

SKRIFTLIG FRÅGA TILL STATSRAÐ

Från Riksdagsförvaltningen
2025-12-01
Besvaras senast
2025-12-10 kl. 12.00

Till justitieminister Gunnar Strömmer (M)

2025/26:273 Deponering av hyra hos länsstyrelserna

Enligt 12 kap. 21 § jordabalken har en hyresgäst rätt att deponera hyra hos länsstyrelsen när hyresgästen anser sig ha rätt till hyresnedsättning, ersättning för skada eller avhjälpande av brist eller har någon annan motfordran mot hyresvärden.

Lagtexten i sig är förhållandevis tydlig och säger bland annat följande:

”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.”

Lagtexten saknar närmare vägledning om hur stort belopp som i praktiken kan anses vara rimligt att deponera i olika fall. Samtidigt framhåller både länsstyrelserna och Sveriges domstolar att så kallade obefogade deponeringar kan utgöra grund för uppsägning av ett hyresavtal. Vad som närmare avses med ”obefogade” deponeringar är emellertid oklart. Begreppet förekommer inte i själva lagtexten, och någon tydlig normering av exempelvis deponeringsbeloppets storlek eller annat saknas.

I praxis har detta lett till rättsosäkerhet. I ett hovrättsfall från 2019 (RH 2019:27) förlorade en hyresgäst sitt hyreskontrakt då deponeringen ansågs vara för omfattande, även om målet i övrigt var komplext.

Eftersom varken lagen eller tillämpningen av lagen indikerar något om hur stor del av en hyra som är rimlig att deponera i förhållande till de problem som uppstått är det i stället hyresgästen själv som tvingas göra bedömningen av vilket belopp som bör deponeras. Detta är en bedömning som varken länsstyrelsen eller någon annan myndighet erbjuder rådgivning kring. Ansvar för eventuella felbedömningar ligger således hos hyresgästen.

Jag menar att detta, med anledning av att det helt saknas riktlinjer i frågan, är ett orimligt högt krav att ställa på den enskilda hyresgästen. Deponering av hyra hos länsstyrelsen är en förhållandevis ovanlig åtgärd, men det är en mycket

viktig möjlighet för hyresgäster att kunna utöva påtryckning när allvarliga brister inte åtgärdas.

Om en hyresgäst riskerar att bli av med sitt hyreskontrakt vid deponering av hyra hos länsstyrelsen riskerar också lagstiftningens syfte att urholkas. Rimligen borde det finnas ett skyddsnät, exempelvis en rådgivningsmöjlighet hos länsstyrelserna, som garanterar att deponering av hyra kan ske på ett sätt så att hyresgästen inte riskerar att vräkas.

Mot bakgrund av detta vill jag fråga justitieminister Gunnar Strömmer:

Vilka åtgärder avser ministern att vidta för att stärka rättssäkerheten för hyresgäster som deponerar hyra enligt 12 kap. 21 § jordabalken, i avsikt att säkerställa att hyresgäster inte riskerar uppsägning när de utövar en rättighet som lagen uttryckligen ger dem?

.....

Malcolm Momodou Jallow (V)

Överlämnas enligt uppdrag

Anna Aspegren