



Vikten av anpassad säkerhet i tidigt skede vid hyresvärdens lokalanpassning

Vid uthyrning av lokaler är det inte ovanligt att hyresvärden kräver någon form av säkerhet för hyresgästens fullgörande av avtalade förpliktelser. Normalt innefattar villkoret att säkerheten ska ställas senast viss dag och att i annat fall är kontraktet förfallet om hyresvärden före tillträdet så påfordrar. Annan sanktion finns vanligen inte avtalad. Vid en vikande konjunktur, hyresgästens obestånd eller som vid rådande pandemi kan rätten att påfordra att avtalet är förfallet vara en klen tröst. Detta gäller i synnerhet om hyresvärden haft kostnader för anpassning av lokalen till hyresgästens verksamhet och det kan vara svårt att hitta en annan hyresgäst som dessutom har behov av redan gjorda lokalanpassningar. Hyresvärden har då inget annat val än att acceptera att hyresavtalet träder ikraft utan säkerhet för hyresgästens förpliktelser under hyresperioden.

Lokalanpassningskostnader, såväl direkta byggkostnader som projekterings-, arkitekt- och andra konsultkostnader, bör därför regleras särskilt, exempelvis i ett projektgenomförandeavtal. Utgångspunkten bör vara att hyresgästen ska bära ansvaret för hela eller delar av dessa kostnader, ofta benämnda förgäveskostnader, även om hyresavtalet inte fullföljs. Ansvaret bör även omfatta skada som kan uppstå för hyresvärden i form av skälig vakanshyra och återställande av gjorda anpassningar. Alternativt måste hyresavtalet utformas med motsvarande åtaganden. Detta kräver dock att hyresavtalet utformas så att åtagandena gäller även om inte hyresgästen tillträder eller om avtalet i övrigt förfaller samt att avtalet är klart och undertecknat innan arbeten påbörjas, vilket inte alltid är möjligt. Oaktat alternativ bör hyresgästens ansvar kopplas till att hyresgästen ställer säkerhet för sina åtaganden.

Avtalad säkerhet för hyres- och/eller projektgenomförandeavtal har dock ett begränsat värde om inte säkerheten erhålls innan kostnader uppkommer. Inget hindrar att hyresvärden driver exempelvis en fullgörelsetalan med yrkande om att hyresgästen ska förpliktas att ställa säkerhet i enlighet med i avtalet, dvs överlämna pant, deposition, bankgaranti, borgen eller liknande. Däremot måste man vara medveten om att även om utfallet av processen blir positiv går domen kanske inte att verkställa, exempelvis beroende på att hyresgästen försatts i konkurs. Om säkerheten avser bankgaranti finns ytterligare svårigheter då dessa är beroende av bankens insats vilken inte kan regleras i tvist mellan hyresvärd och hyresgäst. Risk finns att banken inte utfärdar någon garanti vilket gör att en dom inte går att verkställa. Vid bankgarantier bör hyresvärden även överväga att redan i hyreskontraktet avtala om skyldighet för hyresgästen att ställa alternativ säkerhet om inte bankgaranti utfärdas eller överlämnas.

Hyresvärden kan sålunda inte räkna med att det går att tvinga fram säkerheten i efterhand. Det är därför viktigt att komma ihåg att antingen avtala om att säkerheten ska ställas i god tid innan kostnader uppkommer eller utforma avtalet (hyresavtalet eller föravtal eller liknande) så att en sanktion slår till om säkerhet inte ställs och att en dom avseende sanktionen kan erhållas och verkställas.

Robert Bruzelius-Lidqvist
Advokat, delägare

08-663 97 96



ADVOKATFIRMAN
STEINMANN