



JURIDISKA FAKULTETEN
vid Lunds universitet

Clara Lönnberg

Depositionens plats inom hyreslagstiftningen

En komparativ studie av svensk och dansk
reglering av hyresrättsliga depositioner som
säkerhet

LAGF03 Rättsvetenskaplig uppsats

Kandidatuppsats på juristprogrammet

15 högskolepoäng

Handledare: Marcus Utterström

Termin: HT 2023

Innehållsförteckning

Summary	1
Sammanfattning	3
Förord	5
Förkortningar	6
1 Inledning	8
1.1 <i>Bakgrund</i>	8
1.2 <i>Syfte och frågeställningar</i>	8
1.3 <i>Avgränsningar</i>	9
1.4 <i>Metod och disposition</i>	9
1.5 <i>Material</i>	11
1.6 <i>Tidigare forskning</i>	12
2 Hyresrättsliga säkerhetsvillkor	13
2.1 <i>Olika säkerhetsvillkor</i>	13
2.2 <i>Definition av hyresrättslig deposition</i>	14
2.3 <i>Parternas intressen</i>	15
2.3.1 <i>Hyresvärdens intresse av depositions villkor</i>	15
2.3.2 <i>Hyresgästers intresse av depositions villkor</i>	16
3 Reglering av hyresrättsliga depositioner i Sverige	17
3.1 <i>Gällande rätt</i>	17
3.2 <i>Är det lagenligt att ställa upp depositions villkor?</i>	17
3.2.1 <i>Särskild ersättning</i>	18
3.2.1.1 <i>Har beloppet betydelse?</i>	19
3.3 <i>Skälighet</i>	19
3.4 <i>Kan hyresgäster anses vara konsumenter?</i>	22
3.5 <i>Sakrättsliga verkningar</i>	23
4 Reglering av hyresrättsliga depositioner i Danmark	25
4.1 <i>Gällande rätt</i>	25
4.1.1 <i>Hyresgästens val av annan säkerhet</i>	26
4.1.3 <i>Återbetalning av deposition</i>	27
4.2 <i>Tolkning av hyresvillkor</i>	27
5 Jämförande analys och slutsats	29

5.1 Jämförande analys av depositionsregleringarna	29
5.1.1 Lagreglering av depositioner och dess skälighet.....	29
5.1.2 Hyresgäster som konsumenter	31
5.1.3 Avtalsbrott	32
5.1.4 Avtalsfrihet vs. förutsebarhet	32
5.2 Överväganden för ändring av Sveriges reglering	33
5.3 Slutsats	34
Käll- och litteraturförteckning	36

Summary

This thesis examines and compares how Sweden and Denmark regulate rental security deposits as a safeguard against tenants' neglect of their duty of care. Additionally, there is an assessment of whether there is reason to revise Sweden's regulations considering Denmark's approach.

Landlords in both Denmark and Sweden use security deposits as a tool to protect themselves against the economic damage that can be caused by the tenant's neglect of the duty of care. Contract law principles are also central in both jurisdictions regarding the interpretation of deposit conditions.

In Sweden, there are no rental law provisions in Chapter 12 of the Land Code (JB) that regulate deposits as security, which is why they are regulated via the Contracts Act and through rental legal principles. Legality is assessed through a reasonability assessment on a case-by-case basis, based on good rental practice and other circumstances of the contract. This creates a flexible but unpredictable situation where contractual freedom is significant. A lack of precedent further exacerbates the unpredictability of the regulation.

In contrast, Denmark provides more detailed legislation through their Rental Act (lejeloven). The act limits deposits to a maximum of three months' rent and ensures that provisions regarding deposits cannot be contracted away to the disadvantage of the tenant. This creates predictability for both landlords and tenants but limits the freedom of contract in the contractual relationship.

In light of Denmark's more detailed regulation and protection of the tenant as a consumer, it appears that Sweden could benefit from revising its regulation of rental security deposits. Such a legislative change could lead to a better balance between the parties' interests. Since the parties cannot be considered equals in the contractual relationship, the significant freedom of contract does not serve the balance of interests. By enacting legislation that specifically addresses the design of deposit conditions and acknowledges the tenant as a consumer, Sweden could enable a more balanced dynamic between contracting parties. Such a change would not only balance the interests better,

but also enhance the predictability of regulations concerning security deposits.

Sammanfattning

I denna uppsats undersöks och jämförs regleringen av hyresrättsliga depositioner som säkerhet för försummelse av vårdplikt i Sverige och Danmark. Det görs även en avvägning ifall det finns skäl att ändra Sveriges reglering i ljuset av Danmarks reglering.

Hyresvärdar i både Danmark och Sverige använder depositioner som ett verktyg för att skydda sig mot den ekonomiska skada som kan orsakas av hyresgästens försummelse av vårdplikt. Avtalsrättsliga principer är även centrala i båda jurisdiktionerna avseende tolkningen av depositions villkor.

I Sverige finns inga hyresrättsliga bestämmelser i hyreslagen som reglerar depositioner som säkerhet, varför de regleras via AvtL och genom hyresrättsliga principer. Lagenlighet bedöms genom en skälighetsbedömning från fall till fall, med utgångspunkt i god hyressed och avtalets övriga omständigheter. Detta ger en flexibel men oförutsebar situation där avtalsfriheten är märkbart betydelsefull. Brist på praxis bidrar även till regleringens avsaknad av förutsebarhet.

I motsats till detta har Danmark en mer detaljerad lagstiftning genom lejeloven. Där begränsas deposition till maximalt tre månadshyror, och bestämmelserna avseende depositioner får inte avtalas bort till hyresgästens nackdel. Det skapar förutsebarhet för både hyresvärdar och hyresgäster, men begränsar avtalsfriheten i avtalsförhållandet.

I ljuset av Danmarks mer detaljerade reglering och skydd för hyresgästen som konsument framkommer det att Sverige skulle kunna dra nytta av att revidera sin reglering av hyresrättsliga depositioner. En sådan lagändring skulle kunna leda till en bättre balans mellan parternas intressen. Skälet till detta är att parterna inte kan anses vara jämbördiga i avtalsförhållandet, och därav gynnas inte intressebalansen av nästintill obegränsad avtalsfrihet. Genom att införa lagstiftning avseende utformandet av depositions villkor och att potentiellt betrakta hyresgästen som konsument, kan Sverige uppnå en mer

jämställd situation mellan avtalsparterna, där förutsebarheten också ökar avseende hyresrättsliga depositioner.

Förord

Jag vill tacka en icke nämnd nation i Lund som inte betalade tillbaka min pojkväs deposition trots ett felfritt besiktningssprotokoll. Detta gav mig möjligheten att efterforska regleringen av hyresrättsliga depositioner. På 10 minuters efterforskning vid tillfället hann jag komma fram till att lagreglering av depositioner var nästintill icke-existerande. Detta behövde självklart undersökas närmare, och kandidatuppsatsen blev ett ypperligt tillfälle. Till de som är nyfikna så fick min pojkvän tillbaka depositionen tillslut efter lite hjälp av mig – men det är en annan historia.

Förkortningar

Aftaleloven	Lovbekendtgørelse 2016-03-02 nr. 193 om aftaler og andre retshandler på formuerettens område ¹
AvtL	Lag (1915:218) om avtal och andra rättshandlingar på förmögenhetsrättens område
HB	Handelsbalk (1736:01232)
HD	Högsta domstolen
Hyseslagen	12 kap. JB
InraTi	Insolvensrättslig Tidskrift
JB	Jordabalk (1970:994)
JT	Juridisk Tidskrift
Lejeloven	Lov 2022-03-22 nr. 341 om leje ²
NJA	Nytt Juridiskt Arkiv
PMD	Patent- och marknadsdomstolen
Prop.	Proposition
PreskL	Preskriptionslag (1081:130)
RBD	Rättsfall från Bostadsdomstolen

¹ Danska AvtL.

² Danska hyreslagen.

SOU

Statens Offentliga Utredningar

Tinglysningsloven

Lovbekendtgørelse 2014-09-30 nr.
1075 om tinglysning³

ÖH

Svea hovrätts beslut överklagat från
hyresnämnd

³ Danska registreringslagen vilken omfattar registrering av rättigheter avseende fast egendom.

1 Inledning

1.1 Bakgrund

Hyresvillkor avseende deposition som säkerhet för eventuell försummelse av vårdplikt är frekvent tillämpade.⁴ Lagregleringen är dock nästintill icke-existerande i Sverige.⁵ Ett huvudsakligt problem har i förarbetena ansetts vara frånvaron av en funktion som gör det möjligt att hantera depositionsbetalningar rättssäkert.⁶ Trots detta har ingen lagändring genomförts.

Det är därför viktigt att undersöka hanteringen av hyresrättsliga depositioner eftersom det rättsliga ramverket och tillämpningen av detta är en avgörande faktor för att säkerställa rättssäkerhet och balansera hyresparternas intressen.

