

Vägledning och checklista för en tryggare lokal- uthyrning



Vägledning och checklista för en tryggare lokaluthyrning

Att ha väl fungerande och nära relationer med sina lokalhyresgäster främjar inte bara fastighetsägarens verksamhet utan bidrar även till ett utvecklat stadsliv med levande miljöer. I såväl stadskärnor som i yttre städernas bostadsområden är det viktigt att proaktivt verka för en sund och långsiktigt hållbar lokaluthyrning. Fastighetsägarna och Sveriges Allmännyttan har därför tagit fram denna vägledning och checklista för en tryggare lokaluthyrning.

Seriösa hyresgäster har stor påverkan på trivselen och tryggheten för boende, besökare och övriga delar av det lokala näringslivet. Detta ställer en del krav på fastighetsägare som ska hyra ut en lokal eller hantera en överlåtelseansökan. Det gäller ett göra noggranna kontroller och skriva väl formulerade hyreskontrakt.

I värsta fall kan en fastighetsägare få in kriminella element i sina lokaler och det är ofta svårt att bli av med en illa fungerande lokalhyresgäst. Att hantera en sådan situation blir naturligtvis extra besvärligt för ett mindre fastighetsföretag eller för en bostadsrättsförening. Ibland är det till och med så att fastighetsägaren kan bli medansvarig för viss typ av brottslig verksamhet som begås i fastigheten (till exempel kan det bli fallet vid koppleri).

Kontrollera avtalsparten och skriv tydliga hyreskontrakt

För att undvika oseriösa hyresgäster är

det viktigt att notera varningssignaler och göra en noggrann bedömning av en potentiell lokalhyresgäst. Det är också viktigt att upprätta ett bra hyreskontrakt innan hyresgästen får flytta in i lokalen. Det är av största vikt att i hyreskontraktet precisera vad lokalen ska användas till, till exempel bokhandel, konditori eller revisionsbyrå. Obestämda uttryck som "affärsverksamhet" och liknande bör undvikas. Hyresgästen får inte utan hyresvärdens medgivande – eller hyresnämndens tillstånd – använda lokalen till annat än det avtalade ändamålet.

Indirekt besittningsskydd

En lokalhyresgäst har så kallat indirekt besittningsskydd om hyresförhållandet varat längre än nio månader och besittningsskyddet inte avtalats bort i föreskriven ordning. Det kan därför vara svårt att bli av med en oönskad hyresgäst när lokalen väl hyrts ut. En uppsägningsprocess kan ta lång tid och bli kostsam. I värsta fall leder det till en tvist i tingsrätt eller överrätt med långa handläggningstider, höga beviskrav och mycket formalia.

Det är hyresvärden som måste kunna styrka att det finns grund för att hyresrätten är förverkad eller att hyresgästens indirekta besittningsskydd ska brytas. Något som kan vara extra svårt när det gäller misstanke om kriminalitet, som till sin natur är ljusskygg verksamhet. Ibland kan också hotfulla situationer uppstå. Vid felaktig uppsägning kan lokalhyresgästen få rätt

att vara kvar i lokalen eller till skadestånd, som ibland kan uppgå till mycket stora belopp.

Att tänka på vid lokaluthyrning

Gör en kontroll av den potentiella hyresgästen genom att hämta information från offentliga register till exempel hos Bolagsverket, Skatteverket, Kronofogden och domstolar. Använd gärna Ekobrottsmyndighetens checklista med varningssignaler för att bedöma om det är risk att den potentiella hyresgästen är en oseriös aktör. Checklistan finns att ladda ner på ekobrottsmyndigheten.se.¹ Ju fler varningssignaler på checklistan desto större risk för oseriös verksamhet. Vissa faktorer såsom till exempel svårighet att komma i kontakt med företrädare för bolaget, flera styrelsebyten på kort tid och avsaknad av postadress väger dock tyngre än andra varningssignaler på listan. Enstaka varningssignaler behöver naturligtvis inte tyda på brottslighet, men kan vara en indikator på att man bör göra en fördjupad kontroll.

Man kan också be att få se affärsplan och budget för att bedöma om den potentiella lokalhyresgästen gör en rimlig bedömning av intäkter och kostnader.

Kreditupplysning

Ta en kreditupplysning – en kreditupplysning är en sammanställning av offentlig information från till exempel Bolagsverket och Skatteverket samt annan information till exempel om lån och krediter hos stora låneinstitut. Vanligt är också att tidigare förfrågningar uppges. Ibland görs även en bedömning enligt ett rating-system hur kreditvärdig bolaget/personen är. Det finns flera olika aktörer som tillhandahåller tjänster för att ta kreditupplysningar och innehållet

kan variera mellan olika tjänster. Tänk på att kreditupplysning av privatperson ska svara mot ett legitimt behov och att personen också får en kopia av upplysningen och information om vem som begärt den. Att ett nytt hyresförhållande ska inledas innebär att det normalt sett är motiverat att ta kreditupplysning på personen.

