

Uppsägning av lokalhyresavtal: formkrav för uppsägning och indirekt besittningsskydd

2015-03-06 i [Hyresavtal](#)

FRÅGA

Hej, jag har fått ett meddelande från min brf styrelse att den "önskar per dagens datum den 1 dec 2014 säga upp avtalet gällande garaget jag hyr idag. Uppsägningstiden är tre månader, vilket rent praktiskt skulle innebära att ni från 1 mars inte längre kan disponera garaget". Skrivelsen, som nådde mig 15 dec 2014, inte 1 dec, var inte skickad som ett post-/rek brev utan kom genom brevinkastet. Styrelsen skriver att "anledningen till uppsägning är att föreningen fått problem med råttor runt sophanteringskärl och alternativen efter ombyggnad av garaget är att förlägga sophantering till nuvarande garage". Jag bestred uppsägningen 10 jan 2015 att det är ett påhitt, att det inte alls finns några råttor eller möss överhuvudtaget runt huset eller i garaget (enligt min åsikt tjänar anledningen till att bygga om garaget andra ändamål på föreningens bekostnad). Styrelsen har inte alls besvarat mitt brev med förbehåll. Jag har några dagar kvar på att vänta på ert svar. Min fråga är: skall en sådan skrivelse som inte skickats med post betraktas som ett juridiskt bindande beslut överhuvudtaget? Är det ok att styrelsen inte alls besvarat på ett sakligt sätt mitt bestridande brev som innehåller flera bevis om att anledningen till att säga upp avtalet är ett svammel? Hur lång borde vara uppsägningstiden i mitt fall? (Jag har hyrt garaget under många år, uppsägningstiden för garaget är 3 mån).

SVAR

Hej och tack för att du har vänt dig till oss på Lawline med din fråga!

Till att börja med ska behandlas uppsägningens formella giltighet under de förhållanden som har förevarit. En garageplats är att förstå som en lokal i Hyreslagens (12 kap. [Jordabalken, JB](#)) mening. På upplåtelse av bostadslägenheter och lokaler gäller 12 kap. JB generellt; **om formen, innehållet och sättet för uppsägning stadgar 12 kap. 8 § JB särskilt**. Enligt huvudregeln ska en uppsägning vara skriftlig om hyresförhållandet varat längre än tre månader i följd. Den måste därtill lämnas på ett sådant sätt att den som påkallar uppsägningen *får kännedom om* eller *har rätt att utgå från* att uppsägningen verkligen nått den som söks för uppsägning; uppsägningen måste med andra ord **delges**. I princip ska härvid [delgivningslagens \(DelgL\)](#) bestämmelser tillämpas. Där en hyresvärd säger upp ett lokal[hyresavtal](#) till hyrestidens utgång enligt 12 kap. 58 § JB (se mer nedan) ska uppsägningen delges enligt 8 kap. 8 § andra och tredje stycket JB. Enligt paragrafen är alla DelgL bestämmelser tillämpliga utom reglerna om surrogat- och kungörelsedelgivning i 34-38 samt 48 § §.) Eftersom det här inte är fråga om en myndighet, domstol etc. utan en privat aktör kan endast delgivningssättet vanlig delgivning (16–18 §§ DelgL) användas. Detta medför att **uppsägningen kan delges motparten på vilket sätt som helst; genom personligt överlämnade, brev, rekommenderat brev och rekommenderat brev med mottagningsbevis**. Det finns alltså inget i sig som hindrar att uppsägningen lämnades på det sätt som skedde; risken som hyresvärden tar genom att på det sättet lämna över en uppsägning är att hen kan få vissa svårigheter att bevisa att uppsägningen kommit hyresgästen till del, om denne sedermera skulle förneka att han fått någon handling. I det här fallet har du dock redan

gjort det klart för din hyresvärd att du fått kännedom om uppsägningen. Sammanfattningsvis kan jag inte sluta mig till att uppsägningen formellt sett är ogiltigt utifrån dessa omständigheter. Det är en annan sak att hyresvärdens uppsägningshandling också måste innehålla uppgift om orsaken till att hen vägrar att medge förlängning (kravet är uppfyllt här) samt upplysning om att hyresgästen inom två månader från uppsägningen måste hänskjuta tvisten till hyresnämnden för medling om han inte vill flytta utan ersättning enligt 58 b § JB. Iakttas inte dessa formföreskrifter kan detta utgöra grund för att uppsägningen är verkan, se t.ex. [NJA 2008 s. 85](#).

