

## Advokaten Agneta

**Agneta Gustafsson är advokat på Advokatbyrån Nywa. I Bil & Bostad svarar hon varannan vecka på läsarnas frågor kring juridik, avtalsrätt och bostadsköp.**

# Om olika avtalstider

**Hej Agneta!  
Jag undrar hur länge ett avtal gäller?  
Kan man säga upp ett avtal när som helst? Kan den andre parten säga upp ett avtal när vi har bestämt att avtalet ska gälla fram till år 2020?**

Hälsningar,  
Simon

Hej,  
Tack för din fråga. Alla träffar vi dagligen olika typer av avtal utan att vi alltid tänker på det i varje enskild situation. Vissa avtal genomförs direkt, exempelvis ett köp i matbutiken eller parkering av bil under en timme på allmän parkeringsplats. Andra avtal löper under längre tid såsom ett anställningsavtal eller hyra av bostadslägenhet.

Beträffande avtals giltighetstid finns det olika regler för *olika typer av avtal*. Det är därför viktigt att veta dels vad avtalet avser, dels vilka som är parter, till exempel om avtalet är träffat med en konsument.

För vissa typer av avtal finns *speciella regler i lag* som kan påverka svaret på din fråga. Sådana regler finns till exempel för hyra av lägenhet där Jordabalkens utgångspunkt är att avtalet gäller tills vidare, om inte annat har avtalats i ett hyresavtal som bör vara skriftligt. Anställningsavtal är ett annat exempel på en avtalstyp som omfattas av tvingande regler i lag avseende giltighetstid och uppsägningstid.

Om man bortser från de avtalstyper för vilka det finns särskilda lagregler är huvudregeln att *avtalsfrihet* råder. Principen om avtalsfrihet innebär att var och en själv får bestämma om man vill ingå ett avtal, vem man vill ingå avtal med och vad avtalet ska innehålla.

Om det inte finns tvingande lagregler kan parterna själva bestämma hur länge ett avtal ska vara giltigt. Parterna kan välja att ett avtal ska gälla under en *bestämd tidsperiod*, viss tid, vilket innebär att avtalet som huvudregel upphör när den bestämda tiden passerat. Parterna kan även välja att ett avtal ska gälla *tills vidare*, vilket innebär att avtalet gäller tills vidare under en obestämd framtid.

Det finns också avtal där parterna väljer en *kombination* med en bestämd och en obestämd avtalstid. Det förekommer till exempel att parterna avtalar om en inledande tidsbestämd avtalsperiod, med ett tillägg om att avtalet gäller tills vidare när den angivna bestämda tidsperioden har passerat. En annan variant är att parterna bestämmer en inledande avtalsperiod med tillägg att *avtalet automatiskt förlängs* med nya bestämda tidsperioder, om avtalet inte sägs upp inom en viss tid före varje tidsperiods utgång.

Vad gäller rätten att säga upp ett avtal under avtalstiden bör framhållas principen om att *avtal ska hållas*. Som huvudregel är ett avtal bindande under hela avtalstiden. Det innebär att avtalet inte ensidigt av en part kan sägas upp eller ändras under avtalstiden.

När ni har avtalat om en tidsbestämd avtalsperiod, till exempel att ett avtal ska gälla från 1 maj 2018 till och med 30 april 2020, gäller alltså avtalet till sist nämnda dag. En av parterna kan då inte ensidigt under gällande avtalsperiod

säga upp avtalet till till exempel den 31 oktober 2018.

Att avtal ska hållas, vilket på latin heter *pacta sunt servanda*, är en grundläggande rättsprincip som gäller sedan länge. Det finns dock vissa undantag, till exempel om part var tvingad att ingå avtalet på grund av hot, om det föreligger ocker eller svek eller om omständigheterna i övrigt är sådana att avtalet inte ska gälla. I sådana fall kan avtalet i efterhand av domstol konstateras vara ogiltigt.