1.2 Syfte och frågeställningar

Uppsatsens syfte är att undersöka och jämföra de hyresrättsliga regleringarna av depositioner som säkerhet för försummelse av vårdplikt av hyresrätter i Sverige och Danmark. En komparativ jämförelse görs för att kunna göra en analys av huruvida den svenska regleringen bör ändras i ljuset av den danska regleringen. Detta görs med utgångspunkt i hyresvärdars och hyresgästers intressen av hyresrättsliga depositioner och dess reglering.⁷ För att uppnå syftet med uppsatsen kommer följande frågeställningar att besvaras:

1. Hur regleras hyresrättsliga depositioner avseende försummelse av vårdplikt i Sverige och Danmark? Vilka likheter och skillnader finns

⁴ Se t.ex. BostadsPortal, *Vad betyder depositionsavgift egentligen?*.

⁵ Se Ahlinder, 'Hur står det till med hyresgästens säkerhet? Några tankar om depositionsvillkor, separationsrätt och rätt till ränta', IntraTi 3/2019, s. 11.

⁶ Se Ahlinder, 'Föskottshyra och deposition – om skälighet och giltighet av vanligt förekommande villkor', JT 2018/19, s. 373.

⁷ Se hyresparternas intressen beskrivna i avsnitt 2.3.

mellan dessa regleringar, och hur uppfyller respektive reglering parternas intressen?

2. Finns det skäl att ändra Sveriges reglering av hyresrättsliga depositioner för att bättre balansera parternas intressen av depositioner och göra reglerna mer förutsebara i ljuset av Danmarks reglering av hyresrättsliga depositioner?

1.3 Avgränsningar

Uppsatsen avgränsas till att undersöka regleringen av depositioner i hyresavtal, där näringsidkare agerar hyresvärdar och hyresgäster utgörs av fysiska personer. Uppsatsen behandlar därmed inte depositions villkor där båda parter är juridiska- eller fysiska personer.

Twistlösning i samband med depositioner berörs endast ytligt för att analysera regleringarnas förmåga att fullfölja parternas ekonomiska intressen. Vidare behandlas inte regleringen av deponering till länsstyrelsen.⁸ En sådan deponering, som är ett interimistiskt förfarande tills en tvist är avgjord, är skild från depositioner avsedda som en form av säkerhet. Trots att vårdplikt är en väsentlig aspekt av hyresförhållandet, och försummelsen av denna aktualiserar depositionsbeloppets nyttjande, går uppsatsen inte närmare in på vad vårdplikten omfattar.⁹ Uppsatsens omfång omfattar istället den avtalsrättsliga regleringen av depositions villkor.

1.4 Metod och disposition

I avsnitt 2 inleds uppsatsen med en teoretisk översikt över olika säkerhetsvillkor, inkluderande en definition av depositioner. Dessutom

⁸ Se 12:21 JB.

⁹ För vidare läsning om vårdpliktens reglering och omfattning, se 12:24 JB; Holmqvist, Thomson & Ahlinder (6 mars 2023, Version 13A, JUNO), kommentaren till 24 §.

belyses hyresparternas intresse av sådana depositioner, vilka inte torde vara begränsade till att endast omfatta svenska hyresparter. Danmark har en mer omfattande reglering av depositioner.¹⁰ Detta motiverar en mer omfattande undersökning av de svenska förhållandena avseende säkerhetsvillkor och depositionens definition för att kunna inleda till ytterligare avsnitt i uppsatsen.

Avsnittet placeras i början av uppsatsen för att introducera läsaren till ämnet och förbereda för framtida framställning i avsnitt 3 och 4 där gällande rätt avseende depositioner som säkerhetsvillkor i Sverige respektive Danmark utreds. I Sverige har avsaknaden av lagregler avseende depositioner som säkerhet inom hyresrätten resulterat i att förarbeten, praxis och doktrin blir avgörande för att utröna rättsläget. Vidare undersöks även möjligheten att tillämpa konsumenträttslig lagstiftning på svenska hyresavtal. Avsnittet avseende gällande rätt i Danmark utgår huvudsakligen från Lov 2022-03-22 nr. 341 om leje¹¹ och dess lagkommentarer, då denna innehåller omfattande reglering av depositioner. Detta resulterar i att det svenska avsnittet blivit mer omfattande än det danska, då mer omfångsrika tolkningar av förarbeten, doktrin, rättsfall och annan alternativ lagstiftning behövt göras för att utröna rättsläget.

Gällande rätt studeras i avsnitt 2-4 genom att tillämpa den rättsdogmatiska metoden. Detta har utförts genom att efterforska mina frågeställningar i lagstiftning, praxis, förarbeten och rättsdogmatisk doktrin.¹²

I avsnitt 5 genomförs sedan en jämförande analys av den svenska och danska regleringen avseende huruvida lagstiftningarna tillgodoser hyresparternas intressen i praktiken. För detta tillämpas en komparativ metod, som används för att kartlägga likheter samt skillnader i olika rättssystem.¹³ Metoden har tillämpats genom att jämföra systemen och belysa dess likheter och skillnader. Utifrån en kritisk rättsdogmatisk metod analyserar uppsatsen huruvida det svenska och danska systemet uppfyller parternas intressen i

¹⁰ Se avsnitt 4.

¹¹ Hädanefter lejeloven.

¹² Se Kleineman (2018) s. 21 ff.

¹³ Se Valguarnera (2018), s. 143.

praktiken, och utifall det finns skäl att förändra det svenska systemet. Metoden används för att kunna göra en kritisk analys av systemen, då detta inte kan genomföras med endast en rättsdogmatisk metod.¹⁴ I avsnitt 5 presenteras även uppsatsens slutsats och ett välavvägt förslag på hur en lagändring i Sverige skulle kunna utformas.

1.5 Material

Det material som främst använts för framställningen är både svensk och dansk lagtext, samt förarbeten genom utredningsbetänkanden och propositioner. Lagkommentarer i Danska Karnov har använts som ett tolkningsmaterial till dansk lagtext. Lagkommentarer betraktar jag som en form av doktrin, då dessa utgör bearbetat källmaterial i form av lag. Doktrin, genom *Hyreslagen: En kommentar*, samt *Hyra och annan nyttjanderätt till fast egendom* har varit särskilt användbara för att utreda svensk lagstiftnings tillämpning och omfattning.

Artiklarna *Förskottshyra och deposition – Om skälighet och giltighet av vanligt förekommande villkor*, och *Hur står det till med hyresgästens säkerhet? Några tankar om depositions villkor, separationsrätt och rätt till ränta*, författade av Elisabeth Ahlinder, har även bidragit med fördjupad kunskap. Dessutom har doktrin relaterad till hyresavtal från Danmark genom bland annat *Lejeret 1* använts som tolkningsmedel för gällande rätt i Danmark.

Rättsfall från HD och från hyresrättsliga överinstanser har använts för att bedöma hur gällande rätt formas genom prejudikat på området, samt hur de aktuella bestämmelserna tillämpas praktiskt. Uppsatsen refererar till hyresrättsliga mål från den tidigare Bostadsdomstolen¹⁵ och Svea hovrätt. Domar från Bostadsdomstolen har prejudicerande verkan, trots att domstolen

¹⁴ Se Kleineman (2018) s. 40.

¹⁵ Bostadsdmstolen var etablerad 1975-1994. Se Riksarkivet, *Arkiv - Bostadsdomstolen*, <https://sok.riksarkivet.se/?postid=ArkisRef+SE%2FRA%2F420733>.

är avvecklad.¹⁶ Svea hovrätt tog över som högsta instans för hyresmål efter avvecklingen av Bostadsdomstolen, och ett beslut av Svea hovrätt i ett hyresmål kan inte överklagas.¹⁷ Målen som tagits upp i uppsatsen innefattar beslut från Hyresnämnden som överklagats beträffande ändringar av hyresvillkor.

1.6 Tidigare forskning

I den akademiska litteraturen har depositionsvillkor i svenska hyresförhållanden tidigare utforskats, bland annat i Elisabeth Ahlinders ovan nämnda artiklar, men utan komparativ jämförelse.¹⁸ Boverket har också bidragit till forskningsfältet genom en rapport, där en kortfattad jämförelse av svensk depositionsreglering gjordes med andra rättssystem. Där låg dock fokus endast på privatuthyrning.¹⁹

¹⁶ Jfr. t.ex. HD:s domskäl i mål T 3044–19 i punkterna 17-19.

¹⁷ Se 10 § lagen (1994:831) om rättegången i vissa hyresmål i Svea hovrätt.

¹⁸ Se avsnitt 1.5.

¹⁹ Se Boverket (2013), *Ett svenskt system med depositionsbetalningar vid uthyrning av egen bostad?*.

