



SVEA HOVRÄTT
Avdelning 02
Rotel 020102

BESLUT
2019-03-26
Stockholm

Mål nr
ÖH 223-18

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Hyresnämnden i Jönköping, beslut 2017-12-21 i ärende nr 1519-17, se bilaga A

PARTER

Klagande

H.R.,

Ombud: Jur.kand. S.W.

Motpart

Stångåkonsult i Kalmar Handelsbolag, 916422-8687

Box 326

391 23 Kalmar

Ombud: Advokaten D.K.

SAKEN

Förlängning av hyresavtal

HOVRÄTTENS AVGÖRANDE

1. Hovrätten avvisar förhöret med T.D..
2. Hovrätten avslår H.R. begäran om muntlig förhandling.
3. Hovrätten avslår överklagandet.

Dok.Id 1466642

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 2290 103 17 Stockholm	Birger Jarls Torg 16	08-561 670 00 08-561 675 00	08-21 93 27	måndag – fredag 09:00–16:30
		E-post: svea.avd2@dom.se www.svea.se		

4. H.R. ges uppskov med att flytta till den 30 september 2019. H.R. är skyldig att flytta den 1 oktober 2019.

5. Hyresvillkoren – utom villkoren om hyres- och uppsägningstider – ska tillämpas så länge H.R. har rätt att bo kvar i lägenheten.

YRKANDEN M.M. I HOVRÄTTEN

H.R. har yrkat att hovrätten ska avslå Stångåkonsult i Kalmar Handelsbolags (hyresvärden) talan i hyresnämnden. För det fall hovrätten skulle fastställa hyresnämndens beslut har hon begärt uppskov med att flytta till månadsskiftet närmast efter sex månader från hovrättens beslut. H.R. har vidare åberopat förhör med T.D. och begärt att målet ska prövas vid muntlig förhandling.

Hyresvärden har motsatt sig att hyresnämndens beslut ändras. Hyresvärden har medgett uppskovsyrkandet. Hyresvärden har vidare yrkat att förhöret med T.D. ska avvisas eftersom de omständigheter förhöret ska styrka är ostridiga i målet. Om förhöret med T.D. avvisas saknas anledning att hålla muntlig förhandling.

PARTERNAS TALAN

Parterna har vidhållit och utvecklat vad de anförde i hyresnämnden, bl.a. framgår följande av handlingarna i målet.

Hyresvärden

H.R. har underlåtit att betala hyra för perioden maj – augusti 2017 i rätt tid. Hon har i stället deponerat hela hyran hos länsstyrelsen. Hon har även deponerat 1 932 kr av hyran för september 2017 hos länsstyrelsen. Totalt har ett belopp om 22 000 kr deponerats. Av beloppet är 21 086 kr hänförligt till påstådda brister i lägenhetens ventilation. Det har dock inte förelegat några brister i ventilationen. H.R. har därför inte haft någon rätt att deponera 21 086 kr hos länsstyrelsen. Nedsättningen av hyra hos länsstyrelsen har utgjort ett missbruk av rätten att deponera. Hyresvärden har bl.a. anlitat Kalmar Sotning & Ventilation AB som den 17 februari 2017 genomförde mätningar i H.R. lägenhet. Av mätningarna framkom att ventilationen uppfyllde gällande krav på luftomsättning. När deponeringen inleddes var således H.R. medveten om att lägenhetens ventilation inte var behäftad med några brister.

Hyresvärden har inte heller fått del av något beloppsmässigt krav, någon uppgift om påstådd motfordran eller kvittningsförklaring innan deponeringen inleddes.

Hyresvärden har skickat en rättelseanmaning den 17 juli 2017. Skrivelsen adresserades till H.R. ombud eftersom hon hade valt att anlita ett ombud i målet. H.R. har dock inte vidtagit någon rättelse utan fortsatt att deponera ytterligare hyra. De uteblivna hyresbetalningarna utgör ett sådant åsidosättande av en hyresgästs förpliktelser gentemot hyresvärden att H.R. inte har rätt till förlängning av hyresavtalet (se 12 kap. 46 § första stycket 2 jordabalken).

