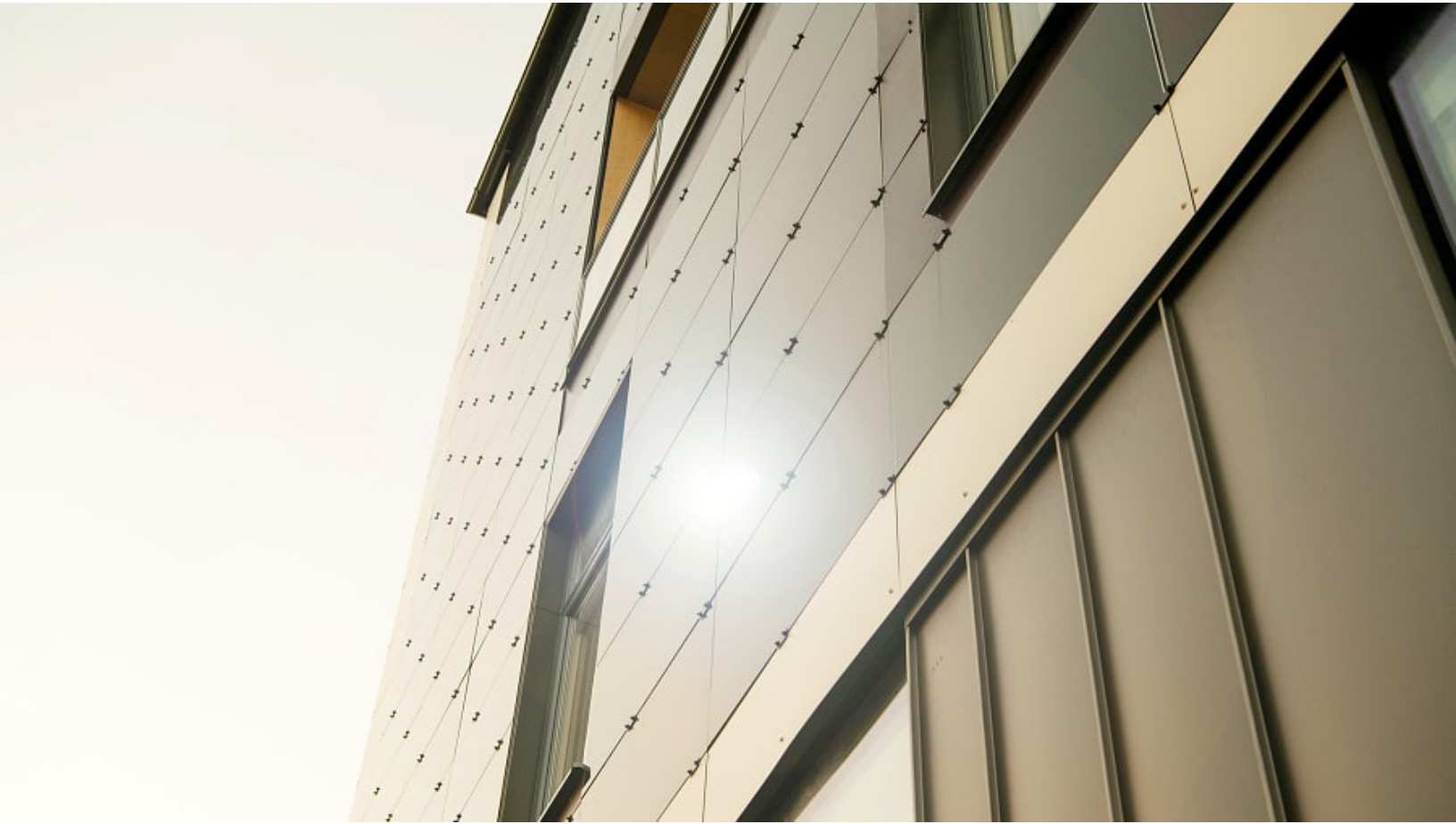




HSB – där möjligheterna bor



2021-06-03 08:00 CEST

## Se till att säga upp i rätt tid!

*Den 30 juni brukar vara brytpunkt för många lokalhyresavtal. Om en fastighetsägare, till exempel en bostadsrättsförening, vill ändra villkor i hyresavtalet eller friställa ytor i föreningens fastighet till andra ändamål, måste avtalet sägas upp innan den 30 juni. Annars förlängs hyresavtalet enligt den avtalade förlängningstiden.*

