

Nils Cederstierna

Hans Öjemark, hans.ojemark@dom.se

Justitiedepartementet
ju.remissvar@regeringskansliet.se
ju.L1@regeringskansliet.se

Promemorian Säkerhetsdeposition vid hyresavtal (Ds 2023:32)

Dnr Ju2023/02804

Sammanfattning

Hyres- och arrendenämnden i Västerås har efter att ha läst promemorian sammanfattningsvis följande synpunkter. Nämnden efterfrågar en bättre utredning av behovet av lagstiftning på området. Nämnden har inte haft medlingsärenden om återbetalning av ställda depositioner. Lagstiftningen torde inte underlätta för uthyrningar av bostäder utan tvärtom verka hämmande på uthyrningar, eftersom den begränsar och försvårar för uthyraren att begära säkerhet. Lagstiftningen synes möjliggöra för hyresgästen att ta i anspråk depositionen under hyresförhållandet, vilket riskerar att urholka säkerheten för uthyraren. Föreslagen lagstiftning gör att både länsstyrelser och hyresnämnder får uppgifter utöver de möjligheter som redan finns att väcka talan vid tingsrätt eller ansöka om betalningsföreläggande. Systemet blir svåröverskådligt.

Användningen av depositioner och deras ändamål

Depositioner motsvarande någon eller upp till tre månaders hyra förekommer på hyresmarknaden. Det är tänkt att utgöra en säkerhet för den som hyr ut för att hyran blir betald och även som säkerhet för att hyresgästen fullgör sina skyldigheter i övrigt under hyresförhållandet. Depositionen torde i allmänhet enligt avtalet inte få användas innan hyresförhållandet upphört.

Det är hyresnämndens uppfattning att säkerhetsdepositioner fyller ett syfte på hyresmarknaden i det att den ger en säkerhet för den som hyr ut för att säkerställa hyresbetalningar och rättmätiga krav på skadestånd som kan uppkomma på grund av hyresgästens åsidosättande av sina skyldigheter under hyresförhållandet.

Depositionerna torde också på så sätt bidra till bättre regulefterlevnad på hyresområdet vilket stärker hyresrätten som institut.

På det sättet bidrar möjligheten att kräva säkerhetsdeposition säkerligen till en mer fungerande hyresmarknad med ett större utbud av lägenheter att hyra och möjliggör för fler personer att hyra bostad.

Behovsanalysen

Hyresnämnden anser att promemorian saknar en riktig behovsanalys av reglering på området. Det finns inga uppgifter om att det skulle förekomma många tvister i domstol om att få ut deponerade pengar från den som hyrt ut sin privatbostad eller hyrt ut sin hyresrätt i andra hand. Det finns påstående om att bedrägliga förfaranden förekommer i promemorian men även där saknas uppgifter om hur vanligt förekommande det är. Det saknas underlag i form av antalet åtal för bedrägerier som skulle gälla depositioner i samband med uthyrningsbedrägerier.

Det kan också nämnas att, för det fall det förekommer att hyresgäster inte har återfått hela eller delar av deponerade belopp samtidigt som det inte förekommer mer än ett begränsat antal mål i tingsrätterna om utfående av deponerat belopp från uthyraren, detta kan vara ett tecken på att depositionerna fyller sitt syfte och att innehållandet av beloppet varit sakligt grundat. I sammanhanget kan nämnas att normalt torde mål om återbetalning av deponerade pengar vid förhyrning av lägenhet utgöra tvistemål som ska handläggas enligt 1 kap. 3 d § rättegångsbalken med mycket begränsat kostnadsansvar för rättegångskostnader och låg ansökningsavgift.

Tillämpningsområdet

Utredaren har valt att begränsa tillämpningsområdet för den föreslagna regleringen till uthyrning av privatbostad enligt privatuthyrningslagen och till andrahandsuthyrning av hyresbostäder som inte är avsedda för fritidsändamål.

Det kan hävdas att det är just de som hyr ut sin privatbostad eller sin hyreslägenhet i andra hand är de som är i störst behov av att få pengar deponerade som säkerhet för hyresgästens uppfyllelse av sina skyldigheter under hyresförhållandet, eftersom en sådan uthyrare i allmänhet är mera ekonomiskt sårbar än en kommersiell aktör som är hyresvärd med många lägenheter där flertalet hyresgäster kan antas göra rätt för sig och den ekonomiska risken av att någon inte gör det är begränsad.

Påverkan på utbudet av privatbostäder att hyra

I promemorian hävdas att en reglering av depositionerna skulle bidra till ökat utbud på hyresmarknaden. Denna slutsats har hyresnämnden svårt att förstå då det redan idag är möjligt att begära deposition och att promemorians förslag begränsar möjligheterna och detaljreglerar formerna för depositionen. Hyresnämnden kan inte förstå annat än att konsekvenserna av förslagen snarare kan förväntas bli de motsatta, ett minskat utbud av bostäder för uthyrning.

