

Hyresgästens uppsägning av lokalhyresavtal



SVEFA

Hyresgästens uppsägning av hyresavtal

Vill du som hyresgäst omförhandla ditt hyresavtal, alternativt flytta eller lägga ner verksamheten i en av era lokaler? Då är det viktigt att veta vad hyreslagen säger och därigenom vilka rättigheter och skyldigheter en hyresgäst har. Nedan följer en kort sammanfattning av viktiga bestämmelser samt en rekommendation på hur en sådan situation lämpligen bör hanteras.

Kort om uppsägning

Uppsägningar skapar ofta en del missförstånd inom hyresrätt eftersom termen uppsägning ofta är förknippat med att lokalen lämnas - en uppsägning måste dock göras även när part vill ändra villkoren i avtalet. Som hyresgäst kan du säga upp ditt avtal:

- För avflytt, det vill säga när man har för avsikt att lämna lokalen.
- För villkorsändring, det vill säga om man är missnöjd med villkoren i avtalet och exempelvis anser att hyran är för hög eller att kostnadsfördelningen borde ske på ett annat sätt.

Viktiga aspekter kring en uppsägning

Uppsägningstid

Normalt finns en avtalad uppsägningstid som är viktigt att ha en kontinuerlig bevakning på. Om hyrestiden är längre än nio månader och är på obestämd tid gäller att avtalet ska sägas upp nio (9) månader i förväg.

Formkrav

- Huvudregeln är att uppsägningar ska ske skriftligen och ställas till hyresvärden. Uppsägningen kan skickas till en som är behörig att ta emot hyra för hyresvärden, men ska alltid ställas till hyresvärden.
- Uppsägningen ska delges hyresvärden. Vanligtvis sker detta genom rekommenderat brev.
- Lokalens adress och nummer, bolagsnamn och organisationsnummer samt kontraktets id och hyrestidens utgång ska anges.

- Dokumentet ska ange om uppsägningen avser villkorsändring (a) eller avflytt (b)

- a) För villkorsändring ska tydligt anges vilka villkor som önskas ändras inför nästkommande hyresperiod. Annan hyra anges i kronor. Observera att hyresobjektet i sig inte kan ändras, t ex storlek.
- b) För avflytt anges vilket datum hyresgästen har för avsikt att flytta ut. En uppsägning för avflytt kan inte återkallas, så det är viktigt att vara säker på att lokalen ska lämnas. Det är även viktigt att läsa igenom befintligt avtal för att utreda vilka återställningsskyldigheter som eventuellt finns.

Hyresnämnden

I det fall avtalet är uppsagt för villkorsändring följer ofta en förhandling mellan parterna. För det fall parterna inte kommer överens om de nya villkoren i avtalet, **måste hyresgästen hänskjuta tvisten till Hyresnämnden inom två (2) månader från uppsägningen**. I annat fall anses uppsägningen vara utan verkan och avtalet löper enligt de befintliga villkoren (eller enligt hyresvärdens uppsägning om även de sagt upp avtalet). Om parterna inte enas trots förhandlingar i hyresnämnden har hyresgästen rätt till uppskov med avflytt upp till 2 år.

Tänk på!

Att arbetet med en eventuell uppsägning bör inledas i god tid innan avtalets utgång. Dels för att utvärdera aktuell hyra jämfört med marknadshyra och dels se över alternativa lokaler. I det fall ärendet hänskjuts till hyresnämnden kan denna analys med fördel fördjupas ytterligare.



Svefa rekommenderar

1. Säkerställ att det finns en rutin på bolaget som gör att uppsägningstider och avtalsvillkor löpande bevakas och utvärderas.
2. Säkerställ att en uppsägning är formellt giltig.
3. Vid villkorsändring; se över befintligt avtal och skriv vilka nya villkor som önskas.
4. Att inom 2 månader hänskjuta ärendet till hyresnämnden, såvida hyresvärden inte accepterar de nya villkoren.
5. Ta in externt stöd för förhandling, juridisk expertis och marknadshyreskompetens om resurser saknas internt. Svefa är experter på hyresavtalsförhandlingar, hyresavtalsjuridik och marknadshyresanalyser. Vi har ett heltäckande erbjudande för dig som behöver hjälp med hyresavtalsfrågor.

Kontaktuppgifter

Stockholm

Huvudkontor
Mäster Samuelsgatan
60
Box 3316
103 66 Stockholm
Tel: 010-603 86 00

Karlstad

Våxnäsgatan 3, 2 tr
653 40 Karlstad

Umeå

Renmarkstorget 10
903 26 Umeå

Kungsbacka

Norra Torggatan 1
434 30 Kungsbacka

Vänersborg

Sundsgatan 16
462 33 Vänersborg

Falun

Pelle Bergs Backe 3
791 50 Falun

Luleå

Box 11034
976 27 Luleå

Växjö

Videum Science Park
Framtidsvägen 10, 1 tr
351 96 Växjö

Gävle

Hamiltongatan 3
802 66 Gävle

Malmö

Nordenskiöldsgatan 6
211 19 Malmö

Örebro

Vasastrand 11
Box 493
701 49 Örebro

Göteborg

Ullevigatan 19
411 40 Göteborg

Mora

Strandgatan 8
792 30 Mora

Östersund

Postgränd 8A
831 30 Östersund

Härnösand

Brunnshusgatan 6
871 31 Härnösand

Norrköping

Skolgatan 1B
602 25 Norrköping

Jönköping

Södra Strandgatan 3
553 20 Jönköping

Sundsvall

Sjögatan 23
852 34 Sundsvall



Svefa erbjuder spetskompetens och kvalificerad rådgivning inom värdering & analys, fastighetsinformation, samhällsbyggnad & fastighetsutveckling, strategisk & operativ förvaltningsrådgivning samt transaktioner & uthyrning. Tillsammans är vi över 200 medarbetare fördelade på 18 kontor i landet och omsätter årligen mer än 300 MSEK. Bland våra uppdragsgivare finns allt från stora fastighets- och energibolag, investerare, byggbolag, banker, myndigheter och kommuner till mindre lokala fastighetsaktörer som alla uppskattar vår kombination av fastighetskompetens och affärsintelligens.