

FAKTABLAD

Omförhandling av lokalhyra

För lokaler är det marknadshyror som gäller. Marknadshyra är den hyra som lokalen vid hyrestidens utgång kan antas betinga på öppna marknaden. Marknadshyran kan sägas vara den hyra som motsvarande lokaler med motsvarande lägen kan betinga. Det är ingen lätt uppgift att fastställa vad som är marknadshyra. Det ställs mycket stränga krav på vad en uppsägning ska innehålla om föreningen vill justera hyran. Felaktiga uppsägningar innebär att uppsägningen är ogiltig och att hyreskontraktet blir förlängt utan möjlighet att ta ut ny hyra.

Det krävs dessutom att man har kunskap nog att bedöma vad som är rätt hyra. Till skillnad från bostadshyresgäster har en lokalhyresgäst inget direkt besittningsskydd. I stället är skyddet uppbyggt på rätten att få skadestånd. Om föreningen säger upp hyresgästen och begär en hyra som överstiger vad som är marknadshyra kan föreningen bli skadeståndsskyldig. Gör föreningen fel bedömning riskerar föreningen därför att stå utan hyresgäst och dessutom få betala ett stort skadestånd till hyresgästen.

Det är också viktigt att hyreskontraktet sägs upp i rätt tid. Det är mycket vanligt att lokalhyreskontrakt har kontraktstid som löper till 1 oktober. Eftersom ett lokalhyreskontrakt normalt alltid - oavsett vad som sägs i kontraktet - ska sägas upp minst nio månader före hyrestidens utgång måste uppsägning i de allra flesta fall ske senast 31 december. Redan av uppsägningen måste framgå vad föreningen begär i ny hyra.

En omprövning av hyresvillkoren som föreningen tar initiativ till kräver alltså planering. Man måste inhämta hjälp för att bedöma rätt hyresnivå och man måste i allmänhet också ta hjälp med att formulera uppsägningens innehåll. Dessutom måste uppsägningen nå lokalhyresgästen innan uppsägningstiden börjar löpa annars är det för sent och föreningen får vänta tills nästa möjlighet dyker upp.

Ofta betyder lokalhyrorna mycket för en förenings ekonomi. Det är därför viktigt att styrelsen i god tid planerar hyresförhandlingen. Ett annat skäl till att vara ute i god tid är att det inte är ovanligt att uppgifterna om vem som är hyresgäst inte är korrekta. Det är viktigt att uppsägningen riktas mot den som är hyresgäst. Om det är ett gammalt hyreskontrakt kan hyresgästen kanske ha bytts utan att detta korrigerats i kontraktet.

De flesta lokalhyresavtal har någon form av klausul som gör att hyran automatiskt justeras på grund av inflation eller fastighetsskatt. För att ett hyreskontrakt ska kunna innehålla sådana bestämmelser måste avtalet vara minst treårigt, innebärande att första hyresperioden och de förlängningstider som avtalet löper med ska vara på minst tre år.

Ett lokalhyresförhållande kan vara momsregistrerat. Förutsättningen för detta är att föreningen har momsregistrerat sig som företag och att det konkreta hyresförhållandet är momsregistrerat. Vid en sådan momsregistrering kan föreningen göra avdrag för ingående moms. Hur stor andel som får

dras av beräknas vanligtvis enligt lokalens yta delat med hela ytan i fastigheten, alternativt intäkten från lokalen delat med de totala intäkterna. Momsen proportioneras då med hänsyn till detta. Vid större arbeten i huset kan momsavdraget vara värdefullt. I den normala förvaltningen däremot betyder inte avdraget så mycket. Är föreningen momspliktig redovisas momsen månadsvis, kvartalsvis eller årsvis vilket innebär ett visst merarbete.

Frågorna kring hyresavtal är oftast så komplicerade att föreningarna inte bör hantera detta på egen hand. Risken för rättsförluster är alltför stor.

Det som är viktigt att tänka på kan kortfattat sammanfattas till följande:

- Var noga med att ange vem som är hyresgäst. Finns det osäkerhet kring hyresgästens betalningsförmåga ska man begära en bankgaranti, deposition eller personlig borgen till säkerhet för hyran. Denna garanti bör uppgå till minst sex månaders hyra.
- Ange också noggrant vad lokalen ska användas till. Det räcker inte med "affär" utan ange mer exakt exempelvis tobaksaffär.
- Om hyran ska justeras med index och andra faktorer såsom fastighetsskatt ska hyrestiden alltid vara på minst tre år.
- Det är också viktigt att hyresgästen om möjligt svarar själv för att inreda lokalen till det den ska användas till och även svarar för det inre underhållet.
- Se också till att ytan är korrekt angiven.
- Ta en kreditupplysning på hyresgästen.

Rev. mars 2018



Bostadsrätterna

Faktabanken är en förmån för medlemmar i Bostadsrätterna. Fler frågor? Kontakta styrelserådgivningen på 0775-200 100 eller fraga@bostadsratterna.se