

Överenskommelse: Avstående från besittningsskydd – lokal

(HN5)

Blanketten kan användas för en sådan överenskommelse om avstående av besittningsskydd som **inte** kräver hyresnämndens godkännande. Blanketten motsvarar formulär 4–5 enligt förordningen SFS 2005:1148.

Läs informationen på sidan 2 innan ni fyller i blanketten.

Hyresvärd/Uthyrare		Hyresgäst (-er)	
Namn		Namn	
Gatuadress		Gatuadress	
Postnummer	Ort	Postnummer	Ort
E-postadress		E-postadress	
Person-/Organisationsnr	Telefon, dagtid	Person-/Organisationsnr	Telefon, dagtid

Lokalen			Hyresavtalet	
Gata och nr	Postnr	Ort	Dag då avtalet ingicks	Tillträdesdag

Observera: Innan ni fyller i överenskommelsen bör ni läsa informationen på sidan 2. Där framgår i vilka fall denna blankett ska användas och vilka fall som kräver hyresnämndens godkännande.

Överenskommelsens innehåll

Vi kommer överens om att bestämmelserna i 12 kap. 57–60 §§ jordabalken inte gäller i följande fall.

- Egen verksamhet**
Uthyraren säger upp avtalet för att bedriva egen verksamhet i lokalen.
- Andrahandskontrakt**
Uthyraren säger upp avtalet för att hyresförhållandet med fastighetsägaren ska upphöra.

Giltighetstid:

Överenskommelsen gäller om hyresförhållande upphör inom **fem år** från det att hyresförhållandet inleds. (Obs! Vid längre giltighetstid behövs hyresnämndens godkännande.)

Datum	Hyresvärd/Uthyrare (namnteckning)	Datum	Hyresgäst/-er (namnteckning)
-------	-----------------------------------	-------	------------------------------

Besittningsskydd, vad innebär det?

En lokalhyresgäst har i regel indirekt besittningsskydd enligt bestämmelserna i 12 kap 57–60 §§ jordabalken, om inte hyresförhållandet upphör innan det har varat längre än nio månader i följd.

Besittningsskyddet innebär att hyresgästen i vissa fall kan få ersättning av hyresvärden för ekonomisk förlust som han förorsakas på grund av att hyresförhållandet upphör.

I besittningsskyddet ligger också att hyresgästen har rätt till skäligt uppskov med avflyttningen.

Besittningsskyddet kan avtalas bort i vissa fall

Hyresvärden och hyresgästen kan i vissa fall komma överens om att hyresgästen avstår från besittningsskyddet. Överenskommelse ska alltid göras i en särskilt upprättad och undertecknad handling. I följande avsnitt beskrivs vad som ytterligare krävs för att överenskommelsen ska vara giltig.

När behövs hyresnämndens godkännande?

Huvudregeln är att en överenskommelse om avstående från besittningsskydd behöver godkännas av hyresnämnden. Undantagen från huvudregeln beskrivs under nästa rubrik.

Vid överenskommelse som ska godkännas av hyresnämnden bör hyresvärden och hyresgästen använda sig av hyresnämndernas blankett HN4.

När behövs *inten*nämndens godkännande?

Alternativ 1

Ifall en överenskommelse om avstående från besittningsskydd träffas för **en tid på högst fem år från det att hyresförhållandet inleds**, gäller den utan hyresnämndens godkännande om den avser något av de skäl som anges på blankettens första sida.

I dessa fall ska en överenskommelse utformas i enlighet med regeringens formulär 4–5 enligt förordningen SFS 2005:1148. Hyresnämndens blankett HN5 (denna blankett) kan användas.

Alternativ 2

Ifall en överenskommelse om avstående från besittningsskydd träffas efter mer än nio månaders hyresförhållande behövs inget godkännande av hyresnämnden.

Något särskilt formulär behövs inte i dessa fall, men överenskommelsen ska alltid träffas i en särskilt upprättad handling.

Mer information

På hyresnämndernas webbplats finns mer information om hyresrättsliga frågor:

domstol.se/hyra-arrende