmun benämns "hyreslagen". Detta kapitel har berört både regler för förhyrning av bostäder och lokaler och har varit mycket svåröverskådligt. Regeringen har därför tillsatt en utredning bl a med uppdrag att modernisera hyreslagstiftningen och göra den mer överskådlig och lättillgänglig.**

Utredningen presenterade i våras ett förslag enligt vilket vissa allmänna bestämmelser rörande hyresavtal ska vara kvar i 12 kap jordabalken, medan flertalet bestämmelser ska brytas ut och placeras i två separata hyreslagar: En ska avse bostadslägenheter och en ska avse lokaler. Bostadshyreslagen ska innehålla bestämmelser för bostadshyreslägenheter och lokalhyreslagen ska innehålla bestämmelser rörande lokaler (t ex kontor, fabrik, butik).

Den lagändring som föreslås i det aktuella betänkandet innebär i huvudsak endast en redaktionell förändring där man delar upp lagens bestämmelser i tre olika lagar samt inför fler paragrafer och rubriker samt söker förenkla och modernisera språket i lagen.

Att dela upp bostäder och lokaler i två separata lagar sätter dock fokus på det märkliga i att många av de regler i hyreslagen som är bindande till hyresgästens förmån gäller såväl bostadshyresgäster som lokalhyresgäster. När "hyreslagen" beslutades hade lagstiftarna för ögonen främst småföretagare som förhyr butiks- eller kontorslokaler, då större företag tidigare i större utsträckning ägde sina egna lokaler. I dagens samhälle finns dock ett stort antal större företag som förhyr sina lokaler. Dessa företag kan gentemot mindre fastighetsägare ha ett omvänt styrkeförhållande, varför det inte föreligger samma skyddsintresse som beträffande bostadshyresgäster eller små lokalhyresgäster. Att som idag ha bindande regler t ex rörande uppsägningstidernas längd kan ibland förhindra ett ändamålsenligt nyttjande av lokalerna.

Det har under senare år blivit allt vanligare att hyresgäster beträffande industrilokaler själva står för allt underhåll av hela den fastighet i vilken lokalen är belägen, och samtliga driftkostnader. Det är även vanligt att sådana hyresgäster outsourcar driften till en professionell entreprenör.

Det finns en annan tendens på hyresmarknaden som rör hyreslokaler i centrumanläggningar, där hyresavtalen efter internationella förlagor blivit mycket omfattande och där hyresgästernas verksamhet regleras i minsta detalj med krav på medlemskap i centrumförening, viss marknadsföring, öppethållande etc. I dessa fall kan det vara svårt för små hyresgäster att sätta sig emot hyresvärdens krav och det kan finnas visst behov för skydd för hyresgästerna.

I och med att franchising har blivit allt vanligare har det uppkommit problem med den stelbenta hyreslagen, som inte passar så bra in i franchisekonceptet. Detta har inneburit

ett antal konflikter där franchisegivare i egenskap av förstahandshyresgäster fått problem med trilskande franchisetagare i egenskap av andrahandshyresgäster.

Den nuvarande hyreslagens regler för lokaler passar således inte så bra in på dessa typer av hyresförhållanden, varför man borde överväga att införa olika typer av hyresavtal för lokaler, med olika mått av skydd för hyresvärdar respektive hyresgäster.

Sannolikt kommer det efter ett ikraftträdande av den i utredningen föreslagna lagändringen att ske en större förändring i lokalhyreslagen i syfte att erbjuda större flexibilitet för hyresvärdar och hyresgäster i kommersiella förhållanden särskilt där parterna är jämbördiga.

Det aktuella utredningsförslaget har under hösten varit ute för remissbehandling. Från departementshåll beräknas dock inte ett lagförslag hinna behandlas av riksdagen innan nästa års val.



Advokat Marita Gröndahl