Det kan inte vitsordas att H.R. har deponerat hyran hos länsstyrelsen på inrådan av jurist på Hyresgästföreningen.

H.R.

Hon har till följd av den bristfälliga inomhusmiljön i lägenheten lidit men i nyttjanderätten. Bristerna har varit kontinuerliga och av sådan omfattning som medför att hon har rätt till nedsättning av hyran. Deponeringen av hyra hos länsstyrelsen avser brister i nyttjanderätten under perioden den 28 mars 2016–den 31 maj 2017 (14 månader). Deponeringen har skett på inrådan av jurist på Hyresgästföreningen. Genom bl.a. kommunens förelägganden att utreda inomhusmiljön, har hon haft fog för sin inställning att hon haft rätt att deponera hyra hos länsstyrelsen. Hon har inte deponerat hyra för att skada hyresvärden och har inte heller missbrukat rätten att deponera hyra. Hennes ombud skrev till hyresvärden den 2 maj 2017 och meddelade att hon avsåg att deponera hyra för bl.a. brister i lägenhetens ventilation. Hon har vidare inte mottagit en korrekt rättelseanmaning, bl.a. eftersom det meddelande som hyresvärden påstår utgöra en rättelseanmaning enbart har skickats till hennes ombud.

Efter sammanträdet i hyresnämnden har det deponerade beloppet hos länsstyrelsen lyfts och betalats till hyresvärden.

HOVRÄTTENS SKÄL

Hovrätten har tagit del av utredningen i målet. Utredningen är i huvudsak densamma som i hyresnämnden.

Muntlig förhandling

H.R. har åberopat förhör med T.D. och begärt att målet ska prövas vid muntlig förhandling. H.R. har anfört att T.D. hus har ett likadant ventilationssystem som hennes hus. T.D. ska höras om sina iakttagelser gällande hyresvärdens skötsel av ventilationssystemet till styrkande av att hyresvärden inte följer de skötselrutiner som rekommenderas för det aktuella ventilationssystemet.

Hyresvärden har yrkat att förhöret ska avvisas eftersom det ska styrka en ostridig omständighet. Hyresvärden ifrågasätter inte att det har förelegat en avvikelse mellan de skötselrutiner som tillverkaren rekommenderar för det aktuella ventilationssystemet och hyresvärdens egna rutiner.

I denna del gör hovrätten följande bedömning.

Bevisning får avvisas bl.a. om den omständighet som en part vill bevisa är utan betydelse, om beviset inte behövs eller om beviset uppenbart skulle bli utan verkan (se 35 kap. 7 § rättegångsbalken). Den omständighet som H.R. ska styrka genom förhöret med T.D. är ostridig. Beviset behövs därför inte. Förhöret med T.D. ska därmed avvisas. Muntlig förhandling har inte begärts av någon annan anledning än upptagande av muntlig bevisning. Begäran om muntlig förhandling ska därför avslås.

Rättsliga utgångspunkter

Om inte annat har avtalats ska hyran betalas senast den sista vardagen före varje kalendermånads början (se 12 kap. 20 § jordabalken). En hyresgäst som under vissa förutsättningar anser sig ha rätt till bl.a. nedsättning av hyran eller har en motfordran på hyresvärden – och vill dra av motsvarande belopp på hyra – får deponera beloppet

hos länsstyrelsen. Om hyresgästen deponerar hyra hos länsstyrelsen får hyresvärden inte göra gällande att hyresrätten blivit förverkad på grund av att det deponerade beloppet inte har betalats till hyresvärden (se 12 kap. 21 § tredje stycket jordabalken).

Av 12 kap. 46 § första stycket 2 jordabalken följer att en hyresgäst har rätt till förlängning av hyresavtalet utom när hyresgästen har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att avtalet skäligen inte bör förlängas. För att deponering av hyra ska anses utgöra ett sådant åsidosättande krävs att hyresgästen har missbrukat rätten att deponera hyra. Vid bedömningen av om ett sådant missbruk ska anses föreligga har beaktats bl.a. om hyresgästen har handlat mot bättre vetande eller om hyresgästen bort ha insett att han eller hon överskred sin befogenhet (se bl.a. Svea hovrätts beslut den 9 mars 2010 i mål nr ÖH 8467-08 och SÖH 91/1997).

