



Länsstyrelsen  
Västra Götaland

## Säkerhetsdeposition vid hyresavtal

### Information om dokumentet

Detta är en digitalt tillgänglighetsanpassad webbversion av yttrande som är daterat den 25 mars 2024. Det godkända originaldokumentet finns arkiverat i vårt digitala ärendesystem och har diarienummer 49358-2023 .

Mottagare är Regeringskansliet  
ju.remissvar@regeringskansliet.se

Avsändare är Länsstyrelsen Västra Götaland.

Er beteckning: Ju2023/02804

Länsstyrelsen i Västra Götaland (nedan Länsstyrelsen) yttrar sig över promemorian Säkerhetsdeposition vid hyresavtal (Ds 2023:32).

### Sammanfattning

Länsstyrelsen tillstyrker förslaget då det kommer att ge en trygghet för både hyresgäst och hyresvärd. Länsstyrelsen anser dock att nedan bör belysas ytterligare.

Vad gäller hyresgästen rätt att få tillbaka det deponerade beloppet bör det av effektivitetsskäl ligga på hyresvärderna att informera Länsstyrelsen om att talan har väckts om att få ut beloppet i likhet med 8 kap 12 b § och 12 kap 22 § 2st jordabalken.

Rätten till att få ut räntan på det deponerade beloppet bör tillfalla den som får lyfta beloppet och enbart vid de tillfällen då ett uttag sker.

Enligt förslaget ligger ansvaret på Länsstyrelsen att få in medgivande från endera parten vid ansökan om uttag från kontot. Detta bör ändras till att den som ansöker om ett uttag ska visa för länsstyrelsen att medgivande finns.

## Behörighet att handlägga ärende om säkerhetsdeposition

Förslaget anger inte vilken länsstyrelse som är behörig att ta emot säkerhetsdepositionen utan den kan ske hos vilken länsstyrelse som helst, men bör enligt promemorian normalt ske hos länsstyrelsen där fastigheten ligger. Länsstyrelsen delar denna bedömning. En sådan uppdelning innebär att ärendena fördelas utifrån de faktiska förhållandena på bostadsmarknaden och de resurser som respektive länsstyrelse tilldelats. En reglerad uppdelning av behörigheten att handlägga ärendena underlättar även för hyresnämnden.

Hyresnämnden ska enligt förslaget informera länsstyrelsen om att ansökan om uttag från depositionskontot har kommit in och om beslut i fråga om rätten till uttag. Om behörigheten inte regleras behöver hyresnämnden informera samtliga länsstyrelser.

Länsstyrelsen vill i detta sammanhang nämna att den pågående översynen av koncentration av viss verksamhet från sju till sex länsstyrelser har anknytning till det förslag som presenteras i promemorian. I översynen föreslås att depositionsärendena enligt jordabalken ska överflyttas till sex ansvariga länsstyrelser samt att ärenden om nedsättning enligt lag (1927:56) om nedsättning av pengar hos myndighet (nedan 1927 års lag) flyttas till de sex länsstyrelserna. Om denna ändring genomförs bör även ärenden om säkerhetsdeposition vid hyresavtal hanteras av de sex länsstyrelserna, som är Stockholm, Östergötland, Skåne, Västra Götaland, Örebro och Norrbotten.

## Underlag för att visa att talan väckts vid domstol

Länsstyrelsen anser att det ska åligga hyresvärden att visa för länsstyrelsen att talan väckts om rätten att få ut det deponerade beloppet.

Att det pågår tvist om rätten att få ut det deponerade beloppet ska enligt förslaget utgöra hinder för länsstyrelsen att återbetala säkerhetsdepositionen till hyresgästen. Till skillnad från när det pågår en prövning vid hyresnämnden (som hyresnämnden ska underrätta länsstyrelsen om) framgår det inte av förslaget hur länsstyrelsen ska få kännedom om att det pågår en tvist vid domstol. Likt reglerna i jordabalken om deponering av hyra och arrendeavgift anser Länsstyrelsen att det ska åligga hyresvärden att visa för länsstyrelsen att talan väckts om rätten att få ut det deponerade beloppet (jmf 8 kap 12 b § och 12 kap 22 § 2st jordabalken). Att

hantera säkerhetsdeposition på annat sätt skulle föranleda en relativt omfattande arbetsinsats för länsstyrelsen för att ta reda på om talan väckts.

## Rätten att få ut räntan

Länsstyrelsen anser att det ska vara den som har rätt att ta ut medel ur säkerhetsdepositionen som även ska ha rätt att få ut räntan. Länsstyrelsen anser vidare att uttag av ränta inte får göras löpande utan enbart när medel slutregleras i ärendet.

