

ELISABETH AHLINDER

Hur står det till med hyresgästens säkerhet? Några tankar om depositions- villkor, separationsrätt och rätt till ränta¹

ELISABETH AHLINDER Jur. dr, universitetslektor, verksam vid Stockholm
Centre for Commercial Law, Juridiska fakulteten, Stockholms universitet.

1. INLEDNING

Vid uthyrning av privatbostäder är det vanligt att hyresvärden uppställer villkor om deposition. Med depositionsvillkor avses i detta sammanhang att hyresgästen, som säkerhet för hyra och eventuella andra krav på ersättning som hyresvärden kan ha exempelvis på grund av att hyresgästen orsakat skador i lägenheten, överför ett visst belopp till ett av hyresvärden anvisat bankkonto. Depositionsvillkor är vanliga, allmänt accepterade och viktiga villkor för bostadshyresmarknaden. Den rättsliga regleringen av detta vanliga villkor är dock, utifrån ett hyresrättsligt perspektiv, ovanligt odetaljerad. Säkerhetsvillkor i bostadshyresavtal behandlas i viss utsträckning i 12 kap. 28 a § jordabalken (1970:994) (JB). Paragrafen behandlar dock enbart borgensmans eller pantsättares rätt att säga upp sitt åtagande. Andra frågor som borde uppfattas vara betydelsefulla för

¹ Artikeln är hämtad från Festskrift till Göran Millqvist, Red. Lars Gorton, Lars Heuman, Annina H Persson och Gustaf Sjöberg, Malin Lundblad (redaktionssekreterare), Stockholm, Jure, 2019, s. 1-18. Ett stort tack till Göran som utan att veta vad mina frågor och tankar skulle leda till medverkat som diskussionspartner under den inledande research-fasen till denna artikel. Ett stort tack även till Annina H. Persson och Jori Munukka för genomläsning av utkast samt för välriktade frågor och hjälpfulla råd, samt till Johan Sandstedt som haft vänligheten att låta mig stämma av mina tankar om vissa snåriga sakfrågor samt bistått med både litteratur och andra källtips.

en säker och skäligen depositionshantering är inte reglerade i 12 kap. JB. Exempel härpå är huruvida depositionsbeloppet ska vara maximerat (takbelopp), om hyresvärden ska vara skyldig att placera depositionen på ett särskilt depositionskonto, eventuellt utan åtkomst för hyresvärd eller hyresgäst under den tid depositionen är utestående, samt reglering av ränta på depositionen och påföljder vid överträdelse av eventuella förpliktelser.

Avsaknaden av reglering av depositions villkor och depositionshantering vid bostadshyra skapar osäkerhet för hyresgäster. Det har i en rapport från Boverket konstaterats att det inte finns ett fungerande system för säkra depositionsbetalningar i Sverige.² Det sätt på vilket deposition hanteras på hyresmarknaden idag minskar visserligen hyresvärdens risk, men den ökar samtidigt hyresgästens risk och kostnad.³

Anmärkningsvärt är även att andra länder med mindre detaljerad lagstiftning avseende bostadshyra i allmänhet har långt mer detaljerad lagstiftning avseende depositionshantering än vad vi har i Sverige. För att nämna några exempel så är hyresvärdar i Storbritannien skyldiga att placera depositionen hos ett statligt godkänt fristående depositionshanteringsinstitut, och om hyresvärden inte gör det har hyresgästen rätt att genom domstolsbeslut kräva tillbaka depositionen.⁴ I vårt grannland Norge är depositionshantering reglerad i detalj. Bland annat gäller ett takbelopp på sex månaders hyra och hyresvärden är skyldig att tillse att deposition kan sättas in på ett särskilt räntebärande så kallat depositumskonto hos en oberoende tredje part, en finansiell institution, från vilket ingen av parterna har möjlighet att göra uttag under hyrestiden.⁵

I denna artikel utreds hyresgästens rättigheter avseende deposition och ränta i förhållande till både hyresvärd och eventuella andra borgenärer, tredje män. Utgångspunkten för utredning och diskussion i artikeln är hur deposition i enlighet med hyresrättslig god sed bör hanteras – att deposition ska placeras på ett avskilt och räntebä-

² Boverkets rapport 2015:39, Andrahandsmarknaden: hyror, utbud och institutioner, s. 84.

³ Boverkets rapport 2015:39, s. 80.

⁴ Se Housing Act 2004 s. 213(3) och (6)(b) och s. 214(1)(a) (reviderad genom Localism Act 2011 samt Deregulation Act 2015).

⁵ Se lov om husleieavtaler (husleieloven) (LOV-1999-03-26-17) § 3-5.

rande konto och hyresvärden ska redovisa uppburen ränta till hyresgästen. Den diskussion och utredning som förs i artikeln syftar huvudsakligen till att lyfta fram de problem och risker som framförallt hyresgäster som hyr av privata hyresvärdar ställs inför under rådande rättsläge – hyresgäster som antingen hyr någons privata bostad tillfälligt, eller som hyr ut en lägenhet eller ett småhus som ägs av en hyresvärd som inte bedriver uthyrning av bostäder i rörelseform.

Inledningsvis redogörs för möjliga rättsliga klassificeringar av depositionsvillkor, i anslutning till denna redogörelse diskuteras hyresgästens separationsrätt och rätt till ränta beroende på hur villkoren formuleras och depositionen hanteras. Därefter formuleras en möjlig tolkningsutgångspunkt för bedömningen av depositions-vilkors formulering och förenlighet med 12 kap. JB. Redogörelserna och tolkningarna av depositionsvilkors rättsliga klassificering och hyresgästens rätt till ränta och deposition används som utgångspunkt för att diskutera huruvida det, trots avsaknaden av reglering av depositionshantering i 12 kap. JB, tolkningsvis ändå är möjligt att fastställa vissa krav på hur depositionsvillkor bör formuleras och hur deposition ska hanteras. Avslutningsvis ges några sammanfattande kommentarer.

2. SEPARATIONSRÄTT OCH RÄTT TILL RÄNTA PÅ DEPOSITIONSBELOPPET

2.1 Deposition, pant eller fordran

Deposition, så som villkoret beskrivs ovan, är ett säkerhetsvillkor. Genom depositionen får hyresvärden säkerhet för att hyresgästen uppfyller sina skyldigheter enligt hyresavtalet. Depositionsvillkor kan vara i detalj reglerade och exempelvis ange att deposition ska sättas in på hyresvärdens konto som säkerhet för hyresbetalningar och eventuella skador på lägenheten, samt att hyresvärden har skyldighet att hålla depositionen avskild och redovisa på depositionsbeloppet utfallande ränta till hyresgästen. Depositionsvillkor kan även vara kortfattade och exempelvis enbart ange att deposition uppgående till ett belopp som motsvarar ett visst antal månadshyror ska betalas innan tillträde.

Hur villkoret formuleras är naturligen av betydelse för fastställande av den gemensamma partsavsikten och villkorets innebörd. Hur villkoret formuleras kan dock även vara av betydelse för dess sakrättsliga verkan. I det följande diskuteras möjliga tolkningsalternativ för fastställande av innebörd av depositions villkor i bostadshyresavtal.

