

Ersättning vid fasadrenovering av hyrd lokal – Vad gäller?



Bild: Scott Graham/Unsplash

När en hyresvärd till en förhyrd lokal önskar renovera fasaden kan det inte sällan innebära olägenheter för den som hyr. Renoveringen kan exempelvis komma att medföra minskade intäkter för hyresgästen.

Här nedan redogörs för hyresgästens möjligheter att kräva skadestånd i samband med en fasadrenovering.

Kan hyresgästen inte bedriva verksamhet i lokalen under den period som hyresvärden utför fasadrenoveringen är det viktigt att känna till att hyresgästen har rätt till skadestånd oavsett om denne har gett sitt medgivande till att hyresvärden påbörjar arbetet tidigare. Rätten till ersättning omfattar den ekonomiska skada som hyresgästen lider på grund av inkomstminskningen som förorsakas av avbrottet i dennes verksamhet.

Under den period då arbete pågår i eller på lokalen behöver hyresgästen inte heller betala hyra. Det är även viktigt att känna till att om hyresgästen bestäm-



Kristoffer Hedén, Managing Partner på Hedins Juristbyrå

mer sig för att inte säga upp hyresavtalet så finns det en risk att hyresvärden gör det. Hyresvärden kan nämligen säga upp hyresavtalet till hyrestidens utgång enligt bestämmelserna i hyresavtalet om hyresvärden anser att åtgärderna inte kan utföras om hyresgästen stannar kvar i lokalen.

Ett sådant argument från hyresvärden godtas i regel vid en rättslig prövning. Hyresvärden har emellertid i dessa fall en skyldighet att erbjuda hyresgästen

en godtagbar ersättningslokal. För att en ersättningslokal ska anses vara godtagbar måste den vara likvärdig hyresgästens aktuella lokal vad avser bland annat lokalens läge, storlek och utformning.

Det måste dessutom vara möjligt för hyresgästen att bedriva sin verksamhet i ersättningslokalen. Får hyresgästen ett erbjudande om en godtagbar ersättningslokal har denne inte rätt till ersättning enligt det indirekta besittningsskyddet på grund av hyresvärdens uppsägning.

Eftersom uppsägningstiden vanligtvis är nio månader för lokaler så finns det tid för hyresgästen att på egen hand hitta en ersättningslokal. Skaffar hyresgästen själv en ersättningslokal, som hade varit godtagbar om den erbjudits av hyresvärden, bortfaller hyresvärdens skyldigheter och hyresgästen har då inte rätt till ersättning. Vid fasadrenovering som utförs på uppdrag av hyresvärden eller av hyresvärden själv har hyresgästen rätt att säga upp hyresavtalet till upphörande.

Väljer hyresgästen att säga upp avtalet till upphörande har denne inte rätt att få ersättning från hyresvärden för den skada hyresgästen lider på grund av att denne avflyttar från lokalen. ■