

Preskription hyresförhållande

i

Ett hyresförhållande uppkommer när hus, eller del av hus, upplåtes till nyttjande mot ersättning. En fordran som har sin grund i ett hyresförhållande preskriberas två år efter det att hyresgästen lämnat lägenheten, 12 kap. 61 § JB. Preskription innebär att rätten till en fordran upphör.

Preskriptionen gäller inte bara hyresfordringar. Den omfattar även annan fordran som uppkommer med anledning av hyresförhållandet, exempelvis skadeståndskrav.

Preskriptionstiden börjar löpa från det att hyresgästen lämnar lägenheten. Skulle emellertid en avflyttning ske innan den avtalade hyrestidens slut, börjar preskriptionstiden att löpa vid hyrestidens utgång om det inte är visat att hyresförhållandet har upphört före hyrestidens slut. I de fall hyresgästen håller sig kvar i lokalen utan att ha rätt till det, räknas preskriptionstiden från den dag då hyresavtalet upphörde, se RBD 21:92.

Preskriptionstiden kan även börja löpa trots att hyresrelationen inte har upphört helt och hållet. När en hyresgäst först hyrt en lokal och sedan tecknat nytt hyresavtal avseende en del av samma lokal har Högsta domstolen ansett att preskriptionstiden ska börja löpa från tidpunkten när det nya hyresavtalet började gälla, se NJA 2007 s. 303. Högsta domstolen ansåg att hyresgästen lämnat lokalen, när hyresförhållandet beträffande den ursprungliga lokalen upphörde.

Preskriptionstiden i hyreslagen är kortare än de som gäller i preskriptionslagen (1981:130). Enligt preskriptionslagen är den längsta allmänna preskriptionstiden tio år. Är det ett förhållande mellan näringsidkare och konsument är

preskriptionstiden tre år.

Reglerna om preskriptionsavbrott i preskriptionslagen är inte tillämpliga på sådan fordran som omfattas av preskriptionsbestämmelserna i hyreslagen. Det enda sättet att avbryta preskriptionen är att väcka talan inom preskriptionsfristen. Hyresvärd eller hyresgäst, som vill framställa fordringsanspråk mot motparten på grund av hyresförhållande, måste göra detta genom att väcka talan inom två år från det att preskriptionstiden börjat löpa. Med "att väcka talan" ska förstås att lämna in stämningsansökan vid domstol, ansökan om betalningsföreläggande hos kronofogdemyndigheten eller ansökan till hyresnämnd (i sistnämnda fall bestämmande av skadestånd enligt 12 kap 24 a § JB). Det är inte nödvändigt att motparten delges ansökan inom tidsfristen. Det räcker att ansökan inkommit inom rätt tid. Har ena parten väckt talan i tid, har den andra parten rätt till kvittning, även om denne försuttit tiden.

Reglerna om preskription i hyreslagen är inte tvingande lagstiftning när det gäller att avtala om *längre* preskriptionstider än två år. Dock går det inte att avtala om längre tider än det som följer av preskriptionslagens tvingande bestämmelse. Skulle parterna emellertid avtala om en *kortare* tid än två år är sådant avtal inte gällande mot hyresgästen. En överenskommelse om kortare tid kan endast åberopas av hyresgästen men inte av hyresvärden.

Slutligen ska framhållas att när det gäller ett bestående hyresförhållande gäller sedvanliga preskriptionsfrister – tio år respektive tre år för konsumentfordringar. Detsamma gäller preskriptionslagens regler om preskriptionsavbrott. Det är först när hyresgästen ska anses ha lämnat lägenheten som hyreslagens preskriptionsbestämmelser träder in.