Eftersom det begrepp som används i dessa sammanhang är deposition inleds denna redogörelse med en diskussion om huruvida deposition kan anses vara deposition i form av depositum, det vill säga att en person överlämnar egendom till en annan person med syftet att förvara egendomen åt den som deponerat egendomen. För att deposition i bostadshyresavtal ska kunna anses utgöra deposition i denna mening krävs att depositionen överlämnats till hyresvärden för hyresgästens räkning, och att hyresgästen kan anses ha ett berättigat krav att få tillbaka ”samma egendom” som hyresgästen satt in på hyresvärdens konto.⁶

Av de två exempel på depositions villkor som angivits ovan skulle det första villkoret möjligen kunna utgöra ett villkor om deposition. Skyldigheten för hyresvärden att hålla depositionsbeloppet avskilt gör att det är möjligt att hyresgästen kan få tillbaka samma egendom och skyldigheten att redovisa ränta kan anses tala för att deponeringen skett för hyresgästens räkning, genom att hyresvärden åtar sig att placera depositionen på ett räntebärande konto och därmed vårda det förvarade åt hyresgästen. Denna tolkning är dock inte överensstämmande med det faktum att hyresvärden i enlighet med depositions villkorets övergripande syfte inte kan anses hålla depositionen i hyresgästens intresse.

Ett annat skäl till att inte anse att depositions villkor efter tolkning av villkorets innebörd bör kunna fastställas till att utgöra villkor om deposition i meningen förvaring, är att en sådan tolkning

⁶ Jfr deposition av hyra genom nedsättning av belopp hos Länsstyrelsen, 12 kap. 21 § JB; härvid ska även skiljas mellan deposition av exempelvis ett visst föremål som inte kan bytas mot annat motsvarande föremål och deposition av viss egendom utan krav på att samma egendom ska återlämnas, som egentligen är en form av försträckning. Denna form kallas depositum irregulare eller oegentlig deposition, se Hessler, H, Allmän sakrätt, 1973, s. 156. Om gränsdragning mellan vad som kan anses utgöra samma egendom när egendomen avser pengar som sätts in på bankkonto, se vidare nedan angående pant och pignus irregulare, not 21; jfr även exempelvis angående gränsdragning mellan deposition och hyra, Bengtsson, B, Hager, R och Victorin, A, Hyra och annan nyttjanderätt till fast egendom, 9 uppl., 2018, s. 37.

skulle medföra att hyresvärden inte ur sakrättsligt hänseende kan använda depositionen i enlighet med det övergripande ändamålet – som en säkerhet. Åtminstone inte så som exempelvis den renodlade säkerhetsrätten pant fungerar. Om depositionen är att betrakta som en deposition är hyresgästen ägare av depositionen och hyresvärden har då inte rätt att ta värdet i anspråk för att få täckning för exempelvis obetalda hyror. Hyresvärden torde inte heller kunna tillgodogöra sig hela eller delar av depositionsbeloppet genom kvittning, eftersom beloppet är hyresgästens egendom föreligger ingen fordran att kvitta emot.⁷ Om depositionen trots de invändningar mot en sådan tolkning som anförts ovan skulle kunna fastställas till att utgöra ett villkor om deposition, skulle det dock kunna fylla viss säkerhetsfunktion, hyresvärden skulle kunna ha möjlighet att utöva sin retentionsrätt och kvarhålla depositionen som betalningspåtryckning till dess hyresgästen exempelvis betalar eventuella obetalda men förfallna hyror.⁸

En mer passande form för det parterna kan förmodas vilja uppnå med villkoret är panträtt. Pant är per definition en säkerhet som ställs av pantsättaren till panthavaren, som ger panthavaren rätt att tillgodogöra sig hela eller del av pantens värde för täckande av exempelvis uppkomna hyresskulder. Panträtten är en renodlad säkerhetsrätt som även ger panthavaren förmånsrätt till panten.⁹ För att panträtt ska uppstå krävs att en giltig pantförskrivning föreligger,

⁷ För att kvittningsrätt ska uppkomma för depositionsbelopp krävs att det föreligger en redovisningsskuld på vilken lagen (1944:181) om redovisningsmedel (redovisningslagen) är tillämplig. Hyresvärden har i det exempel som behandlas här åtagit sig att hålla medlen avskilda och bör därmed anses vara redovisningsskyldig för det deponerade beloppet. För att det även ska anses ha uppkommit en redovisningsskuld enligt redovisningslagen krävs dock att sammanblandning av de deponerade medlen har skett, vilket innebär att hyresgästens äganderätt till beloppet gått förlorad. Om så är fallet kan sammanblandningen medföra att depositionen blir ogiltig på grund av att skyldigheten att redovisa de ursprungliga medlen övergått till att vara en redovisningsskuld, dock har viss tillfällig sammanblandning accepterats. Se NJA 2014 s. 935; se vidare NJA 1971 s. 122 samt NJA 2009 s. 500; Jfr avvikande uppfattning om möjligheten att kvitta, Håstad, T, Rättsdogmatik in absurdum, SvJT 2017, s. 357–369. Vidare om eventuell redovisningsskyldighet för privata hyresvärdar som uppstår depositionsbelopp, se not 21.

⁸ Förutsättning för att retentionsrätt ska kunna föreligga är att det föreligger konnexitet mellan fordran och egendomen i hyresvärdens besittning, jfr NJA 1985 s. 205. Om den vidare avvecklingen av rättsförhållandet om gäldenären inte presterar, se vidare Rodhe, K, Obligationsrätt, 1956, faks. 1:3, 1994, s. 391, 393 ff.

⁹ Om panträttsens form och syfte se t.ex. Walin, G, Millqvist, G och Persson, A H, Panträtt, 3 uppl., 2012, s. 15 ff.

att syftet med villkoret är att ställa säkerhet hos motparten och att det sakrättsliga momentet tradition, eller registrering av pantobjektet, som ska vara identifierbar och individualiserad, är uppfyllt.¹⁰ Ett villkor som det första exemplet ovan, som anger att deposition ska sättas in på ett avskilt konto i syftet att ge hyresvärden säkerhet kan uppfylla samtliga panträttsliga moment: syftet är säkerhet, pantförskrivning kan fastställas genom tolkning av villkorets innebörd, och det sakrättsliga momentet kan uppfyllas om medlen hålls avskilda från panthavarens egen förmögenhet.¹¹

Att ett villkor som enbart anger att deposition ska sättas in på hyresvärdens konto ska anses uppfylla rekvisiten för pantsättning är däremot mindre troligt. Om hyresgästen enligt villkoret betalar in depositionsbeloppet på hyresvärdens konto utan att det föreligger någon skyldighet för hyresvärden att förvara depositionen avskild från sina egna tillgångar brister kravet på att panten ska vara identifierbar och individualiserad. Resultatet av ett sådant villkor och en sådan hantering av depositionen är att någon panträtt inte uppstår. Sammanblandningen av tillgångar ger hyresvärden fri förfoganderätt över depositionsbeloppet, vilket sakrättsligt kan förklaras som att hyresvärden innehar depositionen med äganderätt.¹² Den erlagda depositionen utgör då en försträckning som medför att hyresgästen har en fordran gentemot hyresvärden på att utfå motsvarande belopp vid hyrestidens slut om säkerheten inte behöver tas i anspråk.¹³ Båda de senare tolkningsalternativen, panträtt och försträckning, möjliggör uppfyllande av hyresvärdens huvudsakliga syfte med uppställandet av säkerhetsvillkoret – att hyresvärden har rätt att använda depositionen för täckande av de eventuella ersättningskrav hyresvärden

¹⁰ Se Walin, G, Millqvist, G och Persson, A H, Panträtt, 3 uppl., 2012, s. 35 ff. Jfr 10 kap. 1 § HB.

