



2026-01-28

Hej - du får det här mejlet för att du tidigare har anmält intresse för att ta del av nyhetsbrev eller annan information om lokalhyresfrågor, eller för att du har gått min digitala kurs "Förstå ditt lokalhyresavtal – på riktigt". För att kunna dela kunskap även mellan kursstarter har jag startat **Hyresfrågan** – ett nyhetsbrev för dig som är lokalhyresgäst och vill känna dig tryggare i frågor som rör ditt lokalhyresavtal.

Hyresfrågan skickas ut några gånger per år och tar upp vanliga situationer och frågor som ofta uppstår i relationen till hyresvärden, med fokus på praktiska perspektiv och konkreta råd.

? Hyresfrågan #2

Uppsägning för avflyttning – måste jag ansöka om medling även om vi har en god dialog?

"Jag fick en uppsägning för avflyttning innan årsskiftet och jag och hyresvärden har nu en god dialog om att hitta en lösning på situationen. Behöver jag ändå skicka in en ansökan om medling till hyresnämnden? Vi har ju egentligen ingen tvist?"

✍️ **Svar – så kan du tänka**

Det korta svaret är JA!

Det är bra att du agerar och funderar över detta i tid. Många lokalhyresgäster tvekar inför att ansöka om medling eftersom man inte vill "förstöra" en fungerande dialog med hyresvärderna. Tyvärr är det också vanligt att dialogen försämras eller helt upphör när fristen för att ansöka om medling har passerat.

Det som ofta spär på osäkerheten är hur hänvisningen till hyresnämnden är formulerad i uppsägningen. I hänvisningstexten anges vanligtvis att hyresgästen, inom två månader från uppsägningen, ska hänskjuta "tvisten" till hyresnämnden för medling. Denna formulering kan lätt ge intrycket av att det måste föreligga en faktisk konflikt för att en ansökan om medling ska vara aktuell.

I praktiken har jag mött många lokalhyresgäster som, just på grund av denna formulering, har avstått från att ansöka om medling eftersom man upplevt att man "inte har någon tvist". Konsekvensen har i flera fall blivit att hyresgästen helt har förlorat sin rätt till ersättning vid avflyttning.

Detta är givetvis mycket olyckligt – och ofta helt onödigt – eftersom en ansökan om medling i många fall hade kunnat säkra hyresgästens rättigheter, även när dialogen initialt varit god. Medling är ett formellt steg som både skapar struktur i processen och är en förutsättning för att behålla de rättigheter som gäller för dig som lokalhyresgäst.

Några viktiga utgångspunkter att ha med sig:

Håll koll på tidsfristen och ansök om medling i tid

Vilket datum blev du delgiven uppsägningen? Ansökan om medling ska ha kommit in till hyresnämnden senast två månader från den dag du tog emot uppsägningen. För många som fick uppsägningen precis före årsskiftet innebär det att februari blir en avgörande månad – och i praktiken ofta den sista möjligheten att ansöka om medling i rätt tid. Vänta därför inte till sista dagen.

Vid uppsägning för avflyttning är det särskilt viktigt att säkra dina rättigheter genom att ansöka om medling i tid, även om dialogen med hyresvärderna i nuläget fungerar.

Se över grunden och formen för uppsägningen

En uppsägning för avflyttning ska vila på sakliga skäl och vara korrekt utformad. Det kan därför vara klokt att tidigt gå igenom vilka skäl hyresvärden anger, hur de är formulerade och om uppsägningen i övrigt uppfyller de formella kraven.

I praktiken förekommer det att uppsägningar är otydliga eller innehåller formaliafel. Sådana brister kan i vissa fall få betydelse i den fortsatta processen och påverka förhandlingsläget.

Avslutande förtydligande om besittningsskydd

Avslutningsvis är det viktigt att känna till att du som lokalhyresgäst har ett indirekt besittningsskydd. Det innebär att du kan ha rätt till ersättning vid en uppsägning för avflyttning, förutsatt att du iakttar tidsfristen för att ansöka om medling hos hyresnämnden. Om ansökan om medling inte görs i rätt tid faller rätten till ersättning.

Detta skiljer sig från bostadshyresgästens direkta besittningsskydd, där hyresnämnden i vissa fall kan pröva frågan om fortsatt rätt att bo kvar i lägenheten. För lokalhyresgäster är det således inte möjligt att få rätt att stanna kvar i lokalen, förutsatt att uppsägningen är giltig, utan skyddet tar i stället sikte på en eventuell rätt till ersättning.

Just därför är det avgörande att agera i tid och säkerställa att formella krav, såsom ansökan om medling, uppfylls – även om dialogen med hyresvärden i nuläget fungerar.

Ovanstående är en övergripande och generell beskrivning. Varje situation behöver bedömas utifrån sina egna förutsättningar.

Lycka till i den fortsatta dialogen och processen!

Har du själv en hyresfråga – eller känner någon som borde läsa detta?

Hyresfrågan bygger på verkliga situationer som lokalhyresgäster ställs inför. Har du en fråga eller fundering kopplad till ditt lokalhyresavtal som du tycker är svår eller oklar? Då är du varmt välkommen att **svara på detta mejl** – din fråga kan bli ett kommande nummer av Hyresfrågan.

Känner du någon företagare eller verksamhetsansvarig som skulle ha nytta av nyhetsbrevet? Dela gärna detta mejl vidare eller tipsa om att **börja prenumerera på Hyresfrågan** via länken nedan:

👉 [Länk till Hyresfrågan](#)

(Nyhetsbrevet skickas ut några gånger per år.)



📌 Intresserad av kursen *Förstå ditt lokalhyresavtal – på riktigt!*?

Vi planerar i nuläget för en **ny kursstart i början av mars.**

Vill du få förhandsinformation och mer detaljer när anmälan öppnar?

Läs mer och få info om nästa kursstart!

Ytterholm Hyresjuridik AB

Ängsövägen 20, Saltsjö-Boo
Sverige

 ytterholmhyresjuridik.se

Du får det här mejlet för att du har registrerat dig till att få information från mig.

[Avregistrera mig!](#)

