

Justitiedepartementet**Enheten för fastighetsrätt och associationsrätt Anna-Karin Berglund****Diarienum: Ju2023/02804****Remissyttrande över promemorian Säkerhetsdeposition vid hyresavtal (Ds 2023:32)****Bakgrund/Om Blocket AB och Qasa**

Blocket AB ("Blocket") och vårt systerbolag Qasa AB ("Qasa") driver marknadsplatserna Blocket Bostad och Qasa. Tillsammans är vi Sveriges största marknadsplats för uthyrning av egna bostäder med cirka 150 000 annonserade bostäder per år. Blocket och Qasa hanterar en stor mängd hyresavtal varje och cirka 80% av uthyrningarna vi hanterar är utan deposition. De återstående 20% där deposition tas ut gäller fall då hyresgästen antingen i) hade tidigare betalningsanmärkningar eller i övrigt inte klarade vår kreditkontroll eller ii) inte kunde styrka sin identitet med hjälp av BankID. I de fall deposition tas ut är depositionsbeloppet en (1) månadshyra och deponeras på ett klientmedelskonto hos Qasa AB där pengarna hålls åtskilda under hyresperioden.

Blocket AB:s remissyttrande*6. Deposition vid privatpersoners uthyrning av bostäder*

Blocket **avstyrker** utredningens förslag om ett lagreglerat system för depositioner vid privatpersoners uthyrning av bostäder. Likt Fastighetsägarna anser vi att en lagreglering och begränsning till rätten att ta ut deposition vid privatuthyrning skulle minska tryggheten för uthyraren och göra det mer omständligt och byråkratiskt att hyra ut. Utredningens förslag om att parterna ska kunna deponera en säkerhet hos Länsstyrelsen och därefter ansöka om utbetalning hos Hyresnämnden skulle väldigt sannolikt innebära en stor administrativ börda, särskilt om deponering och ansökan inte kan ske digitalt genom t.ex. ett API (*en: "application programming interface"*). Vår uppskattning är att bara våra organisationer skulle genomföra fler än tusen sådana ansökningar varje år. Det skulle innebära en stor administrativ börda både för oss och för Länsstyrelsen eller Hyresnämnden.

Vidare ser vi en stor risk i att förslaget riskerar att göra det svårare för de personer som står längst ifrån bostadsmarknaden att få en bostad. En jämförelse med Norge kan göras där t.ex. norska myndigheten "Arbets- og velferdsetaten" erbjuder såkallade "NAV-garantier" (motsvarande depositionsgarantier) till personer i ekonomiskt utsatt ställning. I teorin borde dessa garantier vara fullgoda substitut till depositioner, men det har i flera utredningar visats att personer med NAV-garantier väljs bort på norska hyresmarknaden och har svårare att få en bostad.¹ Mycket på grund av NAV-garantin upplevs som tidskrävande, byråkratisk och inte ett fullgott skydd. Blockets tro är att utredningens förslag kommer leda till en liknande

¹ <https://www.nrk.no/norge/utleigarar-er-misnogie-med-nav-garantien-1.16069913>

utveckling i Sverige där personer med sämre ekonomi eller tidigare betalningsanmärkningar riskerar få ännu svårare att hyra en bostad.

Likt Fastighetsägarna anser vi också att det finns en överhängande risk att lagkraven vid deposition endast skulle iakttas och efterlevas av skötsamma uthyrare medan de som är oseriösa sannolikt skulle kringgå lagregleringen genom att ställa krav på ytterligare deposition eller annan otillåten finansiering gentemot hyresgästen. Även vi hade hellre sett att staten riktade resurserna mot de som missköter sig och ger polisen och andra brottsbekämpande myndigheter de verktyg de behöver för att kunna fokusera på eventuella lägenhetsbedrägerier och annan brottslighet som förekommer på bostadsmarknaden.

7. Närmare om depositionsreglernas utformning

Blocket **avstyrker** utredningens förslag. I tillägg till våra kommentarer ovan vill vi här även kommentera förslaget om att hyresrätten får anses vara förverkad på grund av dröjsmål med hyran endast om hyresgästen vägrar att medge uttag av beloppet från depositionskontot. Detta tror vi kommer öka otryggheten för hyresvärdar. En deposition vid privatuthyrning är inte bara tänkt att fungera som ett skydd mot obetalda hyror utan även mot skador på bostaden. Om säkerheten måste "konsumeras" först innan ett förverkande kan föreligga skulle det innebära att hyresvärderna vid en förverkandeuppsägning skulle stå utan skydd mot skador i bostaden. Vi argumenterade ovan för att utredningens förslag riskerar göra det svårare för personer med betalningsanmärkningar och/eller låg inkomst att få en bostad. Vi tror att detta tillägg gällande förverkandeuppsägning ytterligare skulle förvärra den risken.

8. Säkerhetsdeposition vid andrahandsupplåtelse av hyresbostäder

Blocket **avstyrker** utredningens förslag av samma anledning som angivits ovan.

Fredrik Strömsten
VD, Qasa

Maria Ahmas
Jurist, Qasa