¹¹ Se Walin, G, Millqvist, G och Persson, A H, Panträtt, 3 uppl., 2012, s. 40; Se vidare Undéns resonemang om användning av pengar som säkerhet genom exemplet att en penningförvaltare som säkerhet för eventuella framtida ersättningskrav förpliktas att betala ett visst belopp, där han utgår från att det finns två möjliga tolkningar av säkerheten. Om pengarna förvaras avskilt föreligger enligt Undén panträtt. Om avskiljande inte ska ske föreligger enbart en försträckning, se Undén, Ö, Svensk sakrätt. I. Lös egendom, 10 uppl. 1976, faks. 1995, s. 171 f.

¹² Se Hessler, H, Allmän sakrätt, 1973, s. 434; se även Håstad, T, Sakrätt avseende lös egendom, 6 uppl., 1996 med supplement 2004, s. 347 f.

¹³ Se Undén, Ö, Svensk sakrätt. I. Lös egendom, 10 uppl. 1976, faks. 1995, s. 171 f.

kan ha gentemot hyresgästen enligt hyresavtalet. Om depositionen erlagts som pant kan hyresvärden genom pantrealisationsförfarande tillgodogöra sig de medel som är insatta på hyresvärdens konto för att täcka obetalda hyresfordringar eller fordringar som uppkommer genom exempelvis onormalt slitage på lägenheten.¹⁴ Om depositionen enbart är att betrakta som en förutsättning som lett till uppkomst av en fordran, kan hyresvärden ha rätt att använda depositionen för täckande av eventuella fordringar gentemot hyresgästen, exempelvis obetald hyra, genom kvittning.¹⁵

2.2 Är villkorets formulering och definition av betydelse för hyresgästens eventuella separationsrätt till depositionsbeloppet?

Fastställande av villkorets innehåll som varandes en pant eller en försträckning är avgörande för frågan om hyresgästen har rätt att få tillbaka depositionsbeloppet framför eventuella andra borgenärer. Separationsrätt till depositionen, om depositionen är en pant, följer av att panträtt är en sakrättsligt giltig säkerhetsform. En grundläggande förutsättning för att panträtt ska ha sakrättslig verkan är som nämnts ovan att panten är identifierbar och individualiserad. Avseende pengar på ett konto kan detta rekvisit uppfyllas genom att kontot är låst, att inga insättningar eller uttag från kontot sker.¹⁶ Skulle det vara så att kontot inte är låst, att hyresvärden exempelvis under hyrestiden låtit flera hyresgäster sätta in medel på samma konto eller till och med satt in egna medel på kontot eller använt det som vanligt transaktionskonto, kan detta påverka panträttens giltighet – om panten sammanblandats med hyresvärdens tillgångar blir panträtten ogiltig.¹⁷ Även om panträtten på detta sätt blir ogiltig på grund av sammanblandning kan separationsrätt under vissa för-

¹⁴ Om förutsättningar för pantrealisation i lös egendom, se Walin, G, Millqvist, G och Persson, A H, Panträtt, 3 uppl., 2012, s. 329 ff.

¹⁵ Om grundläggande rekvisit för kvittning se Lindskog, S, Kvittning, 3 uppl., 2014, s. 79 ff.; Se vidare 5 kap. 15 § konkurslagen (1987:672): Hästad, T, Sakrätt avseende lös egendom, 6 uppl., 1996 supplement 2004, avsnitt 12.8, s. 385 ff.; se även Rodhe, K, Handbok i sakrätt, 1984, s. 376 ff.

¹⁶ Äganderätten kvarstår hos hyresgästen om depositionen förs över direkt på låst konto, se NJA 2014 s. 935, NJA 2009 s. 500, samt NJA II 1944 s. 410; se vidare Lindskog, S, Betalning, 2 uppl., 2018, s. 717 ff.

¹⁷ Angående huvudregeln att sammanblandning medför att separationsrätt bortfaller se t.ex. Se NJA 2009 s. 500, NJA 2011 s. 524; se även NJA 2007 s. 599 angående skillnad mellan medel med redovisningsskyldighet och medel som mottagits med ovillkorlig förfoganderätt som en kredit.

utsättningar ändå föreligga. Till exempel är det möjligt att förnya panträtten genom att på nytt separera den efter sammanblandning, exempelvis genom att hyresvärden på nytt avskiljer depositionsbeloppet genom att överföra det till ett separat konto och ange hyresgästen som innehavare av medlen, så länge detta sker utom återvinningsfristen enligt 4 kap. 12 § konkurslagen (1987:672), återfår hyresgästen på detta sätt sin panträtt och separationsrätt.¹⁸

Hyresvärden har i egenskap av panthavare även redovisningsskyldighet för panten i redovisningslagens mening.¹⁹ Av detta följer att även om förutsättningarna för panträtt inte uppfylls under hela avtalstiden kan hyresgästen ändå ha separationsrätt för deposition så länge förutsättningarna för separation enligt redovisningslagen kan anses föreligga.²⁰ Exempelvis kan hyresgästen alltjämt ha separationsrätt till deposition som satts in på ett konto som inte hållits avskilt från hyresvärdens tillgångar, så länge som det totala tillgodohavandet på bankkontot inte under någon tidpunkt varit mindre än den summa som hyresgästen satt in på kontot.²¹

Om depositionen däremot är att betrakta som en fordran, vilket bör vara fallet om hyresvärden inte har någon skyldighet att hålla medlen avskilda, har hyresgästen ingen separationsrätt till depositionen.²²

2.3 Hyresgästens eller hyresvärdens rätt att uppbära ränta?

Mot bakgrund av redogörelsen för möjliga klassificeringar av deposition ovan diskuteras i det följande huruvida hyresgästens rätt till

¹⁸ Skulle förnyelse ske utan dröjsmål bör inte återvinningsreglerna aktualiseras, se Walin, G, Millqvist, G och Persson, A H, Panträtt, 3 uppl., 2012, s. 98.

¹⁹ Se lag (1944:181) om redovisningsmedel.

²⁰ Se NJA 1995 s. 367 (s. 387); Se vidare t.ex. Håstad, T, Sakrätt avseende lös egendom, 6 uppl., 1996 supplement 2004, s. 169; Rodhe, K, Handbok i Sakrätt, 1984, s. 362.

²¹ Se NJA 1995 s. 367 II, se vidare Håstad, T, Sakrätt avseende lös egendom, 1996, 6 uppl. med supplement 2004, s. 176.

²² Utan avskiljande är depositionen att betrakta som pignus irregulare, en slags försträckning som inte ger hyresgästen separationsrätt till beloppet. Se t.ex. Håstad, T, Sakrätt avseende lös egendom, 1996, 6 uppl. med supplement 2004, s. 348; Hessler, H, Allmän sakrätt, 1973, s. 433 samt Rodhe, K, Handbok i sakrätt, 1985, s. 439. Separationsrätt i enlighet med redovisningslagens mening bör inte heller föreligga: redovisningsskyldighet för depositionen kan dels inte anses föreligga utan att detta har angetts uttryckligen i avtalet, dels är en privat hyresvärd inte redovisningsskyldig genom uttryckliga regler, jfr mäklares redovisningsskyldighet enligt 10 § mäklarlag (2011:666), vidare bör hyresvärden inte heller anses ha redovisningsskyldighet på grund av avtalets natur och allmänna dispositiva regler, se vidare Hellner, J, Redovisningsskyldighet i kontraktsrätten, Festskrift till Henrik Hessler, 1985, s. 246 f.

ränta skiljer sig åt beroende på vem av hyresvärden eller hyresgästen som är att anse som ägare till depositionen, samt huruvida hyresvärden kan anses ha en skyldighet att placera depositionen på ett räntebärande konto och redovisa räntan till hyresgästen.

