



Hyresjuridik för konstnärer med ateljé

När gäller hyreslagen?

Ett hyresavtal:

- Avtal (kan vara muntligt)
- Hus eller del av hus
- Upplåts till nyttjande
- Mot ersättning (vanligtvis pengar)

Alla ska vara uppfyllda!



Hyreslagen är en social skyddslagstiftning

- Hyreslagens bestämmelser är tvingande till hyresgästens förmån
- Vissa regler är dispositiva dvs. det går att avtala om annat

Avtalstider

OBESTÄMD TID ("tillsvidare-avtal")



BESTÄMD TID (vanligt med 3 år)



Brister under hyrestiden (16 §)

- Skada
 - Hinder
 - Men
- } hyresnedsättning + ev. skadestånd

Hyresvärd och hyresgäst kan med bindande verkan avtala om inskränkning i rätten att erhålla hyresnedsättning.

Exempel på standardklausul



”Hyresgästen äger inte erhålla nedsättning i hyran för tid, varunder hyresvärden låter verkställa arbete för sedvanligt underhåll av lägenheten eller fastigheten”

Hyran (19 §) – bestämd!

- **Lokal:** Fast hyra
Hyrestrappa
%-trappa
Långtidsavtal \geq 3 år Index

Deponering av hyra

- Om hyresgästen har motfordran på hyresvärden eller tvist om hyrans storlek
- Deponering hos länsstyrelsen
- Länsstyrelsen kan kräva att hyresgästen ställer säkerhet
- Hyresrätten förverkas i princip inte

Vad händer efter det att hyres- hyra?

gästen har deponerat

-
- Länsstyrelsen informerar hyresvärderna
 - För att pengarna inte ska betalas tillbaka till hyresgästen måste hyresvärderna stämma hyresgästen (tingsrätt) inom tre månader
 - Hyresvärderna kan kräva betalning även om tre månader har förflutit

Lokalens användning

- Får inte användas för annat ändamål än "det avsedda", om inte.....
- Hyresnämndens tillstånd till ändrad användning
 - ➔ >2 år
 - ➔ intresseavvägning

Överlåtelse av lokalhyresrätt

- Krävs att "verksamheten" överlåts
- Intresseavvägning
< 3 år; krävs "synnerliga skäl"

Andrahandsuthyrning

- Partiell andrahandsuthyrning OK, om inte "men" för hyresvärden
- Intresseavvägning; "prognos" för återvändande?

Hyresvärdens uppsägnings-handling av lokalhyreskontrakt vad måste den innehålla? (58 §)

- Uppsägning för villkorsändring: Underrättelse om de villkor som krävs för förlängning
- Uppsägning för avflyttning: Anledning till vägrad förlängning
- I båda fallen: Information om att hyresgästen måste hänskjuta tvisten till hyresnämnden inom två månader samt krav på delgivning av uppsägningshandlingen

Lokalhyresgästens indirekta besittningsskydd (56)

- Enkelt uttryckt innebär det indirekta besittningsskyddet att hyresvärden alltid kan bli av med lokalhyresgästen (låt vara efter eventuellt uppskov med avflyttningen), men att hyresvärden istället kan bli skadeståndsskyldig om det inte anses föreligga någon av de besittningsskyddsbrötande grunderna i katalogen i 57 §
- Marknadshyra får tas ut
- Hyresgästen skall hänskjuta tvisten till hyresnämnden för medling inom två månader
- Ersättnings storlek bestäms av allmän domstol

De besittningsskyddsbrytande grunderna för lokalhyresgäs (57 §), dvs. skäl för uppsägning utan skadeståndsskyldighet

1. Hyresgästen har åsidosatt sina förpliktelser (i hög grad)
2. Rivning + anvisning av ersättningslokal
(om inte kontraktet innehåller rivningsklausul)
3. Större ombyggnad + anvisning av ersättningslokal
(om inte kontraktet innehåller ombyggnadsklausul)
4. Annan befogad anledning (generalklausulen)
5. Hyresvärden kräver skäliga villkor för förlängning
(marknads-mässig hyra eller annat villkor som är skäligt) som hyresgästen inte accepterar

Hyresnämndens handläggning

- "Standardutskick"
- Medlingsbud?
- Marknadshyresyttrande?
- Uppskov med avflyttningen?

Tack!



Kim Lindgren
Advokat