

Mindre jobb och riskhantering om ”semesterparagrafen” försvinner

En statlig utredning (*”Stärkt ställning för hyresgäster”*) föreslår att den så kallade semesterparagrafen ska tas bort. Mycket pekar på att regeln kommer att försvinna vilket är fördelaktigt för alla hyresvärdar. Regeln har bland annat inneburit att en hyresvärd riskerar att hyresgäst med lång hyrestid i förtid säger upp ett hyresavtal på grund av att hyresvärden förhållit sig passiv i mer än tre veckor.

Vad är semesterparagrafen och hur har den fått sitt namn?

Regeln i fråga, som finns i 32 § andra stycket hyreslagen, innebär att hyresgästen får rätt att säga upp ett hyresavtal i förtid – utan att behöva uppge något skäl – om hyresgästen begärt samtycke till att få överlåta hyresrätten till annan och hyresvärden inte lämnat svar inom tre veckor. Även om hyresvärden efter det att treveckorsfristen har löpt ut lämnar sitt samtycke till överlåtelsen har hyresgästen denna rätt att säga upp avtalet på grund av att återkopplingen från hyresvärden dröjt. Likaså om hyresvärden i och för sig har hörts av inom fristen men utan att ha avgett ett klart svar riskerar denne att bli av med avtalet. Hyresgästen har enligt regeln också rätt att säga upp avtalet i förtid om hyresvärden inte ger sitt samtycke utan att det finns skälig anledning att neka till överlåtelsen.

(**citrat advokat Sven Törnberg**) Att regeln kommit att kallas för semesterparagrafen beror på att det skett systematiskt utnyttjande av treveckorsfristen genom att vissa lokalhyresgäster skickat samtyckesbegäran till hyresvärden under dennes semestertid för att öka sannolikheten att hyresvärden ska försitta tidsfristen så att hyresgästen obehindrat kan komma ur sitt avtal i förtid.

Varför är det bra att semesterparagrafen tas bort?

Regelns utformning och tillämpningsområde har kommit att förändras över tid och på senare tid har det enda egentliga användningsområdet varit kommersiella hyresgäster som försöker komma ur långvariga lokalhyresavtal i förtid. Syftet då regeln tillkom i början av förra århundradet var i själva verket att skydda bostadshyresgästers möjlighet att hyra ut sin bostad i andra hand, inte att lokalhyresgäster skulle tillsäkras möjlighet att överlåta sitt hyresavtal.

(**citrat advokat Jens Björkstrand**) Som framgått har semesterparagrafen kommit att användas på ett otillbörligt sätt i syfte att komma ur avtal och den skapar en omotiverad obalans i hyresförhållandet. Regeln har medfört att hyresvärdar tvingas att vara på sin vakt för att vid en samtyckesförfrågning både agera skyndsamt och med särskild noggrannhet, då de annars riskerar att göra påtaglig ekonomisk förlust. I många fall har till exempel hyresvärden investerat i att hyresgästanpassa lokalen och har räknat med att återfå den investeringen i framtida hyror.

(**citrat advokat Jens Björkstrand**) Regeln medför även inkonsekventa effekter på hyresrättsens område. Jämför till exempel hanteringen av andrahandsuthyrning då denna reglering inte ger hyresgästen alternativet att säga upp hyresavtalet vid ett uteblivet svar från hyresvärden eller en obefogad vägran.

(**citrat advokat Sven Törnberg**) WA Advokat ser därför positivt på utredningens förslag att ta bort denna regel och effekterna kommer att påverka många av våra klienter mycket positivt.