



Remiss om Promemorian Säkerhetsdeposition vid hyresavtal (Ds 2023:32)

Er beteckning: Ju2023/02804

Länsstyrelsen tillstyrker förslaget i stort eftersom det kommer att ge en trygghet för både hyresgäst och hyresvärd. Länsstyrelsen föreslår att vissa administrativa moment i ärendehanteringens ändras, att handläggningen av ärendena koncentreras till vissa länsstyrelser och att länsstyrelserna tilldelas medel för det nya uppdraget. Länsstyrelsens kommentarer kring förslaget följer nedan.

1.2 Förslag till lag om ändring i lagen (2012:978) om uthyrning av egen bostad

Föreslagen lydelse 2 a §

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 (Jfr. 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. För hyresvärdens del bör rätten till att få ut räntan räknas från den dag begäran om uttag från depositionskontot inkom till länsstyrelsen (förutsätter att medgivande från hyresgästen bifogats ansökan), hyresnämnden eller domstolen. Länsstyrelsen anser vidare att uttag av ränta inte får göras löpande utan enbart när medel slut regleras 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 tillfällena 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, men även 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 de som lagstiftningen 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 tillfällena 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 hyresvärderna få ligga ute med pengar. 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 hyresvärderna får ta ut bör tillfalla hyresvärderna.

1.4 Förslag till förordning om länsstyrelsens hantering av säkerhetsdeposition enligt lagen (2012:978) om uthyrning av egen bostad

Föreslagen lydelse 1 §

Underrätta hyresvärden med rekommenderat brev

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

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 handläggningssperspektiv att underrätta hyresvärden med rekommenderat brev.

Kravet på underrättelse vid ansökan om att få ta ut medel

Länsstyrelsen anser att kravet 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 varför handläggningen av ärenden om säkerhetsdeposition ska hanteras på annat sätt, vilket enbart skulle orsaka längre handläggningstid och vara mer resurskrävande arbetsmässigt sett.

Vid ansökan från hyresgästen om att få ta ut medel för att hyresförhållandet har upphört kan Länsstyrelsen däremot se en anledning till varför 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.

12 Konsekvenser av förslaget

Tilldelning av medel för handläggningen

Länsstyrelsen finner det oklart hur stor arbetsinsats som kan beräknas utgå från länsstyrelsernas 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. Även om handläggningen koncentreras till

de länsstyrelser som har mest erfarenhet av att handlägga ärenden enligt både jordabalken och 1927 års lag (se nedan) så krävs en faktisk arbetsinsats som inte är ovidkommande. Särskilt inte 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. Länsstyrelsen anser att det behövs en tilldelning av medel för hanteringen av denna nya relativt omfattande arbetsuppgift.

En fråga som inte belysts är om denna typ av depositionsärenden kan leda till ett ökat behov av att ta emot kontant betalning för länsstyrelsernas del. 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 länsstyrelserna för frågor av mer allmän karaktär kring andrahandsupplåtelser. Även detta behöver beaktas vad gäller länsstyrelsernas resurser för att hantera effekterna av föreslagen lagstiftning.

13.2 Förslaget till lag om ändring i lagen (2012:978) om uthyrning av egen bostad

Behörighet att handlägga ärende om säkerhetsdeposition

Länsstyrelsen anser att handläggningen av ärendena bör koncentreras till vissa länsstyrelser och att det ska regleras till vilken länsstyrelse som ansökan ska sändas in till.

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.

Statskontoret har föreslagit att depositionsärendena enligt jordabalken (1970:994) ska överflyttas till sex ansvariga länsstyrelser. Det är samma länsstyrelser som enligt förslaget ska hantera nedsättning enligt lag (1927:56) om nedsättning av pengar hos myndighet (nedan 1927 års lag). Länsstyrelsen anser mot denna bakgrund att även ärenden om säkerhetsdeposition vid hyresavtal bör förläggas enbart till länsstyrelserna i Stockholms, Östergötlands, Skåne, Västra Götalands, Örebro och Norrbottens län.

När det gäller deponering av hyra eller arrendeavgift enligt jordabalken eller nedsättning enligt lag 1927 års lag är det inte reglerat vilken länsstyrelse som ansökan ska skickas in till.

I praktiken sker dock en uppdelning mellan länsstyrelserna. Länsstyrelsen föreslår därför att den fördelning länsstyrelserna redan tillämpar, som utgår från att den länsstyrelse där fastigheten är belägen ska handlägga ansökan, tillämpas även på ärendena om säkerhetsdeposition. 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.

Bilaga 2 Alternativt lagförslag om deposition vid uthyrningar enligt jordabalken

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 Ola Melin med länsassessor Ida Persson som föredragande. I den slutliga handläggningen har också avdelningschef Eva Fjelkner medverkat.

Denna handling har godkänts digitalt och saknar därför namnunderskrift.

Kopia

ju.L1@regeringskansliet.se