Deponeringen av hyra i målet

H.R. har inte betalat någon hyra till hyresvärden för maj, juni, juli och augusti 2017. I stället har hyran (5 017 kr per månad) deponerats hos länsstyrelsen. Vidare har en del av hyran för september 2017 (1 932 kr) deponerats hos länsstyrelsen. H.R. har deponerat ett belopp om totalt 22 000 kr. Av beloppet har 914 kr avsett mögel i badrummet, vilket parterna är överens om att H.R. har haft rätt att deponera. Parterna är däremot inte överens om H.R. har haft rätt att deponera resterande 21 086 kr för påstådda brister hänförliga till lägenhetens ventilation och om deponeringen har utgjort ett missbruk av rätten att deponera.

Av besluten från länsstyrelsen avseende deponeringen framgår att grunden för deponeringen var ”brister i lägenheten avseende ventilation och mögel”. Vidare framgår ”Felanmälan avseende bristerna har gjorts och samhällsbyggnadsnämnden har förelagt hyresvärden att vidta åtgärder. Ventilationsfunktionen har varit nedsatt under en längre tid och denna har nu åtgärdats, men bristerna avseende mögel kvarstår.” Länsstyrelsens beslut kan inte förstås på annat sätt än att H.R. vid tiden för deponeringen av maj månads hyra varit införstådd med att det då inte förelåg några brister i ventilationen.

En hyresgäst får under vissa förutsättningar deponera hyra hos länsstyrelsen om han eller hon anser sig ha en motfordran gentemot hyresvärden. Om en hyresgäst till kvittning mot hyresvärdens krav på hyra vill åberopa en fordran som han eller hon har på hyresvärden måste hyresgästen underrätta hyresvärden om det senast vid den tidpunkt hyran förfaller till betalning (se bl.a. Svea hovrätts beslut den 31 mars 2017 i mål nr ÖH 2896-17). Om en hyresgäst inte underrättar hyresvärden om att han eller hon utnyttjat sin påstådda motfordran till kvittning mot hyresbetalningarna anses hyresgästen vara i dröjsmål med hyresbetalningarna (se SÖH 217/1991).

Hyresvärden har i målet anfört att bolaget inte fick del av någon uppgift om påstådd motfordran före deponeringen inleddes. H.R. har anfört att hennes ombud har meddelat hyresvärden den 2 maj 2017 – således efter det att majhyran förfallit till betalning – att hon avsåg att deponera hyra för de brister som uppstått i lägenhetens ventilation. Hovrätten kan konstatera att något sådant meddelande inte har getts in i målet. H.R. har inte heller påstått att ett sådant meddelande har innehållit en uppgift om att hon utnyttjat sin påstådda motfordran till kvittning mot hyresbetalningarna. Det har inte heller framkommit att H.R. har skickat ett meddelande med en sådan uppgift till hyresvärden i samband med de senare deponeringarna. H.R. har således inte visat att hon har underrättat hyresvärden om att hon utnyttjat sin påstådda motfordran till kvittning mot hyresbetalningarna. Hon har därmed inte heller visat att hon har haft en berättigad motfordran för den del deponeringen som avser påstådda brister i lägenhetens ventilation. (Jfr RBD 8:84 och Svea hovrätts dom den 21 september 2001 i mål nr T 2118-01.)

Hyresvärden har skickat en skrivelse till H.R. ombud den 17 juli 2017. Av skrivelsen framgår bl.a. att de påstådda bristerna i lägenheten har avhjälpats och att de uteblivna hyresbetalningarna utgör grund för att förverka hyresrätten. Skrivelsen uppfyller enligt hovrättens mening de krav som ställs på utformningen av en rättelseanmaning. I ett fall som det förevarande har hyresvärden anledning förutsätta att motpartens ombud kommunicerar med sin huvudman. Det får därför anses att hyresvärden fullgjort sin skyldighet att underrätta H.R. om hennes skyldighet att betala hyran i rätt tid.

