

LOKALHYRESGÄSTENS KONKURS

När en hyresgäst försätts i konkurs ställs hyresvärden inför frågan om hyresavtalet kan och bör sägas upp. Vidare uppkommer frågan om hyresvärden ska anmoda konkursboet att återlämna lokalen. I denna sammanfattning presenterar vi vad som gäller rörande dessa frågor.

Uppsägning av hyresavtalet

Att en hyresgäst försätts i konkurs påverkar inte i sig hyresavtalet mellan hyresvärden och hyresgästen.

Vid en hyresgästs konkurs har dock hyresvärden enligt 12 kap. 31 § 3 st. jordabalken rätt att säga upp hyresavtalet. Vid sådan uppsägning gäller de uppsägningstider som anges i 12 kap. 4 § jordabalken, oavsett vad som har avtalats om uppsägningstid.

Rätten till sådan uppsägning gäller inte om konkursboet, inom en månad från hyresvärdens anfordran, (a) ställer sådan säkerhet för hyresavtalets fullgörande som hyresvärden skäligen kan nöja sig med (eller om sådan säkerhet ställts före konkursutbrottet), eller (b) förklarar sig vilja svara för hyresgästens skyldigheter under hyrestiden (vilket torde innebära att konkursboet inträder i hyresavtalet). Rätten gäller inte heller om konkursboet (c), när hyresrätten får överlåtas, överlåter hyresrätten i enlighet med hyresavtalet.

Om hyran, efter konkursutbrottet, inte erläggs i rätt tid, har hyresvärden, även om konkursboet agerar enligt ovan, rätt att säga upp hyresavtalet till omedelbart upphörande enligt de sedvanliga reglerna om förverkande i jordabalken 12 kap. 42 §.

Även i det fall det vid konkursutbrottet fanns förfallen, ej betald, hyra har hyresvärden rätt att säga upp lokalen på den grunden att den är förverkad. (HD:s dom i NJA 1989 s. 206)

En hyresvärd kan alltså i hyresgästens konkurs åberopa såväl den särskilda

konkursrättsliga uppsägningsgrunden som sedvanliga förverkandegrunder.

Hyresvärdens uppsägning vid konkurs ska riktas till och delges konkursboet genom konkursförvaltaren.

Anmodan om återlämnande av lokalen

Konkursboet ska enligt jordabalken 12 kap. 31 § 5 st. ställa lokalen till hyresvärdens förfogande inom en månad från hyresvärdens anmodan om att göra så. En sådan anmodan innebär inte i sig en uppsägning av hyresavtalet.

Förhållandet mellan förverkande-uppsägning och anmodan om återlämnande

I syfte att hantera risken för att hyresrätten återvinns efter en förverkandeuppsägning, kan uppsägningen göras tillsammans med en reservationsvis framställd anfordran respektive anmodan enligt jordabalken 12 kap. 31 § 3 och 5 st. På så sätt kan hyresvärden göra gällande de konkursrättsliga reglerna i "andra hand".

Konkursboets återlämning av lokalerna

Det krävs normalt inte mer än att konkursboet meddelar hyresvärden att lokalerna ställs till dennes förfogande, för att så ska anses ha skett. Konkursboet behöver t.ex. inte återlämna några nycklar till lokalen eller återställa skicket på lokalen. (HD:s dom i NJA 2009 s. 41)

Däremot torde konkursboet inte anses ha ställt lokalerna till hyresvärdens förfogande och samtidigt göra anspråk på egendom som finns i lokalerna.



LOKALHYRESGÄSTENS KONKURS

Den ersättning som hyresvärden har rätt till vid hyresgästens konkurs blir som huvudprincip en oprioriterad fordran i konkursen, men hyresvärden har ibland möjlighet att åstadkomma en s.k. massafordran, med högre "prioritet" än t.ex. konkursförvaltarens arvode.

Hyresvärdens rätt till ersättning; massafordringar

Vid hyresvärdens anmodan enligt jordabalken 12 kap. 31 § 5 st. har hyresvärden, om lokalen inte återlämnas av konkursboet inom månadsfristen, rätt till ersättning/hyra från konkursutbrottet till dess konkursboet ställer lokalen till hyresvärdens förfogande.

Vid förverkandeuppsägning har hyresvärden som utgångspunkt rätt till ersättning motsvarande skälig hyra så länge konkursboet nyttjar lokalerna avtalslöst, från delgivning av uppsägningen tills lokalerna återlämnas av konkursboet. (HD:s dom i NJA 2007 s. 519)

Om hyresavtalet hade upphört redan vid konkursutbrottet bör hyresvärden som utgångspunkt ha rätt till ersättning motsvarande skälig hyra så länge konkursboet nyttjar lokalerna avtalslöst, räknat från konkursbeslutet.

Konkursboets ersättningskyldighet i de tre fallen ovan grundar så kallade *massafordringar* för hyresvärden, som konkursboet måste betala fullt ut, med högre "prioritet" än t.ex. konkursförvaltarens arvode.

