

AVSTÅENDE från BESITTNINGSSKYDD vid UTHYRNING AV LOKALER

För att öka utbudet av lokaler har lagstiftaren godkänt att hyresgästen avsäger sig rätten till besittningsskydd. För att ett sådant avstående skall bli giltigt krävs oftast hyresnämndens godkännande. Vid prövningar av besittningsskyddsavståendet har vissa hyresnämnder, utan att egentligen ha belägg för det, begränsat avståendet i tiden. Detta kan leda till problem för en hyresvärd som, utan att parterna avsåg det, därmed efter viss tid endast har en begränsad möjlighet att säga upp hyresgästen utan att hyresgästen har rätt till ersättning.

Det indirekta besittningsskyddet

Jordabalkens 12 kapitel, ofta kallad hyreslagen, reglerar förhållandet mellan en hyresvärd och en hyresgäst. Hyreslagen är en skyddslagstiftning som till stor del är tvingande till förmån för hyresgästen. Detta innebär att om parterna avtalar om något som står i strid med hyreslagens bestämmelser ges hyresgästen en valrätt att antingen följa avtalet eller åberopa de tvingande reglerna i hyreslagen.

För att en hyresgäst skall känna trygghet krävs att han vet att han får sitta kvar i lokalen under en längre tid under förutsättning att denne betalar hyran och i övrigt sköter sig. En sådan trygghet möjliggör för hyresgästen att investera och utveckla sin verksamhet i lokalen. Mot detta hyresgästens intresse står hyresvärdens ägarintresse. Hyresvärden kan för att kunna utveckla sin fastighet behöva ha en frihet att genomföra t ex ombyggnationer eller ändra användningen av lokalen. Dessa motstående behov har lett till att hyreslagen ger lokalhyresgäster ett s k indirekt besittningsskydd. Detta besittningsskydd innebär att en hyresgäst måste flytta om denne blir uppsagd men att hyresgästen i vissa fall kan ha rätt till ersättning för sina kostnader orsakade av den ofrivilliga flytten. Vid bedömningen av om hyresgästen har besittningsskydd eller ej sker alltid en intresseavvägning mellan hyresvärdens intresse att fritt disponera över lokalen och hyresgästens intresse av att sitta kvar i lokalen.

Avstående från det indirekta besittningsskyddet

För att öka tillgången på lokaler innehåller hyreslagen bestämmelser om avstående från besittningsskyddet. En hyresvärd kan, om hyresgästen har rätt till ersättning när denne tvingas flytta, vara obenägen att hyra ut lokalen i fråga om hyresvärden vet att denne kan komma att behöva lokalen.

Om hyresförhållandet varat under kortare tid än nio månader krävs hyresnämndens godkännande för att avståendet skall bli giltigt. Generellt kan sägas att ett avstående från besittningsskyddet skall godkännas om hyresgästen skulle sakna rätt till förlängning om bedömningen i stället för avstående från besittningsskydd gällde en förlängningstvist. Exempel på sådana skäl är att fastigheten skall rivs eller att hyresvärden behöver lokalen för eget bruk. Det finns däremot inget i hyreslagen som hindrar att ett avstående utan angivande av skäl godkänns av hyresnämnden. Hyresnämnden har däremot till uppgift att vid prövningen av avståendet från besittningsskyddet pröva skäligheten av överenskommelsen särskilt som hyresgästen ofta utgör en svagare part i avtalsförhandlingen.

Möjligheten till att få ett avstående från besittningsskyddet godkänt av hyresnämnden ökar genom att begränsa de fall då hyresgästen skall förlora sin rätt till besittningsskydd. Rent praktiskt sker begränsningen genom att parterna anger speciella omständigheter då hyresgästen skall sakna rätt till ersättning eller att överenskommelsen tidsbegränsas.

Det är viktigt att påpeka att en hyresnämnd endast har att godkänna eller avslå ansökan om avstående från besittningsskyddet. Om hyresnämnden finner att de inte kan godkänna ett avstående bör ansökan avslås och hyresnämnden bör ange de skäl som lett till avslaget. Utifrån dessa skäl kan parterna träffa ny överenskommelse som kan inges till hyresnämnden för godkännande.

Det är därför anmärkningsvärt att hyresnämnden i den blankett de tillhandahåller har inskrivit att avståendet från besittningsskydd är tidsbegränsat till fem år. Det är än mer anmärkningsvärt att vissa hyresnämnder vid godkännande av avståendet automatiskt och utan att höra någondera part tidsbegränsar avståendet till fem år. Tidsbegränsningen sker ofta utan att parterna i sin ansökan nämnt något om att de önskar tidsbegränsa avståendet. Det synes som om hyresnämnden i dessa fall går längre i sitt skydd av hyresgästen än vad lagen kräver. Vid avstående på en större ombyggnad eller rivning av fastigheten bör avståendet tidsbegränsas men orsak att tidsbegränsa saknas vid angivande av andra skäl, såsom till exempel hyresvärdens egna behov av att nyttja lokalen. Denna praxis sätter hyresvärderna i ett sämre läge än vad hyreslagen kräver. Lagstiftaren har genom införandet av möjligheten till avstående från besittningsskydd gett parterna en större flexibilitet vid ingåendet av hyresavtal. Som nämnts ovan är syftet att öka utbudet av lokaler på marknaden. Det är därför olyckligt att vissa hyresnämnder oömsänt begränsar besittningsskyddsavståendet.

Det borde vara omöjligt för hyresnämnden att utan att höra de inblandade parterna avgöra om en ansökan om avstående är skälig eller ej. Om hyresnämnden misstänker att överenskommelsen är oskälig bör hyresnämnden, i stället för att lägga in egna begränsningar, höra parterna eller helt avslå ansökan och tydligt ange skälen till detta.

Att tidsbegränsa ett avstående från besittningsskydd kan leda till problem. En allt tydligare trend på hyresmarknaden är att hyresavtal tecknas för långa tidsperioder. Om ett avstående från besittningsskydd tidsbegränsas kan det innebära att en hyresvärd tvingas bevaka att ett nytt avstående sker till rätt tid trots att hyresavtalets löptid långt ifrån upphört. Utrymmet för misstag ökas och hyresvärderna hamnar, utan egentlig egen möjlighet att påverka sin situation, i ett sämre läge än vad parterna avtalat om.

Rent praktiskt kan detta problem lösas genom att parterna i överenskommelsen särskilt stadgar att avståendet från besittningsskyddet skall vara obegränsat i tiden och att hyresnämnden särskilt uppmärksammas på detta faktum så att nämnden inte oömsänt begränsar avståendet från besittningsskydd.

26 november 2001

Klas Wennström, advokat
Tomas Johansson, biträdande jurist

www.mannheimerswartling.se

MANNHEIMER SWARTLING