

Hyresrättens förverkande

Hyresrätt - Hyresavtal - Lägenhetens skick - Hyra - Hyresgästens skyldigheter - Överlåtelse av hyresrätt - Hyresrättens förverkande

Förverkansgrunder

Hyresrätten kan förverkas om hyresgästen grovt åsidosätter sina skyldigheter enligt hyresavtalet, **JB 12:42**. Detta innebär att hyresvärden har rätt att säga upp hyresavtalet omedelbart vid allvarliga brott mot avtalet. Exempel på sådana situationer inkluderar:

- **Betalningsdröjsmål:** Om hyresgästen inte betalar sin hyra i tid. Till exempel, en hyresgäst som upprepade gånger missar att betala hyran.
- **Otillåten andrahandsuthyrning:** Om hyresgästen hyr ut sin lägenhet utan hyresvärdens tillstånd eller hyresnämndens godkännande. Ett exempel är en hyresgäst som hyr ut sin bostad på Airbnb utan tillstånd.
- **Störande beteende:** Om hyresgästen orsakar störningar som påverkar andra hyresgäster eller grannar. Ett exempel är hög musik på nätterna som stör grannarna.
- **Vanvård av lägenheten:** Om hyresgästen skadar lägenheten eller inte sköter den ordentligt. Till exempel en hyresgäst som gör omfattande skador på väggar eller golv.
- **Brottslig verksamhet:** Om hyresgästen använder lägenheten för olagliga aktiviteter. Exempelvis när en hyresgäst använder lägenheten för narkotikaförsäljning.

Vid dessa brott (och övriga punkter i 42 §) mot hyresavtalet har hyresvärden rätt att avsluta avtalet direkt och hyresgästen kan förlora sin rätt till lägenheten. I flertalet av fallen finns det dock en möjlighet för hyresgäst att genom rättelse upphöra med beteende som skulle kunna vara en förverkansgrund. Vid sen betalning kan hyresgästen även återvinna lägenheten.

Rättelse

Huvudregeln i svensk hyresrätt är att en hyresgäst inte kan förlora sin rätt till lägenheten om denne vidtar rättelse innan hyresvärden säger upp avtalet. Detta gäller även om rättelsen kommer efter en försening enligt 42 §. Exempel på situationer där rättelse kan tillämpas inkluderar:

- **Olovlig andrahandsupplåtelse:** Om hyresgästen avslutar en otillåten andrahandsuthyrning innan uppsägning, kan det betraktas som rättelse.
- **Användning i strid med upplåtelseändamålet och inrymmande av inneboende:** Ändrar hyresgästen användningen av lägenheten till den avsedda eller avlägsnar inneboende, kan detta vara en form av rättelse.
- **Störningar i boendet:** Om hyresgästen upphör med störande beteende som tidigare påverkat grannar eller andra hyresgäster.
- **Vägrat tillträde:** Om hyresgästen tidigare nekat tillträde för hyresvärden men sedan tillåter det enligt avtalets villkor.

Dock finns undantag. **Särskilt allvarliga störningar** i boendet kan leda till omedelbar uppsägning

utan möjlighet till rättelse. Detta gäller även för brottslig verksamhet. Om hyresgästen bedriver olagliga aktiviteter i lägenheten kan hyresavtalet sägas upp även om verksamheten avbryts.

När det kommer till **ohyra**, om hyresgästen själv åtgärdar problemet innan uppsägning, kan detta ses som rättelse. Detta för att grund för förverkande inte längre finns om problemet med ohyra har avhjälpits. Däremot, om ohyran inte åtgärdas och det t ex sprider sig, finns det inte utrymme för rättelse, om hyresvärd inom två månader från vetskap om ohyra, sagt upp avtalet.

Slutligen, åsidosättande av särskilt avtalade skyldigheter erbjuder inte alltid möjlighet till rättelse, speciellt om det rör sig om avsevärda avtalsvillkor.

Tidsfrister spelar också en viktig roll. Hyresvärden måste säga upp avtalet inom vissa tidsramar efter att ha fått kännedom om problemet för att förverkandet ska vara giltigt. I fall av brottslig verksamhet räknas tidsfristen från när den brottsliga verksamheten upphör eller ett rättsligt förfarande avslutas.

