

Justitiedepartementet
103 33 Stockholm

Yttrande över promemorian Säkerhetsdeposition vid hyresavtal (Ds 2023:32)

Inledning

Göteborgs tingsrätt har granskat den remitterade promemorian utifrån de utgångspunkter och intressen som tingsrätten och de allmänna domstolarna särskilt har att beakta. Därutöver har tingsrätten också gjort en granskning av förslagens konsekvensanalys. Tingsrätten är positiv till syftet bakom den föreslagna regleringen och tillstyrker i huvudsak att det genomförs, dock med undantag för den föreslagna bestämmelsen i 2 c § lagen (2012:978) om uthyrning av egen bostad. Tingsrätten anser dock att frågan om finansieringen av förslaget behöver utredas närmare. Tingsrätten lämnar följande synpunkter.

Synpunkter på konsekvensanalysen och finansieringen av förslagen

Det system med säkerhetsdeposition som föreslås i promemorian kommer enligt förslaget att administreras av länsstyrelserna. Som skäl för en sådan ordning anförs bl.a. att länsstyrelserna redan har en organisation för liknande depositioner enligt 12 kap. 21 § jordabalken (se s. 34). Denna omständighet borde innebära att det hos länsstyrelserna finns statistik eller andra uppgifter som hade kunnat läggas till grund för en bedömning av den genomsnittliga kostnaden för länsstyrelsens handläggning av ett depositionsärende. I direktivet till utredaren framgår också att denne ska inhämta synpunkter från de myndigheter som är berörda i den utsträckning som behövs (s.73). I promemorian finns emellertid inte redovisat några inhämtade synpunkter från länsstyrelserna kring vad en ökad omfattning av depositionsärendena skulle innebära.

Utifrån det föreslagna tillämpningsområdet för reglerna om säkerhetsdeposition vid hyresförhållanden bedömer tingsrätten att det kommer att bli fråga om en avsevärd ökning av antalet depositionsärenden hos länsstyrelserna. Det gäller särskilt som reglerna föreslås bli tvingande till förmån för hyresgästen och därmed det enda sätt på vilket denne kan avkrävas en deposition, samtidigt som utredaren bedömer att möjligheterna till säkerhetsdeposition kan leda till att fler personer hyr ut sina privatbostäder. Depositionsärendena synes också kunna medföra fler handläggningsåtgärder, då det kan bli fråga om flera utbetalningar och inbetalningar från samma depositionskonto under tiden som hyresförhållandet består.

Tingsrätten anser att det hade varit önskvärt att promemorians konsekvensanalys hade innefattat en analys av frågeställningarna ovan. Utifrån den konsekvensanalys som har gjorts i promemorian går det inte, enligt tingsrättens mening, att utläsa hur utredaren har kommit fram till slutsatsen att den belastning som förslaget medför för länsstyrelserna bedöms bli begränsad och kunna hanteras inom befintliga resurser.

I anslutning till detta vill tingsrätten lyfta att promemorian inte belyser skälen för- och emot en ordning där kostnaderna för säkerhetsdepositionen bärs av parterna själva, eller av en av dem. I promemorian nämns att en sådan ordning finns i Norge (se s. 28). Det framgår inte varför utredaren valt att inte utreda, alternativt inte föreslå, en liknande ordning här.

Ovan nämnda brister medför, enligt tingsrättens mening, att det inte går att bedöma konsekvenserna av utredarens förslag. Det finns enligt tingsrättens mening skäl att vidare utreda frågan om finansiering av förslaget innan det genomförs.

Särskilt om hyresnämndens prövning

I den föreslagna 2 a § andra stycket lagen (2012:978) om uthyrning av egen bostad framgår att beslut om uttag fattas av hyresnämnden vid oenighet. Det framgår också att domstol kan besluta att betalningsskyldighet ska verkställas genom uttag ur deponerat belopp. En pågående tvist om rätten att utfå deponerat belopp föreslås hindra utbetalning, dock endast i de fall då det är hyresgästen som vill få tillbaka deponerat belopp efter det att hyresförhållandet har upphört.

Hyresnämndens beslut föreslås inte få överklagas (6 §). Det framhålls dock i promemorian att hyresnämndens beslut inte ska hindra hyresvärden eller hyresgästen från att väcka talan i allmän domstol om rätten till uttag. Hyresnämndens beslut anses inte få rättskraft beträffande en talan i allmän domstol. I promemorian föreslås inte att detta regleras. Det lämnas dock ett exempel på hur en sådan regel hade kunnat utformas, om den ansågs nödvändig (s.39).

Med den föreslagna regleringen kan frågan om rätten till deponerat belopp komma att prövas samtidigt i hyresnämnd och i allmän domstol. En pågående tvist mellan parterna ska utgöra hinder mot utbetalning i de fall det är hyresgästen som begär att återfå deponerat belopp. Såsom regeln är utformad torde den träffa såväl tvister i hyresnämnden som i tingsrätten.

Tingsrätten bedömer att den föreslagna ordningen kan leda till svårigheter i den praktiska tillämpningen. Hyresnämndens beslut om utbetalning torde visserligen kunna tillfälligt hindras av ett beslut om kvarstad i tingsrätten i de fall som inte omfattas av den föreslagna regleringen. Tingsrätten anser dock att det hade varit en fördel om den tänkta instansordningen mellan hyresnämnden och tingsrätten hade reglerats uttryckligen i lagtexten. Det kan också finnas skäl att överväga en regel som innebär att det deponerade beloppet inte får betalas ut så länge det pågår en tvist mellan parterna i hyresnämnd eller allmän domstol om rätten till deponerat belopp.

Särskilt om tingsrätternas överprövning av depositionsbeslut

I den förslagna nya bestämmelsen i 2 c § lagen (2012:978) om uthyrning av egen bostad föreslås en ordning där ett beslut av länsstyrelsen med anledning av deposition får överklagas till tingsrätten på den ort där länsstyrelsen finns. Vid överklagande gäller lagen (1996:242) om domstolsärenden. Det är, enligt tingsrättens mening, oklart vilka beslut som avses med bestämmelsen.

Någon närmare beskrivning av – eller exempel på - vilka av länsstyrelsens beslut med anledning av deposition som kan komma att överklagas till tingsrätten finns inte i promemorian, vare sig i den allmänna delen eller i författningskommentaren. Det framstår därför som överflödigt att införa en sådan prövningsmöjlighet.

Tingsrätten avstyrker därför förslaget i denna del. Om en sådan prövningsmöjlighet ändå införs bör den utformas så att avgränsningen mot vad som ska prövas av Hyresnämnden, av förvaltningsrätten respektive av tingsrätten blir tydlig.

I handläggningen har deltagit chefsrådmannen Agneta Lilja och rådmannen Sara Lindman

Agneta Lilja

Sara Lindman

+