

## Remissyttrande över promemorian Säkerhetsdeposition vid hyresavtal (Ds 2023:32), Ju 2023/02804

Hyres- och arrendenämnden i Göteborg har följande synpunkter på promemorian.

### *Omfattningen av regleringen*

Nämnden instämmer i slutsatsen att det behövs ett lagreglerat system för deposition till säkerhet för att hyresavtal fullgörs. Nämnden ifrågasätter inte att ett sådant system kommer att få störst betydelse vid privatpersoners uthyrning av bostäder men deposition förekommer i viss utsträckning även hos framför allt mindre hyresvärdar. Nämnden anser därför att systemet bör omfatta all uthyrning av bostadslägenheter. Nämnden förordar mot den bakgrunden det alternativa förslag som redovisas i bilaga 2 i promemorian.

### *Utformningen av bestämmelserna*

Som framgått ovan förordar nämnden det alternativa förslaget i bilaga 2 till promemorian. Om regleringen får den begränsning som föreslås anser nämnden att de föreslagna bestämmelserna i 2 a-c §§ lagen (2012:978) om uthyrning av egen bostad (privatuthyrningslagen) bör tas in i 12 kap jordabalken, förslagsvis som 28 b-d §§, och att en hänvisning till dessa bestämmelser införs i en ny 2 a § i privatuthyrningslagen. Fullföljdsförbudet i 6 § får då avse beslut enligt 2 a § samma lag. En sådan reglering skulle bättre följa den nuvarande systematiken med hänvisningar i privatuthyrningslagen till bestämmelser i 12 kap. jordabalken. Det medför också följdändringar i förslagen till ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder och förordning om länsstyrelsernas hantering av säkerhetsdisposition.

### *Parallella processer*

Nämnden instämmer i slutsatsen att ett beslut av hyresnämnden om uttag inte bör få rättskraft beträffande en skadeståndstalan i tingsrätten.

Av den föreslagna förordningen om länsstyrelsernas hantering av säkerhetsdeposition framgår att hyresgästen eller hyresvärden kan ansöka om att få ta ut medel från kontot. Om en hyresgäst motsätter sig en hyresvärds ansökan om att få ta ut medel från kontot får hyresvärden, enligt förslaget, vända sig till hyresnämnden för prövning av frågan. Ett nej från

hyresgästen bör föranleda ett avslagsbeslut från länsstyrelsen. I förslaget till förordning om länsstyrelsernas hantering av säkerhetsdeposition hänvisas till lagen (1927:56) om nedsättning av pengar hos myndighet. Enligt 9 a § i den lagen får ett beslut av länsstyrelsen överklagas till tingsrätten. Det finns därmed i vart fall en teoretisk risk för parallella processer hos hyresnämnden och tingsrätten. Det behövs därför ett förtydligande, exempelvis ett förbud mot överklagande av länsstyrelsens beslut.

#### *Konsekvenser av förslaget*

Om förslaget genomförs kan det förväntas medföra en ökad ärendetillströmning, även om det är svårt att bedöma omfattningen av ökningen. Huvudregeln är att nämnden ska hålla sammanträde i ärenden. Eftersom parterna i många fall inte företräds av professionella ombud kommer det sannolikt att ställa krav på omfattande materiell processledning från nämndens sida. Det kan även antas att de ärenden som gäller skadeståndskrav ibland kan bli relativt omfattande, vilket kan motivera att även intresseledamöter deltar.

#### *Övrigt*

Nämnden är väl medveten om att lagstiftaren valt att inte införa särskilda hyres- och arrendedomstolar (jfr prop. 2018/19:66). Nämnden vill ändå peka på den emellanåt svårförståeliga uppdelning av vilka tvister som handläggs i tingsrätten respektive hyresnämnden.

En av hyresnämndens viktigaste uppgifter är att medla i hyrestvister, vilket innefattar bl.a. tvister om skadestånd och nedsättning av hyran på grund av brister i lägenheten. I nämnden tjänstgör också intresseledamöter med många gånger stor erfarenhet av att hantera sådana frågor. Det vore mot den bakgrunden naturligt att hyresnämnden, och inte tingsrätten, i vart fall prövar tvister om skadestånd och nedsättning av hyra samt betalningsskyldighet avseende förfallna hyror i de fall det rör sig om bostadslägenheter.

Vid prövning av återbetalning av hyra uppkommer ofta frågor om att hyresgästen vill återfå erlagd deposition och att hyresvärden vill ha ersättning för skador orsakade av hyresgästen eller för dåligt utförd städning. I flera fall nås en förlikning där parternas samtliga mellanhavanden inkluderas. Mot den bakgrunden framstår det som lämpligt att nämnden även kan besluta i dessa frågor; i vart fall indirekt genom beslut om uttag från depositions-kontot. Förslaget i promemorian öppnar därmed upp ytterligare en möjlighet att nå förlikningar i sådana ärenden.

Remissen har beslutats av hyresråden Lise-Lotte Norén Wilkens, Matz Mårtensson, föredragande, och Kerstin Ekstedt.

Lise-Lotte Norén Wilkens      Matz Mårtensson      Kerstin Ekstedt