2 Hyresrättsliga säkerhetsvillkor

2.1 Olika säkerhetsvillkor

Säkerhetsvillkor för fullbordan av hyresavtalets förpliktelser kan uppföras på olika sätt av hyresvärden gentemot hyresgästen. Några av de vanligaste formerna av säkerheter vid ingåendet av ett hyresavtal är förskottshyra, pant, borgen och deposition. Dessa villkor kan vara uppställda med samma grundläggande syfte, men är olika typer av säkerhetsvillkor.²⁰

Förskottshyra innebär ett säkerhetsvillkor som en hyresvärd erhåller som en garanti för att hyresgästen betalar hyreskostnaden innan hyresperioden startar.²¹ Utgångspunkten i hyreslagen är att hyran ska betalas i förskott för bostadslägenheter, men ett krav på förskottsbetalning av fler månadshyror än den första får inte krävas i förskott.²² Borgen innebär att någon annan än hyresgästen åtar sig att som borgensman uppfylla säkerhetsvillkoret.²³ Säkerheten består då inte av en monetär tillgång, utan av en garanti av tredje man avseende dennes betalningsförmåga.²⁴ Pant är en form av säkerhet där panthavaren kan tillgodogöra sig pantens värde för pantfordrans täckande vid en uppkommen skuld.²⁵ I 12:28 a JB regleras pantsättaren eller borgensmannens rätt att säga upp ett åtagande avseende säkerhet genom pant eller borgen i ett bostadshyresavtal. Pant och deposition skiljer sig från borgen genom att dessa säkerheter inte består av betalning eller säkerhet av tredje man.²⁶

²⁰ Se Ahlinder, 'Förskottshyra och deposition – om skälighet och giltighet av vanligt förekommande villkor', JT 2018/19, s. 375.

²¹ Ibid.

²² Se 12:20 1 st. JB.

²³ Se 10:8 HB.

²⁴ Se Ahlinder, 'Förskottshyra och deposition – om skälighet och giltighet av vanligt förekommande villkor', JT 2018/19, s. 375.

²⁵ Pant regleras i 10 kap. HB.

²⁶ Se Ahlinder, 'Förskottshyra och deposition – om skälighet och giltighet av vanligt förekommande villkor', JT 2018/19, s. 373 ff.

De rättsliga vägledningarna som finns avseende säkerhet genom pant eller borgen är få, och samma situation föreligger avseende uttalanden i förarbeten och doktrin. Detta medför att marknaden utan en tydlig reglering avseende depositions villkor avsett för eventuell försummelse av vårdplikt kan komma att utveckla egen praxis.²⁷ Det underskott av bostäder som finns på hyresmarknaden²⁸, medför en stor risk att hyresgästens position försvagas i förhållande till hyresvärdens genom marknadens praxis.²⁹

2.2 Definition av hyresrättslig deposition

Depositioner kategoriseras ibland oegentligt tillsammans med andra villkor såsom förskottshyra eller borgen, fastän dessa säkerhetsvillkor inte utgör en enhetlig grupp. Villkoren medför exempelvis olika sakrättsliga verkningar. Denna brist på terminologisk precision skapar en diskrepans mellan termernas ordalydelse och faktiska tillämpning i praktiken.³⁰

Basen för att tolka ett villkor som förefaller oklart görs genom att tolka den gemensamma partsavsikten.³¹ Förskottshyra kan exempelvis inte användas för att täcka kostnader vid försummelse av vårdplikt. Om en tolkning på basis av partsviljan indikerar att syftet egentligen varit en deposition, trots att avtalet specificerar förskottshyra, behandlas beloppet som en deposition istället.³² När den gemensamma partsavsikten inte kan utrönas, bör en tolkning av ordalydelse i allmänt språkbruk tillämpas om det inte anses leda till ett orimligt resultat.³³ Vid avtalstolkning ska dock även andra aspekter

²⁷ Ibid. s. 373.

²⁸ Se Boverket (2023), *Fortsatt underskott på bostadsmarknaden i storstadsregionerna*.

²⁹ Se Ahlinder, 'Föskottshyra och deposition – om skälighet och giltighet av vanligt förekommande villkor', JT 2018/19, s. 373.

³⁰ Ibid. s. 373 f.

³¹ Se Ramberg, J. -C., (2022) s. 180.

³² Se Ahlinder, 'Föskottshyra och deposition – om skälighet och giltighet av vanligt förekommande villkor', JT 2018/19, s. 381.

³³ Se t.ex. NJA 1990 s. 24 (på s. 33).

såsom omständigheter i samband med avtalsförhandlingen, och partsbruk vägas in genom en helhetsbedömning, då partsavsikt inte kan fastställas.³⁴

I prop. 2018/19:107 beskrivs att normalt slitage av en hyreslägenhet ska täckas av grundhyran, och att ersättning för förslitning mer omfattande än normalt slitage eller skador skulle kunna täckas med deposition.³⁵ Deposition i denna bemärkelse syftar på skador som ska ersättas på grund av försummelse av föreliggande vårdplikt av hyresrätten, vilket är uppsatsens definiering av deposition.

2.3 Parternas intressen

Båda parter i hyresförhållandet har ett intresse av en rättssäker hantering av depositioner, och rättssystemets förutsebarhet är central för bedömningen huruvida formell rättssäkerhet anses vara uppfylld. Tydligheten och konsekvensen i tillämpningen av lagregler är avgörande för att uppnå denna förutsebarhet.³⁶ För att tillgodose parternas intresse av förutsebarhet bör det därför vara tydligt för båda parter i hyresförhållandet när deposition kan krävas, vad avtalsvillkoret innefattar, samt vilken den rättsliga effekten blir vid ett icke fullföljande av ett depositions villkor.³⁷

2.3.1 Hyresvärdens intresse av depositions villkor

Att kunna uppställa ett depositions villkor ger hyresvärden en säkerhet avseende hyresgästers betalningsförmåga, vilket är ett skydd av hyresvärdens ekonomiska intressen, samt den risk ett ingående av hyresavtal innebär för denne.³⁸ Utan denna möjlighet skulle det bli mer riskfyllt för en hyresvärd att

³⁴ Se Ramberg, J. -C., (2022) s. 184.

³⁵ Se Prop. 2018/19:107 s. 46.

³⁶ Se Staaf & Zanderin (2022) s. 52 f.

³⁷ Se Ahlinder, 'Föskottshyra och deposition – om skälighet och giltighet av vanligt förekommande villkor', JT 2018/19, s. 374.

³⁸ Ibid. s. 384 ff.

teckna hyresavtal med hyresgäster som innehar en osäker inkomst eller föregående betalningsanmärkningar.³⁹

2.3.2 Hyresgästers intresse av depositions villkor

I förarbetena har det angivits att resurssvaga personer utan möjligheten att få visa på betalningsförmåga genom exempelvis pant eller borgen som säkerhet i hyresavtalet annars riskerar att bli nekade tillträde till hyresmarknaden på grund av sin ekonomiska situation.⁴⁰ Deposition i säkerhetssyfte ger därmed hyresgästen möjlighet att ingå hyresavtal och anses då vara en tillräckligt resursstark avtalspart trots betalningsanmärkningar eller osäker inkomst.⁴¹ Detta visar att hyresvärdars möjlighet att begära säkerhet även har en social skyddsaspekt.⁴²

³⁹ Ibid. s. 372.

⁴⁰ Se SOU 1996:148 s. 151.

⁴¹ Se Ahlinder, 'Föskottshyra och deposition – om skälighet och giltighet av vanligt förekommande villkor', JT 2018/19, s. 372.

⁴² Ibid. s. 386.

3 Reglering av hyresrättsliga depositioner i Sverige

3.1 Gällande rätt

I det svenska rättssystemet återfinns hyresrättsliga bestämmelser i 12 kap. Jordabalken (JB).⁴³ Bestämmelse som direkt reglerar deposition som säkerhet för försummelse av vårdplikt saknas. Depositionsavtal regleras inte heller på något annat ställe inom den speciella avtalsrätten, då det istället råder viss avtalsfrihet mellan parterna, trots att hyresvärden inte sällan upprättar avtalet ensamt i praktiken.⁴⁴ Lag (1915:218) om avtal och andra rättshandlingar på förmögenhetsrättens område⁴⁵ reglerar den allmänna avtalsrätten, vilket är reglering av avtalsgemensamma regler som är aktuella i alla avtalsförhållanden.⁴⁶ Detta medför att depositions villkor för säkerhet för försummelse av vårdplikt regleras civilrättsligt genom tillämpning av AvtL och avtalsrättsliga principer därmed tillämpas även på depositionsavtalet. Det är dock viktigt att notera att de grundläggande principerna för hyresrätt fortfarande ska beaktas på grund av det hyresrättsliga förhållandet som styr avtalet.⁴⁷

3.2 Är det lagenligt att ställa upp depositions villkor?

⁴³ 12 kap. JB benämns härnäst som hyreslagen.

⁴⁴ Se Boverket (2013), *Ett svenskt system med depositionsbetalningar vid uthyrning av egen bostad?*, s. 7; Jfr. Bengtsson, Hager & Victorin (2022) s. 44.

⁴⁵ Härnäst AvtL.

⁴⁶ Se Ramberg, J. -C., (2019) s. 16.

⁴⁷ Jfr. Holmqvist, Thomsson & Ahlinder (6 mars 2023, Version 13A, JUNO), kommentaren till 28 a § under rubriken 'Säkerhet för hyra av bostad'. Exempelvis hyreslagens karaktär av en social skyddslagstiftning där villkor som strider mot hyreslagen är utan verkan mot hyresgästen enl. 12:1 5 st. JB.

