



WHITE PAPER

Besittningsskydd – Vad är det?

Detta white paper handlar om besittningsskydd – vad är det egentligen?

När du läst igenom dokumentet hittar du fler mallar på samma tema i DokuMeras dokumentmallsbas under:

Alla mallar > Fastighetsinnehav > Hyra – För hyresvärd

och

Alla mallar > Fastighetsinnehav > Hyresavtal – Lokal

www.dokumera.se

info@dokumera.se

BESITTNINGSSKYDD — VAD ÄR DET?

Jordabalken reglerar två olika typer av besittningsskydd: direkt respektive indirekt besittningsskydd. Vem som kan åtnjuta sådant skydd varierar beroende på vilken sorts avtalstyp det är fråga om. Skyddsvärda parter anses vara arrendatorer samt lokal- och bostadshyresgäster, vilka i regel erhåller rättigheter i samband med att ett hyres- eller arrendeavtal förlängs eller upphör. I den här promemorian är det besittningsskyddet för lokal- och bostadshyresgäster som ska behandlas. Bestämmelserna om detta finns i jordabalken.

3

Indirekt besittningsskydd – för lokalhyresgäster

En lokalhyresgäst har i regel ett indirekt besittningsskydd. Det innebär att hyresgästen kan ha rätt till ekonomisk ersättning av hyresvärden för ekonomisk förlust. En förutsättning för sådan ersättning är emellertid att hyresvärdens skäl för att inte förlänga hyresavtalet är obefogade alternativt att hyresvärden kräver högre hyra än marknadshyra. Om hyresvärden inte vill förlänga ett gällande hyresavtal måste denne kunna visa att det föreligger objektivt godtagbara skäl för detta. Hyresvärdens intresse ska vägas mot hyresgästens intresse av att få hyresavtalet förlängt. En förutsättning för att en sådan intresseavvägning över huvud taget ska aktualiseras är att hyresgästen faktiskt bedriver någon form av verksamhet i lokalen.

Det indirekta besittningsskyddet innebär att hyresgästen inte har någon rätt att kräva faktisk förlängning av hyresförhållandet, men däremot ekonomisk ersättning för att hyresvärden vägrat förlänga hyresavtalet. Hyresgästen kan, utöver ekonomisk ersättning, ha rätt till skäligt uppskov med avflyttningen. Hyresgästen har dock inte rätt till ersättning av hyresvärden om:

- hyresgästen i hög grad åsidosatt sina förpliktelser och en förlängning av hyresförhållandet därför inte kan anses skäligt
- huset ska rivas och hyresvärden anvisar en annan lokal som är godtagbar för hyresgästen
- hyresavtalet innehåller villkor om att hyresförhållandet ska upphöra på grund av rivning och rivningen ska påbörjas inom fem år från villkorets tillkomst
- huset ska undergå sådan större ombyggnad att hyresgästen uppenbarligen inte kan sitta kvar i lokalen utan nämnvärd olägenhet för genomförandet av ombyggnaden samt hyresvärden anvisar en annan lokal som är godtagbar för hyresgästen
- hyresavtalet innehåller villkor om att hyresförhållandet ska upphöra på grund av ombyggnad och ombyggnaden ska påbörjas inom fem år från villkorets tillkomst
- hyresvärden i annat fall har befogad anledning att upplösa hyresförhållandet
- de hyresvillkor som hyresvärden kräver för förlängning är skäliga och överensstämmer med god sed i hyresförhållanden.

Det är tillräckligt att någon av omständigheterna föreligger för att hyresgästen ska sakna rätt till ersättning av hyresvärden.

Avtal om avstående från indirekt besittningsskydd

Hyresgästen och hyresvärden kan i en särskilt upprättad handling komma överens om att hyresgästen ska avstå från sitt besittningsskydd. Hyresgästens avstående kan vara totalt eller partiellt.

Om överenskommelsen träffas innan hyresförhållandet har varat längre än nio månader i följd krävs det oftast att hyresnämnden godkänner överenskommelsen för att den ska gälla.

Nämndens godkännande behövs däremot inte om överenskommelsen har en giltighetstid på högst fem år från den tidpunkt då hyresförhållandet inleds och avser avstående antingen på grund av att hyresvärden ska bedriva egen verksamhet i lokalen eller vid andrahandsupplåtelse även på grund av att hyresavtalet mellan fastighetsägaren och dennes hyresgäst (förstahandshyresgästen) ska upphöra. I övriga situationer krävs hyresnämndens godkännande.

