

Fastighetsjuristen svarar



FAKTA: MAQS Advokatbyrå

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.



Finns det något **du** undrar över? Maila din fråga till Lokalnytt's redaktion: eddie@lokalnytt.se

FRÅGA: Jag är på väg att gå i pension och planerar att sälja min verksamhet. Jag har tre år kvar på mitt hyresavtal, och vill att det ska övergå till köparen. Men min hyresvärd tycks ha något otalt med den tänkte köparen och har antytt att han inte tänker låta köparen ta över hyresavtalet. Vad kan jag göra? Vad gäller i sådana här frågor?

SVAR: Huvudregeln enligt hyreslagens bestämmelser är att hyresrätten till en lokal inte får överlåtas utan hyresvärdens samtycke. Detta faller sig givetvis naturligt eftersom hyresvärderna har ingått avtalet med hyresgästen och därmed ska kunna motsätta sig att få en ny motpart till hyresavtalet.

Enligt hyreslagens 36 § finns dock en möjlighet att under vissa omständigheter överlåta hyresrätten till en lokal i samband med att den verksamhet som bedrivs i lokalen överläts. Om hyresvärderna inte accepterar att hyresrätten överläts, eller om parterna exempelvis inte kan komma överens om villkoren för överlåtelsen, krävs det att hyresnämnden lämnar sitt tillstånd till överlåtelsen. Sådant tillstånd skall lämnas om hyresvärderna inte har befogad anledning att motsätta sig överlåtelsen av hyresrätten.

Av 36 § följer dock att om hyresgästen endast har haft lokalen i mindre än tre år, får tillstånd lämnas endast om det föreligger så kallade synnerliga skäl. Anledningen till detta är att en hyresvärd inte skall behöva finna sig i att en lokal går "ur hand i hand". Jag återkommer nedan till villkoren för överlåtelse samt redogörelse för vilka villkor som skall vara uppfyllda för att en giltig överlåtelse skall komma till stånd, samt vad "synnerliga skäl" egentligen innebär.

Verksamhetskriteriet

En förutsättning för att överlåtelse skall få ske är att lokalen helt eller till väsentlig del används för "handel, hantverk, industri eller annan förvärvsverksamhet".

En annan förutsättning är att det föreligger så kallad identitet mellan hyresgästens verksamhet och den verksamhet som förvärvaren avser att bedriva. Överläts exempelvis en tandläkarpraktik, så krävs det att även förvärvaren avser att bedriva tandläkarverksamhet i lokalen. Viss diskrepans i verksamheterna kan dock föreligga. Bostadsdomstolen har bland annat ansett att en förändring från finbageri till pizzabageri inte inne-



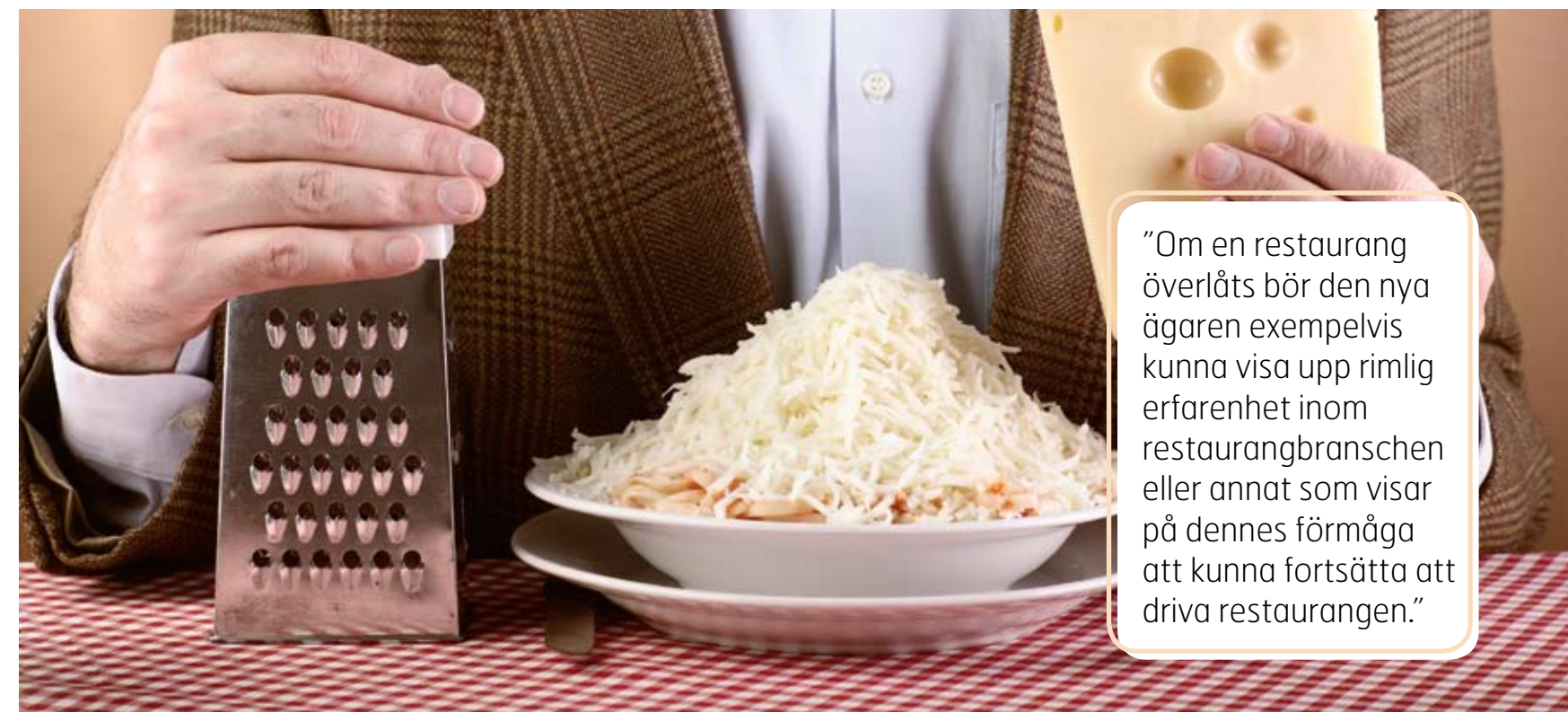
bär en sådan förändring att identitet inte anses föreligga mellan verksamheterna. I ett beslut från bostadsdomstolen 1991 accepterades dock inte en överlåtelse där förvärvaren skulle bedriva dels den tidigare verksamheten, dels en helt ny verksamhet i lokalen.