Pant och borgen regleras av 12:28 a JB, som inte uttryckligen behandlar depositioner. Lagrummet indikerar dock att depositionsvillkor inte torde vara förbjudet att ställa upp.⁴⁸ Formuleringen av paragrafen ger dock ingen vägledning för bedömningen av ett säkerhetsvillkors skälighet eller huruvida det finns en maxgräns för det belopp som får krävas.⁴⁹

3.2.1 Särskild ersättning

Att avtala om eller ta emot särskild ersättning för att upplåta hyresrätt till en bostadslägenhet förbjuds i 12:65 JB.⁵⁰ Paragrafen omfattar alla hyresvillkor som förpliktar att hyresgästen betalar annan ersättning än den fastställda hyran, inklusive tillägg såsom indexhöjningar⁵¹ och kostnader för el och vatten enligt 12:19 JB.⁵² Ett avtalsvillkor som omfattas av 12:65 JB blir utan verkan för hyresgästen.⁵³ Det väsentliga är att bedöma ifall depositioner kan omfattas som förbjudna under denna paragraf, eller om depositioner skulle kunna anses utgöra särskild ersättning under vissa förutsättningar.

En ståndpunkt i doktrinen är att deposition aldrig kan utgöra sådan särskild ersättning som avses i 12:65 JB eftersom det handlar om ett säkerhetsvillkor, och inte en typ av betalning. Detta beror på att hyresvärden endast kan ta depositionen i anspråk om hyresgästen inte fullgör sina förpliktelser enligt hyresavtalet, då kvittning av denna eller del av denna sker.⁵⁴

Enligt alternativ uppfattning i doktrinen kan dock depositionsavtal i vissa fall omfattas av tillämpningsområdet för 12:65 JB. Det som krävs är att hyresvärden har en reell rätt, förutsättning och uppsåt att profitera av

⁴⁸ Se Holmqvist, Thomsson & Ahlinder (6 mars 2023, Version 13A, JUNO), kommentaren till 28 a § under rubriken 'Säkerhet för hyra av bostad'.

⁴⁹ Se Ahlinder, 'Föskottshyra och deposition – om skälighet och giltighet av vanligt förekommande villkor', JT 2018/19, s. 385.

⁵⁰ Se 12:65 JB.

⁵¹ Se Holmqvist, Thomsson & Ahlinder, Hyreslagen (6 mars 2023, Version 13A, JUNO), kommentaren till 65 § under rubriken 'Första stycket – Krav på särskild ersättning'.

⁵² Se Prop. 1973:23 s. 146.

⁵³ Se 12:65 JB 3 st. JB.

⁵⁴ Se Ahlinder, 'Föskottshyra och deposition – om skälighet och giltighet av vanligt förekommande villkor', JT 2018/19, s. 391.

depositionsbeloppet. Detta skulle kunna föreligga då hyresvärden inte är skyldig att redovisa erhållen ränta på beloppet gentemot hyresgästen.⁵⁵

3.2.1.1 Har beloppet betydelse?

Det råder delade meningar avseende om beloppet på depositionen har betydelse för om 12:65 JB skulle kunna aktualiseras. En ståndpunkt är att depositionsbeloppet inte har påverkan på huruvida 12:65 JB kan aktualiseras. Detta eftersom hela depositionsbeloppet kommer att återbetalas vid slutet av hyresperioden, ifall en motfordran inte uppstår från hyresvärdens sida.⁵⁶

En annan ståndpunkt är att även om ett försträkningsvillkor ensamt inte i kan anses definieras som särskild ersättning, så kan det ändå anses utgöra särskild ersättning ifall ersättningsvillkoret är oproportionerligt förmånliga för hyresvärden, respektive oförmånliga för hyresgästen.⁵⁷ Detta skulle kunna vara att depositionsbeloppet omfattar en för hög summa, och kan därmed anses strida mot 12:65 JB.⁵⁸ Detta är något som också omnämns i förarbeten och doktrin.⁵⁹

3.3 Skälighet

Även om utformningen av depositionsvillkoret inte aktualiserar tillämpning av 12:65 JB, så innebär detta inte nödvändigtvis att villkoret är att bedöma som tillåtet att ställa upp. Om en hyrestvist avser annat villkor än hyresbeloppet ska villkoret bedömas enligt vad som kan anses vara skäligt.

⁵⁵ Se Ahlinder, 'Föskottshyra och deposition – om skälighet och giltighet av vanligt förekommande villkor', JT 2018/19, s. 391; Holmqvist, Thomsson & Ahlinder, Hyreslagen (6 mars 2023, Version 13A, JUNO), kommentaren till 28 a § under rubriken 'Säkerhet för hyra av bostad'.

⁵⁶ Se Ahlinder, 'Föskottshyra och deposition – om skälighet och giltighet av vanligt förekommande villkor', JT 2018/19, s. 391.

⁵⁷ Se Prop. 1973:23 s. 147.

⁵⁸ Se Boverket (2013), *Ett svenskt system med depositionsbetalningar vid uthyrning av egen bostad*, s. 13 f.

⁵⁹ Se SOU 2017:33 s. 204; SOU 1981:77 s. 353.; Ahlinder, 'Föskottshyra och deposition – om skälighet och giltighet av vanligt förekommande villkor', JT 2018/19, s. 390.

Det finns i doktrin olika uppfattning för hur och utifrån vilken lag denna prövning ska göras.

Enligt en uppfattning i doktrin kan en skälighetsprövning genom 12:55 JB inte göras av ursprungliga villkor, utan att ursprungliga villkor endast kan prövas genom tillämpning av 36 § AvtL. Jämkning genom 12:55 JB tillämpas enbart i de fall där parterna önskar ändra villkor som har tillkommit eller omförhandlats efter det initiala ingåendet av hyresavtalet, exempelvis vid ändring av hyresbeloppet. Denna begränsning i 12:55 JB:s tillämplighet speglar lagstiftarens intentioner vid införandet av paragrafen, där fokus lades på justeringar som sker under avtalets löptid snarare än de villkor som fastställdes ursprungligen.⁶⁰ För att ett villkor ska vara föremål för jämkning med tillämpning av 36 § AvtL krävs att det bedöms vara oskäligt vid en oskälighetsprövning. Det är inte tillräckligt att villkoret avviker från vad som anses skäligt, utan det måste explicit uppfylla kriterierna för oskälighet. En skälighetsprövning enligt 12:55 8 st. JB skiljer sig alltså från en prövning avseende oskälighet. Detta genom att kraven för att uppnå oskälighet är mycket högre än vad det krävs för att ett villkor inte längre räknas som skäligt. Om villkoret endast passerar vad som anses skäligt enligt hyresnämnden kan detta därmed bortses ifrån utan att det behöver uppnå nivån som föreligger för att det ska anses vara oskäligt.⁶¹

En annan uppfattning i doktrin är att prövningen av avtalsvillkor alltid görs utifrån 12:55 8 st. JB, för att skälighetsprövning av säkerhetsvillkor ska göras utifrån samma premisser som andra övriga hyresvillkor. I denna uppfattning finns det inget som tyder på att det har betydelse ifall avtalsvillkoren som ska prövas är en ändring av villkor, eller om det är ett ursprungligt villkor. Skälighetsbedömning enligt 12:55 8 st. JB ska göras mot bakgrund av hyresavtalets innehåll, omständigheter vid tillkomsten av hyresavtalet, senare inträffade förhållanden och övriga omständigheter.⁶² Det är både hyresgästens och hyresvärdens berättigade intressen som ska vägas in i

⁶⁰ Se Bengtsson, Hager & Victorin (2022) s. 95 f.

⁶¹ Jfr. Holmqvist, Thomson & Ahlinder (6 mars 2023, Version 13A, JUNO), kommentaren till 55 § under rubriken 'Åttonde stycket – Andra hyresvillkor'.

⁶² Ibid.

skälighetsbedömningen, och vad som varit grundläggande premiss för avtalets ingående ska beaktas.⁶³ Ledning kan också hämtas från normen för god sed i hyresförhållanden.⁶⁴ God hyressed kan härledas till generalklausulen 12:46 10p. JB, där denna princip specificeras avseende situationer då hyresgästens besittningsskydd inte längre gäller. Principen intar form av skydd för hyresgästen när intresset mellan hyresgäst och hyresvärd bedöms.⁶⁵ För att uppfylla kravet på god hyressed, bör depositionen bland annat sättas in på ett separat konto och hyresgästen bör erhålla räntan som depositionsbeloppet ger upphov till.⁶⁶

I förarbetena anges att deposition inte är skäligt att begära generellt. Deposition får i det enskilda fallet begäras där det är angeläget på grund av att hyresgästen misskött betalning av hyra eller om hyresgästen inte uppfyllt vårdplikt i tidigare hyresförhållanden, samt om hyresgästen har betalningsanmärkningar.⁶⁷ Hyresgäster som inte inkluderas av detta och ändå får ett krav avseende deposition kan då avgiftsfritt, bortsett från egna rättegångskostnader⁶⁸, ansöka om skälighetsprövning i Hyresnämnden ifall 12:55 8 st. JB anses vara tillämplig. Vid prövningen bör då Hyresnämnden ogiltigförklara depositionsvillkoret.⁶⁹ Detta gjordes i rättsfallet RBD 13:83 där hyresvillkor som innefattade krav på deposition av penningbelopp som säkerhet ansågs vara oskäligt då det inte fanns någon särskild omständighet som föranledde skälighet av ett depositionskrav.⁷⁰

I rättsfallet ÖH 9577-07 krävde hyresvärderna att hyresgästen skulle betala deposition månadsvis från hyresförhållandets startdatum, i ett år med möjlighet till förlängning baserat på hyresvärdens beslut. Detta krav ansågs vara oskäligt på grund av dess avsaknad av angivet totalbelopp, hur länge

⁶³ Se ÖH 3534-03 s. 3 f.

