



Överlåtelse av hyresrätt - lokal

Hur ska hyresvärden förhålla sig till en begäran om överlåtelse av lokal om det finns oklarheter kring det övertagande bolagets ekonomiska situation och förmåga att driva verksamheten vidare? Vad gäller om lokalen ska överlåtas till ett nybildat bolag?

Enligt 12 kap 32 § jordabalken får en hyresgäst inte överlåta hyresrätten till sin lokal utan hyresvärdens samtycke. Hyresvärden ska inom tre veckor från hyresgästens begäran om överlåtelse lämna besked. En hyresgäst kan dock begära tillstånd vid hyresnämnd.

Hyresnämnden ska lämna tillstånd om hyresvärden inte har befogad anledning att motsätta sig att hyresrätten överlåts. Det är främst bolagets ekonomiska förmåga att fullgöra sina förpliktelser enligt hyresavtalet, såsom att betala hyran, men också bolagets förmåga att fortsätta att driva rörelsen i lokalen som tillmäts betydelse.

Det är hyresgästen, d.v.s. det överlåtande bolaget, som ska visa att det övertagande bolaget har tillräckliga ekonomiska resurser för att kunna fullgöra sina förpliktelser enligt hyresavtalet och som därför får presentera tillräckligt bedömningsunderlag, t ex årsredovisningar, referenser.

Svea Hovrätt har nyligen i beslut 2018-09-20 (mål nr ÖH 2248-18) tagit ställning till en begäran om överlåtelse till ett nystartat handelsbolag (restaurangverksamhet) som saknade offentlig räkenskapsinformation.

Hovrätten ansåg att hyresvärden hade befogad anledning att motsätta sig överlåtelser.

Hovrätten konstaterade kortfattat att bolagsmännen i det övertagande bolaget var registrerade som innehavare respektive bolagsman för verksamheter som bedriver restaurangverksamhet. Då annat inte framkommit fann hovrätten inte anledning att ifrågasätta bolagsmännens kompetens att bedriva restaurangverksamheten i lokalen.

Hovrätten gjorde därefter en bedömning om bolagets ekonomiska förmåga. Det underlag som presenterades i hovrätten beträffande bolagets ekonomiska situation utgjordes av en affärsplan och en budget för år 2018 och 2019. Eftersom det saknades offentlig räkenskapsinformation blev det framtagna ekonomiska underlaget av särskilt stor vikt vid bedömningen av den framtida verksamheten. Uppgifterna i dokumenten byggde enbart på uppgifter från bolagsmännen utan en djupare analys av de ekonomiska förutsättningarna för det nystartade bolagets verksamhet. Budgeten tog inte hänsyn till eventuella avvikelser utan byggde uteslutande på att det skulle råda oförändrade förutsättningar för driften av verksamheten. För kunna fullgöra sina förpliktelser enligt hyresavtalet ansågs bolaget vara helt beroende av rörelseresultatet. Det saknades vidare underbyggd uppgift om hur själva överlåtelser skulle finansieras. Hovrätten fann det därför

ovisst om det övertagande bolaget hade ekonomiska förutsättningar att fullfölja hyresavtalets förpliktelser. Hyresgästens begäran om överlåtelse avslogs därmed.

Vid oklarheter beträffande det övertagande bolaget kan man som hyresvärd således rikta in sig på frågan om bolagsmännens kompetens och bolagets förmåga att fullfölja de ekonomiska villkoren som gäller för hyresavtalet. Därutöver ska övriga kriterier för hyresgästens rätt till överlåtelse enligt hyreslagen vara uppfyllda t.ex. treårsfristen, att det är fråga om samma rörelse och att denna utgör förvärvsverksamhet.

Anna Sardh

Advokat

anna.sardh@steinmann.se

08-663 97 96



S ADVOKATFIRMAN
STEINMANN