Enligt förslaget har hyresgästen rätt att löpande få ut räntan på det deponerade beloppet (enligt författningskommentaren på sidan 64). Detta avviker från ärenden om deponering av hyra och arrende samt nedsättning enligt 1927 års lag. I de fallen ska räntan utbetalas till den som får lyfta beloppet och enbart vid tillfällen då deponerade medel utbetalas. Något löpande uttag av ränta utan samband med utbetalning av deponerade medel förekommer alltså inte (se 8 kap 12 b § 2 st och 12 kap 22 § 3 st jordabalken samt 8 § 2 st 1927 års lag). Att möjliggöra löpande uttag av ränta innebär att det krävs en betydande arbetsinsats från länsstyrelsens sida, både för att hantera själva ansökan som kan vara exempelvis månadsvis återkommande, och för att verkställa utbetalningen.

Den löpande räntan bör i huvudsak uppgå till en för det stora flertalet uppskattad mindre intäkt vid månadsvis utbetalning men för vissa grupper kan det vara en betydande månadsvis intäkt. Särskilt för dem som lagförslaget är tänkt att underlätta för, till exempel de med osäkra inkomster. Länsstyrelsen har förståelse för att intäkten i form av löpande ränta kan vara betydelsefull, samtidigt måste det göras en avvägning mot den arbetsinsats exempelvis månadsvis utbetalning skulle innebära för länsstyrelserna. Sett ur ett för länsstyrelsen arbetsmässigt perspektiv bör ränta därför få utbetalas enbart vid tillfällen då det tas ut medel ur säkerhetsdepositionen.

En annan aspekt gällande räntan är att vid tvist i domstol eller vid hyresnämndens prövning till följd av exempel påstådd skada kan hyresvärden under tiden få stå för kostnaden själv. Det kan exempelvis vara för kostnader för att iordningställa hyresobjektet för att på nytt kunna hyra ut det till annan hyresgäst eller att hyresgästen inte betalat hyran. Rimligt i den typen av fall är att räntan på det belopp domstolen eller hyresnämnden beslutar att hyresvärden får ta ut bör tillfalla hyresvärden.

## Underrätta hyresvärden med rekommenderat brev

När det gäller kravet på att underrätta hyresvärden om depositionen anser Länsstyrelsen att kravet på rekommenderat brev bör tas bort.

Att länsstyrelsen underrättar hyresvärden om deposition av hyra via rekommenderat brev har betydelse för beräkningen av den tidsfrist som hyresvärd har att förhålla sig till för att deponerade medel ska fortsatt vara i länsstyrelsens förvar. På samma sätt förhåller det sig vid deponering av arrendeavgift. Se 8 kap 12 b § 3 st och 12 kap 22 § 2 st jordabalken. Vid nedsättning enligt 1927 års lag underrättar länsstyrelsen inte borgenären utan det är gäldenärens ansvar att informera borgenären om nedsättning.

Länsstyrelsen kan inte se något behov av att hyresvärden vid säkerhetsdeposition ska underrättas via rekommenderat brev. Detta med tanke på att hyresvärden inte har någon tidsfrist att förhålla sig till. Det ligger i både hyresgästens och hyresvärdens intresse att se till att avtalet om säkerhetsdepositionen fullföljs. Hur hyresvärden underrättas om länsstyrelsens bifall saknar betydelse för ärendets handläggning. Det är därför inte motiverat vare sig ekonomiskt eller tidsmässigt ur ett handläggningsperspektiv att underrätta hyresvärden med rekommenderat brev.

En aktuell fråga som inte nämns men som Länsstyrelsen vill lyfta är hur den digitala utvecklingen kan användas i ärendehandläggningen. För att få handläggningen mer kostnads- och tidseffektiv anser Länsstyrelsen att underrättelsen inte behöver skickas med rekommenderat brev utan att digitala möjligheter ska användas i stället.

## Kravet på underrättelse vid ansökan om att få ta ut medel

Länsstyrelsen anser att kravet på att länsstyrelsen ska ge den andra parten tillfälle att yttra sig över ansökan om att få ta ut medel bör tas bort. Detta gäller dock inte vid ansökan från hyresgästen när denne åberopar grunden att hyresförhållandet har upphört.

Om hyresvärden eller hyresgästen inkommer med ansökan om att få ta ut medel utan att medgivande från den andra parten bifogats till ansökan, föreligger inte grund för bifall till ansökan. Det ska enligt Länsstyrelsen åligga sökande part att visa för länsstyrelsen att

medgivande finns. Det saknas därför skäl för länsstyrelsen att underrätta motparten innan beslut fattas. Finns ett medgivande från hyresgästen så saknas det även i detta fall skäl att underrätta motparten innan beslut fattas.

