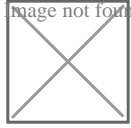


Ny lagstiftning ger hyresgäster utökade möjligheter att säga upp hyresavtal

<https://fastighetssverige.se/index.php/artikel/ny-lagstiftning-ger-hyresgaster-utokade-mojligheter-att-saga-upp-hyresavtal-45020>

Image not found or type unknown



Publicerad den 28 November 2022

Juridik Genom den nya lagen om företagsrekonstruktioner sänks tröskeln för att en gäldenär ska kunna beviljas företagsrekonstruktion. En möjlighet som ger ett ökat skydd för gäldenärer men även innebär större risk för hyresvärdar, något som antas påverka spelreglerna på hyresmarknaden. Mats Eriksson, Head of Real Estate, och Madeleine Lyth Segerman, jurist, på den globala advokatbyrån DLA Piper beskriver hur hyresmarknaden kan förändras.

Resultatet av lagändringen kan innebära att många hyresvärdar kommer att ställa hårdare krav på säkerheter vid ingående av hyresavtal. Det finns även en risk för att hyresvärdar blir mindre benägna att investera i hyresgäst Anpassningar, om dessa inte kommer till användning för andra framtida hyresgäster. Gäldenären ges större utrymme att själva hantera verksamhetens ekonomiska svårigheter genom att bland annat säga upp långa och kostsamma avtal, såsom hyresavtal, i förtid. I och med den nya regleringen ges hyresgästen en påtagligt större bestämmanderätt i fråga om ett hyresavtals fortlevnad jämfört med tidigare. Möjligheten för hyresgäster att begära begränsad fullföljd får antas komma att utnyttjas i stor utsträckning, dels med hänsyn till att kraven sänkts på ekonomiska svårigheter för inledande av en företagsrekonstruktion och dels för att gäldenärens skadeståndsskyldighet i slutändan inte behöver bli alltför betungande när det kan utnyttjas för att komma ur ett långt och betungande hyresavtal. För att undvika att de nya reglerna slår för hårt mot hyresvärderna är det viktigt att denne så snart som möjligt påbörjar sökandet efter en ny hyresgäst varigenom hyresvärderna kan försöka begränsa sin skada. Vidare bör hyresvärderna omgående efter beslutet om företagsrekonstruktion undersöka huruvida hyresgästen önskar att hyresavtalet helt eller delvis ska fullföljas, med hänsyn till att gäldenären efter beslutet kan fortsätta nyttja lokalen under en månad utan att ha givit hyresvärderna något besked om fullföljd. I likhet med den tidigare regleringen så påverkas inte en borgensmans betalningsskyldighet vid en eventuell skulduppställning, varför hyresvärderna även bör kräva säkerhet från tredje man som omfattar hyresgästens samtliga förpliktelser under hyresavtalet, inklusive skadeståndsskyldighet, och inte endast hyresbetalningar. På så sätt kan hyresvärderna undvika en alltför betungande process på grund av hyresgästens företagsrekonstruktion. Även om den nya lagen tagits fram med syfte att begränsa onödiga kostnader för hyresgästen samt ge en ökad förutsebarhet för hyresvärderna vad gäller nyttjandet av den aktuella lokalen, får det framställas att gäldenärens utökade möjligheter att påverka sina ingångna hyresavtal kan få stor påverkan på hyresvärdens intäkter och verksamhet samt en osäkerhet kring parternas prestationer enligt avtalet. **Lagen om företagsrekonstruktion** Syftet med lagen om företagsrekonstruktioner är att företag, som till viss grad fortfarande är livskraftiga, ska ges möjlighet att rekonstruera sin verksamhet istället för att gå i konkurs. En översyn av lagen har gjorts med beaktande av EU-direktivet om rekonstruktion och insolvens (EU) 2019/1023, vilket resulterade i att direktivet implementerades i svensk rätt genom en ny lag som trädde i kraft den 1 augusti 2022. De nya bestämmelserna tillämpas på företagsrekonstruktioner som inletts från detta datum och framöver. Det innebär att rekonstruktioner som påbörjats före det att den nya lagen trädde i kraft fortfarande lyder under de gamla reglerna. Förändringarna i lagen är genomgripande och ur ett hyresrättsligt perspektiv är de bestämmelser som kan tillämpas på ingångna hyresavtal särskilt intressanta. Genom den nya regleringen ges gäldenären tre valmöjligheter vad gäller ett avtals fullföljande. Precis som tidigare kommer det vara möjligt att begära att hyresavtalet ska fullföljas i sin helhet, vilket innebär att motparten, hyresvärderna, inte har rätt att häva avtalet. Dessutom tillkommer möjligheterna för gäldenären att dels kräva att hyresavtalet endast fullföljs till en begränsad del, vilket innebär att parternas prestationer enligt resterande del av avtalet kvarstår för det fall hyresvärderna inte väljer att häva den del av avtalet som inte fullföljs, och att dels häva avtalet i sin helhet. **Tidigare har en gäldenär varit förhindrad att säga upp ett ingånget hyresavtal i förtid** Gäldenärens möjlighet att själv påverka verksamhetens avtal har istället varit begränsad till att begära att ingånget avtal ska fullföljas. För det fall att gäldenären inte begärt att ett avtal ska fullföljas har hyresvärderna å sin sida haft möjlighet att häva detta. Gäldenärens möjlighet att begära fullföljd kvarstår enligt den gamla regleringen. Däremot innebär den nya lagen om företagsrekonstruktioner en stor förändring i och med att gäldenären, till skillnad från tidigare, har givits en ensidig rätt att, med rekonstruktörens samtycke, helt eller delvis säga upp ett hyresavtal i förtid. I det fall gäldenären väljer att göra en förtida hävning gäller enligt den nya lagen en uppsägningstid om tre månader. För det fall att motparten har en mot gäldenärens borgenärer skyddad rätt till gäldenärens prestationer är dock gäldenären förhindrad från att säga upp avtalet i förtid.

