

FASTIGHETSRÄTT

>

Hyresavtal

Uppsägning av lokal

2015-04-03 i [Hyresavtal](#)

FRÅGA

Vi är en Brf i Fagersta. Vi har totalt två fastigheter och sammanlagt 6 garage. I ett av garagen finns huvudavstängning av vatten till en av dessa fastigheter, huvudcentral för Com Hem och en vattenslang som monterades in under sommaren 2014 på hyresgästens begäran.

Vattenslangen monterades in i garaget på grund av att medlemmen som hyr garaget ville hjälpa till med plantering och vattning av föreningens blommor och buskar. Ett kort tag efter Brf gått hennes önskemål till mötes blev det konflikt mellan Brf och denna medlemmen (hon hade ett muntligt kontrakt att privat hyra ett utrymme för barnvagnar. Hon skulle flytta ut därifrån när Brf behövde utrymmet. Detta infriades inte av medlemmen när utrymmet väl behövdes av Brf och hon lämnade då styrelsen (som suppleant) lämnade tillbaka fastighetsnyckeln och krävde att vattenslangen i hennes garage nu skulle demonteras. Brf erbjöd henne att byta garage med ett intilliggande garage som Vaktmästaren idag hyr. Hon tackade nej med kravet att Brf skulle demontera vattenslangen. Vi har sagt upp henne med ett avtal från Björn Lundén vilket där står att hon har laglig rätt att överklaga uppsägningen inom två månader från beslut. Brf hävdade att Brf behövde utrymmet för att förvara gräsklippare och snöslunga vilket idag förvaras i pannrummet. Det stod inte något datum när hon ska vara utflyttad. Behöver vi säga upp henne på nytt efter dessa två månaderna med ett nytt slutdatum...? Vad ska vi göra om hon inte flyttar ur på utsatt dag...?

SVAR

Hej och tack för att ni vänder er till Lawline med era frågor.

Den lagen som blir tillämplig i det här fallet är den s.k. hyreslagen (12 kap. jordabalken). Och om jag förstår det rätt är det inte fråga om en uppsägning av garaget, utan det *mindre utrymmet* som medlemmen använder för sina barnvagnar. Det mindre utrymmet ses i hyreslagens mening som en s.k. lokal. För övrigt ses även garaget som en lokal. Bedömningen mellan det mindre utrymmet och garaget är alltså i vilket fall liknande.

Ni har avtalat om att kunna säga upp medlemmens hyresrätt i det fall Brf behöver utrymmet. Men eftersom ert [avtal](#) är ingånget på obestämd tid har hyresgästen ändå rätt till en uppsägningstid om nio månader. Två månader är alltså inte en tillräckligt lång tid för att [avtalet](#) därmed ska vara uppsagt. Ni behöver däremot inte efter de två månaderna har löpt ut skicka en ytterligare uppsägning såtillvida er första uppsägning var *korrekt* gjord.

En *korrekt* uppsägning ska vara skriftlig om hyresförhållandet har varat längre än tre månader. Precis som ni gjort ska hyresgästen underrättas om orsaken till att ni vägrar medge förlängning av [hyresavtalet](#). Dessutom ska uppsägningen innehålla en underrättelse om att hyresgästen inom två månader ska hänskjuta ärendet till hyresnämnden för medling om denne inte går med på att flytta utan ersättning. Hyresgästen ska delges uppsägningen med rekommenderat brev till dennes vanliga adress.

Det finns vissa möjligheter att säga upp avtalet med kortare varsel än nio månader. Men det krävs då att en s.k. förverkandegrund är för handen. Och i ert fall förefaller inte finnas någon sådan förverkandegrund. Uppsägningstiden bör därför vara nio månader.

Efter uppsägningen har hyresgästen har rätt till ersättning med ett belopp som motsvarar en årshyra för lokalen enligt det uppsagda [hyresavtalet](#). En sådan ersättning ska dock inte utgå om hyresvärden har befogad anledning att upplösa hyresförhållandet. Vid en prövning om det finns en befogad anledning tittar en domstol först på om det föreligger ett sakligt avflyttningsskäl. Att Brf behöver utrymmet till att förvara vissa trädgårdsmaskiner bör utgöra ett sådant sakligt skäl. Därefter görs en intresseavvägning mellan parterna där man avgör om det är rimligt att hyresvärdens intresse ska gå före hyresgästens. Om hyresvärden har erbjudit hyresgästen viss ekonomisk gottgörelse, förlängning av hyresavtalet eller anvisat annan lokal kan detta tillgodoräknas hyresvärden vid intresseavvägningen.

I syfte att få intresseavvägningen att falla ut till er fördel bör ni därför erbjuda medlemmen något slags substitut. T.ex. ett annat mindre utrymme där barnvagnarna kan förvaras, eller någon ekonomisk kompensation.

Om hyresgästen inte flyttar ut på utsatt dag – vilket alltså inte är den dagen ni satt ut i det nuvarande som endast är två månader från det att hon underrättats om uppsägningen – kan ni få Kronofogdemyndigheten att avhysa hyresgästen. Det gör ni genom att ansöka om s.k. särskild handräckning. Ni kan läsa mer om detta och de blanketter som används på Kronofogdens hemsida.

Vänligen,

[Viktor Persson](#)

Lawline i samarbete med [Familjens jurist](#).

[<http://lawline.se/answers/uppsagning-av-lokal?q=garage+upps%C3%A4gning>](2015-12-03)