

Hyresavtal

[Hyresrätt](#) - [Hyresavtal](#) - [Lägenhetens skick](#) - [Hyra](#) - [Hyresgästens skyldigheter](#) - [Överlåtelse av hyresrätt](#) - [Hyresrättens förverkande](#) - [Ordlista hyresrätt](#)

Introduktion

I Sverige regleras **hyresavtal** för bostäder och lokaler av jordabalkens tolfte kapitel, JB 12:1. Dessa regler är oftast till fördel för hyresgästen och lagen är **tvingande** till hyresgästens fördel, JB 12:1 5 st. För lokalhyresgäster finns det dock flera möjligheter att avvika från lagen genom att upprätta avtal. Det framgår i lagstiftningen när så är fallet.

Lagen omfattar avtal om hyra nyttjande av hus eller del av hus. Denna definition inkluderar både bostads- och lokalhyra. Termen "lägenhet" används i lagen för att illustrera hyresobjektet, men den exakta definitionen av vad som menas med "hus" eller "del av hus" är inte strikt definierad i lagtexten eller förarbetena. Det kan omfatta allt från bostadslägenheter och affärslokaler till enfamiljshus och garage.

Ett viktigt kriterium för att något ska räknas som "hus" eller "del av hus" är att det erbjuder skydd mot väder och vind, vilket innebär att det bör ha väggar och tak. Dock har det i praxis visat sig att även objekt som inte strikt uppfyller dessa kriterier kan omfattas av hyresbegreppet, så länge de är fysiskt avskilda och användaren har exklusiv kontroll över utrymmet.

Standardiserade avtal används ofta, både för bostäder och lokaler. Bostadsavtal är vanligtvis mer enhetliga och behöver inte anpassas lika mycket, medan lokalhyresavtal ofta kräver individuell anpassning.

Formkrav

För att ett hyresavtal ska bildas i Sverige krävs en bindande överenskommelse mellan två parter, vanligtvis kallade hyresvärd och hyresgäst. Ett **skriftligt avtal** är att föredra men inte nödvändigt för att avtalet ska vara bindande, då även muntliga överenskommelser är giltiga. Om någon part begär det ska avtalet upprättas skriftligen, JB 12:2.

Viktigt att notera är att avtal alltså kan binda parterna redan vid muntliga överenskommelser. En hyresvärd kan exempelvis bli bunden vid ett erbjudande om en lägenhet om ingen specifik acceptfrist anges och hyresgästen accepterar på plats. Likaså kan en hyresgästs utfästelse om att ingå avtal betraktas som bindande.

Det finns dock situationer där ett avtal inte anses ha uppstått, som när en part tar en bostad i besittning utan avtal, vilket kan kräva tydliga tecken på acceptans från hyresvärden för att ett avtal ska anses gällande.

Avslutningsvis är det viktigt att påpeka att avtalsfriheten inom hyresrätten är begränsad av vissa lagar (utöver tvingande regler i Jordabalk), såsom diskrimineringslagen och regler mot otillåtet

vederlag vid bostadshyra. Dessa regleringar syftar till att skydda både hyresvärdar och hyresgäster samt att upprätthålla en rättvis och balanserad hyresmarknad.

Hyrestiden

Hyresavtal kan ingås på **obestämmd tid** (tillsvidare) eller **bestämmd tid**. Ett avtal på obestämmd tid fortsätter att gälla tills vidare utan en fastställd slutdag. Ett tidsbestämt avtal har ett start och slutdatum angivet i avtalet.

Frågan om hyrestidens längd specificeras inte direkt i hyreslagen, utan styrs främst av avtalet mellan hyresvärden och hyresgästen. Om inget anges om hyrestiden i avtalet, gäller att avtalet löper på obestämmd tid, vilket tillämpas både för bostadslägenheter och lokaler, JB 12:3.

Ett hyresavtal som ingåtts på bestämmd tid går normalt inte att säga upp i förtid. Men det tar inte alltid slut "automatiskt" när slutdatum inträffar. Eventuellt uppsägning beror på hur länge hyresförhållandet varit. Det vill säga hur länge hyresgäst faktiskt nyttjat lägenheten.

Ett **hyresförhållande** som vara längre än 9 månader måste alltid sägas upp, även om det är ett tidsbestämt avtal. Om ett tidsbestämt avtal inte sägs upp, förlängs det i de flesta fall automatiskt på obestämmd tid. Ett tidsbestämt avtal kan innehålla "förlängningsklausul" som innebär att avtalet automatiskt förlängs på t ex med en ny 2-årsperiod (om ingen part säger upp avtalet).

Hyrestid avser den period hyresavtalet gäller, medan hyresförhållande omfattar hela perioden hyresgästen disponerat lägenheten.

Uppsägningstider

Uppsägningstider står i JB 12:4.

Uppsägningstider för hyresavtal på obestämmd tid

- **Bostadslägenheter:** Tre månaders uppsägningstid. Det innebär att från det att en uppsägning lämnas, har hyresgästen ytterligare tre månader i bostaden innan avtalet upphör.
- **Lokaler:** Nio månaders uppsägningstid. Liksom för bostadslägenheter, efter att uppsägningen är gjord, har hyresgästen nio månader kvar i lokalen innan kontraktet löper ut.

Uppsägningstider för hyresavtal på bestämmd tid

Uppsägningstider varierar beroende på avtalets längd med viss skillnad mellan lokal och bostad.

Bostad, hyrestid	Uppsägningstid
längst 2 veckor	1 dag i förväg
längre än 2 veckor, längst 3 månader	1 vecka i förväg
längre än 3 månader	3 månader i förväg
Lokal, hyrestid	Uppsägningstid
längst 2 veckor	1 dag i förväg
längre än 2 veckor, längst 3 månader	1 vecka i förväg

Lokal, hyrestid	Uppsägningstid
längre än 3 månader	3 månader i förväg
längre än 9 månader	9 månader i förväg

En bostadshyresgäst har alltid rätt att säga upp sitt hyresavtal, även om det är på bestämd tid, JB 12:5. Det är tvingande till hyresgästens fördel. En avtalad längre uppsägningstid skulle därför gälla om det är hyresvärden som försöker säga upp avtalet.

Uppsägning

Ovan ges regler för uppsägningstider som måste beaktas. Något som inte tagits upp är när uppsägning får ske överhuvudtaget. Hyreslagen innehåller många regler för när detta är tillåtet, vilket kommer att behandlas framåt i denna framställning.

Utöver skäl för uppsägning så gäller att uppsägningen måste vara skriftlig (om hyresförhållandet vara längre än 3 månader), JB 12:8. Detta krav gäller främst hyresvärd. Hyresgäst kan säga upp avtalet muntligen. Utöver skriftligt krav måste hyresvärden ange skäl till uppsägning och uppsägningen måste delges hyresgästen.

En delgivning innebär processen att uppsägningen formellt överlämnas till rätt mottagare, vilket är avgörande för uppsägningens giltighet (det finns en egen lag som reglerar delgivning).

From:

<https://juridik.kristiansen.nu/> - Juridik på gymnasiet

Permanent link:

<https://juridik.kristiansen.nu/doku.php?id=hyresraett:hyresavtal&rev=1730200786>

Last update: 2024/10/29 11:19

