

Examensarbete. C-uppsats inom Fastighetsvetenskap

Deponering av hyra vid annat avtalsförhållande än hyresförhållande

- Används deponeringsinstitutet för att innehålla prestation baserat på annat avtalsförhållande än hyresförhållande?

Författare: Carl Jönsson

Handledare: Per Henning Grauers

Vt 2010

Innehållsförteckning

<i>Sammanfattning</i>	3
<i>Abstract</i>	4
<i>Förord</i>	5
<i>Förkortningar</i>	6
1. Inledning	7
1.1 Introduktion	7
1.2 Syfte och frågeställningar	7
1.3 Metod och material	8
1.4 Avgränsningar	10
1.5 Disposition	11
2. Reglering av deponeringsförfarandet	13
2.1 Gällande rätt	13
2.1.1 21 § HL	14
2.1.2 12 kap 22 §	16
2.1.3 11-14, 16-18 och 26 §§	16
2.1.4 Praxis	19
2.2 SOU 2009:35, betänkande om ändringar av hyreslagstiftningen	22
3. Deponeringsförfarandet	24
4. Inventering av ärenden 2009	28
4.1 Bostadshyresgäst kontra lokalhyresgäst	28
4.2 Grund för deponering	29
4.3 Resultat av deponering	31
4.4 Lyftning av deponerade medel	32
4.5 Exempel på ärenden	32
5. Analys	35
6. Reflektioner	38
7. Källförteckning	39
<i>Bilaga A – Utdrag ur 12 kap Jordabalken</i>	<i>41</i>
<i>Bilaga B - Länsstyrelsen Skånes interna arbetsrutiner</i>	<i>46</i>

Sammanfattning

Ett hyresförhållande kan vid flera olika tillfällen leda till att hyresgästen anser sig ha rätt till nedsättning av hyran. Det kan baseras på hinder eller men i nyttjanderätten, på att hyresgästen har rätt till ersättning för skada eller att sådan brist avhjälpes på hyresgästens bekostnad. Hyresgästen kan också ha en motfordran på hyresvärden som denne önskar räkna av mot sin hyra. Vari denna motfordran bottnar är oväsentligt så länge det är hyresgästen och hyresvärd- en som är avtalsparter. Att i sådant läge endast innehålla prestationen skulle kunna innebära att hyresgästen riskerar att förlora sin nyttjanderätt. Istället har lagstiftaren infört möjligheten att enligt 21 § HL deponera beloppet hos länsstyrelsen. Hyresvärden har då inte längre möjlig- het att åberopa förverkande på grund av innehållen prestation.

Syftet med denna uppsats är att utreda utbredningen av användandet av deponeringsinstitutet för att innehålla prestation baserat på annat avtalsförhållande än hyresförhållandet, det vill säga att grunden som åberopas i ansökan är annan motfordran. För att göra detta har fyra frågeställningar ställts upp enligt nedan.

- Vilka grunder åberopas vid deponeringen?
- Är det främst bostadshyresgäst eller lokalhyresgäst som ansöker om deponering av hyra?
- Vad leder deponeringen till?
- Är det hyresvärd eller hyresgäst som slutligen lyfter det deponerade beloppet?

Genom rättsvetenskaplig metod har författaren undersökt deponeringsinstitutet utifrån gällan- de rätt samt genomfört en studie av under 2009 avslutade deponeringsärenden vid Länsstyrel- sen Skåne. Av totalt 87 avslutade ärenden ingår 47 av dessa i undersökningen. Materialet har systematiserats och sammanställts för att därefter presenteras på ett överskådligt vis. Resul- taten av undersökningen har analyserats och ställts i relation till den juridiska teorin.

Resultatet av studien visar att den vanligaste grunden som åberopas är hinder eller men i nyttjanderätten, att det är nästan exakt lika många bostadshyresgäster som lokalhyresgäster som utnyttjar deponeringsinstitutet, att förlikning eller överenskommelse är den vanligaste följden av deponering samt att det är fler hyresgäster än hyresvärdar som slutligen lyfter det deponerade beloppet men att det även i denna fråga är nästan jämt. Studien visar också att annan motfordran inte åberopas i något av de undersökta ärendena.

Abstract

A tenancy can in various different situations lead to that the tenant finds himself entitled to a reduction of the lease. Such situations include minor faults or preventions to the premises or that the tenant is entitled to compensation for damages to the premises. There is also the possibility that the tenant has a claim against the landlord that he likes to deduct from the lease. The deduction can be made regardless of whether the contractual relationship is based on the tenancy or not. In above situations, the tenant cannot simply retain all or part of the lease. If doing so, he risks losing his tenancy. Instead, the Swedish legislation provides for the possibility that under § 21 HL deposit the amount at The County Administrative Board.

The purpose of this thesis is to investigate the frequency of the use of § 21 HL based on other contractual relationships than that of the tenancy. In order to do so, the author has based his research on four problems.

- What grounds are being referred to in the application?
- Is it more common for residential or commercial tenants to apply for deposition?
- What does the deposition lead to?
- Is it the landlord or the tenant that, when the case is closed, is given the right to the deposited amount?

The thesis is based on current Swedish legislation as well as a study of during the year of 2009 closed cases of deposition at The County Administrative Board. Out of 87 closed cases, 47 are included in the study. The material has been systematized to be presented in an orderly manner. The results have been analyzed and put in a legal perspective.

The results shows that the most common ground being referred to is minor faults or preventions to the premises, that it is almost as many residential as commercial tenants that applies for deposition, that settlements is the most common result of deposition and that in most cases it is the tenant that is given the right to the deposited amount. The study also shows that in none of the cases, other contractual relationships are the underlying reason for deposition.

Förord

Jag vill ta detta tillfälle i akt och tacka de personer som hjälpt och stöttat mig under arbetet med denna uppsats.

För hjälpsam och kunnig handledning såväl innan som under arbetets gång, Per-Henning Grauers. Tack för att du kom med tips och råd men kanske framförallt idén till denna uppsats.

Lisbeth Björklund och Axel Starck på Länsstyrelsen Skåne för vänligt bemötande och värdefullt kunnande. Stort tack också för allt tålamod med mina många frågor och för all hjälp under mina undersökningar av deponeringsärendena.

Ett stort tack ska också riktas till mina vänner som gett mig stöd, tips och glada tillrop.

Lund i maj **TJUGOTIO**

Carl Jönsson

Förkortningar

1927 års lag	Lag (1927:56) om nedsättning av pengar hos myndighet
Avtalslagen	Lagen (1915:218) om avtal och andra rättshandlingar på förmögenhetsrättens område
Dir.	Regeringens kommittédirektiv
Förvaltningslagen	Förvaltningslag (1986:223)
HD	Högsta Domstolen
HL	Jordabalken 12 kap (Hyreslagen)
JB	Jordabalken
NJA	Nytt Juridiskt Arkiv avd. I
Prop.	Regeringens proposition
RBD	Rättsfall från Bostadsdomstolen
RH	Rättsfall från hovrätterna
Länsstyrelseinstruktion	Förordning (2002:864) med länsstyrelseinstruktion
SOU	Statens Offentliga Utredningar
Ärendelagen	Lag (1996:242) om domstolsärenden

Vanligen förekommande litteratur citeras i regel endast med författarens namn enligt nedan:

Holmqvist	Holmqvist, Leif – Thomsson, Rune, <i>Hyreslagen – En kommentar</i> . Nionde upplagan. Norstedts Juridik, Stockholm
Victorin	Victorin, Anders, 2007. <i>Kommersiell hyresrätt</i> . Tredje upplagan. Norstedts Juridik, Stockholm.

1. Inledning

I följande kapitel introduceras läsaren till bakgrunden av de teoretiska problem som ligger till grund för denna studie. Efter bakgrundsdiskussionen följer en problematisering av ämnet varpå syfte och frågeställningar redogörs för. Därefter diskuteras avgränsningar och en disposition för uppsatsen presenteras.

1.1 Introduktion

Ett hyresförhållande kan vid flera olika tillfällen leda till att hyresgästen anser sig ha rätt till nedsättning av hyran. Det kan baseras på hinder eller men i nyttjanderätten vilket innebär att lägenheten inte befinner sig i sådant skick att den är fullt brukbar enligt 9 § HL. Det kan också baseras på att hyresgästen har rätt till ersättning för skada som uppstått på lägenheten eller att sådan brist avhjälppts på hyresgästens bekostnad. Hyresgästen kan också ha en motfordran som han önskar räkna av mot sin hyra.

Att i sådant läge endast innehålla prestationen skulle kunna innebära att det första av de alternativa förverkanderekvisiten i 42 § HL skulle uppfyllas och hyresgästen riskerar då att förlora sin nyttjanderätt. Istället har lagstiftaren infört möjligheten att enligt 21 § HL deponera detta belopp hos länsstyrelsen. Genom detta tillvägagångssätt har hyresvärden inte längre möjlighet att åberopa förverkande på grund av innehållen prestation.

Sverige är indelat i 21 län och varje län har en länsstyrelse vars uppgift är att sköta den statliga förvaltningen i länet. Bland dess uppgifter finns social omvårdnad, allmänna val, regional utveckling samt hållbar samhällsplanering och boende. Länsstyrelsernas arbete regleras bland annat genom länsstyrelseinstruktion och Förvaltningslagen. Länsstyrelsen i Skåne har kontor i både Malmö och Kristianstad och det är vid förvaltningsjuridiska enheten i Kristianstad som handläggningen av ärenden om nedsättning av pengar sker. Det är fyra personer som bland mycket annat arbetar med de cirka 100 deponeringsärenden som inkommer varje år, två handläggare och två beslutsfattare.¹

1.2 Syfte och frågeställningar

Lagtextens formulering i 21 § HL medger hyresgästen en möjlighet att deponera del av hyresbelopp på grund av annat avtalsförhållande än hyresförhållandet. Vari denna motfordran bottnar är oväsentligt så länge det är hyresgästen och hyresvärden som är avtalsparter. I teorin

¹ 1-4 §§ länsstyrelseinstruktion, Lisbeth Björklund, samtal den 19/4 2010, Axel Starck, e-post 5/5 2010

skulle med andra ord en hyresgäst kunna deponera en del av hyran på den grunden att hyresvärden inte erlagt full betalning för köp av en möbel som hyresgästen sålt.

Syftet med denna uppsats är att klargöra i vilken utsträckning deponeringsinstitutet används för att kvitta motfordran baserad på annat avtalsförhållande än hyresförhållandet. Genom att undersöka förfarandet vid ansökan om deponering, utreda vilka hyresgäster som använder sig av deponeringsinstitutet, vilka grunder de åberopar för deponering samt vilka resultat som därmed uppnås, kan utbredningen av detta förfarande klargöras. Omfattningen av underlaget för undersökningen skulle dock kunna utgöra en begränsning för hur generaliserbart resultatet blir. Författaren anser därför att resultatet snarast bör uppfattas som en fingervisning om användandet av deponeringsinstitutet för kvittning av annan motfordran.

Med detta syfte som utgångspunkt kan följande frågeställningar vara relevanta att söka svar på:

- Vilka grunder åberopas vid deponeringen?
- Är det främst bostadshyresgäst eller lokalhyresgäst som ansöker om deponering av hyra?
- Vad leder deponeringen till?
- Är det hyresvärd eller hyresgäst som slutligen lyfter det deponerade beloppet?

1.3 Metod och material

För att på ett överskådligt och tydligt vis genomföra denna studie har författaren valt att använda sig av rättsvetenskaplig metod. Med utgångspunkt i förarbeten och lagtext har deponeringsinstitutet som sådant granskats. Rättspraxis har studerats för att se hur gällande rätt tillämpats i praktiken. Genom en kvantitativ undersökning av avslutade ärenden om deponering av hyra hos Länsstyrelsen Skåne har ytterligare information inhämtats till denna studie. Denna information kompletterar också undersökningen av rättskällorna.

Gällande undersökningen av avslutade ärenden har författaren begivit sig till Länsstyrelsen Skåne i Kristianstad för att på plats ta del av det tillgängliga materialet. Samtliga under 2009 avslutade ärenden har granskats och systematiserats utifrån följande parametrar:

1. Bostadshyresgäst kontra lokalhyresgäst
2. Privat hyresvärd kontra fastighetsföretag

3. Åberopad grund för deponering (rätt till ersättning på grund av men eller hinder i hyresrätten, rätt till skadestånd, fordran på hyresvärden, rätt till ersättning för eget avhjälpande av brist eller tvist om storleken på hyran)
4. Resultat av deponering (stämning, förlikning, hyresvärdens underlåtande att agera inom tidsfrist)
5. Vem som begär lyftning och vem som faktiskt får lov att lyfta beloppet jämte ränta

De undersökta ärendena varierar i handläggningstid mellan 13 dagar och knappt fyra år² men har det gemensamt att de har genomgått hela processen från ansökan till utbetalning av deponerade medel. Deponeringsförfarandet redogörs för nedan i kapitel 3. Deponeringsförfarandet.

Av totalt 87 avslutade ärenden har 47 studerats närmare. Utgångspunkten vid sammanställningen av framkomna data var den åberopade grunden i vart och ett av ärendena samt huruvida länsstyrelsen bifallit ansökan eller ej. Därefter har författaren sorterat ärendena utifrån ovanstående parametrar. I de flesta fall anges grund för deponering utförligt men författaren har, för att göra undersökningen mer överblickbar, valt att kategorisera grunderna enligt följande. Det är också enligt nedanstående uppräkningslista som materialet presenteras under rubriken 4.1 Grund för deponering.

- Hinder eller men i nyttjanderätten
- Motfordran
- Hyrestvist
- Egen avhjälp brist
- Övrigt

Att exakt återge samtliga grunder hade varit alltför utrymmeskrävande och heller inte särskilt givande men författaren har valt att, i förenklad form, redogöra för olika åberopade grunder.

Även resultatet av deponeringen har kategoriserats på ett förenklat vis. Kategorierna har fått följande lydelse.

- Tremånadersfristen
- Stämning
- Förlikning eller överenskommelse

² Framkom utifrån undersökningen

- Övrigt

Parametrarna 1, 2 och 5 ovan har sammanställts i olika Microsoft Excelblad och med hjälp av detta program har författaren kunnat systematisera och sammanställa de resultat som studien gett. Programmet har också använts för att skapa de tabeller som redovisas i kapitel 4. Inventering av ärenden 2009.

