

AVTALSRÄTT

>

Övrigt

uppsägning av hyresgäst

2008-02-14 i AVTALSRÄTT

FRÅGA

Uppsägning av hyresavtal En av mina hyresgäster ligger dels efter med hyran och dessutom har det framförts klagomål på hans uppträdande från grannarna. Det gäller, fester nattetid och en ständig nattlig "trafik" mellan hans lägenhet och gatan. Vid ett tillfälle bröt sig polisen in i lägenheten, men jag som fastighetsägare har inte tillgång till polisens uppgifter om varför. Enligt övriga hyresgäster har polisen besökt honom vid ytterligare två tillfällen. Jag har skriftligen kontaktat honom för att komma överens om när den trasiga dörren skall bytas, men utan svar. Jag har också tillställt honom en faktura på de kostnader som polisen orsakade när de bröt sig in i hans lägenhet, men inte heller det har givit något resultat. Jag har skäl att misstänka att lägenheten används för narkotikalangning. Mina övriga hyresgäster säger att de är rädda och vågar inte gå ut i trappuppgången kvällstid. Kan jag säga upp honom till omedelbar avflyttning? Måste en sådan uppsägning gå till de sociala myndigheterna? Vilken är den kortaste uppsägningstid jag har rätt att kräva? Kan hyresgästen på något sätt kringgå en sådan uppsägning?

SVAR

Hej!

Lagen ger hyresvärden rätt att säga upp en hyresgäst i förtid av flera anledningar. Reglerna kring dessa ser olika ut. Nedan går jag igenom de möjligheter som kan finnas utifrån det du beskrivit i frågan.

Hyresgästen anses ha förverkat hyresrätten om han dröjer med att betala hyran med mer än en vecka efter förfallodagen, se 12:42 1 st 1 p Jordabalken (www.lagen.nu/1970:994).

Hyresvärden kan då säga upp [avtalet](#) i förtid. När hyresvärden gör en sådan uppsägning måste dock de sociala myndigheterna underrättas, se 12:44 1 st 1 p Jordabalken. Hyresgästen kan komma runt uppsägningen genom att senast tre veckor och två dagar efter att han delgetts uppsägningen betala den hyra han är i dröjsmål med, se 12:44 1 st 1 p och 3 st Jordabalken. Hyresrätten anses då återvunnen. Om socialnämnden åtar sig betalningsansvar för hyran anses hyresrätten också som återvunnen, se 12:44 4 st 1 p Jordabalken. Om du vill bli av med din hyresgäst så är detta alltså ett sätt att gå till väga som är enkelt på så sätt att du bara behöver visa att han är sen med hyran, men å andra sidan så går det inte om han betalar.

Hyresgästen anses också ha förverkat hyresrätten om han utsätter sina grannar för störningar i boendet, se 12:42 1 st 6 p och 12:25 Jordabalken. Exempel på störningar är skräll, oväsen, trappspring, spel på radio-, stereo och TV-apparater med hög ljudvolym, långvariga eller upprepade vattenspolningar nattetid, onormalt musicerande m.m. Det krävs dock att störningarna når en onormalt omfattande nivå för att de ska kunna innebära att hyresrätten förverkas. Fester då och då och visst spring i trappen är alltså OK. Hyresvärden måste först ge hyresgästen tillsägelse om störningarna samt underrätta socialnämnden, se 12:25 2 st Jordabalken, för att kunna säga upp hyresgästen. För det fall att hyresgästen vägrar flytta kan hyresvärden ansöka om avhysning genom kronofogden. Om yrkandet bestrids så överlämnas målet till tingsrätten och det åligger då hyresvärden att kunna styrka att det förekommit så omfattande störningar att hyresrätten är förverkad.

Hyresgästen anses också ha förverkat hyresrätten om lägenheten för brottslig verksamhet, se

12:42 1 st 9 p Jordabalken, dit försäljning av narkotika onekligen räknas. Om hyresgästen bestrider att det är så och vägrar att avflytta efter uppsägning i förtid så måste hyresvärden kunna styrka detta förhållande genom någon typ av bevisning. Det lättaste är då om det finns en lagakraftvunnen dom.

Ett annat sätt är naturligtvis att säga upp hyresgästen enligt de vanliga reglerna om uppsägning. Uppsägningstiden är då normalt 3 månader, se 12:4 Jordabalken. Om hyresgästen vägrar att flytta måste hyresvärden inom en månad från hyrestidens utgång hänskjuter tvisten till hyresnämnden, se 12:49 1 st Jordabalken. Han måste då visa att någon av förutsättningarna i 12:46 1 st 1 – 10 p Jordabalken föreligger. Av det du beskriver ovan i fråga om störningar skulle t.ex. 12:46 1 st 2 p aktualiseras. Det krävs inte lika mycket av störningar för uppsägning som för förverkande. Hyresgästen har ansvar även för störningar från gäster och andra personer som besöker honom. Hyresvärden måste kunna visa upprepade störningar som överskrider det som kan anses normalt i ett hyreshus för att uppsägningen ska kunna godtas om hyresgästen vägrar flytta.

Hoppas att du har hjälp av mitt svar.

MVH

Martin Andersson

- See more at: <http://lawline.se/answers/5416#sthash.qzfUxaZt.dpuf>
[<http://lawline.se/answers/5416>](2015-12-03)