Under förutsättning att parterna inte i avtalet kommit överens om vem av hyresvärden och hyresgästen som ska ha rätt att uppbära ränta på depositionen bör rätten till ränta tillkomma den person som kan anses vara ägare till depositionen. Av detta följer att om depositionen är att betrakta som en pant har hyresgästen i egenskap av ägare till depositionen rätt till avkastningen, räntan.²³ Om depositionen däremot är att betrakta som en försträckning så har äganderätten till depositionen övergått till hyresvärden. Hyresgästen har enbart en fordran på hyresvärden om att få tillbaka motsvarande belopp, men är inte att betrakta som ägare av depositionen. Detta medför att det istället är hyresvärden som har rätt till räntan.²⁴

Den rätt till ränta som kan anses föreligga enligt grundläggande äganderättsliga principer är dock inte ovillkorlig. Oavsett om det är hyresvärden eller hyresgästen som i egenskap av ägare ska anses ha rätt att uppbära räntan från depositionen, föreligger inga allmänna pant- eller avtalsrättsliga principer som hindrar parterna från att komma överens om att räntan ska tillfalla antingen hyresgästen eller hyresvärden.²⁵ Hyresgästen kan alltså ha rätt att uppbära räntan, om depositionen är en pant, men eftersom hyresgästen i egenskap av ägare till depositionen kan välja att upplåta rätten till avkastning till

²³ Panthavaren är in dubio redovisningsskyldig för all avkastning, se Walin, G, Millqvist, G och Persson, A H, Panträtt, 3 uppl., 2012, s. 259. Angående panthavarens skyldigheter, se generellt t.ex. Lennander, G, Panthavarens skyldigheter vid pantavtal om lös egendom, 1977; se även HB 10:3; jfr dock olika undantag från den grundläggande utgångspunkten för räntans fördelning bl.a. enligt lagen (1936:81) om skuldebrev och exempelvis i förhållande till bankers standardformulär avseende premieobligationer, Walin, G, Millqvist, G och Persson, A H, Panträtt, 3 uppl., 2012, s. 316 f.

²⁴ Hyresvärden har fri förfoganderätt under den tid som medlen är i hyresvärdens besittning och har därigenom rätt att uppbära ränta, se NJA 1995 s. 367 II (s. 386), samt Undén, Ö, Svensk sakrätt. I. Lös egendom, 10 uppl. 1976, faks. 1995, s. 171 f.

²⁵ Både avseende panträtt och försträckning går det bra att avtala om att avkastningen ska tillfalla den part som inte är ägare, avseende försträckning föreligger inga särskilda regler som begränsar parternas avtalsfrihet i detta avseende, om möjligheten att avtala om räntans fördelning avseende pant, se Undén angående s.k. antikretisk pant, Svensk sakrätt. I. Lös egendom, 10 uppl. 1976, faks. 1995, s. 206; se äv. Walin, G, Millqvist, G och Persson, A H, Panträtt, 3 uppl., 2012, s. 23.

hyresvärden, gäller detta enbart om parterna inte genom villkor i avtalet kommit överens om en annan fördelning av räntan. Huruvida en överenskommelse om att hyresvärden ska få tillgodoräkna sig räntan på depositionsbeloppet kan anses förenlig med 12 kap. JB:s regler är dock mera tveksamt, denna fråga diskuteras vidare nedan.

En anknytande fråga är huruvida hyresvärden kan anses skyldig att placera depositionen på ett räntebärande konto och därigenom tillse att depositionen ger avkastning. Om depositionen är en pant bör det mot bakgrund av panthavarens vårdplikt kunna krävas att panten placeras på ett räntebärande konto.²⁶ Samma svar bör man kunna komma fram till mot bakgrund av att det kan anses följa av redovisningsskyldigheten,²⁷ som uppkommer genom panträtten. I övrigt torde huvudregeln att skyldighet att utge ränta endast uppkommer från den tidpunkt som fordran är förfallen till betalning gälla.²⁸ Det vill säga, om depositionen är en försträckning bör inte hyresvärden vara skyldig att vare sig utge eller se till att fordran medför avkastning i form av ränta förrän hyresgästens rätt att få tillbaka depositionen enligt avtalet har inträtt. Sådan skyldighet regleras vanligen särskilt och bör inte anses föreligga utan sådan reglering.²⁹

3. HYRESGÄSTENS RÄTT ATT BEGÄRA ATT DEPOSITION HÅLLS AVSKILD FRÅN HYRESVÄRDENS EGNA MEDEL SAMT RÄTT ATT UPPBÄRA RÄNTA PÅ DEPOSITIONSBELOPPET ENLIGT HYRESRÄTTSLIGA UTGÅNGSPUNKTER OCH REGLER

3.1 Rätt att ställa krav på avskiljande och rätt till ränta enligt hyresrättslig god sed

Av redogörelsen ovan följer att det tolkningsvis är möjligt att fastställa att depositions villkor, beroende på hur de formuleras, antingen

²⁶ Se Walin, G, Millqvist, G och Persson, A H, Panträtt, 3 uppl., 2012, s. 309.

²⁷ Se Hellner, J, Redovisningsskyldighet i kontraktsrätten, Festskrift till Henrik Hessler, 1985, s. 245.

²⁸ Se 2 § 1 st. räntelagen (1975:635) samt Hellner, J, Redovisningsskyldighet i kontraktsrätten, Festskrift till Henrik Hessler, 1985, s. 244.

²⁹ Jfr redovisningsskyldigs förpliktelse att redovisa ränta och avkastning under avtalstiden, prop. 1975:102 s. 120 f., se vidare t.ex. 10 § 1 st. 2 men. inkassolagen (1974:182) samt 10 § fastighetsmäklarlagen (2011:666), samt prop. 2010/11:15 s. 52.

är att betrakta som villkor om pant eller försträckning. Depositionsvillkor, formulerade på liknande sätt som de två exemplen som angavs inledningsvis, bör däremot inte kunna anses utgöra deposition i meningen förvaring.