H.R. har alltså utan laga grund deponerat hyra hos länsstyrelsen avseende påstådda brister i lägenhetens ventilation och har trots rättelseanmaning fortsatt deponera ytterligare hyra; alltjämt utan att underrätta hyresvärden om att hon anser sig ha en motfordran på grund av brister i lägenheten. För att en hyresgäst ska anses ha åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att avtalet skäligen inte bör förlängas krävs dock att hyresgästen har missbrukat rätten att deponera hyra.

Har H.R. missbrukat rätten att deponera hyra?

H.R. har anfört att ventilationen i hennes lägenhet har varit bristfällig. Av utredningen i målet framgår bl.a. att Borgholms kommun den 14 februari 2017 förelade hyresvärden att säkerställa ventilationsfunktionen och redogöra för dennes rengöringsrutiner. Av föreläggandet framgår t.ex. att det vid en inspektion av lägenheten har konstaterats att luften i bostaden var instängd vilket tyder på dålig ventilation, att filtren till ventilationen var smutsiga och att påväxt av mögel i badrummet påträffats vilket sannolikt beror på att ventilationen inte fungerar. Mot bl.a. denna bakgrund bedömer hovrätten att det har funnits viss grund för H.R. att anse sig vara berättigad till viss kompensation för bristfällig ventilation. Hovrätten finner dock att H.R. inte har haft fog att tro att det förelegat brister i lägenhetens ventilation efter Kalmar Sotning & Ventilation AB:s utredning den 17 februari 2017. I deponeringsbesluten från länsstyrelsen står att ventilationen nu är åtgärdad. Även i kommunens ärende om förekomsten av mögel står att ventilationen är åtgärdad.

H.R. har anfört att deponeringen i målet har skett på inrådan av jurist på Hyresgästföreningen. Av utredningen i målet framgår bl.a. att H.R. har kontaktat Hyresgästföreningen i slutet av februari 2017 och frågat om hon har rätt till någon form av kompensation till följd av den dåliga luften i lägenheten. Vidare har ombud från Hyresgästföreningen besiktat H.R. lägenhet den 22 mars 2017. Av e-postkorrespondens mellan ombud från Hyresgästföreningen och H.R. framgår att ombudet har beräknat det belopp som H.R. har deponerat. H.R. har skrivit till ombudet och uppgett att hon inte på något sätt vill riskera sitt hyreskontrakt. Hovrätten anser att det inte finns anledning att ifrågasätta riktigheten av den utredning

H.R. har lagt fram i denna del, även om det inte är helt utrett vilket underlag juristen på Hyresgästföreningen har haft tillgång till. Mot denna bakgrund bedömer hovrätten att deponeringen i målet skett på inrådan av jurist på Hyresgästföreningen.

Hovrätten har i målet bedömt att deponeringen har saknat laga grund. Vidare har hovrätten bedömt att H.R. inte har haft fog att tro att det förelegat brister i lägenhetens ventilation efter det att hon fått kännedom om resultatet från de undersökningar som Kalmar Sotning & Ventilation AB genomförde den 17 februari 2017. Dessutom har hyran deponerats utan att H.R. informerat hyresvärden om att hon anser sig ha en motfordran i anledning av brister i lägenheten. I målet har inget framkommit som antyder att H.R. deponerat hyra i trakasserande syfte. Det framgår tydligt att hon vid kontakter med sitt ombud varit mån om att inte riskera sitt hyresavtal genom att vidta åtgärder mot hyresvärden. Vid en sammantagen bedömning av omständigheterna i målet finner hovrätten emellertid att H.R. – oaktat att hon satt ned hyra hos länsstyrelsen på inrådan av sitt ombud – genom att deponera hyra för brister i lägenhetens ventilation brustit i sina skyldigheter gentemot hyresvärden i sådan omfattning att hennes hyresavtal skäligen inte bör förlängas. Helan Ribrants överklagande ska därför avslås.

Hyresvärden har medgett H.R. yrkande om uppskov med att flytta. Hennes yrkande i den delen ska därför bifallas.

Hovrättens beslut får enligt 10 § lagen (1994:831) om rättegången i vissa hyresmål i Svea hovrätt inte överklagas.

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Kazimir Åberg, Maj Johansson och Gun Lombach, referent.



