



Lokalhyresgäst i konkurs –hyresvärdens uppsägning, anmodan och bevakning i konkurs, 31 § hyreslagen

I en lågkonjunktur finns risk för att hyresgästen hamnar på obestånd innebärande att denne inte längre kan betala sina skulder vart efter de förfaller till betalning. Om denna oförmåga inte endast är tillfällig kan hyresgästen på egen eller fordringsägares ansökan komma att genom beslut av tingsrätten försättas i konkurs. Vad innebär hyresgästens konkurs för hyresförhållandet och vilka åtgärder kan en hyresvärd vidta i denna situation?

En hyresgästs konkurs medför inte att hyresförhållandet upphör automatiskt. Hyresavtalet måste således sägas upp antingen till omedelbart upphörande på grund av förverkande vid t.ex. obetald hyra, till hyrestidens utgång enligt hyresavtalets villkor eller enligt den särskilda uppsägningsrätten i 31 § hyreslagen (HL). I denna artikel berörs främst uppsägningsrätten i 31 § HL.

Har hyresgästen inte tillträtt lokalen när konkursen inträffar och finns inte någon säkerhet för att avtalet fullgörs som hyresvärden skäligen kan nöja sig med får hyresvärden säga upp avtalet till omedelbart upphörande om sådan säkerhet inte erhålls inom en vecka efter anfordran (31 § andra stycket HL).

Inträffar konkursen efter att hyresgästen tillträtt lokalen och har hyresvärden inte sådan säkerhet för att avtalet fullgörs som hyresvärden skäligen kan nöja sig med får hyresvärden säga upp avtalet om inte sådan säkerhet ställs inom en månad efter anfordran, eller om inte konkursboet inom samma tid förklarar sig vilja svara för hyresgästens skyldigheter under hyrestiden eller om inte, när hyresrätten får överlåtas, överlåtelse sker i enlighet med avtalet. Samtliga förutsättningar måste således vara uppfyllda för att hyresvärden

ska kunna säga upp hyresavtalet enligt 31 § tredje stycket HL.

Förutom hyresvärdens uppsägningsrätt har även konkursboet rätt till förtida uppsägning av hyresavtalet, 31 § första stycket HL.

Sker uppsägning efter att hyresgästen tillträtt lokalen gäller den lagstadgade uppsägningstid som anges 6 § andra stycket HL och 4 § HL istället för vad som reglerats i hyresavtalet. Det är viktigt att hyresvärdens uppsägning utformas korrekt för att vara giltig samt att delgivningen av uppsägningen vid hyresgästens konkurs sker på rätt sätt.

Sägs avtalet upp enligt 31 § första, andra eller tredje stycket HL har hyresvärden rätt till ersättning för skada (31 § fjärde stycket HL). Den skada som kan bli aktuell är den hyresförlust som kan uppstå om hyresvärden inte lyckas hitta annan hyresgäst efter att hyresavtalet upphört i förtid eller när lokalen inte kan hyras ut till den tidigare gällande hyran. Fordran avseende skadan blir en fordran i konkursen.

I 31 § femte stycke HL regleras även att om en hyresvärd uppmanar ett konkursbo att ställa en lokal till hyresvärdens förfogande och konkursboet inte inom en månad gör detta ansvarar konkursboet för hyran från konkursbeslutet till dess lokalen ställs till hyresvärdens förfogande. Sådana hyresfordringar (s.k. massafordring) ska normalt betalas före konkursfordringar. En uppmaning enligt 31 § femte stycket HL kan kombineras med en anfordran enligt 31 § tredje stycke HL (se ovan).

Om konkursboet inte inträder i hyresförhållandet eller svarar för hyran till följd av uppmaning enligt 31 § femte stycket HL utgör hyresvärdens

eventuella hyresfordran en konkursfordran som ska anmälas omgående till konkursförvaltaren. Vidare måste bevakning ske i särskild ordning till tingsrätten vid s.k. bevakningskonkurs. Bevakning äger rum om fordringar utan förmånsrätt kan antas erhålla utdelning i konkursen.

Sammanfattningsvis är det som hyresvärd viktigt att agera vid hyresgästens konkurs.

Elin Törnblad

Advokat

elin.tornblad@steinmann.se

08-663 97 96



S ADVOKATFIRMAN
STEINMANN