Den fråga som ska diskuteras närmare i det följande är om hyresvärden har rätt att välja om deposition ska ställas i form av pant eller försträckning genom formuleringen av villkoret. Som nämnt inledningsvis anses det följa av hyresrättslig god sed att deposition ska sättas in på särskilt konto och att räntan ska tillfalla hyresgästen.³⁰ I enlighet med redogörelsen ovan bör detta medföra att deposition i enlighet med hyresrättslig god sed ska lämnas i form av pant. Men även om en enhetlig uppfattning, vilket det finns i detta fall, om vad som anses utgöra hyresrättslig god sed i ett visst sammanhang förmodligen kan tänkas påverka bedömningen av huruvida ett villkor kan anses skäligt, innebär inte en enhetlig uppfattning om vad som är att betrakta som hyresrättslig god sed att villkor som inte är formulerade helt i enlighet med denna uppfattning med säkerhet är ogiltiga. En möjlig följd av denna gemensamma inställning skulle kunna vara att ett villkor om deposition som inte anger att hyresvärden ska hålla depositionen avskild och redovisa uppburen ränta på beloppet till hyresgästen, skulle anses oskäligt efter en prövning enligt 12 kap. 55 § JB.³¹

Huruvida enbart exempelvis avsaknad av skyldighet för hyresvärden att hålla depositionen avskild eller enbart en rättighet för hyresvärden att uppbära räntan skulle räcka för att ett depositionsvillkor ska anses oskäligt efter en sådan prövning är dock inte klart. Av den praxis som finns går inte att fastställa att ett depositionsvillkor som inte anger att hyresvärden har någon skyldighet att vare sig hålla medlen avskilda eller redovisa ränta till hyresgästen, enbart på grund av detta, skulle anses oskäligt och därmed ogiltigt. Vad som kan iakttas efter genomgång av praxis som behandlar frågan

³⁰ Se t.ex. SOU 1981:77 s. 353; Fastighetsägarna Sveriges Etiska nämnds uttalande den 27 maj 2004; se även SOU 2017:33 s. 203 ff.

³¹ En annan möjlighet, som inte utvecklas vidare i detta sammanhang, är att pröva villkorets skälighet enligt 36 § lagen (1915:218) om avtal och andra rättshandlingar på förmögenhetsrättens område.

om depositionsvillkors skälighet efter en villkorsprövning enligt 12 kap. 55 § JB är att vissa förutsättningar återkommande angetts vara av betydelse för bedömningen av säkerhetsvillkors skälighet i bostadshyresavtal. Dessa är: formuleringen av villkoret, hyresvärdens ursprungliga avsikt med att uppställa villkor om säkerhet samt depositionsbeloppets storlek.³²

Utifrån denna praxis kan exempelvis konstateras att villkor som inte tydligt anger totalbelopp samt hantering av ränta och tidpunkt för återbetalning, som används slentrianmässigt utan att godtagbar grund för kravet föreligger eller som avser ett högt depositionsbelopp kan vara oskäliga. Eftersom bedömningen av ett villkors skälighet enligt 12 kap. 55 § JB ska ske efter en sammantagen helhetsbedömning är det inte möjligt att fastställa hur stor vikt hyresnämnden och domstolen lagt vid de olika förutsättningarna i bedömningen av villkorets skälighet, och det är av den anledningen inte möjligt att fastställa hur enbart exempelvis avsaknad av krav på avskiljande skulle bedömts i de olika fallen.

I det följande skisseras en möjlig tolkning och lösning på frågan om hyresgästen, trots det ovan sagda, kan anses ha rätt att begära att hyresvärden förvarar depositionen avskilt och redovisar uppburren ränta till hyresgästen. Tolkningen utgår från redogörelsen ovan avseende parternas rättigheter till depositionen och räntan beroende på om villkoret utgör pant eller försträckning och diskuterar frågan om det, trots att hyreslagen inte uppställer några explicita krav på formulering av depositionsvillkor och hantering av deposition, ändå föreligger vissa grundläggande rekvisit som måste upprätthållas för att villkoret ska anses förenligt med hyreslagen och därmed giltigt och bindande mellan parterna.

³² Se RBD 13:83, Svea hovrätt ÖH 7523-08 samt Svea hovrätt ÖH 9577-07, för en mer utförlig genomgång av rättsfallen och skälighetsbedömningen enligt 12 kap. 55 § JB se Ahlinder, E, Förskottshyra och deposition – om skälighet, giltighet och allmänna uppfattningar avseende vanligt förekommande villkor, i JT 2018–19 nr 2.

3.2 Har hyresgästen rätt att begära att ränta på depositionen redovisas till hyresgästen?

I enlighet med redogörelsen ovan kan inte hyresgästen på grund av allmänna avtals- eller panträttsliga principer anses ha en ovillkorlig rätt till ränta på depositionsbeloppet, oavsett om depositionen är en pant eller en försträckning. Om inget annat avtalats har hyresgästen visserligen rätt till ränta om depositionen är en pant, men det finns inga allmänna avtals eller sakrättsliga principer som hindrar parterna från att själva bestämma hur räntan ska fördelas som skulle kunna medföra att hyresgästen anses ha någon sådan rätt enbart på grund av att depositionen är en pant. Om depositionen är en försträckning föreligger som utgångspunkt ingen rätt till ränta, såvida inte parterna uttryckligen kommit överens om detta förstås. Vad hyresgästen dock har rätt att begära är att hyresvärden inte som villkor för upplåtelse uppställer krav på otillåten särskild ersättning enligt 12 kap. 65 § JB. I förhållande till förbudet mot särskild ersättning, samt mot bakgrund av att en hyresvärd i princip inte får begära ersättning som inte är att hänföra till hyra avseende själva nyttjandet av lägenheten,³³ förefaller ett depositionsvillkor som ger hyresvärden rätt att uppbära ränta på depositionsbeloppet kunna medföra att hyresvärden uppställt villkor om särskild ersättning.³⁴ Samma slutsats torde kunna dras oavsett om depositionen är en pant eller en försträckning. Avseende frågan om en hyresvärds avtalsenliga rätt till ränta kan anses utgöra särskild ersättning om depositionen är pant, kan situationen förklaras på detta sätt:

Om depositionen är pant har hyresvärden ingen rätt till avkastningen från panten i form av ränta. Ett villkor som anger att räntan, trots att den är hyresgästens, ska tillfalla hyresvärden utgör då ett villkor som anger att hyresgästen ska upplåta sin rätt till avkastning till hyresvärden, vilket är ett villkor som medför att hyresgästen, som

³³ Undantag gäller exempelvis för vissa service-avgifter som kan utgöra del av hyran, se t.ex. SOU 2004:9 s. 139; Om vad som är att betrakta som hyra, se 12 kap. 19 § JB samt t.ex. Edling, Jordabalk (1970:994) 12 kap. 19 §, Lexino 2016-08-31.

³⁴ Se Holmqvist och Thomsson, Kommentarer till hyreslagen (Zeteeo, version den 25 april 2018) 12 kap. 65 § Särskild ersättning för hyresrätten.

villkor för upplåtelse ska betala ersättning till hyresvärden, vilket enligt 12 kap. 65 § JB är att betrakta som otillåten särskild ersättning.

