



Boverket

Myndigheten för samhällsplanering,
byggande och boende

Rapport 2013:21

REGERINGSUPPDRAG

Ett svenskt system med depositionsbetalningar vid uthyrning av egen bostad?

– redovisning av regeringsuppdrag att undersöka hur förut-
sättningarna för privatuthyrning av bostäder kan förbättras



Ett svenskt system med depositionsbetalningar vid uthyrning av egen bostad?

– redovisning av regeringsuppdrag att undersöka hur
förutsättningarna för privatuthyrning av bostäder kan
förbättras

Titel: Ett svenskt system med depositionsbetalningar vid uthyrning av egen bostad - redovisning av regeringsuppdrag att undersöka hur förutsättningarna för privatuthyrning av bostäder kan förbättras

Rapport: 2013:21

Utgivare: Boverket september 2013

Upplaga: 1

Antal ex: 80

Tryck: Boverket internt

ISBN tryck: 978-91-7563-041-0

ISBN pdf: 978-91-7563-042-7

Sökord: Privatuthyrning, bostäder, säkerhet, deposition, förskottshyra, pant, borgen, förslag, modeller, system, konsekvensbeskrivning, försäkringar, Danmark, Finland, Norge, Tyskland

Dnr: 10139-858/2013

Publikationen kan beställas från:

Boverket, Publikationsservice, Box 534, 371 23 Karlskrona

Telefon: 0455-35 30 50

Fax: 0455-819 27

E-post: publikationsservice@boverket.se

Webbplats: www.boverket.se

Rapporten finns som pdf på Boverkets webbplats.

Rapporten kan också tas fram i alternativt format på begäran.

Boverket 2013

Förord

Boverket ska enligt regleringsbrevet för 2013, uppdrag 9; undersöka hur förutsättningarna för privatuthyrning av bostäder kan förbättras. Boverket ska analysera hur olika system och tekniker, däribland den norska modellen för depositionsförfarande, kan bidra med att minska riskerna för enskilda i samband med privatuthyrning av bostäder. Boverket ska även redogöra förekomsten på marknaden av tillämpliga försäkringslösningar. Denna rapport är Boverkets utredning som svar på uppdraget från regeringen. Medverkande i författandet av rapporten har varit Assar Lindén, Catarina Tillrooth, Ingrid Birgersson, Martin Hedenmo, Peter Fransson, Peter Karpestam och Sebastian Johansson.

Karlskrona september 2013

Janna Valik
generaldirektör

Innehåll

Inledning och läsanvisningar	7
Sammanfattning	9
<i>Uppdraget</i>	9
<i>En möjlig svensk modell</i>	9
<i>Finansiell institution</i>	10
<i>Försäkringslösningar</i>	10
<i>Tvister</i>	10
<i>Lagreglering</i>	10
<i>Slutsatser</i>	11
1 Den svenska lagstiftningen om att begära säkerhet vid uthyrning av bostäder	13
Deposition och förskottshyra.....	13
Pant och borgen	14
Prövning av hyresnämnd eller domstol.....	15
<i>Hyresnämnd</i>	15
<i>Tingsrätt</i>	16
2 System för depositionsbetalningar vid uthyrning av bostäder i andra länder	19
Danmark.....	19
Finland.....	20
Norge.....	21
England	22
Tyskland.....	24
3 Tillämpliga försäkringslösningar i Sverige	27
4 En svensk modell för depositionsbetalningar	29
Vilka anpassningar behövs för svenska förhållanden?.....	29
<i>Hyresgästen bör själv sätta in pengarna på ett depositionskonto</i>	29
<i>Val av finansiell institution</i>	30
<i>Reglerad maximal depositionsavgift</i>	30
<i>Hyresvärden bör stå för kostnaden för att upprätta depositionskontot och användningen av depositionskonton bör vara obligatorisk</i>	31
<i>Ränteintäkterna bör tillfalla hyresgästen</i>	31
<i>Information till allmänheten</i>	31
<i>Tvistlösning</i>	31
5 Konsekvensbeskrivning.....	33
Alternativa sätt att få tillräcklig säkerhet.....	33
Samhällsekonomiska konsekvenser.....	34
Kostnadsöverbäganden	36
Andra överbäganden.....	36
Källförteckning	39
Websidor	39
Lästips	40

Inledning och läsanvisningar

I Sverige finns i dag inget formaliserat system för depositionsbetalningar vid uthyrning av bostäder. Den aktuella lagstiftningen kring pant, borgen, depositioner och förskottshyror sammanfattas i kapitel 1. Kapitel 1 redogör också för förfarandet vid tvist mellan hyresvärdar och hyresgäster. Kapitel 2 beskriver systemen för depositionsförfarande i Norge, England, Danmark, Tyskland och Finland. Särskild tonvikt läggs på systemen i Norge och England där systemen för depositionsförfarande vid privatuthyrning av bostäder förefaller mer utvecklade än i andra länder. Dessutom redogörs för de tyska försäkringslösningarna. Kapitel 3 redovisar tillämpliga försäkringslösningar vid privatuthyrning av bostäder i Sverige. Kapitel 4 diskuterar och analyserar hur ett reglerat system för depositionsbetalningar skulle kunna se ut i Sverige. Kapitel 5 innehåller en konsekvensbeskrivning av de förslag och överväganden som läggs fram i kapitel 4.

Sammanfattning

Hyresbostadsutredningen diskuterar i delbetänkandet ”Enklare för privatpersoner att hyra ut sin bostad” frågan om hur riskerna för privatpersoner som vill hyra ut sin bostad kan reduceras. I utredningen nämns att det vid privatuthyrning av bostäder är vanligt förekommande att hyresvärderna begär en deposition som hyresgästen oftast sätter in på ett vanligt konto. Utredaren betonar också att det är vanligt med bedrägerier där den potentiella hyresgästen luras att sätta in pengar på ett konto i samband med en lägenhetsannons. Efter att inbetalningen har gjorts är varken lägenheten eller hyresvärderna tillgänglig längre.

Uppdraget

I regleringsbrevet för 2013 har Boverket fått i uppdrag att analysera hur olika system och tekniker, däribland den norska modellen med depositionsförfarande, kan bidra till att minska riskerna för enskilda i samband med privatuthyrning av bostäder. Enligt uppdraget ska Boverket även redovisa förekomsten på marknaden av tillämpliga försäkringslösningar. I uppdraget ingår det inte att formulera ett lagförslag. Boverkets svar på uppdraget ska redogöras för Socialdepartementet senast den 30 september 2013.

En möjlig svensk modell

Rapporten sammanfattar och analyserar olika existerande system för depositionsförfarande vid uthyrning av bostäder i Norge, Finland, Tyskland, Danmark och England. Boverket diskuterar även hur en svensk modell för depositionskonton skulle kunna se ut.

Enligt Boverkets uppfattning finns lärdomar att dra av befintliga system för depositionsbetalningar i andra länder, i synnerhet från Norge och England. Om ett liknande system implementeras i Sverige kan det bidra till ett tryggare förfarande vid privatuthyrning av bostäder. Det innebär att likt England och Norge lagstifta ett tvång om att depositioner som erläggs från hyresgästen ska förvaras på ett särskilt konto. Ett reglerat depositionsförfarande som innebär att hyresgästen själv sätter in pengarna på ett depositionskonto, på samma sätt som i Norge, torde ha de bästa förutsättningarna för att minimera riskerna för hyresgästerna såväl som för hyresvärdarna. Boverket rekommenderar också att hyresgästen har rätt till de ränteintäkter som genereras på depositionskontot under hela tiden som uthyrningen pågår.

Även om uppdraget i första hand avser uthyrning av bostadsrätter och äganderätter utesluter inte Boverket att en liknande modell även skulle kunna användas för andrahandsuthyrning av hyresrätter. Om ett syfte med ett reglerat depositionsförfarande för privatuthyrning av bostäder är att minska förekomsten av bedrägerier i samband med depositionsbetalningar, och därmed öka tryggheten vid privatuthyrning av bostäder, kan de eventuella positiva effekterna bli mer omfattande om systemet omfattar alla upplåtelseformer.

Finansiell institution

Boverket bedömer vidare att frågan om vilken finansiell institution som ska tillhandahålla depositionskonton inte är avgörande för hur framgångsrikt ett reglerat depositionsförfarande kan komma att bli. Det finns fördelar med att välkända institutioner tillhandahåller depositionskonton. Samtidigt vill Boverket peka på det till synes framgångsrika engelska systemet där fyra av staten auktoriserade skyddsprogram besitter rätten att upprätta depositionskonton.

Försäkringslösningar

Som alternativ kan nämnas det tyska exemplet där hyresgästen antingen kan erlægga en deposition eller betala en försäkring som skyddar hyresvärden mot uteblivna hyresbetalningar. Premien uppgår till en mindre del av depositionsavgiften. I kombination med de försäkringslösningar som skyddar mot skadegörelse på bostaden skulle riskerna vid privatuthyrning kunna minimeras utan att hyresgäster behöver erlægga stora summor pengar i deposition. Trösklarna in till (andrahands)bostadsmarknaden skulle med den tyska försäkringslösningen kunna komma att minska betydligt för de grupper som i nuläget saknar de medel som krävs för att erlægga exempelvis tre till sex månadshyror som depositionsavgift.