Inkommer hyresvärden med ansökan om att få ta ut medel och bifogar beslut av hyresnämnden så kan medel tas ut utan föregående underrättelse till hyresgästen eftersom hyresnämndens beslut inte går att överklaga. Inkommer hyresvärden med ansökan om att få ta ut medel och bifogar dom från domstol så kräver länsstyrelsen att hyresvärden visar att domen har vunnit laga kraft. Har domen vunnit laga kraft så kan medel tas ut utan föregående underrättelse till hyresgästen eftersom domen inte går att överklaga. Länsstyrelsen ser alltså ingen anledning till att underrätta en part i ärendet som ändå inte kan tillföra ärendet något som gör att ansökan om utbetalning inte kommer bifallas.

Det är på detta sätt som beskrivits ovan som länsstyrelsen hanterar ärenden om deponering av hyra och arrendeavgift enligt jordabalken. Det åligger sökanden att visa att förutsättningarna för utbetalning finns och därför behöver inte motparten underrättas. Länsstyrelsen ser inga skäl till att handläggningen av ärenden om säkerhetsdeposition ska hanteras på annat sätt, vilket enbart skulle medföra längre handläggningstid och vara mer resurskrävande.

Vid ansökan från hyresgästen om att få ta ut medel för att hyresförhållandet har upphört kan Länsstyrelsen däremot se en anledning till att hyresvärden behöver underrättas. Parterna kan nämligen ha olika uppfattning om när hyresförhållandet har upphört. En underrättelse skulle även ge hyresvärden möjlighet att visa att det pågår en tvist vilket länsstyrelsen enligt ovan anser ska åligga hyresvärden att visa för länsstyrelsen. Skulle hyresgästen till ansökan om att få ta ut medel med stöd av tre månaders-regeln, bifoga ett medgivande om uttag från hyresvärden anser länsstyrelsen däremot att hyresvärden inte behöver underrättas.

## Konsekvenser av förslaget – tilldelning av medel för handläggningen

Länsstyrelsen finner det oklart hur stor arbetsinsats som kan beräknas utgå från länsstyrelsens sida. Det finns inget underlag som visar hur många ärenden det kan röra sig om per år. Beräknad arbetsinsats påverkas även av de förslag på ändringar som länsstyrelsen framställer ovan. Även om handläggningen

koncentreras till de länsstyrelser som har mest erfarenhet av att handlägga ärenden enligt både jordabalken och 1927 års lag krävs en faktisk arbetsinsats som inte är ovidkommande. Särskilt för det fall hyresgästen löpande fritt ska få ansöka om utbetalning av ränta. Till detta kommer även kostnader för att sända ut underrättelser via rekommenderat brev.

En fråga som inte belysts är om denna typ av depositionsärenden kan leda till ett ökat behov av att ta emot kontant betalning för länsstyrelsen, vilket också kan påverka hur stor arbetsinsats som behövs för att hantera dessa ärenden.

På bostadsmarken för andrahandsupplåtelser finns det ingen statlig aktör som har ansvar för konsumentvägledning. Det kan därför antas att ett antal privatpersoner kommer att höra av sig till länsstyrelsen för frågor av mer allmän karaktär kring andrahandsupplåtelser. Även detta behöver beaktas vad gäller länsstyrelsens resurser för att hantera effekterna av föreslagen lagstiftning.

## Angående kommersiella bostadsupplåtelser

Länsstyrelsen anser att det inte framförts sådana skäl som talar för att det kan anses vara motiverat att förslaget även ska omfatta kommersiella bostadsupplåtelser.

## De som medverkat i beslutet

Beslutet har fattats av länsöverdirektör Lisbeth Schultze med handläggare Sofia Pureber som föredragande. I den slutgiltiga handläggningen har även tillförordnade rättschefen Helena Schultz medverkat.

## Kopia

[ju.L1@regeringskansliet.se](mailto:ju.L1@regeringskansliet.se)

## Kontaktuppgifter till Länsstyrelsen

Kontakta oss via e-post [vastragotaland@lansstyrelsen.se](mailto:vastragotaland@lansstyrelsen.se), postadress Länsstyrelsen Västra Götaland, 403 40 Göteborg, eller ring vår växel 010-224 40 00.

Vår webbadress är [lansstyrelsen.se/vastra-gotaland](http://lansstyrelsen.se/vastra-gotaland).