

Hyresgästens möjlighet att ändra lokalens användningsområde

När det brister i identietskravet mellan överlåtarens (hyresgästens) och förvärvarens verksamheter vid en transport av hyresavtalet kan 12 kap. 36 § jordabalken inte vara till någon hjälp för hyresgästen och hans rätt att överlåta hyresrätten. Det finns däremot en möjlighet att ändra lokalens användningsområde enligt 12 kap. 23 § jordabalken – under vissa omständigheter.

Att hyresrätten kan överlåtas på ny hyresgäst i samband med en verksamhetsöverlåtelse är knappast någon nyhet. Överlåtelsen förutsätter i och för sig att den överlåtande hyresgästen innehaft hyreskontraktet i minst tre år, att det föreligger identitet mellan hyresgästen och verksamhetsutövaren, att rörelsen har ekonomisk bärkraft, att den överlåtna rörelsen är pågående, att hyresrätten är överlåtbar, att förvärvaren ska vara en god hyresgäst, att förvärvaren har kunskap och ekonomiska förutsättningar för att uppfylla avtalsförpliktelseerna och slutligen att det föreligger identitet mellan hyresgästens rörelsen och förvärvarens rörelse. Det är det senare av ovannämnda rekvisit denna artikel kommer behandla nedan.

I ett nyligen avgjort mål i Svea hovrätt (beslut 2011-11-17 i mål nr ÖH 2950-11) ansökte en blomsteraffär om rätt att ändra verksamheten till frisörsalong, i enlighet med 12 kap. 23 § jordabalken. Bolaget hyrde sedan 2006 en lokal om 23 kvm i Halmstad och enligt hyreskontraktet för lokalen hyrdes denna ut för att användas till blomsterhandel. På grund av dålig lönsamhet flyttade blomsterverksamheten till en ny lokal, varför någon verksamhet inte hade bedrivits i lokalen under sju månader närmast prövningsdagen. Blomsterhandlaren hade redan i samband med flytten haft för avsikt att överlåta lokalen till två frisörer. Hyresvärden motsatte sig en överlåtelse med stöd av att det inte förelåg någon identitet mellan de två verksamheterna. Hyresgästen ansökte därefter om rätt att ändra användningsområdet för lokalen från blomsterhandel till frisörsalong. Hyresgästen ville nämligen ändra verksamhetsinriktningen till att förutom sedvanlig frisörverksamhet också kunna erbjuda bröllopskunder allt från blommor till make up och håruppsättningar.

En begäran om ändring av verksamhetsinriktningen ska enligt propositionen (prop. 1987/88:146 s. 40) inte medges om det på goda grunder kan antas att ändringen sker i syfte att kringgå bestämmelserna om överlåtelse av hyresrätten. Hyresnämnden fann att syftet med ändringsbegäran var att kringgå 12 kap. 36 § jordabalken samt att hyresgästen inte mot

hyresvärdens bestridande hade förmått visa att hyresgästen hade beaktansvärda skäl för en ändrad användning. Hyresnämnden avslag således bolagets ansökan om tillstånd till ändrad användning av lokalen.

Hovrätten gjorde emellertid en annan bedömning och gav hyregästen tillåtelse att ändra användningen av lokalen, dock förenat med vissa villkor.

Enligt hovrätten fanns inte anledning att anta annat än att verksamheten kunde komma förbättra det ekonomiska utbytet för hyresgästen, detta med stöd av att bland annat en frisör granskat verksamheten. Därmed fann hovrätten att det fanns beaktansvärda skäl för bytet. Därefter prövade hovrätten ifall hyresvärden hade befogad anledning att motsätta sig den ändrade användningen. Hyresgästen hade i målet uppgett att denne skulle svara för bland annat kostnaden för den ökade vattenförbrukningen. Hovrätten ansåg till följd av detta att det inte var visat att ändringen skulle ställa krav på en större prestation av hyresvärden eller medföra sådan skada som skulle motivera att han hade befogad anledning att motsätta sig den ändrade användningen.

Hovrätten fann sammanfattningsvis att hyresgästen visat att det förelegat beaktansvärda skäl för en ändrad användning av lokalen samt att hyresvärden inte hade befogad anledning att motsätta sig den ändrade användningen. Hyresgästen fick därför tillstånd till att använda lokalen som frisör- och skönhetsalong under förutsättning att hyresgästen på eget ansvar och egen bekostnad skulle anpassa lokalen till den ändrade verksamheten. □

Vill du ta del av hovrättens dom? Vänligen skicka då ett email om detta till antonia@krzymowski.com

Nyhetsbrevet *Mäklarrätt* nr #5

Nyhetsbrevet *Mäklarrätt* syftar till att öka företagmäklarnas medvetenhet om de juridiskt komplexa frågeställningar som dominerar företagsmäklarens arbete. Nyhetsbrevet belyser viktiga vägledande domar ur vilka rekvisit uttolkas för att klart markera var gränserna går för företagsmäklarens rättigheter och skyldigheter. Många företagsmäklare kommer inte i direkt kontakt med rättssystemet förrän en stämning är för handen, och då är det allt för ofta för sent att anpassa och justera arbetet och kontrakt för att få sin rätt tillgodosedd.

Nyhetsbrevet *Mäklarrätt* kommer skickas ut i den mån byrån hinner sammanställa ett nyhetsbrev, förhoppningen är ett nyhetsbrev i månaden.

Krzymowski Juristbyrå är en renodlad affärsjuridisk byrå med särskild kompetens i mäklarrätt. Vi specialiserar oss på utvinnande av företagsmäklarens rättigheter och arbetar aktivt med att både försvara företagsmäklare och sprida kunskap om företagsmäklarens juridiska ställning. Förutom att byrån driver provisionsanspråk genom domstolsprocesser åt ett flertal företagsmäklare i Sverige, undervisar vi även på jurist- och ekonomlinjerna vid Stockholms universitet om företagsöverlåtelser och företagsmäklarens roll i dessa. Läs mer på www.krzymowski.com

Ansvarig utgivare: jur. kand. Antonia Krzymowska