

Delphi

När kan du få ersättning från lokalhyresvärden till följd av störningar/säga upp avtalet i förtid?

Marita Gröndahl / Counsel / Advokat



När kan du få ersättning från lokalhyresvärden till följd av störningar/säga upp avtalet i förtid?

Marita Gröndahl / Counsel / Advokat

I början av sommaren 2019 kom ett avgörande från Högsta domstolen där domstolen noggrant redogjorde för vilka omständigheter som är betydelsefulla vid en bedömning om en lokalhyresgäst har rätt till nedsättning av hyran vid brist i det förhyrda objektet och även om det förelåg rätt för hyresgästen att säga upp hyresavtalet i förtid till följd av störningarna.

Bakgrunden i det aktuella fallet var att en butikskedja hyrde en butiklokal i ett köpcentrum med en avtalstid om tio år. Hyresgästen tillträdde lokalen som första hyresgäst då köpcentret var nybyggt. Efter fyra och ett halvt år påbörjade hyresvärden en omfattande ombyggnation av köpcentrumet i syfte att höja köpcentrets attraktivitet. Hyresgästen upplevde störningar och deponerade efter fyra månader en del av hyran hos länsstyrelsen under åberopande av rätt till hyresnedsättning. Efter ytterligare tre månader då ombyggnationen fortfarande höll på och det var oklart när den skulle vara avslutad sade hyresgästen upp hyresavtalet i förtid. Hyresvärden bestred såväl rätt till hyresnedsättning som till förtida uppsägning av hyresavtalet och förklarade hyresavtalet förverkat och krävde i sin tur skadestånd och avtalsvite från hyresgästen.

Rätt till nedsättning av hyran

Enligt hyreslagen är hyresgästen vid hinder och med i nyttjanderätten till förhyrd lokal berättigad till skäligen

nedsättning av hyran förutsatt att hyresgästen själv inte varit vållande till att lokalen är i bristfälligt skick. Det har i praxis tidigare varit svårt att utläsa hur dessa bedömningar har gjorts, då domstolarna endast fastslagit att hyresgästen i det enskilda fallet haft rätt till nedsättning med viss procent av den utgående hyran.

Högsta domstolen har i ett mål från 2016 fastslagit att bedömningen inte ska vara diskretionär utan domstolen ska redovisa de överväganden som ligger till grund för bestämmandet av storleken av aktuellt hyresavdrag, även om en friare bedömning kan ske i fall då det kan vara särskilt svårt att utreda och värdera vissa förhållanden av betydelse för prövningen.

Högsta domstolen konstaterar i den nu aktuella domen att "lokalen och sådant som behövs för dess nyttjande ska kunna användas för det avsedda ändamålet". Det konstateras vidare att hyresvärdens ansvar inte bara omfattar det inre skicket utan även utifrån kommande hinder eller men och att det inte endast är själva lokalen som omfattas utan även gemensamhetsytor som hyresgästen har rätt att disponera.

Högsta domstolen anför nu att ett riktmärke ska vara att "hyran efter nedsättningen ska förhålla sig till den avtalade hyran så som nyttjanderättens faktiska värde med hinder eller men förhåller sig till det värde nyttjanderätten skulle ha haft om lokalen varit i avtalsenligt skick". Vid bestämmande av storleken av aktuellt hyresavdrag ska domstolen således sträva efter att hyresgästen ska försättas i samma ekonomiska

situation som denne varit i om lokalen inte varit behäftad med fel. Vid denna bedömning ska hänsyn tas till om hyresgästen varit tvungen att inskränka eller på annat sätt ändra sin verksamhet.

Vid bedömningen av bristens storlek kan när lokalen används för affärsverksamhet en jämförelse av rörelsens resultat före och under den period som lokalen drabbats av hinder och men vara av betydelse. Härvid får man titta både på omsättningen och vinstmarginal. I det aktuella fallet hade visserligen omsättningen varit i stort sett likadan, men marginalen var betydligt sämre då butiken hade haft ett ökat antal realisationer mot planerat till följd av att butiken blev mindre attraktiv under ombyggnationen av köpcentrumet. För att bibehålla omsättning hade butiken vidare behövt ersätta delar av sitt ordinarie sortiment med ett mera outletartat sortiment.

Rätt till uppsägning av hyresavtalet i förtid

En hyresgäst kan förutom att ha rätt till nedsättning av hyran och/eller skadestånd även ha rätt att säga upp hyresavtalet i förtid om bristen varit av väsentlig betydelse.

Högsta domstolen klargjorde i det aktuella avgörandet att en domstol vid bedömningen om en brist ska anses vara väsentlig eller inte ska utgå från en objektiv bedömning ur den drabbades perspektiv. Vidare ska domstolen vid en sådan bedömning ta hänsyn till det ändamål för vilket lokalen är avsedd att nyttjas och

om hyresvärden beretts tillfälle och skulle ha kunnat avhjälpa bristen och om bristen varit eller kan förväntas bli långvarig.

Högsta domstolen ansåg i detta fall att hyresgästen även var berättigad att säga upp avtalet i förtid, då bristen i den uthyrda lokalen var väsentlig då ombyggnadsarbetena var både omfattande och tidskrävande och att det vid tidpunkten för uppsägningen till följd av bristfällig information från hyresvärdens sida inte ens var möjligt att förutse när arbetena skulle vara färdigställda. Vidare togs hänsyn till att hyresvärdens planering av arbetena varit bristfällig bl a på så sätt att ombyggnadsarbetena inte utförts i etapper, att omfattande arbeten utförts dagtid trots att hyresvärden försäkrat att så inte skulle bli fallet.

Vad bör du som lokalhyresgäst göra om du drabbas av hinder och men i nyttjanderätten?

- Vid annat än mindre och/eller tillfälliga störningar (som en hyresgäst måste tåla) bör hyresgästen snarast informera hyresvärden om bristen och begära att hyresvärden (om det är möjligt) åtgärdar bristen.
- Om bristen i lokalen trots tillsägelse kvarstår, bör hyresgästen sammanställa information om vilka konsekvenser störningen har medfört för verksamheten.
- Vidare bör hyresgästen söka dokumentera störningens omfattning (i nu aktuellt fall hade hyresgästen t ex filmat hur köpcentrumet sett ut under ombyggnationen).
- Vidare bör hyresgästen samla in kvitton på utlägg

avseende merkostnader som hyresgästen haft till följd av bristen i lokalen och även söka dokumentera uteblivna intäkter/vinst.

- Slutligen bör hyresgästen ta hjälp av advokat för att utvärdera förutsättningarna i det enskilda fallet för att erhålla hyresnedsättning och/eller skadestånd samt om det är av intresse utreda förutsättningarna för en uppsägning i förtid av hyresavtalet.

Kontakt:

Marita Gröndahl / Counsel / Advokat
marita.grondahl@delphi.se