

Frågor och svar om hyresförhållanden och coronaviruset

Den nya situationen med coronaviruset väcker många frågor om hur det kan påverka hyresförhållanden. Här hittar du svar på några av de frågor som är aktuella just nu. Utgångspunkten i svaren är hyreslagstiftningen och annan närliggande lagstiftning. Dessa är civilrättsliga bestämmelser. Det innebär att det står parterna fritt att till exempel komma överens om att ett avtal ska upphöra i förtid eller att villkor ska ändras.

Vad kan hyresvärden göra om en hyresgäst inte kan betala hyran?

Vissa hyresgäster kan komma att få likviditetsproblem framöver och därmed svårigheter att betala sin hyra i förskott. Vi vill poängtera att det förstås är viktigt att man som hyresvärd visar en stor förståelse för den stress som många hyresgäster nu upplever med anledning av den aktuella situationen.

För lokalhyresgäster som i regel ska betala hyran ett kvartal i förväg kan en väg vara att hyresvärden accepterar att hyran betalas månadsvis. Det finns inget som hindrar att hyran sänks under en tid eller att hyresvärden accepterar att hyran betalas i efterskott. Ett alternativ som något medlemsföretag i vissa fall tillämpar är att parterna kommer överens om en hyrestrappa där hyresgästen under ett antal månader får betala lägre hyra, till exempel 50 procent, och att denna tillfälliga "rabatt" återbetalas med lika delar varje månad under den återstående hyrestiden.

Om det skulle visa sig att bostadshyresgäster blir av med sin försörjning och att exempelvis socialtjänsten inte hinner med att bevilja stöd, kan hyresvärden upprätta avbetalningsplaner för att underlätta för hyresgästen under en sådan period. Att kontakta hyresgäster som inte betalat hyran i tid är en bidragande faktor till att förebygga vräkning. Istället för att göra hembesök kan kontakten tas per telefon. Att ha en löpande kontakt med socialtjänsten är också att rekommendera.

Har man som rutin att tidigt i processen skicka inkassokrav och uppsägning kan man istället uppmuntra hyresgästen att söka hjälp med hyran, ge anstånd eller försöka få en avbetalningsplan. För gruppen 70 år och äldre har Kronofogdemyndigheten beslutat att skjuta upp förrättningar, vräkning och andra besök i bostaden. Det gäller även fysisk delgivning, men man delger fortfarande via telefon. Men vad som är lämpligt i varje enskilt fall tar vi inte ställning till i denna text.

Begreppet lägenhet avser enligt hyreslagen, och i denna text, både bostadslägenhet och lokal, om inget annat särskilt anges.

Kan en lokalhyresgäst säga upp hyresavtalet i förtid?

Om en lägenhet förstörs eller får användningsförbud faller kontraktet omedelbart, dvs. utan uppsägning. Med förstörd avses att lägenheten objektivt sett är i så dåligt skick att den inte kan användas för ändamålet, exempelvis genom brand. Det är inte aktuellt i detta fall. Användningsförbud kan en myndighet besluta om. Det ska i så fall vara fråga om totalförbud och beslutet ska ha med själva lokalen att göra. Inga sådana beslut har hittills fattats med anledning av coronaviruset. Att myndigheter har utfärdat olika rekommendationer, eller att en del hyresvärdar och hyresgäster har valt att begränsa öppettider eller antalet personer som får vistas i lokalerna, innebär inte att hyresavtalet upphör att gälla.

Om en lokal har en väsentlig brist kan hyresgästen ha rätt att säga upp hyresavtalet. Det ska då vara fråga om en brist som hyresvärden inte åtgärdar, och det snabbt. Inte heller dessa bestämmelser torde kunna tillämpas på grund av coronaviruset.

Frågan är om det går att tillämpa bestämmelserna om force majeure på hyresavtal. Med force majeure avses en omständighet som legat utanför parts kontroll och som denne inte skäligen kunde förväntas ha räknat med eller tagit i beaktande vid tiden för avtalets ingående och vars följderna parten inte heller skäligen kunde ha undvikit eller övervunnit.

Till sådana omständigheter brukar hänföras krig, naturkatastrofer, upplopp och brand. Hyreslagen saknar sådana regler förutom de som nämns ovan. I det standardavtal för lokalhyra som Fastighetsägarna tagit fram tillsammans med bland annat Sveriges Allmännyttan finns en force majeure-klausul. Den innebär att om det föreligger sådana exceptionella omständigheter som är force majeure fritar den hyresvärden från sina förpliktelser men den ger inte hyresgästen rätt att frånträda avtalet.

Om avtalet saknar en force majeure-klausul kan möjligen köplagens bestämmelser om force majeure tillämpas. Av dem framgår att omständigheter utanför säljarens kontroll fritar säljaren från ansvar. Möjligheten att åberopa force majeure beror alltså på vad som står i hyresavtalet och vem av parterna som gör gällande att force majeure föreligger.

Har en lokalhyresgäst rätt till nedsättning av hyran?

En hyresgäst kan ha rätt till nedsättning av hyran under den tid som en lägenhet, i detta fallet lokal, är bristfällig. Nedsättning av hyran ska göras genom en objektiv bedömning

och anpassas efter bristens karaktär och omfattning. Vid bedömningen av om hyresgästen har rätt till nedsättning av hyran saknar det betydelse om hyresvärden varit försumlig eller inte. Det är dock hyresgästen som ska bevisa att en lokal är bristfällig.

Det står inte klart om de olägenheter som coronaviruset innebär i form av exempelvis färre antal gäster eller kunder, och därmed minskade intäkter för hyresgästen, är sådana brister som grundar rätt till nedsatt hyra. Något liknande har tidigare inte skett och de avgöranden som finns handlar om brister som haft närmare anknytning till en lokal som exempelvis buller, lukt och mögelskador. Hur en hyresvärd ska kunna agera för att avhjälpa en brist av denna karaktär är också svårt att se.

Har en lokalhyresgäst rätt till skadestånd?

För att en hyresvärd ska bli skadeståndsskyldig krävs det vållande från hyresvärdens sida. Kan hyresvärden bevisa att en brist inte beror på dennes försummelse är hyresvärden inte skadeståndsskyldig. Det innebär att någon rätt till skadestånd med stöd i hyreslagen som huvudregel inte finns i detta fall.

Finns det några särskilda regler för bostadshyresgäster?

En bostadshyresgäst kan när som helst säga upp sitt hyresavtal med gällande uppsägningstid, vanligen till månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, utan att ange några skäl. Beträffande rätt till nedsättning av hyran och rätten till skadestånd är reglerna dock desamma som för lokalhyresgäster.

En bostadslägenhet är dock inte i bristfälligt skick för att hyresgästen blivit sjuk eller satts i karantän. Coronaviruset kan därmed inte ge rätt till nedsättning av hyran för en bostadshyresgäst.