



# LOKALHYRESGÄST I KONKURS

## Vad kan och bör du som hyresvärd tänka på?

*Som en följd av covid-19 pandemin ställs hyresvärdar nu inför en ökad risk att deras hyresgäster försätts i konkurs. Många frågor blir då aktuella: Gäller avtalet? Kan och bör avtalet sägas upp? Vad innebär reglerna om att anmoda konkursboet att återlämna lokalen? Och vad gäller om kontraktet redan var förverkat? Denna sammanfattning berör kortfattat vad som gäller i denna situation.*

### UTGÅNGSPUNKTEN ÄR ATT HYRESAVTALET BESTÅR

Vid en konkurs bildas en egen juridisk enhet som benämns "konkursboet". Konkursboet övertar samtliga tillgångar som vid konkurstidpunkten fanns i konkursbolaget. Konkursboet inträder dock inte automatiskt i de avtal som konkursbolaget var bundet av. Att en hyresgäst försätts i konkurs påverkar inte i sig hyresavtalet mellan hyresvärden och hyresgästen. Vid en hyresgästs konkurs har dock hyresvärden en särskild rätt att säga upp hyresavtalet. Hyresvärden har dessutom en möjlighet att anmoda konkursboet att återlämna lokalen inom en månad från anmodande.

### VAD GÄLLER OM KONKURSOET VILL ÖVERLÅTA HYRESAVTALET?

För att konkursboet ska ha rätt att överlåta hyresavtalet krävs antingen att hyresavtalet tillåter det (dvs. det finns en klausul om att överlåtanderätt finns) eller att förutsättningarna för överlåtelse i samband med en rörelseöverlåtelse är möjlig enligt 12 kap. 36 § jordabalken. En hyresvärd kan självklart välja att gå med på en överlåtelse även i andra situationer.

En hyresvärd har ofta att välja mellan att låta ett hyresavtal ingå i en rörelseöverlåtelse (i vilken situation befintliga avtalsvillkor fortsätter att gälla) eller att motsätta sig det och istället förhandla fram nytt avtal med potentiell intressent av rörelsen i konkursbolaget som vill fortsätta driva verksamhet i lokalen. Beroende på villkoren i befintligt avtal kan olika

överväganden göras. I det fall överlåtelse av befintligt hyresavtal sker är huvudregeln att förvärvaren, solidariskt med konkursbolaget (eller konkursboet) svarar även för förpliktelser enligt hyresavtalet för tiden före överlåtelsen.

### ANMODAN OM ÅTERLÄMNANDE AV LOKALEN

Vid en hyresgästs konkurs har hyresvärden en möjlighet enligt 12 kap. 31 § 5 st. jordabalken att anmoda konkursboet att ställa lokalen till hyresvärdens förfogande inom en månad från hyresvärdens anmodan om att göra så. Det kan noteras att detta idag är det sätt på vilket hyresvärdar oftast agerar vid hyresgästs konkurs.

Om konkursboet inte inom en månad efter anmaningen ställer lokalen till hyresvärdens förfogande ansvarar konkursboet för hyran inte bara från när ett återlämnande borde ha skett, utan ända från konkursbeslutet till dess lokalen ställs till hyresvärdens förfogande. Ställer dock konkursboet lokalen till förfogande inom en månad får hyresvärden räkna med risken att ej få betalt för den månad då lokalen ändå nyttjats (om inte utdelning blir aktuellt i konkursen).

Det finns inga formkrav för en hyresvärds anmaning till hyresgästs konkursboet att ställa lokalen till förfogande, men det är hyresvärden som har bevisbördan för att och när sådan anmaning har lämnats till konkursboet.

En lokal anses ställd till hyresvärdens förfogande redan genom att konkursboet



meddelar hyresvärden att lokalerna är ställda till dennes förfogande och att konkursboet ej gör anspråk på egendom som finns kvar i lokalen. Att nycklar ej återlämnats till lokalen eller att lokalen ej avstädats etc. innebär inte att lokalen inte är att anse som återlämnad (se HD:s dom i NJA 2009 s. 41).