⁶⁴ Se. Holmqvist, Thomson & Ahlinder (6 mars 2023, Version 13A, JUNO), kommentaren till 28 a § under rubriken 'Säkerhet för hyra av bostad'.

⁶⁵ Ibid., jfr. kommentaren till 46 § under rubriken 'Första stycket, punkt 10 – Generalklausulen – Intresseavvägningen'.

⁶⁶ Ibid., kommentaren till 28 a § under rubriken 'Säkerhet för hyra av bostad'; SOU 1981:77 s. 353.

⁶⁷ Se SOU 2017:33 s. 206; SOU 1981:77 s. 353; Fastighetsägarna (2015) s. 12 f.

⁶⁸ Sveriges domstolar, *Vad kostar det?* (hyra, bostadsrätt och arrende).

⁶⁹ Se SOU 1981:77 s. 353.

⁷⁰ Se RBD 83:13.

hyresvärden skulle innehålla depositionen och vem av hyresvärd eller hyresgäst som räntan skulle tillfalla. Med bedömning utifrån dåvarande 12:55 6 st. JB⁷¹, ansågs detta krävas för att depositionsvillkoret skulle vara förenligt med god hyressed och anses skäligt.⁷²

Ett för högt depositionsbelopp kan anses vara oförenligt med god hyressed. I mål ÖH 7523-08 ansåg Svea hovrätt att ett depositionsvillkor inte var skäligt för att depositionsavgiftens syfte, som varit ett lån från hyresgäst till hyresvärd för att bygga fastigheten, inte längre ansågs vara aktuellt. Depositionsvillkoret kunde då upplösas på denna grund med tillämpning av dåvarande 12:55 6 st. JB.⁷³ Depositionen bestod även av en betydande summa på 293 250 kr, och stred därmed även på grund av detta mot god hyressed.⁷⁴ Det är dock inte klarlagt ifall ett av dessa skäl ensamt skulle kunna upphäva depositionsvillkoret vid en skälighetsbedömning.

3.4 Kan hyresgäster anses vara konsumenter?

Om hyresgäster räknas som konsumenter är Lag (1994:1512) om avtalsvillkor i konsumentförhållanden tillämplig, vilket gör att hyresgästen skyddas mot oskäligen avtalsvillkor genom 3 § i lagen. Konsument definieras i lagen som en fysisk person som huvudsakligen handlar avseende ändamål som faller utanför näringsverksamhet.⁷⁵ Utgångspunkten för huruvida en fysisk person klassificeras som konsument bör baseras på personens avsikt att agera som konsument i enlighet med definitionen i 2 §.⁷⁶

Enligt Bertil Bengtsson, professor i civilrätt, ska hyresavtal avseende bostäder anses vara konsumentavtal, då en fysisk person är hyresgäst, och en

⁷¹ Motsvarande nuvarande 12:55 8 st. JB.

⁷² Se ÖH 9577-07.

⁷³ Motsvarar nuvarande 12:55 8 st. JB.

⁷⁴ Se ÖH 7523-08.

⁷⁵ Se 2 § lagen om avtalsvillkor i konsumentförhållanden.

⁷⁶ Se Prop. 1994/95:17 s. 88.

näringsidkare agerar hyresvärd. Socialt skydd ska även anses vara mer betydande i bostadshyresavtal än i andra typer av konsumenträttsliga avtal.⁷⁷

I rättsfallet NJA 2004 s. 499 behandlades frågan avseende allmänna preskriptionsregler vid fodringar som uppkommit under ett hyresförhållande där hyresvärden varit näringsidkare och hyresgästen ansågs vara konsument. HD bedömde att hyresgästerna i målet var att anse som konsumenter då de var privatpersoner i förhållande till hyresvärden som näringsidkare, trots att hyresgästerna var jurister till yrket. Detta hade ingen betydelse, då deras egenskap som hyresgäster gjorde dem till konsumenter.⁷⁸

Om ett avtalsvillkor som en näringsidkare ställer upp gentemot en konsument, gällande en nyttinghet för personligt bruk, bedöms oskäligt avseende pris och andra aspekter kan PMD förbjuda näringsidkaren från framtida användning av liknande villkor. Detta gäller ifall det är påkallat från konsumenternas eller konkurrenternas intresse, eller bedöms som nödvändigt utifrån allmän synpunkt.⁷⁹

Ett argument mot att hyresgäster kan ses som konsumenter i ett hyresrättsligt förhållande som framförts i förarbetena är det ekonomiska risktagandet som det innebär att vara del av en bostadsförening, i och med att de är delägare i den ekonomiska verksamheten som bostadsrättsföreningen driver. Detta risktagande finns inte för en hyresgäst, då hyresvärden istället löper risken vid eventuell förlust.⁸⁰

3.5 Sakrättsliga verkningar

Hur depositionsvillkoret är utformat får betydelse för den sakrättsliga verkan av villkoret för hyresgäst och hyresvärd. Om en deposition placeras på ett separat konto för att agera som säkerhet för hyresvärden, kan detta i teorin

⁷⁷ Se Bengtsson, 'Om ordningsföreskrifter i hyresavtal', SvJT 2007, s. 709 (på s. 717).

⁷⁸ Se NJA 2004 s. 499 (på s. 505).

⁷⁹ Se 3 § lagen (1994:1512) om avtalsvillkor i konsumentförhållanden.

⁸⁰ Se SOU 2017:31 s. 92.

uppfylla det sakrättsliga kravet på tradition ifall det uttryckligt stadgas i hyresavtalet att hyresvärden ska separera medlen.⁸¹

Saknas en uttrycklig skyldighet för hyresvärden att hålla dessa medel separat från hyresvärdens egna tillgångar går inte enskild identifiering av egendomen att genomföra. I praktiken leder detta till att hyresvärden innehar depositionen med fri förfoganderätt, vilket ger hyresvärden sakrättslig äganderätt över medlen. Hyresgästen har då en fordran mot hyresvärden avseende att få tillbaka ett lika stort belopp vid hyresperiodens slut om inte säkerheten har behövt användas.⁸²

⁸¹ Se Ahlinder, 'Hur står det till med hyresgästens säkerhet? Några tankar om depositionsvillkor, separationsrätt och rätt till ränta', IntraTi 3/2019, s. 16.

⁸² Ibid.

4 Reglering av hyresrättsliga depositioner i Danmark

4.1 Gällande rätt

Lejeloven är tillämplig lag avseende hyra i Danmark, oavsett om hyresgästen är en fysisk eller juridisk person.⁸³ Olika typer av lokaler, såsom lägenheter, faller inom lagens tillämpning.⁸⁴ Deposition regleras i 6:59 lejeloven, där det stadgas att hyresvärdar kan kräva en deposition för bostadslägenheter på ett belopp som motsvarar maximalt tre månadshyror.⁸⁵ Kostnader såsom betalningar för värme, vatten och elektricitet utöver hyresbeloppet medräknas i kostnaden för hyra och ligger därför också till grund för depositionsbeloppet.⁸⁶ Depositionen har funktionen att säkerställa att hyresgästens förpliktelser uppfylls vid utflyttning, vilket omfattar kraven som hyresvärden enligt hyresavtalet kan ha mot hyresgästen avseende exempelvis återställande av lägenhetens skick.⁸⁷

Deposition är en obligatorisk penningförpliktelse i hyresförhållandet för hyresgästens del, och det är därmed upp till hyresvärden om denne väljer att tillämpa depositionsavgifter i hyresförhållandet.⁸⁸ Hyresvärden har rätt att häva hyresavtalet ifall avtalad lagenlig krävd deposition inte betalas.⁸⁹ Det är dock inte tillåtet att genom avtal frångå bestämmelsen i 6:59 lejeloven på ett sätt som är till nackdel för hyresgästen⁹⁰, exempelvis genom att kräva hyresgästen på säkerhet utöver den maximala deposition som anges i lag.⁹¹

⁸³ Se 1:1 lejeloven.

⁸⁴ Se Rohde, lejeloven, 1:1 Karnov lagkommentar.

⁸⁵ Se 6:59 1 st. lejeloven.

