



FAKTABLAD

Säkerhet för hyror och avgifter

Vid uthyrningar av lokaler kan det många gånger finnas anledning att kräva en säkerhet för hyran. Skälen kan exempelvis vara att det är ett nystartat företag utan tidigare verksamhet. Men även för etablerade rörelser är det vanligt att kräva någon form av säkerhet så att föreningen kan försäkra sig om att alltid få betalt för lokalen.

Vid nyuthyrning av lokal kan föreningen alltid ställa krav på säkerhet. Däremot vid överlåtelser av hyreskontraktet i samband med överlåtelse av en rörelse kan föreningen inte alltid begära säkerhet om inte detta ingått som ett villkor i det kontrakt som överläts. Om hyresgästens betalningsförmåga är tveksam bör man ändå kunna ställa ett sådant krav för att acceptera överlåtelser.

Vad är lämplig säkerhet? Enklast är att ställa krav på deposition eller bankgaranti. Sådana måste begränsas till belopp genom att ange att depositionen eller bankgarantin gäller högst för ett belopp motsvarande visst antal månadshyror, exempelvis sex eller tolv månadshyror.

Man ska tänka på att säkerheten uttryckligen ska omfatta inte enbart hyra utan även ersättning för tiden efter det att hyresgästen blivit uppsagd för obetald hyra eftersom sådana krav definitionsmässigt inte är att betrakta som hyra. Det är även en fördel om säkerheten kan omfatta kostnader för bristande återställande av lokalerna efter avflyttning. Villkoret om säkerhet för hyresförhållandet ska skrivas in som en del av hyreskontraktets bestämmelser.

Ett annat sätt att ställa säkerhet kan vara borgen, lämpligen proprieborgen. För att acceptera ett borgensåtagande bör man naturligen undersöka den föreslagna borgensmannens kreditvärdighet.

Observera att inflyttning i lokalerna inte bör tillåtas innan säkerheten är ordnad.

Säkerhet för avgifter i bostadsrätt

När det gäller säkerheter för årsavgifter till föreningen som krav för att medge medlemskap finns det principiella invändningar mot sådana krav. Bostadsrätten svarar nämligen alltid med sitt marknadsvärde, genom den så kallade legala panträkten som säkerhet, med bästa rätt för obetalda årsavgifter. Föreningen är därför normalt alltid garanterad att få igen sina krav på årsavgifter och räntor.

Om man ändå kommer fram till att säkerhet behöver ställas exempelvis genom att föräldrar går i borgen för ett barns förpliktelser är det skäligt att tidsbegränsa borgensåtagandet. Det torde annars inte finnas sätt att bryta borgensåtagandet när det blir obehövligt utan detta upphör först efter överlåtelse av bostadsrätten.

Rev. mars 2018



Bostadsrätterna

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