En anmodan att ställa lokalen till förfogande innebär inte i sig en uppsägning av hyresavtalet.

#### **UPPSÄGNING AV HYRESAVTALET**

Vid en hyresgästs konkurs har hyresvärden enligt 12 kap. 31 § jordabalken en uttrycklig rätt att säga upp hyresavtalet.

Uppsägningsrätten i konkurs gäller dock inte om konkursboet på i lagen särskilt stadgat sätt antingen ställer betryggande säkerhet för hyresavtalets fullgörande, förklarar sig vilja svara för hyresgästens skyldigheter under hyrestiden (dvs. i praktiken att konkursboet inträder i hyresavtalet), eller överlåter hyresrätten i enlighet med hyresavtalet (om hyresrätten får överlåtas vilket är relativt ovanligt idag).

Hyresvärdens rätt att säga upp ett hyreskontrakt till omedelbart upphörande enligt de sedvanliga reglerna om förverkande i jordabalken 12 kap. 42 § gäller även i konkurs dvs. om hyran efter konkursutbrottet inte betalas i rätt tid har hyresvärden, även om konkursboet vidtagit någon av åtgärderna ovan, rätt att säga upp hyresavtalet till omedelbart upphörande.

Även om det vid konkursutbrottet fanns en förfallen men ej betald hyra kan hyresvärden ha rätt att säga upp lokalen på grund av att den är förverkad (jfr. HD:s dom i NJA 1989 s. 206).

Värt att notera är att en hyresvärdens uppsägning vid konkurs – oavsett om den sker enligt förverkanderegler eller den särskilda konkursuppsägningsrätten – ska riktas till och delges konkursboet genom konkursförvaltaren och inte de tidigare ställföreträdarna i konkursbolaget.

Vid uppsägning pga förverkande måste man också som hyresvärd beakta att processer kring förverkande tar tid, vilket är anledningen till att anmodan om återlämnande av lokalen är det handläggningssätt som tillämpas av hyresvärdar idag.

Säger man som hyresvärd upp ett hyreskontrakt pga förverkande bör också beaktas att det alltid finns en risk att hyresrätten återvinns efter en förverkandeuppsägning. Det kan därför i den situationen vara klokt att även göra en reservationsvis anmodan om återlämnande av lokalen.

#### **KVARLÄMNAD EGENDOM ETC.**

Om det i en hyreslokal finns kvar egendom som tillhör hyresgästen (dvs. konkursbolaget) men som konkursboet inte gör anspråk på (t.ex. pga att egendomen ej bedöms betinga något värde för konkursboet) gäller formellt enligt jordabalkens regler att hyresvärden har att förvara dessa för möjlig avhämtning enligt de frister som stadgas i 12 kap. 27 § jordabalken. I praktiken hanteras dock oftast situationen så att konkursboet meddelar hyresvärden att konkursboet ej gör anspråk på kvarlämnad egendom i samband med att det meddelas att lokal ställs till hyresvärdens förfogande.

Om det i en hyreslokal finns kvar egendom som tillhör tredjeman kan dock inte 12 kap. 27 § jordabalken tillämpas utan hyresvärden måste formellt sett förvara och på begäran lämna ut egendomen till tredje man. Gör sig en hyresvärd av med egendom som denne har upplysts av konkursboet tillhör tredje man tar denne en risk att krav framställs från tredje man.

I de fall avhysning sker med hjälp av Kronofogden har Kronofogden en skyldighet att vid behov ombesörja transport och förvaring av egendom som ska bortföras. Kronofogden har även en möjlighet att besluta om att egendomen ska säljas, eller om den kan antas sakna försäljningsvärde, förstöras.



Även om annan finns kvar i lokalen t.ex. andrahandshyresgäst kan avhysning mha Kronofogden bli nödvändigt.

### **HYRESVÄRDENS RÄTT TILL BETALNING**

Tidigare hade en hyresvärd viss prioritet för sin fordran i hyresgästs konkurs. Som reglerna ser ut idag är dock hyresvärdens fordran en oprioriterad fordran i konkursen dvs. hyresvärden får endast ersättning för sin fordran i den mån utdelning blir aktuellt till oprioriterade fordringsägare (och då i proportion till det totala oprioriterade kravet).