Ärende nr
1519-17

Anges vid kontakt med nämnden

Kl. 13.00 – 16.30

Nämnden

Hyresrådet Carl Olof Nilsson Öhrnell (ordförande och protokollförare) samt ledamöterna Ulf Andersson och Anna Johansson

Plats för sammanträde

Kalmar tingsrätt

Fastighet/Adress

XX

Sökande

Stångå konsult HB, 916422-8687, Box 326, 391 23 Kalmar,
närvarande genom ombud
Ombud: Advokat D.K.

Motpart

H.R.,
personligen närvarande
Ombud: A.F.,
närvarande

Saken

Förlängning av hyresavtal

Följande antecknas: H.R. hyr sedan den 1 december 2012 en bostadslägenhet på XX i Borgholm av Stångå konsult HB (bolaget). Bolaget har sagt upp hyresavtalet till upphörande den 31 december 2017.

De handlingar i ärendet som inte särskilt omnämns under vad parter eller vittnen uppgett redovisas i relevanta delar under skälen för beslutet.

D.K.: Bolaget yrkar att hyresnämnden fastställer att H.R. inte har rätt till förlängning av hyresavtalet efter den 31 december 2017 och ålägger H.R. att flytta enligt uppsägningen.

A.F.: H.R. bestrider yrkandena och begär förlängning av avtalet. Om avtalet inte förlängs begär hon uppskov med avflyttning sex månader från beslutet och att hon under uppskovstiden ska få säga upp avtalet med kortare varsel.

D.K.: Bolaget bestrider uppskov med avflyttning. Bolaget vitsordar 914 kr som nedsättning av hyra för mögel i badrummet. Bolaget fick inget meddelande innan depositionsbeslutet. Det var inte heller då tydligt vad depositionen avsåg. H.R. har hos länsstyrelsen deponerat ett belopp om 22.000 kr som avser hyror till bolaget. Deposition skedde på så sätt att ingen hyra betalades till bolaget för maj, juni, juli och augusti 2017. Istället deponerades hyresbeloppen om 5.017 kr per månad. Dessutom deponerades hyra för september 2017 till ett belopp av 1.932 kr. Enligt bolaget har H.R. inte haft rätt till nedsättning av hyran. Hon har framfört klagomål på ventilationen i mars 2016. Bolaget skickade då ut fastighetsförvaltare som kontrollerade ventilationen. Något fel kunde inte upptäckas då. Bolaget betraktade under våren 2016 det klagomålet som avklarat. Klagomålet den 28 mars 2016 avsåg egentligen ohälsosamt höga dammhalter, vilket enligt bolaget inte har koppling till ventilationens funktion. Istället har detta samband med hur städningen sköts i lägenheten. Efter maj 2016 framfördes inga nya påpekanden förrän i februari 2017. Under tiden 29 maj 2016 - 8 februari 2017 förekom inga klagomål och det utfördes inte heller några särskilda åtgärder med anledning av någon brist i ventilationen. Då handlade det om mögel i badrummet. Bolaget åtgärdade detta den i maj 2017. Den 17 februari 2017 besöktes lägenheten av Kalmar Sotning och Ventilation som då konstaterade att luftmängden uppfyllde kraven för totalytan. Vid det tillfället rättades ett fel med dubbelvikt filter, men detta hade ingen inverkan på mätresultaten. Det finns enligt bolaget inga empiriska grunder för depositionerna.

A.F.: H.R. har haft fog för att sätta ned hyran på grund av bristfällig ventilation i lägenheten. Hon har dessutom deponerat skäliga belopp. H.R. har haft problem med hälsan alltsedan hon flyttade in i lägenheten. Detta har kunnat kopplas till bristande ventilation. Hon har framfört detta muntligen eller via sms till fastighetsskötarna vid flera tillfällen, men i vart fall via mejl den 28 mars 2016. Depositionsbeloppet avser dels bristfällig ventilation för tiden fram till den 31 december 2016, beräknat som 40 procent av hyran, dels 914 kr för mögel i badrummet 14 februari - 4 maj 2017. Bolaget har skickat påminnelser om obetald hyra på grund av depositionerna, men har inte gått vidare till tingsrätten med yrkande om att få ut beloppen. H.R. har inte deponerat hyran för att skada hyresvärden och har inte heller missbrukat möjligheten att deponera. Han skrev såsom ombud för H.R. den 2 maj 2017 till bolaget och meddelade H.R. avsikt att deponera hyran för nedsättning.

