

# Ändring av hyra – lokaler

## Hyreslokaler och garage

Lokaler som hyrs enligt separata avtal regleras i jordabalkens 12 kapitel, den så kallade hyreslagen. Det är inte bara affärslokaler, förråd och liknande som är lokaler utan även garage som hyrs separat är att betrakta som lokaler, rättsligt.

## Ändring av hyra

Det är föreningen, genom styrelsen, som är hyresvärd och beslutar om att ändra hyran (med iakttagande av reglerna nedan). Stämman kan inte fatta beslut i frågan.

Att höja hyran är en villkorsändring, vilket kräver att kontraktet sägs upp för villkorsändring till hyrestidens utgång. Hyran måste enligt lag vara skälig (marknadsmässig) så fastighetsägaren kan inte kräva vilken hyra som helst. Däremot kan en stor procentuell höjning vara godtagbart, om man inte har höjt hyran på länge.

Vidare har en lokalhyresgäst ett så kallat indirekt besittningsskydd. Lokalhyresgästen kan inte kräva att få stanna kvar i lokalen, men om hyresvärden (föreningen) kräver oskäligen hyresvillkor vid uppsägningen riskerar hyresvärden att få betala skadestånd uppgående till minst motsvarande en årshyra. Tvister vid uppsägning av enstaka garageplatser är ovanligt, men vid uppsägning av affärslokaler kan det bli aktuellt.

## Tillsvidareavtal

Tillsvidareavtal (utan bestämt slutdatum) har i normalfallet en uppsägningstid om nio månader. Har längre uppsägningstid avtalats gäller den längre uppsägningstiden. Har kortare uppsägningstid avtalats gäller den enbart hyresgästen. Hyresvärden måste alltså alltid vänta minst nio månader för att få en hyreshöjning till stånd.

## Avtal för bestämd tid

Om lokalhyresavtalet har ingåtts på bestämd tid (med ett bestämt slutdatum) gäller följande uppsägningstider (observera att dessa uppsägningstider gäller lokaler, det är delvis andra regler för bostäder):

- en dag i förväg om hyrestiden är längst två veckor
- en vecka i förväg om hyrestiden är längre än två veckor men längst tre månader
- tre månader i förväg om hyrestiden är längre än tre månader men längst nio månader
- nio månader i förväg om hyrestiden är längre än nio månader

Ofta är det specificerat i avtalet att hyrestiden förlängs automatiskt med X antal månader/år om ingen uppsägning sker. Förlängs avtalet med mer än nio månader i stöten är kortare uppsägningstid än nio månader inte tillåten. Avtalad hyra gäller

under hela den avtalade perioden, såvida man inte frivilligt kommer överens om annat.

### **Formkrav vid uppsägning**

Vid hyresvärdens uppsägning finns formkrav för vad uppsägningen måste innehålla för att vara giltig. Har man missat något formkrav måste man göra om hela uppsägningen med iakttagande av uppsägningstiden för det aktuella avtalet, det går inte att komplettera i efterhand.

Uppsägningshandlingen ska vara skriftlig och ställd till den eller de som är hyresgäster. Den ska delges hyresgästen. Förutom att en uppsägning ska innehålla uppgifter om hyresgästens organisationsnummer, hyresvärdens organisationsnummer, hyresobjektet, det datum till avtalet sägs upp till måste även vilken villkorsändring som begärs anges (till exempel ny årshyra i kronor). Att bara ange ”villkorsändring” räcker alltså inte. Man skriver oftast så här:

Alternativ 1: För förlängning av hyresförhållandet begärs de villkor som framgår av bifogat förslag till hyresavtal (här skickar man alltså över ett helt nytt avtal, vilket brukar användas om man vill göra många ändringar – inte bara hyran – eller om avtalet är gammalt).

Alternativ 2: För förlängning av hyresförhållandet begärs följande ändrade hyresvillkor: Ny årshyra xx xxx kr och i övrigt ska hyresavtalet löpa på oförändrade villkor (brukar användas om det endast är hyran, hyrestiden eller bara något enstaka villkor som ska ändras).

Härtill måste det i uppsägningen enligt lag finnas ett stycke med följande innehåll (annars är uppsägningen ogiltig!):

*Om förlängning av hyresförhållandet inte kan komma till stånd och ni inte går med på att flytta utan att få ersättning enligt 12 kap. 58 b § jordabalken, har ni att inom två månader från denna uppsägning hänskjuta tvisten till hyresnämnden för medling.*

Vill inte hyresgästen flytta utan att få ersättning måste hyresgästen alltså vända sig hyresnämnden för medling. Hyresgästen har rätt till ersättning om den begärda villkorsändringen är oskälig. Minimiersättningen motsvarar en årshyra. Det är dock sällsynt att garagehyresgäster vänder sig till Hyresnämnden.

Momsen för lokaler är direkt kopplad till hyran och justeras därmed som en effekt av hyresjusteringen.

### **Sammanfattning**

Lokaler som hyrs enligt separata avtal regleras i jordabalkens 12 kapitel, hyreslagen. Garage som hyrs enligt separata avtal är att betrakta som lokaler rättsligt. Att höja hyran är en villkorsändring, vilket kräver att kontraktet sägs upp för villkorsändring till hyrestidens utgång. Tillsvidareavtal (utan bestämt slutdatum) har minst nio månaders uppsägningstid. Det är starka formkrav på hur en lokaluppsägning ska ske, och vad den ska innehålla. Gör man fel är uppsägningen ogiltig. En uppsägning ska delges.