Så behåller du en god hyresgästrelation vid uppsägning

https://fastighetssverige.se/index.php/artikel/sa-behaller-du-en-god-hyresgastrelation-vid-uppsagning-45131

Image not found or type unknown

Publicerad den 21 November 2022

Juridik När årsskiftet närmar sig är det hög tid att se över löpande lokalhyresavtal och fundera över om de ska sägas upp. För att fortsätta vara en attraktiv hyresvärd och behålla värdet i sina fastigheter gäller det att upprätthålla en god relation med hyresgästerna som sägs upp. Cecilia Stenfalk, fastighetsjurist specialiserad på lokalhyresjuridik hos Fastighetsägarna Service, berättar om nycklarna som krävs för att lyckas – och för att undvika dyrköpta misstag.

En uppsägning kan behöva ske av olika anledningar, dels på grund av villkorsändring och dels på grund av avflyttning.

 Om hyresvärden säger upp för att ändra villkoren innebär det att denne vill att hyresförhållandet fortsätter, men att vissa villkor ska ändras. Villkoren som ska ändras måste vara skäliga och följa god sed i hyresförhållanden. Annars kan hyresvärden bli skadeståndsskyldig mot hyresgästen – om parterna inte kan enas om villkoren för förlängning innan hyrestiden går ut och hyresgästen därför flyttar från lokalen.

 Om hyresvärden behöver ta tillbaka lokalen kan denne skicka en uppsägning för avflyttning. Utgångspunkten är då att hyresgästen har rätt till skadestånd. Det finns dock följande undantag: 1) hyresgästen har åsidosatt sina förpliktelser, 2-3) lokalen ska rivas eller byggas om och hyresgästen uppenbarligen inte kan sitta kvar under ombyggnationen och, i båda fallen, hyresvärden anvisar en godtagbar ersättningslokal eller 4) hyresvärden har sakligt skäl för uppsägningen och hyresvärdens intresse av att återta lokalen överväger hyresgästens intresse av att ha den kvar (den så kallade generalklausulen).

 – Det finns flera saker som är viktiga när ett hyresavtal sägs upp, berättar Cecilia Stenfalk. Formaliakrav på själva uppsägningshandlingen, att säga upp till rätt tidpunkt och rätt hyresgäst om hyresavtalet överlåtits exempelvis, presentera skäliga villkor för förlängning alternativt överväga de risker som en uppsägning för avflyttning kan tänkas innebära, med mera.

 – Lokaluppsägningar är omgärdade av strikta formaliakrav enligt hyreslagen. En hyresvärd kommer inte undan att uppsägningen måste utformas på ett visst sätt och delges hyresgästen på rätt sätt och i rätt tid för att den ska vara giltig. Det är hyresvärden som har bevisbördan för detta. Om en villkorsuppsägning inte görs korrekt kan den anses vara ogiltig med resultatet att hyresavtalet löper på en period till, som om ingen uppsägning hade skett. En ogiltig avflyttningsuppsägning kan faktiskt rendera i skadeståndskrav från hyresgästen, varför det finns anledning att vara mycket noggrann.

 Vilka fel tenderar fastighetsägare att göra vid uppsägningar?

 – Det som kan vara knepigt är att få all formalia korrekt; att rätt parter anges, rätt tidpunkter, att inte missa eventuella tilläggsavtal till hyresavtalet eller att överenskommelser om avstående från besittningsskydd har löpt ut, eller liknande. Vidare kan det ibland vara svårt att avgöra om de villkor hyresvärden erbjuder för förlängning, vid villkorsuppsägning, är skäliga. När det gäller avflyttningsuppsägningar gäller det att verkligen fundera över vilka orsaker som anges för att hyresförhållandet inte kan förlängas eftersom det är dessa anledningar som kommer att prövas i en eventuell rättslig skadeståndsprocess.

 Kan ni bistå för att se till att fastighetsägare slipper göra dessa fel?

 – Ja, vi kan hjälpa till med alla steg genom uppsägningsprocessen och bistå med rådgivning på områden där det riskerar att bli tvister. Allt från strategier och taktiker till rena formalia.

 För att fortsätta vara en attraktiv hyresvärd för såväl hyresgäster som behöver sägas upp som för andra företag som söker nya lokaler är det av yttersta vikt att upprätthålla en god relation till de hyresgäster som får sina avtal uppsagda.
 Men hur bör en fastighetsägare egentligen agera för att lyckas upprätthålla den goda relationen i en så speciell situation?

 – Ett hyresförhållande mellan en fastighetsägare och en lokalhyresgäst är egentligen en långvarig affärsrelation och en god sådan bygger på förtroende mellan parterna, säger Cecilia Stenfalk. Båda parter ska kunna känna att den andra är pålitlig och professionell i sitt agerande. Om hyresvärden har och vill bibehålla en god relation med hyresgästen skulle jag rekommendera att vara ute i väldigt god tid.