De ärenden som kortfattat redogörs för betecknas i uppsatsen som Ärende 1-5. Trots att alla dokument är offentliga handlingar ser författaren ingen anledning att nämna några namn eller på annat vis avslöja hyresgästerna eller hyresvärdarna bakom ärendena.

Litteratur inom området har sökts via Lunds Universitets bibliotek och har därefter studerats. Även Thomson Reuters internetbaserade databaser, och då framförallt Karnov, har använts i stor utsträckning för att finna såväl tillämplig lagtext som praxis. Dessa tjänster ger goda möjligheter att finna relaterat och i ämnet relevant material.

Intervjulichnande samtal har hållits med Lisbeth Björklund, förvaltningshandläggare på Länsstyrelsen Skåne. Även via e-postkonversationer med Björklund och Axel Starck, länsjurist, har information erhållits. Något direkt underlag för dessa samtal har inte framställts utan de har främst handlat om hur handläggningen går till vid Länsstyrelsen Skåne och förtydliganden kring vissa ärenden. Björklund har också tillhandahållit information och material om deponeringsförfarandet.

1.4 Avgränsningar

Denna studie utgår från under 2009 avslutade ärenden om deponering av hyra enligt 21 § HL vid Länsstyrelsen Skåne. Författaren har valt att endast studera avslutade ärenden under ett år då underlaget för denna studie annars hade varit alltför omfattande. En studie av den omfattningen hade tagit såväl för mycket tid som utrymme i anspråk. Då ärendena heller inte skiljer sig nämnvärt från år till år³ anser författaren att studien av ärenden från 2009 ändå kan vara representativ. Dock kan underlaget utgöra en begränsning vad gäller de slutsatser som kan dras av undersökningen.

³ Lisbeth Björklund, samtal den 19/4 2010

Avslagna, avvisade eller återkallade ärenden, totalt elva stycken, har inte studerats närmare. Vidare behandlas endast ärenden där motparterna är å ena sidan bostads- eller lokalthyresgäst och å den andra sidan fastighetsägare eller hyresvärd. Ärenden där ansökan har rört garageplats i en bostadsrättsförening, totalt sju stycken, har undantagits studien. Ärendena var inte rena deponeringsärenden, hyresförhållandet baserades delvis på servitutsrätt, och av den anledningen lämnades de utanför studien. Likaså förekom 22 ärenden som avslutades på grund av att preskriptionstiden⁴ för dem gått ut. På grund av underlåtenhet att handla från båda parter sida är dessa akter ofullständiga. De särskiljer sig därför från övriga ärenden och undantas således från studien.

Samtliga länsstyrelser i Sverige handlägger även ansökan om nedsättning av pengar enligt 1927 års lag, så också Länsstyrelsen Skåne. Nedsättning av pengar enligt 1927 års lag innebär att en gäldenär vid vissa givna förutsättningar hos länsstyrelsen kan nedsätta det belopp denne är skyldig borgenären. Till dessa räknas bland annat när borgenären vägrar ta emot betalning eller om gäldenären inte känner till vem som är den rätte borgenären. Gör han så anses beloppet vara borgenären tillhanda i rätt tid. Lagen är tillämplig på hyresförhållanden i till exempel de fall hyresvärden vägrar ta emot hyra eller att han av någon anledning är oanträffbar.⁵ I de fall hyresgästen har ”annan motfordran” enligt lydelsen i 21 §, skulle lagen också kunna vara tillämplig. Trots att 1927 års lag i ovan beskrivna fall skulle kunna tillämpas vid ett hyresförhållande är det trots allt reglerna i HL som ska studeras i denna uppsats och därför har ärenden som rör nedsättning av pengar enligt 1927 års lag inte studerats närmare.

1.5 Disposition

2. Reglering av deponeringsförfarandet

I detta kapitel redogörs för de regleringar som finns kring deponering. Inledningsvis presenteras relevant lagtext och förarbeten. Därefter följer en närmare granskning av 21-22 §§ HL samt en kortfattad redogörelse för de paragrafer som berättigar hyresgästen till deponering. Referat av fem rättsfall som berör ämnet presenteras därefter. Slutligen redogörs för det betänkande som kommer att ligga till grund för en eventuell ändring av hyreslagen.

⁴ Preskriptionstiden regleras genom 7 och 9 §§ 1927 års lag. Utförligare redogörelse i kapitel 3.

Deponeringsförfarandet

⁵ Holmqvist s. 187, Victorin s. 153

3. Deponeringsförfarandet

I detta kapitel redogörs för deponeringsförfarandet från ansökan till slutlig utbetalning av deponerade medel. Redogörelsen är så långt möjligt uppställd i kronologisk ordning. Deponeringsärenden kan dock under handläggningstiden skilja sig markant från varandra då vissa moment återkommer beroende på utfallet av processen.

4. Inventering av ärenden 2009

I detta kapitel presenteras en sammanställning av de under 2009 avslutade ärendena vid Länsstyrelsen Skåne. De är samlade under rubriker utifrån de olika undersökta parametrarna och illustrerade med tabeller. Därefter följer en sammanfattning av fem ärenden för att exemplifiera processen samt vilka typer av ärenden som förekommer.

5. Analys

I detta kapitel redogörs för resultaten av studien i förhållande till gällande rätt. Resultaten presenteras utifrån de frågeställningar som författaren har ställt upp.

6. Reflektioner

I detta det sista kapitlet diskuteras författarens egna reflektioner kring arbetet med uppsatsen samt materialet som legat till grund för den.

2. Reglering av deponeringsförfarandet

I detta kapitel redogörs för de regleringar som finns kring deponering. Inledningsvis presenteras relevant lagtext och förarbeten. Därefter följer en närmare granskning av 21-22 §§ HL samt en kortfattad redogörelse för de paragrafer som berättigar hyresgästen till deponering. Referat av fem rättsfall som berör ämnet presenteras därefter. Slutligen redogörs för det betänkande som kommer att ligga till grund för en eventuell ändring av hyreslagen.

2.1 Gällande rätt

I 12 kap Jordabalken återfinns regler för hyra och kallas således ofta för Hyreslagen. Reglerna i HL är tvingande till hyresgästens fördel såvida inget annat anges och omfattar såväl bostadslägenheter som lokaler. Antalet tvingande regler vad gäller lokaler är dock färre än för bostadslägenheter, det finns alltså större utrymme för förhandling när det kommer till lokaler.⁶ Nedan följer en kort redogörelse för centrala bestämmelser och begrepp inom hyresrättsens område.

Man kan säga att hyresavtal definieras genom fyra rekvisit nämligen att ett avtal ingåtts, att det avser hus eller del av hus, att en nyttjanderätt genom avtalet upplåts samt att ersättning från hyresgästens sida utgår.⁷ Huruvida avtal kommit till stånd avgörs genom de regler som återfinns i Avtalslagen. Det bör dock noteras att avtalet kan vara såväl muntligt som skriftligt.⁸ Hus eller del av hus benämns i HL som lägenhet. Lägenhet syftar alltså på den yta som är upplåten som nyttjanderätt.⁹ Lagstiftaren gör skillnad mellan lägenhet som är inrättad för att helt eller till inte oväsentlig del användas för bostadsändamål, bostadslägenhet, och annan lägenhet, lokal. Det är endast fastighetens ägare som kan upplåta en nyttjanderätt i densamma. För att det ska röra sig om en hyresrätt ska upplåtelsen ske till annan fysisk eller juridisk person. Ersättningen kan, men måste inte, utgå i pengar. Även andra former av motprestation kan anses utgöra hyra, till exempel enklare underhåll i fastigheten. Ersättningen benämns hyra.¹⁰

Hyran avser nyttjanderätten men kan också avse ersättning för till exempel uppvärmning, inventarier eller liknande om dessa är hänförliga till nyttjandet.¹¹ Hyran ska vara till beloppet bestämd för både bostadslägenhet och lokal men undantag kan göras. Exempelvis medges

⁶ Victorin s. 22

⁷ Holmqvist s. 2, Victorin s. 15

⁸ Victorin s. 27

⁹ Victorin s. 18

¹⁰ Holmqvist s. 2-7

¹¹ Holmqvist s. 184, Victorin s. 147

frånsteg från regeln när kostnader för ovan nämnda uppvärmning ska ersättas och kostnaden påförs efter individuell mätning.¹² Undantag medges också för så kallad omsättningshyra för lokalhyresgäster och innebär en anpassning av hyran i förhållande till hyresgästens rörelseintäkter.¹³ Erläggandetillfället kan parterna avtala om men saknas sådan överenskommelse ska den del av hyran som utgår i pengar erläggas senast sista vardagen före varje kalendermånads början.¹⁴

Erläggs inte hyran i rätt tid innebär det att hyresrätten är förverkad och hyresvärden har rätt att säga upp avtalet. Enligt 42 § 1 st. 1 p. respektive 2 p. är förverkandefristen en vecka räknat från förfallodagen när det gäller bostadshyresgäst och två dagar när det gäller lokalhyresgäst. När denna frist gått ut är hyresgästen i dröjsmål men har ändå en möjlighet att återvinna sin nyttjanderätt. Erläggs hyran innan det att hyresvärden sagt upp avtalet kan inte dröjsmål åberopas som grund för förverkande.¹⁵ Om hyresvärden faktiskt hunnit säga upp avtalet ges hyresgästen ytterligare en möjlighet till rättelse. Om han som bostadshyresgäst inom tre veckor från det att han underrättats om förverkandet erlägger hyran kan hyresvärden inte skilja honom från lägenheten. För lokalhyresgäst gäller att inom två veckor från underrättelse erlägga hyran. Inte heller kan hyresgästen skiljas från lägenheten om han deponerat hyran i enlighet med 21 § HL.¹⁶

2.1.1 21 § HL

Om en hyresgäst anser sig i enlighet med 11-14, 16-18 eller 26 §§ ha rätt till nedsättning av hyran, rätt till ersättning för skada eller rätt till ersättning för avhjälpande av brist i lägenheten kan denne deponera motsvarande belopp hos länsstyrelsen. Hyresgästen kan förfara på samma vis om det råder oklarhet kring storleken på hyran när detta inte framgår av avtalet. Hyresgästen kan slutligen åberopa annan motfordran, inom eller utom hyresförhållandet, som deponeringsgrund.¹⁷

Lagstiftaren har alltså infört en möjlighet för hyresgästen att fullgöra sin prestation och undvika förverkande av sin hyresrätt trots att fullt hyresbelopp inte betalats direkt till hyresvärden. Paragrafen stadgar dock tydligt att en deponering endast kan komma ifråga när det

¹² Larsson et. al., *Bostadshyresavtal i praktiken*, 2008 s. 115

¹³ Schneider et. al. *Lokalhyresjuridik – kommentar till hyreslagens bestämmelser avseende lokaler*, 2004 s. 44

¹⁴ Holmqvist s. 180

¹⁵ 43 § 1 st. HL, Holmqvist s. 354

¹⁶ 44 § 1 st. 1-2 p. HL, Holmqvist s. 356

¹⁷ Holmqvist s. 184

handlar om den del av hyran som utgår i pengar. Det är också väsentligt att hyresgästen endast deponerar ett belopp som motsvarar ersättningen han eller hon anser sig ha rätt till och att förfarandet inte används som ”stridsåtgärd” från hyresgästens sida. Hyresgästen måste också betala resterande del av hyran till hyresvärden i vanlig ordning.¹⁸

Andra stycket ger de villkor hyresgästen har att förhålla sig till för deponeringen. För det första ska han eller hon vid deponeringstillfället till länsstyrelsen lämna skriftlig uppgift om hyresförhållandet. Den ska innehålla parternas namn och adresser samt var lägenheten är belägen. Vidare ska uppgifter lämnas om hyrans förfallodag samt vilka grunder som åberopas för deponeringen. Det kan också vara lämpligt att bifoga det gällande hyresavtalet.¹⁹ Hyresgästen har rätt att deponera beloppet hos valfri länsstyrelse men det är önskvärt att deponering sker hos den länsstyrelse för det län där hyresvärden har sin hemvist.²⁰ En liknande bestämmelse återfinns i 20 § 2 st. HL om var hyran ska erläggas och 21 § HL kan tolkas analogt med denna.²¹

För det andra ska hyresgästen ställa av länsstyrelsen fastställd skälig pant eller borgen som säkerhet för den kostnad som kan tänkas uppstå för hyresvärden i och med deponeringen. Länsstyrelserna kan således själva bestämma hur stor pant eller borgen som krävs.²² Länsstyrelserna har valt något varierande belopp men dessa är oftast knutna till storleken på panten eller borgen samt till rådande prisbasbelopp. Något om hos de olika länsstyrelserna gällande pant och borgen redogörs för i kapitel 3. Deponeringsförfarandet.

