

Fastighetsjuristen svarar



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



FRÅGA: Jag hyr lokaler för kontor och har blivit uppsagd av hyresvärden då huset ska byggas om i sin helhet. Hyresvärden har erbjudit mig en ersättningslokal som jag inte vill ha. Jag har förstått att om den erbjudna lokalen kan anses godtagbar så har jag inte rätt till ersättning. Vilka möjligheter har jag att tacka nej till erbjuden ersättningslokal med bibehållen rätt till ersättning från hyresvärden på grund av att hyresvärden vägrar förlänga hyresavtalet?

SVAR: En lokalhyresgäst har vad som kallas "indirekt besittningsskydd". Detta innebär att om hyresvärden har sagt upp hyresavtalet och vägrar förlänga så har hyresgästen rätt till ersättning uppgående till minst en årshyra. Det finns dock några undantag från denna regel, det vill säga några besittningsbrytande grunder, och det är bland annat om huset ska rivas eller undergå en sådan större ombyggnad att hyresgästen uppenbarligen inte kan sitta kvar i lokalen utan nämnvärd olägenhet för genomförandet av ombyggnaden och hyresvärden anvisar en annan lokal som är godtagbar för hyresgästen. Vi utgår ifrån att det är en sådan större ombyggnad som är aktuell i ditt fall. Det innebär alltså att hyresvärden för att undgå ersättningskyldighet är skyldig att anvisa en ersättningslokal som är godtagbar för dig i egenskap av hyresgäst.

Ett första steg för att du som hyresgäst över huvudet ska ha möjlighet att kräva ersättning av hyresvärden med anledning av uppsägningen är att du inom två månader från uppsägningen hänskjuter tvisten till hyresnämnden för medling. Gör inte detta förfaller rätten till ersättning.

Godtagbar ersättningslokal

För att hyresvärden ska kunna undgå ersättningskyldighet ska den ersättningslokal som anvisas vara "godtagbar" för hyresgästen. Det är inte så enkelt att hyresgästen efter eget tycke och smak, med bevarad rätt till ersättning, kan tacka nej till en anvisad lokal. Vad som avses med "godtagbar ersättningslokal" är dock inte helt givet. Tanken är att verksamheten ska kunna drivas vi-

dare med ungefär samma förutsättningar som tidigare. En erbjuden lokal anses godtagbar om den i huvudsak är likvärdig med ursprungslokalen. Hänsyn tas till hela det kommersiella sammanhang som lokalen förekommer i, varvid bland annat lokalens storlek, läge, skick, lagermöjligheter, skyltfönster och affärsläge beaktas.

Vissa saker får accepteras

Smärre olägenheter och omdisponeringar måste accepteras om förutsättning föreligger för att bedriva verksamheten i anvisad lokal under i stort sett samma betingelser som tidigare. Om det till exempel förekommer visst buller eller ljud i lokalen och denna i övrigt uppfyller krav på godtagbarhet och såvida det inte står helt klart att ljudnivåerna överskrider godtagbara nivåer fastställda av Arbetsmiljöverket är detta något som får accepteras. En hyresgäst får sannolikt även tåla en viss standardökning, dock rimligtvis inte så hög att den leder till att skillnaden mot den ursprungliga lokalen blir för stor. Om en erbjuden lokal har klart mycket lägre standard än ursprungslokalen så att den behöver rustas upp för att kunna godtas, är det inte rimligt att behöva godta lokalen om upprustningen leder till en höjning av hyran som inte är obetydlig.

Under förutsättning att hyran för den erbjudna lokalen är skälig i jämförelse med likvärdiga lokaler får man som hyresgäst även tåla en högre hyra än som betalats för ursprungslokalen. Hyresskillnaden får dock inte vara hänförlig till att det i själva verket rör sig om en annan typ av lokal. Lokalen måste även vara någorlunda anpassad efter hyresgästens behov. I ett äldre

JENNY PALMBERG & LARS GAHNSTRÖM | ADVOKATER PÅ WISTRAND



BILD: WISTRAND OCH EMMA GRANBERG

"Du bör som hyresgäst inte tacka nej till en anvisad lokal."

rättsfall blev en hyresvärd som sagt upp en hyresgäst då huset skulle rivas ersättningsskyldig. Hyresvärden erbjöd en ersättningslokal som var betydligt större än ursprungslokalen (275 kvadratmeter jämfört med 100) och dessutom oinredd. För att kunna göras likvärdig med ursprungslokalen måste den erbjudna lokalen åtminstone i någon mån förses med inredning, bland annat vad avser vatten och avlopp samt sanitära förhållanden i övrigt, vilket föranledde en inte obetydlig höjning av begärd årshyra. Jämförelse ska ske med hyran för lokaler av ungefär samma storlek som ursprungslokalen. Domstolen ansåg att hyran för den erbjudna lokalen var oskälig och den erbjudna lokalen ansågs inte vara godtagbar för hyresgästen.

Bör inte tacka nej

Du bör som hyresgäst inte tacka nej till en anvisad lokal om det råder någon som helst tvekan om huruvida den anvisade lokalen kan anses vara godtagbar då du i så fall riskerar att gå miste om ersättning. Istället kan du inom ramen för medlingsärendet i hyresnämnden begära att nämnden yttrar sig om huruvida den erbjudna lokalen är godtagbar. Hyresnämndens beslut i sådan fråga får inte överklagas och får rättskraft i en eventuell framtida ersättningstvist i tingsrätten. Om hyresnämnden anser att erbjuden lokal inte är godtagbar står det dock hyresvärden fritt att, för att undvika ersättningskyldighet, erbjuda nya ersättningslokaler fram tills utgången av hyrestiden.

Jenny Palmberg och Lars Gahnström,
Advokater, Wistrand



Prova kaffemaskin gratis på din arbetsplats!

www.kaffekompaniet.se

08-580 80 400

**KAFFE
SKA SMAKA
GOTT**