Hyresnämndens och tingsrättens roller

Enligt utredarens förslag ska den som hyr ut kunna begära hyresnämndens prövning, om hyresgästen inte medger uttag från depositionskontot hos länsstyrelsen. Hyresnämnden ska då tillåta uttag från depositionskontot förutsatt att hyresvärden har visat sannolika skäl för en fordran för vilken depositionen utgör säkerhet.

Krav på hyresfordringar och skadestånd med anledning av ett hyresförhållande prövas idag av tingsrätt och det finns också möjlighet att först ansöka hos kronofogden om betalningsföreläggande, vilket är avsett för de fall då hyresgästen inte har bestritt kravet. Vid bestridande hos kronofogden kan den som hyr ut begära att målet överlämnas till tingsrätt för fortsatt handläggning.

Hyresnämnden prövar inte några andra sådana tvister om betalning av hyra och skadestånd i hyresförhållanden. Det framstår då som märkligt att hyresnämnden ska pröva om det föreligger sannolika skäl för en fordran endast med avseende på att den som hyr ut ska få ta ut pengar från kontot för deponerade pengar hos länsstyrelsen. Därtill kommer att medan uthyraren kan väcka en sådan talan i hyresnämnden kan hyresgästen väcka talan vid tingsrätten eller kronofogden om återfående av depositionen, vilka förfaranden då kan pågå parallellt.

Urholkning av säkerheten

I 2 a § i privatuthyrningslagen föreslås en bestämmelse i sista stycket av innebörd att den som hyr ut inte får göra gällande att hyresrätten är förverkad på grund av dröjsmål med hyresbetalning om hyresgästen går med på uttag av beloppet från kontot hos länsstyrelsen. Detta innebär i praktiken en möjlighet för hyresgästen att ta i anspråk depositionen under hyresförhållandet, vilket torde innebära risk för att säkerheten urholkas under hyresförhållandet. Detta innebär en väsentlig begränsning av säkerheten i förhållande till vad som idag i allmänhet avtalas mellan parterna.

Lagtekniska synpunkter på förslagen

Ur lagstiftningssynpunkt kan det förefalla lite omvänt att regleringen nu läggs in i privatuthyrningslagen och att det beträffande andrahandsuthyrning av bostadslägenhet, för annat än fritidsändamål, hänvisas till bestämmelserna i privatuthyrningslagen när det i övrigt angetts i den lagen att bestämmelserna i 12 kap. jordabalken gäller om inte något annat föreskrivs i privatuthyrningslagen. Det kunde övervägas att placera lagstiftningen i 12 kap. jordabalken istället, även om det begränsas till andrahandsuthyrning. Privatuthyrningslagen kan då hänvisa till de bestämmelserna.

Skatteavdrag på räntan

Banker och andra finansinstitut som betalar ut ränteinkomster ska dra av 30 procent på det som betalas ut. Det saknas analys i promemorian av vad som gäller skatteavdrag på räntan. Om pengar deponeras hos uthyraren torde denne i allmänhet placera pengarna på konto i bank eller andra finansinstitut, varvid skatteavdrag sker på ränta som tillgodoräknas. I lagförslaget anges bara att hyresgästen också har rätt att få ut räntan på det deponerade beloppet. Hyresnämnden väcker frågan om det behöver anges något beträffande skatteavdrag.

Hyresnämndens resurser och konsekvenser av förslagen

Hyresnämnden anser att utredarens bedömning att förslagen endast kommer att leda till en viss ökning av antalet ärenden i hyresnämnden är oförsiktig. Förfarandet i hyresnämnden är kostnadsfritt för sökanden. Om hyresgäster ges rätt att neka utbetalning av deponerade belopp hos länsstyrelserna kan det befaras att den som hyr ut många gånger väljer att hänvända sig till hyresnämnden för att få beslut om fordran. Det saknas analys av hur många uthyrningar som regelverket torde omfatta och hur vanligt det är med depositioner. Det kan dock antas förekomma i betydande omfattning. Antalet ärenden riskerar då att bli inte obetydligt.

Det anges också i promemorian att ärendena bör kunna hanteras enbart på handlingarna utan sammanträden. Detta antagande kan ifrågasättas. Många ärenden kan befaras gälla krav på skadestånd. Det kan gälla onormalt slitage i lägenheter. Att handlägga sådana ärenden utan sammanträden kan i många fall anses bristfälligt för att kunna reda ut sakförhållandena och meddela korrekta avgöranden.

Vid befarat ökat antal ärenden kan slutsatsen i promemorian att den ökade arbetsbördan som förslagen innebär kan hanteras med befintliga resurser starkt ifrågasättas. Det kan också nämnas i sammanhanget att även andra nya arbetsuppgifter tillkommit under år 2023 där samma utgångspunkt gäller, dvs. att de nya uppgifterna ska klaras inom ramen för befintliga resurser. Det gäller ärende om utseende och entledigande av skiljeman enligt hyresförhandlingslagen och förändring av lägenhet enligt bostadsrättslagen.



Nils Cederstierna

lagman

I utarbetandet av remissvaret har deltagit hyresråden Hans Öjemark, Hans G Johansson och Anders Gustavsson.