Har den potentiella hyresgästen tillräckligt god betalningsförmåga för att förväntas kunna klara av de ekonomiska åtaganden som hyresförhållandet innebär? Är verksamheten nystartad eller väletablerad? Hur har ekonomin sett ut historiskt? Är bolaget särskilt riskutsatt? Gör en bedömning utifrån kreditupplysningen och övrig information du har tillgång till. Ta även hänsyn till övrig information och underlag som hyresgästen har lämnat men som inte framgår av kreditupplysningen.

Säkerheter

Olika typer av säkerheter kan användas om det finns skäl till det, till exempel om det finns risk att hyresgästens ekonomi försämras. Exempel på säkerheter är följande.

- Bankgaranti – En bank ställer sig som garant, det vill säga i borgen för en viss förpliktelse. En bankgaranti är därmed en stark säkerhet men innebär en kostnad för hyresgästen. Notera att en bankgaranti vanligtvis är begränsad och till exempel endast gäller hyresbetalningar. Övriga kostnader som kan uppstå om en hyresgäst slutar betala hyra täcks inte i sådant fall.
- Deposition/pant – Deposition innebär att hyresgästen lämnar egendom, vanligtvis pengar, i pant till säkerhet för de åtaganden som följer av hyresförhållandet. Hur stora summor som lämnas i pant varierar beroende på omständigheterna i det enskilda fallet, men vanligtvis handlar det om några månadshyror. Vid deposition/pant är det lämpligt att upprätta ett avtal där det bland

¹ "Checklista varningssignaler, oseriösa aktörer", www.ekobrottsmyndigheten.se.

annat bör framgå vad depositionen får lyftas för, när depositionen ska lämnas tillbaka och hur depositionen ska hanteras av hyresvärden samt vad som händer med eventuell ränta. Tänk dock på att deposition kan innebära att hyresgästen binder upp kapital som denne kanske kan behöva för verksamheten.

- Borgensåtagande – Ett borgensåtagande innebär att en person eller ett bolag ställer sig som garant. Om hyresgästen inte betalar hyran kan hyresvärden kräva ersättning av borgensmannen. Vid borgen måste även en bedömning göras av borgensmannens förväntade betalningsförmåga. Upprätta alltid ett skriftligt borgensåtagande där det framgår vad borgen gäller för. Borgensåtagande bör formuleras som en så kallad proprieborgen. Fastighetsägarna tillhandahåller inom ramen för tjänsten Fastighetsägarna Dokument ett formulär för borgensåtagande vid lokaluthyrning.

Lokalhyreskontraktet

Upprätta ett väl formulerat och heltäckande lokalhyreskontrakt. Använd gärna Fastighetsägarnas kontraktsformulär med bilagor som du finner i tjänsten Fastighetsägarna Dokument. Det är viktigt att kontraktet fylls i ordentligt och att eventuella särskilda villkor formuleras tydligt.

Det är till exempel mycket viktigt att noggrant ange ändamålet med förhyrningen. Det är nämligen detta som avgör vad hyresgästen får använda lokalen till. Om ändamålet anges för brett, till exempel affärsverksamhet, finns risk att hyresgästen väljer att bedriva oönskad verksamhet utan att hyresvärden har möjlighet att förhindra detta. En hyresgäst kan i vissa fall ha rätt att ändra användningsändamålet efter ansökan till hyresnämnden. Hyresnämnden lämnar bara tillstånd till ändrad användning av lokalen om hyresgästen innehaft lokalen i längre tid än två år och kan presentera beaktansvärda skäl för sitt behov av ändrad användning samt att hyresvärden inte har befogad anledning att motsätta sig den ändrade användningen.

Även andra villkor – som till exempel

vilka öppettider verksamheten i lokalen får ha och om alkoholservering är tillåten – är viktiga särskilda villkor för att motverka risken för ordningsproblem eller framtida tvister som beror på att hyresvärden och hyresgästen haft olika förväntningar på lokalens användning.

Överlåtelse av hyresavtal

Ibland kan problem uppstå efter det att ett hyresavtal överläts. Den nya hyresgästen kan ha andra förväntningar eller planer på hur lokalen ska användas. Den nya hyresgästen kan även ha annan betalningsförmåga än den överlåtande. Grundregeln är att en lokalhyresgäst endast får överlåta hyresavtalet efter hyresvärdens godkännande. Ett undantag från detta är om lokalen används för förvärvsverksamhet och hyresgästen överlåter verksamheten till någon annan. I så fall kan hyresgästen istället få hyresnämndens tillstånd till överlåtelsen om inte hyresvärden har befogad anledning att motsätta sig överlåtelsen. Sådan befogad anledning kan till exempel vara att den nya hyresgästen inte har tillräckligt god betalningsförmåga.

Om hyresgästen innehaft hyresavtalet i mindre än tre år krävs vidare att synnerliga skäl föreligger för att hyresgästen ska få hyresnämndens tillstånd, till exempel att hyresgästen på grund av sjukdom inte kan bedriva verksamheten.