Länsstyrelsen har att pröva huruvida grund för deponering föreligger men inte om hyresgästen har rätt i sak. De kan alltså välja att avvisa eller avslå en ansökan om deponering om den inte är rätt utformad eller om grunderna som åberopas inte stämmer överens med 21 § HL.²³ Länsstyrelsens beslut får överklagas till tingsrätten på den ort där länsstyrelsen är belägen. Detta gäller samtliga av länsstyrelsens beslut i deponeringsärendet.²⁴

¹⁸ Holmqvist s. 183-185, Victorin s. 152, Larsson et. al., *Bostadshyresavtal i praktiken*, 2008 s. 118, angående deponering som stridsåtgärd, jämför även RBD 8:84

¹⁹ Victorin s. 153

²⁰ Holmqvist s. 185-186, Prop. 1980/81:84 s. 161

²¹ 20 § 2 st. stadgar att ”hyran skall betalas i hyresvärdens hemvist”. Utdrag ur lagtexten, se Bilaga A

²² Holmqvist s. 186, Victorin s. 153

²³ Holmqvist s. 185, jämför även NJA 1974 s.385 samt NJA 2004 s. 641

²⁴ 21 § 3 st. HL, Holmqvist s. 187-188

2.1.2 12 kap 22 §

När en ansökan om deponering inkommit ska länsstyrelsen genast underrätta hyresvärden om detta genom att skicka ett rekommenderat brev med information om deponeringen samt hur hyresvärden kan agera.²⁵ För det första kan hyresvärden försöka träffa en överenskommelse med hyresgästen om vem som ska få lyfta beloppet. Det andra alternativet är att väcka talan gentemot hyresgästen. Förfar hyresvärden på sistnämnda vis måste yrkandet i stämningen klart stadga att hyresvärden önskar lyfta det deponerade beloppet. Det deponerade beloppet får inte lyftas av någon av parterna i det fall hyresvärden väckt talan i rätt tid. De måste då vänta till dess att tvisten är löst i tingsrätten eller att parterna i förväg kommer överens om vem som ska få lyfta beloppet.²⁶

Underlåter hyresvärden att handla enligt något av dessa alternativ inom tre månader från det att beloppet förfallit till betalning och det att underrättelse sänts till denne, har hyresgästen rätt att återfå beloppet. Märk väl att båda händelserna ska ha inträffat för att tremånadersfristen ska börja löpa. Det spelar dock ingen roll om hyresvärden verkligen mottagit underrättelsen för att fristen ska börja löpa. Hyresvärden har dock fortfarande rätt att kräva hyresgästen på den obetalda hyran men han förlorar rätten till pant eller borgen samt räntan på det deponerade beloppet. Hyresfordran kan hyresvärden kräva av hyresgästen under preskriptionstiden som stadgas i 61 § HL.²⁷

22 § HL stadgar slutligen i tredje stycket att det deponerade beloppet omgående ska placeras på räntebärande konto. Före den 1 juli 1994 skulle det ske genom att pengarna sattes in på konto i bank men då reglerna ändrades kan länsstyrelserna numera sätta in pengarna på andra räntebärande konton och då i första hand i Riksgäldskontoret. Den som lyfter beloppet har också rätt till räntan.²⁸

2.1.3 11-14, 16-18 och 26 §§

11 § HL stadgar hyresgästens rättigheter vid ringare skada på lägenheten som uppstår innan hyrestidens början och som inte är åtgärdad vid tillträdesdagen. Med lägenhet avses inte endast den faktiska lägenheten utan även de biutrymmen som kan tillhöra densamma, till exempel vindskontor eller trapphus. I det fall lägenheten inte befinner sig i det skick som

²⁵ Schneider et. al. *Lokalhyresjuridik – kommentar till hyreslagens bestämmelser avseende lokaler*, 2004 s. 48

²⁶ Holmqvist s. 188-189

²⁷ Holmqvist s. 189, Larsson et. al. *Bostadshyresavtal i praktiken*, 2008 s.118. Utdrag ur lagtexten, se Bilaga A

²⁸ Holmqvist s. 189-190, Prop. 1993/94:226 s. 3 och 7

hyresgästen kan fordra är paragrafen också tillämplig.²⁹ Rättigheterna inträder när men eller hinder i nyttjanderätten uppstår till följd av bristen. De består i att på hyresvärdens bekostnad avhjälpa bristen, att under vissa förutsättningar säga upp avtalet eller att hos hyresnämnden ansöka om åtgärdsföreläggande.³⁰ Hyresgästen har också rätt till reducerad hyra under den tid lägenheten är bristfällig oavsett om hyresvärden är vållande eller inte. Reduceringen bör svara mot omfattningen av bristen.³¹ Är hyresvärden faktiskt vållande till bristen, medvetet eller genom försummelse, riskerar denne att bli skadeståndsskyldig. Paragrafen är formulerad på så vis att det är hyresvärden som bär bevisbördan för att denne inte varit vållande till skadan.³²

En annan situation som kan uppstå före hyrestidens början är att en myndighet meddelar förbud att använda del av eller hela lägenheten. Avtalet upphör att gälla i sin helhet då förbudet gäller hela lägenheten. I det fall att endast del av lägenheten berörs av förbudet har hyresgästen rätt till nedsättning av hyran, rätt att säga upp avtalet eller, om beslutet är en följd av hyresvärdens försummelse eller om hyresvärden underlåter att meddela hyresgästen om förbudet, rätt till skadestånd.³³

Lagstiftaren har också infört regler som träder in om lägenheten vid tillträdet antingen inte är färdigställd eller om den inte är utrymd i tid. I båda dessa fall har hyresgästen rätt till reduktion av hyran, i viss mån rätt att säga upp avtalet samt, om hyresvärden inte kan visa att denne varit försumlig, rätt till skadestånd.³⁴

I 16 § HL stadgas att om lägenheten skadas under hyrestiden, hinder eller men på annat sätt uppstår eller om myndighet meddelar beslut om hinder i användandet, och inget av ovanstående beror på hyresgästens agerande, ska reglerna i 10-12 §§ HL tillämpas. Detta innebär att om lägenheten skadas så allvarligt att den blir obrukbar kan hyresgästen, i det fall hyresvärden varit vållande, ha rätt till skadestånd. Uppstår endast ringare skada är det istället reglerna i 11 § som är tillämpliga. Hyresgästen kan då alltså ha rätt till självhjälp, skälig nedsättning av hyran eller skadestånd.³⁵ Det är värt att notera att 16 § HL till viss del är

²⁹ Holmqvist s. 71-72. Det skick som här avses stadgas i 9 § HL.

³⁰ 11 § HL 1, 2 och 5 p., Larson et. al. *Bostadshyresavtal i praktiken*, 2008 s. 90-91 och 95

³¹ Holmqvist s. 76, Victorin s. 189, Larson et. al. *Bostadshyresavtal i praktiken*, 2008 s. 91-92

³² Holmqvist s. 78-79

³³ 12 § HL, Victorin s. 174, Larson et. al. *Bostadshyresavtal i praktiken*, 2008 s. 88

³⁴ 13-14 §§ HL

³⁵ Holmqvist s. 97

dispositiv. Hyresvärden och hyresgästen kan nämligen avtala bort rätten till nedsättning av hyra vid till exempel sedvanligt underhåll eller för att sätta lägenheten i avtalat skick.³⁶

17 § HL tar sikte på den händelse att det i lägenheten förekommer ohyra. Om hyresgästen lider men av förekomsten blir reglerna om skada eller brist i lägenheten tillämpliga. Hyresgästen kan alltså förfara enligt 11 § HL. Är hyresgästen inte ansvarig för att ohyra förekommer har denne rätt till ersättning för skada som uppstår i och med utrotandet. Är hyresgästen däremot vållande till förekomsten av ohyra kan denne istället bli ersättningskyldig gentemot hyresvärden. Hyresgästen kan dessutom riskera förverkande av hyresrätten om denne genom vårdslöshet varit vållande till förekomsten av ohyra. Oavsett om hyresgästen är vållande till förekomsten av ohyra så är hyresvärden skyldig att tillse att ohyran utrotas. Sistnämnda regel är dock inte tillämplig på enfamiljshus.³⁷

Skulle hyresgästens nyttjanderätt, genom oklarheter kring äganderätten till fastigheten, inskränkas stadgar 18 § HL att denne har rätt till reducering av hyran. Sådana oklarheter kan bestå i till exempel försäljning av fastigheten eller återgång av försäljning vid klander. Hyresgästen kan också ha rätt till skadestånd.³⁸

HL:s 26 § reglerar hyresvärdens rätt till tillträde till lägenheten vid tillsyn, förbättringsarbeten eller visning då den är ledig för uthyrning. I inga andra situationer har hyresvärden rätt att, utan hyresgästens tillåtelse, gå in i lägenheten.³⁹ När det gäller tillträde vid förbättringsarbeten skiljer lagstiftaren på tre olika situationer nämligen när dessa inte kan uppskjutas utan skada, mindre brådskande förbättringsarbeten som inte innebär väsentliga hinder samt övriga förbättringsarbeten. Vid förstnämnda typ av förbättringsarbete uppstår i princip den typ av brist som omtalas i 16 § 3 p. HL och hyresgästen kan då åberopa rätt till nedsättning av hyran, uppsägning av hyresavtalet eller skadestånd. Vid den andra typen av förbättringsarbete är 16 § HL också tillämplig men uppsägning kan vara svårt att motivera då denna typ av arbeten genomförs för att avhjälpa en brist. Slutligen ger den sistnämnda typen av förbättringsarbeten hyresgästen uppsägningsrätt.⁴⁰

³⁶ Holmqvist s. 125, Victorin s. 190

³⁷ Holmqvist s. 129-130, Larson et. al. *Bostadshyresavtal i praktiken*, 2008 s. 98

³⁸ Holmqvist s. 130, Schneider et. al. *Lokalhyresjuridik – kommentar till hyreslagens bestämmelser avseende lokaler*, 2004 s. 42

³⁹ Victorin s. 161-162, Holmqvist s. 227

⁴⁰ Larson et. al. *Bostadshyresavtal i praktiken*, 2008 s. 142-144

2.1.4 Praxis

NJA 1974 s. 385 – Fråga om att länsstyrelsen har att pröva sökandes inlämnade uppgifter och ej fog för deponeringen

Göran W. skulle vid inflyttning i en av Riksbyggen nybyggd fastighet erlägga visst belopp som i avtalet betecknades som hyra. Avtalet gällde i första hand förhandsteckning av bostadsrätt. Göran W. hade dock vid fem tillfällen hos Länsstyrelsen i Stockholms län ansökt om deponering av viss del av detta belopp. Som grund åberopades tvist om storleken på hyresbeloppet. Tingsrätten biföll Göran W:s yrkande att få deponera beloppet

Riksbyggen överklagade till Svea Hovrätt och anförde att vederlaget endast till obetydlig del avsåg rätten att nyttja lägenheten samt att detta i huvudsak skulle betraktas som förskottsbetalning varför en hyrestvist inte förelåg. Göran W. genmälde att så länge ingen bostadsrätt upplåtits skulle beloppet avse hyra för nyttjandet. Hovrätten ansåg att vederlaget skulle betraktas som hyra och att 12 kap 21 § därför var tillämplig samt att lämna besvären utan bifall.

HD meddelade prövningstillstånd efter det att Riksbyggen överklagat hovrättens dom. Såsom domslut anfördes att länsstyrelsen har att pröva huruvida deponenten lämnat sådana uppgifter, inbetalat sådan pant samt i övrigt fullgjort sin talan i enlighet med lagtexten. Dock ingår inte i länsstyrelsens uppdrag att vidare pröva om fog för deponeringen funnits. Eftersom Göran W. förfarit på ett korrekt sätt kan Riksbyggen inte vinna bifall för sin talan.

NJA 2004 s. 641 – Fråga om rätt att deponera belopp enligt 12 kap 21 § JB

G-B. P. deponerade medel hos Länsstyrelsen Halland och åberopade som grund ”Ej betalt för trädgårdsarbete som blev utfört efter förra hyresgästen. Material till vägg, soprum, släp.”. Länsstyrelsen ogillade ansökan och avslog den därför med motiveringen att grund för deponering inte förelåg. G-B. P överklagade beslutet vid Halmstads tingsrätt och utvecklade där sin talan enligt följande. Hyresvärden hade godtagit att G-B. P fick utföra arbeten i trädgården och begärde ersättning för de materialkostnader som uppstått. Trädgård ska jämföras med lägenhet och rätt att deponera hyra enligt 12 kap 21 § JB förelåg för det arbete hon utfört.

Tingsrätten anförde att länsstyrelsen endast har att pröva huruvida förutsättningarna för deponering föreligger utifrån av hyresgästen lämnade uppgifter. I detta fall ansåg tingsrätten att de grunder som G-B. P angivit var oklara. I ansökan fanns inget som styrkte att trädgården

var en del av den nyttjanderätt som hon åtnjöt. Det framgick heller inte att hon haft någon fordran på hyresvärden eller vari denna fordran skulle bestå. Tingsrätten ansåg inte att påståendena utgjorde tillräckliga skäl för deponering enligt 12 kap 21 § JB. Överklagandet skulle därför avslås. G-B. P. överklagade tingsrättens dom och yrkade i Hovrätten för Västra Sverige att rätten skulle bifalla hennes begäran om deponering.

Hovrättens beslut baserades på reglerna i 12 kap 9 § JB, att lägenheten ska tillhandahållas i sådant skick att den är fullt brukbar för ändamålet. 12 kap 11 § stadgar också att om lägenheten inte är i sådant nämnt skick har hyresgästen möjlighet att på hyresvärdens bekostnad själv avhjälpa bristen. Detta gäller också till lägenheten hörande biutrymmen men en trädgård kan inte anses omfattas av denna reglering. Arbete i trädgården kan därför inte gillas som grund för deponering. Käranden har heller inte gjort gällande att hyresvärden givit henne något uppdrag att utföra dessa arbeten. Hovrätten avslag därför överklagandet och G-B. P. överklagade domen till HD.

HD anför att länsstyrelsen inte ska pröva om sökanden har fog för sitt påstående utan endast om 12 kap 21 § JB är tillämplig. HD anser vidare att G-B. P. har avgett sådana uppgifter som efterfrågas även om skälet till deponeringen förvisso kunde varit tydligare. Dock ska de tolkas som att G-B. P. hade en motfordran på hyresvärden motsvarande det belopp hon ville deponera. HD ändrar därigenom hovrättens beslut och förklarar att G-B. P. ska få deponera beloppet hos länsstyrelsen.

NJA 2008 s. 467 – Fråga om hyresgäst kunde deponera belopp avseende inventarier

Ett företag, NSEAB, ansökte hos Länsstyrelsen i Stockholms län om att få deponera ett belopp avseende del av hyra för inventarier. Inventarierna ingick i det hyresavtal som tecknats med hyresvärden. Länsstyrelsen avslag ansökan med motiveringen att deponering endast kan ske för hyra av hus eller del av hus enligt 12 kap 1 § JB. NSEAB överklagade länsstyrelsens beslut med hänvisning till att hyresavtalet måste betraktas som en helhet. Enligt avtalet utgick hyran av inventarier som ett hyrestillägg och ska därför betraktas som vilket annat hyrestillägg som helst. Tingsrätten fann inget skäl att besluta på annorlunda vis än länsstyrelsen, överklagandet lämnades utan bifall. NSEAB överklagade tingsrättens beslut till Svea Hovrätt som inte fann skäl att ändra det.

