**Hyresvärdens uppsägning för villkorsändring**

Innan du säger upp en hyresgäst bör du kontrollera hyresavtalets löptid och uppsägningstid, så att du säger upp avtalet i rätt tid.

Enligt hyreslagen gäller en minsta uppsägningstid om nio månader om du har en hyrestid som överstiger nio månader, eller om hyresavtalet är på obestämd tid. Om hyresavtalet har en uppsägningstid som är kortare än uppsägningstiden enligt hyreslagen, kan du som hyresvärd inte tillämpa den kortare uppsägningstiden enligt hyresavtalet.

Tänk på att skriva uppsägningen till rätt part, d.v.s. rätt juridiska eller fysiska person. Är det flera fysiska personer som är hyresgäster skall samtliga personer anges och delges uppsägningen. Är ni flera personer som är hyresvärd på hyresavtalet måste samtliga personer namnges och underteckna uppsägningen. Ombud med fullmakt kan dock underteckna uppsägningen för hyresvärdens räkning.

I uppsägningen måste hyresvärden tydligt ange vilka nya villkor som begärs. Hyresgästen ska i stort sett direkt kunna acceptera villkoren eller inte.

Observera att hyresvärden i uppsägningen ska upplysa om hyresgästens möjlighet att inom två månader hänskjuta tvisten för medling till hyresnämnden om denne inte accepterar att flytta utan ersättning. Missar hyresvärden att upplysa om möjligheten till medling är uppsägningen utan verkan och hyresavtalet löper vidare på oförändrade villkor. En muntlig uppsägning är inte giltig.

Om hyresgästen inte accepterar de nya villkoren och kräver ersättning för att företaget tvingas flytta, ska hyresgästen begära medling i hyresnämnden inom två månader från delgivningen av uppsägningen. Hyresgästen har rätt till ersättning om villkoren för förlängning inte är skäliga.

Eftersom en uppsägning för villkorsändring från hyresvärdens sida innehåller en skyldighet att upplysa om tidsfristen för ansökan om medling är det stränga krav beträffande delgivningen.

Det bästa och enklaste sättet att delge en hyresgäst är att personligen överlämna uppsägningen och be hyresgästen direkt på uppsägningshandlingen skriva på att denne mottagit uppsägningen. Om hyresgästen vägrar att underteckna mottagandet av uppsägningen kan den som överlämnat uppsägningen intyga att uppsägningen överlämnats. I denna situation är det därför bra om man är två personer närvarande från hyresvärdens sida.

Ytterligare ett alternativ som finns är att skicka uppsägningen som ett rekommenderat brev med mottagningsbevis. Om hyresgästen inte undertecknar mottagningsbeviset i tid i förhållande till uppsägningstiden måste delgivning ske på annat sätt. Det kan vara att ta hjälp av en delgivningsman eller använda sig av en s.k. surrogatdelgivning. Det senare innebär att då hyresgästen sökts i lokalen utan framgång lämnas uppsägningen till hyresgästens personal i lokalen alternativt läggs i brevlådan och även skickas med rekommenderat brev.

Tänk också på att en uppsägning för villkorsändring inte kan återkallas om inte parterna träffar en överenskommelse om detta. Om hyresgästen inte godkänner hyresvärdens återkallelse, kan hyresgästen således flytta även om hyresvärden ångrar uppsägningen.

Hyresgästen

Adress

Postnummer & ort

**Uppsägning för villkorsändring**

I egenskap av hyresvärd säger jag upp det mellan oss gällande hyresavtalet avseende lokalen (ange ev. lokalnr) i fastigheten (ange fastighetsbeteckning) med adress (ange gatuadress, ort) till upphörande vid avtalstidens utgång den dag månad år (ange datumet för hyrestidens slut) och begär att hyresförhållandet förlängs på följande villkor;

*Exempel: Hyresförhållandet ska förlängas på nuvarande villkor för ytterligare en hyrestid om tre år, men med förändringen att den avtalade årshyran skall höjas till x kr per år.*

*Alternativt förslag (om många förändringar önskas i gällande hyresavtal*

*För förlängning av hyresförhållandet begärs de villkor som framgår av bifogade förslag till hyresavtal.*

Om förlängning av hyresförhållandet inte kan komma till stånd och ni inte går med på att flytta utan att få ersättning enligt 12 kap 58b § jordabalken, har ni att inom två månader från denna uppsägning hänskjuta tvisten till hyresnämnden för medling.

Ort den dag månad år

……………………………….

namnförtydligande för hyresvärden företagsnamn/namn , org.nr/pers.nr xxxxxx-xxxx

En med denna likalydande handling har denna dag mottagits;

Ort den dag månad år

………………………

namnförtydligande för hyresgästen företagsnamn/namn , org.nr/pers.nr xxxxxx-xxxx