

Att avtala om hyran

I lokalhyresavtal är det vanligt att hyran utgörs av en bashyra och vissa hyrestillägg. Det handlar ofta om tillägg för uppvärmning och el, men det kan även vara mer speciella tillägg såsom del av hyresgästens omsättning eller hyresgästens andel av vissa andra kostnader för drift och underhåll av huset.

Den rättsliga ramen för hur hyran för lokaler får bestämmas utgörs av tvingande regler i hyreslagen, och ämnet har hamnat på tapeten på sistone med anledning av ett avgörande från Svea hovrätt.

TEXT: ANTON MELANDER

Utgångspunkten är att hyran ska vara till beloppet bestämd. Från denna huvudregel finns vissa undantag, bland andra att tillägg får utgå för uppvärmning, el, och varmvatten. Hyrestillägg baserat på hyresgästens rörelseintäkter, så kallad omsättningshyra, är också tillåtet.

Om hyresavtalet är träffat för en bestämd tid om minst tre år kan hyran eller del därav bestämmas utifrån en annan beräkningsgrund. Med annan beräkningsgrund avses till exempel att hyran kopplas till konsumentprisindex eller att hyresgästen ska betala lokalens andel av fastighetsskatten.

ÄN SÅ LÄNGE är det relativt enkelt – att ovan nämnda tillägg är tillåtna framgår direkt av lagtexten och av otvetydig praxis. Vad som vållar större problem, och som aktualiserades i nämnda dom från Svea hovrätt, är tillägg för vissa andra kostnader, som kostnader för gemensamma utrymmen och annat som hyresgästen och andra hyresgäster har nytta av.

Svea hovrätts dom i T 6041-15

Rättsfallet rörde tillägg för hyresvärdens kostnader för ett köpcentrum. Svea hovrätt konstaterade att hyrestillägg som innebär att hyresgästen ska betala lokalens andel av kostnaderna för driften av köpcentrumet generellt sett inte kan anses strida mot hyreslagens regler. Eftersom det är fråga om ett undantag från huvudregeln, att hyran ska vara till beloppet bestämd, måste dock höga krav ställas på utformningen av villkoret. Beräkningsgrunden måste vara tillräckligt tydligt och klart preciserad.

Enligt hyreskontraktet skulle hyresgästen betala på lokalen belöpande andel av hyresvärdens totala faktiska kostnader

för köpcentrumet, inklusive till exempel gemensamma utrymmen och lokaler. Svea hovrätt ansåg, att eftersom villkoret är så allmänt hållet att hyresgästen inte ens kan få en ungefärlig uppfattning om vilka kostnader som ingår, uppfyller inte villkoret de krav på precision som ställs på hyrestillägg av det slaget. Eftersom tillägget därmed strider mot en tvingande regel i hyreslagen är det inte skäligen att kräva villkoret för förlängning av hyresförhållandet. Hyresvärden blev därför skadeståndsskyldig.

RÄTTSFALLET HAR ANALYSERATS av flera kunniga inom området, och den samlade bilden är att hyrestillägg bör formuleras så att de i en uttömmande lista anger vilka kostnader som ska omfattas av tillägget. Generellt, och grovt förenklat, kan därför sägas att hyresvärdar bör akta sig för att använda begrepp som "till exempel" och "inklusive" vid formuleringen av hyrestillägg av det här slaget.

En pragmatisk hantering av problemet, som åtminstone i vissa fall bör kunna fylla samma funktion, är att i hyreskontraktet bestämma med vilket belopp hyrestilläggen ska utgå. Parterna kan till exempel avtala att hyran ska räknas upp med x procent varje år och att tillägg med x kronor ska utgå för så kallade gemensamma kostnader. Hyran anses då till beloppet bestämd, och problematiken som beskrivs ovan undviks helt.

Vad händer om man gör fel?

Ett villkor om hyrestillägg som inte är tillräckligt tydligt och klart preciserat är ogiltigt. Det innebär att hyresgästen inte är skyldig att betala tillägget och att hyresvärden riskerar att behöva betala tillbaka



Anton Melander, biträdande jurist på Advokatfirman Delphi.

den hyra som redan betalats enligt det ogiltiga villkoret. Vidare kan en hyresvärd som kräver ett sådant villkor för förlängning av hyresförhållandet bli skadeståndsskyldig, vilket hände i nämnt rättsfall. Konsekvenserna av felaktig hantering av hyrestillägg och kreativa beräkningsgrunder för hyran kan alltså, som så ofta inom hyresrätten, vara drakoniska.

Som brukligt avslutar jag med några enkla tips.

Se till att både hyrestiden och förlängningstiden är minst tre år om det ska utgå index- eller fastighetsskattetillägg. Ha en uttömmande lista med kostnader som ska omfattas av hyrestillägg – undvik "till exempel" och "inklusive". Använd fasta hyrestillägg vid osäkerhet. ■