H.R., under sanningsförsäkran: Hon bor i lägenheten med sin dotter. De har båda två haft svårt med luften i lägenheten ända sedan de flyttade in. De har ofta haft halsinfektioner och dottern har haft halsont ofta. Själv har hon haft mycket hosta på grund av för torr luft. Enligt vad som framgår av läkarintyg från den 23 augusti 2017 har detta samband med boendemiljön. Hon vistas i lägenheten nästan dygnet runt. Enligt hennes uppfattning har bolaget inte skött underhåll av ventilationssystemet som man ska. Bolaget har bytt filter bara en gång om året och det har visat sig att den som gjort det har vikt filtren dubbelt för att de skulle passa bättre. Detta har varit ett felaktigt förfarande enligt vad man uppgett från Kalmar Sotning och Ventilation.

T.A., vittne under ed: Han är utbildad ventilationstekniker och har arbetat i branschen sedan 1992. Han är verksam vid Kalmar Sotning och Ventilation. Boverkets krav på luftomsättning är 0,35 liter/ sekund och kvm yta. Det är den totala luftmängden i bostaden som avses med Boverkets krav. Vid hans besök i lägenheten den 17 februari 2017 utfördes två mätningar (aktbil.5). Redan resultatet av den första mätningen uppfyllde Boverkets krav. För badrummet gäller dock ett rekommenderat värde på 10 liter/sekund. Eftersom man inte fick det värdet minskade han ventilen i tvättstugan och kunde därmed öka tilluften i badrummet, vilket

framgår av skillnaden mellan mätningen före och efter. Mellan mätningarna utförde han också en rensning samt bytte filter i ventilerna. De befintliga filtren var dubbelvikta, men detta tycks inte ha påverkat ventilationen, eftersom totalvärdena blev samma före och efter. Enligt hans bedömning har inte eventuella höga halter av damm i lägenheten med ventilationens funktion att göra.

T.H. , vittne under ed: Han driver eget företag inom fastighetsförvaltning på uppdrag åt Stångå konsult. Han förvaltar ca 350 lägenheter i bolagets bestånd i Kalmar/Öland sedan åtminstone 2012. Det aktuella bostadsområdet R. består av 24 lägenheter. Det förekommer inte många felanmälningar på ventilationen i det aktuella området. Det har förekommit jättemånga felanmälningar av olika slag från H.R.. Hon har vid ett flertal tillfällen påtalat bl.a. fel i ventilationen och att det varit för mycket damm. De har åkt ut till hennes lägenhet de gånger hon gjort felanmälan, t.ex. efter anmälningarna den 28 mars och den 29 mars 2016 (aktbil.28-29). De har dock inte hittat något fel i ventilationen. Kontrollen har utförts genom att de hållit en bit toalettpapper framför ventilerna. De byter alltid filter i september/oktober varje år. Under 2016 bytte de filter både våren och hösten. När H.R. vid andra tillfällen velat att de skulle byta filter har de gjort det också. Boendemiljön i H.R. lägenhet har enligt hans uppfattning inte varit dålig på grund av bristfällig ventilation.

Parterna slutför sin talan och sammanträdet avslutas. Parterna underrättas om att beslut kommer att meddelas den 8 december 2017 kl. 14.00 (senare ändrat till den 21 december 2017 kl. 14.00).

Efter enskild överläggning dels efter sammanträdet, dels den 6 december kl. 15.00 – 15.30 och dels den 19 december kl. 13.00 – 13.30 fattar hyresnämnden följande

BESLUT att meddelas den 21 december 2017 kl. 14.00

1. Hyresnämnden fastställer att H.R. inte har rätt till förlängning av sitt hyresavtal avseende lägenhet XX Borgholm, efter den 31 december 2017.
2. Hyresnämnden beviljar H.R. uppskov med avflyttning till den 2 juli 2018 kl. 12.00.
3. Hyresnämnden ålägger H.R. att avflytta från lägenheten enligt p. 1 senast vid den tidpunkt som anges i p. 2. I annat fall får hon avhysas på sin egen bekostnad.