Avseende frågan om en hyresvärd's avtalsenliga rätt till ränta kan anses utgöra särskild ersättning om depositionen är en försträckning kan situationen istället förklaras på följande sätt:

Om depositionen är en försträckning har hyresvärden på grund av avtalet och äganderätten till depositionsbeloppet rätt till räntan. Kan då ett villkor som anger att hyresvärden har rätt till räntan på depositionsbeloppet, som innehas av hyresvärden med äganderätt, utgöra ett villkor om särskild ersättning? Vad som enligt 12 kap. 65 § JB kan anses utgöra ett villkor om särskild ersättning är inte definierat. Enligt praxis och förarbeten föreligger inga krav på att villkor formulerats uttryckligen, även indirekta villkor, vars syfte alltså inte direkt kan anses utgöra ett villkor om särskild ersättning, men vars avsedda effekt är att det ska ske en överföring av tillgångar av ekonomiskt värde från den ena till den andra parten, kan utgöra villkor om särskild ersättning.³⁵

Mot bakgrund av denna tolkning och tillämpning av villkor enligt 12 kap. 65 § JB bör ett villkor om att hyresgästen ska betala in deposition på hyresgästens konto, som medför att hyresvärden har möjlighet och rätt att uppbära ränta på beloppet, och att hyresgästen mister möjligheten att tillgodogöra sig avkastningen från beloppet, kunna anses utgöra ett villkor om särskild ersättning.³⁶ Tidpunkten för när hyresvärden ska anses brutit mot förbudet enligt 12 kap. 65 § JB inträder redan vid uppställande av villkoret. Det föreligger inget krav på att hyresvärden även de facto ska ha fått ersättning. Eftersom

³⁵ Huruvida hyresvärden uppställt ett depositionsvillkor som uttryckligen anger att räntan ska tillfalla hyresvärden är inte avgörande för bedömningen. Även ett indirekt villkor kan anses utgöra villkor om särskild ersättning, se t.ex. NJA 1990 s. 412 angående byte av andel i bostadsförening mot hyresrätt; se även RH 2005:22; jfr även uttalanden i förarbetena angående krav på att hyresgästen ska låna hyresvärden pengar som villkor för upplåtelse. Det anförs som utgångspunkt att lånevillkor i sig inte omedelbart kan betraktas som vederlag för upplåtelsen. Däremot uttrycks att lånevillkor som är speciellt förmånliga och i motsvarande mån oförmånliga för hyresgästen kan utgöra villkor om förtäckt vederlag, se prop. 1973:23 s. 146.

³⁶ I normala fall bör dock inte villkor som anger att hyresvärden ska uppbära ränta medföra att hyresvärden döms till straff, brottet är att betrakta som ringa, 12 kap. 65 § 1 st. 2 men. JB; se vidare prop. 1977/78:175 s. 179. Huruvida brottet är att betrakta som ringa är dock utan betydelse både för bedömningen av om brott har begåtts och för bedömningen av villkorets ogiltighet.

depositionen är ett säkerhetsvillkor och inte en förskottsbetalning, får det även förutsättas att parternas utgångspunkt är att depositionen i sin helhet ska betalas tillbaka till hyresgästen, med följd att äganderätten till ett visst belopp ska återgå, eller återuppstå beroende på hur formen för äganderättens övergång teoretiskt definieras och preciseras i ett enskilt fall, för hyresgästen vid hyrestidens slut.

Av redogörelsen ovan kan inte med säkerhet sägas att en hyresvärd som genom depositions-villkor har rätt att uppbära ränta har uppställt villkor om särskild ersättning. Det kan dock konstateras att argument kan anföras för att hyresvärderna inte kan uppställa villkor som anger att ränta på depositionsbeloppet ska tillfalla hyresvärderna utan att riskera att ha uppställt ett otillåtet villkor om särskild ersättning. Detta konstaterande medför dock inte att hyresgästen därmed även kan sägas ha rätt till ränta på depositionsbeloppet. Resultatet av detta konstaterande är dock att villkor som ger hyresvärderna rätt att uppbära ränta bör kunna bedömas ogiltiga vid en prövning, vilket ändå kan sägas ge hyresgästen ett visst skydd och en viss form av rättighet i denna fråga.

En annan fråga är om hyresvärderna kan anses uppställa villkor om särskild ersättning utan att en rätt att uppbära ränta på depositionsbeloppet uttryckts explicit i villkoret. Om depositions-villkoret enbart anger att hyresgästen ska betala en deposition motsvarande tre månadshyror till hyresvärdens konto föreligger inget konkret villkor som skulle kunna anses uppställa krav på särskild ersättning. Det enda konkreta som följer av ett sådant villkor är att hyresvärderna ålägger hyresvärderna att, som förutsättning för att få hyra lägenheten, sätta in en viss summa pengar på hyresvärdens konto.

Om hantering av ränta på depositionsbeloppet inte regleras i depositions-villkoret, kan villkorets klassificering, som pant eller försträckning, användas som utgångspunkt för bedömningen av villkorets giltighet i förhållande till förbudet i 12 kap. 65 § JB. Om frågan om vem som ska ha rätt att uppbära ränta på depositionsbeloppet inte regleras i avtalet medför detta, såvida det inte är möjligt att på annat sätt än genom villkorets uttryckliga ordalydelse fastställa

parternas avsikt avseende vem som ska ha rätt till räntan, att rätten till ränta fördelas enligt de utgångspunkter som redogjorts för ovan.

Om depositionen är en pant tillfaller rätten till ränta hyresgästen om ingenting annat har avtalats. Ett depositionsvillkor som är en pant, som inte innehåller någon reglering av rätt till ränta, medför alltså att det är hyresgästen som har rätt till räntan. Eftersom hyresvärden inte har någon rätt till räntan utan att detta uttryckligen reglerats i avtalet kan hyresvärden inte heller anses vare sig uttryckligen eller indirekt uppställt villkor om särskild ersättning. Om hyresvärden trots avsaknad av rätt till räntan ändå behåller den, förändrar det inte bedömningen enligt 12 kap. 65 § JB och medför inte att hyresvärden kan anses ha uppställt ett villkor om särskild ersättning i efterhand genom sitt agerande. Agerandet kan i och för sig liksom uppställande av villkor om särskild ersättning vara straffbart, men inte enligt 12 kap. 65 § JB utan i så fall enligt 10 kap. 2 § BrB.³⁷

Om depositionen däremot är en försträckning skulle avsaknad av villkor som anger att räntan ska tillfalla hyresgästen kunna medföra att hyresvärden får anses ha uppställt ett indirekt villkor om särskild ersättning. Om depositionen är en försträckning har ju hyresvärden som utgångspunkt rätt till avkastningen från depositionen. Även om hyresvärden inte i och med avsaknad av villkor som ger hyresvärden rätt till räntan kan sägas ha explicit uppställt ett krav på särskild ersättning kan detta vara effekten av villkoret. Huruvida enbart avsaknad av villkor som anger att räntan ska tillfalla hyresgästen kan medföra att villkor om särskild ersättning uppställts är dock inte klart.

För att återigen återgå till den grundläggande konstruktionen så innebär en försträckning i detta fall enbart att ett belopp överförs till hyresvärdens konto. Eftersom det inte föreligger några krav på att hyresvärden ska placera depositionen som hyresvärden innehar

³⁷ Det får antas vara osannolikt att en åklagare skulle föra frågan om ringa förskingring på grund av att en hyresvärd tillägnat sig ränta i strid med villkor i avtalet och den grundläggande rätt till ränta som tillkommer pantsättaren, och därigenom ej uppfyllt sin redovisningsskyldighet, till åtal, se 10 kap. 10 § BrB. Handlingen i sig är dock straffbar, om den straffbara handlingen se Bäcklund, A. m.fl., Kommentar till Brottsbalken m.m. (Zetee, version den 25 april 2018) kommentaren till 10 kap. 1 och 2 §§, se vidare t.ex. prop. 1942:4 s. 114 f.

med äganderätt på ett räntebärande konto, kan det inte heller sägas vara klart att ett villkor om att ett belopp ska betalas in på ett konto medför att hyresvärden får möjlighet att uppbära ersättning i form av ränta på beloppet. Det är inte heller möjligt att med säkerhet konstatera att detta ens varit hyresvärdens avsikt. Om exempelvis hyresvärdens avsikt är att placera depositionen på ett icke-räntebärande konto, eller ta ut depositionen i kontanter för att fysiskt förvara den i madrassen, kan det åtminstone inte anses uppenbart att hyresvärden uppställt villkor om särskild ersättning.