Tvister

Vid händelse av en tvist om depositionen är det för närvarande ett ärende för kronofogdemyndigheten eller domstolarna. Om tvisten går till domstol bärs kostnaderna av den part som förlorar målet, vilket utgör en risk för båda parter. Vid belopp under ett halvt prisbasbelopp gäller andra regler. Eftersom syftet med att införa ett reglerat depositionsförfarande är att minska riskerna för såväl hyresvärden som hyresgästen kan man även jämföra med det engelska systemet där en gratis och frivillig tjänst för tvistelösning är finansierad i och med att hyresvärden betalat en avgift för att upprätta depositionskontot. I avgiften ingår därmed eventuella rättegångskostnader.

Lagreglering

Slutligen har vi i vårt förslag att ta ställning till huruvida hyresvärdens möjlighet att begära deposition bör regleras i lag. I Danmark och Finland har hyresvärdar en lagstadgad rätt att kräva en deposition om max tre månadshyror. I Norge gäller sex månadshyror. Ett lagstadgat tak kan tydliggöra de spelregler som gäller vid uthyrning av bostäder. Då bör man väga in fördelningspolitiska aspekter i och med att grupper med litet eget kapital riskerar att stängas ute om de lagstadgade belopp som tillåts blir för höga. Boverket avser därför inte att föreslå en ändring för de kommersiella hyresvärdarnas möjlighet att ta ut en deposition då det skulle kunna innebära substantiella utestängningseffekter på marknaden. I nuläget anses det generellt inte som skäligt om hyresvärdar begär depositionsavgifter vid kommersiell uthyrning av bostäder. Däremot ser Boverket det som viktigt att diskutera om det ska instiftas ett lagstadgat

tak för depositioner vid uthyrning av egen bostad såsom bostadsrätt och äganderätt och möjligen även vid uthyrning av hyresrätter i andrahand.

Slutsatser

Sammanfattningsvis bedömer Boverket att ett system med depositionskonton skulle kunna fylla en viktig funktion för att minska riskerna på marknaden för uthyrning av egen bostad och möjligen även på marknaden för andrahandsuthyrning av hyresrätter. Boverket anser att en reglering av depositionskonto inte ska avse uthyrning av bostäder inom näringsverksamhet.

Boverket föreslår att

- hyresvärdar som begär deposition måste använda ett för ändamålet särskilt konto
- hyresgästen själv ska sätta in pengarna på depositionskontot
- ränteintäkterna bör tillfalla hyresgästen
- hyresvärden bör stå för kostnaden för att upprätta kontot.

Frågor som enligt Boverket bör utredas vidare.

- Om det högsta tillåtna belopp som hyresvärdar får begära som deposition bör regleras i lag, och i så fall, hur högt det maximala taket ska vara.
- Val av finansiell institution för depositionskonton.
- Vilken rättslig instans som ska pröva en tvist om deposition; domstol, hyresnämnd alternativt att jämföra med den engelska modellen.
- Man bör också beakta hur stora rättegångskostnaderna blir vid eventuell tvist och vem som står för kostnaden.
- Som alternativ till en deposition kan en försäkringslösning likt den tyska modellen utredas. Vid rätt utformning minskar den kapitalinsatsen för hyresgästen och ger ändå ett fullgott skydd till hyresvärden.

1 Den svenska lagstiftningen om att begära säkerhet vid uthyrning av bostäder

Nedan redogör vi för hyreslagens regler om deposition samt den praxis som har utvecklats kring förskottshyror vid uthyrning av bostäder.

Vidare finns regler om pant och borgen i 28 a § hyreslagen. Paragrafen omfattar inte det slags deposition som uppdraget omfattar, men Boverket väljer ändå att nedan översiktligt redogöra för de gällande bestämmelserna.

Boverket finner även anledning att kortfattat redogöra för den reglering som finns kring hur en tvist avgörs i hyresnämnd respektive tingsrätt och vilka kostnader endera förfarande skulle medföra för respektive part. Slutligen redogör vi för 21–22 §§ hyreslagen om att deponera hyran när hyresgästen anser sig ha rätt till ersättning för skada eller för avhjälpande av brist i boendet.

Deposition och förskottshyra

Att deponera något hos någon innebär att man lämnar föremålet till förvaring hos en annan person. Exempelvis kan man lämna pengar till förvaring och man förväntas då få ut motsvarande summa pengar när depositionen avslutas.

Hyreslagen omfattar såväl uthyrning av bostäder inom näringsverksamhet som uthyrning av egen. För uthyrning av egen bostad gäller dessutom lagen om uthyrning av egen bostad.

Det finns ingenting i hyreslagen som förhindrar en hyresvärd från att begära deposition eller förskottshyra vid uthyrning av bostäder. Det finns inte heller någon lagstadgad rätt att kräva ett visst maximalt belopp som antingen deposition eller förskottshyra.

Hyresvärderna bör dock vara medveten om att en deposition som rör ett högt belopp i vissa fall kan strida mot 65 § hyreslagen då det kan komma att tolkas som en särskild ersättning för upplåtelse av bostadslägenhet och

kan medföra ett straffansvar. Vad som utgör ett för högt belopp är emellertid inte fastställt i praxis.

Om tvist uppstår mellan parterna om annat villkor i hyresavtalet än hyran kan hyresnämnden göra en skälighetsbedömning enligt 55 § 7 stycket hyreslagen. Villkoret ska vara skäligt med hänsyn till hyresavtalets innehåll, omständigheterna vid avtalets tillkomst, senare inträffade förhållanden och omständigheterna i övrigt. Hyresnämnden kom i RBD 13:83¹ fram till att vissa situationer kan föreligga då en hyresvärd kan ha rätt att säkerställa sig genom att betinga sig en depositionsavgift, men att det i allmänhet betraktas som oskäligt och i detta fall framkom inga omständigheter som gjorde det berättigat. Hyresvärden anförde i Bostadsdomstolen att depositionen var avsedd att gardera hyresvärdarna för skador på huset samt en säkerhet om hyresgästerna inte skulle kunna betala hyran. Klausulen användes mot samtliga hyresgäster som bodde hos hyresvärden och hade använts i nitton år. Bostadsdomstolen anslöt sig till den bedömning som kommit till uttryck i hyresnämndens beslut.

Boverket föreslår inte en ändring för de kommersiella hyresvärdarnas möjlighet att ta ut en deposition då det skulle kunna innebära utestängningseffekter på marknaden. Boverket anser att en enskild privatperson, som inte bedriver någon form av organiserad uthyrningsverksamhet, som vill hyra ut sin bostad i andra hand ska ha tillgång till den säkerhet som en ställd deposition innebär. Samtidigt ska det för hyresgästens del finnas ett skyddssystem som gör att denne ska känna sig säker på att, om han sköter sitt hyresförhållande, ska kunna få tillbaka sin deposition vid hyresförhållandets slut.

En fråga som Boverket ställer sig är huruvida rätten att begära depositioner och/eller förskottshyror uppgående till ett visst belopp vid uthyrning av bostäder bör regleras i lag. I Danmark och Finland har hyresvärdar en lagstadgad rätt att kräva en deposition om max tre månadshyror och i Norge sex. Ett reglerat maxbelopp som hyresvärdar kan begära som deposition kan tydliggöra vilka spelregler som gäller. Man bör då väga in fördelningspolitiska aspekter i och med att grupper med litet eget kapital riskerar att stängas ute om de lagstadgade belopp som tillåts blir för höga. Boverket föreslår därför inte en ändring för de kommersiella hyresvärdarnas möjlighet att ta ut en deposition då det skulle kunna innebära substantiella utestängningseffekter på marknaden. I normalfallet anses det inte som skäligt om hyresvärdar begär depositioner när bostäder hyrs ut för kommersiella ändamål. Däremot ser Boverket det som viktigt att utreda om det bör lagstiftas om ett tak som hyresvärdar kan kräva som deposition vid uthyrning av egen bostad och möjligen även vid uthyrning av hyresrätter i andrahand.

Pant och borgen

I jämförelse med deposition och förskottshyror motsvaras en pant av egendom som ställs som säkerhet för en fordran. Med borgensåtagande menas i detta sammanhang att någon tar på sig betalningsansvaret för

¹ RBD = Rättsfall från Bostadsdomstolen.

hyresgästens skuld mot till hyresvärden, t.ex. den skuld som uppkommer då hyresgästen inte betalar hyran inom överenskommen tid. Pant och borgen avhandlas i hyreslagens 28 a §, dock enbart hur man säger upp ett åtagande att erlægga pant till säkerhet för att ett avtal om hyra av en bostadslägenhet fullgörs. Tvist mellan hyresvärd och hyresgäst om pant avgörs av tingsrätt. Paragrafen är tvingande till pantsättarens förmån. Det är lämpligt att ha dessa regler i åtanke om Sverige ska införa ett regelsystem om depositioner.

Prövning av hyresnämnd eller domstol

I Sverige finns i dag inget myndighetsansvar för att en hyresgäst ska kunna få ut den deposition som hyresgästen lämnat till hyresvärden. I normalfallet hanterar inte hyresnämnden tvister om enbart depositionsavgifter vid uthyrning av bostäder. En hyresgäst som inte fått tillbaka sin deposition av hyresvärden kan ansöka om ett betalningsföreläggande hos kronofogdemyndigheten. Om hyresvärden inte ger sitt medgivande till att betala tillbaka depositionen kan hyresgästen ansöka om prövning av tvisten i tingsrätten. Ett alternativt scenario är att hyresgästen tar fallet till domstol direkt utan att vända sig till kronofogdemyndigheten först.