Nu till *tiden* för uppsägningen: en garageplats är som sagt att förstå som en lokal; enligt 12 kap. 1 § tredje stycket avses med lokal annan lägenhet än bostadslägenhet. Om garageplatsen är, s.a.s., "inbakad" i ett bostads[hyresavtal](#) (vilket fallet verkar vara här) gäller vanligtvis en uppsägningstid på tre månader. Det är emellertid inte så enkelt. Hyreslagen upptar i detta avseende vissa bestämmelser om uppsägningstid för lokaler som vi ska titta närmare på. 12 kap. 4 § JB stadgar att lokalhyresavtal som gäller för obestämd tid kan, om inte längre uppsägningstid har avtalats, sägas upp för att upphöra att gälla vid det månadsskifte som inträffar närmast efter **nio månader** från uppsägningen. Uppsägningstiden för lokaler med tillsvidareavtal är alltså nio månader och räknas till månadsskifte. Kortare tid kan avtalas, men **är kortare tid avtalad är den giltig bara om hyresgästen vill säga upp avtalet** men inte för värden om hen vill säga upp. Är *längre* tid än nio månader avtalad gäller den dock för båda parter. Med andra ord: har parterna avtalat om kortare tid än minimitiderna är de bindande endast för hyresgästen. Hyresvärden är tvungen att följa minimitiderna i hyreslagen. I det hänseendet har allting ej gått korrekt till här. Hyreslagens bestämmelser är förvisso dispositiva, de får med bindande verkan avtalas bort eller sätts ur spel genom [avtal](#), men bara om så anges i respektive bestämmelse (12 kap. 1 § femte stycket). I det här fallet har vi att göra med en sådan bestämmelse, och det har förklarats i vilken utsträckning bestämmelsen i 12 kap. 4 § får avtalas bort. Trots att den avtalade uppsägningstiden här är tre månader, och tre månader har iakttagits, finns det alltså utrymme för överväganden om vad uppsägningstiden "borde vara" här, och den borde rätteligen vara nio månader.

Tillbaka till uppsägningen som sådan: Jordabalkens kapitel 12 upptar under rubriken "Vissa bestämmelser om lokaler", särskilda bestämmelser om det indirekta **besittningsskyddet** för lokalhyresgäster i 56-60 § §. 12 kap. 56 § säger oss att bestämmelserna om besittningsskydd i 57-60 § § gäller under förutsättning att något absolut undantag från besittningsskyddet inte föreligger (dessa uppräknas i 56 §). Ett sådant undantag utgörs bl.a. av att upplåtelsen varat kortare tid än nio månader i följd (punkt 1). I det här fallet skriver du att du hyrt garaget i många år varför du åtnjuter indirekt besittningsskydd (givet att detta inte avtalats bort). Besittningsskyddet innebär att om värden säger upp [avtalet](#) för avflyttning eller villkorsändring till hyrestidens utgång så måste lokalhyresgästen flytta om parterna inte enas om nytt avtal (mer nedan).