NSEAB överklagade till HD som meddelade prövningstillstånd. HD angav följande som skäl: Parterna har slutit hyresavtal för restauranglokal och i detta ingår hyresvärdens inredningar och inventarier. Hyra utgår för lokalen och för inventarierna utgår inventariehyra. Den senare ingår i det helomfattande hyresavtalet och inventarierna är av stor betydelse för avtalsförhållandet, utan inventarier skulle inget hyresavtal föreligga. Eftersom syftet med 12 kap 21 § JB är att hyresgästen genom deponering kan fullgöra betalning utan att riskera att förlora sin nyttjanderätt bör nämnda lagrum vara tillämpligt även för hyra av inventarier. HD fastställde alltså härigenom att NSEAB hade rätt att deponera hyra för inventarier och att hovrättens beslut skulle ändras.

RBD 8:84 – Fråga om deponeringsförfarandet nyttjats utan laga grund

Rättsfallet togs upp i Bostadsdomstolen för att pröva huruvida hyresgästen genom deponeringsförfarandet förverkat sin nyttjanderätt och därigenom sagts upp för avflyttning. Ärendet hade föredragits i hyresnämnden där hyresgästen, efter det att hyresvärden sagt upp avtalet, yrkat på förlängning av detsamma mot att hyresvärden skulle sätta upp två kakelplattor i köket. Hyresvärden anförde å sin sida att uppsägningen skett på grund av hyresgästens deponeringar som åtföljts av krav på reparationsarbeten. När hyresvärden skickat hantverkare hade dessa vid tre tillfällen nekats tillträde till lägenheten.

Hyresnämnden yttrade härefter att hyresgästen deponerat för stora belopp hos länsstyrelsen trots tidigare upplysningar om att detta utgjorde missbruk av deponeringsinstitutet. Vidare ansåg man inte att utsikterna för bättring hos hyresgästen var särskilt goda och att dennes missbruk av deponeringsinstitutet var så besvärande att förlängning inte kunde komma ifråga.

Bostadsdomstolen fastslog att deponeringarna varit ett sätt för hyresgästen att förmå hyresvärden att genomföra vissa förbättringsarbeten men att denne aldrig åberopat någon laga grund för sina deponeringar. Han skulle därför anses ha betalat hyran för sent och hyresvärdens avflyttningsyrkanden skulle därför bifallas. Hyresgästen förlorade därmed sin hyresrätt på grund av missbrukande av deponeringsinstitutet.

RH 1995:96 – Fråga om stämning enligt 22 § 2 st HL varit rätt utformad

En hyresgäst, Ola L., har under en längre period deponerat medel avseende en motfordran på hyresvärden hos Länsstyrelsen i Stockholms län varav delar nu har återbetalats till honom. Dock kvarstår ett belopp hos länsstyrelsen. Hyresvärden har begärt utbetalning med

åberopande av domar från Stockholms tingsrätt och Svea Hovrätt men länsstyrelsen har avslagit ansökan om utbetalning med motiveringen att yrkandena i domstolarna inte gjort gällande att hyresvärden vill lyfta det deponerade beloppet. Istället har yrkandet avsett utbetalning från hyresgästens sida och domsluten ger förvisso hyresvärden rätt till hyran men inte att lyfta det deponerade beloppet. Svea Hovrätt valde i detta fall att gå på länsstyrelsens beslut, det deponerade beloppet skulle inte utbetalas till hyresvärden.

2.2 SOU 2009:35, betänkande om ändringar av hyreslagstiftningen

I juli 2006 tillsattes av regeringen en utredning för att se över de befintliga reglerna i HL och kom att kallas för Hyreslagsutredningen. Utredningen gick ut på att behandla vissa hyresrättsliga samt bostadsrättsliga frågor samt frågor kring ombildning av hyresrätt. I uppdraget ingick också att föreslå redaktionella och språkliga ändringar i HL.⁴¹ I ett delbetänkande som gavs ut den 8 maj 2007 presenteras resultaten av de förstnämnda frågorna men man klargjorde också tydligt att *”Vi har för avsikt att i ett slutbetänkande presentera en moderniserad hyreslagstiftning.”*⁴²

Slutbetänkandet avgavs den 16 april 2009 och innehåller just ett förslag till moderniserad hyreslagstiftning. Förslaget tar sikte på att göra nuvarande HL mer överskådlig och logisk, till exempel genom att behålla 12 kap JB men att bryta ur flertalet paragrafer för att sedan skapa två nya lagar, Bostadshyreslagen och Lokalhyreslagen. På detta sätt anser utredningen att man genom rubriker, underrubriker och kortare paragrafer kan göra lagen mer lättillgänglig. Vidare ska även språkbruket i den nya lagtexten förenklas då man anser att den befintliga är alltför ålderdomlig i sitt utformande. Att det handlar om stora förändringar står klart vid en genomläsning av betänkandet men i sak förändrar det inte den befintliga lagstiftningen.⁴³

Vad gäller 21-22 §§ HL ger betänkandet i huvudsak förslag till redaktionella ändringar men även vissa mindre ändringar av formkrav och länsstyrelsernas handläggning av ärenden. Värt att notera är att de föreslagna Bostadshyreslagen samt Lokalhyreslagen är helt lika till sin utformning när det gäller deposition av hyra. Vad gäller de redaktionella ändringarna delas de två paragraferna upp i sex separata paragrafer. Innehållet är i stort detsamma men den tidigare

⁴¹ SOU 2009:35 s. 35, Dir. 2006:85 s. 14-15

⁴² SOU 2008:47 s. 15

⁴³ SOU 2009:35 s. 9-12

ordföljden förändras något. En naturlig följd blir också att hänvisningarna till tillämpliga paragrafer som idag återfinns i 21 § 1 st. får andra, nya beteckningar.⁴⁴

De huvudsakliga formkravsändringarna består i att skriftlighetskravet anpassas till modern teknik. Med detta menas att även elektronisk ansökan ska kunna godtas. Inte heller ska ny ansökan behöva lämnas in vid förnyad deposition utan själva depositionen ska betraktas såsom ny ansökan. Inte heller ska ansökan behöva lämnas in i två exemplar såsom nu är påbjudet enligt lagtexten. Vidare föreslår utredningen att kravet på länsstyrelsen att underrätta hyresvärden medelst rekommenderat brev ska ”mjukas upp”. Den första underrättelsen ska även fortsättningsvis skickas med rekommenderat brev men vid fortlöpande deponeringar ska länsstyrelsen och hyresvärden kunna komma överens om att underrättelse kan ske på annat vis.⁴⁵

Utredningen anser att ett ikraftträdande kan ske först 1 juli 2010 men i dagsläget står ingen mer information att finna kring behandlingen av detta betänkande. Klart är dock att det finns en intention från regeringens sida att modernisera hyreslagstiftningen och göra den mer lättillgänglig för såväl hyresvärdar som hyresgäster.

⁴⁴ SOU 2009:35 s. 32-33 samt s. 72-73

⁴⁵ SOU 2009:35 s. 135-136

3. Deponeringsförfarandet

I detta kapitel redogörs för deponeringsförfarandet från ansökan till slutlig utbetalning av deponerade medel. Redogörelsen är så långt möjligt uppställd i kronologisk ordning. Deponeringsärenden kan dock under handläggningstiden skilja sig markant från varandra då vissa moment återkommer beroende på utfallet av processen.

För deponenten inleds deponeringsförfarandet ofta med att denne begär hem eller själv hämtar de blanketter som behövs för ansökan. Ansökan ska sedan skickas in till länsstyrelsen skriftligen i två exemplar och innehålla information om hyresförhållandet. Att hyresvärdens namn och adress anges är av stor vikt eftersom länsstyrelsen ska underrätta denne om depositionen.⁴⁶ Deposition anses påbörjad när deponerat belopp samt ställd säkerhet inkommit till länsstyrelsen.⁴⁷ Ansökan registreras av en handläggare i ett särskilt arkiv kallat Allmänt förvar och ger ärendet en ärendebeteckning, till exempel AF 190/10 vilket innebär ärende 190 år 2010.⁴⁸

Säkerheten ska ställas för att täcka eventuella kostnader som kan uppstå för hyresvärderna i och med deponeringen. Länsstyrelsen avgör om ställd säkerhet är tillfredsställande och storleken varierar från länsstyrelse till länsstyrelse och hör samman med lagtextens formulering i 21 § 2 st. Några exempel på krav på ställd pant ska här återges.

- Skånes län: 1 500 kr för deponeringsbelopp upp till ett halvt prisbasbelopp. 30 000 kr för deponeringsbelopp över ett halvt prisbasbelopp. Vid upprepade deponeringar krävs ny säkerhet när det totala deponerade beloppet överstiger ett halvt prisbasbelopp.⁴⁹
- Östergötlands län: 2 000 kr för deponeringsbelopp upp till ett prisbasbelopp. 10 000 kr för deponeringsbelopp över ett prisbasbelopp. När flera deponeringar resulterar i en totalsumma som överstiger ett prisbasbelopp kompletteras med det högre beloppet.⁵⁰
- Dalarnas län: Minst 10 % av det deponerade beloppet. Understiger det ett halvt prisbasbelopp krävs minst 1 500 kr.⁵¹
- Uppsala län: För alla deponeringar krävs 5 000 kr.⁵²

⁴⁶ Holmqvist s. 186, <http://www.lansstyrelsen.se/NR/rdonlyres/860C17E1-AF9E-46FE-A219-080584EBB8ED/161066/Hyresdeponering.pdf>

⁴⁷ Schneider et. al. *Lokalhyresjuridik – kommentar till hyreslagens bestämmelser avseende lokaler*, 2004 s. 47

⁴⁸ Länsstyrelsen Skånes arbetsrutiner

⁴⁹ <http://www.lansstyrelsen.se/NR/rdonlyres/860C17E1-AF9E-46FE-A219-080584EBB8ED/161066/Hyresdeponering.pdf>

⁵⁰ <http://www.lansstyrelsen.se/NR/rdonlyres/D7B93EDF-6572-4B0B-9059-2611063E646A/20615/deponeringavhyra.pdf>

⁵¹ <http://www.w.lst.se/template/NewsPage.aspx?id=2300>

När dessa krav är uppfyllda ska länsstyrelsen pröva om åberopad grund verkligen utgör skäl för deponering. Ansökan kontrolleras så att alla kriterier är uppfyllda och därefter fattas beslut om att antingen avslå, avvisa eller bifalla ansökan. Avslag sker om den åberopade grunden ogillas och deponerade medel återbetalas då till deponenten. Beslutet ska kommuniceras till deponenten och ska innehålla information om beslutet och om hur deponenten går tillväga för att överklaga. Underrättelsen ska vara skriftlig om deponenten begär det.⁵³ Deponenten har dock möjlighet att överklaga länsstyrelsens beslut till tingsrätten eller att direkt hos länsstyrelsen begära omprövning.⁵⁴

Vid överklagan hos tingsrätten gäller Ärendelagen och vid omprövning gäller Förvaltningslagen. Omprövning kan komma i fråga om ny information inkommer i ärendet och länsstyrelsen är då skyldiga att ändra sitt beslut om det kan ske omgående och utan att det blir till nackdel för endera parten. Efter omprövning ska länsstyrelsen kommunicera sitt nya, eller vidhållna, beslut.⁵⁵

I det fall länsstyrelsen anser att kompletteringar behövs för att kunna bifalla ansökan skickas ett föreläggande till deponenten. Denne uppmanas att vidta de åtgärder som kvarstår för att få ansökan prövad. Ansökan anses i detta fall avvisad och de deponerade medlen kvarstår tillsvidare hos länsstyrelsen. Bifaller gör länsstyrelsen om ansökan är fullständig, det vill säga om deponerat belopp och säkerhet har kommit länsstyrelsen tillhanda samt om den åberopade grunden gillas.⁵⁶

Bifalles ansökan skickas underrättelse till borgenären, det vill säga hyresvärden, i rekommenderat brev. Hyresvärden informeras om att hyresgästen har rätt att återfå beloppet såvida hyresvärden inte inom tre månader visar att parterna kommit överens eller väcker talan mot hyresgästen. Även deponentens ansökan skickas med. Tremånadersfristen börjar nu löpa i det fall att beloppet förfallit till betalning. I annat fall börjar tremånadersfristen att löpa så snart bägge rekvisiten, det vill säga underrättelse och förfallen betalning, är uppfyllda. Deponenten

⁵² <http://www.c.lst.se/upload/dokument/blanketter/deponering/deponering.pdf>

⁵³ 21 § Förvaltningslagen, Länsstyrelsen Skånes arbetsrutiner

⁵⁴ 21 § 4 st HL, 27 § Förvaltningslagen

⁵⁵ 27 § Förvaltningslagen

⁵⁶ Länsstyrelsen Skånes arbetsrutiner

underrättas också om att dennes ansökan har vunnit bifall, att länsstyrelsen mottagit deponerat belopp och pant samt att underrättelse sänts till hyresvärden.⁵⁷

Härefter avvaktar länsstyrelsen svar från hyresvärden eller hyresgästen. Det händer att hyresgästen begär återbetalning ganska snart efter att deponering skett utan att ange vidare skäl till det. Vanligen utbetalas då beloppet omgående. Om hyresvärden underlåter att agera under tremånadersfristen är deponenten fri att begära utbetalning av deponerat belopp jämte ränta. Det finns inget formkrav för sådan begäran men det uppmanas av länsstyrelsen att vid kontakter alltid hänvisa till ärendebeteckningen.⁵⁸

Om hyresvärden agerar inom tremånadersfristen inkommer antingen hyresvärden eller hyresgästen med dokumentation som meddelar att parterna har kommit överens. Dokumentationen kan se väldigt olika ut. I vissa fall är det endast ett enkelt formulerat brev medan det ibland är dokument från bägge parter ombud med bilagda förlikningsavtal eller protokoll från överläggningar. Visar dokumentationen att parterna är överens kan ett beslut om utbetalning fattas.⁵⁹