(Skiljaktig mening, se slutet att protokollet)

Skäl för beslutet

Hyresgäst som inte betalat sin hyra kan bli uppsagd på grund av förverkande för obetald hyra enligt 12 kap. 42 § första stycket 1 p. jordabalken. Om hyresgästen har deponerat hyresbeloppet hos länsstyrelsen kan hyresrätten enligt 44 § första stycket inte förverkas. Deposition är avsedd att kunna användas av hyresgäster som anser sig ha en motfordran mot hyresvärden, t.ex. rätt till nedsättning av hyra för hinder och men i hyresrätten.

Däremot kan hyresgästen efter deposition ändå förlora rätten till förlängning enligt 12 kap. 46 § första stycket 2 p. jordabalken om hyresgästen har missbrukat rätten till deposition, eller som det också brukar uttryckas, har deponerat hyran mot bättre vetande. Detta kan vara fallet om hyresgästen har deponerat medveten om att rätt till nedsättning av hyra inte föreligger eller om depositionen sker med ett uppenbart för

stort belopp. Avsikten är att förhindra att deposition används som påtryckningsmedel mot hyresvärden.

H.R. har deponerat hyra för att det enligt henne under en längre tid förekommit brister i ventilationen. Bolaget har vitsordat att rätt till nedsättning kan ha förelegat till ett belopp av ca 914 kr på grund av mögel i badrummet under våren 2017. Nedsättning av hyran skulle enligt H.R. till väsentlig del ha avsett tiden från den 28 mars 2016 – 31 december 2016.

Det som ger ett visst stöd åt H.R. inställning är dels ett läkarintyg, dels handlingarna från Borgholms kommun från den 14 februari och den 15 mars 2017.

Av läkarintyget (Borgholms hälsocentral 2017-08-23) framgår att H.R. sedan 2012 vid flera tillfällen sökt för luftvägsinfektioner och för irritationstillstånd i övre luftvägarna utan samband med infektion, varvid läkare konstaterat inflammerade slemhinnor. Eftersom hon inte rökte eller hade allergi hade man inte kunnat förklara hennes problem. Hon hade för läkaren beskrivit att hon levde i en bostad med nedsatt ventilation med dammproblem och mögel. Mot bakgrund av dessa uppgifter intygade läkaren att det sannolikt fanns en koppling mellan ventilationsproblemen och sjukligheten.

Kommunens beslut den 14 februari 2017 hade föregåtts av en inspektion den 24 januari efter anmälan den 18 januari från H.R.. Kommunen ålade bolaget att senast den 27 mars ge in resultat av ventilationsmätningar och redogörelse för rutiner för filterbyte och rengöring av ventilationssystemet. Av motiveringen till beslutet framgår att det enligt kommunen rådde oklarhet om H.R. lägenhet levde upp till miljöbalkens regler och Folkhälsomyndighetens allmänna råd om luftkvalitet. Under rubriken *Redogörelse för ärendet* anges vidare att man vid inspektionen den 24 januari hade konstaterat att luften i bostaden var instängd, vilket tydde på dålig cirkulation. Vidare konstaterades för låga temperaturer i lägenheten samt mögelpåväxt i badrummet. Under ärendets handläggning hade, enligt vad som vidare framgår, bolaget ändrat rutiner för filterbyte från att tidigare ha bytt en gång per år till att byta

två gånger per år. Enligt vad bolaget uppgett i inlaga till hyresnämnden föranledde beslutet de mätningar som Kalmar Sotning och Ventilation utförde den 17 februari. Enligt T.A., som var den som utförde mätningarna, uppvisade båda mätningarna godkänt resultat.

Kommunens beslut den 15 mars samma år innebar att bolaget förelades att efter anlitan av en auktoriserad firma med specialkompetens inom området senast den 6 april ge in närmare utredning gällande mögelpåväxten i badrummet. Bolaget anlidade Ocab för sanering av möglet. Efter ett besök i lägenheten den 24 april utförde Ocab saneringen den 4 maj. Kommunen meddelade den 16 juni att ytterligare åtgärder inte behövde vidtas.

