



## Särskilda preskriptionsregler för fordringar härrörande från hyresförhållanden, 61 § hyreslagen

En fordran preskriberas enligt huvudregeln tio år efter att den uppstått och en fordran emot en konsument efter tre år. Att fordran preskriberas innebär att fordringsägaren förlorar rätten att kräva in skulden. För fordringar som härrör från hyresförhållanden gäller dock enligt 61 § hyreslagen (HL) även en kortare preskriptionstid om två år från det att hyresgästen lämnade lägenheten. Med "lägenhet" förstås såväl bostad, som lokal. Det föreligger dock inget hinder emot att hyresvärden och hyresgästen avtalar om en längre preskriptionstid än den i 61 § HL, innebärande att preskriptionstiden skulle kunna utsträckas enligt huvudregeln, med beaktande av den kortare fristen för konsumentfordringar.

Regeln i 61 § HL är ömsesidig och gäller för både hyresgäst och hyresvärd. Den kortare preskriptionstiden om två år gäller först när hyresgästen lämnat lägenheten. Huvudregeln gäller därmed alltså under ett pågående hyresförhållande. När hyresgästen anses ha lämnat lägenheten är inte alltid helt klart och jag ska utifrån olika situationer försöka tydliggöra detta.

I normalfallet lämnar hyresgästen lägenheten vid hyrestidens utgång även om hyresgästen rent fysiskt lämnat lägenheten tidigare. Om hyresgästen erhållit uppskov med avflyttningen med viss tid löper preskriptionstiden från uppskovstidens utgång. Har hyresgästen överlåtit hyresavtalet, och trätt ur i behörig ordning, börjar fristen att löpa från den dag då hyresrätten övergick till den tillträdande hyresgästen. En annan sak är att fordran alltså går att göra gällande mot den tillträdande hyresgästen.

Om lägenheten överges anses hyresgästen lämnat lägenheten när den återtas av hyresvärden. I de fall

hyresgästen kvarsitter i lägenheten utan rätt framflyttas inte tidpunkten för när fristen börjar löpa. Har hyresavtalet sagts upp till omedelbart upphörande i anledning av förverkande löper fristen från delgivningen av förverkandeuppsägningen även om hyresgästen är kvar i lägenheten (NJA 1998 s 252). Även fordringar som uppkommer efter förverkandetidpunkt kan komma att bedömas enligt 61 § HL, vilket i praktiken leder till en kortare preskriptionstid än två år.

En ytförändring av hyresobjektet får även betydelse för när hyresgästen anses ha lämnat lägenheten. Om en hyresvärd har en hyresfordran på hyresgästen och parterna därefter överenskommer om att hyresgästen fortsättningsvis endast ska hyra en del av lägenheten, börjar fristen att löpa från det att ytan minskats då det anses vara en annan lägenhet som därefter förhyrs och ett nytt hyresförhållande därmed uppstått (NJA 2007 s 303). Möjlighet finns dock, vid en utökning av lägenheten, att beroende på hur parterna avtalar om den tillkommande ytan, tillse att ett nytt hyresförhållande inte uppstår med följd att preskriptionsfrist börjar löpa för fordringar under det ursprungliga hyresförhållandet. Detta är möjligt om den tillkommande lägenheten och den ursprungliga kan sägas upp separat.

Utöver den kortare preskriptionen kan inte heller preskriptionsavbrott enligt preskriptionslagen göras gällande enligt 61 § HL. Preskriptionsavbrott enligt 61 § HL kan endast ske genom att talan väcks och preskriptionsavbrottet anses ha skett när ansökan om stämning inkommit till tingsrätten. Om hyresvärden ingivit ansökan om betalningsföreläggande vid Kronofogden (KFM)

avseende hyresfordran kan hyresvärden, om förutsättning finns, begära att KFM överlämnar målet till tingsrätt för fortsatt rättegång och preskriptionsavbrottet sker då när tingsrätten får målet överlämnat till sig. Möjlighet finns givetvis att fastställa fordran genom beslut vid KFM. Det är inte heller ovanligt att svårigheter uppkommer när KFM ska delge motparten ett betalningsföreläggande. Om tiden är knapp kan hyresvärden återkalla betalningsföreläggandet och istället inge stämningsansökan till tingsrätten för att inte riskera preskription.

Sammanfattningsvis är det viktigt för en hyresvärd att uppmärksamma när preskriptionstiden börjar löpa enligt 61 § HL och att känna till att preskriptionsavbrott endast kan ske genom att talan väcks.

**Saša Srndović**

Biträdande jurist

sasa.srndovic@steinmann.se

08-663 97 96



**S** ADVOKATFIRMAN  
**STEINMANN**