För det fall en hyresgäst önskar överlåta hyresavtalet till lokalen antingen vid verksamhetsövergång eller för att hyresvärden godkänner överlåtelsen är det viktigt att göra en bedömning av den nya hyresgästen.

Försäljning av bolag

Om en hyresgäst är en juridisk person till exempel ett aktiebolag kan det förekomma äganderättsövergång som gör att det är andra personer än tidigare som bedriver verksamhet i lokalen. Vid överlåtelse av aktier i ett aktiebolag så sker ingen överlåtelse av hyresrätten – eftersom det fortfarande är samma aktiebolag som är

hyresgäst. Hyresvärden kan därmed inte motsätta sig sådan övergång även om det innebär att önskade personer kan komma att bedriva verksamheten i lokalen.

Om det är viktigt för hyresvärden att ha kontroll över en sådan övergång, till exempel på grund av lokalens särskilda förutsättningar, kan en äganderättsklausul tas in i hyresavtalet när lokalen hyrs ut som innebär att hyresvärdens skriftliga tillstånd krävs för överlåtelse av aktier i aktiebolag som är hyresgäst. Fastighetsägarna tillhandahåller en sådan klausul i tjänsten Fastighetsägarna Dokument.

Anmälan om brott och andra missförhållanden

- Vid misstanke om brottslig verksamhet bör en anmälan göras till Polismyndigheten.
- Vid misstanke om ekonomisk brottslighet bör en anmälan göras till Ekobrottsmyndigheten.
- Vid misstanke om att barn eller ungdomar far illa bör en anmälan göras till socialtjänsten.
- Vid misstanke om osunda arbetsvillkor bör en anmälan göras till aktuellt fackförbund och/eller Arbetsmiljöverket.

Personuppgiftsbehandling

All behandling av personuppgifter måste ske i enlighet med dataskyddsförordningen (GDPR) och annan tillämplig dataskyddslagstiftning.

Uppgifter som rör lagöverträdelse, till exempel att någon har blivit fälld i domstol i ett brottmål, har ett särskilt starkt skydd. Huvudregeln är att endast myndigheter får behandla sådana uppgifter, men det finns undantag för privata verksamheter. Kontakta Datainspektionen för mer information, Datainspektionen.se.

Förbudet att diskriminera

Det är inte tillåtet att diskriminera på grund av kön, könsöverskridande identi-

tet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionsnedsättning, sexuell läggning och ålder. Mer information om diskrimineringslagstiftningen finns hos Diskrimineringsombudsmannen, Do.se.

Behöver du mer hjälp?

Kontakta gärna Sveriges Allmännyttas medlemsrådgivning om ni har frågor rörande uthyrning av era lokaler på ett tryggt sätt.

Checklista för tryggare lokaluthyrning

Nedan listar vi exempel på vad som kan vara bra att tänka på inför och under hyresförhållandet för att undvika att man får in kriminell eller annan osund verksamhet i fastigheten.

- Kontrollera avtalsparten noga innan lokalhyreskontraktet tecknas. Be att få se affärsplan och budget.
- Hämta information från offentliga register, till exempel Bolagsverket, Skatteverket, Kronofogdemyndigheten och domstolar.
- Använd ekobrottsmyndighetens checklista med varningssignaler för vad som kan vara en oseriös aktör. Listan finns på Ekobrottsmyndigheten hemsida.
- Ta en kreditupplysning. Hur har ekonomin sett ut historiskt? Är företaget särskilt riskutsatt?
- Finns det skäl att fundera på om särskild säkerhet behövs, till exempel bankgaranti, deposition eller borgensåtagande.
- Skriv ett tydligt och välformulerat lokalhyreskontrakt. Använd gärna kontraktshandling från Fastighetsägarna Dokument.
- Var noga med att ange ändamålet för uthyrningen i kontraktet, till exempel bokhandel, konditori eller revisionsbyrå. Ändamålet avgör vad hyresgästen får använda lokalen till.
- Reglera andra väsentliga förutsättningar för uthyrningen, till exempel öppettider och alkoholtillstånd.
- Fundera på om en äganderättsklausul bör tas med i hyreskontraktet för att begränsa möjligheten till överlåtelse av aktier i aktiebolag som är hyresgäst.



Sveriges Allmännytta är bransch- och intresseorganisation för över 300 allmännyttiga kommunala och privata bostadsföretag över hela Sverige. Tillsammans äger och förvaltar medlemmarna över 850 000 bostäder. Vi bistår våra medlemmar så de kan vara långsiktiga och konkurrenskraftiga aktörer på bostadsmarknaden. På så sätt bidrar vi gemensamt till en hållbar utveckling: ekonomiskt, miljömässigt och socialt.

Sveriges Allmännytta
Box 474, 101 29 Stockholm
Drottninggatan 29, 7 tr
Tel 08-406 55 00
info@sverigesallmannytta.se
www.sverigesallmannytta.se