

HÖGSTA DOMSTOLENS BESLUT

meddelat i Stockholm den 7 maj 2008

Mål nr

Ö 1920-05

KLAGANDE

Nacka Strand Event Aktiebolag, 556635-1416

Box 1213

131 28 Nacka Strand

Ombud: Advokat MA

MOTPART

Länsstyrelsen i Stockholms län

Box 22067

104 22 Stockholm

SAKEN

Nedsättning av pengar hos myndighet

ÖVERKLAGADE AVGÖRANDET

Svea hovrätts beslut den 22 april 2005 i mål ÖÄ 2842-05

HÖGSTA DOMSTOLENS AVGÖRANDE

Med ändring av hovrättens beslut förklarar Högsta domstolen att Nacka Strand Event Aktiebolag, efter ställande av sådan säkerhet som avses i 12 kap. 21 § andra stycket jordabalken, hos länsstyrelsen får i enlighet med bestämmelsen deponera 2 706 kr för oktober 2004.

YRKANDEN I HÖGSTA DOMSTOLEN

Nacka Strand Event AB (NSEAB) har yrkat att Högsta domstolen undanröjer länsstyrelsens beslut och medger att NSEAB får deponera 2 706 kr hos länsstyrelsen enligt 12 kap. 21 § jordabalken.

Länsstyrelsen i Stockholms län har bestritt ändring.

SKÄL

Mellan Nacka Strand Event Aktiebolag (NSEAB) och Augustendal Holding AB träffades ett som hyresavtal rubricerat avtal. Enligt detta upplåt hyresvärden Augustendal Holding AB en restauranglokal i andra hand till NSEAB enligt den omfattning som framgick av en bilaga A till avtalet. Vidare angavs att i upplåtelsen ingick hyresvärden tillhöriga inredningar och inventarier förtecknade i en bilaga B till avtalet. Under rubriken Hyra m.m. angavs att hyresgästen skulle i hyra för lokalen erlægga den hyra som hyresvärden hade att erlægga till fastighetsägaren enligt bilaga A. Vidare angavs: "För inventarierna enligt bil. B skall utgå inventariehyra om 10 000 kr/månad jämte mervärdesskatt".

I en ansökan till Länsstyrelsen i Stockholms län ansökte NSEAB om att i enlighet med 12 kap. 21 § jordabalken få deponera inventariehyra om 2 706 kr för oktober 2004. I nämnda bestämmelse anges att om hyresgästen anser att han har rätt till nedsättning av hyran eller att han hos hyresvärden har en motfordran och han vill dra av motsvarande belopp på hyran, så får han deponera beloppet hos länsstyrelsen. Frågan i målet är om hyran för inventarierna är en sådan hyra som avses i bestämmelsen.

Inventariehyran ingår som en del av ett större avtalskomplex som reglerar en andrahandsupplåtelse av en restauranglokal. De aktuella inventarierna skall användas i lokalen, och de har således ett nära samband med denna. Hyran av inventarierna synes vara beroende av uthyrningen av lokalen. Omvänt torde betalning av hyran för inventarierna utgöra ett villkor för att nyttjanderätten till lokalen skall bevaras. Lokalhyran får anses utgöra den väsentliga delen i avtalet och inventariehyran en underordnad del i detta.

Det anförda innebär att hyran av inventarierna får anses vara en del av parternas lokalhyresavtal. Med hänsyn till detta och särskilt till att syftet med depositionsregeln i 12 kap. 21 § jordabalken är att hyresgästen vid tvist om sin betalningsskyldighet inte skall tvingas betala det omstridda beloppet till hyresvärden för att han inte skall riskera att förverka hyresrätten till bostaden eller lokalen, bör jordabalkens bestämmelse om deponering tillämpas även på hyran för inventarierna.

Hovrättens beslut skall ändras i enlighet härmed.

I avgörandet har deltagit: justitieråden Johan Munck (skiljaktig), Leif Thorsson, Severin Blomstrand, Torgny Håstad (referent, skiljaktig) och Per Virdesten
Föredragande revisionssekreterare: Anna Flodin

	BILAGA TILL PROTOKOLL 2008-04-09		
		Mål nr Ö 1920-05	

Referenten, justitierådet Torgny Håstad, med vilken justitierådet Johan Munck förenar sig, är av skiljaktig mening beträffande motiveringen på det sättet att de anser att tredje och fjärde styckena i skälen bör ersättas av ett stycke med följande lydelse:

”Har hyresgästen deponerat hyra hos länsstyrelsen, får hyresvärden enligt bestämmelsens tredje stycke inte göra gällande att hyresrätten blivit förverkad på grund av att det deponerade beloppet inte betalats till honom. Syftet med depositionsbestämmelsen är således att hyresgästen vid tvist om sin betalningsskyldighet inte skall tvingas utge det omstridda beloppet till hyresvärden för att han inte skall riskera att förverka hyresrätten till bostaden eller lokalen, alltså hyresobjektet enligt 12 kap. jordabalken. Bestämmelsen bör – liksom andra bestämmelser i hyreslagen – tolkas med beaktande av bestämmelsens syfte (jfr NJA 2002 s. 351). I detta mål är avtalet om hyra av inventarierna så starkt integrerat i avtalet om hyra av lokalen att det får antas att NSEAB skulle riskera att förverka hyresrätten till lokalen, om bolaget inte betalade hyran för inventarierna. Huruvida förverkandet skulle ske enligt 12 kap. 42 § första stycket punkt 2 angående hyra eller punkt 8 angående annan avtalsenlig betalningsskyldighet av synnerlig vikt för hyresvärden, saknar i detta sammanhang betydelse. NSEAB har alltså haft rätt att deponera hyran för inventarierna, oavsett vad som avses med hyran i andra bestämmelser i jordabalken.”