Hyresvärden har också möjligheten att stämna hyresgästen inför tingsrätten. Ofta leder stämningen snarast till en förlikning och inget domstolsförfarande. Hyresvärden eller hyresgästen kan då inkomma med dokumentation som visar att man är överens om lyftningen. Hyresvärden kan också inkomma med en lagakraftvunnen dom till länsstyrelsen. Man har då ”hoppat över” att bryta tremånadersfristen med en initial stämning och istället fått ett avgörande i domstol. Vem som får lyfta beloppet beror på vad domslutet stadgar.⁶⁰

Det viktiga i samtliga ovanstående situationer är att dokumentationen visar vem som har rätt att lyfta beloppet. Till exempel kan hyresgästen ha rätt att lyfta deponerat belopp jämte ränta samt pant men det kan också hända att hyresvärden har rätt att lyfta deponerat belopp jämte ränta medan hyresgästen får lyfta panten jämte ränta. Så länge det står klart vem som har rätt att lyfta vilket eller vilka belopp kan länsstyrelsen besluta om utbetalning. När sådant beslut fattats skrivs en utanordning av handläggaren och mottagaren underrättas. Länsstyrelsens ekonomiavdelning kan då göra en faktisk utbetalning och ärendet är därmed avslutat.⁶¹

⁵⁷ Holmqvist s. 188, Länsstyrelsen Skånes arbetsrutiner

⁵⁸ Lisbeth Björklund, samtal den 30/3 2010

⁵⁹ 22 § 2 st HL, Länsstyrelsen Skånes arbetsrutiner

⁶⁰ 22 § 2 st HL, Länsstyrelsen Skånes arbetsrutiner

⁶¹ Lisbeth Björklund, samtal den 30/3 2010

Som ovan nämnts kan ett ärende komma att avslutas genom att preskriptionstiden går ut. Regleringen återfinns i § 1927 års lag. Där stadgas att om hos myndighet nedsatta medel kvarstår efter tio år och ingen prövning fortfarande pågår om vem som har bättre rätt till detsamma, ska beloppet återgå till gäldenären. Gäldenären har i så fall ett år på sig att göra sin rätt gällande men underlåter denne att göra så tillfaller pengarna staten.⁶² I 9 § 1927 års lag stadgas vidare att 7 § är tillämplig även på nedsatta medel enligt annan författning, till exempel 21 § HL.⁶³

⁶² 7 § 1927 års lag, Axel Starck, e-post den 5/5 2010

⁶³ 9 § 1927 års lag

4. Inventering av ärenden 2009

I detta kapitel presenteras en sammanställning av de under 2009 avslutade ärendena vid Länsstyrelsen Skåne. De är samlade under rubriker utifrån de olika undersökta parametrarna och illustrerade med tabeller. Därefter följer en sammanfattning av fem ärenden för att exemplifiera processen samt vilka typer av ärenden som förekommer.

Under 2009 avslutades totalt 87 ärenden. Av dessa har 47 ärenden gått från ansökan till utbetalning och utgör alltså underlaget för denna studie. Ärendena varierade kraftigt i omfattning. Några av ärendena omfattade flera deponeringstillfällen, förelägganden, underrättelser eller beslut under en längre tid medan andra endast omfattade ett deponeringstillfälle och strax därpå en begäran om utbetalning. Vissa av akterna innehöll utförlig dokumentation om hyresförhållandet medan åter andra endast bestod av själva ansökningsblanketten.

4.1 Bostadshyresgäst kontra lokalhyresgäst

Författaren har undersökt andelen ansökningar från bostadshyresgäst kontra lokalhyresgäst. Fördelningen visade sig vara mycket jämn, antalet bostadshyresgäster uppgick till 23 stycken medan antalet lokalhyresgäster uppgick till 24 stycken. Större skillnader framträdde vid sammanställningen av fastighetsföretag kontra privata hyresvärdar. Ansökningarna gällde i 36 fall hyresgäster hos fastighetsföretag och i elva fall gällde de hyresgäster hos privata hyresvärdar. En jämförelse gjordes också av fördelningen mellan bostadshyresgäster samt lokalhyresgäster hos fastighetsföretag respektive privata hyresvärdar. Av ansökningarna från hyresgäster hos privata hyresvärdar kom majoriteten från bostadshyresgäster medan fördelningen var jämnare bland hyresgästerna hos fastighetsföretag.

Bostadshyresgäst	Lokalhyresgäst
23	24

Tabell 1, Bostads- kontra lokalhyresgäster

Fastighetsföretag	Privat hyresvärd
36	11

Tabell 2, Fastighetsföretag kontra privata hyresvärdar

Bostadshyresgäst hos fastighetsföretag	Bostadshyresgäst hos privat värd	Lokalhyresgäst hos fastighetsföretag	Lokalhyresgäst hos privat värd
16	7	20	4

Tabell 3, Fördelning av bostads- respektive lokalhyresgäster hos respektive ägarkategori

4.2 Grund för deponering

Av de 47 studerade ärendena angavs i tre fall två olika grunder och i ett fall tre olika grunder för deponeringen. Resultatet vid undersökningen blev därför att totalt 52 grunder identifierades. Av dessa 52 utgjorde hinder eller men i nyttjanderätten den största gruppen med en andel av ansökningarna om ca 60 %. Hyrestvist angavs i elva av ärendena, motfordran angavs sex gånger, egen avhjälpst brist angavs en gång och skadestånd en gång. I två av fallen åberopades grunder som inte kunde sorteras under någon av rubrikerna och som dessutom var oklart formulerade. Båda dessa ansökningar om deponering bifölls dock av länsstyrelsen varför de finns med i redovisningen under ”Övrigt”.

Det stod klart att hinder eller men var den vanligast förekommande åberopade grunden. Vari hinder eller men bestod var mycket olika. Några exempel på hinder eller men i nyttjanderätten skall här återges i förenklad form.

- Obefintlig ventilation, hög värme i lokalerna
- Hiss och trapphus ostädade och luktar illa
- Mögel och fuktskador
- Hyresgäster anser sig trakasserade av grannar
- Fuktskador till följd av bristande underhåll
- Sanitär olägenhet i form av gas
- Restauranglokal i bristfälligt skick för ändamålet

De ansökningar där hyresgästen åberopade hyrestvist handlade nästan uteslutande om oskäliga eller tvistiga hyreshöjningar. Hyresgästen och hyresvärden har helt enkelt inte kommit överens eller skrivit ett tillräckligt tydligt avtal. I ett av ärendena har hyrestvisten lett till hinder och men då hyresvärden valt att för hyresgästen stänga av el och värme. I två av ärendena anser hyresgästen att hyran inte från början är klart definierad.

Det ärende där skadestånd åberopades grundades på kvitton till följd av att hyresgästen halkat i trapphuset på grund av hyresvärdens försummelse. Kvittona hänförde sig till kostnader hyresgästen ådrog sig i och med att denne skadat sig vid fallet. Ärendet redogörs för närmare nedan under rubriken 4.5 Exempel på ärenden.

Av de sex ärenden där någon form av fordran låg till grund för deponeringen kunde inget definieras som annan fordran. Nedan återges övriga sex åberopade grunder i förenklad form.

- Motfordran som uppstått efter kostnader i samband med fuktskada
- Kvitning för vite som utgår på grund av försenad projektering vid nybyggnation av livsmedelsbutik
- Motfordran som uppstått efter tvist om rätt till ersättning för vattenskador
- Motfordran till följd av på bostäder uppkomna vattenskador. Hyresgästen har av misstag betalat ersättning för skadorna till hyresvärden men anser sig ha rätt till deponering av motsvarande belopp då detta enligt hyresgästen skulle utgöra en motfordran
- Motfordran på grund av kostnader för vattenskador samt ett trasigt fönster
- Motfordran på grund av ersättning för förvaltningstjänster

Sistnämnda motfordran skulle kunna tyckas vara annan fordran men så var inte fallet. Förvaltningstjänsterna betraktades som en del av hyran och bör därför definieras som en motfordran inom hyresförhållandet.

Det ärende där egen avhjälpst brist angavs, angavs även hinder och men samt hyresreducering för tidigare betald hyra. Hyresgästen i detta ärende deponerade medel vid totalt fem olika tillfällen och åberopade olika grunder vid varje tillfälle. Det handlade dock alltid om någon av de tre förstnämnda huvudkategorierna.

Vad gäller de två ärenden som föll under kategorin övrigt formulerades grunderna oklart. I det ena ärendet angavs att lokalen inte var lämplig för verksamheten men inget hinder eller men åberopades som kunde hänföras till hyresvärdens bristande underhåll eller dylikt. I det andra ärendet angavs att hyresvärden inte levt upp till hyresgästens förväntningar. Inte heller här angavs någon närmare specifikation om vari problematiken låg. Båda dessa ärenden bifölls dock och det förstnämnda avgjordes genom tredskodom i Malmö tingsrätt. Det andra ärendet redogörs kortfattat för nedan under rubriken 4.5 Exempel på ärenden.

Hinder/men	Motfordran	Hyrestvist	Egen avhjälpst brist	Skadestånd	Övrigt
31	6	11	1	1	2

Tabell 4, Åberopade grunder

4.3 Resultat av deponering

Efter närmare granskning av ärendena i studien visade det sig att en deponering generellt sett kan sägas resultera i följder i två led. Det första ledet innefattade hyresvärdens agerande när denne underrättats om deponeringen. Denne kunde antingen visa att överenskommelse eller förlikningsavtal slutits, att stämning inlämnats till tingsrätten eller att underlåta att agera inom tremånadersfristen. Det andra ledet innefattade följden av det första ledet. Tillsammans utgjorde de resultatet av deponeringen.

Vid överenskommelse eller förlikning var följden i andra ledet att endera parten fick lyfta beloppet. I de flesta ärendena var det hyresvärden som kunde lyfta beloppet men i två fall gick förlikningen ut på att de deponerade beloppen delades mellan hyresvärd och hyresgäst. I ett ärende avslutades hyresförhållandet efter förlikning. När tremånadersfristen löpt ut begärde i åtta fall av nio hyresgästen att deponerade medel skulle utbetalas. I ett av fallen var det oklart vad som hände efter det att tremånadersfristen löpt ut.

Vid de ärenden där stämning var följden i första ledet kom händelsekedjan att se lite annorlunda ut. I över hälften av ärendena följdes stämningen av ett förlikningsavtal som i sin tur följdes av att endera parten gavs rätten att lyfta beloppet. I tre av fallen ledde stämningen till domstolsförfarande varpå lyftning kunde ske. I ytterligare tre ärenden drogs stämningarna tillbaka och ett förlikningsavtal slöts istället.

Tremånadersfristen	Stämning	Förlikning eller överenskommelse	Övriga
9	13	22	3

Tabell 5, Följder av deponeringen

Förlikning	Stämning tillbakadragen	Domslut
7	3	3

Tabell 6, Följder vid stämning

Hyresgäst	Hyresvärd	Hyresgäst och hyresvärd	Oklart
5	9	2	1

Tabell 7, Lyftning vid överenskommelse eller förlikning

Hyresgäst	Oklart
8	1

Tabell 8, Lyftning när tremånadersfristen gått ut

4.4 Lyftning av deponerade medel

Vem av hyresvärd och hyresgäst som gavs rätt att lyfta beloppet var inte direkt hänförligt till vem som begärde utbetalningen. I 13 av ärendena var det hyresvärden som inkom med begäran om att lyfta de deponerade medlen och i resterande 34 var det hyresgästen. Utbetalningarna av deponerat belopp jämte ränta gick i 25 fall till hyresgästen och i 20 fall till hyresvärden. Däremot betalades panten i 41 fall ut till hyresgästen medan den endast i fem fall betalades ut till hyresvärden. I ett fall stod det inte helt klart vem som gavs rätt att lyfta panten.

Begär utbetalning	
Hyresgäst	Hyresvärd
34	13

Tabell 9, Begäran om utbetalning

Lyfter deponerat belopp		
Hyresgäst	Hyresvärd	Hyresgäst och hyresvärd
25	20	2

Tabell 10, Lyftning av deponerat belopp

Lyfter ränta på deponerat belopp		
Hyresgäst	Hyresvärd	Hyresgäst och hyresvärd
25	20	2

Tabell 11, Lyftning av ränta på deponerat belopp

Lyfter pant		
Hyresgäst	Hyresvärd	Oklart
41	5	1

Tabell 12, Lyftning av pant

4.5 Exempel på ärenden

Ärende 1 - Hyrestvist

Ärendet gällde en hyrestvist som uppkommit inom ramen för ett lokalhyresavtal. Hyresgästen var ett företag och hyresvärden var ett fastighetsföretag. Åberopad grund angavs som ”Avsaknad av nytt hyreskontrakt med överenskommen lägre hyra och utebliven renovering enligt avtal”. Länsstyrelsen mottog ansökan den i slutet av juni 2009 och biföll deponeringen. I slutet av juli och augusti deponerades ytterligare belopp. I början av november inkommer hyresgästen med besked om att man träffat överenskommelse enligt bifogat avtal. Hyresvärden ska återfå den deponerade hyran och fullgöra avtalet om renovering. Hyresgästen återfår den pant som ställts som säkerhet.

Ärende 2 – Skadestånd

En bostadshyresgäst hos ett fastighetsföretag ansöker om att deponera del av hyra motsvarande kostnader som uppstått i och med en skada denne ådragit sig beroende på hyresvärdens försummelse. Åberopad grund löd: ”KNÄSKADA ERSÄTTNING (MEDICIN, LÄKARBESÖK, TAXI); HALKADE TRAPPHALLEN FASTIGHET PÅ GRUND AV MKT. VATTEN PÅ HELA GOLVET OCH INGEN SKYLTT ATT GOLVET VAR VÅTT. SE BIF. DOK.”. Hyresgästen bifogade också kopior på kvitton. Eftersom skadan uppkommit i trapphuset som omfattas av 11 § HL och hyresvärden varit försumlig så kunde skadestånd åberopas. Knappt två månader senare inkommer hyresvärden med besked om att överenskommelse träffats och att det deponerade beloppet ska utbetalas till denne. Panten utbetalades till hyresgästen.

