

Uthyrning av lokal i befintligt skick – att tänka på

Många som arbetar med uthyrning av kommersiella lokaler är vana vid att lokalerna hyrs ut i befintligt skick. Ett vanligt förhållningssätt är att hyresgästen då har ansvaret för att åtgärda brister som uppstår eller upptäcks efter tillträdet. Men vad gäller egentligen? Magnus Strömquist redogör för ansvarsfördelningen och ger tips på vad hyresvärd och hyresgäst kan tänka på avseende skicket vid hyresavtalets tecknande.

Inledning

”Befintligt skick” är ett begrepp som används inom en mängd olika områden. Vem har inte sett en bilannons där det står att bilen säljes i ”befintligt skick” eller köpt en bostadsrätt i ”befintligt skick”? Mindre känt är kanske att begreppet även används inom arbetsskadeförsäkring.

Då du valt att läsa denna expertkommentar förutsätter jag att du även har uppmärksammat att det är ett vanligt begrepp i hyresavtal. Användningen av begreppet ”befintligt skick” i hyresavtal får också avsevärt mer långtgående konsekvenser jämfört med att t ex användas i ett köpekontrakt av en bil.

Jag hoppas att du, efter att ha läst kommentaren, har fått en större förståelse för vad begreppet egentligen innebär när det används i ett lokalyresavtal. Jag hoppas också att du har fått några bra tips på vilken information du bör föra in i hyresavtalet, oavsett om du ska hyra eller hyra ut en lokal.

Hyreslagen om lokalens skick

För att förstå begreppet ”befintligt skick” måste man också förstå hur ansvaret för lokalen är fördelat mellan parterna i hyresförhållandet. Hyreslagen skiljer huvudsakligen mellan vilket skick lokalen ska vara i före tillträdet, vid tillträdet, under hyresförhållandet och vid avflyttning.

Av 12 kap (”Hyreslagen”) 9 § jordabalken följer att lokalen vid tillträdet, om parterna inte har avtalat om bättre skick, ska vara ”i sådant skick att den enligt den allmänna uppfattningen i orten är fullt brukbar för det avsedda ändamålet”. Av bestämmelsen framgår även att parterna kan avtala om sämre skick.

Jag kommer inte att gå in på djupet på vilket skick som krävs för att lokalen ska vara fullt brukbar för det avsedda ändamålet, men kortfattat kan anges att lokalens

tekniska anordningar ska fungera, och ytskikten inte ska vara uttjänta, se t ex NJA 1964 s. 434, d v s lokalen ska vara i ett sådant skick att hyresgästen kan bedriva den avsedda verksamheten.

9 § Hyreslagen anger endast vilket skick lokalen ska vara i vid tillträdet. Underhållsskyldigheten regleras i andra bestämmelser och enligt 15 § första stycket Hyreslagen, är det hyresvärden som har det grundläggande ansvaret för det löpande underhållet av lokalen. Parterna kan även avtala om vem som ska ha underhållsansvaret och de flesta hyresavtal innehåller någon form av fördelning av detta.

I de allra flesta fall har hyresgästen i vart fall ansvaret för underhållet av ytskikt på golv, väggar och tak – men det blir allt vanligare med detaljerade gränsdragningslistor, där parterna kommer överens om hur ansvaret för underhåll och utbyte av alltifrån ventilation och handfat till parkettgolv och dörrar ska fördela sig mellan dem. Om hyresvärden önskar lägga över ansvaret för underhållet på hyresgästen är det viktigt att det görs skriftligen och på ett så tydligt sätt att det inte finns risk för missförstånd om vad som ska gälla.

Hyreslagen innehåller inte någon uttrycklig regel om i vilket skick lokalen ska återlämnas vid hyresgästens avflyttning, men ledning kan dras från 24 § Hyreslagen, som reglerar hyresgästens vårdplikt av lokalen under hyresförhållandet. I korta drag kan hyresgästen sägas ha ett ansvar att åtgärda skador och slitage, som är mer omfattande än normalt slitage, inför återlämnandet av lokalen vid avflyttning. Parterna kan även i detta avseende avtala om vad som ska gälla. Det vanligaste är att lokalen ska återlämnas i ett godtagbart skick, vilket egentligen bara är ett formaliserande av att ledning ska tas från 24 §. Det är viktigt att särskilja på ansvaret för lokalens skick och underhållsskyldigheten.