Om parterna har bestämt att avtalet ska gälla *tills vidare* krävs en *uppsägning* av avtalet för att det ska sluta gälla. Oftast, men inte alltid, har parterna avtalat om vilken uppsägningstid som gäller för att säga upp ett tillsvidareavtal.

Om parterna inte angivit uppsägningstid kan ett avtal som gäller *tills vidare* i regel sägas upp med iakttagande av *skälig uppsägningstid*. Vad som utgör skälig uppsägningstid beror på omständigheterna i det enskilda fallet. I bedömningen beaktas bland annat avtalstyp och hur lång tid avtalsförhållandet har varat. Uppsägningstid bör därför tydligt anges.

Det är viktigt att skilja på *uppsägning* av ett avtal och *hävning* av ett avtal. Ett avtal kan endast hävas om motparten har gjort sig skyldigt till ett *väsentligt avtalsbrott*. Hävs avtalet upphör avtalet att gälla i samband med hävningen och hänsyn behöver då inte tas till någon uppsägningstid. Det innebär med andra ord att avtalet upphör i förtid. Det bör betonas att det krävs mycket allvarliga åsidosättanden för att rätt att häva ett avtal i förtid ska föreligga.

Som du märker är det mycket att tänka på när du ingår ett avtal. Om avtalet är skriftligt bör du därför läsa igenom avtalet noga, särskilt vilken tid avtalet gäller, för att minska risken att du ångrar dig senare under avtalstiden. Överväg om du behöver biträde av en advokat. Det är tyvärr allt för ofta långdragna kostsamma tvister i domstol har sin grund i ett ofullständigt eller otydligt avtal. Tvist har i många fall kanske kunnat undvikas om parterna haft tillgång till en erfaren jurist innan avtalet ingicks.

Avslutningsvis när du förhandlar ett avtal är det den som förstår det rimliga som också kan åstadkomma det storslagna. Lycka till med dina avtal!



**AGNETA GUSTAFSSON**  
Advokat,  
Advokatbyrån Nywa

### Har du en fråga? Skriv till Agneta!

Om du har funderingar kring bostadsköp, bilköp, juridik eller avtal, skicka din fråga till Agneta på e-postadressen [advokaten@nywa.nu](mailto:advokaten@nywa.nu).

Vänligen notera att alla upplysningar enbart är informativa och inte utgör legal rådgivning. Rättslig rådgivning kan endast lämnas av advokat eller jurist som erhållit handlingar och fullständig information om omständigheterna i det enskilda fallet.

## Boktips

### KALSONGFYLLA

Miska Rantanen  
Lind & Co



Så kom den äntligen, den mest meningslösa boken jag läst. Det den handlar om är att författaren berättar om det han menar är en genuin finsk företeelse, som sker när finländare kommer hem från arbetet. För mig beskriver författaren hur det går till när man kommer hem (oavsett var i världen man bor) och slänger av sig dagens arbetskläder och sätter sig i underkläder eller myskläder, slår och dricker exempelvis öl och äter exempelvis chips och – för att använda ett ungdomsord – ”chillar”. Detta menar författaren är sättet att leva ett mer hälsosamt, energifyllt och avslappnat liv. Det enda som är fascinerande är hur författaren har fått ihop en bok på 168 sidor, som visserligen är små till storleken och med en del bilder för att fylla ut, men 168 komplett onödiga sidor blev det.



**ANNA ÖBERG**  
Bokrecensent



## Fri försäljningsvärdering



**Jag jobbar sedan många år som mäklarassistent hos Mäklarringen.**

Välkommen att höra av dig till mig!

Ulrika Lindgren, 090-14 93 90  
[ulrika.lindgren@maklarringen.se](mailto:ulrika.lindgren@maklarringen.se)

**mäklarringen**

Skolgatan 49, Umeå. 090-14 93 90. [www.maklarringen.se](http://www.maklarringen.se)