

Uppsägning av lokalhyra – risker och strategi

Marcus Wenner, 2026-03-12





Agenda

- Kort om lokalhyra och uppsägning
- Hur uppsägning av lokalhyra går till
- Vanliga risker och misstag
- Hyresgästens möjligheter och strategiska val
- Praktiska råd inför uppsägning
- Sammanfattning



Marcus Wenner

Head of Legal

Blendow Group

Ansvarar för
rådgivningsverksamheten
inom Blendow Group –
Allt om Juridik.

Lokalhyra – några utgångspunkter

- Regleras främst i 12 kap. jordabalken
- Gäller lokaler som används för verksamhet
- Avtal löper ofta under längre tidsperioder
- Uppsägning krävs för att avtalet ska upphöra

När aktualiseras uppsägning?

Vanliga situationer:

- Hyresgästen vill lämna lokalen
- Hyresvärden vill förändra villkoren
- Lokalen ska användas för annan verksamhet
- Omförhandling av hyra



Uppsägningsprocessen i korthet

- Kontrollera avtalet
- Uppsägning ska ske i rätt tid
- Uppsägning ska normalt ske skriftligen
- Mottagandet måste kunna styrkas

Från verkligheten: missad tidsfrist

- Femårigt lokalhyresavtal
- Uppsägningstid: nio månader
- Flyttplanering tar fokus
- Avtalet förlängs automatiskt

Vanliga risker vid uppsägning

- Uppsägning sker för sent
- Formfel
- Oklarhet kring mottagande
- Oklarhet kring innehåll

Från verkligheten: otydlig uppsägning

- Informellt mejl
- Ingen tydlig uppsägning
- Olika tolkningar
- Risk för tvist

Hyresgästens möjligheter

- Nya villkor
- Tidigare avflytt
- Överlåtelse
- Ersättning

Från verkligheten: uppsägning som förhandlingsverktyg

- Hög hyra jämfört med marknaden
- Hyresgästen säger upp avtalet
- Hyresvärderna vill undvika vakans
- Ny överenskommelse nås

Praktiska råd

- Börja planera i god tid
- Kontrollera avtalsvillkor noggrant
- Dokumentera kommunikationen
- Sök rådgivning

Att ta med sig

- Uppsägning kräver planering
- Tidsfrister och formkrav är avgörande
- Flera risker kan uppstå
- Strategiska möjligheter finns

Hyresrätten till lokal - avtal och uppsägning

17 april

Som kursdeltagare får du kunskap om:

- Vilka avtal som bör skrivas och vad kan man avtala?
- Hur man bör skriva, men även tolka, hyresavtal för lokal, Fastighetsägarna Sveriges formulär (12B.3)
- Särskilda klausuler av vikt i ett hyresavtal för lokaler (borgen, besittningsskydd/avståendeavtal m.m.)
- Uppsägning av hyresavtal för lokal, hur skall de ske?

Vad tyckte du om dagens webinarium?

Ta gärna 30 sekunder och svara på utvärderingen!

Tack!

För frågor om BG Institute och våra kurser,
mejla oss på kursinformation@bginstitute.se

