

Justitiedepartementet

ju.remissvar@regeringskansliet.se

kopia: ju.L1@regeringskansliet.se

Stockholm 2024-04-08

Remissvar avseende:

Promemorian Säkerhetsdeposition vid hyresavtal (Ds 2023:32)

Riksförbundet Bostadsrätterna Sverige ekonomisk förening, nedan Bostadsrätterna, är en intresse- och serviceorganisation för bostadsrättsföreningar med cirka 9 900 bostadsrättsföreningar som medlemmar i hela Sverige med sammanlagt cirka 385 000 hushåll. Bostadsrätterna har beretts tillfälle att inkomma med yttrande över rubricerat förslag och får framföra följande.

Bostadsrätterna tillstyrker i huvudsak förslaget om säkerhetsdeposition vid hyresavtal.

Deposition vid privatpersoners uthyrning av bostäder

Bostadsrätterna tillstyrker förslaget att införa ett lagreglerat system för deposition för säkerhet för att förpliktelser enligt hyresavtalet fullgörs vid privatpersoners uthyrning av bostäder. Av promemorian framgår att införandet skulle innebära ökad trygghet för både hyresgästen och hyresvärderna samt ökad uthyrning av privatpersoners bostäder. Vi delar uppfattningen att förslaget medför ökad trygghet, men anser att det är svårt att bedöma i vilken utsträckning förslaget i praktiken kommer att leda till att utöka utbudet av hyreslägenheter och därmed ett bättre utnyttjande av det befintliga bostadsbeståndet.

Närmare om depositionsreglernas utformning

Bostadsrätterna 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 hos länsstyrelsen. Bostadsrätterna anser i första hand att beloppet inte ska

regleras i lag utan att det är ett avtalsvillkor som får utformas utifrån förutsättningarna i det enskilda fallet, risken för skador, värdet på lägenheten, om den är möblerad och eventuellt annat lösöre som lägenheten är utrustad med. Om lagstiftaren väljer att reglera beloppet i lag anser Bostadsrätternas att det föreslagna beloppet om högst två månadshyror är alltför lågt och bör i vart fall uppgå till minst sex månadshyror. Fordran kan bli betydligt högre både vid hyresförsummelser och när det gäller skadeståndsanspråk rörande skador i lägenheten. En sådan högre beloppsgräns skulle även innebära att hyresvärden vid obetald hyra i stället för att säga upp avtalet till omedelbart upphörande har möjlighet att säga upp avtalet till avtalstidens utgång, normalt sett med tre månaders uppsägningstid och genom depositionen få full ersättning för obetald hyra under uppsägningstiden. För en privatperson kan detta i praktiken vara både enklare och snabbare än att inleda ett rättsligt förfarande i domstol.

Bostadsrätternas tillstyrker förslaget att länsstyrelsen ska handlägga frågor om säkerhetsdepositioner, att utbetalning ska ske till den part som begär det när den andra parten medger det, om hyresnämnden eller domstol beslutat om det i enlighet med förslaget. Länsstyrelserna handlägger redan i dag deposition av hyra i samband med hyresrättsliga tvister och har utarbetade rutiner för detta.

Bostadsrätternas tillstyrker att hyresnämnden på ansökan av hyresvärden kan besluta om uttag i de fall parterna inte är ense förutsatt att hyresvärden visar sannolika skäl för sin fordran. Vidare tillstyrker Bostadsrätternas att hyresnämndens beslut om uttag av säkerhetsdeposition inte får överklagas. Beträffande hantering av depositionsärenden är det av vikt att ärendet avgörs utan onödig tidsutdräkt. Frågorna torde vanligtvis inte heller innebära några komplexa juridiska frågor.

Bostadsrätternas avstyrker förslaget att en deposition ska kunna utgöra hinder mot att hyresrätten kan förverkas vid obetald hyra. Det är viktigt att möjligheten att göra en sådan uppsägning kvarstår vid obetald hyra även när deposition erlagts. I annat fall kan konsekvensen bli att säkerheten minskar i värde och därmed inte ger den trygghet som den är tänkt för.

Säkerhetsdeposition vid andrahandsupplåtelse av hyresbostäder?

Bostadsrätternas tillstyrker förslaget att reglerna om säkerhetsdeposition även bör gälla upplåtelser i andra hand av hyresbostäder då båda parterna oftast är privatpersoner, vilket innebär att situationen på flera sätt liknar uthyrning enligt privatuthyrningslagen. Andrahandshyresgästen har i regel ett stort behov av bostad och befinner sig inte sällan i ett underläge. Den skulle därmed gynnas av en sådan regel. För att säkerställa att regeln om deposition inte ska vara tillämplig vid bulvanupplägg bör tydliggöras att bestämmelsen endast är tillämplig när en privatperson upplåter sin hyresrättslägenhet i andra hand.

En allmän regel om säkerhetsdeposition vid bostadsuthyrning?

Bostadsrätternas delar utredarens bedömning att det för närvarande inte finns tillräckligt starka skäl för att införa regler om säkerhetsdeposition som gäller för alla typer av uthyrningar av bostäder.

Andra säkerheter

Bostadsrätternas delar utredarens bedömning 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.

Vid eventuella frågor om detta svar hänvisas till undertecknad.

Med vänlig hälsning

Ulrika Blomqvist

VD