

# Fastighetsägarens möjligheter vid en lokalhyresgästs konkurs

**I rådande ekonomiska läge kan antalet konkurser för hyresgäster antas öka. I denna artikel redogörs i korthet för reglerna i hyreslagen (12 kap Jordabalken) som berör frågan om hyresgästens konkurs. Jag kommer särskilt att beakta ett avgörande från Högsta domstolen den 16 februari i år (mål nr T 1329-08) angående frågan om konkursboets ansvar för att erlagga hyra.**



Michael Wiik

Inledningsvis skall klargöras att de "vanliga" möjligheterna för hyresvärden att säga upp ett hyresavtal föreligger även när hyresgästen försatts i konkurs. Hyresvärden kan således, oavsett om hyresgästerna är i konkurs eller inte, i enlighet med förverkandereglerne i 42 § hyreslagen säga upp hyresgästen till omedelbar avflyttning om t ex hyran inte erlagts i enlighet med avtalet. Den skillnad som föreligger i konkursfallet är att uppsägningen skall "riktas" mot konkursboet (dessa principer framgår av ett avgörande från Högsta domstolen, NJA 1989 s 206).

Enligt 31 § 3 st hyreslagen har hyresvärden i konkursfallet en särskild möjlighet att säga upp hyresavtalet. Denna regel förutsätter att hyresvärden inte har säkerhet för avtalets fullgörande med vilken hyresvärden skäligen kan nöja sig. Föreligger inte sådan säkerhet får hyresvärden säga upp avtalet,

- 1) om inte sådan säkerhet ställs inom en månad från anfordran,
- 2) om inte konkursboet inom samma tid förklarar sig vilja svara för hyresgästens skyldigheter under hyrestiden, eller
- 3) om inte, när hyresrätten får överlätas, överlåtelse sker i enlighet med avtalet.

I fjärde stycket samma paragraf stadgas vidare att hyresvärden har rätt till skadestånd för det fall uppsägning sker enligt vad som angetts ovan.

Genom lagstiftning år 2004 förändrades förmånsrättslagen, vilket bl a innebar att hyresvärden tappade sin förmånsrätt för hyresfordringar vid en konkurs för hyresgästen. Det tillkom dock ett femte stycke i 31 § hyreslagen. Denna regel innebar att konkursboet kunde bli ansvarigt för hyra om konkursboet inte inom en månad från hyresvärdens uppmaning ställde lokalen till hyresvärdens förfogande. Det har alltsedan dess rätt

viss osäkerhet om vilka åtgärder som är tillräckliga för att lokalen ska anses ställd till hyresvärdens förfogande. Denna fråga har numera behandlats i det fall som Högsta domstolen avgjorde den 16 februari tidigare i år.

I rättsfallet hade hyresvärden uppmanat konkursförvaltaren för den i konkurs försatta hyresgästen att ställa lokalen till hyresvärdens förfogande. Konkursförvaltaren fick del av hyresvärdens meddelande den 21 juli 2005 och månadsfristen löpte således ut den 21 augusti 2005. Inom månadsfristen meddelade konkursförvaltaren via ett faxmeddelande att konkursboet var berett att ställa lokalen till hyresvärdens förfogande per en viss dag som inföll inom fristen, om hyresvärden insisterade på detta. När månadsfristen löpt ut kunde konstateras att maskiner tillhöriga hyresgästen fanns kvar i lokalen, att en andrahandshyresgäst inte lämnat lokalerna samt att konkursboet efter utgången av fristen tagit i lokalerna i anspråk för saneringsarbete.

Högsta domstolen fann inledningsvis att faxmeddelandet i sig gav ett tillräckligt klart besked att konkursboet inte gjorde anspråk på lokalen efter nämnda dag.

Högsta domstolen uttalade vidare att lokalen ansågs ställd till hyresvärdens förfogande i enlighet med stadgandet i 31 § femte st. Högsta domstolen motiverade sitt ställningstagande med hänvisning bl a till att skyldigheten att iordningställa en lokal redan uppkommit genom hyresavtalet, dvs före konkursbeslutet, och att ett krav hänförligt härtill därför är en konkursfordran jämförbar med andra åtaganden av konkursbolaget att prestera enligt olika avtal. Vidare anfördes att ett konkursbo inte har någon skyldighet mot hyresvärden att inträda i ett andrahandshyresavtal, vil-



ket är en förutsättning för att konkursboet alls ska ha en möjlighet att ingripa mot andrahandshyresgästen. Vad avser konkursboets ansvar enligt miljöbalken menade Högsta domstolen att ett sådant ansvar inte kunde få återverkningar på konkursboets ansvar för hyra enligt 31 § femte st.

I ett särskilt yttrande har justitierådet Torgny Hästad föreslagit att uppmaningskravet i 31 § femte st snarast bör avskaffas eftersom det finns risk att vissa hyresvärdar inte känner till denna regel och att det är rimligare attplikten att agera ligger hos konkursförvaltaren. Slutsatsen av rättsfallet är att det som gällt tidigare även fortsatt gäller, således att hyresvärden vid en konkurs för hyresgästen ska agera snabbt med en uppmaning att ställa lokalen till hyresvärdens förfogande. Rättsfallet pekar också på att det i många fall kan bli svårt att ställa konkursboet till ansvar för hyra och att hyresvärdar även fortsatt inledningsvis får överväga att skaffa sig säkerheter för hyresavtalens fullgörande.

Michael Wiik

Advokat vid Gärdesswesslau Advokatbyrå