I 58 § regleras uppsägning som en hyresvärd gör antingen för avflyttning (för att hyresvärden av olika anledningar själv vill disponera över lokalen, t.ex. för ombyggnad) eller för ändring av villkoren i avtalet (t.ex. om hyresvärden vill ta ut högre hyra), i vilka fall alltså det indirekta besittningsskyddet utlöses eller aktualiseras. Huvudprinciperna för lokalhyresgästens indirekta besittningsskydd framgår i sin tur av 12 kap. 57 § JB; som nämnts innebär den att en hyresgäst generellt sett alltid måste flytta när lokalhyrestiden har gått ut, såvida inte parterna enas om en förlängning av hyresförhållandet. Under vissa förhållanden kan dock hyresvärden bli skyldig att ersätta hyresgästen – för att undgå ersättningsskyldighet måste härvidlag någon av de besittningsskyddsbrytande grunderna i 57 § föreligga. Med andra ord kan ibland hyresgästen vara berättigad till skadestånd om hyresvärden vägrar förlängning utan sakliga skäl eller skälig orsak. Sakliga skäl eller befogad anledning till att vägra

förlängning av ett lokalhyresavtal har hyresvärden om, med korrekt juridisk terminologi, någon av de "besittningsbrytande grunder" som uppräknas i 57 § föreligger.

I ditt fall har styrelsen angett att anledningen till uppsägning är att "föreningen fått problem med råttor runt sophanteringskärl och alternativen efter ombyggnad av garaget är att förlägga sophantering till nuvarande garage", dvs. snarast grunden "huset skall byggas om" enligt 57 § punkt 3. Det finns inga tvivel om att ombyggnation i sig ger sakligt skäl för uppsägning, lagkommentaren till paragrafen förklarar att "Att hyresvärden behöver den uthyrda lokalen för fastighetens tillsyn eller skötsel – exempelvis en kontorslokal, som skall omändras till bostad åt en fastighetsskötare, eller en källarlokal, som behöver begagnas för annat ändamål, såsom pannrum eller garage – innefattar ett sådant sakligt skäl för hyresvärden att vilja disponera över lokalen." Det ställs dock vissa krav på att ombyggnationen måste vara så omfattande att hyresgästen inte kan stanna kvar i lokalen utan olägenhet för ombyggnadens genomförande.

Det finns också vissa åtgärder härvidlag som hyresvärden måste vidta för att ombyggnationen verkligen ska få "besittningsbrytande" verkan, t.ex. anvisa hyresgästen en annan lokal med vilken denne skäligen kan nöjas (såvida inte hyresavtalet innehåller en s.k. ombyggnadsklausul som fråntar hyresvärden från sådant ansvar). För att undvika ersättningskrav måste då hyresvärden anvisa en annan lokal med vilken hyresgästen skäligen kan åtnöjas. Det finns en rik teoribildning om de sätt på vilket hyresvärden ska "anvisa" lokal, men det kan inte redogöras för mer här.

Sammanfattningsvis är det min slutsats uppsägningen inte är ogiltig på formella grunder därför att skrivelsen med besked om uppsägningen nått dig på det sätt som skett. Den tillämpade uppsägningstiden måste dock ifrågasättas. Därtill ska styrelsen/hyresvärden ha upplyst dig om vad du har att iaktta för det fall du vill begära ersättning med stöd av det indirekta besittningsskyddet i 12 kap 57-60 §§ JB. För att undgå ersättningsskyldighet krävs här att hyresvärden anvisar dig en annan likvärdig lokal (ersättningslokal) inom vissa givna tidsramar.

Jag hoppas att du fått svar på din fråga och önskar dig välkommen att höra av dig till mig om du har följdfrågor. Vill du att vi sätter dig i kontakt med juridiskt ombud som kan företräda dina intressen gentemot hyresvärden har vi goda möjligheter att hjälpa dig med detta!

Vänligen,

[Märta Ahlén](#)

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

- See more at: <http://lawline.se/answers/uppsagning-av-lokalhyresavtal-formkrav-for-uppsagning-och-indirekt-besittningsskydd#sthash.hJxgpWpF.dpuf>

[<http://lawline.se/answers/uppsagning-av-lokalhyresavtal-formkrav-for-uppsagning-och-indirekt-besittningsskydd>](2015-12-03)