– Om parterna kan förhandla sig till en lösning är det nästan alltid att föredra framför att inte höras alls och sedan skicka en delgivningsman med en uppsägning några dagar innan tiden för uppsägning går ut eftersom det ibland kan uppfattas som ett hårt agerande från hyresvärden. Men ofta har inte hyresvärden något annat alternativ än att delge en uppsägning. Det ingår så att säga i spelets regler. I de fallen kan hyresvärden i stället försöka börja förhandla med hyresgästen direkt. Uppsägningstiden är vanligtvis minst nio månader innan hyrestiden går ut, så att det ska finnas tid för parterna att förhandla.

 Sköts inte uppsägningar på rätt sätt kan det bli kostsamt. Både i form av försämrat anseende och ansträngda relationer med hyresgäster men även ekonomiskt.

 – En villkorsuppsägning som inte görs på ett korrekt sätt kan anses ogiltig och därmed löper hyresavtalet vidare en hyresperiod till, som om ingen uppsägning har skett. Om hyresvärden i en sådan situation ändå skulle vilja förhandla med hyresgästen hamnar hyresvärden i en betydligt sämre förhandlingsposition.

 – Om de villkor som erbjuds vid en villkorsuppsägning är oskäliga kan hyresvärden bli skadeståndsskyldig mot hyresgästen. Detsamma gäller om hyresvärden säger upp för avflyttning från lokalen, men inte har någon så kallad besittningsskyddsbrytande grund.

 – Oavsett uppsägning för villkorsändring eller avflyttning gäller att om hyresgästen är skadeståndsberättigad har denne alltid rätt till minst en årshyra. Om hyresgästen kan bevisa att skadan denne lider är större än en årshyra har hyresgästen rätt till flyttkostnader, värdeminskning på sin egendom, förlust av kvarvarande värde av vissa ändringsarbeten och skada på grund av hinder eller intrång i verksamheten – något som kan innebära marknadsvärdet av hyresgästens verksamhet i lokalen, om denne väljer att lägga ner verksamheten i stället för att flytta den. Skadeståndet som hyresvärden kan behöva betala kan uppgå till stora belopp, varför det är väldigt viktigt att ha tänkt igenom sin uppsägning innan den skickas. Ofta avgörs skadeståndet i en efterföljande tvist i tingsrätten, som i sig tar tid och kostar pengar. När hyresvärden väl har skickat uppsägningen går den inte att ”ta tillbaka” – utan lagt kort ligger för hyresvärden, enligt hyreslagens bestämmelser.

 Det kan låta simpelt att handla korrekt vid uppsägning, men när det väl kommer till kritan är det många fastighetsägare som känner sig osäkra på exakt hur man ska agera för att hantera uppsägningar på ett bra sätt och fortsatt bibehålla en god kundrelation.
 För den som känner sig osäker finns professionell hjälp att få hos Fastighetsägarna Services fastighetsjurister.

 – Vi kan hjälpa till genom alla stegen, säger Cecilia Stenfalk. Från övervägningar långt i förväg och översyn av hyresavtal och bilagor till taktik och strategi inför, under och efter att en uppsägning skickas, upprättande av själva uppsägningshandlingen samt med delgivning av den. Vi kan hjälpa till med bedömning av marknadshyran för aktuell lokal, med stöd i situationer när hyresvärden behöver anvisa godtagbar ersättningslokal och med bedömning av ett potentiellt skadestånds storlek. Vidare biträder vi våra klienter i det efterföljande medlingsförfarandet i hyresnämnden samt i förhandlingar direkt med hyresgästen och/eller dess ombud. Slutligen kan vi hjälpa till med upprättande av nya hyresavtal eller tilläggsavtal eller, om det krävs, med avhysningsförfarande vid kronofogdemyndigheten och/eller i skadeståndstvist vid tingsrätten om det blir nödvändigt.

 – Självklart är

målet att ett ärende ska kunna lösas på snabbast och smidigast sätt, men det finns många fallgropar och taktiska överväganden som en hyresvärd kan behöva stöd och hjälp med längs vägen – och det är vi specialister på.

 – För mig är det just att det är svårt och mycket taktik inblandade i de här ärendena som gör att de är både utmanande och intressanta. Varje ärende är unikt och det dyker nästan alltid upp en ny vinkel eller utmaning som kräver ett nytt sätt att lösa dem på. Om en hyresvärd har funderingar kring sina lokalhyresavtal eller relationen med hyresgästerna på något sätt, så är denne varmt välkommen att höra av sig så hjälper vi till.

 Läs mer om hur Fastighetsägarna Service kan hjälpa till vid en lokaluppsägning.

- Axel Ohlsson
axel@fastighetssverige.se