Ökade chanser till en framgångsrik företagsrekonstruktion Syftet med att ge gäldenären mer flexibilitet och en utvidgad bestämmanderätt är att öka chansen att gäldenären ansöker om företagsrekonstruktion i ett tidigare skede jämfört med vad som hittills gjorts, vilket antas öka chansen till att företagsrekonstruktionen lyckas. Som exempel ges att en viss del av gäldenärens verksamhet kan behöva läggas ned för att resterande del av företaget ska fortsätta kunna vara verksam. Genom att frånträda de avtal som är knutna till den del av verksamheten som behöver läggas ned, kan gäldenärens skuldbörda minska. **Tydligare information ger hyresvärderna fördelar men hävningshinder stärks** Ytterligare en förändring med den nya lagen är att motparten får begära besked om, och i vilken utsträckning, gäldenären avser att fullfölja hyresavtalet. Gäldenären måste då lämna ett besked inom skälig tid, vid äventyr av att motparten annars får häva avtalet. På så sätt kan hyresvärderna i ett tidigare skede få information om gäldenärens planer och beroende på beskedet genast börja söka efter en ny hyresgäst till lokalen. Enligt den gamla regleringen hade hyresvärderna rätt att få detta besked från gäldenären endast i det fall att gäldenären var i hävningsgrundande dröjsmål eller befarat dröjsmål med betalning av hyra i samband med att beslutet om företagsrekonstruktion fattades. En vanlig orsak till att en hyresgäst är i behov av företagsrekonstruktion är att denne kan ha svårt att betala hyran, vilket kan leda till att hyresrätten förverkas. Hyresvärderna har dock begränsade möjligheter att säga upp ett hyresavtal på grund av dröjsmål med betalning av hyra om hyresgästen är föremål för rekonstruktion. Detta så kallade hävningshinder har genom den nya lagen utökats till att gälla redan från dagen då ansökan om företagsrekonstruktion ges in. Tidigare uppstod hävningshindret först vid tidpunkten för det att beslut om rekonstruktionen tagits. Avsikten är att motverka att hyresvärderna inte utnyttjar tidsperioden till att häva hyresavtalet på grund av förverkande från det att ansökan har givits in till och med beslutet om rekonstruktionen. Även om det inte tydligt framgår av den nya lagen finns anledning att utgå ifrån att en förverkande uppsägning som genomförs när en ansökan om företagsrekonstruktion givits in blir ogiltig även om

