

[FASTIGHETSRÄTT](#)

>

Hyresavtal

Formkrav vid uppsägning av hyresavtal avseende bostadslägenhet

2013-04-28 i [Hyresavtal](#)

FRÅGA

Vad gäller vid uppsägning av hyresavtal? Vilka underlag behövs? Måste uppsägningen ske via skriftlig dokumentation som hyresgästen måste signera och returnera för att det ska gälla? Hur vet man annars att hyresgästen har tagit del av uppsägningen? Är det lagstiftat 3 månaders uppsägning som gäller? Vilka skäl måste till för att säga upp en hyresgäst? Krävs det varningar innan man får säga upp?

SVAR

Hej,

Tack för att du har vänt dig till lawline.

Frågor som gäller [hyresavtal](#) regleras i Jordabalkens (JB) 12 kap vilka är tvingande till hyresgästens fördel. Har ett hyresförhållande varat längre än tre månader ska det sägas upp skriftligen. Detta innebär i praktiken att alla hyresavtal som gäller tills vidare måste sägas upp skriftligen. Det är således endast avtal på bestämd tid som är kortare än tre månader eller tre månader som får sägas upp muntligen (12 kap 8 § st. 1 jordabalk, herefter JB). Dock kvarstår möjligheten för en bostadshyresgäst att säga upp avtalet muntligen om hyresvärden bekräftar uppsägningen skriftligen. Möjligheten att säga upp [hyresavtalet](#) muntligen är således även beroende av vem som säger upp [avtalet](#).

Skriftligt erkännande

Om hyresavtalet har sagts upp muntligen av hyresgästen och detta med beaktande av de faktiska omständigheterna och rättsliga omständigheterna är möjligt ska hyresvärden erkänna uppsägningen skriftligen (12 kap. 8 § st. 1 JB). I motiven till denna bestämmelse så uttalas att detta undantag fyller en funktion för hyresgästen (proposition 1983/84:137 med förslag till ändringar i hyreslagstiftningen, s. 119). En hyresgäst kan enligt denna regel exempelvis ringa upp sin hyresvärd och säga upp [avtalet](#), varefter denne i ett brev bekräftar uppsägningen. Det finns inga särskilda formkrav eller regler som föreskriver hur ett skriftligt erkännande ska se ut men som ovan nämnts kan erkännandet skickas i brev. Av praktiska skäl så bör det skriftliga erkännandet skickas efter uppsägningen så fort som möjligt till hyresgästen. Hyresvärden kan också skicka erkännandet direkt efter att uppsägningen skett och behöver således inte vänta någon särskild tid. Av bevisskäl kan det vara lämpligt att hyresvärden kräver att hyresgästen signerar ett mottagningskvitto på att denne tagit emot erkännandet eller att hyresvärden sänder erkännandet i rekommenderat brev. Detta kan vara lämpligt i den situationen då hyresgästen hävdar att denne ej sagt upp avtalet.

Om det är hyresvärden som ska säga upp hyresavtalet måste denne delge uppsägningen till hyresgästen och hyresvärden bör även ange orsak till uppsägningen om hyresgästen har rätt till förlängning (12 kap 8 § st.2 JB). Delgivning innebär i princip enligt huvudregeln att hyresvärden ska se till att hyresgästen tar del av uppsägningen och denne måste kunna bevisa

att hyresgästen tagit del av uppsägningen (12 kap, 8 § st. 3 JB och 8 kap. 8 § JB). Vidare kan, eftersom uppsägning är en ensidig rättshandling, tämligen stränga krav ställas på uppsägningen, bland annat att den gjorts i rätt tid, att rätt adressat angivits, att rätt person sökts, att uppsägningen skett vid rätt tidpunkt eller att det i vart fall inte skett vid fel tidpunkt, att uppsägningen innehåller en viljeförklaring med rätt innehåll, att den upptar rätt objekt, att uppsägningen har utfärdats av rätt person.

Uppsägningstid

Vid bestämd hyrestid som är längre än nio månader upphör inte avtalet automatiskt när avtalstiden gått till ända utan det krävs en uppsägning (12 kap § 3 JB). Hyresavtal som gäller på obestämd tid ska som huvudregel sägas upp med 3 månaders varsel (kap 12 § 4 1 st JB). Om hyresavtalet gäller för en bestämd tid och inte viss uppsägningstid har avtalats beror uppsägningstiden enligt lagen på hyrestidens längd (kap 12 § 4 2st JB). En bostadshyresgäst har alltid rätt att säga upp avtalet med 3 månaders varsel även om hyrestiden har bestämts till längre tid (kap 12 § 5 JB).

För aktuella lagrum se [här](#)

Med vänlig hälsning

Josefin Ajemark

Lawline i samarbete med [Familjens jurist](#).

- See more at: <http://lawline.se/answers/17245#sthash.JAWGWJQP.dpuf>

[<http://lawline.se/answers/17245>](2015-12-03)