

# Hyresgäst Anpassningar

Hyresundantaget i 3 kap 19 § LOU

LinkedIn



Upphandlingskonsult

+46 (0)72-531 02 37

amar@zian.se

# Hyresundantaget i 3 kap 19 § LOU

## Hyra av, eller del av, befintlig byggnad (nyförhyrning)

- ▶ utan hyresgäst Anpassningar och där byggnaden inte planerats för den upphandlande myndigheten.
- ▶ inklusive hyresgäst Anpassningar som är vilken hyresgäst som helst hade krävt, såsom upprustningar och moderniseringar och där byggnaden inte planerats för den upphandlande myndigheten

# Hyresundantaget i 3 kap 19 § LOU

## Hyra av, eller del av, befintlig byggnad (Omtecknande)

- ▶ utan föregående hyresgäst Anpassningar.
- ▶ med föregående hyresgäst Anpassningar som är vilken hyresgäst som helst hade krävt, såsom upprustningar och moderniseringar.

Praxis saknas vad avser omtecknande

# Praxis och förarbete om hyresgäst Anpassning

- ▶ Om hyresgäst Anpassningen är av **mindre omfattning** och av underordnad betydelse i förhållande till hyresdelen i kontraktet så är upphandlingsregelverket inte tillämpligt - EU-domstolens praxis målet C-331/92 (Gestión).
- ▶ Hyresundantaget kan inte tillämpas vid ingående av hyresavtal avseende befintliga byggnader för det fall byggnaden, som en del av parternas överenskommelse, **ska genomgå omfattande** om- och tillbyggnationer inför hyresperiodens start.  
*Prop. 2006/2007:128 s 290 f*

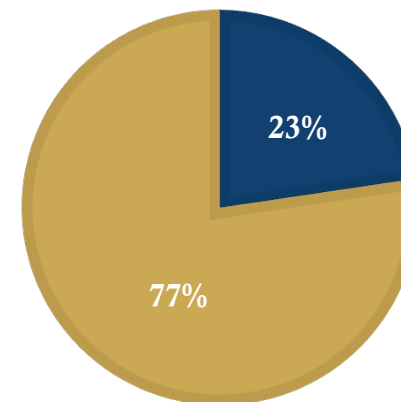
# Praxis och förarbete om hyresgäst Anpassning

## KV 584/2010 – Migrationsverket

- ▶ Ombyggnad av förvarsenhet
- ▶ Kravspecifikation från verket
- ▶ Lokalhyresavtalet ändras i betydande mån jämfört med ursprunglig lokalhyresavtal

### HYRA

■ Grundhyra ■ Tilläggshyra



# Praxis och förarbete om hyresgäst Anpassning

## Ur lagrådsremissen av den 4 juni 2015:

Om ett kontrakt som avser byggentreprenad i form av uppförande av byggnadsverk även innefattar hyra av lokalerna ska kontraktet behandlas som ett byggentreprenadkontrakt om det **huvudsakliga syftet** med kontraktet inte är hyresdelen utan att uppföra byggnaderna. Ett avtal som i huvudsak syftar till uppförandet av ett byggnadsverk som motsvarar de behov som den upphandlande myndigheten har angett är ett byggentreprenadkontrakt som inte omfattas av undantaget för hyra av fastighet (se EU-domstolens dom Impresa Pizzarotti, C-213/13,

[...]

Om byggentreprenaden vid en helhetsbedömning av omständigheterna är av **underordnad betydelse** i förhållande till hyresdelen och en följd av, eller ett komplement till denna, och det huvudsakliga syftet med kontraktet är att hyra fastigheten kan kontraktet behandlas som ett hyreskontrakt. Om det huvudsakliga syftet med kontraktet däremot måste bedömas vara att utföra en byggentreprenad, ska kontraktet upphandlas i sin helhet

# Slutsatser

- ▶ Om hyresgäst Anpassningar föranleds av krav och specifikationer från den upphandlande myndigheten/enheten och förutsatt att om- eller tillbyggnad är av betydande karaktär.
- ▶ Lokalhyresavtalet ändras i betydande mån jämfört med ursprungliga lokalhyresavtalet
- ▶ Ingen skillnad görs, idag, mellan hyresgäst Anpassning under en pågående hyrperiod eller vid nyförhyrning
- ▶ Inte avgörande vad avtalet döps till – nyttjanderätt, hyresrätt etc.



# Är det en hyresgäst Anpassning som ryms enligt undantaget?

- ▶ Tillgängliggöra lokalen för personer med funktionsnedsättning
- ▶ Bygga om kokvrå till ett kök
- ▶ Sprinkler i lokalen
- ▶ Slå ut väggar och anpassa storlek på lokaler
- ▶ Bygga om ett lager till byggnad med ”speciell karaktär” (polishus)



# Tips

- ▶ Reglera i hyresavtalet att myndighetens upphandlade ramavtalsentreprenörer ska anlitas för ombyggnad/-tillbyggnad
- ▶ Reglera att om- eller tillbyggnad av betydande karaktär ska genomföras genom upphandling med tillämpning av LOU/LUF av myndigheten eller av denna utsedd konsult
- ▶ Rätt att frånträda hyresförhållandet om behov uppstår av om- eller tillbyggnad av betydande karaktär

# Frågeställningar till debatten

- ▶ Ska myndigheten vara tvungna att avsluta ett hyresförhållande om verksamheten kräver en betydande ombyggnation?
- ▶ Kan undantaget avseende ensamrätt/tekniska skäl nyttjas vid omförhyrning?
- ▶ Kommersiell lokaluthyrning ingår regelmässigt att hyresgästen ska få ett inflytande över lokalens utformning och standard. Varför gör lagstiftaren skillnad i LOU?
- ▶ När blir hyresavtalet av underordnat betydelse? Överviktsprincipen?
- ▶ Hur ska tjänster som paketeras i ett hyresavtalet hanteras – drift och underhåll (lokalvård, reception, bevakning etc.)
- ▶ Vad är definitionen av ”byggnad med speciell karaktär”?