Möjligen kan argument anföras för att det faktum att hyresgästen genom kravet på att betala in deposition på hyresvärdens konto själv går miste om möjligheten att använda depositionen, eller exempelvis sätta in den på ett räntebärande konto, medför att hyresvärden indirekt uppställt villkor om särskild ersättning. Men även om effekten för hyresgästen i detta fall blir densamma som om hyresvärden uppställt ett explicit villkor som ger hyresvärden rätt att uppbära ränta, torde inte det förhållande att effekten av att hyresgästen betalar in pengar på ett konto, i förhållande till förlusten av rätt till avkastning, för hyresgästen blir densamma, likställas med att hyresvärden därmed uppställer krav på ersättning. Inte heller torde den fria förfoganderätt till depositionen som hyresvärden får genom att hyresgästen sätter in pengar på kontot, som skulle kunna användas för ekonomisk vinning av hyresvärden genom möjligheten att placera pengarna på ett sätt som ger avkastning, kunna likställas med krav på ersättning.

Med beaktande av att 12 kap. 65 § JB är formulerad som en straffbestämmelse borde inte alltför långsökta tolkningar av ersättning kunna godtas. En grundläggande utgångspunkt bör vara att det måste kunna fastställas att hyresvärden har uppställt villkor om särskild ersättning, och att det därmed föreligger ett uppsåt att tillgodogöra sig ersättningen på något sätt. För att ett villkor som inte anger något om eventuell räntas fördelning, om villkoret är en försträckning, ska kunna anses utgöra ett villkor om särskild ersättning

bör åtminstone kunna fastställas att hyresvärden har haft för avsikt att på något sätt placera depositionen så att den ger avkastning.

3.3 Har hyresgästen rätt att begära att depositionen hålls avskild?

Ovan har den fråga som diskuterats varit huruvida hyresvärden på grund av förbudet mot villkor om särskild ersättning i 12 kap. 65 § JB är förhindrad att uppställa villkor som medför att hyresvärden har rätt till ränta på depositionsbeloppet. Av diskussionen är det möjligt att konstatera att det inte enligt 12 kap. 65 § JB föreligger någon rätt för hyresgästen att uppbära ränta på depositionsbelopp, men dock möjligen ett förbud för hyresvärden att uppställa villkor om rätt till ränta. Vidare kan tilläggas att bestämmelsen inte heller uppställer någon rätt för hyresgästen att begära att depositionen ska hållas avskild. Oavsett om hyresvärden sammanblandar depositionen med egna medel eller inte är den avgörande frågan för bedömningen om villkor om särskild ersättning uppställts om hyresvärden enligt villkoren har rätt till ränta. I det följande diskuteras huruvida hyresgästen mot bakgrund av förbudet i 12 kap. 65 § JB samt hyreslagens utpräglade sociala skyddssyfte och den grundläggande utgångspunkten i 12 kap. 1 § 5 st. JB, att villkor som strider mot bestämmelserna i 12 kap. JB inte är giltiga, kan sägas ha rätt att begära att depositionen hålls avskild.

Inledningsvis har konstaterats att det inte finns några bestämmelser i hyreslagen som explicit reglerar hur depositions villkor ska formuleras eller deposition ska hanteras. Den enda bestämmelse som direkt behandlar säkerhet i bostadshyresavtal är 12 kap. 28 a § JB, som inte reglerar något annat än möjligheten att säga upp en sådan säkerhet efter två år. Den knappa regleringen av pant och borgensåtaganden i 12 kap. 28 a § JB har lett vissa till att dra slutsatsen att det därmed inte föreligger några begränsningar avseende hyresvärdens rätt att uppställa krav på säkerhet, utöver de som explicit anges i 12

kap. 28 a § JB.³⁸ Andra däribland författaren själv, anför att det enda man med säkerhet kan utläsa av 12 kap. 28 a § JB är att om hyresvärden uppställt villkor om pant eller borgen äger pantsättaren eller borgensmannen säga upp avtalet på så sätt som anges i bestämmelsen – att bestämmelsen inte säger någonting om hyresvärdens rätt att ställa upp krav på säkerhet.³⁹ I det följande kommer jag skissera på en tredje alternativ tolkning och tillämpning av 12 kap. 28 a § JB.

Mot bakgrund av redogörelsen ovan för hur hyresgästens rättigheter förändras beroende på hur depositions-villkor formuleras, kan konstateras att hyresgästens rättigheter försämras påtagligt om hyresvärden uppställer ett villkor som inte medför en skyldighet för hyresvärden att hålla depositionen avskild från sina egna medel. Hyresgästen har då ingen separationsrätt och ingen rätt att uppbära ränta på depositionsbeloppet. Att en sådan depositions-hantering kan utgöra problem för hyresgästen har uppmärksamats i förarbetena. Det har anförts att hyresvärden bör hålla medlen avskilda och redovisa ränta till hyresgästen eftersom hyresgästens möjlighet att få tillbaka depositionen skulle kunna försvåras om depositionen inte hanteras på detta sätt.⁴⁰

Det faktum att hyresgästen, om hyresvärden inte har någon skyldighet att hålla depositionen avskild och följaktligen ingen panträtt uppstår, blir tvungen att acceptera en kreditrisk på hyresvärden utan någon som helst säkerhet, kan anföras utgöra argument för att 12 kap. 28 a § JB motsatsvis kan anses medföra att andra säkerhetsvillkor än pant eller borgen, inte bör kunna uppställas i bostadshyresavtal. Åtminstone inte om villkoret, om det uppställs i annan form än pant eller borgen, medför en nackdel för hyresgästen. Det vill säga, av 12 kap. 28 a § JB bör, utöver rätten att säga upp säkerheten, även kunna utläsas att säkerhetsformerna pant och borgen kan användas som säkerhetsvillkor i hyresavtal. Att det av 12 kap. 28 a

³⁸ Se t.ex. Holmqvist, och Thomsson, Kommentaren till hyreslagen (Zeteo, version den 1 april 2018) 12 kap. 28 a §, pant eller borgen, första stycket – säkerhet – bostadslägenhet; samt Björkdahl, E, Hyra av bostad och lokal, 2013, s. 71.

³⁹ Se t.ex. Edling, Jordabalk (1970:994) 12 kap. 28 a §, Lexino 2016-08-31 samt Ahlinder, E, Förskottshyra och deposition – om skälighet, giltighet och allmänna uppfattningar avseende vanligt förekommande villkor, JT 2018-19 nr 2.

⁴⁰ Se SOU 1981:77 s. 353.

