



Särskild preskription för fordringar i hyresförhållande, förlängning av preskriptionstiden, 61 § hyreslagen

För såväl lokalhyresavtal som bostadshyresavtal finns i hyreslagen, dvs. 12 kap. jordabalken, en särskild preskriptionsregel för fordringar på grund av hyresförhållande som endast är två år från hyresförhållandets upphörande. Under pågående hyresförhållanden gäller istället 10 årig preskriptionstid gentemot näringsidkare och 3 år gentemot konsumenter, detta berörs dock inte närmare här. Bestämmelsen som återfinns i 61 § hyreslagen anger att om en hyresvärd eller hyresgäst vill framställa fordringsanspråk på grund av hyresförhållande, ska talan därom väckas inom två år från det hyresgästen lämnade lägenheten. Detta gäller dock endast om inte annat avtalats, vilket framgår av paragrafens andra mening. I det fall talan inte väcks i rätt tid går rätten till talan förlorad. Det räcker således inte med att endast framställa krav mot hyresgästen inom två år utan stämningsansökan måste inges.

Preskriptionstiden räknas normalt från hyrestidens utgång eller om hyresgästen erhållit uppskov med avflyttningen, från uppskovstidens utgång. Det är dock inte själva den fysiska avflyttningdagen som är avgörande vilket bl.a. framgår av NJA 1998 s. 252. I rättsfallet anger Högsta domstolen att i det fall hyresgästen avflyttar i förtid börjar preskriptionstiden normalt löpa vid hyresavtalets upphörandetidpunkt om det inte visas att avtalet trots allt upphört tidigare. Likaså framgår att vid förverkandeuppsägning till omedelbart upphörande börjar tidsfristen löpa då uppsägningen delges hyresgästen, eftersom hyresavtalet enligt 6 § hyreslagen då upphör omedelbart. I situationer då hyresgästen å andra sidan håller sig kvar i lägenheten efter det att hyrestiden eller uppskovstiden upphört, dvs hyresgästen nyttjar lägenheten utan rätt, kommer

preskriptionstiden fortfarande att börja löpa vid hyresavtalets upphörande vilket likaså framgår av nämnda rättsfall, NJA 1998 s. 252.

En annan kanske mer svårförståelig situation är att preskriptionstiden enligt 61 § hyreslagen även börjar löpa om lägenheten rent fysiskt ändras, exempelvis genom att hyresobjektet görs större eller mindre. I och med ändrade utformningen kommer formellt ett nytt hyresobjekt att skapas även om det är en del av det tidigare hyresobjektet och hyresgästen anses avflyttad från det ursprungliga objektet. Preskriptionstiden för fordringar som belöpte på det hyresförhållandet som gällde innan ändringen av objektet börjar därmed att löpa vilket framgår av praxis, se NJA 2007 s. 303. I den då aktuella situationen kom hyresvärden och hyresgästen överens om att lokalytan skulle minska och att hyresgästen från visst datum skulle hyra endast en del av den ursprungliga lokalen. När hyresvärden senare väckte talan om obetald hyra för tid som belöpte på tiden för det ursprungliga hyresobjektet invände hyresgästen att talan var preskriberad då den väckts mer än två år från det att hyresgästen lämnade det ursprungliga hyresobjektet. Högsta domstolen konstaterade att när det som i det aktuella fallet inte varit fråga om någon förlängning av hyresförhållandet såvitt avser den ursprungliga lägenheten fick hyresgästen anses ha lämnat lägenheten när hyresförhållandet avseende denna upphört. Vidare konstaterade domstolen att den tvååriga preskriptionsfristen för fordringsanspråk hänförliga till hyresförhållandet beträffande den ursprungliga lägenheten således började löpa vid tidpunkten när det nya hyresavtalet började gälla.

Särskilt i situationer som den sistnämnda, dvs. när ett hyresobjekt förändras, är det för en hyresvärd särskilt viktigt att i samband med att förändringen av hyresobjektet kontrollera eventuella krav mot hyresgästen. Detta gäller inte bara hyra utan även ersättning för skador eller krav pga. bristande underhåll. I princip bör därmed även en avflyttningsbesiktning göras. Eventuell talan måste sedan väckas inom två år från det att det nya hyresförhållandet ingås. En annan möjlighet är att utnyttja hyreslagens rätt att avtala om annan preskriptionstid. Sålunda kan parterna avtala om upp till 10 års preskriptionstid för näringsidkare och upp till tre år för konsumenter. Observera dock att en längre preskriptionstid även ger hyresgästen längre tid att ställa krav mot Hyresvärden. Likaså måste observeras att kortare preskriptionstid än två år inte är bindande för hyresgästen eftersom det, enligt 1 § hyreslagen, utgör ett förbehåll som strider mot bestämmelse i hyreslagen.

Då den lagstadgade preskriptionstiden således är kort bör redan vid hyresavtalets ingående övervägas om längre preskriptionstid ska avtalas.

Robert Bruzelius-Lidqvist

Advokat

robert.bruzelius-lidqvist@steinmann.se

08-663 97 96



S ADVOKATFIRMAN
STEINMANN