



Rättelseanmaning till hyresgästen inom tvåmånadersfrist är en förutsättning för att åberopa hyresrättens förverkande vid otillåten andrahandsuthyrning

Olovlig andrahandsuthyrning är ett ökande samhällsproblem som tar mycket resurser i anspråk för hyresvärdarna, varför det är viktigt med en genomtänkt strategi för att komma till rätta med problemet.

Enligt min bedömning skapar hyresvärden större möjligheter för framgång vid förlängningstvist i hyresnämnd vid uppsägning av bostadshyresavtal på grund av otillåten andrahandsuthyrning om förverkandegrund kan åberopas. I en sådan situation sker nämligen inte en intresseavvägning mellan hyresgästens misskötsamhet och hyresgästens behov av att få hyresavtalet förlängt. För att kunna åberopa förverkande krävs dock att hyresvärden agerar snabbt och korrekt. Det är bland annat avgörande att hyresvärden tillställer hyresgästen en rättelseanmaning inom två månader från det att hyresvärden fått vetskap om andrahandsuthyrningen. Tvåmånadersfristen gäller således både när man sagt upp hyresavtalet p.g.a. förverkande till upphörande med tillämpning av gällande uppsägningstid och driver ärendet i hyresnämnden som när man säger upp till omedelbart upphörande och driver ärendet i tingsrätt.

Det som utlöser förverkande är att hyresgästen olovligt upplåter lägenheten i andra hand och att hyresvärden, inom tvåmånadersfristen, tillställer hyresgästen en rättelseanmaning och att hyresgästen efter tillsägelsen inte vidtar rättelse utan dröjsmål eller ansöker om tillstånd och fått ansökan beviljad, 42 § st 1 p 3 hyreslagen (HL). Att hyresavtalet är förverkat kan även åberopas i en förlängningstvist i hyresnämnden, 46 § st 1 p 1 HL.

Det finns inget krav på att rättelseanmaningen ska innehålla uppgift om hur rättelse ska vidtas. För att kunna ligga till grund för förverkande måste rättelseanmaningen dock vara klar och tydlig. Det ska framgå att den avser otillåten andrahandsuthyrning, att andrahandsuthyrningen måste upphöra utan dröjsmål och att hyresvärden har rätt att säga upp hyresavtalet om rättelse och efterlevnad inte sker. Om hyresvärden i rättelseanmaningen anvisar sätt att vidta rättelse bör anvisningen fullständigt uppge på vilka sätt rättelse kan ske. Är anvisningen inte uttömmande finns risk att hyresförhållandet inte kan upplösas på grund av förverkande.

Vidtar hyresgästen inte rättelse utan dröjsmål, kan hyresvärden säga upp hyresavtalet. Hyreslagen uppställer ingen frist när uppsägning senast ska göras men är hyresrätten förverkad på grund av olovlig andrahandsuthyrning och sker rättelse innan hyresvärden har sagt upp avtalet kan hyresgästen inte skiljas från lägenheten på den grunden, 43 § st 1 första meningen HL. Att rättelse ska ske utan dröjsmål innebär enligt praxis att rättelse måste ske omgående. Av ett rättsfall (NJA 1979 s. 94) kan slutsatsen dras att rättelse angående otillåten andrahandsupplåtelse av bostad inte ansågs vidtagen när den otillåtna upplåtelsen pågick c:a tre veckor efter rättelseanmaningen. Rekommendationen är därför att tämligen omgående, c:a 1 månad efter rättelseanmaningen, följa upp med uppsägning och hänskjuta uppsägningen till hyresnämnden.

Enligt 42 § st 5 HL är hyresrätten inte förverkad, om det som ligger hyresgästen till last är av ringa betydelse. Har hyresgästen olovligt uthyrt

lägenheten i andra hand och inte vidtagit rättelse innan uppsägningen verkställts är det i regel aldrig att anse som ringa.

Sammanfattningsvis är det avgörande att hyresvärden inom två månader från uppmärksammas olovlig andrahandsuthyrning skickar en korrekt rättelseanmaning till hyresgästen för att kunna åberopa förverkande som upphörsgrund. Till skillnad från vad som annars gäller förlängningstvister i hyresnämnden vid hyresgästens misskötsamhet sker ingen intresseavvägning om hyresrätten är förverkad. Senare vidtagen rättelse eller förändring av förhållandena saknar då betydelse. Är hyresrätten förverkad kommer hyresavtalet inte att förlängas. Beslutet om hyresavtalets uppgörande p.g.a. förverkande blir ett tydligt besked om att misskötsamheten är allvarlig. Genom att ha rutiner för att säkerställa en korrekt formell hantering vid kännedom om otillåtna andrahandsuthyrningar kan problemen med dessa begränsas.

Ida Jonsson

Biträdande jurist

ida.jonsson@steinmann.se

08-663 97 96



S ADVOKATFIRMAN
STEINMANN