



2019-08-07 Christer Nilsson

Uppsägning av hyresavtal - bostad - skyddsregel för hyresgäster

Tre månader

Ett hyresavtal av bostad kan vara på bestämd och obestämd tid. Det vanligaste förekommande är nog avtal på obestämd tid. Normalt är parterna bundna av de villkor som finns i ett hyresavtal. Ett undantag gäller dock för hyresavtal som omfattar en lägenhet som utgör bostad för en hyresgäst, s.k. bostadshyresgäst.

Undantaget gäller hyresgästens uppsägningstid för en bostadslägenheten. Lägg märke till att hyr man ett fritidshus så anses det också vara en bostadslägenhet även om det inte är en permanentbostad. Det framgår av ett precedensfall - RH 1990:41. Se även Grauers s. 29 not 16.

Enligt 12 kap. 5 § st. 1 jordabalken, JB, - som är en tvingande regel - har hyresgästen rätt att bli fri från ett hyresavtal vid det månadsskifte som inträffar närmast tre månader efter det en uppsägning har gjorts. Regeln får störst betydelse då hyresavtalet avser obestämd tid men även för hyresavtal på bestämd tid som avser en längre hyresperiod.

Hyresgästen avlider

Stycket 2 i samma paragraf anger ytterligare ett undantag som är till fördel för rättsinnehavarna till en hyresgäst som avlidit. Regeln gäller också enbart för bostadslägenhet och ger rätt att förkorta hyrestiden.

Avtalet upphör att gälla vid det månadsskifte som kommer tidigast en månad efter uppsägningen av hyresavtalet. Rättsinnehavarna (dödsboet) - och även eventuellt annan medhyresgäst, t.ex. make eller sambo, måste dock säga upp hyresavtalet senast inom en månad efter dödsfallet. Detta är en förutsättning för att bestämmelsen ska gälla.

Om uppsägningen av avtalet sker efter det en månad gått från dödsfallet gäller istället den s.k. tre månadersregeln som tidigare redogjorts för.

Litteratur

12 kap. 5 § jordabalken, JB.

RH 1990:41

Grauers, Folke, Nyttjanderätt, Hyra, bostadsrätt, arrende och tomträtt, 14:e upplagan 2014.