⁸⁶ Se Serup Svenssen (2018) s. 126 f.

⁸⁷ Ibid. s. 137.

⁸⁸ Se 6:59 § 4 st. lejeloven.

⁸⁹ Se Rohde, lejeloven 6:59 4 st. Karnov lagkommentar.

⁹⁰ Se 6:64 lejeloven.

⁹¹ Jfr. 6:64 lejeloven.

Om det har betalats in en deposition högre än tre månadshyror, är skyddet av hyresgästens rättigheter täckt av 2:17 1 st., lejeloven där det stadgas att lagens rättigheter för hyresgästen är giltiga att utöva gentemot alla som agerar som hyresvärdar och äger fastigheten som hyrs ut, oavsett registrering. Det enda som krävs är att hyresgästens rättigheter enligt lagen brutits för att dennes rätt ska kunna utövas.⁹² Bestämmelsen är ett undantag för lös egendom från registreringskravet enligt 1 § tinglysningsloven, där ägande av fastigheter måste registreras för att de ska vara giltiga att ingå avtal om. Hyresgästens rättigheter enligt denna lag är således skyddade mot exempelvis hyresvärdens utmätande borgenärer. Rättegångskostnader som hyresgästen har i samband med stämningar enligt paragrafen är också skyddade av bestämmelsen som ett tillägg till hyresgästens krav.⁹³

4.1.1 Hyresgästens val av annan säkerhet

Istället för deposition kan hyresgästen välja att ställa säkerhet i form av en bankgaranti där hyresgästen behåller sina likvida medel istället för att binda upp dem i en deposition, då banken står som garant för hyresgästens eventuella framtida skyldigheter gentemot hyresvärden. Om användande av säkerheten aktualiseras blir hyresgästen då betalningsskyldig gentemot banken i stället för till uthyraren. Hyresgästen kan också välja att deponera en motsvarande summa på ett spärrat deponeringskonto.⁹⁴ Huslejenævnet⁹⁵, kan tillåta att hyresgästen avviker från betalning av deposition enligt 6:59 1-2 st. lejeloven i de fall annan lämplig säkerhet ställs för hyresgästens återbetalningskrav.⁹⁶ Om en hyresgäst under hyresperioden kräver att en deponerad deposition ersätts med annan form av säkerhet, måste uthyraren omedelbart betala tillbaka hyresgästens deposition när hyresgästen har dokumenterat att nödvändig säkerhet har ställts. Uthyraren kan kräva att det finns ett villkor i garantin där denne meddelas ifall garantin upphör att gälla.⁹⁷

⁹² Se Rohde, lejeloven 6:59 1 st. Karnov lagkommentar.

⁹³ Ibid. 2:17 1 st. Karnov lagkommentar.

⁹⁴ Se 6:59 2 st. lejeloven.

⁹⁵ Huslejenævnet är den danska motsvarigheten till Hyresnämnden.

⁹⁶ Se 6:59 5 st. lejeloven.

⁹⁷ Se Pedersen, Lov 2010-06-11 nr. 632 1 § 2. Karnov lagkommentar.

4.1.3 Återbetalning av deposition

Hyresvärden är fri att disponera depositionsbeloppet när detta nått hyresvärdens konto, och inga krav på att hyresvärden ska placera en inbetald deposition på ett särskilt konto föreligger. Hyresgästen kan inte uppställa krav på att depositionen förräntas, eller att summan av eventuell ränta utgår till hyresgästen.⁹⁸

Hyresvärden får även hålla inne depositionen fram tills det är fastställt om hyresgästen är ersättningskyldig, och i sådana fall hur mycket, vid hyresförhållandets slut. Det finns inget tidskrav avseende när en hyresvärd ska återbetala summan som depositionen omfattade, men det kan förutsättas att detta ska ske utan onödigt dröjsmål. Återbetalningstiden bör dock omfatta en skälig period för hyresvärden att beräkna sitt eventuella krav mot hyresgästen, och därav måste en bedömning av skäligheten göras i varje enskilt fall. Detta anses vara inom fyra veckor om den enskilda bedömningen inte föranleder en annan tidsram. Om hyresgästen inte har erhållit depositionen inom denna skäliga tid kan denne ta ärendet till Huslejenævnet.⁹⁹

Hyresgästens krav på återbetalning av den eventuellt överskjutande deposition är också skyddad enligt 2:17 1 st. lejeloven. Hyresgästens krav på återbetalning av depositionen utgör en fordran mot hyresvärden, vilken är villkorad av att hyresvärden faktiskt inte har ett berättigat betalningskrav på hyresgästen vid utflyttning.¹⁰⁰

4.2 Tolkning av hyresvillkor

Tolkningen av hyresrättsliga bestämmelser då dessa uppfattas som oklara ska i Danmark göras med beaktande av dess syfte, då syftet är centralt för hur Højesteret¹⁰¹ tolkar hyresrättsliga avtalsvillkor. Om syftet med en betalning

⁹⁸ Se Rohde, lejeloven 6:59 1 st. Karnov lagkommentar.

⁹⁹ Ibid.

¹⁰⁰ Ibid.

¹⁰¹ 'Højesteret' är den Högsta domstolen i Danmark.

är en form av säkerhet för hyresgästens skyldigheter gentemot hyresvärden vid utflyttning, betraktas detta som en hyresrättslig deposition i Danmark, oavsett om denna är benämnd som exempelvis en förskottshyra i hyreskontraktet.¹⁰²

Vid tolkningen av lejelovens bestämmelser bör man även i hög grad ta hänsyn till lagens primära syfte, vilket är att tillhandahålla hyresgästen ett adekvat skydd. Detta skydd bör prioriteras ifall det inte är förenligt med resultatet som kommer ur tolkning genom allmänna avtalsrättens principer.¹⁰³ Bland de primära metoderna för tolkning av villkor inom hyresrätten framstår oklarhetsregeln och tolkning till skydd för konsumenter som särskilt framträdande. Dessa tolkningsregler reflekterar lejelovens bakomliggande syfte att erbjuda ett förstärkt skydd för hyresgäster. Oklarhetsregeln innebär att ett oklart villkor ska tolkas till nackdel för den part som formulerat det. Om hyresvärden ensam upprättar avtalet har denne möjlighet att tydligt formulera ett sådant, och hyresgästen bör inte ansvara för eventuella oklarheter.¹⁰⁴ När en hyresvärd är näringsidkare och hyresgästen som fysisk person är en konsument, tillämpas tolkning till skydd för konsumenter enligt 38 b § aftaleloven. Vid oklarheter i avtalet tolkas villkor till konsumentens fördel, om villkoret inte framkommit genom individuell avtalsförhandling. Bevisbördan för sådana förhandlingar har ägt rum ligger även på den näringsidkande parten.¹⁰⁵

¹⁰² Se t.ex. U.2016.2446H s. 2460 avseende fastställande av ökad hyra vid utförd förbättring av lägenhetens skick enligt 5 § 2 st. Boligreguleringsloven.

¹⁰³ Se Serup Svenssen (2018) s. 15 (fotnot 10).

¹⁰⁴ Ibid. s. 70.

¹⁰⁵ Ibid. s. 70 f.

5 Jämförande analys och slutsats

5.1 Jämförande analys av depositionsregleringarna

Hyresrättsliga depositioner syftar både i Sverige och Danmark till att skydda hyresvärdens ekonomiska intressen mot hyresgästens försummelser av vårdplikt. Avtalsrättsliga tolkningsprinciper används för att klargöra otydliga avtalsvillkor i båda länderna genom att först undersöka partsviljan och sedan, om denna är oklar, hänvisa till ordalydelsen. De två ländernas regelverk uppvisar dock signifikanta skillnader som påverkar parternas intressen på olika sätt.

5.1.1 Lagreglering av depositioner och dess skälighet

I Danmark tillåter lejeloven depositioner upp till tre månaders hyra, där en bankgaranti som skydd kan tillämpas alternativt. Denna begränsning beaktar hyresvärdens ekonomiska intressen genom möjligheten att kräva ekonomisk säkerhet, men begränsar avseende att kräva högre depositioner. Hyresgästerna gynnas av att de genom depositionen har möjlighet att visa på betalningsförmåga, samt att regleringen erbjuder val av säkerhet. Detta stärker förutsebarheten, och kan inte avtalas bort till hyresgästernas nackdel. Då hyresgäster inte har rätt till ränta på depositionen, drar hyresvärden ekonomisk fördel medan hyresgästen missgynnas motsvarande. Genom hyresvärdens fria dispositionsrätt gynnas denne genom flexibiliteten att disponera beloppet fritt, samtidigt som Danmark har ett skydd för hyresgästen gentemot hyresvärdens borgenärer avseende depositionsbeloppet.

