

Formkrav vid uppsägning av en lokalhyresgäst, nytt HD-avgörande

När en hyresvärd skall säga upp ett lokalhyresavtal finns det enligt lag (12 kap. 58 § jordabalken) formkrav för att uppsägningen skall anses vara giltig. Om uppsägningen inte uppfyller lagstadgade formkrav är uppsägningen ogiltig med verkan att hyresavtalet fortsätter att löpa enligt tidigare avtalade villkor i hyresavtalet.

Lagen ställer krav på att hyresvärderna i uppsägningen underrättar hyresgästen om de villkor som hyresvärderna kräver för att förlänga hyresavtalet eller om orsaken till att hyresvärderna vägrar medge en förlängning. Uppsägningen skall därutöver innehålla en underrättelse till hyresgästen att om hyresgästen inte går med på att flytta utan att få ersättning, så har hyresgästen två månader på sig från uppsägningen, att hänskjuta tvisten till hyresnämnden för medling.

Bestämmelsen är införd för att minska risken för att hyresgästen skall förlora sin rätt till ersättning vid en uppsägning. I uppsägningen skall hyresgästen få upplysning om vad hyresgästen skall göra för att bibehålla sin rätt till ersättning om hyresgästen inte vill gå med på att flytta utan ersättning, nämligen att hänskjuta tvisten till hyresnämnden för medling.

Högsta domstolen har nyligen avgjort ett mål (mål HD T 3305/05, dom meddelad i Stockholm den 5 februari 2008) där hyresvärderna hade informerat hyresgästen om varför hyresavtalet sades upp. Hyresvärderna hade även informerat hyresgästen enligt följande:

”Hyresgästen har att vid bestridande kontakta

hyresnämnden inom 2 månader”.

Fråga uppstod om formuleringen kunde anses uppfylla lagens formkrav. Hyresgästen hade trots allt hänskjutit tvisten till hyresnämnden för medling, men hävdade att uppsägningen var ogiltig. Två frågor besvarades av Högsta domstolen. Uppfyllde uppsägningen lagens formkrav? Om inte, kunde formfelet läkas genom att hyresgästen trots allt hänskjutit tvisten till hyresnämnden?

Högsta domstolen konstaterade först och främst att uppsägningen inte uppfyllde lagens formkrav dels eftersom uppsägningen inte innehöll information om möjligheten till ersättning som hyresgästen har samt dels eftersom uppsägningen saknade information om att hyresgästen har att inom två månader från uppsägningen hänskjuta tvisten till hyresnämnden för medling.

Efter att ha besvarat den första frågan nekande, övergick Högsta domstolen till frågan om det förhållandet att hyresgästen hänskjutit tvisten till hyresnämnden kunde anses innebära att uppsägningen ändå blev giltig. Även denna fråga besvarades dock nekande av Högsta domstolen som menade att hyresgästen inte genom att hänskjuta tvisten till hyresnämnden för medling samtidigt

kan anses ha avstått från sin rätt att kunna göra ogiltigheten i uppsägningen gällande. Det synes även rimligt att hyresgästens agerande rimligtvis inte skall inverka på huruvida uppsägningen skall anses ha skett i enlighet med formkraven eller inte. Antingen är uppsägningen korrekt, eller så är den inte korrekt, oavsett hur hyresgästen agerar efter uppsägningen.

Dock bör tilläggas att Högsta domstolen inte var enig i sitt domslut. Två justitieråd var skiljaktiga och framhöll att ett sådant resonemang kan få orimliga konsekvenser. De två skiljaktiga angav som exempel att en hyresgäst i sådana fall skulle kunna ansöka om medling för att få uppskov med avflyttning och samtidigt i ett senare skede hävda att uppsägningen var ogiltig och utan verkan.

För att undvika oönskade situationer är det av stor vikt att hyresvärderna säger upp ett hyresavtal i enlighet med lagens uppställda krav. Hyresvärderna kan annars bli ofrivilligt bunden av ett hyresavtal på grund av en felaktig uppsägning. En felaktig uppsägning kan inte kompletteras i efterhand. Vad hyresvärderna har att göra vid en felaktig uppsägning är att säga upp hyresavtalet igen i enlighet med formkraven i lagen. Om detta kan ske innan sista dag för uppsägning kan en felaktig uppsägning således läkas. Har sista dag för uppsägning passerat blir hyresvärderna istället bunden av hyresavtalet enligt tidigare villkor om inte parterna kommer överens om något annat.

Åsa Andersson
Gärde Wesslau Avokatbyrå