Möjligheten att deponera hyresbelopp är ett sätt för hyresgästen att lägga över ansvaret för att inleda en tvist om t.ex. rätt till nedsättning av hyra på hyresvärden. Deposition bör användas med en viss försiktighet och omsorg av hyresgästen. Kraven på hyresgästen att göra en korrekt bedömning på förhand kan inte ställas alltför högt. Det kan komma fram omständigheter som inte tidigare var kända för hyresgästen. Dessutom kan den skälighetsbedömningen av nedsättningsbeloppets storlek vara svår att göra för en hyresgäst. I klart tveksamma fall bör hyresgästen inte deponera hyra.

Efter att ha tagit del av det skriftliga materialet och ha hört vittnena anser hyresnämnden inte att det finns tillräckligt stöd i materialet för att det funnits sådana brister som skulle ge rätt till nedsättning av hyran utöver vad som avsett mögel under våren 2017. Hyresnämnden anser därför inte att det har funnits tillräcklig grund för H.R. att anse sig vara berättigad till nedsättning av hyran mer än till en mindre del av det deponerade beloppet.

H.R. måste därför anses ha deponerat betydligt större belopp än hon haft anledning att räkna med som nedsättning av hyran. Hon har visserligen under sammanträdet inför nämnden förlikningsvis varit beredd att mot att få bo kvar i vart fall till större delen betala det deponerade beloppet. Hon har också efter sammanträdet förklarat sig helt avstå från det deponerade beloppet. Emellertid har detta enligt

hyresnämnden skett i ett alltför sent skede för att det ska påverka bedömningen. Hon måste därför anses ha åsidosatt sina skyldigheter som hyresgäst i sådan mån att avtalet inte skäligen bör förlängas. Bolagets yrkande om avtalets upphörande ska därför bifallas.

Hyresnämnden anser dock att H.R. skäligen bör kunna få uppskov med avflyttningen enligt hennes yrkande utan att det strider mot hyresvärdens intressen.

HUR MAN ÖVERKLAGAR se bilaga
Överklagande senast den 11 januari 2018

Som ovan

Carl Olof Nilsson Öhrnell

Skiljaktig mening

Ordföranden är på följande skäl skiljaktig och anser att bolagets yrkanden ska avslås och avtalet förlängas på oförändrade villkor.

Det skriftliga materialet och vad som i övrigt förekommit leder enligt min mening till slutsatsen att det trots allt funnits viss grund för H.R. att anse sig vara berättigad till kompensation för bristfällig ventilation. Hon får också anses ha haft anledning att räkna med att en nedsättning av hyran i så fall skulle avse ett väsentligt högre belopp än de 914 kr som bolaget vitsordat för mögel i badrummet.

Huruvida hon verkligen haft en sådan rätt går inte att i detta ärende utreda fullt ut. Det kan inte heller ha varit lagstiftarens mening att en förlängningstvist i hyresnämnden skulle kunna ersätta en domstolsprocess när det gäller att fastställa om rätt till nedsättning verkligen förelegat. Som angetts i inledningen till skälen ovan brukar

utgångspunkten för prövningen i en förlängningstvist uttryckas på så sätt att hyresgästen inte får ha missbrukat möjligheten till deposition eller använt deposition mot bättre vetande. Bedömningen i en förlängningstvist i hyresnämnden bör tydligt begränsas på det sättet.

Med beaktande av den osäkerhetsmarginal som måste räknas hyresgästen till godo anser jag att H.R. inte kan anses ha använt sig av deposition på ett felaktigt sätt. Lagstiftaren har anvisat en fordringsprocess i domstol som hyresvärdens förstahandsval för att få en prövning av rätten till deponerad hyra. Bolaget har i detta fall inte visat intresse för att få frågan prövad på det sättet utan har sett förlängningstvisten som ett bättre alternativ. Jag anser sammantaget att det inte är skäligt att H.R. ska förlora hyresrätten under de förutsättningar som gällt i detta fall.

Jag är dock ense om övriga i hyresnämnden i uppskavsfrågan.