

- 11 Ulf hyr av Ellen en affärslokal. Hyrestiden är tre år med sex månaders uppsägningstid.
- A. Vilken uppsägningstid gäller för Ulf och vilken uppsägningstid gäller för Ellen? Ange lagrum. 2p
- B. Sista dag för delgivning av uppsägning är den 31 december. Både Ulf och Ellen går till posten och rekommenderar var sin uppsägning den 29 december. Båda får motpartens avi om rekommenderat brev den 3 januari och hämtar samma dag ut respektive uppsägning. Är båda eller en av dem eller inte någon av dem rätt uppsagd? 2p

- 12 Är nedanstående påståenden riktiga eller felaktiga?
- A. En lokalhyresgäst får besittningsskydd från första hyresdagen. 1 p
  - B. Åtgärdsföreläggande kan bara meddelas för bostäder. 1 p
  - C. Lokalhyresgästen har skickat en uppsägning för villkorsändring i rekommenderat brev. Uppsägningen är giltig även om hyresvärden inte löst ut reket innan uppsägningstiden löpt ut. 1 p
  - D. Kommun som hyr en bostadslägenhet måste ha hyresvärdens tillstånd för att hyra ut i andra hand. 1 p
  - E. Preskriptionstiden enligt hyreslagen är tre år från det hyresgästen lämnade lägenheten. 1 p
  - F. Rätt till självhjälp för att avhjälpa brister i lägenheten gäller både för bostäder och lokaler. 1 p
- 13 Fastighets AB Ruffel & Båg har sagt upp lokalhyresavtalet med Gullans Hårvård AB för avflyttning. Som skäl för avtalets upphörande har i uppsägningen angetts att fastigheten ska rivas. 4p
- Gullans Hårvård AB begär medling i hyresnämnden. Under medlingen anvisar hyresvärden en ersättningslokal som är disponibel för Gullans Hårvård AB vid hyrestidens utgång. Ersättningslokalen ligger tvärs över gatan i förhållande till den nuvarande och är lika stor och har samma planlösning, dock att hyran är något högre = marknadshyra.
- Gullans Hårvård AB anser sig inte ha råd att ta ersättningslokalen utan lägger ned verksamheten vid hyrestidens utgång och stämmer hyresvärden vid tingsrätten för att få skadestånd.
- Hur bedömer du möjligheten till framgång i processen för Gullans Hårvård AB?  
Tillämpligt lagrum?

- 14 Fyll i bifogade formulär till hyresavtal med ledning av följande uppgifter. I den mån du anser dig sakna någon sakuppgift är det tillåtet att fylla i efter eget gottfinnande. 5 p
- Per Husman äger fastigheten Torpet 1 i Storstad. Mellan Per Husman och den lokala hyresgästföreningen gäller en förhandlingsordning. Alla bostadshyresavtal i fastigheten löper tills vidare.
- Uppsägningstiden är till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader.
- Den 1 maj 2012 blir lägenhet nr 13 om 2 rum och kök på 65 m<sup>2</sup> ledig. Lägenheten är belägen två Trappor upp vid Lilla Gatan 4. Till lägenheten hör ett källarutrymme med nr 31. Hyran uppgår för närvarande till 3 900 kr per månad. Per Husman har påkallat förhandlingar med hyresgästföreningen om högre hyror men parterna har inte träffats för att diskutera de nya hyrorna. Per Husmans yrkande om hyreshöjning gäller från den 1 juli 2012. Fastighetsägaren ombesörjer trapp städning och eldning. Varmvatten tillhandahålles året runt. Hyran sak betalas månadsvis i förskott över bankgiro 123-4567.
- Inflyttande hyresgäst är Linda Bengtsson, 961119-2626. Linda ska hyra lägenheten som förberedelse inför stundande gymnasiestudier till hösten. Lindas familj är bosatt på en gård några mil utanför Storstad. Tillsammans med Linda vid kontraktstecknandet är mamma Carina. Per Husman företräds av sin förvaltare Stellan Schnell