

PRYWATNI NAJEMCY: ZNAJ SWOJE PRAWA

Wynajmujący żąda wyprowadzki najemcy

Dotyczy: Anglii
Czerwiec 2026

Od 1 maja 2026 r. wynajmujący ani pośrednik najmu nie może już zażądać, aby najemca się wyprowadził, bez formalnego **wypowiedzenia zgodnego z art. 8 Ustawy o mieszkalnictwie** i musi mieć uzasadniony powód do rozwiązania umowy najmu.

Eksmisje na podstawie **art. 21 Ustawy o mieszkalnictwie**, w przypadku których nie wymagano podania powodu, zostały już w Anglii **zniesione**. Nie ma już także umów na czas określony, jeśli więc najemca nie chce opuścić lokalu, a wynajmujący nie złożył wypowiedzenia, umowa najmu będzie nadal obowiązywać.

Do prawnie dopuszczalnych powodów złożenia wypowiedzenia na podstawie **art. 8 Ustawy o mieszkalnictwie** należą:

- wynajmujący chce sprzedać nieruchomość albo potrzebuje jej dla siebie lub bliskiego członka rodziny;
- najemca ma zaległości czynszowe;
- najemca dopuścił się zachowań antyspołecznych.

Istnieją dwa rodzaje podstaw do eksmisji:

Obligatoryjne – jeśli wynajmujący udowodni istnienie danej podstawy, sąd wyda nakaz opróżnienia lokalu, co pozwoli na rozpoczęcie procedury eksmisji natychmiast po upływie okresu wypowiedzenia.

Uznaniowe – to sąd decyduje, czy podana podstawa do eksmisji jest uzasadniona i czy należy wydać nakaz opróżnienia lokalu.

Więcej informacji na temat typowych podstaw do eksmisji podaje poniższa tabela.

Wypowiedzenie na podstawie art. 8 Ustawy o mieszkalnictwie może zostać unieważnione, jeśli wynajmujący nie zabezpieczył odpowiednio kaucji. Więcej informacji na ten temat: <https://www.generationrent.org/rights/my-landlord-hasnt-protected-my-deposit/>

Rozprawy sądowe w sprawach o eksmisję

Jeśli wynajmujący wystąpi do sądu z pozwem o eksmisję najemcy, odbędzie się rozprawa w tej sprawie (possession hearing). Najemca będzie o tym wiedział, gdyż otrzyma dokumenty sądowe, w tym:

- kopie formularzy pozwu o opróżnienie lokalu (claim for possession);
- formularz odpowiedzi na pozew;
- zawiadomienie o terminie rozprawy sądowej.

Formularz odpowiedzi na pozew daje najemcy możliwość wyjaśnienia zaległości w płaceniu czynszu oraz przedstawienia własnego zdania, jeśli najemca nie zgadza się z twierdzeniami wynajmującego zawartymi w formularzach pozwu. Najemca może wystąpić przeciw wynajmującemu z pozwem wzajemnym, jeśli nie dokonał on napraw w lokalu, nie zabezpieczył kaucji lub nękał najemcę. W takim wypadku należności, które wynajmujący jest winien najemcy, mogą zostać potrącone z należności najemcy wobec wynajmującego.

Jeśli nie ma powodu do eksmisji najemcy, sędzia umorzy sprawę. Może się to zdarzyć, jeśli:

- wynajmujący nie postępował zgodnie z właściwą procedurą;
- wynajmujący lub jego przedstawiciel nie stawił się na rozprawie;
- najemca spłacił zaległości czynszowe.

Jeśli sędzia umorzy sprawę, najemca może pozostać w lokalu. Jeśli wynajmujący chce wyeksmitować najemcę, musi rozpocząć procedurę sądową od początku.

