

## Dödsbo – hyresrätt

Upprättad 2022-07-28

### Vad händer när en hyresgäst avlider?

När en hyresgäst avlider övergår hyresrätten till dödsboet. Dödsboet är en juridisk person som består av samtliga dödsbodelägare. Hyresavtal upphör alltså inte automatiskt, utan kommer istället löpa vidare till dess att någon av parterna – dödsboet eller hyresvärden – säger upp avtalet. Alternativt kan parterna komma överens om att avtalet ska upphöra i förtid utan uppsägning.

Som regel gäller tre månaders uppsägningstid för bostadshyresavtal. Det finns dock en specialregel när det gäller dödsfall. Om en hyresgäst har avlidit får dödsboet inom en månad från dödsfallet säga upp avtalet till det månadsskifte som inträffar tidigast efter en månad från uppsägningen. Om dödsboet inte säger upp lägenheten inom en månad från dödsfallet gäller vanliga regler.

Så länge dödsboet innehar hyresrätten gäller även vanliga regler i övrigt. Dödsboet övertar de eventuella hyresskulder som hyresgästen hade, och är betalningsansvarig för kommande hyror. Om hyran betalas för sent, om det förekommer oacceptabla störningar eller om hyresrätten vanvårdas kan det på samma sätt som tidigare ligga till grund för förverkande, dvs. uppsägning. För andrahandsupplåtelse, se nedan.

### Får en dödsbodelägare överta hyresrätten?

Som utgångspunkt krävs hyresvärdens samtycke för att överlåta en hyresrätt. Det gäller även vid bodelning. Men, om hyresrätten har använts som en gemensam bostad för hyresgästen och dennes make/partner/sambo, har maken/partnern/sambon rätt att ta över hyresrätten. Samma sak gäller för annan närstående som varaktigt sammanbott med den avlidne. Då görs ingen prövning av den övertagande parten utan hyresvärden får helt enkelt lov att acceptera överlåtelsen. Här kommer familjerättsliga skyddshänsyn in. Om det istället rör sig om någon annan dödsbodelägare, som inte sammanbott med den avlidne, finns ingen sådan rätt.

### Vem får gå in i lägenheten?

Strikt formellt företräder samtliga dödsbodelägare dödsboet gemensamt. Antingen får de gå in i lägenheten tillsammans, eller genom fullmakt utse någon som företräder dödsboet. Hyresvärden ska vara restriktiv med att låta en ensam dödsbodelägare få tillgång till hyresrätten. Det är inte ovanligt med konflikter i samband med dödsfall.

Finns det djur i lägenheten eller något annat som behöver akut omhändertas kan hyresvärden överväga att gå in i lägenheten tillsammans med en dödsbodelägare och gärna polis eller annan myndighetsperson, samt dokumentera lägenhetens skick med fotografier för att undvika klander efteråt. Hyresvärden tar fortfarande en risk om den låter någon gå in i lägenheten. Vår rekommendation är att inte låta enskilda

dödsbodelägare få tillgång till lägenheten utan att ha fått övriga dödsbodelägares samtycke. För att säkert veta vilka som är dödsbodelägare krävs bouppteckning, alternativt dödsfallsintyg med släktutredning.

### **Vad gäller angående andrahandsupplåtelse?**

När det gäller andrahandsupplåtelse i dödsbon är det en vanlig andrahandsupplåtelse som lyder under samma regler som annars. Om det är en person som tillhörde den avlidnes familjehushåll är det inte fråga om en andrahandsupplåtelse. Så kan exempelvis vara fallet om två makar bor ihop, men enbart den ena maken står på kontraktet, och den maken avlider. I det fallet är det inte fråga om andrahandsupplåtelse när efterlevande maka bor kvar. Efterlevande maka har dessutom en i princip oinskränkt rätt att överta hyresrätten, pga. familjerättsliga hänsyn i lagstiftningen. Om det däremot rör sig om en person som inte bodde i lägenheten tidigare, dödsbodelägare eller ej, är det en andrahandsupplåtelse som kräver hyresvärdens tillstånd. Det finns sällan skäl att ge tillstånd i dessa fall.

### **Hyresrättens skick och kvarlämnade saker**

Hyresrätten ska lämnas i fullt brukbart skick. Visar det sig vid dödsfallet att hyresrätten är vanvårdad eller att lägenheten behöver saneras på grund av dödsfallet ska dödsboet stå för kostnaderna. Finns det inte täckning för kostnaderna i dödsboet kan dock hyresvärden behöva stå för kostnaderna i slutändan.

Härtill finns en bestämmelse i ärvdabalken (18 kap. 2 §) som anger att om det inte finns några efterlevande alls, kan hyresvärden åläggas att ta hand om den avlidnes egendom och tillkalla eventuella dödsbodelägare eller anmäla dödsfallet till socialnämnden för att anses ha uppfyllt sina förpliktelser.

I jordabalken (12 kap. 27 §) finns reglering angående saker som hyresgäst lämnat kvar efter att ha flyttat. Sådan egendom tillfaller hyresvärden sex månader efter det att lägenheten lämnats eller tre månader efter det att hyresgästen uppmanats att hämta egendomen utan att göra så. När sakerna tillfallit hyresvärden kan denna göra vad den vill med sakerna, t.ex. slänga dessa.

### **Sammanfattning**

När en hyresgäst avlider träder dödsboet in i hyresgästens ställe. Dödsboet företräds av samtliga dödsbodelägare tillsammans. Ingen dödsbodelägare har rätt att gå in i lägenheten utan övriga dödsbodelägares samtycke. Dödsboet kan, inom en månad från dödsfallet, säga upp lägenheten med en månads uppsägningstid. Missar man denna tid gäller vanlig uppsägningstid, oftast tre månader. Detta såvida inte hyresgästen och hyresvärden kommer överens om kortare uppsägningstid. Under uppsägningstiden är dödsboet skyldig att betala hyra precis som vanligt. Efterlevande make/partner/sambo har rätt att överta hyresrätten. Om det uppstår kostnader i samband med dödsfallet, exempelvis kostnader för sanering av hyresrätten, ska dödsboet stå för dessa kostnader. Finns det inga pengar i dödsboet kan dock hyresvärden i sista hand behöva stå för kostnaderna.