Skulle ett system med depositionskonton införas blir det för parterna olika förfaranden beroende på vilken överklagandeinstans en tvist överklagas till. I dagsläget har endast domstolen rätt att döma vid tvist om depositionen. Men i jämförelse med t.ex. England och Norge så finns det speciellt utformade institutioner, utöver domstolarna, som har rätt att döma vid tvist mellan parterna. I Sverige är det olika kostnader för parterna att driva ett ärende till hyresnämnd eller domstol. Därför redovisas nedan för det generella förfarandet och de kostnader de medför vid hyresnämnd och tingsrätt.

Hyresnämnd

De tvister som i dag prövas i hyresnämnd är sådana tvister där en skälighetsbedömning är relevant och det därmed finns skäl att ha representanter för hyresmarknadens organisationer närvarande, exempelvis kan hyresnämnden meddela tillstånd till upplåtelse i andra hand eller besluta om ändrade villkor för en bostadslägenhet². I hyresnämnden tas ingen avgift ut för att få tvisten prövad. Parterna får svara för sina egna kostnader, exempelvis ombudskostnad eller kostnad för förlorad arbetsförtjänst för den tid som förhandlingen tar. Hyresnämnden har även ett uttalat uppdrag att medla i hyrestvister, enligt 69 § hyreslagen. Det innebär att alla hyrestvister kan hänvisas till hyresnämnd för medling. Om hyresnämnden misslyckas med sin medling prövas tvisten om den är anhängiggjord och ligger inom nämndens kompetensområde.³ Vid prövning i hyresnämnden står var part för sina kostnader för prövningen eftersom det inte finns någon regel i hyreslagen som ger den part i vars favör beslutet avgjorts rätt till ersättning av den förlorande parten. Överklagandeinstans, samt sista instans för prövning

² Hyreslagen, en kommentar. Holmqvist m.fl., 10 uppl., 2013, s. 855-856

³ Hyreslagen, en kommentar. Holmqvist m.fl., 10 uppl., 2013, s. 855

av ett beslut i hyresnämnden är Svea hovrätt. När saken prövas i hovrätten omfattas den av rättegångsbalkens regler för ersättning vilket innebär att vinnande part kan få sina rättegångskostnader vid den prövningen betald av den som domen går emot⁴.

Tingsrätt

I jämförelse med hyresnämnden så är de tvister som avgörs i tingsrätten av mer rättslig natur, dvs. det finns inget skäl för den skälighetsbedömning som partsrepresentanterna i hyresnämnden står för. För den part som förlorar målet kan det bli en betydligt kostsammare process att driva ett mål i tingsrätten än i hyresnämnden.

Det finns två olika sätt att hantera tvistemål i tingsrätten, tvistemål och förenklat tvistemål (FT-mål) och båda kan komma att vara relevanta för en prövning om frågan om deposition. Ett förenklat tvistemål föreligger om värdet av vad som yrkas uppenbart inte överstiger hälften av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken, 1 kap. 3 d § 1 st. rättegångsbalken. Prisbasbeloppet för 2013 är 44 500 kronor⁵. En tvist om deposition kan alltså beroende på om depositionen är högre eller lägre än 22 250 kronor betecknas som antingen ett tvistemål eller ett förenklat tvistemål. Vid bedömningen av värdet av tvisten ska, enligt tredje stycket, ingen hänsyn tas till rättegångskostnaderna.

Det gängse förfarandet i tingsrätt är, i enlighet med 18 kap. 1 § rättegångsbalken, att en part som tappar målet ska ersätta motpartens rättegångskostnad, om inte annat är stadgat.

Enligt 18 kap. 8 a § 2 st. rättegångsbalken får ersättning för rättegångskostnad i ett förenklat tvistemål inte avse annat än kostnad för rättslig rådgivning under en timme vid ett tillfälle för varje instans och med belopp som motsvarar högst den ersättning som betalas för rådgivning enligt rättshjälpslagen (1996:1619) under en timme, ansökningsavgift, resa eller uppehälle för part eller ställföreträdare i samband med sammanträde eller, om personlig inställelse inte föreskrivits, resa och uppehälle för ombud, vittnesbevisning samt översättning av handling. Enligt sjätte stycket ska målet, om det till en början handlagts i annan ordning än för ett förenklat tvistemål, utgå ersättning för kostnad som avser den tidigare handläggningen enligt de kostnadsregler som gäller för denna. Om målet från början rörde en tvist om en summa högre än 22 250 kronor men hyresgästen exempelvis inte kunnat bevisa att han eller hon betalat in ett lägre belopp så ska målet ändå hanteras som ett vanligt tvistemål.

Deposition av hyra vid tvist

I 21 § hyreslagen anges att om hyresgästen anser ”att han enligt 11–14, 16–18 eller 26 § har rätt till nedsättning av hyran eller till ersättning för skada eller för avhjälpande av brist eller att han har någon annan motfordran hos hyresvärden, och vill hyresgästen dra av motsvarande

⁴ Från denna huvudregel finns flera undantag, vilket framgår av 73 § hyreslagen, 11 kap. 4 § BRL, 32 § hyresförhandlingslagen, 6 kap. 5 § lagen om kooperativ hyresrätt och 16 § lagen om fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt. Se <http://www.hyresnamnden.se/Sa-gar-det-till/Kostnader/#sthash.MFk4fiB9.dpuf>

⁵ http://www.scb.se/Pages/PressRelease____337762.aspx

belopp på hyra som utgår i pengar, får han deponera beloppet hos länsstyrelsen.” Att hyresgästen deponerat beloppet hos länsstyrelsen innebär, enligt 21 §, tredje stycket, att hyresvärden inte kan göra gällande att hyresrätten blivit förverkad på grund av att det deponerade beloppet inte betalats till hyresvärden

I 21 och 22 § hyreslagen anges vilka uppgifter länsstyrelsen behöver få in från hyresgästen samt vad som åligger länsstyrelsen att göra med det deponerade beloppet. Hyresgästen ska lämna skriftlig uppgift i två exemplar till länsstyrelsen om hyresförhållandet, förfallodagen och grunden för avdraget eller tvistens beskaffenhet samt ställa skälig pant eller borgen för den kostnad hyresvärden kan få för att få ut beloppet och för ränta på beloppet. Länsstyrelsen ska i rekommenderat brev utan dröjsmål underrätta hyresvärden om depositionen. Ett beslut av länsstyrelsen med anledning av deposition får överklagas till tingsrätten på den ort där länsstyrelsen finns. Om hyresvärden inte kan bevisa att hyresvärden träffat en överenskommelse med hyresgästen om att få lyfta beloppet, eller att hyresvärden väckt talan mot hyresgästen om beloppet, inom tre månader från det att beloppet förfallit till betalning och hyresvärden blivit underrättad om depositionen, har hyresgästen rätt att återfå det deponerade beloppet. Har hyresvärden väckt talan inom angiven tid får beloppet inte tas ut förrän tvisten blivit slutligt avgjord. Deponerat belopp ska genast placeras på ett räntebärande konto. Räntan ska betalas till den som får lyfta beloppet.

Hyresgästen har inte rätt att deponera ett större belopp av hyran än vad som är skäligt för att täcka den fordran hyresgästen anser sig ha på hyresvärden. Resterande del av hyran ska hyresgästen betala till hyresvärden. Deponerar hyresgästen ett för stort belopp som inte är skäligt riskerar hyresgästen att hyresförhållandet förverkas⁶.

Eventuellt kan hyresgästen även deponera hyra hos länsstyrelsen enligt förordning (1927:485) om nedsättning av pengar hos myndighet.

⁶ Hyreslagen, en kommentar. Holmqvist m.fl., 10 uppl., 2013, s. 195.

2 System för depositionsbetalningar vid uthyrning av bostäder i andra länder

I det här kapitlet görs en översyn av reglerna för depositionsbetalningar vid privatuthyrning av bostäder i Danmark, Finland, Norge, England och Tyskland. Reglerna avser ingen särskild upplåtelseform utan är allmänna.

Danmark

I Danmark har hyresvärden rätt att kräva en deposition vid uthyrning⁷. Depositionen ska täcka kostnader som obetald hyra, renoveringskostnader, samt räkningar för uppvärmning m.m. Den får som mest uppgå till tre månadshyror. Enligt kontakter med Danska ministeriet for by, bolig og landdistrikter är inte hyresvärden enligt lagen skyldig att sätta in depositionen på ett särskilt konto. Depositionen kan vanligen inte användas som hyresbetalningar.

Utöver depositionen har hyresvärden även rätt att kräva tre månaders förskottsbetalning av hyran. Förskottshyran ska användas under uthyrningen, exempelvis under tiden mellan uppsägning av ett kontrakt till utflyttning. Som mest får hyresvärden kräva tre månadshyror i förskott vid uthyrning av ett rum eller en lägenhet. Vid en hyresökning kan hyresvärden kräva att depositionen och förskottshyror justeras. Dock kan hyreskontraktet skrivas så att det inte går att justera deposition och förskottshyror i efterhand.