I Sverige, där ingen specifik lagstiftning definierar depositions villkors lagenlighet, accepteras dessa generellt som lagenliga. Depositionen ses vanligtvis inte som en särskild ersättning enligt 12:65 JB. Om hyresvärden har möjlighet att dra nytta av depositionen, och inte redovisar ränta på denna kan depositionen dock anses utgöra särskild ersättning. Trots detta saknas rättspraxis som direkt kopplar sådana förfaranden till en överträdelse av 12:65

JB, och depositions villkor behandlas i praxis, doktrin samt förarbeten som lagenliga i sig. Därför är den primära utgångspunkten för att bedöma depositionens lagenlighet en skälighetsbedömning i varje enskilt fall, där god hyressed och faktorer som hyresavtalets innehåll och omständigheter vid avtalets ingång beaktas. En deposition bör generellt sett jämkas bort om det inte föreligger särskilda omständigheter, såsom tidigare betalningsoförmåga, vilket motiverar dess upprätthållande. Detta är en slutsats som jag drar baserat på min analys av rättsfallet RBD 13:83, samt flertalet förarbetsuttalanden.

Det finns dock en osäkerhet kring hur skälighetsbedömning enligt 12:55 8 st. JB genomförs, även om rättsfall från högsta instans ger viss vägledning. Depositionens ränta bör enligt förarbetena tillfalla hyresgästen och hållas på ett separat konto för att depositions villkoret ska anses vara skäligt. Om det ej avtalas att depositionsbeloppet ska placeras på ett separat konto saknas därmed sakrättsligt skydd, vilket resulterar i att beloppet inte är skyddat från hyresvärdens borgenärsanspråk vid en utmätning i Sverige. Detta har dock inte fått utslag i rättspraxis, där skäligheten istället bedömts baserat på om den ränteberättigade parten är angiven, samt huruvida ett totalbelopp är angivet. Praxis visar att depositionens storlek inte har något fastställt maxbelopp, utan dess skälighet har endast utvärderats i sammanhang med andra faktorer fram tills idag. Däremot har rättsfall fastställt att depositionens storlek och villkor ska fastställas vid hyresförhållandets start.

Skälighetsbedömningen i praxis är dock så pass specifik till de faktorer som bedömts i de enskilda fallen. Den höga specificiteten i rättsfallen, gör det svårt att bedöma ett depositions villkors skälighet om en variabel i skälighetsbedömningen ändras. Detta gör att regleringen inte kan anses tillgodose förutsebarhet för vare sig hyresgäster eller hyresvärdar. Hyresgäster står därmed utan klart definierat skydd och hyresvärdars rättigheter kring depositioner förblir oklara.

Osäkerheten förstärks av oklarheten om huruvida 12:55 8 st. JB faktiskt kan tillämpas på ursprungliga avtalsvillkor eller endast på nya eller ändrade villkor. Uppfattningen om att ursprungliga avtalsvillkor endast kan prövas av 36 § AvtL finns nämligen i doktrin. Om 36 § AvtL endast är tillämplig

försvåras hyresgästens möjlighet att ifrågasätta dessa villkor, eftersom villkoret måste vara explicit oskäligt för att kunna jämkas. En prövning enligt 36 § AvtL genomförs även i allmän domstol med därav följande rättegångskostnader, till skillnad från en prövning i Hyresnämnden i enlighet med 12:55 8 st. som i grunden är kostnadsbefriad för parterna. Rättsfallet ÖH 7523-08 indikerar dock att även ursprungliga villkor kan prövas enligt 12:55 8 st. JB. Begränsad praxis avseende vilken lag samt lagrum som ska tillämpas vid prövning av skälighet gör ändå att definitiva slutsatser inte kan formuleras baserade på enskilda rättsfall. Därför kvarstår en osäkerhet för hyresparterna beträffande vilken rättslig grund som är tillämplig för prövning av skälighet för depositionsvillkor.

5.1.2 Hyresgäster som konsumenter

I Danmark anses hyresgäster uttryckligen vara konsumenter. Ett centralt syfte med lejeloven är att erbjuda ett uttalat skydd för hyresgäster, vilket också vägleder tolkningen av avtal som ingås mellan konsumenter och kommersiella uthyrare. Således framgår det klart hur Danmark agerar i frågan.

I Sverige råder osäkerhet kring hyresgästers status som konsumenter, och bedömningen blir komplex på grund av begränsad lagstiftning och praxis. Majoriteten av uttalanden i förarbeten, rättsfall och doktrin tyder dock på att hyresgäster kan betraktas som konsumenter. Om hyresgäster anses vara konsumenter i Sverige stärks deras skydd, då PMD får befogenhet att förbjuda näringsidkares användande av oskäliga villkor. Detta stärker hyresgästernas position individuellt likväl som kollektivt. Erkänns inte hyresgäster som konsumenter i Sverige begränsas deras rätt till denna prövning.

Min bedömning är att hyresgäster bör betraktas som konsumenter i svensk rätt på grund av den bestående asymmetrin i relationen mellan hyresvärdar och hyresgäster, där sistnämnda ofta befinner sig i en sårbar position. Även om hyreslagen erbjuder ett generellt skydd för hyresgäster, återstår ett vakuum avseende depositioner som inte behandlas av lagen. Med tanke på detta skulle det vara motiverat att tillämpa konsumenträttslig lagstiftning

analogt i frågan avseende depositioner, där det saknas lex specialis som tillhandahåller ett adekvat skydd.

5.1.3 Avtalsbrott

I Sverige ersätts bristen på specifik lagstiftning kring eventuella påföljder för avtalsbrott i depositionsavtal av generella avtalsrättsliga principer. Ett avtalsbrott, såsom utebliven återbetalning av en deposition, kan leda till skadeståndsansvar i enlighet med principen om pacta sunt servanda. Tvister kan dock kräva kostsamma tingsrättsprocesser, vilket kan avskräcka särskilt resurssvaga hyresgäster från att driva ärenden där depositionens storlek inte rättfärdigar de ekonomiska riskerna som förknippas med tvistemål i allmän domstol.

I motsats till detta erbjuder Danmark ett tydligare skydd för hyresgäster med lagstadgade återbetalningsrättigheter för depositioner vid hyresförhållandets avslut. Om en process i domstol krävs är det klart vilken domstol som är behörig, samt att hyresgästers eventuella kostnader är täckta. Denna reglering erbjuder förutsebarhet och bekräftar att hyresgästen agerar inom ramen för gällande lagar vid ett rättsligt anspråk.

5.1.4 Avtalsfrihet vs. förutsebarhet

Den svenska regleringen kring depositionsavtal kan skapa osäkerhet för hyresgäster på grund av brister i förutsebarhet och skydd. Avsaknaden av lagstiftning leder till en situation där avtalsfrihet råder, vilket kan göra det utmanande för hyresgäster att bli medvetna om sina rättigheter och framgångsrikt göra dessa gällande. Denna osäkerhet förstärks eftersom det oftast är hyresvärderna som formulerar depositionsavtalet. Avtalsfriheten resulterar dock även i en valfrihet för både hyresvärdar och hyresgäster. Hyresvärderna gynnas främst av detta då parterna inte kan anses vara jämbördiga, i och med antagandet att hyresgäster kan likställas med konsumenter. Konsumenträttslig lagstiftning innehåller dock även tvingande bestämmelser för att skydda den svagare parten, vilket möjligtvis skulle kunna tillämpas. Frånvaron av praxis för att detta är tillämpligt skapar dock

en gråzon av möjligt tillämplig lagstiftning, vilket lämnar både hyresgäster och hyresvärdar utan tydlig förutsebarhet.

I kontrast till detta har Danmark en explicit reglering av depositioner, och avtalsfriheten på området är inte lika framträdande. Ett resultat av detta är en mer omfattande förutsebarhet för hyresgäster och hyresvärdar i jämförelse med Sverige. För hyresgästerna ger det tydliga regelverket en klar förståelse för deras rättigheter och skyldigheter, vilket ger dem en förutsebarhet avseende de finansiella kraven i ett hyresförhållande. Hyresvärdar gynnas av tydligt avgränsade ramar för depositionskrav, vilket ger dem försäkringen om att deras avtalsvillkor är lagligt godkända och uppfyller depositionens syfte att skydda mot hyresgästens eventuella försummelse av vårdplikten. Denna fördel torde överväga rätten att genom avtalsfrihet kräva högre depositioner än motsvarande tre månadshyror, men för att bedöma detta krävs en mer omfattande utredning av prioritering av hyresvärdens intressen.

5.2 Överväganden för ändring av Sveriges reglering

Mot bakgrund av avsnitt 5.1 föreligger det skäl att överväga en revision av den svenska regleringen av hyresrättsliga depositioner, i syfte att bättre balansera parternas intressen samt öka regelverkets förutsebarhet, i enlighet med det danska regelverket. Detaljgraden i Danmarks reglering, där regleringen avseende depositions villkor inte får avtalas bort till nackdel för hyresgästen, medför en ökad förutsebarhet för både hyresvärdar och hyresgäster.