Undersökningsplikt

Hyreslagen innehåller inte någon generell undersökningsplikt för hyresgästen. Ett undantag är när lokalen hyrs i befintligt skick. Av 11 § andra stycket 2 p Hyreslagen följer att hyresgästen förlorar rätt till påföljder om bristen hade kunnat upptäckas med vanlig uppmärksamhet innan lokalen hyrdes. Det innebär att hyresvärden kan ålägga hyresgästen en undersökningsplikt av lokalen, genom att i hyreskontraktet ange att lokalen hyrs i befintligt skick.

Denna undersökningsplikt är dock inte lika långtgående som undersökningsplikten vid förvärv av fast egendom, då den endast sträcker sig till vad man kan upptäcka med vanlig uppmärksamhet vid en okulär besiktning.

Undersökningsplikten enligt Hyreslagen sträcker sig därför inte så långt att hyresgästen måste filma rörledningar eller funktionsprovning av ventilation. Däremot innebär den t ex att hyresgästen varken har rätt att kräva att hyresvärden avhjälper bristen eller har rätt att häva hyreskontraktet om lokalen har brister som hyresgästen har, eller borde ha, uppmärksammat, se t.ex. [NJA 2018 s. 171](#).

Upplyningsplikt

Hyreslagen innehåller inte någon uttrycklig upplyningsplikt för hyresvärden, varför det är viktigt att, precis som beskrivits i avsnittet ovan, hyresgästen själv undersöker lokalen.

I rättsfallet [RH 2000:62](#) tolkar dock hovrätten in en upplyningsplikt för hyresvärden inom den lojalitetsplikt som råder mellan parterna i ett avtalsförhållande. Hovrätten tillerkände hyresgästen ersättning för nedlagda kostnader med grund i allmänna avtalsrättsliga principer när hyresgästen inte kunde bedriva den avsedda verksamheten på grund av att bygglov och serveringstillstånd inte beviljades. I rättsfallet rörde frågan emellertid om hyresvärden hade haft en skyldighet att upplysa hyresgästen om vissa förutsättningar för att få bygglov. Jag tror inte att hyresvärdens underlåtenhet att upplysa hyresgästen om ett viktigt förhållande läker en underlåtenhet hos hyresgästen att undersöka lokalen, om bristen hade uppmärksamats vid en sådan undersökning.

Det är uppenbart att upplyningsplikt endast föreligger vid omständigheter som hyresvärden har kännedom om. Troligen kan hyresgästen endast ställa krav på ersättning eller hävning i fall där hyresvärden också förstår att den utelämnade uppgiften skulle ha haft betydelse för hyresgästens tecknande av hyreskontraktet. I rättsfallet NJA 1916 s. 357 blev resultatet nämligen det rakt motsatta mot RH 2000:62 – genom att hyresgästen hade inte rätt att häva hyreskontraktet när kommunen hade återkallat serveringstillståndet på den grunden att lokalen inte var lämplig. Domstolen ansåg att risken för att serveringstillståndet kunde återkallas skulle läggas på hyresgästen då hyresvärden inte hade haft kännedom om risken ifråga vid hyreskontraktets tecknande.

Avtal om sämre skick

Som nämnts under avsnittet om lokalens skick så kan parterna träffa en överenskommelse om att lokalen uthyrs i sämre skick. En sådan överenskommelse är ett avtal om att hyresvärden inte tar ansvar för att lokalen är ”fullt brukbar för det avsedda ändamålet”. Användningen av ”befintligt skick” är också en sådan överenskommelse, men medför endast en viss begränsning av ansvaret och innebär egentligen inte mer än att hyresvärden ålägger hyresgästen en undersökningsplikt och fritar sig från ansvar för brister hyresgästen hade kunnat upptäcka vid en sådan undersökning.

Om hyresvärden vill frita sig från ansvar i en vidare bemärkelse, är min bestämda uppfattning att överenskommelsen om skicket måste innehålla en relativt detaljerad beskrivning över i vilka delar hyresvärden vill lägga över ansvaret för skicket på hyresgästen. Om hyresgästen ska ta över ansvaret för en brist i lokalen som föreligger redan vid tillträdet, är det nog så att den befintliga bristen måste anges i överenskommelsen.

Denna slutsats ligger i linje med hur domstolar har hanterat dylika beskrivningar inom köprätten, se t ex [NJA 2016 s. 237](#). Rättsfallet avser köp av en bostadsrättslokal där den faktiska arean avvek från vad som hade angivits i marknadsföringen av den.

Högsta domstolen uttalade i rättsfallet att ”friskrivningar inom köplagens tillämpningsområde ska tolkas restriktivt och måste vara klara och tydliga för att få genomslag” och gjorde även en jämförelse med regleringen om försäljningar i ”befintligt skick” i köplagen.

