



2026-04-24

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

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

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 #4

Vad är ett marknadshyresyttrande – och hur går det till?

"Vi har haft medling i hyresnämnden men kommer fortfarande inte överens om hyran. Jag har förstått att hyresnämnden kan hjälpa till att bedöma vad som är rätt hyra för min lokal – hur går det till?"

👉 Svar – så kan du tänka

Om ni inte kommer överens om hyran efter medling i hyresnämnden kan nästa steg vara att begära ett marknadshyresyttrande.

Det innebär att hyresnämnden gör en bedömning av vilken hyra som är marknadsmässig för just din lokal. Bedömningen utgår bland annat från lokalens läge, storlek, skick, standard och lokaltyp, som sedan jämförs med liknande lokaler i närområdet.

Det är viktigt att känna till att hyresnämnden inte gör detta automatiskt. För att frågan ska prövas behöver någon av parterna uttryckligen begära ett marknadshyresyttrande.

Det kan därför vara klokt att redan innan själva medlingen fundera över om ett marknadshyresyttrande kan bli aktuellt i ert ärende, så att hyresnämnden har tid att genomföra ett yttrande innan hyrestiden löper ut.

Min rekommendation är därför ofta att redan i ett tidigt skede överväga om ett marknadshyresyttrande kan bli aktuellt, och i vissa fall även begära detta innan själva medlingen, särskilt om hyrestidens utgång närmar sig eller om ärendet handläggs av en hyresnämnd med hög arbetsbelastning.

Det är också mycket viktigt att lägga ner tid och kraft på att själv samla in hyresuppgifter för de lokaler som man vill åberopa som jämförelse. Börja med att sammanställa vilka lokaler som faktiskt är relevanta att jämföra med och försök därefter få fram uppgifter om bland annat antal kvadratmeter, hyresnivå, hyrestid och andra villkor som påverkar den faktiska hyreskostnaden.

Det är till exempel inte ovanligt att det finns hyresrabatter, investeringsbidrag eller andra överenskommelser som gör att den hyra som först uppges inte ger hela bilden. Hyresnämnden hämtar inte in någon sådan information åt parterna, utan det är ni själva som måste ta fram underlaget, vilket i praktiken ofta kan vara både tidskrävande och avgörande för utfallet.

När frågan väl går vidare sätter hyresnämnden normalt ut ärendet till besiktning. Då besiktigar parterna tillsammans med hyresnämnden först själva provningslokalen, det vill säga din lokal, och därefter även de jämförelselokaler som parterna har åberopat. Syftet är att hyresnämnden ska få en bättre bild av lokalerna inför sin bedömning av marknadshyran.

När hyresnämnden väl har lämnat sitt marknadshyresyttrande är min erfarenhet att parterna i de allra flesta fall accepterar den hyra som anges där och träffar ett nytt hyresavtal på den hyresnivån.

Särskilt för hyresvärden innebär det ofta en stor risk att inte acceptera den hyra som följer av hyresnämndens yttrande. Om hyresgästen då väljer att avflytta kan det i nästa steg uppstå en fråga om skadestånd, där hyresgästen kan ha rätt till ersättning för verksamhetens värde om flytten innebär att verksamheten skadas eller i värsta fall måste läggas ner.

Det kan i många fall handla om mycket stora belopp för hyresvärden, vilket också har en starkt avhållande effekt från att gå emot hyresnämndens yttrande.

Några praktiska tips att ha med sig:

1. Börja samla jämförelsematerial tidigt

Så snart det börjar stå klart att ni inte kommer överens kan det vara klokt att börja tänka på vilka jämförbara lokaler som kan vara relevanta.

Jag brukar också uppmana lokalhyresgäster att vara generösa mot varandra och dela sina hyresuppgifter när någon frågar. Nästa gång kan det vara du själv som behöver hjälp för att kunna bedöma om din egen hyra verkligen ligger rätt i förhållande till marknaden.

2. Tänk bredare än bara själva hyran

Glöm inte att kontrollera andra villkor än själva hyresnivån. Det är vanligt att det finns hyresrabatter, investeringsbidrag eller andra överenskommelser som påverkar den faktiska hyreskostnaden, men som inte alltid framgår direkt.

Särskilt i det jämförelsematerial som åberopas från hyresvärdens sida förekommer det att viktiga uppgifter saknas. Var därför noggrann med att ifrågasätta underlaget och, om möjligt, ta direkt kontakt med de hyresgäster vars lokaler används som jämförelse för att kontrollera att uppgifterna verkligen stämmer.

3. Ett yttrande leder ofta till lösning

Min erfarenhet är att många ärenden hittar sin lösning i samband med – eller strax efter – ett marknadshyresyttrande och att parterna därefter tecknar ett nytt hyresavtal.

Lycka till i den fortsatta dialogen och processen!

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

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!](#)

