

# Fastighetsjuristen svarar

## FAKTA: MAQS

MAQS är en advokatbyrå som finns i Köpenhamn, Göteborg, Malmö, Stockholm, Tallinn, Riga, Vilnius och Warszawa. I Sverige har de ungefär 280

medarbetare, varav cirka 185 är jurister. Under 2006 korades de till en av Sveriges snabbast växande advokatbyråer.



**FRÅGA:** Vi har hyrt en lokal sedan 2005 men nu går firman knackigt och vi vill lägga den i träda. Dock löper vårt hyreskontrakt till 2012. Kan vi hyra ut vår lokal i andra hand tills kontraktet löpt ut? Och hur går vi till väga?

**SVAR:** Ni har rätt att hyra ut en del av lokalen i andra hand, men om ni vill hyra ut hela lokalen så måste ni först få hyresvärdens tillstånd. Om ni får tillstånd eller inte, beror helt på er hyresvärd. En flexibel hyresvärd tycker nog många gånger att det viktigaste är att det kommer in hyror och ser kanske även en vinst i att få en andrahandshyresgäst för att kunna behålla er som förstahandshyresgäst men en stelbent hyresvärd kanske säger nej.

Skulle det vara så att hyresvärden inte lämnar tillstånd till andrahandsuthyrningen, så har ni fortfarande möjlighet att bestrida hyresvärdens beslut genom att ta ärendet vidare till hyresnämnden. Där kommer de att utreda om hyresvärden har befogade och sakliga skäl till att inte samtycka till en andrahandsuthyrning. Skulle det visa sig att några sådana skäl inte existerar, så kommer hyresnämnden troligen att lämna tillstånd till uthyrningen.

### Tänk efter före

Några viktiga saker att tänka på i samband med andrahandsuthyrningen är att ni anlitar ett juridiskt ombud som upprättar ett andrahandshyreskontrakt mellan er och det företag som ska hyra lokalen av er. Det finns framför allt några saker som man bör vara extra uppmärksam på när man skriver ett sådant avtal.

Först och främst gäller det att hyrestiden i andrahandshyresavtalet inte är längre än i förstahandsavtalet. Det här kan tyckas självklart, men det har faktiskt hänt att sådana här misstag har skett. Även i övrigt är det naturligtvis viktigt att alla eller flertalet villkor i andrahandshyresavtalet matchar förstahandshyresavtalet. Dessutom måste andrahandsuthyrningen registreras hos Skatteverket. Det kan bli mycket dyrt om registrering inte sker på rätt sätt, vilket tyvärr inte är helt ovanligt.

PATRIC OLOFSSON | ADVOKAT

”Ni har rätt att hyra ut en del av lokalen i andra hand, men om ni vill hyra ut hela lokalen så måste ni först få hyresvärdens tillstånd.”



BILD: MAQS

### Behåll kontrollen

I samband med sådana här överenskommelser skall man vara medveten om att det företag som hyr i andra hand inte har någon avtalsrelation med hyresvärden. Samtliga era förpliktelser gentemot hyresvärden är och förblir ert ansvar. Mitt råd är därför att ni själva sköter alla kontakter med hyresvärden och ser till att hyran blir betald eftersom ni annars kan riskera att bli av med förstahandshyresavtalet.

### Kom ihåg besittningsskyddet

En annan viktig fråga att reglera med andrahandshyresgästen är det så kallade indirekta besittningsskyddet. För att ni som förstahandshyresgäst i vissa fall skall kunna få tillbaka lokalen utan problem när hyrestiden enligt andrahandsnyresavtalet löper ut, så måste andrahandshyresgästen avsäga sig besittningsskyddet och även rätten till skadestånd i en separat handling. Avstående kan alltså inte göras i hyresavtalet.

Jag hoppas att det här besvarar er fråga och önskar er lycka till med andrahandsuthyrningen!

Patric Olofsson, advokat specialiserad på fastighetsjuridik på MAQS