### **Inledning: Det är viktigt att säga upp i rätt tid**

Lokaler som hyrs ut av bostadsrättsföreningar regleras av ett lokalhyresavtal. Lokalhyresavtal kan löpa på bestämd tid eller på obestämd tid (det vill säga tills vidare). Lokalhyresavtal som löper på bestämd tid förlängs ofta

automatiskt från ett visst datum vid utebliven uppsägning. Många HSB-bostadsrättsföreningars avtal har brytpunkt för automatisk förlängning den 30 juni. Hur länge avtalet automatiskt förlängs framgår av den avtalade förlängningstiden. För lokaler brukar den vanligaste förlängningstiden vara tre år. Förlängningstiden kan dock vara längre än så. Om föreningen inte säger upp lokalhyresavtalet innan den 30 juni riskerar föreningen därför att ha kvar hyresgästen på oförändrade villkor under en väldigt lång tid framöver. Detta blir särskilt problematiskt om föreningen har en hyresgäst den inte är nöjd med.

### **Tänk på det indirekta besittningsskyddet**

Det indirekta besittningsskyddet innebär att hyresgästen i vissa fall kan få ersättning av föreningen för den ekonomiska förlust som hyresgästen gjort på grund av att hyresförhållandet upphör. I besittningsskyddet ligger också att hyresgästen har rätt till skäligt uppskov med avflyttningen. Hyresgästen får indirekt besittningsskydd när hyresförhållandet varat längre än nio månader, om inte besittningsskyddet har avtalats bort. Frågan om ersättning för ekonomisk förlust, det vill säga skadestånd, prövas av tingsrätten.

### **Bevaka posten under semestertider -- annars kan hyresgästen ha rätt att säga upp avtalet**

Även den så kallade "semesterparagrafen" kan ställa till problem för många föreningar som hyr ut lokaler. Paragrafen (32 § i jordabalkens 12 kapitel) innebär att en hyresvärd måste besvara en lokalhyresgästs förfrågan om överlåtelse av lokalen inom tre veckor. Besvarar hyresvärden inte förfrågan inom tre veckor har lokalhyresgästen rätt att säga upp lokalhyresavtalet i förtid. Detta kan utnyttjas av lokalhyresgäster under sommarmånaderna när representanter för föreningen är på semester och kanske inte har lika bra koll på post och andra handlingar som skickas till föreningen. En lokalhyresgäst som vill lämna sin lokal innan hyrestidens utgång kan därför skicka en ansökan om att få överlåta lokalen till en annan hyresgäst under sommarsemestern. Om hyresgästen inte får något svar på ansökan inom tre veckor kan lokalhyresgästen säga upp lokalhyresavtalet till upphörande nio månader senare med hänvisning till "semesterparagrafen". Se därför till att alltid bevaka post som kommer till föreningen, även under semestertider!

### **Kontakta oss**

Medlemmar, förtroendevalda och anställda hos HSB kan kostnadsfritt kontakta HSBs juridiska rådgivning på telefonnummer 0771-472 472 för generell juridisk rådgivning.

HSBs jurister bistår gärna er bostadsrättsförening (både medlemsföreningar, föreningar som inte är medlemmar och övriga fastighetsägare) med specifik juridisk rådgivning eller företräder er som ombud, klicka [här](#) för kontaktuppgifter eller om ni vill veta mer.

---

*HSB är en medlemsägd, kooperativ organisation som arbetar med bosparande, byggande och förvaltning. HSB vill skapa en trygg boendemiljö där alla kan träffas och trivas.*

*HSB är Sveriges största bostadskooperation med:*

- *ca 670 000 medlemmar*
- *ca 4 000 bostadsrättsföreningar*
- *ca 35 000 förtroendevalda*
- *26 regionala HSB-föreningar*

*HSB ägs och drivs av medlemmarna enligt principen en medlem – en röst.*

## Kontaktpersoner



**Björn Svensson**  
Fastighetsjurist  
bjorn.svensson@hsb.se