



2026-10-23

Hej - du får det här mejlet eftersom du tidigare har anmält intresse för att ta del av nyhetsbrev eller annan information om lokalhyresfrågor.

Hyresfrågan är ett nyhetsbrev för dig som är lokalhyresgäst och vill känna dig tryggare i frågor som rör ditt lokalhyresavtal.

Nyhetsbrevet skickas ut några gånger per år och tar upp vanliga situationer som uppstår i relationen mellan hyresgäst och hyresvärd, med fokus på praktiska perspektiv och konkreta råd.

? Hyresfrågan #7

Jag vill sälja min verksamhet och köparen vill även ta över lokalen. Men i mitt hyresavtal står det att jag inte får överlåta hyresrätten, och hyresvärden säger nej. Kan jag ändå överlåta hyresavtalet?

SVAR – så kan du tänka

Det korta svaret är: ja, det kan faktiskt vara möjligt, även om hyresvärden säger nej och det finns ett överlåtelseförbud i ditt hyresavtal.

Huvudregeln enligt hyreslagen är visserligen att du som hyresgäst inte får överlåta hyresrätten utan hyresvärdens samtycke. Men det finns ett viktigt undantag som innebär att du under vissa förutsättningar kan få överlåta hyresrätten tillsammans med din verksamhet, även om hyresvärden motsätter sig detta.

Det gäller faktiskt även om det uttryckligen står i ditt hyresavtal att hyresrätten inte får överlåtas.

Enligt 12 kap. 1 d § jordabalken är avtalsvillkor som strider mot hyreslagens tvingande bestämmelser utan verkan mot hyresgästen. Ett generellt överlåtelseförbud kan därför inte hindra dig från att använda den möjlighet till överlåtelse som följer av 12 kap. 36 § jordabalken.

Men det innebär förstås inte att du fritt kan överlåta lokalen till vem som helst. Det finns några viktiga förutsättningar som du behöver känna till.

Vad krävs för att jag ska få överlåta hyresrätten?

Det första vi behöver reda ut är vad du faktiskt tänker sälja.

Om du exempelvis driver en butik och vill sälja verksamheten till någon som ska fortsätta driva butiken, kan det finnas möjlighet att även överlåta hyresrätten.

Det måste dock handla om en verklig överlåtelse av verksamheten. Det räcker alltså inte att du har hittat någon som är intresserad av att ta över en attraktiv lokal.

En vanlig missuppfattning är att samma regler gäller om du säljer aktierna i det aktiebolag som hyr lokalen. Men då sker faktiskt ingen överlåtelse av hyresrätten. Aktiebolaget är fortfarande samma juridiska person och står kvar som hyresgäst även efter aktieförsäljningen.

Om hyresvärden inte godkänner en överlåtelse av verksamheten och hyresrätten kan du ansöka om tillstånd hos hyresnämnden. Enligt 12 kap. 36 § jordabalken ska hyresnämnden lämna tillstånd om hyresvärden inte har befogad anledning att motsätta sig överlåtelsen.

En viktig del av prövningen är köparens ekonomiska förutsättningar. Hyresvärden ska inte behöva acceptera en ny hyresgäst som saknar tillräckliga ekonomiska resurser för att betala hyran och fullgöra sina övriga skyldigheter enligt hyresavtalet.

Det finns också en viktig tidsgräns att känna till. Om du har hyrt lokalen kortare tid än tre år krävs synnerliga skäl för att hyresnämnden ska kunna lämna tillstånd till överlåtelsen. Det är ett betydligt strängare krav.

Kan jag få betalt för värdet av hyresrätten?

Ja, en lokalhyresrätt kan faktiskt ha ett ekonomiskt värde.

När du säljer en verksamhet kan värdet bestå av flera delar. Genom åren kanske du har byggt upp en trogen kundkrets, ett välkänt namn och investerat i lokalen. Även själva hyresrätten kan bidra till värdet, exempelvis genom lokalens attraktiva läge eller förmånliga hyresvillkor.

Högsta domstolen har också i NJA 1986 s. 68 behandlat en lokalhyresrätt som en ekonomiskt värdefull tillgång när den kan överlåtas.

Det innebär däremot inte att du fritt kan sälja själva hyreskontraktet. För att kunna överlåta hyresrätten med stöd av 12 kap. 36 § jordabalken måste det fortfarande handla om en verklig verksamhetsöverlåtelse.

Vad rekommenderar jag dig att göra?

Mitt första råd är att du skriftligen begär hyresvärdens godkännande till överlåtelsen. Beskriv vem som ska ta över verksamheten och hyresrätten och be om ett skriftligt besked. Om hyresvärden säger nej bör du också begära en motivering.

Om hyresvärden inte godkänner överlåtelsen kan du ansöka om tillstånd hos hyresnämnden. Till ansökan behöver du bland annat kunna visa att det handlar om en verklig verksamhetsöverlåtelse och att köparen har ekonomiska förutsättningar att ta över hyresavtalet.

Tänk också på att ett eventuellt överlåtelseavtal kan villkoras av att hyresvärden godkänner överlåtelsen eller att hyresnämnden lämnar tillstånd.

Mitt viktigaste råd är alltså att inte utgå från att hyresvärdens nej automatiskt sätter stopp för dina planer. Det finns faktiskt möjlighet att få tillstånd till överlåtelsen även mot hyresvärdens vilja.

Lycka till med din försäljning!

Ovanstående är en övergripande och generell beskrivning. Varje situation behöver bedömas utifrån sina egna förutsättningar.



☀ **En liten hösthälsning!**

Visst blir man lite extra glad när solen kämpar sig igenom morgondimman!

Hoppas att du får en fin fortsättning på hösten, med både arbetsglädje och tid att njuta av de små stunderna! 🍁

Besök vår hemsida

Har du själv en hyresfråga – eller känner någon som borde läsa detta?

Hyresfrågan bygger på verkliga situationer som lokalhyresgäster ställs inför.

Har du en fråga eller fundering kopplad till ditt lokalhyresavtal som du tycker är svår eller oklar? Då är du varmt välkommen att svara på detta mejl – din fråga kan bli ett kommande nummer av Hyresfrågan.

Känner du någon företagare eller verksamhetsansvarig som skulle ha nytta av nyhetsbrevet? Dela gärna detta mejl vidare eller tipsa om att börja prenumerera via länken nedan.

👉 [Länk till Hyresfrågan](#)

(Nyhetsbrevet skickas ut några gånger per år.)

Ytterholm Hyresjuridik AB

Ängsövägen 20, Saltsjö-Boo
Sverige

 ytterholmhyresjuridik.se

Du får det här mejlet för att du har registrerat dig till att få information från mig.

[Avregistrera mig!](#)