Hyresvärdens fordran avser vanligtvis den hyra som var obetald vid konkursutbrottet. När hyreskontraktet har sagts upp har hyresvärden även rätt till skadestånd motsvarande hyra avseende återstående kontraktstid samt för kostnader för återställande av lokalen.

Hyresvärden har enligt allmänna skadeståndsrättsliga principer en skyldighet att försöka minska sin skada genom att få lokalen uthyrd till en ny hyresgäst.

Det kan förtydligas att fordringarna inte gäller mot konkursboet utan bara mot hyresgästen

(dvs. konkursbolaget), dessa kallas för en konkurskostnad. I vissa fall kan dock hyresvärd få en fordran mot konkursboet, detta kallas då för en massakostnad. Så är fallet t.ex. om hyresvärden inte ställer lokalen till förfogande inom en månad efter anmodan. Hyresvärden har då rätt att direkt från konkursboet få ersättning/hyra ända från konkurstidpunkten till dess konkursboet ställer lokalen till hyresvärdens förfogande.

Notera att då uppsägning har skett pga förverkande, eller då hyresavtalet hade upphört redan vid konkursutbrottet, kan hyresvärden ha rätt till ersättning motsvarande skälig hyra så länge konkursboet nyttjar lokalerna avtalslöst. Detta från delgivning av uppsägningen tills lokalerna återlämnas av konkursboet (jfr. HD:s dom i NJA 2007 s. 519).

I dessa situationer har hyresvärden alltså bättre förutsättningar att få betalt.

Noteras kan även att det förhållande att konkursboet i vissa situationer är skyldiga att betala hyresgästens fordran inte innebär att konkursboet trätt in som part i hyresavtalet.

*Detta nyhetsbrev innehåller endast allmän information som lämnas i just informationssyfte. Den information som lämnas i detta nyhetsbrev utgör inte, och ska inte användas som, juridisk rådgivning. Nordström Advokater är inte ansvarig för någon direkt eller indirekt användning av innehållet i detta nyhetsbrev. Kontakta gärna någon av våra medarbetare om ni är i behov av juridisk rådgivning kring de frågor som omfattas av detta nyhetsbrev. Nordström Advokater reserverar sig alla rättigheter till innehållet i detta nyhetsbrev. För information om Nordström Advokaters behandling av personuppgifter, se [Nordström Advokaters integritetspolicy](#).*

## **NORDSTRÖM ADVOKATERS JURISTER INOM OBESTÄNDSRÄTT OCH HYRESRÄTT**

*Kontakta oss gärna om ni har några frågor kring innehållet i detta nyhetsbrev.*

### **Katrin Björklund**

Advokat / Delägare  
0702 – 28 88 54  
katrin@nordstromadvokater.se  
Obeståndsrätt samt hyresrätt

### **Oskar Nordström**

Advokat / Delägare  
0709 – 98 45 42  
oskar@nordstromadvokater.se  
Obeståndsrätt samt hyresrätt

### **Ola Nordström**

Advokat  
0706 – 65 76 80  
ola@nordstromadvokater.se  
Obeståndsrätt samt hyresrätt

### **Sara Lööf**

Advokat / Delägare  
0704 – 21 58 38  
sara@nordstromadvokater.se  
Obeståndsrätt

### **Daniel Svensson**

Advokat / Delägare  
0736 – 43 14 65  
daniel@nordstromadvokater.se  
Obeståndsrätt

### **Nils Larsson**

Advokat / Specialist fastighetsrätt  
0705 – 58 80 70  
nils@nordstromadvokater.se  
Hyresrätt

**NORDSTRÖM**  
ADVOKATER

018-15 76 80  
www.nordstromadvokater.se  
info@nordstromadvokater.se

Postadress  
Box 1022  
751 40 Uppsala

Besöksadress  
Östra Ågatan 37  
Uppsala