Powód eksmisji	Podstawa prawna	Okres wypowiedzenia	Dodatkowe warunki
Wynajmujący potrzebuje nieruchomości dla siebie lub bliskiego członka rodziny albo chce ją sprzedać	1, 1A	4 miesiące	Podstawa obligatoryjna. Wynajmujący nie może powołać się na te podstawy przez pierwsze 12 miesięcy trwania umowy najmu.
Kredytodawca hipoteczny zamierza przejąć nieruchomość lub wynajmujący przeprowadza gruntowną przebudowę nieruchomości.	2, 6	4 miesiące	Podstawa obligatoryjna.
Najemca jest studentem studiów dziennych i mieszka we wspólnym domu z co najmniej dwoma innymi studentami. Wynajmujący może powołać się na tę podstawę, jeśli lokal będzie potrzebny dla nowej grupy studentów wraz z rozpoczęciem nowego roku akademickiego.	4A	4 miesiące	Podstawa obligatoryjna. Można ją zastosować wyłącznie wtedy, gdy zamiar wynajmującego dotyczący zastosowania tej podstawy został zapisany w umowie najmu, a umowa została zawarta nie wcześniej niż sześć miesięcy przed rozpoczęciem najmu. <u>Więcej informacji</u>
Jeśli wobec wynajmującego toczyło się dochodzenie w sprawie naruszenia prawa.	6B	4 miesiące	Podstawa obligatoryjna. Sąd może nakazać wynajmującemu wypłacenie najemcy odszkodowania.
Najemca dopuścił się zachowań antyspołecznych lub przestępczych.	7A, 14	Wynajmujący może niezwłocznie zwrócić się do sądu.	Podstawa obligatoryjna, jeśli najemca został skazany lub naruszył odpowiedni nakaz; inaczej podstawa uznaniowa.
Zgodnie z przepisami imigracyjnymi najemca nie ma prawa do najmu.	7B	2 tygodnie	Podstawa obligatoryjna.
Najemca zalega z czynszem lub regularnie opóźnia się z jego wpłatą.	8, 10, 11	4 tygodnie	Podstawa obligatoryjna, jeśli na dzień rozprawy zaległości wynoszą co najmniej 3 miesiące; inaczej podstawa uznaniowa. Ochrona najemców dotkniętych opóźnieniem w wypłacie zasiłku Universal Credit.
Naruszenie warunków umowy najmu, zniszczenie lokalu lub wyposażenia, przemoc domowa, udział w zamieszkach lub złożenie fałszywych oświadczeń w celu zawarcia umowy najmu.	12, 13, 14A, 14ZA, 15, 17	2 tygodnie	Podstawa uznaniowa.

Sędzia może opóźnić sprawę, dopóki najemca będzie płacił czynsz oraz każdego miesiąca pewną sumę na poczet zaległości. W zależności od wydanego nakazu, jeśli najemca nie będzie przestrzegał jego warunków, zostanie wyeksmitowany albo wynajmujący będzie ponownie musiał wnieść sprawę do sądu.

Egzekucja nakazu eksmisji

Jeśli sąd wyda nakaz opróżnienia lokalu, najemcy wyznaczony zostanie kolejny okres na wyprowadzenie się, po którym wynajmujący będzie mógł złożyć wniosek o wszczęcie egzekucji komorniczej. Komornicy muszą zawiadomić najemcę o terminie eksmisji 2 tygodnie wcześniej.

Kiedy eksmisja jest nielegalna?

Jeśli wynajmujący nie ma komornika wyznaczonego przez sąd w celu egzekucji nakazu eksmisji, to próba zmuszenia najemcy do wyprowadzki albo wymiana zamków w drzwiach jest przestępstwem.

Wynajmujący próbują czasem zmusić lokatorów do opuszczenia lokalu przez zastraszanie lub odcinanie mediów. Jest to nękanie, które także jest przestępstwem.

Władze lokalne i policja mogą pomóc najemcy i interweniować w celu zapobieżenia nękanu i nielegalnej eksmisji. Więcej informacji:

<https://ch1889.org/safer-renting>

Informacje zawarte w niniejszym informatorze są aktualne w chwili publikacji. Aby uzyskać dodatkową pomoc, odwiedź stronę www.generationrent.org/find_expert_advice

Jeśli grozi Ci utrata mieszkania, możesz mieć dostęp do bezpłatnych porad prawnych i reprezentacji w sądzie tutaj:

<https://www.gov.uk/government/publications/housing-loss-prevention-advice-service-hlpas>