



STOCKHOLM GÖTEBORG BORÅS JÖNKÖPING HELSINGBORG

GWA ARTIKELSERIE

Titel: Lokalhyra - angående 12 kap. 32 § 2 st jordabalken, den s.k. "semesterparagrafen"

Rättsområde: Hyresrätt

Författare: Andreas Byström

Datum: 2008-04-11

Den hyresrättsliga lagstiftningen är full av tidsfrister. Här uppmärksammas en frist som, om den inte iakttas av hyresvärden, innebär att hyresgästen ensidigt kan få ett långvarigt hyresavtal att upphöra i förtid med beaktande av endast ett fåtal månaders uppsägningstid.

I ett hyresförhållande rörande en lokal är hyresgästen i regel bunden till hyresavtalet under hela den avtalade hyrestiden, som i vissa fall kan omfatta så lång tid som tio år eller mer. Detta förhållande gäller i vart fall så länge hyresvärden fullgör sina skyldigheter enligt vad som föreskrivs i lag och i hyresavtalet. Normalt sett kan alltså en hyresgäst inte få sitt hyresavtal att upphöra i förtid annat än om hyresvärden medger eller medverkar till att så kan ske.

En möjlig lösning för en hyresgäst som av ett eller annat skäl önskar komma ur sitt hyresförhållande i förtid kan vara att överlåta sin hyresrätt till någon annan, som därigenom träder i hyresgästens ställe i hyresavtalet (s.k. substitution). För att en överlåtelse av hyresrätten skall vara möjlig



krävs emellertid som huvudregel att hyresvärden, enligt 12 kap 32 § jordabalken, lämnar sitt samtycke därtill. Hyresvärden får dock neka hyresgästen ett sådant samtycke endast om han har en skälig anledning. Saknar hyresvärden sakliga skäl för sin vägran att godkänna en överlåtelse äger hyresgästen rätt att säga upp sitt hyresavtal.

I dylika situationer är det därför relativt vanligt att den befintlige hyresgästen själv eller tillsammans med hyresvärden, försöker finna en ny hyresgäst som hyresvärden anser sig skäligen kunna acceptera och som är villig att överta hyresavtalet. Det är emellertid långt ifrån säkert att någon sådan ny hyresgäst står att finna, inte minst i tider då det finns ett överskott av tomma lokaler och då hyresnivåerna för outhyrda lokaler dalar. Kan inte hyresgästen själv eller parterna gemensamt finna någon som är villig att överta hyreskontraktet får den befintlige hyresgästen ofta finna sig i att fullfölja sitt hyresåtagande under hela den resterande hyrestiden.

I 12 kap 32 § jordabalken finns emellertid ytterligare en - i många avseenden udda - reglering som, om hyresvärden inte är vaksam, kan innebära en möjlighet för hyresgästen att komma ur sitt hyresförhållande trots att hyresvärden inte är beredd att frivilligt avbryta hyresavtalet i förtid och inte heller har begått något avtalsbrott som ger hyresgästen en möjlighet att ensidigt häva avtalet. Det andra stycket i ovan nämnda paragraf anger nämligen att en hyresgäst äger rätt att säga upp sitt hyresavtal till upphörande för det fall hyresvärden inte inom tre veckor lämnar besked på en förfrågan från hyresgästen om huruvida en överlåtelse av hyresavtalet till annan kan accepteras eller inte. Oavsett hur lång tid som återstår på hyresavtalet gäller i så fall en relativt sett kort uppsägningstid; i regel upphör avtalet blott nio månader efter uppsägning.



Den korta svarstiden enligt nämnda stycke har kommit att nyttjas på så vis att hyresgäster som önskar komma ur sitt hyresavtal väljer att skicka en formell begäran om samtycke till hyresvärden, avseende ett mer eller mindre verklighetsförankrat förslag till överlåtelse av hyresavtalet, vid tidpunkter då ordinarie personal och befattningshavare inte finns på plats (som t.ex. under semesterperioder – därav begreppet "semesterparagrafen"). Hyresgästens begäran riskerar då att bli liggande utan att besvaras inom den kritiska tidsramen; tre veckor, vilket resulterar i nämnda möjlighet för hyresgästen att direkt därpå säga upp avtalet till upphörande efter en uppsägningstid om normalt nio månader. Det skall här nämnas att det är hyresvärdens sak att under den nämnda treveckorsfristen, inhämta tillräckliga uppgifter om den föreslagne nye hyresgästen som skall ligga till grund för beslutet om denne kan accepteras eller inte. Det finns inte någon möjlighet för hyresvärden att ensidigt förlänga treveckorsfristen.

Nyttjandet av den möjlighet som 12 kap 32 § 2 st jordabalken erbjuder, som synes ha blivit allt vanligare hos hyresgäster som söker en utväg ur ett av olika skäl oönskat hyresförhållande, har föranlett bl.a. intresseorganisationen Fastighetsägarna att uppmärksamma och varna sina medlemmar för dylika förfaranden. Fastighetsägarna uppmanar fastighetsägare att "se upp" och "agera inom treveckorsfristen" och inte låta dylika förfrågningar från hyresgäster bli liggande oavsett om de inkommer under semesterperioder eller vid andra tidpunkter.

2008-04-11

Andreas Byström

Advokat