Vid uthyrningens slut ska hyresvärden betala tillbaka depositionen. Dock har hyresvärden rätt att behålla en summa som motsvarar vad hyresgästen är skyldig hyresvärden samt vad hyresgästen är skyldig att betala hyresvärden enligt hyreskontraktet. Hyresgästen har inte rätt till

⁷ Reglerna finns i Lejeloven, kapitel 5, § 34.

räntan från depositionen och förskottshyror. Hyresgästen kan som mest kräva att få tillbaka det belopp som han betalat.

Finland

I Finland har hyresvärden rätt att kräva en deposition vid uthyrning. Om ingen deposition har tagits ut tidigare har hyresvärden rätt att kräva en deposition när villkoren i hyresavtalet ändras, exempelvis vid ombyggnad av den uthyrda bostaden⁸.

Depositionen kan utöver pengar också bestå av varor, aktier, hyresgästens förbindelse att betala vid skador samt fast egendom. Pengar är vanligast som deposition. Parterna får själva bestämma hur depositionen ska förvaras men det normala är att den sätts in på ett bankkonto. Maxbeloppet för en deposition är tre månadshyror. Hyresvärden är skyldig att vårda depositionen omsorgsfullt och hålla den åtskild från sin övriga egendom under hyrestiden. Depositionen betalas innan lägenheten och nycklarna överläts. I början av hyresavtalet kommer parterna överens om hur räntan från depositionen ska fördelas.

Hyresvärden har rätt att använda depositionen till utgifter som utebliven hyra eller att hyresgästen har försummat att skäligen vårda bostaden. Dock har inte hyresvärden rätt att använda depositionen för reparationskostnader som är kopplade till normalt slitage. Hyresgästen kan inte låta bli att betala de sista hyrorna med hänvisning till att de ska dras från depositionen.

Om det inte finns något skäl att använda depositionen måste hyresvärden återlämna den utan dröjsmål efter att den uthyrda bostaden har städats, dess skick har granskats och nycklarna har återlämnats. Använder hyresvärden en del av depositionen måste den del som blir över återbetalas utan dröjsmål. Om depositionen har använts av hyresvärden måste denne skriftligen meddela hyresgästen orsakerna till detta.

Enligt uppgift från Konsumentförbundet i Finland, är andrahandsuthyrning ganska sällsynt i Finland och lagen tillåter alla variationer av depositionsbetalningar. Konsumentförbundet anser att antagligen är situationen ur konsumentens synvinkel lika dålig som i Sverige. Det beror till stor del på om depositionen är insatt på hyresvärdens konto eller inte. Om pengarna är insatta på hyresvärdens konto kan det vara svårt för hyresgästen att få tillbaka dem. Konsumentförbundet har rekommenderat att räntan från depositionen ska tillfalla hyresgästen men oftast tillfaller den hyresvärden. Vidare tycks hyresvärden ha möjlighet att självständigt bestämma när och hur depositionen ska användas. Konsumentförbundet uppger att bankerna ofta står på hyresvärdens sida vid tvist. Det är vanligt att hyresvärden efter en uthyrning rutinmässigt använder depositionen till att renovera bostaden inför nästa uthyrning. Detta sker oberoende om det är tillåtet enligt lagen eller inte. Konsumentförbundet uppger slutligen att tvister om depositioner i Konsumenttvistenämnden har ökat betydligt under senare tid.

⁸ Reglerna kring depositionskonton finns i lagen om hyra av bostadslägenhet, kapitel 1, § 8.

Norge

I Norge fanns det under 2011 års inledning 2,3 miljoner bostäder. Åtta av tio bor i en bostad de äger vilket är en följd av den bostadspolitik som under lång tid förts i Norge. De som hyr har i tre fjärdedelar av fallen en privat hyresvärd. Hyresbostaden uppfattas också ofta som en tillfällig lösning till dess att man har köpt sig en bostad.

Ett hyresavtal kan slutas tills vidare eller på bestämd tid och är något slutdatum inte bestämt i det senare fallet är det ändå att betrakta som tillsvidareavtal. Det tidsbegränsade avtalet får som huvudregel endast slutas på minst tre år. Om hyresvärden själv bor i en del av den bostad som hyrs ut, kan denna tid sättas ner till ett år. Generella undantag finns även för de fall någon i ägarens hushåll ska ha lägenheten eller om annan saklig grund för den bestämda tiden föreligger. Det är nödvändigt att meddela hyresgästen dessa omständigheter senast då avtalet sluts. Har hyresvärden uppfyllt sin upplysningsplikt om att avtalet inte går att säga upp, kan i normala fall, inte ett tidsbestämt avtal sägas upp. I övrigt kan hyresgästen säga upp hyresavtalet med tre månaders uppsägningstid såvida inget annat avtalats. Vid hyra av rum är tiden en månad om inget annat avtalats.

För hyresvärden gäller att han kan säga upp ett tillsvidareavtal exempelvis om hyresvärden eller någon annan närstående/hushållsmedlem ska använda lägenheten som bostad. Om hyresgästen har åsidosatt sina skyldigheter enligt hyreskontraktet kan det också utgöra saklig grund för uppsägning. Det är emellertid inte säkert att hyresvärdens uppsägning av ett tillsvidarekontrakt blir godkänd vid en prövning i rätten. Det är nämligen upp till domstolen att göra en rimlighetsprövning. Härutöver finns vräkningsgrunder (hevning) för bl.a. utebliven hyresbetalning och otillåten användning av lägenheten.

För den som hyr ut sin egen bostad kan undantag ges från uppsägningsregler och vräkningsregler i upp till fem år.⁹ Förutsättningen är att hyresvärden har använt bostaden som egen bostadslägenhet och att den hyrs ut i hans eller hennes tillfälliga bortavaro i upp till fem år. Undantagen gäller endast om hyresgästen har underrättats skriftligen om att avtalet har nämnda förutsättningar och att detta ger hyresgästen färre rättigheter än vad som normalt gäller för en hyresrätt.

I Norge är det tillåtet för hyresvärden att kräva en deposition från hyresgästen¹⁰. Depositionen utgör en säkerhet för obetald hyra, skador på bostaden samt andra fordringar som följer av hyresavtalet. Depositionen får som mest uppgå till ett belopp motsvarande sex månadshyror. Det deponerade beloppet ska sättas in på ett särskilt konto med vanliga räntevillkor i hyresgästens namn hos en finansinstitution med rätt att bedriva insättningsverksamhet. Hyresvärden är skyldig att täcka kostnaden för att skapa kontot och hyresgästen har rätt att ange i vilken finansinstitution depositionskontot ska upprättas såvitt det inte är till väsentlig nackdel för hyresvärden.

⁹ § 4 Kap 11 i Lov om husleieravtaler

¹⁰ Enligt norsk lag, Lov om husleieavtaler (Husleieloven), kapitel 3, § 3-5 (LOV 1999-03-26 nr 17:),

Varken hyresgäst eller hyresvärd kan röra depositionen så länge uthyrningen pågår. Dock har hyresgästen rätt till räntan och kan kräva att få den intjänade räntan på det insatta beloppet utbetald. Efter att uthyrningen upphört kan endera parten göra anspråk på det deponerade beloppet. Om hyresvärden begär att få depositionen utbetald till sig upplyser finansinstitutionen hyresgästen att pengarna kommer att betalas ut inom fem veckor om inte hyresgästen motsätter sig anspråket i domstol. På samma sätt har en hyresvärd fem veckors tid på sig att motsätta sig hyresgästens anspråk på depositionen. Endera parten kan kräva utbetalning av depositionen med stöd av ett skriftligt samtycke av den andra parten eller med stöd av en rättslig dom.

Enligt uppgift från Leieboerforeningen i Norge fungerar lagstiftningen bra. Det beror på att varken hyresvärd eller hyresgäst kan få depositionen utbetald utan den andres samtycke eller ett rättsligt utlåtande. Reglerna är enkla och lättanvända vilket gör det svårt att lura någon på depositionen. De problem som finns är att ett fåtal hyresvärdar fortsätter kräva att depositionen ska betalas in på deras privata konto. I samband med detta brukar det uppstå dispyter vid utbetalningen av depositionen. I den sista kvartalsrapporten från Husleietvistutvalget hade det kommit in 15 anmälningar om ”olovliga depositioner”, vilket kan ge en indikation om hur omfattande problemen är även om mörkertalen kan vara stora.

Enligt Leieboerforeningen brukar upprättande av depositionskonton i praktiken gå till så att det är hyresvärden som upprättar kontot på en bank. Att skapa ett depositionskonto är relativt dyrt och kan kosta upp till 1 000 NOK, en kostnad som hyresvärden står för. Efter att hyresgästen betalat in depositionen på depositionskontot skickar banken ut kontoinformation till båda parter. Ofta går hyresvärd och hyresgäst till banken tillsammans vilket innebär att allt detta sker samtidigt. Det är hyresgästen som får brev från banken med information om t.ex. intjänade räntor. Intjänade räntor kan tas ut när som helst av hyresgästen.

