

Vräkningsprocessen

Här redogörs kort för hur vräkningsprocessen kan gå till vid försenad eller utebliven hyra, som är den vanligaste orsaken till att hyresgäster blir avhysta.

Det finns ett antal lagar som reglerar vad som ska ske i samband med att en hyresgäst blir vräkt. Det gäller såväl hyresgästens möjligheter att få tillbaka sin hyresrätt som vad hyresvärden, socialnämnden och kronofogden ska göra.

- Hyresrätten är förverkad om hyran är obetald 8 dagar efter det som angetts som sista inbetalningsdag. Men en hyresgäst får inte förlora sin bostad på grund av dröjsmål med betalning om hyran betalas innan hyresvärden hinner säga upp avtalet. Om det ändå hinner gå så långt att hyresvärden säger upp avtalet finns det ytterligare regler som skyddar hyresgästen.
- Hyresgästen får inte skiljas från lägenheten om hyran betalas direkt till hyresvärden eller via post eller bank. En sådan betalning ska ske inom tre veckor ("återvinningsfristen") från det att hyresgästen underrättats om att han eller hon genom att betala på angivet sätt får tillbaka hyresrätten.
- Socialnämnden i den kommun där lägenheten finns ska ha informerats om uppsägningen och anledningen till denna. I väntan på att hyresgästen visar sig ha gjort vad som fordras för att få tillbaka hyresrätten får beslut om vräkning inte meddelas förrän det gått ytterligare två vardagar efter utgången av de tre veckorna.
- En hyresgäst får heller inte skiljas från sin lägenhet om socialnämnden inom treveckorsfristen skriftligen meddelar att man åtar sig att betala hyran eller om hyresgästen inte har kunnat betala hyran inom treveckorsfristen på grund av sjukdom eller någon liknande oförutsedd omständighet och hyran har betalats så snart det varit möjligt.

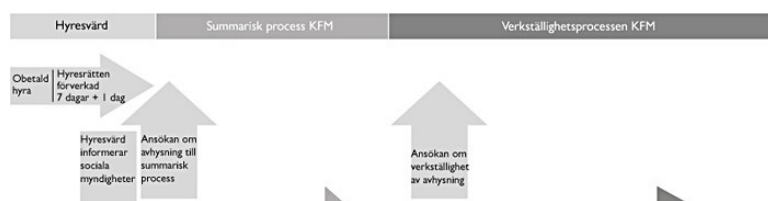
Om en hyresvärd vill få en hyresgäst avhyst måste hyresvärden få fastställt att hyresgästen inte har rätt att bo kvar. Detta kan ske på ett antal olika sätt. Det vanligaste och billigaste sättet är att vända sig till kronofogdemyndighetens summariska process och ansöka om handräckning.

- Hyresvärdens ansökan om vräkning hos kronofogden måste innehålla orsak till att hyresrätten har upphört. Det måste också tydligt framgå från vilken lägenhet hyresgästen ska vräkas och om vräkningen även gäller biutrymmen, till exempel förråd eller parkeringsplats. Om ansökan gäller en vräkning på grund av att hyresgästen inte har betalt hyran måste det stå i ansökan vilka hyror som är obetalda.
- Den summariska processen hos kronofogden ska kontrollera att hyresvärden har följt de formkrav som gäller för uppsägning och att hyresgästen har fått möjlighet att återvinna hyresrätten genom de bestämmelser som finns i lagen.
- Innan kronofogden kan genomföra en vräkning krävs först ett formellt beslut som bevis på att hyresvärden har rätt att ansöka om vräkning. Ett sådant bevis kallas "exekutionstitel". Det kan till exempel vara en dom eller ett utslag som förpliktar hyresgästen att flytta från sin bostad.
- Hyresgästen ska få tillfälle att yttra sig innan vräkningen genomförs. Hyresgästen informeras om denna möjlighet genom en underrättelse från kronofogden.
- Förutom hyresgästen ska socialnämnden också underrättas om en kommande vräkning, inklusive tidpunkten för vräkningen. Samma dag som socialnämnden har tagit emot meddelandet om tiden för vräkningen ska nämnden också skicka en bekräftelse av mottagandet till kronofogden. Nämnden ska då även upplysa om vem som är deras ansvariga handläggare. Hyresgästen ska få en kopia av denna bekräftelse.

Kronofogden ska förbereda vräkningen, till exempel genom att prata med hyresgästen om hur en vräkning går till och ta reda på om hyresgästen har varit i kontakt med hyresvärden och de sociala myndigheterna.

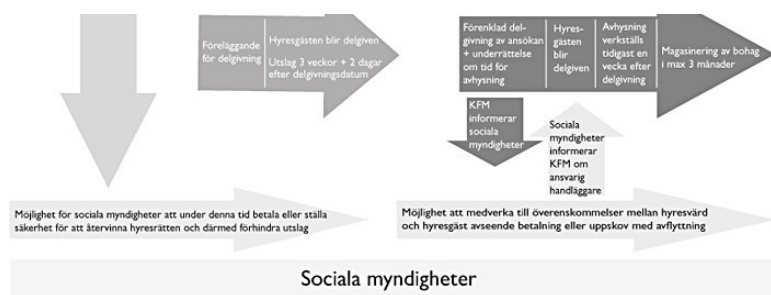
- I första hand ska kronofogden uppmana hyresgästen att flytta själv. Kan inte hyresgästen ordna hela flyttningen ska han eller hon uppmanas att själv ta hand om de delar han eller hon har möjlighet att klara.
- Om hyresgästen inte kan förmås att flytta själv måste kronofogden verkställa vräkningen. Kronofogden ska då ordna transport och en plats att förvara godset på. Kronofogden och hyresvärden kan också komma överens om att värden tar hand om transport och magasinering. Vräkningsgods förvaras normalt i tre månader.
- Om hyresgästen inte är på plats vid vräkningstillfället ska han eller hon få ett skriftligt meddelande om att vräkningen är genomförd. Av detta meddelande bör också framgå vad som har hänt med den omhändertagna egendomen.

Bilden visar ett exempel på hur vräkningsprocessen kan se ut vid obetald hyra. Här framgår också när de olika aktörerna – hyresvärden, kronofogden och socialtjänsten – kommer in.



<http://www.socialstyrelsen.se/hemloshet/vrakningsforebyggandearbete>

Vräkningsprocessen



Hyresnämnden

Hyresnämnden medlar i byres/bostadsrättsliga tvister och kan avgöra flertalet av dessa tvister genom beslut. I de fall där hyresnämnden inte kan handlägga tvisten så hänvisas ärendet till tingsrätten eller kronofogden. Hyresnämnden handlägger en rad ärenden enligt hyreslagen (HL).