Ärende 3 – Men i nyttjanderätten, egen avhjälpst brist samt hyrestvist

I slutet av februari 2008 inkommer en ansökan om deponering från en bostadshyresgäst hos ett fastighetsföretag. Grunderna som åberopades var ”Men i nyttjanderätt Egen bekostnad avhjälpst brist Hyresreducering för redan betald hyra”. Hyresgästen hade åtgärdat en trasig balkongdörr där vatten läckt in. Hyran var också felaktigt beräknad enligt hyresgästen. Totalt deponerade hyresgästen medel fem gånger under 2008 och en gång under 2009. I december inkom hyresgästen med besked om att parterna i hyresnämnden kommit överens och att de deponerade medlen skulle betalas ut till hyresgästen.

Ärende 4 – Hinder eller men i nyttjanderätten

Hos en privat värd boende hyresgäst inkom med ansökan om deponering av del av hyran. Bifogat fanns också en tjänsteskrivelse från Miljöförvaltningen som vittnade om omfattande fukt- och mögelskador samt en rad andra brister i såväl lägenheten som fastigheten. Bristerna var så omfattande att fastighetsägaren vid vite skulle avhjälpa dessa brister. Deponeringen beviljades och underrättelse skickades till fastighetsägaren medelst rekommenderat brev. Tremånadersfristen började därmed löpa. Strax efter det att tremånadersfristen utlöpt begärde hyresgästen utbetalning av deponerade medel.

Ärende 5 – Oklar grund

Ett företag inkom till länsstyrelsen med tre på varandra följande ansökan om deponering som bifölls. Den första avsåg månadshyra för juli och den åberopade grunden var ”Hyresvärden har inte levtt upp till förväntningarna”. Hyresvärden stämde i början av oktober hyresgästen inför tingsrätten med yrkanden om att dels till denne utbetala hyra för tre månader och dels att

tingsrätten skulle ge denne rätt att lyfta de deponerade beloppen. I stämningsansökan angavs också att parterna försökt nå förlikning men utan resultat. I slutet av november inkommer hyresvärden med ett förlikningsavtal där det framgår att parterna kommit överens om att hyresvärden äger rätt att lyfta de deponerade beloppen men att hyresgästen ges rätt att lyfta den ställda panten.

5. Analys

I detta kapitel redogörs för resultaten av studien i förhållande till gällande rätt. Resultaten presenteras utifrån de frågeställningar som författaren har ställt upp.

21 § HL ger hyresgäster rätt att deponera hyra på fem olika grunder. Av de undersökta ärendena kunde en tydlig tendens uttydas; hinder och men i nyttjanderätten var den i särklass vanligaste åberopade grunden för deponering med 60 % av de åberopade grunderna. Hyrestvister och motfordran utgjorde gemensamt 33 % av de åberopade grunderna medan skadestånd och egen avhjälpst brist endast utgjorde 2 % vardera. Det är oundvikligt att ställa sig frågan hur detta kan komma sig.

För att skadestånd ska komma ifråga krävs att bristen ska ha uppstått genom hyresvärdens försummelse. Denne ska också visa på att han eller hon inte varit försumlig. Att driva den typen av talan kan på många sätt vara svårt för en hyresgäst. Det kan dessutom många gånger vara enklare att åberopa nedsättning av hyran eller att förfara enligt 11 § 5 p. nämligen att ansöka om ett åtgärdsföreläggande. Detsamma torde gälla för att på egen hand avhjälpa en brist. Det är enklare att förfara på annat vis. Detta skulle kunna vara förklaringen till varför dessa grunder så sällan dyker upp i undersökningen.

Hyran ska vara till beloppet bestämd i avtalet såvida det inte handlar om till exempel kostnader för vatten eller el. Om hyran redan är bestämd och ökar i takt med avtalat index eller kollektiva hyresförhandlingar torde inte hyrestvister vara särskilt vanligt förekommande över huvud taget. Faktum kvarstår att tvister ändå kan uppkomma men enligt studien är det inte särskilt vanligt förekommande att de leder till deponering av hyran. Å andra sidan torde ett sådant förfarande vara det mest logiska om en hyresgäst anser att hyran är felaktigt beräknad eller annars har åsikter om dess storlek. Genom deponering riskerar denne inte att förlora sin hyresrätt, såvida han eller hon inte missbrukar deponeringsinstitutet.

Att hinder och men är vanligt förekommande, såväl som deponeringsgrund som i många hyresgästers vardag, var knappast någon ny kunskap som denna studie kunnat bidra med. Att denna grund är så vanligt förekommande torde istället ses som en bekräftelse på att brister i hyresrätten är ett problem för många idag. Hyreslagen ska utgöra ett skydd för hyresgästen

när problem uppstår och enligt författarens mening så ger lagtexten ett gott sådant. Författaren anser dock att det är anmärkningsvärt att ärendena med denna grund åberopad inte är fler.

En motfordran kan grunda sig i många olika omständigheter. En egenavhjälp brist skulle faktiskt också kunna ses som en motfordran vilket till exempel NJA 2004:641 visade. Hyresgästen i det fallet hade utfört arbete som enligt henne hade överenskommit med hyresvärden för att avhjälpa brister som uppstått efter den tidigare hyresgästen. Kostnader hade uppstått och därmed också en motfordran såsom HD också kom fram till. Motfordran kan alltså vara relativt svår att definiera eftersom den kan grunda sig i omständigheter som kan betecknas och lösas på annat vis.

21 § HL stadgar också att *annan fordran* kan ligga som grund för deponering. Denna fordran kan grunda sig i vilket annat avtalsförhållande som helst mellan hyresvärd och hyresgäst. Utifrån studien så står det klart att av de avslutade ärendena var inget av denna karaktär. Kanske kan det vara så att dessa tvister löses på annat sätt eftersom det ofta finns annan lagstiftning som träder in i sådana situationer. Syftet med studien var att undersöka hur vanligt förekommande det är att denna grund åberopas och författaren har sett sig tvungen att konstatera att det inte förekommer alls, åtminstone inte under den studerade perioden.

Studien har ändå gett en del svar om deponeringsinstitutets brukare. Den har bland annat visat att det är nästan lika många bostadshyresgäster som lokalhyresgäster som utnyttjar deponeringsinstitutet. Det är dock väsentligt fler hyresgäster hos fastighetsföretag än privata värdar som väljer att deponera. Eftersom bakgrund och händelseförlopp på flera sätt är dolda för en utomstående betraktare är det svårt att dra några slutsatser vad detta kan bero på, det går endast att spekulera i. Kanske är privata hyresvärdar mer måna om sina hyresgäster, kanske beror det på att det finns betydligt fler fastighetsföretag än privata värdar. Frågan förblir obesvarad.

Även vad deponeringen leder till har kunnat klarläggas. Det är relativt vanligt förekommande att hyresvärden underlåter att agera vilket i sig inte behöver betyda särskilt mycket. Som nämnts har en utomstående endast liten insikt i vad som sker parterna emellan och det kan mycket väl tänkas att en uppgörelse nåtts på annat vis. De fall där hyresvärden faktiskt inte gått att nå via rekommenderat brev ställer dock frågan i ett annat ljus. Dessa hyresvärdar tycks inte bry sig varken om sina hyresgäster eller sin fastighet. Studien visar ändå tydligt att

förlikning eller överenskommelse är den klart vanligaste följden av deponering. Även när hyresvärden stämmer hyresgästen inför domstol resulterar det oftast i förlikning. Bortsett från de ärenden där tremånadersfristen löpt ut så resulterar deponeringen endast i tre fall av 39 i ett domstolsförfarande. Detta tyder på en vilja hos bägge parter att lösa tvisten på ett enkelt och smidigt sätt.

Studien tar också upp frågan vem som slutligen får lyfta det deponerade beloppet. Resultatet blev nästan jämt förutom på den punkten att panten i majoriteten av ärendena lyftes av hyresgästen. Detta innebär att oavsett åberopad grund, och följd så gavs rätten till de deponerade medlen i nästan lika stor utsträckning till bägge parter. Men återigen bör man avvakta med förhastade slutsatser eftersom en utbetalning inte är samma sak som att deponenten haft rätt i sak. Det kan mycket väl tänkas att de deponerade medlen betalas tillbaka men att skulden fortfarande kvarstår, en deponering innebär ju inte att hyresvärden förlorar sin rätt till hyran endast till säkerheten som panten utgör.

6. Reflektioner

I detta det sista kapitlet diskuteras författarens egna reflektioner kring arbetet med uppsatsen samt materialet som legat till grund för den.

Studien har gett många intressanta insikter i deponeringsförfarandet och har kanske framförallt varit mycket rolig att genomföra. En hel del tankar kring materialet har dock uppstått längs vägen och dessa har att göra med deponeringsinstitutets natur. Många gånger är dokumentationen som ingår i akterna väldigt fattig på information. Man får reda på ganska precis det som man ska utifrån lagtextens lydelse men inget mer. Till exempel saknas ofta mer utförlig information om hur överenskommelsen ser ut, endast att den slutits. Eftersom det saknas formkrav för begäran om utbetalning är det svårt att veta vad som föranlett den, såvida det inte framgår av ärendets natur.

Slutligen bör väl också nämnas att studien är tämligen liten till sin omfattning och att en betydligt mer omfattande dito antagligen hade gett en något mer nyanserad bild av deponeringsinstitutet och kanske hade kunnat uppfylla syftet på ett mer tillfredsställande vis.

7. Källförteckning

Offentligt tryck

Dir. 2006:85
Prop. 1980/81:84
Prop. 1993/94:226
SOU 2008:47
SOU 2009:35

Rättspraxis

NJA 1974 s. 385
NJÄ 2004 s. 641
NJÄ 2008 s. 467
RBD 8:84
RH 1995:96

Litteratur

Holmqvist, Leif – Thomsson, Rune, *Hyreslagen – En kommentar*. Nionde upplagan. Norstedts Juridik, Stockholm. (Flrkortas Holmqvist)
Larsson, Nils – Synnergren, Stieg – Wahlström, Christina, 2008. *Bostadshyresavtal i praktiken*. Andra upplagan. Norstedts Juridik, Stockholm.
Schneider, Dan-Louis – Dowlati, Adrian, 2004. *Lokalhyresjuridik – Kommentar till hyreslagens bestämmelser avseende lokaler*. AB Svensk Byggtjänst, Stockholm.
Victorin, Anders, 2007. *Kommersiell hyresrätt*. Tredje upplagan. Norstedts Juridik, Stockholm. (Förkortas Victorin)

Elektroniska källor

Thomson Reuters internetbaserade tjänster via MAH:s bibliotekstjänster på internet
Länsstyrelsen Dalarnas län – Deponering av hyra (hämtad 14/4 från <http://www.w.lst.se/template/NewsPage.aspx?id=2300>)
Länsstyrelsen Skåne - Ansökan om deponering av hyra enligt jordabalken (hämtad den 14/4 2010 från <http://www.lansstyrelsen.se/NR/rdonlyres/860C17E1-AF9E-46FE-A219-080584EBB8ED/161066/Hyresdeponering.pdf>)
Länsstyrelsen Uppsala län – Deponering av pengar hos länsstyrelsen enligt 12 kap 21 § jordabalken (hämtad 14/4 från <http://www.c.lst.se/upload/dokument/blanketter/deponering/deponering.pdf>)
Länsstyrelsen Östergötland – Deponering av hyra enligt 12 kap 21 § jordabalken (hämtad 14/4 2010 från <http://www.lansstyrelsen.se/NR/rdonlyres/D7B93EDF-6572-4B0B-9059-2611063E646A/20615/deponeringavhyra.pdf>)

Muntliga källor

Lisbeth Björklund, förvaltningshandläggare Länsstyrelsen Skåne, samtal 30/3, 12/4 samt 19/4 2010 , e-postkonversationer med enstaka följdfrågor under perioden 17/3 – 5/5 2010
Axel Starck, länsjurist Länsstyrelsen Skåne, e-postkonversationer under perioden 25/3 – 6/5 2010

Arbetsmaterial Länsstyrelsen Skåne

Länsstyrelsen Skånes interna arbetsrutiner, återfinns som Bilaga B.

Bilaga A – Utdrag ur 12 kap Jordabalken

Utdrag ur Jordabalken

12 kap. Hyra

Inledande bestämmelser

1 § Detta kapitel avser avtal, genom vilka hus eller delar av hus upplåts till nyttjande mot ersättning. Detta gäller även om lägenheten upplåtits genom tjänsteavtal eller avtal i anslutning till sådant avtal.

Innefattar avtalet även upplåtelse av jord att nyttjas tillsammans med lägenheten, skall detta kapitel tillämpas på avtalet, om jorden skall användas för trädgårdsodling i mindre omfattning eller för annat ändamål än jordbruk. Förenas ett tjänsteavtal, som ej är av ringa betydelse, med upplåtelse av såväl lägenhet för bostadsändamål som jord, skall kapitlet tillämpas, om upplåtelsen av lägenheten är mera betydelsefull än upplåtelsen av jorden.

Med bostadslägenhet avses lägenhet som upplåtits för att helt eller till en inte oväsentlig del användas som bostad. Med lokal avses annan lägenhet än bostadslägenhet.

Det som föreskrivs i detta kapitel om sambor gäller endast sådana samboförhållanden där ingen av samborna är gift.

Förbehåll som strider mot en bestämmelse i detta kapitel är utan verkan mot hyresgästen eller den som har rätt att träda i hans ställe, om ej annat anges.

Omfattar hyresavtalet minst tre bostadslägenheter, som hyresgästen skall hyra ut i andra hand eller upplåta med kooperativ hyresrätt, får parterna avtala om förbehåll som strider mot vad som sägs i detta kapitel om sådana lägenheter, under förutsättning att förbehållet inte strider mot bestämmelser om lokaler och inte heller avser rätten till förlängning av avtalet eller grunderna för fastställande av hyresvillkoren i samband med sådan förlängning. Ett sådant förbehåll gäller endast om det godkänts av hyresnämnden. Godkännande behövs dock inte om staten, kommun, landsting eller kommunalförbund är hyresvärd. Lag (2005:436).

...

9 § På tillträdesdagen skall hyresvärden, om inte bättre skick har avtalats, tillhandahålla lägenheten i sådant skick att den enligt den allmänna uppfattningen i orten är fullt brukbar för det avsedda ändamålet.