I kontrast står Sveriges system, där frånvaron av tydliga lagregler leder till att rättspraxis och doktrin blir avgörande faktorer för rättstillämpningen. Praxis har hittills endast adresserat specifika situationer, och det förefaller därav nästintill omöjligt att definitivt fastställa generell laglighet av ett depositions villkor då det är svårt att konstatera hur stor påverkan olika faktorer har på skälighetsbedömningen. Denna osäkerhet underminerar

regelverkets förutsebarhet för alla parter. Hyresgäster står utan ett tydligt definierat skydd, medan hyresvärdar konfronteras med odefinierade rättigheter beträffande uppställandet av depositionsvillkor.

När förutsebarheten för depositionsvillkor vägs mot avtalsfriheten är det nödvändigt att noggrant balansera parternas intressen. Hyresgäster kan som svagare part i avtalsförhållandet anses vara i behov av särskilda regler avseende depositionsvillkor för att tillförsäkra skydd som inte finns vid obegränsad avtalsfrihet. Reviderad lagstiftning skulle dock inte bara uppfylla hyresgästens intresse, utan även infinna förutsebarhet med en tydligare rättslig ram för hyresvärdens huruvida utformandet av depositionsvillkor bör göras för att anses lagenliga, utan att ta ifrån dennes rätt till att kräva säkerhet.

5.3 Slutsats

Baserat på analysen i avsnitt 5.1 finns det skäl att överväga en revidering av Sveriges reglering av hyresrättsliga depositioner, inspirerad av Danmarks mer detaljerade reglering. Detta skulle kunna balansera parternas intressen bättre och öka förutsebarheten i regelverket, enligt överväganden som gjorts i avsnitt 5.2.

Danmarks reglering, som förhindrar att depositionsvillkor avtalas bort till hyresgästens nackdel, skapar en större förutsebarhet för både hyresvärdar och hyresgäster. I kontrast har Sverige föreligger ett oförutsebart rättsläge där hyresgäster står utan klart definierat skydd, och där hyresvärdar möter odefinierade rättigheter samt förpliktelser. Att införa lagreglering av depositioner i Sverige skulle stärka både rättssäkerheten och förutsebarheten.

Införandet av explicita bestämmelser om depositioner bör göras i hyreslagen, vilket skulle skapa en tillgänglig och klar lagstiftningsram. Denna ram bör inkludera bestämmelser som tillåter hyresvärdar att begära depositioner, samt under vilka specifika förutsättningar detta är tillåtet, såsom vid tidigare betalningsoförmåga eller missköttande av vårdplikt. Denna rättsliga struktur

bör också fastställa hyresnämnden som behörig instans för att handlägga tvister relaterade till depositioner, vilket skulle skydda hyresgäster från den större ekonomiska risk som processer i allmän domstol innebär. Detta skulle även skapa enlighet med majoriteten av hyresrättsliga frågor där hyresnämnden innehar domsrätt.

Samtidigt är det av största vikt att lagstiftningen upprätthåller en avvägd avtalsfrihet. Istället för att införa en fast gräns för antalet månadshyror som får begäras som deposition, bör detta därför lämnas öppet för förhandling. Detta skulle vara möjligt genom att hyresgäster då omfattas av hyreslagens generella skydd, där avtalsvillkor som strider mot lagen är utan verkan mot hyresgäster. Ändringsförslaget beaktar avtalsfriheten, medan lagstiftningen samtidigt stärker hyresgästernas skydd i avtalsförhållandet. Detta etablerar en grund för avtalsförhållande där båda parter kan avtalsförhandla på en mer likvärdig grund.

Käll- och litteraturförteckning

Källor

Offentligt tryck

Boverket. *Ett svenskt system med depositionsbetalningar vid uthyrning av egen bostad - redovisning av regeringsuppdrag att undersöka hur förutsättningarna för privatuthyrning av bostäder kan förbättras*. Karlskrona: Boverket, 2013.

<https://www.boverket.se/globalassets/publikationer/dokument/2013/ett-svenskt-system-med-depositionsbetalningar-vid-uthyrning-av-egen-bostad.pdf>.

Propositioner

Prop. 1973:23 Kungl. Maj:ts proposition med förslag till lag om ändring i jordabalken, m.m.

Prop. 1994/95:17 Oskäligen avtalsvillkor m.m. Införlivande med svensk rätt av EG:s direktiv om oskäligen avtalsvillkor i konsumentförhållanden.

Prop. 2018/19:107 Åtgärder mot handel med hyreskontrakt.

Utredningsbetänkanden

SOU 1981:77 Hyresrätt 3 - Bruksvärde, hyresprocess m.m.

SOU 1996:148 Översyn av förvärvslagen och hyreslagen – Borgen och pant.

SOU 2017:33 Stärkt ställning för hyresgäster.

SOU 2017:31 Stärkt konsumentskydd på bostadsrättsmarknaden.

Rättsfall

Högsta domstolen

NJA 1990 s. 24.

NJA 2004 s. 499.

T 3044–19.

Bostadsdomstolen

RBD 83:13.

Svea hovrätt

ÖH 3534-03.

ÖH 7523-08.

ÖH 9577-07.

Højesteret

U.2016.2446H s. 2460.

Övrigt

BostadsPortal, *Vad betyder depositionsavgift egentligen?*, 2021-03-17, <https://blogg.bostadsportal.se/hyreslagen/depositionsavgift/> (besökt 2023-11-16).

Boverket, *Fortsatt underskott på bostadsmarknaden i storstadsregionerna*, 2023-05-15, <https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/bostadsmarknad>

[naden/bostadsmarknadsenkaten/region-kommun/storstadsregionerna/](https://www.naden/bostadsmarknadsenkaten/region-kommun/storstadsregionerna/)

(besökt 2023-12-07).

Fastighetsägarna: *Etik och god sed för fastighetsägare*, 2015.

<https://www.fastighetsagarna.se/globalassets/dokument/pdf/medlemskap/ovriga-dok/etik-och-god-sed-for-fastighetsagare.pdf?bustCache=1703518764394> (besökt 2023-11-30)

Riksarkivet, *Arkiv - Bostadsdomstolen*, Referenskod SE/RA/420733,

<https://sok.riksarkivet.se/?postid=ArkisRef+SE%2FRA%2F420733> (besökt 2023-12-04).

Sveriges Domstolar, *Vad kostar det?*, (hyra, bostadsrätt och arrende)

<https://www.domstol.se/amnen/hyra-bostadsratt-och-arrende/sa-gar-det-till/vad-kostar-det/> (besökt 2023-12-19).

Litteratur

Böcker & artiklar

Ahlinder, Elisabeth (2018), 'Förskottshyra och deposition – Om skälighet och giltighet av vanligt förekommande villkor'. *Juridisk Tidskrift* nr. 2018/19 s. 372-394.

Ahlinder, Elisabeth (2019), 'Hur står det till med hyresgästens säkerhet? Några tankar om depositionsvillkor, separationsrätt och rätt till ränta'. *IntraTi* 3/2019 s. 11-32.

Bengtsson, Bertil (2007), 'Om ordningsföreskrifter i hyresavtal', *SvJT* s. 709-721.

Bengtsson, Bertil & Hager, Richard & Victorin, Anders (2022), 'Första avdelningen. Hyra', *Hyra och annan nyttjanderätt till fast egendom*. 10 uppl., Stockholm: Norstedts Juridik AB.

Holmqvist, Leif & Thomsson, Rune & Elisabeth Ahlinder (2023), *Hyreslagen: En kommentar*, JUNO – den digitala versionen. 13 uppl., första uppdateringen, Norstedts Juridik AB. Url: <https://juno.nj.se/b/documents/3995062>

Kleineman, Jan (2018), 'Rättsdogmatisk metod' i Nääv, Maria och Zamboni, Mauro, *Juridisk metodlära*. 2 uppl., Lund: Studentlitteratur, s. 21-46.

Valguarnera, Filippo (2018), 'Komparativ juridisk metod' i Nääv, Maria och Zamboni, Mauro, *Juridisk metodlära*. 2 uppl., Lund: Studentlitteratur, s. 143-176.

Ramberg Jan & Ramberg Christina (2022), *Allmän avtalsrätt*, 12 uppl., Stockholm: Norstedts Juridik AB.

Serup Svendsen, Anders (2018), *Lejef aftaler - en håndbog*, 1 uppl., Köpenhamn: Lejernes Landsorganisation i Danmark.

Staaf, Annika & Zanderin, Lars (2022), Förvaltningsrätt - en introduktion för professionsutbildningar, 6 uppl., Stockholm: Liber AB.

Lagkommentarer

Claus Rohde, Lov 2022-03-22 nr. 341 om leje 1 kap. 1 §, KARNOV (danska) lagkommentar.

Claus Rohde, Lov 2022-03-22 nr. 341 om leje 2 kap. 17 §, KARNOV (danska) lagkommentar.

Claus Rohde, Lov 2022-03-22 nr. 341 om leje 6 kap. 59 §, KARNOV (danska) lagkommentar.

Claus Rohde, Lov 2022-03-22 nr. 341 om leje 6 kap. 64 §, KARNOV (danska) lagkommentar.

Jan Pedersen, Lov 2010-06-11 nr. 632 om ændring af lov om leje og lov om midlertidig regulering af boligforholdene 1 § 2, KARNOV (danska) lagkommentar.