Det är också en rimlig slutsats sett i ljuset av att Hyreslagen är en skyddslagstiftning, i de flesta avseenden till hyresgästens förmån. Då är det också rimligt att varje avsteg från Hyreslagen, som är till hyresgästens nackdel, ska ske på ett så tydligt och detaljerat sätt att hyresgästen klarar av att bedöma vilka konsekvenser avsteget får både på kort och lång sikt.

Ett avtal om ”befintligt skick” innebär, såvida annat inte uttryckligen har avtalats, endast att hyresvärden friskriver sig från att åtgärda vissa brister i lokalen, som är befintliga vid hyreskontraktets tecknande. Om avsikten även är att hyresgästen ska ansvara för visst underhåll av lokalen, måste även detta avtalas mellan parterna. I annat fall kommer underhållsansvaret ligga kvar på hyresvärden, se t ex Hovrättens för Västra Sverige, avd. 3, dom den 23 mars 1999 i T 423/97 – där hyresvärden blev skyldig att ersätta hyresgästen för skadade kylvaror efter att kylan gått sönder. Domstolen ansåg att hyresvärden alltjämt hade underhållsansvaret, trots att hyreskontraktet angav att hyresgästen skulle vidmakthålla lokalen i ”befintligt skick”.

Om parterna avtalar om sämre skick kan inflikas att det kan finnas annan lagstiftning som begränsar möjligheter till ändring av ansvarsfördelningen jämfört med Hyreslagen, t ex hälsoskydds-, byggnads- och arbetsmiljölagstiftning. T ex gäller enligt arbetsmiljölagen att byggherren har ett ansvar att se till att den färdiga byggnaden uppfyller arbetsmiljöreglerna.

Ett avtal om lokalens skick kan bli ogiltigt om hyresvärden genom svek eller liknande har förlött hyresgästen att teckna hyreskontraktet. Fritjof Lejman anser att ett svek ger just den följd^[1]. Han gör även gällande att en överenskommelse om uthyrning i ”befintligt skick” endast har en begränsad betydelse och inte gäller om bristen är så allvarlig att själva syftet med hyreskontraktet har blivit förfelat. Anders Victorin m fl anser att bestämmelsen inte är tillämplig på fall där t ex hyresvärden vid hyreskontraktets tecknande håller på med reparationer och sedan inte färdigställer dessa till tillträdet, om hyresgästen också hade anledning att förvänta sig att arbetena skulle vara färdigställda.^[2]

En av de stora utmaningarna med avtal om förhyrning i ”befintligt skick” är att avgöra vilket skick lokalen ska vara i vid hyreskontraktets tecknande. Uppenbart är att det skick och den standard som är möjlig att observera genom en okulär besiktning är bindande mellan parterna. Om hyreskontraktet innehåller några utfästelser, t ex genom en rumsbeskrivning eller angivande av att lokalen har en specifik funktion som t ex kyla, är det således själva hyreskontraktet som stipulerar vilket skick lokalen ska vara i vid tillträdet. Även utfästelser eller förbehåll som görs muntligen innan hyreskontraktets tecknande, eller på annat sätt än i hyreskontraktet, kan bli bindande mellan parterna, såvida hyreskontraktet inte innehåller en bestämmelse som tydligt anger att hyreskontraktet är avtalets hela innehåll. Först vid avsaknad av beskrivning av skicket i hyreskontraktet eller av utfästelser eller förbehåll tar Hyreslagens krav på att lokalen ska vara ”fullt brukbar för det avsedda ändamålet” vid.

Många hyreskontrakt innehåller en bestämmelse där ansvaret för lokalens skick efter hyresgästens tillträde förs över på hyresgästen, se t ex punkten 30 i Fastighetsägarna Sveriges formulär 12B.3 där det ska anges vilken av parterna som har ansvaret för att utföra och bekosta ”åtgärder som myndighet, domstol eller försäkringsbolag med stöd av nu gällande eller framtida lagstiftning eller avtal fr o m tillträdesdagen kan komma att kräva för lokalens nyttjande för avsedd användning”. En bestämmelse om ansvaret vid krav från myndigheter och liknande kan också sägas vara en överenskommelse om sämre skick, men då gällande skicket under hyresförhållandet då lokalen, på grund av t ex nya myndighetskrav, riskerar att inte längre vara ”i sådant skick att den enligt den allmänna uppfattningen i orten är fullt brukbar för det avsedda ändamålet.”