Avtal får dock träffas om att lägenheten skall vara i sämre skick, om

1. upplåtelsen avser en bostadslägenhet för fritidsändamål eller en lokal, eller
2. hyresavtalet innehåller förhandlingsklausul enligt hyresförhandlingslagen (1978:304) och bestämmelserna om lägenhetens skick har tagits in i en förhandlingsöverenskommelse enligt nämnda lag. Lag (1984:694).

10 § Blir lägenheten före tillträdesdagen så förstörd att den inte kan användas för det avsedda ändamålet, förfaller avtalet. Är hyresvärden vållande till händelsen eller lämnar han ej utan dröjsmål hyresgästen meddelande om denna, har hyresgästen rätt till ersättning för skada.

Meddelar en myndighet före tillträdesdagen på grund av lägenhetens beskaffenhet förbud mot att använda lägenheten för det avsedda ändamålet, upphör avtalet att gälla, även om beslutet ej vunnit laga kraft. Om det förhållande som föranlett beslutet beror på försummelse av hyresvärden eller om denne ej utan dröjsmål lämnar hyresgästen meddelande om beslutet, har hyresgästen rätt till ersättning för skada. Lag (1984:694).

11 § Uppkommer före hyrestidens början ringare skada på lägenheten än som anges i 10 § första stycket och är skadan inte avhjälpd när lägenheten skall tillträdas eller är lägenheten i övrigt, i annat fall än som avses i 13 §, på tillträdesdagen inte i det skick som hyresgästen har att fordra, gäller följande:

1. Hyresgästen får avhjälpa bristen på hyresvärdens bekostnad, om hyresvärden underlåter att efter tillsägelse ombesörja åtgärden så snart det kan ske.
2. Kan bristen inte avhjälpas utan dröjsmål eller underlåter hyresvärden att efter tillsägelse ombesörja åtgärden så snart det kan ske, får hyresgästen säga upp avtalet. Uppsägning får dock ske endast om bristen är av väsentlig betydelse. Sedan bristen har blivit avhjälpd av hyresvärden får avtalet inte sägas upp.
3. För den tid lägenheten är i bristfälligt skick har hyresgästen rätt till skäligen nedsättning av hyran
4. Hyresgästen har rätt till ersättning för skada, om hyresvärden inte visar att bristen inte beror på hans försummelse.
5. Om hyresavtalet avser en bostadslägenhet, får hyresvärden föreläggas att avhjälpa bristen (åtgärdsföreläggande). Åtgärdsföreläggande meddelas av hyresnämnden efter ansökan av hyresgästen. I fråga om åtgärdsföreläggande gäller i övrigt vad som föreskrivs i 16 § andra och fjärde till sjätte styckena.

Har en lägenhet för fritidsändamål eller en lokal hyrts ut i befintligt skick gäller

1. för bostadslägenheten första stycket och
2. för lokalen första stycket 1-4, endast om lägenheten enligt den allmänna uppfattningen på orten inte är fullt brukbar för sitt ändamål och hyresgästen när han ingick avtalet inte kände till bristen eller kunde upptäcka den med vanlig uppmärksamhet. Lag (1998:146).

12 § Meddelar en myndighet före tillträdesdagen på grund av lägenhetens beskaffenhet beslut som leder till att hyresgästen måste avstå från en del av lägenheten eller att hyresgästen på annat sätt lider intrång i sin nyttjanderätt, har han rätt till skäligen nedsättning av hyran. Innebär beslutet en väsentlig inskränkning i nyttjanderätten, får hyresgästen säga upp avtalet, även om beslutet inte har vunnit laga kraft. I fråga om ersättning för skada gäller 10 § andra stycket andra meningen. Lag (1984:694).

13 § Avser hyresavtalet en lägenhet som inte färdigställts när avtalet ingicks och är lägenheten ännu ej i färdigt skick när tillträde skall ske, har hyresgästen rätt till skäligen nedsättning av hyran och sådan rätt att säga upp avtalet som anges i 11 §. Uppsägning får ske även före den avtalade tillträdesdagen, om det är uppenbart att lägenheten då inte kan användas för avsett ändamål.

Hyresgästen har även rätt till ersättning för skada, om hyresvärden inte visar att dröjsmålet inte beror på hans försummelse. Lag (1984:694).

14 § Är lägenheten ej utrymd i rätt tid av den som skall flytta, har hyresgästen rätt till skäligen nedsättning av hyran för den tid han inte kan använda lägenheten eller en del av den. Om hindret inte undanröjs genast efter det att hyresvärden har underrättats om förhållandet, gäller bestämmelserna i 11 § om rätt för hyresgästen att säga upp avtalet på grund av brist i lägenheten.

Hyresgästen har även rätt till ersättning för skada, om hyresvärden inte visar att hindret inte beror på hans försummelse. Lag (1984:694).

15 § Under hyrestiden ska hyresvärden hålla lägenheten i sådant skick som anges i 9 § första stycket, om inte något annat har avtalats eller följer av andra stycket.

Om lägenheten helt eller delvis är uthyrd till bostad, ska hyresvärden i bostadsdelen med skäligen tidsmellanrum ombesörja tapetsering, målning och andra sedvanliga reparationer med anledning av lägenhetens försämring genom ålder och bruk. Detta gäller dock inte, om något annat har avtalats och

1. hyresavtalet avser ett enfamiljshus eller en lägenhet inom en ägarlägenhetsfastighet, eller
2. hyresavtalet innehåller förhandlingsklausul enligt hyresförhandlingslagen (1978:304) och de avvikande bestämmelserna har tagits in i en förhandlingsöverenskommelse enligt nämnda lag.

Följer av ett hyresförhållande en rätt att använda utrymmen som är avsedda att användas gemensamt av hyresgästerna, ska hyresvärden hålla utrymmena i sådant skick som anges i 9 § första stycket, om inte något annat har avtalats. Lag (2009:180).

16 § Bestämmelserna i 10-12 §§ gäller också, om

1. lägenheten skadas under hyrestiden utan att hyresgästen är ansvarig för skadan,
2. hyresvärden brister i sin underhållsskyldighet enligt 15 § andra stycket,
3. hinder eller men på annat sätt uppstår i nyttjanderätten utan hyresgästens vållande, eller
4. myndighet under hyrestiden meddelar beslut som avses i 10 § andra stycket eller 12 § utan att givit anledning till det, dock ej förrän beslutet länder till efterrättelse.

Avser hyresavtalet en bostadslägenhet, får hyresnämnden i fall som avses i första stycket 1-3 eller om hyresvärden inte fullgör sin underhållsskyldighet enligt 15 § tredje stycket på ansökan av hyresgästen ålägga hyresvärden att avhjälpa bristen (åtgärdsföreläggande). I föreläggandet, som får förenas med vite, skall bestämmas viss tid inom vilken den eller de åtgärder som avses med föreläggandet skall ha vidtagits. Föreligger särskilda skäl, får tiden förlängas, om ansökan om det görs före utgången av den löpande tidsfristen.

Hyresvärden och hyresgästen kan med bindande verkan träffa avtal om inskränkning i rätten att enligt första stycket erhålla nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärden låter utföra arbete för att sätta lägenheten i avtalat skick eller för att utföra sedvanligt underhåll av lägenheten eller fastigheten i övrigt eller annat arbete som särskilt anges i avtalet.

Ansökan om åtgärdsföreläggande kan riktas mot den för vilken lagfart senast är beviljad eller sökt, även om denne har överlåtit fastigheten innan ansökan görs.

Överlåts fastigheten sedan ansökan har gjorts eller föreligger fall som avses i fjärde stycket, gäller rättegångsbalkens bestämmelser om verkan av att tvisteföremålet överlåts och om tredje mans deltagande i rättegång.

Om tvist angående äganderätten är antecknad i fastighetsregistrets inskrivningsdel, kan ansökan om åtgärdsföreläggande riktas mot den som innehar fastigheten med äganderättsanspråk. Lag (2000:226).

17 § Bestämmelserna om skada eller brist i lägenheten gäller också om ohyra förekommer i lägenheten till men för hyresgästen.

I fråga om en bostadslägenhet som utgör en del av ett hus är hyresvärden skyldig att vidta lämpliga åtgärder för att utrota ohyra, även om hyresgästen är ansvarig för att sådan förekommer i lägenheten. Är hyresgästen utan ansvar för ohyran, har han rätt till ersättning för nödvändiga kostnader som han får genom åtgärder för att utrota ohyran. Lag (1984:694).

18 § Om hyresgästen måste avstå någon del av lägenheten på grund av att ett annat förvärv äger företräde eller till följd av omständighet som avses i 7 kap. 25 §, har hyresgästen rätt till skälig nedsättning av hyran. Hyresgästen har även sådan rätt att säga upp avtalet som anges i 11 §, om han var i god tro när avtalet träffades. Bestämmelser om ersättning för skada finns i 7 kap. Lag (1984:694).

19 § Hyran för bostadslägenheter ska vara till beloppet bestämd i hyresavtalet eller, om avtalet innehåller förhandlingsklausul enligt hyresförhandlingslagen (1978:304), i förhandlingsöverenskommelse. Detta gäller dock inte ersättning för kostnader som hänför sig till lägenhetens uppvärmning, förseende med varmvatten eller elektrisk ström eller avgifter för vatten och avlopp

1. om hyresavtalet innehåller förhandlingsklausul och beräkningsgrunden för ersättningens storlek har fastställts genom en förhandlingsöverenskommelse eller genom ett beslut enligt 22 eller 25 § hyresförhandlingslagen,
2. om lägenheten är belägen i ett en- eller tvåfamiljshus eller inom en ägarlägenhetsfastighet, eller
3. om kostnaden för nyttigheten påförs hyresgästen efter individuell mätning.

I fråga om bostadslägenheter, som hyrs ut i andra hand eller som av upplåtaren innehas med bostadsrätt, får trots vad som sägs i första stycket avtalas att hyran ska anknytas till den hyra eller årsavgift som upplåtaren betalar.

Hyran för lokaler ska också vara till beloppet bestämd i avtalet till den del den inte omfattar ersättning som avses i första stycket andra meningen. Trots detta gäller dock förbehåll i avtalet om att hyran ska utgå med ett belopp som står i visst förhållande till hyresgästens rörelseintäkter eller som bestäms enligt en skriftlig överenskommelse mellan å ena sidan hyresvärden eller hyresvärden och en organisation av fastighetsägare, i vilken hyresvärden är medlem, och å andra sidan en organisation av hyresgäster. Är avtalet träffat för bestämd tid och är hyrestiden minst tre år, gäller dessutom förbehåll om att hyran ska utgå med belopp som bestäms enligt en annan beräkningsgrund än som nu har angetts.

Har avtal träffats i strid med första eller tredje stycket, ska hyran utgå med ett belopp som är skäligt med hänsyn främst till parternas avsikter och övriga förhållanden när avtalet träffades.

Om ogiltighet av avtal om hyra för bostadslägenhet i vissa fall när förhandlingsordning gäller finns bestämmelser i hyresförhandlingslagen. Lag (2009:180).

20 § Har avtal ej träffats om tiden för betalning av hyra som skall utgå i pengar, skall hyran betalas senast sista vardagen före varje kalendermånads början eller, om hyran beräknas för kortare tid än en månad, senast sista vardagen före början av den tid för vilken hyran beräknas. För bostadslägenhet får dock den hyra som belöper på en annan kalendermånad än den första betalas senast sista vardagen före månadens början, även om avtal träffats om tidigare förfallodag.

Hyran skall betalas i hyresvärdens hemvist eller under annan adress som anvisas av honom. Betalning får alltid ske genom postanvisning, postgiro eller bankgiro. Skall hyran betalas på en ort utom riket, är hyresvärden skyldig att svara för de särskilda kostnader detta medför.

Om hyresgästen betalar hyran på post- eller bankkontor, anses beloppet ha kommit hyresvärden till handa omedelbart vid betalningen. Lämnar hyresgästen ett betalningsuppdrag på hyran till bank-, post- eller girokontor anses beloppet ha kommit hyresvärden till handa när betalningsuppdraget togs emot av det förmedlande kontoret. Lag (1984:694).

21 § Anser hyresgästen att han enligt 11 14, 16 18 eller 26 § har rätt till nedsättning av hyran eller till ersättning för skada eller för avhjälpande av brist eller att han har någon annan motfordran hos hyresvärden, och vill hyresgästen dra av motsvarande belopp på hyra som utgår i pengar, får han deponera beloppet hos länsstyrelsen. Vad som sagts nu gäller också när det råder tvist om storleken av hyra som skall utgå i pengar men som ej är till beloppet bestämd i avtalet.

När hyresgästen enligt första stycket deponerar belopp hos länsstyrelsen, skall han lämna skriftlig uppgift i två exemplar om hyresförhållandet, förfallodagen och grunden för avdraget eller tvistens beskaffenhet samt ställa pant eller borgen, som länsstyrelsen finner skälig, för den kostnad hyresvärden kan få för att få ut beloppet och

för ränta på beloppet.

Har hyresgästen deponerat hyra hos länsstyrelsen, får hyresvärden icke göra gällande, att hyresrätten blivit förverkad på grund av att det deponerade beloppet ej betalats till honom.

Ett beslut av länsstyrelsen med anledning av deposition får överklagas till tingsrätten på den ort där länsstyrelsen finns. Vid överklagande gäller lagen (1996:242) om domstolsärenden. Lag (1996:246).

22 § Länsstyrelsen skall ofördröjligen underrätta hyresvärden i rekommenderat brev om deposition enligt 21 §.

Visar hyresvärden ej inom tre månader från det beloppet förfallit till betalning och underrättelse om depositionen sänts till honom att han träffat överenskommelse med hyresgästen om att få lyfta beloppet eller att han väckt talan därom mot hyresgästen, har denne rätt att återfå beloppet. Har hyresvärden väckt talan inom angiven tid, får beloppet ej lyftas, förrän hyresvärdens talan blivit slutligt avgjord.

Deponerat belopp skall genast placeras på ett räntebärande konto. Räntan skall betalas till den som får lyfta beloppet. Lag (1994:509).

...

