

Deponering av hyra hos länsstyrelsen

Det är inte ovanligt att en lokalhyresgäst anser sig ha ett fordringsanspråk mot den hyresvärd som hyr ut lokalen. Sådant anspråk kan vara rätt till nedsättning av hyran (hyresreducering) i anledning av att lokalen inte uppfyller vad hyresgästen har rätt att kräva. Anspråket kan också omfatta skadestånd eller fordran på ersättning för reparation som utförts på hyresvärdens bekostnad eller utgöra annan fordran mot hyresvärden.

Om hyresgästens fordran är tvistig bör hyresgästen avstå från att kvitta fordringsbeloppet, dvs dra av beloppet från den hyra som ska betalas till hyresvärden. Ett sådant tillvägagångssätt kan nämligen vara förenat med stora risker. Om det skulle visa sig att hyresgästens anspråk inte var berättigat är hyresgästen, som kvittat belopp från hyran, i dröjsmål med betalning av hyran. Det kan medföra att hyresgästens hyresrätt riskerar att bli förverkad (gå förlorad).

Frågan är då hur en hyresgäst, som vill göra gällande en motfordran mot sin hyresvärd, ska agera för att inte hamna i en dröjsmålssituation. Lagstiftaren har i detta fall gett hyresgästen en möjlighet att deponera hyra hos länsstyrelsen motsvarande det tvistiga beloppet. Genom depositionen undviker hyresgästen i princip ett förverkande även om hyresgästen skulle ha fel i sin bedömning av sitt anspråk.

Deponering får endast avse den del av hyran som hyresgästen på goda grunder inte anser sig skyldig att betala. Hyresgästen får inte genomföra deposition mot bättre vetande eller som stridsåtgärd. I sådana fall kan hyresrätten ändå komma att förverkas.

Vid deponering hos länsstyrelsen ska hyresgästen (i) lämna skriftlig uppgift i två exemplar om hyresförhållandet, förfallodagen och grunden för avdraget eller tvistens beskaffenhet samt (ii) ställa säkerhet (pant eller borgen) som länsstyrelsen finner skälig, för den kostnad hyresvärden kan få för att få ut beloppet och för ränta.

Efter att deponering har skett på korrekt sätt, kommer en aktivitetsplikt att läggas på hyresvärden. Länsstyrelsen ska genast underrätta hyresvärden i rekommenderat brev om deposition. Om hyresvärden ska ha rätt att lyfta (få ut) det deponerade beloppet måste värden, *inom tre månader* från det att beloppet förfallit till betalning och underrättelse om depositionen sänts till värden, visa att han ingått förlikning med hyresgästen eller väcka talan mot hyresgästen vid domstol. Sådan talan ska innehålla ett yrkande att få lyfta det deponerade beloppet. Hyresvärdens talan bör sålunda utformas så att den både avser (i) att hyresgästen ska förpliktas att betala och (ii) att domstolen ska ge hyresvärden rätt att lyfta det deponerade beloppet.

Väcks talan inom tremånadersfristen, får beloppet inte lyftas förrän hyresvärdens talan blivit slutligt avgjord. Uppfyller emellertid inte hyresvärden sin aktivitetsplikt har hyresgästen rätt att återfå beloppet. Det sista innebär emellertid inte att hyresvärden förlorar rätten till hyran. Hyresvärdens eventuella hyresfordran kvarstår alltjämt och hyresvärden kan väcka talan mot hyresgästen inom preskriptionstiden i 61 § hyreslagen. Hyresvärden går dock miste om den säkerhet som det innebär att beloppet är deponerat hos länsstyrelsen.

INTER:s advokater är specialister inom fastighetsrelaterad juridik och har stor erfarenhet av att upprätta och tolka kommersiella hyresavtal och andra avtal med anknytning till fastigheter.