



Ju2023/02804

Justitiedepartementet

REMISSVAR: PROMEMORIAN SÄKERHETSDEPOSITION VID HYRESAVTAL

HSB Riksförbund har erbjudits möjligheten att lämna synpunkter på ovan nämnda förslag. HSB är Sveriges största bostadskooperation som ägs av medlemmarna. Tillsammans med 24 HSB-föreningar, fler än 4 100 bostadsrättsföreningar, drygt 26 000 hyresrätter och cirka 677 000 medlemmar utvecklar vi boendet i hela Sverige.

Deposition vid privatpersoners uthyrning av bostäder?

Utredningen föreslår att det ska införas ett lagreglerat system för deposition till säkerhet för att ett hyresavtal fullgörs vid privatpersoners uthyrning av bostäder. HSB tillstyrker förslaget, som bör innebära en ökad trygghet för såväl hyresgäst som hyresvärd, även om effekterna inte bör överskattas. I en situation med bostadsbrist kan bedrägerier fortfarande förekomma och presumtiva hyresgästers utsatta ställning utnyttjas.

Närmare om depositionsreglernas utformning

Utredningen föreslår att parterna i ett hyresavtal som omfattas av 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. HSB tillstyrker detta förslag. Det bör dock poängteras att det utifrån hyresvärdens synpunkt kan vara önskvärt med ett högre belopp än två månadshyror, ifall det skulle röra sig om skador i lägenheten eller försummelse att betala hyran. Samtidigt kan ett högre belopp vara svårt för hyresgästen att avvara under hyrestiden.

HSB har inget att invända mot att länsstyrelsen ska handlägga frågor om säkerhetsdepositioner samt betala ut beloppet till part som begär det om den andra parten medger det eller om hyresnämnden eller domstol beslutat om det. HSB tillstyrker att hyresnämnden kan besluta att hyresvärden har rätt att få ut det deponerade beloppet om hyresvärden visar sannolika skäl för sin fordran, samt att hyresnämndens beslut inte får överklagas.

HSB avstyrker förslaget att hyresvärden inte ska få göra gällande att hyresrätten är förverkad på grund av dröjsmål med hyran så länge hen har möjlighet att kunna ta ut hyresbeloppet från depositionskontot. Om deposition, som föreslås av utredningen, ska kunna användas bland annat för att täcka eventuell skada, bör den inte kunna utgöra hinder mot ett förverkande. Det är också viktigt att förslagen inte leder till onödiga processer i hyresnämnden, där det redan i dagsläget kan förekomma långa handläggningstider.



Säkerhetsdeposition vid andrahandsupplåtelse av hyresbostäder?

HSB tillstyrker utredningens förslag att reglerna om säkerhetsdeposition även bör gälla andrahandsupplåtelser av hyresrätter. Parterna vid en sådan upplåtelse är oftast privatpersoner och därmed blir situationen på många sätt liknande den vid uthyrning enligt privatuthyrningslagen.

En allmän regel om säkerhetsdeposition vid bostadsuthyrning?

HSB delar utredningens bedömning att det i nuläget inte finns tillräckligt starka skäl att införa regler om säkerhetsdeposition vid alla typer av uthyrningar av bostäder.

Andra säkerheter

Utredningen bedömer att det inte behövs några särskilda regler om hyresvärdens möjligheter att begära säkerhet i form av pant. HSB delar denna bedömning.

Johan Nyhus, förbundsordförande

HSB Riksförbund