

Uppsägning för avflyttning

När en lokalhyresvärd vill avsluta ett hyresförhållande står hyresvärden inför en många gånger riskfylld manöver – att säga upp för avflyttning. I förra numret behandlades hyresvärdens uppsägning för villkorsändring och i detta nummer behandlas som utlovat den kompromisslösa varianten, uppsägning för avflyttning.

TEXT: ANTON MELANDER

En lokalhyresgäst som hyrt en lokal längre än nio månader har som huvudregel indirekt besittningsskydd. Att lokalhyresgästens besittningsskydd är indirekt innebär att lokalhyresgästen, till skillnad från bostadshyresgästen, måste avflytta vid hyrestidens utgång alldeles oavsett hur ogrundad hyresvärdens uppsägning är. Det är alltså inte fråga om någon rätt att sitta kvar i lokalen, utan det indirekta besittningsskyddet utgörs av en rätt till ersättning om hyresvärdens uppsägning inte vilar på en i hyreslagen upptagen grund.

FÖR ATT HYRESVÄRDEN inte ska bli ersättningskyldig vid uppsägning av en lokalhyresgäst med indirekt besittningsskydd måste det föreligga en besittningsskyddsbrytande grund, det vill säga någonting som gör uppsägningen befogad. De besittningsskyddsbrytande grunderna är reglerade i hyreslagen och utgörs något förenklat av att hyresgästen grovt misskött sig, att huset ska rivras eller genomgå omfattande ombyggnation, samt att hyresvärden i annat fall har befogad anledning att upplösa hyresförhållandet.

DET ÄR INTE alltid tillräckligt att uppsägningen föranleds av en av ovanstående omständigheter. Sågs hyresavtalet upp på grund av att huset ska byggas om eller rivras måste hyresgästen även anvisas en godtagbar ersättningslokal. Vad som utgör en godtagbar ersättningslokal är naturligtvis en vanlig tvistefråga, men i grova drag innebär det att ersättningslokalen ska vara sådan att hyresgästen har ungefär samma

förutsättningar att driva sin verksamhet i ersättningslokalen som i den gamla lokalen.

Hyresvärden är bunden av de skäl som anges i uppsägningen, vilket innebär att det eller de skäl som anges i uppsägningen måste utgöra besittningsskyddsbrytande grund för att hyresvärden ska undgå skadeståndsansvar. Det hjälper alltså inte att hyresvärden i en efterföljande process kan visa att besittningsskyddsbrytande grund fanns vid uppsägningen om den inte angetts i uppsägningshandlingen.

DET FINNS NÅGRA fallgropar som förekommer men som är relativt enkla att parera. En sådan fallgrop, som inte nödvändigtvis är självklar för hyresvärden, är att det i uppsägningshandlingen måste framgå orsaken till att förlängning av hyresförhållandet vägras. Det är inte tillräckligt att iakttas uppsägningstiden och göra det tydligt att uppsägningen avser avflyttning utan att ange varför förlängning inte medges. Följden av att orsaken till vägrad förlängning inte anges i uppsägningshandlingen är, precis som bristande uppfyllelse av andra formaliakrav, att uppsägningen är utan verkan.

ETT ANNAT MISSTAG är att inte ta hänsyn till att delgivningen kan dra ut på tiden. Det räcker inte att skicka uppsägningen i tid, utan hyresgästen måste delges uppsägningen senast sista dagen för uppsägning. Delgivning av hyresgästen kan ta längre tid än förväntat av alla möjliga anledningar – hyresavtalet kan ha övergått på annan än den hyresvärden trodde var hyresgäst, hyresgästen som är ett aktiebolag kan sakna styrelse och VD, och hyresgästen kan annars hålla



Anton Melander
Biträdande jurist på Advokatfirman Delphi

sig undan. Hyresvärden står risken för att uppsägningen sker i rätt tid och har därför all anledning att ha viss tidsmarginal för delgivning.

PRECIS SOM I förra numret avslutar jag med tre korta råd, denna gång till hyresvärdar som står inför en uppsägning för avflyttning:

- lägg energi på att hitta en bra ersättningslokal när en sådan ska anvisas
- se till att uppge alla besittningsskyddsbrytande grunder redan i uppsägningshandlingen
- var ute i god tid - delgivningen kan dra ut på tiden. ■