Inte i något av ovanstående fall innebär konkursboets betalningskyldighet att konkursboet trätt in som part i hyresavtalet.

Hyresvärdens rätt till ersättning; konkursfordringar

Hyresvärden har rätt till ersättning för den hyra som var obetald vid konkursutbrottet. Vidare har hyresvärden, vid hävning av hyresavtalet, rätt till skadestånd motsvarande hyra avseende återstående kontraktstid. Slutligen har hyresvärden rätt till skadestånd motsvarande kostnader för återställande av lokalen. Hyresvärden är skyldig att försöka minska sin skada genom att få lokalen uthyrd till en ny hyresgäst, i enlighet med allmänna skadeståndsrättsliga principer.

Dessa fordringar gäller gentemot hyresgästen (konkursbolaget) och utgör oprioriterade fordringar i konkursen, med undantag för om hyresvärden i någon utsträckning har fått en massafordran gentemot konkursboet på sätt som beskrivits under rubriken "Hyresvärdens rätt till ersättning; massafordringar", närmast ovan.



LOKALHYRESGÄSTENS KONKURS

Vid hyresgästens konkurs uppkommer även flera andra frågor, exempelvis rörande rätten att byta lås på lokalerna och att tömma lokalerna på kvarlämnad egendom. Rätten till sådana åtgärder är beroende av vissa förhållanden, som redogörs för här nedan.

Om konkursboet önskar överlåta hyresrätten

För att konkursboet ska ha rätt att överlåta hyresavtalet krävs antingen att hyresavtalet tillåter det eller att förutsättningarna för överlåtelse i samband med en rörelseöverlåtelse är möjlig enligt 12 kap. 36 § jordabalken.

Det är inte klarlagt att konkursboet skulle behöva träda in som part i hyresavtalet för att kunna överlåta det. Huvudregeln är att förvärvaren, solidariskt med konkursbolaget eller konkursboet, svarar för förpliktelser enligt hyresavtalet för tiden före överlåtelsen.

Hyresvärden vill byta lås

Om konkursboet har fått besittning över lokalerna och det *inte* finns någon komplicerande omständighet, såsom t.ex. att det finns en andrahands-hyresgäst (även om denne hyr olovligen), kan hyresvärden byta lås efter att konkursboet har ställt lokalen till hyresvärdens förfogande.

En andrahandshyresgäst eller annan uppehåller sig, eller har besittning över egendom, i lokalen

I en sådan situation kan inte hyresvärden byta ut låsen till lokalen, givet att lokalen inte är övergiven enligt 12 kap. 27 § jordabalken.

Om hyresavtalet har upphört kan en ansökan om avhysning riktas mot hyresgästen (konkursbolaget). Vid verkställighet avhyser Kronofogden inneboende eller annan tredje man som hindrar hyresvärden i utövningen av sin rätt att återta och förfoga över lokalerna,

om det är uppenbart att den inneboende eller tredje mannen saknar fog att motsätta sig verkställigheten.

Kvarlämnad egendom som konkursboet inte gör anspråk på

Egendom som tillhör hyresgästen (konkursbolaget) men som konkursboet inte gör anspråk på måste strikt sett förvaras av hyresvärden för att hyresgästen ska kunna avhämta den, men tillfaller om hyresgästen inte avhämtar egendomen inom i 12 kap. 27 § jordabalken angivna frister. Situationen, som saknar en smidig lösning i lag, hanteras i praktiken ofta genom att konkursboet medger att hyresvärden slänger egendomen, som ofta saknar värde.

Avseende egendom som tillhör tredje man kan inte 12 kap. 27 § jordabalken, rörande övergiven egendom, tillämpas. Hyresvärden måste förvara och lämna ut egendomen till tredje man.

Sker avhysning ska Kronofogden vid behov ombesörja transport och förvaring av egendom som ska bortföras. Vid avhysning får Kronofogden även förordna om att egendomen ska säljas, eller förstöras om den kan antas sakna försäljningsvärde. Detta gäller även egendom tillhörig tredje man.



Kontakt

Vi på Advokatfirman Carler är specialiserade på obeståndsrätt, fastighetsrätt och tvistelösning.

Du är välkommen att kontakta någon av våra delägare:

Obeståndsrätt

Peter Eriksson, peter.eriksson@carler.se, 070-545 21 76

David Rutegård, david.rutegard@carler.se, 070-747 37 41

Linda Schenholm, linda.schenholm@carler.se, 070-570 44 21

Nils Åberg, nils.aberg@carler.se, 070-545 21 25

Fastighetsrätt

Rikard Stjernholm, rikard.stjernholm@carler.se, 070-567 13 77

Torbjörn Thalínsson, torbjorn.thalinsson@carler.se, 070-651 55 11

Erik Åberg, erik.aberg@carler.se, 070-396 72 55

Advokatfirman Carler

Kungsgatan 30

Box 7557

103 93 Stockholm

info@carler.se

+46 8 522 532 00

www.carler.se