Direkt besittningsskydd – för bostadshyresgäster

En bostadshyresgäst har i regel ett direkt besittningsskydd. Det innebär att hyresgästen har rätt till faktisk förlängning av hyresavtalet när hyresvärden säger upp avtalet och begär att hyresgästen ska flytta. Hyresgästen har dock inte rätt att kräva förlängning när:

- hyresavtalet avser upplåtelse av en lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande och hyresförhållandet upphör innan det har varat längre än två år i följd. Detta gäller dock inte om upplåtaren har hyrt lägenheten tillsammans med minst två lägenheter till för att hyra ut dem i andra hand
- hyresavtalet i annat fall än som avses i föregående punkt avser ett möblerat rum eller en lägenhet för fritidsändamål och hyresförhållandet upphör innan det har varat längre än nio månader i följd
- lägenheten utgör en del av upplåtarens egen bostad
- hyresvärden säger upp hyresförhållandet att upphöra i förtid på grund av att hyresrätten är förverkad. En eventuell medhyresgäst kan emellertid ha direkt besittningsskydd, vilket innebär att en part fortfarande kan ha kvar sitt skydd
- hyresgästen väljer att avstå från sitt direkta besittningsskydd (kräver i regel hyresnämndens godkännande).

Avtal om avstående av direkt besittningsskydd

Hyresgästen och hyresvärden kan i en särskilt upprättad handling komma överens om att hyresgästen ska avstå från sitt besittningsskydd. Hyresgästens avstående kan vara totalt eller partiellt. Giltigheten av en sådan överenskommelse kräver i regel hyresnämndens godkännande. En förutsättning för att hyresnämnden ska ge sitt godkännande är att det finns en godtagbar orsak till den kommande uppsägningen. Om hyresvärden sedermera säger upp hyresavtalet av en annan orsak än den som anges i överenskommelsen har hyresgästen kvar sitt besittningsskydd. I regel godkänner hyresnämnden endast överenskommelser där hyresförhållandet ska upphöra inom fyra år från tillträdesdagen. Om hyresgästen och hyresvärden avser att överenskommelsen ska ha en längre giltighetstid än så måste det motiveras särskilt.

Det finns situationer där hyresnämndens godkännande inte behövs. Det gäller till exempel när parterna träffar överenskommelsen under en tid då hyresgästen faktiskt redan har besittningsskydd. En sådan överenskommelse ska dock upprättas i en särskilt upprättad handling, trots att hyresnämndens godkännande inte behövs.

Om överenskommelsen träffas för en tid på högst fyra år från tillträdesdagen behövs heller inte hyresnämndens godkännande, under förutsättning att den avser:

- en bostadslägenhet i ett en- eller tvåfamiljshus som inte ingår i en affärsmässigt bedriven uthyrningsverksamhet eller en bostadslägenhet inom en ägarlägenhetsfastighet som inte ingår i en affärsmässigt bedriven uthyrningsverksamhet och den som hyr ut ska bosätta sig där eller ska överlåta huset eller ägarlägenheten
- en hyreslägenhet som upplåts i andra hand och upplåtaren ska bosätta sig i lägenheten
- en bostadsrättslägenhet som upplåts i andra hand och bostadsrättshavaren antingen ska bosätta sig där eller överlåta bostadsrätten.

Särskilda regler enligt privatuthyrningslagen

För hyresavtal som träffats efter den 1 februari 2013 gäller ofta särskilda regler om besittningsskydd. Enligt lagen om uthyrning av egen bostad ("privatuthyrningslagen") saknar hyresgästen besittningsskydd. Lagen är inte tvingande om inte annat framgår av dess bestämmelser.

Privatuthyrningslagen är tillämplig på hyresavtal där hyresvärden utanför näringsverksamhet upplåter en bostadslägenhet för annat än fritidsändamål. Det måste således vara fråga om en lägenhet som hyresvärden äger direkt eller indirekt, till exempel en bostadsrätt, en ägarlägenhet eller en villa. Lagen är även tillämplig när endast en del av bostaden hyrs ut. Den är dock inte tillämplig när:

- en hyresrätt hyrs ut i andra hand
- syftet med uthyrningen är att hyresgästen ska använda lägenheten för fritidsändamål
- uthyrningen sker i näringsverksamhet
- hyresavtalet har ingåtts före den 1 februari 2013.

Om hyresvärden upplåter två lägenheter är lagen endast tillämplig på den första upplåtelsen. På den andra upplåtelsen gäller jordabalkens bestämmelser om besittningsskydd. Om hyresvärden upplåter fler än två lägenheter anses det normalt vara fråga om uthyrning i näringsverksamhet, och lagen är då inte tillämplig på någon av upplåtelseerna.

Om DokuMera

Hos alla företag – stora som små – finns möjligheten att arbeta effektivare genom att använda sig av färdiga mallar. Avancerade dokument är tidsödande att upprätta samtidigt som de kräver expertkunskap för framtagandet. Och som vi alla vet: Experter kostar pengar – mycket pengar.

DokuMera är ett B2B-företag som hjälper människor i svenska företag till en lönsammare och bekvämare tillvaro genom att tillhandahålla digitala dokument via internet. Tillsammans med sakkunniga experter har vi under åren tagit fram tusentals mallar för bland annat juridiska och ekonomiska dokument som säljs både via e-handel och genom personlig försäljning.

Under åren har DokuMera utvecklat Sveriges största databas av digitala, exempelbaserade dokumentmallar, riktade mot företag och organisationer. Produkterna laddas enkelt ned från Internet av våra kunder – företag och organisationer – och kan köpas styckvis eller genom att teckna ett årsabonnemang.

www.dokumera.se
info@dokumera.se