§ JB kan utläsas att pant och borgen kan användas som säkerhetsvillkor behöver inte medföra att andra säkerhetsformer är otillåtna, men i enlighet med 12 kap. 1 § 5 st. JB bör det kunna medföra att säkerhetsformer som medför en nackdel för hyresgästen i jämförelse med pant eller borgen inte är tillåtna.⁴¹ Ett exempel på depositions- villkor som i enlighet med denna argumentation inte bör anses giltigt är säkerhetsvillkor som inte uppställer någon skyldighet för hyresvärden att hålla depositionen avskild från sina egna tillgångar och som därmed inte medför att hyresgästen har separationsrätt till beloppet och inte heller ger hyresgästen rätt att uppbära ränta. Att hyresvärden kan anses ha en skyldighet att hålla depositionen avskild och redovisa ränta till hyresgästen följer sammanfattningsvis genom tolkning av 12 kap. 28 a § JB och 12 kap. 1 § 5 st. JB, samt med beaktande av 12 kap. 65 § JB och förbudet för hyresvärden att uppställa krav på särskild ersättning. Eftersom hyresgästen med panträttskonstruktionen som utgångspunkt har rätt till räntan, och hyresvärden på grund av förbudet i 12 kap. 65 § JB inte får uppställa villkor som anger att räntan istället ska tillfalla hyresvärden, skapas ett sorts skydd för hyresgästen som motsvarar utgångspunkterna vad som anses utgöra hyresrättslig god sed.

Det tolkningsalternativ som beskrivs här är baserat på en motsatsvis tolkning av en bestämmelse som egentligen enbart reglerar möjlighet att säga upp ett säkerhetsåtagande. Tolkningen baseras dels på det förbud som får anses föreligga för hyresvärdar mot att själv uppbära ränta på depositionsbelopp som insatts på hyresvärdens konto enligt villkor i hyresavtalet, dels på det faktum att ett depositionsvillkor som inte medför att hyresgästen har separationsrätt till

⁴¹ En ytterligare relevant utgångspunkt för tolkning och tillämpning av 12 kap. 28 a § JB är att det tidigare diskuterats om villkor om pant och borgen i bostadshyresavtal skulle förbjudas generellt. Det skäl som angavs för att säkerhetsvillkor inte skulle vara ovillkorligen otillåtna, var att det förmodades komma att drabba resurssvaga hyresgäster, som skulle kunna få svårare att få hyra lägenhet utan möjlighet för hyresvärden att begära säkerhet. Den rätt som medges hyresvärden att uppställa villkor om pant och borgen i hyresavtal bör således ses och förhållas till utgångspunkten att möjligheten för hyresvärdar att uppställa sådana krav bibehållits för att inte försvåra situationen för redan utsatta och resurssvaga hyresgäster, samt att hyresvärden, i de fall det finns anledning att ifrågasätta hyresgästens förmåga att fullgöra hyresavtalet, har ansetts ha ett befogat skäl att då uppställa sådana krav, se prop. 1997/98:46 s. 23 f.

beloppet riskerar att orsaka hyresgästen skada genom att hyresgästens rätt och möjlighet att få tillbaka beloppet påverkas.

Tolkningsalternativet kan inte sägas vara helt i enlighet med förarbetsuttalandena. I förarbetena nämns till exempel att pant och borgen är vanliga säkerhetsformer i hyresavtal, men att andra former är tänkbara.⁴² Detta talar således inte för att formuleringen i 12 kap. 28 a § JB ska tolkas bokstavligen. Att det i förarbetena anges att andra säkerhetsformer kan användas, medför dock inte att andra säkerhetsformer som medför en ökad risk och ekonomisk förlust för hyresgästen är acceptabla. Argument kan vidare anföras för att de risker som hyresgäster utsätts för om en hyresvärd inte uppställer krav på säkerhet i de i 12 kap. 28 a § JB angivna formerna enligt förarbetsuttalanden inte tagits i tillräckligt beaktande vid formulering av regler för depositionshantering, och att det av den anledningen finns anledning att särskilt beakta de risker som idag föreligger på bostadshyresmarknaden vid bedömningen av skälighet och giltighet. Det kan förmodas att ett skäl till att en skarp formulering av vad som är att betrakta som skälig och godtagbar hantering av deposition i bostadshyresavtal saknas är att de marknadsproblem vi idag ser, avseende just depositionshantering, inte förelåg vid tidpunkten för lagens formulering.⁴³

4. NÅGRA AVSLUTANDE KOMMENTARER

Depositionshantering för personer som hyr av privata hyresvärdar är inte reglerad på ett tillfredsställande sätt. Även om man med stöd av argumentationen i denna artikel kan anföras att visst skydd för hyresgäster kan anses föreligga, dels genom förbudet att uppstäl-

⁴² Se t.ex. SOU 1981:77 s. 353 ff.

⁴³ Angående diskussion om generell förbud mot säkerhetsvillkor och de svårigheter en sådan uttrycklig lagbegränsning ansågs kunna medföra för hyresgäster, se prop. 1997/98:46 s. 23 ff.; se vidare SOU 1966:14 i vilket krav på säkerhet i hyresförhållanden diskuteras som ett befogat led i ekonomisk fastighetsförvaltning och som en fråga som i huvudsak berör lokalyresförhållanden. Frågan behandlas därmed utifrån ett professionellt fastighetsförvaltningsperspektiv, och inte som en fråga som berör hanteringen av deposition mellan två privatpersoner, se s. 398, se även prop. 1967:141 s. 215 f.; angående diskussion om uppkomst och omfattning av problem med säker depositionshantering i bostadshyresavtal under 2000-talet, se angivna källor i not 45 nedan.

la villkor om särskild ersättning, dels mot bakgrund av att det får anses finnas starkare grund för att anse att hyresvärdar bör hålla deposition avskild från sina egna tillgångar och redovisa ränta till hyresgästen än att detta följer av hyresrättslig god sed, så medför ändå vare sig rätt till ränta eller rätt att begära att depositionen hålls avskild ett tillräckligt skydd för hyresgästen.

En säker och funktionell depositionshantering kräver bland annat att hyresgäster har möjlighet att deponera depositionen hos en oberoende tredje man. En person eller institution som åtar sig att hålla depositionen för hyresgästens räkning och som förbinder sig att inte betala ut depositionen till vare sig hyresgästen eller hyresvärden med mindre att båda parter godkänt det eller att rätt till depositionen kan styrkas genom dom eller liknande beslut för det fall parterna inte kan komma överens. Någon sådan möjlighet finns för närvarande inte i Sverige. Den form av hantering av deposition som hyresgäster är utlämnade till på den svenska bostadsmarknaden ger hyresvärdar möjlighet att fritt förfoga över depositionen, vilket medför en orimlig risk för hyresgästen.

För att avsluta med några positiva ord är de problem som för närvarande föreligger avseende deposition och depositionshantering på den svenska marknaden inte av den art att de inte kan lösas eller åtminstone påtagligt reduceras. Det finns flera goda exempel på lagstiftningslösningar i andra länder som kan användas som utgångspunkt för en säker och funktionell depositionshantering även i Sverige. Eftersom frågan dessutom redan behandlats och diskuterats i ett antal utredningar är det enda som för närvarande saknas politisk vilja till en snabb lösning och konkreta förslag.⁴⁴

44 Se exempelvis SOU 2012:25 Enklare för privatpersoner att hyra ut sin bostad med bostadsrätt eller äganderätt – Delbetänkande av Hyresbostadsutredningen; Boverkets rapport 2013:21, Ett svenskt system med depositionsbetalningar vid uthyrning av egen bostad? – redovisning av regeringsuppdrag att undersöka hur förutsättningarna för privatuthyrning av bostäder kan förbättras; SOU 2017:33; Boverkets rapport 2015:39 samt Statskontorets rapport 2017:11, Åtgärder för att öka uthyrningen av privatbostäder.