



ETT AVTAL TILL EN HYRESRÄTT – GÄLLER ÄVEN OM HYRESFASTIGHETEN ÖVERLÅTES TILL NY ÄGARE

Om en hyresfastighet överlåtes blir den nye ägaren normalt bunden av de befintliga hyresavtalen avseende fastighetens hyreslägenheter.

Det är en rättslig grundprincip att de befintliga hyresavtalen blir gällande gentemot den nye fastighetsägare och den nye hyresvärden.

Denna artikel handlar om detta – en liten introduktion.

Befintliga avtal till hyresrätter som finns i en hyresfastighet gäller fortfarande även om fastigheten överlåtes.

När en fastighet med bostäder eller lokaler säljs uppkommer ofta frågan vad som händer med de hyresavtal som ingåtts mellan den tidigare fastighetsägaren och hyresgästerna. Grundprincipen enligt svensk rätt är att hyresavtalet fortsätter att gälla mot den nya fastighetsägaren, oavsett att hyresgästen inte har haft någon del i överlåtelsen.

Denna rättsprincip regleras främst i 7 kap. 13 § jordabalken (JB) som har följande lydelse:

”Även om förbehåll ej skett, gäller upplåtelse som avser arrende eller hyra mot ny ägare av fastigheten, om upplåtelsen skett genom skriftligt avtal och tillträde ägt rum före överlåtelsen.”¹ Se även hovrättens domskäl i dess beslut i mål

RH 2001:53; ([länk - https://lagen.nu/dom/rh/2001:53](https://lagen.nu/dom/rh/2001:53)) En utskrift av det specifika uttalandet i domskälen finns som utdrag i bilaga 1.

Notera att det befintliga avtalet gäller endast:

- om avtalet är ett skriftligt avtal och
- att tillträde till lägenheten har skett innan överlåtelsen kom till stånd.

Således innebär bestämmelsen att den nye fastighetsägaren inträder i en rättslig ställning med de förpliktelser och skyldigheter som gällde för den tidigare ägaren (hyresvärden). Hyresgästens rättigheter och skyldigheter förblir oförändrade, och hyresavtalet består under den tid som avtalet anger.

Notera att ett avtal om förhandlingsordning gäller även för den nye hyresvärden, se 8 § hyresförhandlingslag (1978:304), HFL. Se även hovrättens domskäl i rättsfallet RH 2012:16 samt i RH 2016:34 - ([länk – RH 2012:16 lagen punkt nu](https://lagen.nu/dom/rh/2012:16)) samt ([RH2015:344https://lagen.nu/dom/rh/2016:34](https://lagen.nu/dom/rh/2016:34)). En utskrift av det specifika uttalanden i domskälen finns som utdrag i bilaga 1.

¹ I ett överlåtelseavtal kan det finnas inskrivet ett förbehåll om att befintliga hyresavtal ska även gälla gentemot den nye fastighetsägaren och den nye hyresvärden. Finns det inte ett sådant förbehåll så skyddar denna lagbestämmelse hyrestagaren.

Dessutom ska det noteras att vid upplåtelse av en bostadslägenhet har normalt hyrestagaren – hyresgästen - också ett besittningsskydd som förstärker skyddet mot uppsägning.

Sammanfattningsvis så gäller de befintliga hyresavtalen gentemot en ny ägare vid överlåtelse av hyresfastigheten. Den nye ägaren inträder automatiskt som hyresvärd. Hyresgästerna behöver inte godkänna bytet och riskerar inte att förlora sin bostad enbart på grund av överlåtelsen. Skyddet vilar främst på 7 kap. 13 § JB i kombination med reglerna i 12 kap. JB (hyreslagen) samt rättspraxis.

RH 2001:53 – utdrag från hovrättens domskäl.

”Överlåts fastighet, som besväras av nyttjanderätt, åligger det enligt 7 kap.11 §jordabalken överlåtaren i förhållande till rättighetshavaren att vid överlåtelsen göra förbehåll om upplåtelsen, om inte inskrivning av rättigheten är beviljad. Sådant förbehåll medför att upplåtelsen gäller mot den till vilken fastigheten överlåts. Om upplåtelse som avser hyra har skett genom skriftligt avtal och tillträde ägt rum före överlåtelsen gäller upplåtelsen, enligt 13 § samma kapitel, mot ny ägare av fastigheten även om förbehåll inte har skett.”

(<https://lagen.nu/dom/rh/2001:53>)

RH 2012:16 – utdrag från hovrättens domskäl

Enligt 8 § första stycket hyresförhandlingslagen gäller avtal om förhandlingsordning även för ny hyresvärd. I kommentaren till hyresförhandlingslagen (se stycket ovan) anges att bestämmelsen reglerar alla typer av fall när någon tagit över hyresvärdskapet och att de allmänna regler som finns om partssuccession inte torde gälla på grund av den specialreglering som skett i stycket (s. 77 i kommentaren).

(<https://lagen.nu/dom/rh/2012:16>)

RH 2016:34 – utdrag från hovrättens domskäl

Enligt 8 § hyresförhandlingslagen gäller avtal om förhandlingsordning även för ny hyresvärd. Bestämmelsen reglerar alla fall där partsbyte skett på hyresvärdssidan och innebär att förvärvaren av ett hus alltid blir bunden av förhandlingsordningen. Bestämmelsen har införts för att förverkliga syftet med en förhandlingsordning, att skapa en bestående grund för överenskommelser om hyror och andra hyresvillkor i ett hus eller ett bestånd. Enligt uttalanden i förarbetena bör förändringar på hyresvärdssidan därför inte påverka en förhandlingsordnings bestånd (prop. 1977/78:175 s. 118).

Hovrätten finner att det förhållandet att det nu är fråga om tre hyresvärdar för husen inte medför något hinder mot att förhandlingsordningen förlängs.

(<https://lagen.nu/dom/rh/2016:34>)