Bedömningen av vilken verksamhet som bedrivs i lokalen görs bland annat utifrån hur ändamålet med uthyrningen har preciserats i hyresavtalet. Det är därför för båda parterna – och i synnerhet för en hyresvärd i syfte att behålla kontrollen över uthyrningen – viktigt att denna skrivning i hyresavtalet är genomtänkt och inte görs alltför kortfattad, vilket ofta är fallet i hyresavtal.

Befogad anledning av motsätta sig överlåtelsen

Vid prövning av om en hyresvärd har befogad anledning att emotsätta sig en överlåtelse skall bland annat bedömas om efterträdaren kan kunna godtas som hyresgäst. I denna bedömning läggs särskild vikt vid förvärvarens betalningsförmåga. Det är inte ovanligt att en överlåtelse sker till ett nystartat bolag som inte tidigare har haft någon omsättning, eller där det i övrigt inte finns möjlighet för hyresvärderna att kontrollera om bolaget har tillräckliga ekonomiska resurser för att kunna fullgöra sina förpliktelser. I dessa fall bör hyresvärderna kunna anses ha befogad anledning att motsätta sig överlåtelsen.

Om förvärvaren inte godtas som hyresgäst på grund av bristfällig ekonomi kan detta i en del fall "läkas". Hyresgästen kan exempelvis ställa en tillräcklig säkerhet för dennes förpliktelser enligt hyresavtalet i form av borgen, bankgaranti etcetera. Säkerheten skall dock vara skäligen i det enskilda fallet och undanröja befintliga oklarheter avseende förvärvarens ekonomi. Om det exempelvis finns en överhängande risk för att en ställd säkerhet kan komma att tas i anspråk strax efter förvärvet, så innebär detta sådana oklarheter avseende förvärvarens ekonomi som hyresvärderna inte skall behöva acceptera.



En annan omständighet som ligger till grund för bedömningen av om den nya hyresgästen är godtagbar är förvärvarens förmåga att driva verksamheten. Om en restaurang överläts bör den nya ägaren exempelvis kunna visa upp rimlig erfarenhet inom restaurangbranschen eller annat som visar på dennes förmåga att kunna fortsätta att driva restaurangen.

Synnerliga skäl

Synnerliga skäl anses främst vara sådana skäl som hänför sig till hyresgästens hälsa, det vill säga om hyresgästen på grund av sjukdom, dödsfall eller annan beaktansvärd omständighet inte kan fortsätta att bedriva rörelsen. Ett exempel på fall när synnerliga skäl har ansetts föreligga är bland annat en hyresgäst som blivit inskriven på psykiatrisk akutmottagning på grund av ångestneuros.

Synnerliga skäl har dock inte ansetts föreligga vid konkurs eller då verksamheten inte gått runt ekonomiskt. Synnerliga skäl har inte heller ansetts föreligga trots att hyresgästen kunnat visa upp läkarintyg enligt vilka hyresgästen hade utvecklat psykisk instabilitet, magkatarr samt hade högt blodtryck

och att dennes hälsa riskerade att försämrats om han bedrev verksamheten vidare. Anledningen till att synnerliga skäl inte förelåg var att intygen ansågs alltför vaga.

Som svar på frågan

Sammanfattningsvis kan sägas att du har rätt att överlåta lokalen till köparen under förutsättning att du samtidigt överläter verksamheten och att köparen avser att bedriva samma verksamhet i lokalen. Om du inte har hyrt lokalen i mer än tre år krävs det som sagts att det föreligger synnerliga skäl för överlåtelsen.

Den nya hyresgästen måste visserligen kunna godtas som hyresgäst, men en sådan bedömning skall göras ur ett objektivi perspektiv baserat på bland annat köparens förmåga att fullgöra förpliktelserna enligt hyresavtalet. Följaktligen skall det inte läggas någon vikt vid om din hyresvärd tycker om köparen eller inte. För det fall ni inte kommer överens i ärendet kan det hänskjutas till hyresnämnden som avgör om hyresavtalet får överlåtas eller inte

Christian Johard, advokat specialiserad inom fastighetsjuridik på MAQS Advokatbyrå