26 § Hyresvärden har rätt att utan uppskov få tillträde till lägenheten för att utöva nödvändig tillsyn eller utföra förbättringsarbeten som inte kan uppskjutas utan skada. När lägenheten är ledig till uthyrning, är hyresgästen skyldig att låta den visas på lämplig tid.

Efter tillsägelse minst en månad i förväg får hyresvärden i lägenheten låta utföra mindre brådskande förbättringsarbeten som inte vållar väsentligt hinder eller men i nyttjanderätten. Sådana arbeten får dock inte utan hyresgästens medgivande utföras under den sista månad som hyresförhållandet består. Vill hyresvärden utföra annat arbete i lägenheten, får hyresgästen inom en vecka från det att han fick meddelande om detta säga upp avtalet till upphörande. Sådant arbete får inte utan hyresgästens medgivande påbörjas förrän avtalet sålunda kunnat bringas att upphöra. Bestämmelserna i detta stycke gäller inte arbete som hyresvärden har utfäst sig att utföra åt hyresgästen eller som han genom ett åtgärdsföreläggande har ålagts att utföra.

I fall som anges i första eller andra stycket skall hyresvärden tillse att hyresgästen ej förorsakas större olägenhet än nödvändigt. Skada som förorsakas hyresgästen genom arbete som avses i andra stycket skall ersättas av hyresvärden, även om skadan icke beror på hans försummelse.

Hyresgästen är skyldig att tåla inskränkningar i nyttjanderätten, som föranleds av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i fastigheten, även om den av honom hyrda lägenheten inte besväras av ohyra. Därvid gäller 17 § andra stycket.

Underlåter hyresgästen att bereda hyresvärden tillträde till lägenheten när denne har rätt till det, får kronofogdemyndigheten meddela särskild handräckning. I fråga om sådan handräckning finns bestämmelser i lagen (1990:746) om betalningsföreläggande och handräckning. Lag (1991:850).

...

42 § Hyresrätten är förverkad och hyresvärden berättigad att säga upp avtalet att upphöra i förtid,

1. om hyresgästen, när det gäller en bostadslägenhet, dröjer med att betala hyran mer än en vecka efter förfallodagen och annat inte följer av 55 d § femte-sjunde styckena.

2. om hyresgästen, när det gäller en lokal, dröjer med att betala hyran mer än två vardagar efter förfallodagen,

3. om hyresgästen utan behövligt samtycke eller tillstånd överlåter hyresrätten eller annars sätter någon annan i sitt ställe eller upplåter lägenheten i andra hand och inte efter tillsägelse utan dröjsmål antingen vidtar rättelse eller ansöker om tillstånd och får ansökan beviljad,

4. om lägenheten används i strid med 23 eller 41 § och hyresgästen inte efter tillsägelse vidtar rättelse utan dröjsmål,

5. om hyresgästen eller någon annan, till vilken hyresrätten överlåtits eller lägenheten upplåtits, genom vårdslöshet är vållande till att ohyra förekommer i lägenheten eller genom underlåtenhet att underrätta hyresvärden om detta bidrar till att ohyran sprids i fastigheten,

6. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller hyresgästen eller annan, till vilken hyresrätten överlåtits eller lägenheten upplåtits, åsidosätter något av vad som skall iaktas enligt 25 § vid användning av lägenheten eller inte håller den tillsyn som krävs enligt nämnda paragraf och rättelse inte utan dröjsmål sker efter tillsägelse,

7. om i strid med 26 § tillträde till lägenheten vägras och hyresgästen inte kan visa giltig ursäkt,

8. om hyresgästen åsidosätter avtalsenlig skyldighet, som går utöver hans skyldigheter enligt detta kapitel, och det måste anses vara av synnerlig vikt för hyresvärden att skyldigheten fullgörs, eller

9. om lägenheten helt eller till väsentlig del används för sådan näringsverksamhet eller liknande verksamhet som är brottslig eller där brottsligt förfarande ingår till en inte oväsentlig del eller används för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

I fall då hyran skall betalas i förskott för längre tid än en månad gäller vad som anges i första stycket 2 endast om hyresgästen dröjer med att betala den på kalendermånaden belöpande hyran mer än två vardagar efter

månadens början eller, i fråga om hyran för första kalendermånaden under hyresförhållandet, efter förfallodagen.

Uppsägning av ett hyresavtal som gäller bostadslägenhet enligt första stycket 6 på grund av störningar i boendet får inte ske förrän socialnämnden underrättas enligt 25 § andra stycket.

Är det fråga om särskilt allvarliga störningar i boendet gäller vad som sägs i första stycket 6 även om någon tillsägelse om rättelse inte har skett. Vid sådana störningar får uppsägning av ett hyresavtal som gäller bostadslägenhet ske utan föregående underrättelse till socialnämnden. En kopia av uppsägningen skall dock skickas till socialnämnden. Vad som nu har föreskrivits om särskilt allvarliga störningar gäller inte om det är någon till vilken lägenheten har upplåtits i andra hand med hyresvärdens samtycke eller hyresnämndens tillstånd som åsidosätter något av vad som skall iakttas enligt 25 § vid användning av lägenheten eller inte håller den tillsyn som krävs enligt nämnda paragraf.

Hyresrätten är inte förverkad, om det som ligger hyresgästen till last är av ringa betydelse.

Sägs avtalet upp på grund av förverkande, har hyresvärden rätt till skadestånd. Lag (2006:928).

43 § Är hyresrätten förverkad på grund av förhållande som avses i 42 § första stycket 1-4, 6 eller 7 men sker rättelse innan hyresvärden har sagt upp avtalet, kan hyresgästen inte skiljas från lägenheten på den grunden. Detta gäller dock inte om hyresrätten är förverkad på grund av särskilt allvarliga störningar i boendet. Hyresgästen får inte heller skiljas från lägenheten om hyresvärden inte har sagt upp avtalet inom två månader från det han fick kännedom om förhållande som avses i 42 § första stycket 5 eller 8 eller hyresvärden inte inom två månader från det han erhöll vetskap om förhållande som avses i nämnda stycke under 3 sagt till hyresgästen att vidta rättelse.

En hyresgäst kan skiljas från lägenheten på grund av förhållande som avses i 42 § första stycket 9 endast om hyresvärden har sagt upp avtalet inom två månader från det att han fick kännedom om förhållandet. Om den brottsliga verksamheten har angetts till åtal eller förundersökning har inletts inom samma tid, har hyresvärden dock kvar sin rätt att säga upp avtalet intill dess att två månader har gått från det att domen i brottmålet vann laga kraft eller det rättsliga förfarandet avslutades på annat sätt. Lag (1993:400).

44 § Är hyresrätten enligt 42 § första stycket 1 eller 2 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av hyran och har hyresvärden med anledning därav sagt upp avtalet, får hyresgästen inte på grund av dröjsmålet skiljas från lägenheten, om hyran betalas på det sätt som anges i 20 § andra eller tredje stycket eller deponeras hos länsstyrelsen enligt 21 §

1. inom tre veckor från det att en hyresgäst, när det är fråga om en bostadslägenhet, har delgetts underrättelse om att han genom att betala hyran på angivet sätt får tillbaka hyresrätten samt meddelande om uppsägningen och anledningen till denna lämnats till socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen, eller

2. inom två veckor från det att en hyresgäst, när det är fråga om en lokal, har delgetts underrättelse om att han genom att betala hyran på angivet sätt får tillbaka hyresrätten.

I avvaktan på att hyresgästen visar sig ha gjort vad som fordras enligt första stycket för att få tillbaka hyresrätten får beslut om avhysning inte meddelas förrän det efter utgången av den tid som anges i det stycket har gått ytterligare två vardagar.

En hyresgäst får inte, när det är fråga om en bostadslägenhet, skiljas från lägenheten, om dröjsmålet endast har avsett sådan höjning av hyran som blivit gällande enligt 54 a § och hyran kan prövas med tillämpning av 55 d § tredje stycket. Vad som sagts nu skall gälla till dess att en månad förflutit från det att hyresnämndens eller Svea hovrätts beslut har vunnit laga kraft.

En hyresgäst får inte heller, när det är fråga om en bostadslägenhet, skiljas från lägenheten om

1. socialnämnden inom den tid som anges i första stycket 1 skriftligen har meddelat hyresvärden att nämnden åtar sig betalningsansvaret för hyran, eller

2. hyresgästen har varit förhindrad att betala hyran inom den tid som anges i första stycket 1 på grund av sjukdom eller liknande oförutsedd omständighet och hyran har betalats så snart det var möjligt, dock senast när tvisten om avhysning avgörs i första instans.

Första-fjärde styckena gäller inte, om hyresgästen ändå är skyldig att flytta inom kortare tid än en månad efter det att hyresrätten förverkats.

Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer fastställer formulär till underrättelse och meddelande som avses i första stycket. Lag (2006:928).

...

61 § Hyresvärd eller hyresgäst, som vill framställa fordringsanspråk på grund av hyresförhållande, skall väcka talan därom inom två år från det hyresgästen lämnade lägenheten. Iakttas ej denna tid, är rätten till talan förlorad, om ej annat avtalats. Har den ena parten väckt talan i rätt tid, har den andra parten rätt till kvittning, fastän hans rätt till talan är förlorad. Lag (1984:694).

Bilaga B - Länsstyrelsen Skånes interna arbetsrutiner

Checklista – Deponerade medel

1. Bedöm vilken typ av deponering: Hyra och arrende eller 1927 års lag?
2. Vid hyra och arrende: Kontrollera det deponerade beloppets storlek.
Är det över 21 200 kr ställs större krav på säkerhet.
3. Kontrollera säkerhet: Pant eller borgen.
4. Bedöm om deponering över huvud taget kan ske av det skäl sökanden anger.
5. Underrätta (se nedan); gäller ej 1927 års lag.

Vid underrättelse: 12 kap 21 § JB (hyra)
 8 kap 12 a § JB (arrende)

- Skicka kopia av hyresgästens ansökning till hyresvärden.
Finns ansökningen i två ex kan det ena skickas.
Underrättelsen ska skickas rekommenderad.
Tre-månadersfristen räknas från underrättelsens dag.
- Skicka meddelande till hyresgästen om att vi godtagit deponeringen.

...

Arbetsrutiner för förvaltning av deponerade medel

Deposition av hyra
deponera enl 12 kap
21 § JB

Detta lagrum ger en hyresgäst möjlighet att göra avdrag på hyran och motsvarande belopp hos Länsstyrelsen.

Ansökan + informationsblad skickas till deponenten efter förfrågan.
Ansökan jämte bilagor inkommer till förvaltningsjuridiska enheten.
Medlen betalas in på plusgiro 95 75 11 - 9.

Medlen sätts in på räntebärande konto och meddelande om inbetalningen sänds från ekonomiavdelningen via e-post till förvaltningsjuridiska enheten. Plusgirots bokföringsdatum på talongen är dagen för bank in i depositionsprogrammet = den dag då medlen görs räntebärande.

Ärendet registreras i depositionsprogrammet när ansökan kommit in pengarna inbetalats: inmatning av grunduppgifter, inbetalningsdag, deponerat belopp m m.

Handläggning påbörjas: klassning, granskning, ev föreläggande om komplettering.
All handläggning sker utanför depositionsprogrammet.

Om skäl för deponering saknas avslås ansökningen och deponerat belopp återbetalas till deponenten. Beslutet kan överklagas hos

tingsrätten. Om deponeringen godkänns skickas dels underrättelse till borgenären (hyresvärden) + kopia av ansökan med bilagor, och dels meddelande till gäldenären (deponenten) + kopia av underrättelsen.

Visar inte hyresvärden inom tre månader från det beloppet förföll till betalning och underrättelse sänts, att överenskommelse har träffats med gäldenären eller att talan mot gäldenären har väckts vid domstol om att få lyfta den deponerade hyran, har gäldenären rätt att ta tillbaka deponerat belopp.

Ansökan om ut- eller återbetalning av deponerade medel inkommer till förvaltningsjuridiska enheten. Diarieförs, kommuniceras m m. Beslut om godkännande/ej godkännande av ut- eller återbetalning fattas.

Medlen lyftes ur systemet - räntan beräknas t o m dagen för lyftningen (bank ut). Utanordning - uppdelat på kapital (inkl kapitaliserad ränta) och innevarande års ränta - skrivs och skickas tillsammans med print med internpost till ekonomiavdelningen. Beslutet om ut- eller återbetalning expedieras samma dag.

Varje dag utbetalningar har gjorts, görs en TK-körning som utvisar dagens samtliga lyft, med specifikation av varje lyftning uppdelat på person och belopp, jämte en sammanställning av lyftningarnas grundbelopp, räntor och summor. Denna skickas till ekonomiavdelningen med internpost.

På utanordningen konteras kapital och ränta. Utbetalningen registreras samma dag eller senast nästa dag. Utbetalning sker till plusgiro, bankgiro, bankkonto eller med postanvisning. Kopia av utanordningen med påtecknat bevis skickas med internpost till förvaltningsjuridiska enheten.

Deponering enl 1927 års lag inkl tvångsinlösen av aktier

Denna lag ger en gäldenär möjlighet att i vissa fall betala en till skuld genom att nedsätta beloppet hos Länsstyrelsen.

Även nedsättning av lösenbelopp för tvångsinlösta aktier kan ske inom detta lagrum tillsammans med aktiebolagslagen 14 kap 34 §.

Samma rutiner som vid deposition av hyra enl JB vad gäller depositionsprogrammet.

Vid nedsättning enl 1927 års lag är deponenten skyldig att själv underrätta borgenären. Deponenten kan förbehålla sig rätten att återta beloppet (förbehåll kan inte göras efter det länsstyrelsen prövat ansökningen).

Förvaltningsjuridiska enheten fattar beslut i ärendet när ansökan kommit in och pengarna inbetalats. Meddelande sänds till gäldenären.

Belopp som nedsatts står till borgenärens förfogande i tio år från nedsättningen. Under förutsättning att fråga om rätten till beloppet inte är beroende av prövning får gäldenären lyfta beloppet efter det tio år förflutit även om återtagandeförbehåll inte gjorts. Har ansökan om lyftning av deponerade medel inte inkommit till Länsstyrelsen före det elva år förflutit från nedsättningen tillfaller beloppet staten.