England

Det engelska bostadsbeståndet, här ingår inte beståndet i Skottland, Wales och Nordirland, bestod år 2010 av 22,8 miljoner bostäder. Därav var 14,8 miljoner (65 %) privatbostäder (owner occupied), 3,9 miljoner (17 %) var privatägda hyresbostäder, 2,2 miljoner (10 %) bostäder var uthyrda av Housing Associations (fristående icke vinstdrivande bostadsföretag) samt 1,8 miljoner (8 %) var uthyrda av Local Authorities (kommunägda bostäder).

I än högre grad än i t.ex. Tyskland har den privata hyresmarknaden utvecklats till en ”småindustri” vad gäller den typiske hyresvärden. Enligt en undersökning som gjordes av Department for Communities and Local Government: ”Private Landlords Survey” så är 71 procent av alla hyresbostäder uthyrda av privatpersoner och 78 procent av alla privata hyresvärdar har endast en bostad att hyra ut. Vidare framgår det att 43 procent av hyresvärdarna knyter fristående ”agents”, eller ombud, till sig för administrationen av sina bostäder.

För den privatuthyrda delen av hyresmarknaden genomfördes en hyresrättsreform under 1990-talet och de kontrakt som tillkommit sedan

dess är s.k. Assured Shorthold Tenancies. Detta innebär att ett hyresavtal inledningsvis kan slutas på sex månader och därefter antingen bli ett nytt tidsbegränsat hyresavtal eller en s.k. Statutory Periodic Tenancy (vilket fortfarande faller under ”Shorthold”) vilket innebär att det gäller tillsvidare. I dessa fall är hyresgästens besittningsrätt begränsad och kan upphöra vid utgången av den tidsbegränsade periodens slut, alternativt efter två månaders uppsägning. Någon uppsägningsgrund behöver inte anges.

Sedan 2007 måste en hyresvärd i England och Wales sätta in hyresgästens deposition hos en organisation som har ett skyddsprogram för depositionsbetalningar. De kallas för Tenancy deposit protection scheme (TDP). För närvarande finns det fyra privata företag som har rätt att bedriva sådan verksamhet Deposit Protection Service, My Deposits, Tenancy Deposit samt Capita Tenancy Deposit Protection¹¹.

Tanken med de statligt godkända företag som hanterar depositionsbetalningar är att de ska garantera att en hyresgäst ska få tillbaka sin deposition om denne uppfyller villkoren i hyreskontraktet, betalar hyran samt tillhörande räkningar och inte skadar bostaden.

Samtliga skyddsprogram har webbsidor som utförligt beskriver de juridiska processerna kring depositionsbetalningarna, vilka rättigheter och skyldigheter hyresgäster och hyresvärdar har, samt hur utbetalningen av depositionen ser ut steg för steg.

Det är först efter kontraktsskrivning som hyresvärderna är tvungen att sätta in depositionen i ett av skyddsprogrammen. Ett skyddsprogram ska användas även om depositionen betalas av tredje part.

När hyreskontraktet löper ut avgör hyresgäst och hyresvärd tillsammans hur mycket som ska betalas tillbaka. Återbetalningen ska ske inom 10 dagar efter att uthyrningens upphört. Om hyresvärderna och hyresgästen är oense om hur mycket som ska betalas tillbaka skyddas depositionen av skyddsprogrammet tills tvisten är löst. Varje skyddsprogram erbjuder en gratis och frivillig tjänst för tvistemålslösning. Om båda parterna ger sitt godkännande till att använda tjänsten kommer de sedan att bli tillfrågade att tillhandahålla bevisning i målet. Det beslut som fattas i ärendet är slutgiltigt.

Inom 30 dagar efter att hyresgästen har betalt in depositionen är hyresvärderna skyldig att uppge:

- Adressen för den hyrda bostaden.
- Depositionens storlek.
- Hur depositionen skyddas.
- Namn och kontaktuppgifter för det skyddsprogram som används och hur man når dess kundtjänst rörande tvistemål.
- Hyresvärdens namn och kontaktuppgifter.
- Under vilka omständigheter hyresvärderna kommer göra anspråk på hela eller en del av depositionen.
- Hur man ansöker om att få depositionen återbetald.

¹¹ Läs mer om det engelska systemet på: <https://www.gov.uk/tenancy-deposit-protection/overview>

- Vad hyresgästen ska göra om det inte går att få tag på hyresvärden efter att uthyrningen har upphört.
- Vad hyresgästen ska göra och det uppstår ett tvistemål rörande depositionen. En hyresgäst kan kontakta de olika skyddsprogrammen för att kontrollera att depositionen är insatt på ett skyddsprogram. Misstänker en hyresgäst att hyresvärden inte satt in depositionen på ett skyddsprogram kan denne göra en domstolsanmälan. Finner domstolen att hyresvärden inte satt in depositionen på ett skyddsprogram kan domstolen:
 - Beordra den som har depositionen att betala depositionen till - hyresgästen
 - Beordra den som har depositionen att sätta in den på ett skyddsprogram inom loppet av 14 dagar.
 - Domstolen har också möjligheten att beordra hyresvärden att betala hyresgästen ett belopp som uppgår till tre gånger depositionen.

Om hyresgästen i slutet av uthyrningen upptäcker att hyresvärden inte har använd sig av ett skyddsprogram kan domstolen också bestämma att hyresgästen inte behöver lämna bostaden efter att uthyrningen har tagit slut.

En hyresgäst kan få tillbaks sin deposition från skyddsprogrammet genom att antingen kräva att få tillbaka den eller anmäla ett tvistemål kring depositionen. Vid ett tvistemål återbetalas depositionen om skyddsprogrammets tvistemålstjänst anser att kravet är berättigat.

Det största skyddsprogrammet, enligt Boverkets uppfattning, är Deposit Protection Service (DPS). I februari 2012 hade DPS återbetalat en miljon depositioner motsvarande ett värde av 750 miljoner pund sedan 2007. Dagligen återbetalar de i genomsnitt 950 depositioner. År 2012 skyddade DPS 875 000 depositioner till ett värde av 685 miljoner pund.

Enligt upplysningar från ”National Private Tenants Organisation” förekommer fortfarande klagomål från hyresgäster vars depositionsbetalningar inte skyddas av något skyddsprogram och inte får dem återbetalda av hyresvärden. Vidare förekommer det att vissa hyresvärdar påstår att depositionsbetalningar är insatta på ett av skyddsprogrammen när de i själva verket inte är det. Slutligen tycks många hyresgäster inte vara medvetna om att de statsstödda skyddsprogrammen existerar. Men allt pekar ändå på att fler och fler hyresvärdar ansluter sig för varje år utan tecken på att intresset är på väg att avta. 2012 hade 300 000 hyresvärdar anslutit sig till Deposit Protection Service (DPS) och antalet ökade med 62 000 under 2011.

Tyskland

I Tyskland kan en hyresvärd begära upp till tre månaders kallhyra som säkerhet¹². I regel tillkommer ett antal ytterligare kostnader utöver kallhyran i Tyskland. Säkerheten kan tas i anspråk för olika fordringar som kan uppkomma ur förhållandet – t.o.m. hyresvärdens eventuella processkostnader om han tilldöms att få dessa täckta av hyresgästen.

¹² Enligt 551 § i BGB (Bürgerliches Gesetzbuch)

Depositionen betalas in i tre omgångar. Den första erläggs när hyresgästen får tillträde till lägenheten. De resterande två delbetalningarna ska betalas senast i samband med nästkommande två hyresbetalningar.

Säkerheten ska hållas åtskild från hyresvärdens konton och ränteintäkterna tillfaller hyresgästen. Depositionen kan betalas på två sätt. Antingen genom att hyresgästen öppnar ett depositionskonto och sätter in pengarna där. Pengarna på kontot är kopplade till hyresvärden. Samtliga banker erbjuder depositionskonton. Det andra sättet att betala en deposition är att hyresgästen överför pengarna till hyresvärden. Enligt lagen är hyresvärden skyldig att sätta in de överförda pengarna till en bank till den genomsnittliga räntan för ett sparkonto med möjlighet att ta ut pengarna inom tre månader.

Säkerhet, eller deposition, kan även betalas genom att en bankbok/-konto pantsätts åt hyresvärden. Vidare erbjuder banker eller kreditinstitut borgensåtaganden mot en avgift som fastställts individuellt. Om säkerheten består av flera olika delar, t.ex. deposition och borgensåtagande, gäller ändå maxgränsen om tre månaders hyra.