Återvinning

I JB 12:44 nämns regler för återvinning vid sen hyresbetalning.

Bostad

- **Återvinningsfrist för bostadslägenheter.**

Bostadshyresgäster har en återvinningsfrist på tre veckor. Denna frist startar när hyresgästen fått en underrättelse om återvinningsprocessen och ett meddelande om uppsägningen har skickats till socialnämnden.

- **Underrättelse till Socialnämnden**

För bostadslägenheter ska socialnämnden underrättas om uppsägningen. Detta gäller oavsett om hyresgästen är en fysisk eller juridisk person. Socialnämndens Åtagande: Nämnden kan åta sig att betala hyran för att förhindra avhysning.

- **Formen på Underrättelsen**

Underrättelsen ska ges enligt delgivningslagens regler och kan integreras i uppsägningen. Felaktigheter i underrättelsen kan påverka starten av återvinningsfristen.

Betalning av Hyran Hyresgästen återvinner hyresrätten genom att betala hyresskulden inom fristen. Det är också möjligt att deponera hyran enligt 21 §.

Lokal

- **Återvinningsfrist för lokaler**

För lokaler är återvinningsfristen två veckor, med liknande process som för bostadslägenheter.

- **Formen på underrättelsen**

Även för lokaler gäller att underrättelsen ska ges enligt delgivningslagens regler. Underrättelsen behöver inte följa ett specifikt formulär men ska vara klar och innehålla nödvändig information.

- **Betalning av hyran**

Lokalhyresgäster återvinner sin hyresrätt genom att betala hyresskulden inom fristen.

Särskilda Undantag för Lokaler Lokalhyra innefattar inte samma undantag som bostadshyra, såsom socialnämndens åtagande eller undantag vid betalning efter hindrets upphörande.

Uppsägning för ändring av avtalsvillkor

När det gäller uppsägning och frågan om besittningsskydd måste man alltså skilja på två typer av uppsägning:

- Uppsägning till hyrestidens utgång (besittningsskyddet kan då bli aktuellt)
- Uppsägning på grund av förverkande (då gäller alltså inte besittningsskydd)

För bostad kan uppsägning bli svår att motivera för hyresvärd om inte någon förverkansgrund föreligger (eller om huset ska rivas). Skulle hyresvärd försöka säga upp utan skäl, kan hyresgäst kräva att avtalet förlängs enligt 12:46, "hyresgästens rätt till förlängning".

Besittningsskyddet aktualiseras alltså när hyresavtalet måste sägas upp (regler om detta hittade vi i 12:3-4 §§), eller om hyresvärd anmodar (ber) hyresgäst att flytta.

För lokal är det viktigt att göra en skillnad mellan två typer av uppsägningar:

- uppsägning för avflyttning
- uppsägning för ändring av hyresvillkor

Vill hyresvärd att hyresgäst flyttar har hyresgäst alltså inte rätt att kräva förlängning, men däremot rätt att kräva ersättning. Så när ett tidsbestämt avtal på två år löper ut måste en uppsägning för avflyttning motiveras (har den förverkats föreligger förstås inte ersättningsanspråk). Om inte hyresvärden har något skäl alls, kommer hyresgäst enligt **12:57** kunna kräva ersättning (ofta med en årshyra).

En annan uppsägning är uppsägning för ändring av hyresvillkor. Det är vanligt att parterna inför nästa hyresperiod vill förhandla om avtalet. Hyresvärd kanske vill höja hyran inför den kommande 2-årsperioden. Uppsägningen måste då ske i tid (ofta nio månader innan avtalet löper ut), och under uppsägningstiden förhandlar parterna. Om de nya avtalsvillkoren är oskäligen och hyresgästen inte accepterar dessa med konsekvensen att något nytt avtal inte träffas har hyresgäst rätt till ersättning för att avtalet inte förlängs (en årshyra).

Omvänt gäller att om hyresgäst inte accepterar en skälig ändring av avtalet, och väljer att inte ingå nytt avtal, kan hyresgäst inte kräva ersättning om hen måste flytta från lokalen.

From:

<https://www.juridik.kristiansen.nu/> - Juridik på gymnasiet

Permanent link:

<https://www.juridik.kristiansen.nu/doku.php?id=hyresraett:foerverkande&rev=1706604804>

Last update: **2024/01/30 08:53**