tingsrätten inte fattar beslut om företagsrekonstruktion.

 Så kan hyresgästen förändra löptiden på befintligt hyresavtal
 Utöver ovanstående regler är de nya bestämmelserna om gäldenärens möjlighet att begära begränsad fullföljande av sitt hyresavtal av intresse. Dessa innebär att hyresgästen har möjlighet att begära att ett hyresavtal ska fullföljas endast för en viss tid eller avseende en viss mängd av de prestationer som är fortlöpande eller delbara och som återstår att fullfölja enligt avtalet.

 Ett exempel på detta är att hyresgästen kan bestämma att ett hyresavtal som löper på fem år istället ska fullföljas under en tid av fyra månader. Det är dock inte tillåtet att begära att ett avtal endast till viss begränsad del ska fullföljas om detta skulle bedömas medföra betydande olägenhet för motparten.

 I bedömningen av vad som avses med betydande olägenhet för motparten hänvisas till köplagen och som exempel ges en gäldenär som har att leverera en maskin men inte skulle ha rätt att endast delvis leverera komponenterna om samtliga komponenter till maskinen skulle vara nödvändiga för dess funktion.

 Ur ett hyresrättsligt perspektiv får det dock rimligen antas att en hyresgästs begäran om att endast förhyra en mindre del av den totala lokalytan skulle medföra betydande olägenhet för hyresvärden då det ställer krav på att denne kan hyra ut den friställda ytan till en annan hyresgäst. Det bör emellertid framställas att det finns olika aspekter som kan spela in på bedömningen av hur olägliga konsekvenserna egentligen blir för hyresvärden. I vilken utsträckning en viss lokal kan anpassas och delas upp beror till exempel på dess utformning.

 Oaktat ovan nämnda kvarstår gäldenärens förpliktelser enligt hyresavtalet för den del som denne inte frigjort sig ifrån, vilket innebär att endast hyresvärden har rätt att häva återstående del av avtalet enligt de nya reglerna om förtida uppsägning.

 Motpartens rätt till ersättning
 Motparten har rätt till ersättning för den skada som uppsägningen orsakar, såsom ersättning för uteblivna hyresintäkter, oaktat om hyresavtalet helt eller endast delvis sägs upp. Motparten får då en skadeståndsfordran och i likhet med den tidigare regleringen anses ett sådant skadestånd ha uppkommit före beslutet om företagsrekonstruktion och omfattas därmed av en eventuell skulduppställning i rekonstruktionsplanen.

 På temat skadestånd har även den skadelidande, i likhet med allmänna skadeståndsrättsliga principer, en skyldighet att begränsa sin uppkomna skada, vilket hyresgästen kan fullgöra genom att snarast hitta en ny hyresgäst.

 En ytterligare viktig del av den nya regleringen är att en gäldenär som har konsumerat någon form av prestation från motparten anses ha bestämt att avtalet ska fullföljas i fråga om denna prestation. Dock görs avsteg från detta genom införandet av en tidsfrist som innebär att regleringen inte tillämpas på nyttjande av en hyreslokal som äger rum under den tidsfristen. Tidsfristen är en månad och startar efter att beslutet om företagsrekonstruktion har fattats.

- Axel Ohlsson

axel@fastighetssverige.se