Vidare finns på den tyska marknaden en typ av försäkring som innebär att hyresgästen skaffar sig en försäkring som ersätter depositionen¹³. Hyresgästen erlägger inte någon kontant betalning till hyresvärden utan försäkringen ersätter deposition genom att hyresvärden får försäkringsbrevet av hyresgästen när väl försäkringsavtalet är slutet. I gengäld betalar hyresgästen en årlig premie till försäkringsbolaget. Denna premie ligger f.n. i storleksordningen mellan tre och sex procent per år beräknat på ett belopp som motsvarar den depositionsavgift som annars hade erlagts, men detta förutsätter att hyresgästen inte har betalningsanmärkningar eller dylikt. Premien blir lägre ju längre tid hyresvärden har haft försäkringen. Det finns en handfull banker och försäkringsbolag som erbjuder denna typ av försäkring.¹⁴

Vid ett skadefall, dvs. om hyresgästen inte betalar sin hyra, så betalas det beloppet ut av försäkringsbolaget som överenskommit ut till hyresvärden. Förfarandet är relativt enkelt både vad avser tecknande av försäkring (som kan göras online) och för hyresvärden att få försäkringen att lösa ut. För hyresvärden finns försäkring¹⁵ att teckna som skyddar mot de flesta förluster och skador som kan uppkomma med anledning av ett hyresförhållande. Försäkringsbolaget övertar obetalda hyror och inkomster, inklusive extra kostnader samt förlorade hyresintäkter under hela renoveringen ifall en sådan skulle bli aktuell. Dessutom ersätts alla kostnader för renovering eller stulen inredning samt städkostnader. Under vissa omständigheter gäller försäkringsskyddet för nya och befintliga hyresgäster omedelbart från det att avtalet tecknats. I händelse av skada erbjuds i förekommande fall förskottsbetalningar redan innan den rättsliga prövningen om skadans slutliga storlek är klar. Kostnaderna för

¹³ <http://www.mietkautionsbuergschaft.de/>

¹⁴ Süd-West-Kreditbank Finanzierung GmbH, Deutscher Mietkautionsbund e. V., PlusForta GmbH, Deutsche Kautionskasse AG, norisbank GmbH

¹⁵ <http://www.rent-control.de/>

denna försäkring betalas genom en årlig premie i storleksordningen två till tre procent på det försäkrade beloppet.

3 Tillämpliga försäkringslösningar i Sverige

I uppdraget ingår att redovisa förekomsten av tillämpliga försäkringslösningar vid uthyrning av privatbostäder. I föregående kapitel redogjorde vi för de tyska försäkringslösningarna. I detta kapitel redogör vi även för de alternativ som finns i Sverige.

I utskick till ett antal försäkringsbolag och mäklarföretag¹⁶ så har samtliga redovisat att man inte har någon produkt som är möjlig att teckna och som ersätter hyresvärden för utebliven hyra. I utredningen (SOU 2012:25) redovisas en försäkring som lanserades av IF försäkringsbolag i samarbete med Blocket och som var möjlig att teckna av hyresvärden för eventuell hyresförlust. Försäkringen skulle täcka upp till tre månaders bortfall av utebliven hyra samt om hyresgästen förstör något i bostaden. Försäkringen kostade mellan 50 och 200 kronor per månad beroende på hyresnivån. Försäkringen kunde bara tecknas vid annonsering via Blocket. Dessutom måste det finnas en giltig hemförsäkring för lägenheten. Försäkringen lanserades i början av 2012 efter en testperiod som såg lovande ut. Vid en uppföljning under våren 2013 i samband med denna utredning kontaktades IF som lät meddela att försäkringen inte längre fanns då efterfrågan på försäkringen var i stort sett obefintlig. IF ville inte uppge antalet tecknade försäkringar och om det fanns några regionala skillnader i landet, volymen var för liten för att IF kunde/ville uttala sig om det. Efterfrågan var låg hela tiden och ingen skillnad i efterfrågan kunde ses efter det att regeringen infört nya regler för uthyrning i andra hand i februari 2013. IF tog bort försäkringen under våren 2013. Inga ersättningar betalades ut för tecknade försäkringar.

Vid kontakter med Riksbyggen, HSB och Stockholmshem har även svaren här varit att det inte finns några särskilda produkter som avser ersättning för eventuell utebliven hyra.

¹⁶ Folksam, Trygghansa, If, Skandia, Dina försäkringar, Aktsam, Salusansvar, Bopunkten/mäklare, Residensportalen, Riksbyggen, HSB, Stockholmshem

De privatpersoner som hyr ut sin bostad och vill försäkra bostaden mot skadegörelse, åsamkad av exempelvis hyresgästen, kan teckna en bostadsrättsförsäkring eller villaförsäkring. Dessa måste då tecknas oavsett om hyresvärden har en försäkring för den bostad han/hon bor i. Den som hyr ut sin hyresrätt i andrahand får ett motsvarande skydd via hemförsäkringen. Om hyresvärden har lämnat några av sina egna ägodelar i bostaden som hyrs ut finns ingen försäkring. Enligt den s.k. ”nyckelprincipen” kan man inte få ersättning för de ägodelar som lämnats i lägenheten då nycklarna har lämnats ut¹⁷.

Ingen av dessa befintliga försäkringar innehåller som sagt något skydd för utebliven betalning av hyra.

¹⁷ Konsumenternas försäkringsbyrå.

4 En svensk modell för depositionsbetalningar

Vilka anpassningar behövs för svenska förhållanden?

Detta avsnitt innehåller en genomgång av olika faktorer som behöver beaktas innan ett fullständigt förslag om ett reglerat system för depositionsförfarande vid uthyrning av bostäder kan formuleras.

Hyresgästen bör själv sätta in pengarna på ett depositionskonto

Finland, Danmark och Tyskland har regler för depositionsbetalningar men inget säkert skydd för det betalade depositionsbeloppet. Resultatet är att hyresvärderna i många fall helt kontrollerar den inbetalda depositionen varför hyresgästen inte kan vara helt säker på att depositionen kommer att betalas tillbaka. Man kan därför fråga sig om en hyresgäst i en sådan situation är villig att betala en stor summa pengar i deposition och, i de fall där så sker, vad som föranleder att hyresgästen faktiskt gör det.

England och Norge har system som reglerar att utbetalningen av depositionen sker rättssäkert. I England betalar hyresgästen depositionen till hyresvärderna som sedan ska sätta in den på ett av skyddsprogrammen. Dock gör inte alla hyresvärdar det, vilket ofta innebär att hyresgästen får problem med att få ut sin deposition. I Norge väljer hyresgästen det institut där depositionskontot ska skapas. Kontot skapas i både hyresgästens och hyresvärdens namn och hyresgästen sätter själv in pengarna, och efteråt får hyresvärderna ett kvitto från banken att pengarna är insatta. Depositionen betalas ut antingen efter att en överenskommelse träffats mellan parterna eller efter ett rättsligt beslut.

Av de länder som ingår i undersökningen förefaller Norge och England vara de länder som har det ur konsumentsynpunkt mest lättanvända, transparenta och rättssäkra systemet för depositionskonton som helhet. I dagsläget finns inget system för depositionskonton i Sverige men Boverket bedömer att det skulle kunna spela en viktig roll på bostadsmarknaden, i synnerhet vid uthyrning av egen bostad och möjligen vid andrahandsuthyrning av hyresrätter. Att hyresgästen själv

sätter in pengarna på ett depositionskonto är något som Boverket ser som eftersträvansvärt. Vidare bör depositionen betalas ut först efter att båda parter gett sitt medgivande eller efter beslut av neutral part.

Val av finansiell institution

En frågeställning är till vilka institutioner systemet med depositionskonton bör kopplas; de kommersiella bankerna, länsstyrelserna¹⁸ eller kanske försäkringsbolagen. Det finns fördelar med att koppla depositionskonton till lättillgängliga institutioner som är välkända för allmänheten.

I Norge är depositionskontona kopplade till bankerna medan det i England för närvarande är fyra av staten godkända företag som tillhandahåller depositionskonton. Då systemet verkar vara på frammarsch i England och användningen av depositionskonton ökar stadigt kan det inte uteslutas att även en sådan modell kan bedrivas framgångsrikt.

Boverket bedömer att vilken eller vilka finansiella institutioner som kommer att tillhandahålla depositionskonton inte måste vara direkt avgörande för hur framgångsrikt och välutnyttjat systemet kan komma att bli.

Reglerad maximal depositionsavgift

I flera länder har hyresvärderna en lagstadgad rätt att kräva hyresgästen på ett visst antal månadshyror som deposition. I Danmark och Finland har hyresvärdar en lagstadgad rätt att kräva max tre månadshyror och i Norge sex månadshyror. Ett lagstiftat tak kan tydliggöra vilka regler som gäller vid uthyrning av bostäder.

Boverket föreslår inte en ändring för de kommersiella hyresvärdarnas möjlighet att ta ut en deposition då det skulle kunna innebära substantiella utestängningseffekter på marknaden. Däremot ser Boverket det som viktigt att utreda om det ska instiftas ett reglerat tak för deposition vid uthyrning av egen bostad och möjligen även vid uthyrning av hyresrätter i andrahand. Men det bör samtidigt vägas mot fördelningspolitiska aspekter i och med att grupper med litet eget kapital riskerar att stängas ute om de lagstadgade belopp som tillåts blir för höga. Depositionen bör alltså vara av en sådan storlek att den varken avskräcker från att hyra ut eller från att hyra bostäder. Samtidigt som hyresvärdarna gynnas av att kunna ta ut stora summor i deposition finns risken att grupper med litet eget kapital stängs ute. Enligt Svenska Dagbladet¹⁹ har hyrorna i Stockholms innerstad hamnat över 10 000 kronor för en tvåa vilket skulle förutsätta en deposition om över 60 000 kronor om det liksom i Norge var möjligt att begära sex månadshyror som deposition. I sammanhanget kan det därför vara av vikt att lagstiftaren formulerar vilken typ av hyresgäster som lagstiftningen riktar sig till eftersom t.ex. ungdomar kan ha svårare att få fram tillräckligt med pengar.

¹⁸ Som vi beskrev i kapitel 1 hanterar länsstyrelsen redan i dag depositioner som lämnas av hyresgäster med fordringar på sin hyresvärd.

