

Hyresvärdens uppsägning för avflyttning

Innan du säger upp en hyresgäst bör du kontrollera hyresavtalets löptid och uppsägningstid, så att du säger upp avtalet i rätt tid.

Enligt hyreslagen gäller en minsta uppsägningstid om nio månader om hyrestiden är längre än nio månader, eller om hyresavtalet är på obestämd tid. Om hyresavtalet har en uppsägningstid som är kortare än uppsägningstiden enligt hyreslagen kan du som hyresvärd inte tillämpa den kortare avtalade uppsägningstiden.

Tänk på att skriva uppsägningen till rätt part, d.v.s. rätt juridiska eller fysiska person. Är det flera fysiska personer som är hyresgäster skall samtliga personer anges och delges uppsägningen. Är ni flera personer som är hyresvärd på hyresavtalet måste samtliga personer namnges och underteckna uppsägningen. Ombud med fullmakt kan dock underteckna uppsägningen för hyresvärdens räkning.

För att du som hyresvärd inte ska bli skyldig att betala ersättning med anledning av din uppsägning av hyresavtalet måste du i uppsägningen ange ett befogat skäl till varför hyresförhållandet ska upphöra, en s.k. besittningsbrytande grund.

Av lagtexten framgår att en hyresgästs misskötsamhet eller att huset som lokalen finns i skall rivas eller byggas om är en besittningsbrytande grund. Om huset ska rivas eller byggas om ska du som hyresvärd anvisa hyresgästen en ersättningslokal som är godtagbar.

Vidare finns ett antal andra skäl som kan utgöra en grund för att upplösa hyresförhållandet, till exempel att hyresvärden behöver lokalen för fastighetens skötsel eller att hyresvärden är i behov av uthyrd lokal för utvidgning av den egna rörelsen i fastigheten.

Observera att hyresvärden i uppsägningen ska upplysa om hyresgästens möjlighet att inom två månader hänskjuta tvisten för medling till hyresnämnden om denne inte accepterar att flytta utan ersättning. Görs inte detta är uppsägningen utan verkan och hyresavtalet löper vidare på oförändrade villkor. En muntlig uppsägning är inte giltig.

Eftersom en uppsägning för avflyttning från hyresvärdens sida innehåller en skyldighet att upplysa om tidsfristen beträffande medlingsförfarandet är det stränga krav beträffande delgivningen.

Det bästa och enklaste sättet att delge en hyresgäst är att personligen överlämna uppsägningen och be hyresgästen direkt på uppsägningshandlingen skriva på att denne mottagit uppsägningen. Om hyresgästen vägrar att underteckna mottagandet av uppsägningen kan den som överlämnat uppsägningen intyga att uppsägningen överlämnats. I denna situation är det därför bra om ni är två personer närvarande från hyresvärdens sida.

Ytterligare ett alternativ som finns är att skicka uppsägningen som ett rekommenderat brev med mottagningsbevis. Om hyresgästen inte undertecknar mottagningsbeviset i tid i förhållande till uppsägningstiden måste delgivning ske på annat sätt. Det kan vara att ta hjälp av en delgivningsman eller använda sig av en s.k. surrogatdelgivning. Det senare innebär att då hyresgästen söks i lokalen utan framgång, lämnas uppsägningen till hyresgästens personal i lokalen alternativt läggs i brevlådan och även skickas med rekommenderat brev.

Tänk också på att en uppsägning för avflyttning inte kan återkallas om inte parterna träffar en överenskommelse om detta. Om hyresgästen inte godkänner hyresvärdens återkallelse, kan hyresgästen således flytta även om hyresvärden ångrar uppsägningen.

*Hyresgästen
Adress
Postnummer & ort*

Uppsägning för avflyttning

I egenskap av hyresvärd säger jag upp det mellan oss gällande hyresavtalet avseende lokalen (*ange ev. lokalnr*) i fastigheten (*ange fastighetsbeteckning*) med adress (*ange adress*) till upphörande vid avtalstidens utgång den *dag månad år* (*ange datumet för hyrestidens slut*).

Orsaken till att förlängning av hyresavtalet vägras är följande;

- *Hyresförhållandet ska upphöra därför att x som hyresvärd behöver disponera över lokalen för egen räkning då lokalen behövs för en utökning av bolagets egna verksamhet i samma hus.*

Om ni inte går med på att avflytta utan att få ersättning enligt 12 kap. 58b § jordabalken har ni att inom två månader från denna uppsägning hänskjuta tvisten till hyresnämnden för medling.

Ort den dag månad år

.....
namnförtydligande för hyresvärden *namn/företagsnamn*, personnr/orgnr xxxxxx-xxxx

En med denna likalydande handling har denna dag mottagits;

Ort den dag månad år

.....
namnförtydligande för hyresgästen *namn/företagsnamn* personnr/orgnr xxxxxx-xxxx