

Remissyttrande

Säkerhetsdeposition vid hyresavtal (Ds 2023:32)

Sveriges Allmännyttas är bransch- och intresseorganisationen för över 300 allmännyttiga kommunala och privata bostadsföretag, med tillsammans cirka en miljon lägenheter. Vi bistår våra medlemmar så att de kan vara långsiktiga och konkurrenskraftiga aktörer på bostadsmarknaden. På så sätt bidrar vi gemensamt till en hållbar utveckling – ekonomiskt, miljömässigt och socialt.

Sveriges Allmännyttas synpunkter

6. Deposition vid privatpersoners uthyrning av bostäder

Sveriges Allmännyttas tillstyrker förslaget att införa ett lagreglerat system för deposition till säkerhet för att ett hyresavtal fullgörs vid privatpersoners uthyrning av bostäder. Förslaget innebär ökad trygghet för både hyresgästen och hyresvärden. I vilken utsträckning förslaget verkligen leder till att privatpersoners uthyrning av bostäder ökar och till ett bättre utnyttjande av det befintliga bostadsbeståndet är dock svårbedömt.

7. Närmare om depositionsreglernas utformning

Sveriges Allmännyttas tillstyrker förslaget om att parterna i ett hyresavtal som omfattas av lagen om uthyrning av egen bostad (privatuthyrningslagen) ska kunna avtala om att hyresgästen till säkerhet för att förpliktelserna enligt hyresavtalet fullgörs, ska deponera ett belopp motsvarande högst två månadshyror hos länsstyrelsen. Utifrån hyresvärdens synpunkt kan två månadshyror möjligen vara i minsta lagen om det är fråga om skadeståndsanspråk rörande vanvård av en lägenhet. Utifrån hyresgästens synpunkt kan det å andra sidan vara betungande att deponera allt för stora summor för att få hyra en lägenhet. Två månadshyror framstår därför som en rimlig avvägning mellan båda parter intresse.

Sveriges Allmännyttas tillstyrker förslaget att länsstyrelsen ska handlägga frågor om säkerhetsdepositioner och att utbetalning ska ske till part som begär det om den andra parten medger det eller om hyresnämnden eller domstol beslutat om det på sätt som anges i promemorian. Länsstyrelserna handlägger redan i dag deponeringar av hyra enligt



hyreslagen i samband med tvister mellan hyresvärd och hyresgäst och har en organisation och upparbetade rutiner för att hantera depositioner.

Sveriges Allmännyttas tillstyrker förslaget om att hyresnämndens beslut om uttag av säkerhetsdeposition inte får överklagas. Frågorna om deposition torde i normalfallet inte leda till några större juridiska svårigheter varför exempelvis Svea hovrätt inte bör belastas med överprövning av dylika ärenden.

8. Säkerhetsdeposition vid andrahandsupplåtelse av hyresbostäder?

Sveriges Allmännyttas tillstyrker förslaget att reglerna om säkerhetsdeposition utöver uthyrning enligt privatuthyrningslagen bör gälla även upplåtelser i andra hand av hyresbostäder, då de på flera sätt liknar läget vid uthyrning enligt privatuthyrningsreglerna. Upplåtelsen sker vanligtvis inte i kommersiellt sammanhang och är typiskt sett mera tillfällig. Förutsättningar för att en godkänd andrahandsupplåtelse faktiskt kommer till stånd borde rimligen öka i dessa fall då det enligt Boverket inte är ovanligt att en fastighetsägare kräver att säkerhet ska ställas för att bevilja förstahandshyresgästen rätt att få hyra ut lägenheten i andra hand. Vidare är det, vilket utredaren nämner, rimligt att anta att andrahandshyresgästen i avsaknad av besittningsskydd och ett stort behov av bostad, befinner sig i ett underläge och därmed skulle gynnas av en sådan regel.

9. En allmän regel om säkerhetsdeposition vid bostadsuthyrning?

Sveriges Allmännyttas delar bedömningen att det för närvarande inte finns tillräckligt starka skäl för att införa regler om säkerhetsdeposition som gäller för alla typer av uthyrningar av bostäder. Användandet av säkerhetsdepositioner är inte särskilt utbrett bland Sveriges Allmännyttas medlemmar även om det förekommer. När osäkerhet om huruvida en potentiell hyresgäst kan komma att fullgöra sina förpliktelser enligt hyresavtalet kräver Sveriges Allmännyttas medlemmar vanligen ett borgensåttande och i vissa fall en kommunal hyresgaranti. Trots att viss osäkerhet finns om var gränsen går för när ett avtalsvillkor om säkerhetsdeposition kan anses skäligt, framstår det inte som angeläget med en lagreglering av frågan. Införs en sådan kan det, som utredaren också påpekar, möjligen leda till att hyresvärdar kräver säkerhetsdepositioner i större utsträckning än i dag.

10. Andra säkerheter

10.1 Reglering av pantsäkerhet?

Sveriges Allmännyttas delar bedömningen att det inte behövs några särskilda regler om hyresvärdens möjligheter att begära säkerhet i form av pant då det i bostadshyressammanhang torde vara mycket ovanligt.



10.2 Kommunala säkerheter

Sveriges Allmännyttta delar bedömningen att de förslagna reglerna om säkerhetsdeposition inte motiverar några ändringar i reglerna om kommunala hyresgarantier.

Stockholm den 9 februari 2024

Anders Nordstrand
Vd