¹⁹ http://www.svd.se/nyheter/inrikes/hyran-skenar-for-lagenhet-i-andra-hand_8340418.svd

Slutligen bör man beakta att storleken på rättegångskostnaderna, med dagens lagstiftning, vid en eventuell tvist om depositionen har en direkt koppling till hur mycket hyresvärden har begärt i deposition. Enligt 18 kap. 8 a § 2 stycket rättegångsbalken får ersättning för rättegångskostnad i ett förenklat tvistemål inte avse annat än kostnad för rättslig rådgivning under en timme vid ett tillfälle för varje instans och med belopp som motsvarar högst den ersättning som betalas för rådgivning enligt rättshjälpslagen (1996:1619) under en timme, ansökningsavgift, resa eller uppehälle för part eller ställföreträdare i samband med sammanträde eller, om personlig inställelse inte föreskrivits, resa och uppehälle för ombud, vittnesbevisning samt översättning av handling. Om målet från början rörde en tvist om en summa högre än ett halvt prisbasbelopp men hyresgästen exempelvis inte kunnat bevisa att han betalat in mer än ett lägre belopp så ska målet ändå hanteras som ett vanligt tvistemål och den part som förlorar målet måste stå för hela rättegångskostnaden. Med de gällande reglerna skulle man således kunna argumentera för att ett halvt prisbasbelopp vore ett alternativ istället för ett visst antal hyror som depositionsavgift. Ett annat alternativ är att sätta maxtaget för depositionsavgiften till det lägsta av ett visst antal månadshyror och ett halvt prisbasbelopp.

Hyresvärden bör stå för kostnaden för att upprätta depositionskontot och användningen av depositionskonton bör vara obligatorisk

Kostnaderna för att upprätta ett konto i Norge ligger runt 1 000 NOK och i England på mellan 20 och 60 pund. Som nämndes ovan kan depositionen i vissa fall vara ett inträdeshinder till bostadsmarknaden varför vi föreslår att kostnaden för att upprätta depositionskontot läggs på hyresvärden. Så fungerar även systemen i England och Norge. Boverket rekommenderar att lagstiftningen anpassas så att det blir tvingande att upprätta ett för ändamålet särskilt konto i de fall då hyresvärdar begär deposition i samband med uthyrning av bostäder, åtminstone vid privatuthyrning av bostäder.

Ränteintäkterna bör tillfalla hyresgästen

Ränteintäkterna tillhör hyresgästen som är den som ligger ute med pengarna. Förslagsvis anammars en modell likt den norska där hyresgästen kan göra anspråk på ränteintäkterna under hela tiden som uthyrningen pågår.

Information till allmänheten

För att göra systemet känt bland allmänheten borde en informationskampanj föregå införandet av depositionskonton i Sverige.

Tvistelösning

Alla konflikter mellan hyresvärd och hyresgäst kring utbetalningen av depositionen bör lösas av en neutral part. Om det uppstår en tvist om depositionen är det i dagsläget endast domstolarna som har rätt att döma, vilket innebär att den part som förlorar målet får stå för rättegångskostnaderna. Att behöva stå för rättegångskostnaderna i

händelse av en eventuell tvist utgör en risk för båda parter, såväl hyresgästen som hyresvärderna.

I exempelvis Norge hanteras tvisterna av Husleietvistutvalget i Oslo, Akershus, Hordaland och Sor og Nort-Trondelag som har full befogenhet att hantera tvister, döma till någons fördel samt upprätta förlikningar. Myndigheten är speciellt upprättad för att lösa tvister mellan hyresvärd och hyresgästen. För att få tillgång till tjänsten måste den klagande parten i dagsläget erlägga en avgift om 860 NOK.

Det kan även vara värt att peka på det engelska systemet där de olika skyddsprogrammen erbjuder en service för tvistelösning. I och med att hyresvärderna betalat en avgift för deponera pengarna hos något av skyddsprogrammen är servicen för tvistelösning redan inkluderad.

Den tyska försäkringslösningen kan också nämnas, eftersom den medför att hyresvärdarna får mindre anledning att begära deposition (se kapitel 2). I de fall ingen deposition begärs kan det heller inte uppstå några tvister om depositionen.

En fråga att ta ställning till är alltså huruvida det fortsättningsvis endast ska vara domstolarna som har att hantera tvister om depositionsavgifterna mellan hyresgästerna och hyresvärdarna. Ytterligare en fråga att ta ställning till är vem som ska stå för kostnaderna om det uppstår en tvist om depositionen eftersom rättegångskostnader kan vara höga.

5 Konsekvensbeskrivning

I det här kapitlet diskuterar vi potentiella konsekvenser av att ett reglerat depositionsförfarande införs. De förslag och överväganden som gjordes i kapitel 4 bör bedömas utifrån deras potentiella samhällsekonomiska konsekvenser (såväl vinster som kostnader). Enligt 14 § kommittéförordningen gäller att om förslagen i ett betänkande påverkar kostnaderna eller intäkterna för staten, landsting, företag eller enskilda så ska dess konsekvenser redovisas i betänkandet. Då denna rapport emellertid inte innehåller ett färdigt förslag om exakt hur ett depositionsförfarande vid uthyrning av bostäder ska införas bedömer vi att en konsekvensanalys så som den ska utformas vid nya regelförordningar eller allmänna råd inte är nödvändig i detta skede. Eftersom inget författningsförslag lämnas kan konsekvensanalysen inte beskriva annat än möjliga konsekvenser på ett mer generellt plan.

Alternativa sätt att få tillräcklig säkerhet

En konsekvensanalys avseende införandet av ett reglerat depositionsförfarande i syfte att underlätta privatuthyrning av bostäder är väldigt beroende av i vilken utsträckning som depositionskonton kommer att användas vid sidan av andra lösningar hyresvärden redan i dag kan använda sig av.²⁰ T.ex. kan hyresvärden begära borgensåtagande, förskottsbetalning av flera hyror eller avtala om deposition på annat sätt än med ett depositionskonto. Det sistnämnda påverkas givetvis av om eventuella nya regler görs tvingande.

Kostnadsfaktorn bör inte underskattas i sammanhanget. Ett borgensåtagande har låga kostnader – åtminstone om det inte tillstöter några komplikationer – samt att någon eller några enstaka förskottshyror kan te sig mindre kostsamma för en hyresgäst än att deponera ett belopp som motsvarar upp till sex månaders hyror.

²⁰ jfr. 12 kap 28 a § jordabalken (hyreslagen)

Samhällsekonomiska konsekvenser

Risker och brottslighet

Depositionskonton kan öka den upplevda tryggheten vid uthyrning av egen bostad för såväl hyresvärdarna som för hyresgästerna, i synnerhet om hyresgästen själv sätter in pengarna på depositionskontot. Och om den ena parten alltid måste ge sitt medgivande till att depositionen betalas ut till den andra parten skyddas hyresgästen från risken att hyresvärden använder pengarna för andra ändamål än vad de är avsedda för samt att hyresvärden inte är den han uppger sig vara och försvinner med pengarna. Förfarandet kan bli än tryggare om kostnaden för en eventuell tvist om deposition, på samma sätt som i England, inkluderas i avgiften för att upprätta depositionskontot. Om det belopp som hyresvärdar får lov att begära som deposition regleras kan reglerna uppfattas som tydligare jämfört med den lagstiftning som gäller idag.

Det förefaller också som att mer regelrätta bedrägerier i samband med privatuthyrning av bostäder är ett betydande problem. Det finns rapporter om fall där bedragare har kopierat lägenhetsannonser och gjort om dem till andrahandsannonser. Efter att hyresgästen erlagt en deposition i utbyte mot lägenhetsnycklar visar det sig att nycklarna inte passar²¹. I andra fall har det funnits en fysisk lägenhet att visa upp som egentligen inte är föremål för uthyrning. Enlig Södertörnspolisens inkommer ett hundratal anmälningar enbart för Södertörn varje år²². Efter att Boverket kontaktat Brottsförebyggande rådet, som är den myndighet som har till uppgift att sammanställa brottstatistik, framgår emellertid att det inte finns någon nationell statistik över antalet bedrägeriärenden som kan kopplas till privatuthyrning av bostäder. Det är också oklart i vilken utsträckning det är vanligt förekommande med bedrägerier i samband med uthyrning av bostadsrätter och äganderätter, eller om problemet är som störst vid andrahandsuthyrning av hyresrätter. Och i många av de fall som det förekommit regelrätta bedrägerier verkar det aldrig ha funnits någon lägenhet till uthyrning överhuvudtaget.

Men ett system med depositionskonton skulle kunna minska den brottslighet som omger privatuthyrning av bostäder i dag. Det skulle bli möjligt för en hyresgäst som vill försäkra sig om att det är en seriös hyresvärd genom att fråga efter ett depositionskonto. En seriös hyresvärd borde inte vara avogt inställd. Men en bedragare vill antagligen inte ens diskutera frågan närmare vilket borde göra en spekulant misstänksam. För att ett system med depositionskonton ska få maximal effekt bör det utöver uthyrning av bostadsrätter och äganderätter också omfatta andrahandsuthyrning av hyresrätter.

