

# Hyresvärdens uppsägning av hyresavtal



**SVEFA**

# Hyresvärdens uppsägning av hyresavtal

Har du som hyresgäst blivit uppsagd av din hyresvärd antingen för avflytt eller för villkorsändring? Då är det viktigt att veta vad hyreslagen säger och därigenom vilka rättigheter och skyldigheter en hyresgäst har. Nedan följer en kort sammanfattning av viktiga bestämmelser samt en rekommendation på hur en uppsägning lämpligen bör hanteras.

## Kort om indirekt besittningsskydd

En hyresgäst som inte formellt avstått från sitt besittningsskydd har ett så kallat indirekt besittningsskydd. Detta besittningsskydd innebär att hyresgästen har rätt att:

- Vid uppsägning för avflytt under vissa omständigheter få ersättning för skada.
- Får uppskov med avflyttningen i upp till två år efter kontraktets utgång.

I det fall en hyresgäst blir uppsagd utan stöd av skälen nedan har hyresgästen alltid rätt till en ersättning om minst en årshyra, alternativt ersättning utifrån den skada hyresgästen lider (inkluderande flyttkostnader, värde-minskning, ej avskrivna anpassningskostnader samt verksamhetskada). Hyresgästen har ett plikt att agera så skadan minimeras.

Hyresgästen har inte rätt till en ersättning om;

- hyresgästen åsidosatt sina förpliktelser.
- huset ska rivas och hyresvärden anvisar en godtagbar alternativ lokal.
- huset ska genomgå en omfattande ombyggnation och hyresvärden anvisar en godtagbar alternativ lokal.
- hyresvärden har annan befogad anledning att upplösa hyresförhållandet.
- de hyresvillkor som hyresvärden kräver är skäliga men inte accepteras av hyresgästen.

## Formkrav på hyresvärdens uppsägning

Hyresvärden säger alltid upp ett avtal för upphörande och har att förhålla sig till strikta formkrav för att uppsägningen inte ska vara ogiltig. Dessa krav inkluderar att uppsägningen:

- är skriftlig och ställd till den eller de som är hyresgäster.
- måste kunna utläsas vilket hyresavtal som sägs upp.
- innehåller själva uppsägningsförklaringen.
- uppgift om:
  - 1) anledningen till varför en förlängning inte medges, eller
  - 2) villkoren som hyresvärden begär för förlängning av avtalet.
- innehåller ett hänskjutningsmeddelande.
- ska bevisligen delges.

## Alternativa agerande hyresgäst

Beroende på vad hyresgästen vill åstadkomma finns två alternativa vägval;

- att parterna enas om en förlängning på de villkor hyresvärden föreslagit.
- att hyresgästen hänskjuter ärendet till hyresnämnden (obs, måste göras inom två månader) varpå man antingen kommer överens om nya villkor med eller utan hyresnämndens stöd, alternativt att hyresgästen avflyttar.

I det fall ärendet har hänvisats till hyresnämnden och hyresgästen väljer att avflytta kan det finnas en rätt till ersättning och/eller möjlighet till uppskov med avflytt.



## Svefa rekommenderar

1. Säkerställ att uppsägningen från hyresvärden är formellt giltig.
2. Ta fram referensmaterial för att bedöma rimligheten i offererade nya villkor.
3. Inom två månader hänskjuta ärendet till hyresnämnden såvida inte föreslagna nya villkor kan accepteras.
4. Ta in externt stöd för förhandling, juridisk expertis och marknadshyreskompetens om resurser saknas internt. Svefa är experter på hyresavtalsförhandlingar, hyresavtalsjuridik och marknadshyresanalyser. Vi har ett heltäckande erbjudande för dig som behöver hjälp med hyresavtalsfrågor.

# Kontaktuppgifter

## Stockholm

Huvudkontor  
Mäster Samuelsgatan  
60  
Box 3316  
103 66 Stockholm  
Tel: 010-603 86 00

## Karlstad

Våxnäsgatan 3, 2 tr  
653 40 Karlstad

## Umeå

Renmarkstorget 10  
903 26 Umeå

## Kungsbacka

Norra Torggatan 1  
434 30 Kungsbacka

## Vänersborg

Sundsgatan 16  
462 33 Vänersborg

## Falun

Pelle Bergs Backe 3  
791 50 Falun

## Luleå

Box 11034  
976 27 Luleå

## Växjö

Videum Science Park  
Framtidsvägen 10, 1 tr  
351 96 Växjö

## Gävle

Hamiltongatan 3  
802 66 Gävle

## Malmö

Nordenskiöldsgatan 6  
211 19 Malmö

## Örebro

Vasastrand 11  
Box 493  
701 49 Örebro

## Göteborg

Ullevigatan 19  
411 40 Göteborg

## Mora

Strandgatan 8  
792 30 Mora

## Östersund

Postgränd 8A  
831 30 Östersund

## Härnösand

Brunnshusgatan 6  
871 31 Härnösand

## Norrköping

Skolgatan 1B  
602 25 Norrköping

## Jönköping

Södra Strandgatan 3  
553 20 Jönköping

## Sundsvall

Sjögatan 23  
852 34 Sundsvall



Svefa erbjuder spetskompetens och kvalificerad rådgivning inom värdering & analys, fastighetsinformation, samhällsbyggnad & fastighetsutveckling, strategisk & operativ förvaltningsrådgivning samt transaktioner & uthyrning. Tillsammans är vi över 200 medarbetare fördelade på 18 kontor i landet och omsätter årligen mer än 300 MSEK. Bland våra uppdragsgivare finns allt från stora fastighets- och energibolag, investerare, byggbolag, banker, myndigheter och kommuner till mindre lokala fastighetsaktörer som alla uppskattar vår kombination av fastighetskompetens och affärsintelligens.