Myndighetsförbud

Om skicket är så dåligt att lokalen inte är lämplig att användas för det avsedda ändamålet, kan det bli tal om att en myndighet meddelar förbud mot att använda lokalen för detta ändamål. I ett sådant fall upphör hyresavtalet att gälla, se 10 § andra stycket Hyreslagen.

Om avtalet upphör av denna anledning kan hyresgästen ha rätt till ersättning för skada, men endast om hyresvärden har varit försumlig. Om bristen/bristerna till grund för myndighetsförbudet har varit eller borde ha varit kända kan det få betydelse för rätten till skadestånd.

Se t ex NJA 1949 s. 213 där Högsta domstolen fann att hyresgästen inte hade rätt till skadestånd då lokalen hade hyrts ut i befintligt skick och hyresgästen hade kännedom, eller i vart fall med lätthet hade kunnat skaffa sig kännedom, om bristerna som låg till grund för myndighetens beslut. Rättsfallet tolkas ofta som att hyresvärden inte är skyldig att åtgärda brister i lokalen om den har hyrts ut i befintligt skick och det har varit möjligt för hyresgästen att upptäcka bristen i lokalen vid ett besök i den. Ett annat exempel är NJA 1943 s. 453 där hyresvärden ansågs vara skyldig att stå kostnaden för ombyggnad av en hiss till följd av nya säkerhetsföreskrifter.

Numera torde merparten av lokalhyreskontrakten innehålla en bestämmelse som uttryckligen anger vilken av parterna som har ansvaret för att vidta erforderliga åtgärder på grund av t ex myndighetsbeslut. Dessutom har lagstiftarna förtydligt i Hyreslagen under vilka förutsättningar en bestämmelse om ”befintligt skick” ska frita hyresvärden från ansvar, för vilket redan redogjorts för ovan. Det är också en rimlig slutsats att dra med stöd av förutsättningsläran.

Bestämmelsen är genom 16 § även tillämplig efter att hyresgästen har tillträtt lokalen. Om parterna har kommit överens om att hyresgästen ska ansvara för krav från myndigheter och liknande som framställs efter tillträdet, faller sannolikt inte avtalet då hyresgästen själv är ansvarig för åtgärder som krävs av myndigheter och liknande och 16 § innehåller ett undantag för fall där hyresgästen själv har givit anledning till förbudet.

Summering och slutsats

Sammanfattningsvis kan konstateras att det är möjligt för parterna att träffa avtal om i vilket skick lokalen ska vara såväl vid tillträdet som senare under hyresförhållandet. Om hyresgästen hyr lokalen i "befintligt skick" innebär detta att hyresgästen generellt inte har rätt att kräva någon påföljd om bristen har varit känd för hyresgästen, eller om hyresgästen borde ha upptäckt bristen genom vanlig uppmärksamhet vid en besiktning av lokalen, vid hyreskontraktets tecknande. Om hyresvärden vill friskriva sig från fel som inte kunnat upptäckas genom en sådan besiktning, bör det ske tydligt och detaljerat i hyreskontraktet.

Avslutningsvis kan jag lämna följande tips:

- Det är av stor vikt för hyresgästen att undersöka lokalen och sätta sig in i förutsättningarna för att bedriva den avsedda verksamheten innan hyreskontraktet undertecknas.
- Använd inte uttrycket "befintligt skick" i tron att det är en förbehållslös friskrivning för hyresvärden.
- Om hyresvärden är medveten om en brist i lokalen bör hyreskontraktet tydligt ange att det är hyresgästen som ansvarar för dess åtgärdande, om det skulle behövas för att kunna bedriva den avsedda verksamheten.
- Besiktiga lokalen gemensamt och anteckna dess skick och befintliga brister i ett protokoll inför hyreskontraktets tecknande.
- Hyresvärden bör inte lämna en utfästelse om lokalens skick, såvida den inte är beredd att ta ansvar för avvikelser från det utfästa skicket.
- Om hyresvärden önskar föra över även underhållsansvaret på hyresgästen, räcker det inte med att ange att lokalen hyrs i "befintligt skick", utan det måste uttryckligen föras över på hyresgästen. Tänk då på att vara tydlig och detaljerad.
- Hyresgästen bör tänka på att ett avtal om att hyra lokalen i befintligt skick kan få betydelse för rätten till skadestånd om en myndighet meddelar användningsförbud för lokalen.

[1] Fritjof Lejman, Den nya hyresrätten efter hyresregleringens avskaffande, 1976, s. 194 f

[2] Victorin m fl, Kommersiell hyresrätt, Juno version 4, s. 195



[Magnus Strömqvist](#)

Jurist vid Landahl advokatbyrå