En ökad upplevd trygghet bland parterna på marknaden för privatuthyrning av bostäder ska i en samhällsekonomisk kalkyl helst värderas i kronor. Men även om detta är svårt är det viktigt att

²¹ Rikspolisstyrelsen "Se upp för oseriösa lägenhetsuthyrare", www.polisen.se, hämtad 2013-08-26,

²² DN, 2012-08-03 "Flera fall av bedrägerier med lägenheter anmäls varje dag", www.dn.se

understryka att det finns en samhällelig vinst i att fler människor kan känna sig tryggare i en redan utsatt situation på bostadsmarknaden.

Effekter på uthyrningen och arbetsmarknaden

Det är svårt att bedöma huruvida ett reglerat system för depositionskonton kan komma att påverka privatuthyrningens omfattning i någon betydande grad. Om hyresvärden får en lagstadgad rätt att begära ett visst belopp som deposition, är det möjligt att fler skulle kunna tänka sig att ställa sin bostad till förfogande för uthyrning eftersom han/hon kan uppfatta att det är en lägre risk för att depositionen kan komma att anses som oskäligen vid en tvist. Denna effekt kan dock motverkas om det är hyresvärden som måste stå för kostnaden för att upprätta kontot. Och om lagstiftningen ändras så att det blir tvingande att använda sig av särskilda depositionskonton är det möjligt vi skulle se en ökning av antalet människor som är intresserade av att hyra en bostad i andra hand. Ett reglerat system för depositionsförfarande skulle alltså kunna resultera i att privatuthyrningen av bostäder ökar, men det är svårt att avgöra hur stora effekterna kan bli. Klart är att effekterna kan bli större om ett reglerat depositionssystem utöver uthyrning av bostadsrätt och äganderätt också omfattar andrahandsuthyrning av hyresrätter.

Nämnas kan att totalt 277 000 hushåll under 2011 bodde i antingen hyresrätt i andra hand eller som hyresgäst i småhus, vilket utgjorde 6,3 procent av alla hushåll i Sverige. Detta exkluderar de personer som bodde som hyresgäster i bostadsrätt. Hur de 201 000 hushåll som bodde i hyresrätt i småhus antingen hyrde av privatpersoner eller hyrde sin bostad av en kommersiell fastighetsägare framgår inte heller av statistiken.

Antal hushåll som bor i hyresrätt i småhus och i hyresrätt i 2:a hand (tusental). Procent av samtliga hushåll anges i parentes.

	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Småhus 1:a hand	222 (5,1)	230 (5,3)	180 (4,1)	192 (4,3)	161 (3,5)	201 (4,6)
Hyresrätt 2:a hand	71 (1,6)	64 (1,5)	93 (2,1)	81 (1,8)	77 (1,7)	76 (1,7)

Källa: SCB.

Men givet att depositionskonton bidrar till en ökad privatuthyrning i *någon grad* resulterar det i en rörligare befolkning vilket bidrar till en förbättrad matchning på arbetsmarknaden och ökad ekonomisk tillväxt. Internationell forskning pekar på att befolkningen är rörligare i länder med högre andel hyresrätter, vilket ofta förklaras med att transaktionskostnaderna förknippade med flytt är lägre för hyresrätter än för det ägda boendet²³. En ökad uthyrning privatuthyrning av bostäder kan tänkas ha en liknande effekt och på så vis stimulera befolkningens rörlighet.

²³ Se t.ex. Dietz och Haurin (2003)

Kostnadsöverbäganden

I detta avsnitt nämner vi endast kort de myndigheter och övriga institutioner som kan tänkas beröras av de åtgärder som diskuterades i föregående kapitel. Dessa sammanfaller till stor del med de kostnader som tas upp i SOU 2012:25.

- Försäkringskassan kan beröras om en ökad privatuthyrning av bostäder leder till fler ansökningar om bostadsbidrag.
- Den myndighet/er och institution/er som åläggs ansvaret för att sprida information om depositionskonton får ökade kostnader för detta. Tänkbara myndigheter är Boverket, Konsumentverket och Hyresnämnder.
- Ett system med depositionskonton som är välgjort och förutsägbart kan visa sig kräva endast en marginell ökning av resursbehovet för att hantera tvister. Ett väl utformat system skulle även kunna medföra att tvisterna blir färre. Berörda institutioner kan vara hyresnämnder eller domstolarna.
- Om depositionskonton införs med tvång, och det likt Norge åläggs hyresvärden kostnaden att bekosta upprättandet av sådana måste denna kostnad vägas in i kalkylen.
- En ökad privatuthyrning av bostäder till följd av att depositionskonton införs kommer att påverka skatteverkets administrativa kostnader endast marginellt. Precis som påpekas i SOU 2012:25 innebär det endast att en extra kolumn fylls i vid deklarationen.
- En ökad privatuthyrning av bostäder via formella kanaler leder till ökade skatteintäkter. Eftersom det är svårt att bedöma exakt hur mycket privatuthyrningen kommer att påverkas är det svårt att räkna ut hur mycket skatteintäkterna skulle kunna påverkas.
- I den norska modellen förutsätts att ett depositionskonto öppnas av hyresvärden i en finansinstitution som godkänts för inlåningsverksamhet – i fortsättningen kallade banker. Bankerna har rätt att ta ut en avgift om upp till 1000 NOK. Skulle nivån på avgiften för kontoöppnandet ligga på samma nivå i Sverige så kan detta bidra till att banker kommer att visa ett välvilligt intresse för kontotypen eftersom det får antas att beloppet i vart fall täcker bankens kostnader.
- För regering, riksdag och föreskrivande myndigheter kan ett reglerat depositionsförfarande innebära en arbetsinsats. Det kan dels handla om att rätten att begära ett visst belopp som deposition i samband med privatuthyrning av bostäder ska skrivas in i lagen. Det kan också handla om att skriva in ett tvång om att begärda depositioner måste sättas in på ett särskilt konto.

Andra överbäganden

- I vad mån konstruktionen med depositionskonton skulle förbättra integration och minska segregation är svårt att besvara eftersom, för det första, den som ska ha betala en deposition måste ha tillräckligt betalningsförmåga och, för det andra, ska vara tillräckligt intresserad. Om en bostadssökande har ett stort intresse av att komma ifråga för en

bostad i attraktiva delar av en stad med underskott på bostäder så kan depositionsavgiften vara ett hinder som lägger ytterligare sten på börda eftersom hyran i sig – i nuläget visat sig bli påtagligt högre i de privatuthyrda bostäderna. Detta är omständigheter som i regel inte gynnar integration av grupper som lever i ett socioekonomiskt utanförskap.

Källförteckning

Bergendahl, P-A, 2012, Enklare för privatpersoner att hyra ut sin bostad, SOU 2012:25.

Dietz, RD och Haurin, D.R., 2003, The Social and private Micro-level Consequences of Home Ownership, Journal of Urban Economics, årgång 54.

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB), Tysk lag som omfattar de centrala delarna av den civilrättsliga lagstiftningen

Jordabalk (1970:994)

Holmqvist, L och R, Thomsson, 2013, Hyreslagen, en kommentar, 10 upplagan.

Lag (2012:978) om uthyrning av egen bostad.

Lag (1990:746) om betalningsföreläggande och handräckning.

Lagen om hyra av bostadslägenhet, 8 Finland.

Lann, M, 2012-08-03, Flera fall av bedrägeri med lägenheter anmäls varje dag, Dagens Nyheter, www.dn.se

LOV 1999-03-26 nr 17: Lov om husleieavtaler (husleieloven), Norge.

Lejeloven, kapitel 5, § 34. Danmark.

Rikspolisstyrelsen, 2013-08-26, Se upp för oseriösa lägenhetsuthyrare, www.polisen.se.

Websidor

Bekendtgørelse af lov om leje (Lejeloven) Danmark, <https://www.retsinformation.dk/>

Brottsförebyggande rådet, www.bra.se,

Guide Tenancy deposit protection, <https://www.gov.uk/tenancy-deposit-protection/overview>,

Hyresnämnden, <http://www.hyresnamnden.se/>

Konsumentförbundet i Finland, <http://www.kuluttajaliitto.fi/>,

Kronofogdemyndigheten, <http://www.kronofogden.se>

Leieboerforeningen Norge, <http://www.lbf.no/>

Ministeriet for By, bolig og landdistrikter Danmark, <http://mbbl.dk/>

National Private Tenants Organisation, <http://www.npto.btck.co.uk/>

Mietkautionsbuergschaft, <http://www.mietkautionsbuergschaft.de/>

<http://www.rent-control.de/>

Lästips

Johansson, S (2012) Bättre utnyttjande av bostadsbeståndet – Ett norskt exempel, Statens Bostadskreditnämnd.

Mörtlund L. 2013, Bostäder i andra hand: en översikt”, Rapport 2013:14, Länsstyrelsen i Stockholms län.

SBAB, 2013, ”Hyr ut mer!”

Stockholms Handelskammare, 2011, Andrahandsuthyrning – Underlättar en trög arbetsmarknad, Rapport 2011:1.



Boverket

Myndigheten för samhällsplanering,
byggande och boende

Box 534, 371 23 Karlskrona

Besök Karlskrona: Drottninggatan 18

Besök Stockholm: Norrlandsgatan 11

Telefon: 0455-35 30 00

Webbplats: www.boverket.se