

Hyres- och arrendenämnden i Linköping  
Christoffer Démary

Justitiedepartementet  
[ju.remissvar@regeringskansliet.se](mailto:ju.remissvar@regeringskansliet.se)  
[ju.L1@regeringskansliet.se](mailto:ju.L1@regeringskansliet.se)

## Promemorian Säkerhetsdeposition vid hyresavtal (Ds 2023:32)

### Sammanfattning

Hyresnämnden i Linköping (nämnden) har ingen erinran i och för sig mot förslaget om att införa ett lagreglerat system för deposition till säkerhet för att ett hyresavtal fullgörs vid privatpersoners uthyrning av bostäder. Nämnden avstyrker dock förslaget om att det är hyresnämnden som ska pröva hyresvärdens rätt att få ut medel från depositionskontot.

### En lagreglering av säkerhetsdepositioner

Nämnden tillstyrker förslaget att reglerna om säkerhetsdeposition ska gälla såväl upplåtelser enligt privatuthyrningslagen som andrahandsupplåtelser av hyresbostäder. I huvudsak samma intressen gör sig gällande i båda dessa fall och det skulle te sig märkligt om regler om säkerhetsdeposition infördes för den ena formen av upplåtelse men inte för den andra.

Nämnden delar bedömningen att det för närvarande inte finns tillräckligt starka skäl för att införa allmänna regler om säkerhetsdeposition vid uthyrning av hyresbostäder.

### Det bör inte vara hyresnämnden som prövar uttag av säkerhetsdepositioner

De ärenden som hyresnämnden prövar har en stark anknytning till hyresgästens besittningsskydd. Uttag av medel från säkerhetsdeposition har att göra med hyresvärdens fordringar gentemot hyresgästen på grund av obetald hyra eller skadestånd med anledning av kontraktsbrott. Detta är en fråga som i regel hanteras av allmän domstol. Det framstår därför som främmande att hyresnämnden skulle pröva dessa ärenden. Vidare innebär förslaget att hyresnämnden ska bedöma huruvida hyresvärden visar sannolika skäl för sin fordran på medel ur säkerhetsdepositionen. En sådan sannolikhetsbedömning torde vara en fråga för allmän domstol. Dessutom innebär förslaget, som endast rör de deponerade medlen, att det finns risk för parallella processer.

### Närmare om depositionsreglernas utformning

För det fall lagstiftaren skulle gå vidare med detta förslag vill nämnden göra följande påpekanden.

Nämnden delar utredningens bedömning att prövningen i regel bör kunna ske utan sammanträde. Det bör dock poängteras att part i vissa fall kan

förväntas åberopa muntlig bevisning, till exempel vid frågor om avtalstolkning.

Nämnden ställer sig tveksam till att en hyresnämnds beslut om uttag av säkerhetsdeposition inte ska få överklagas. För att säkerställa enhetliga avgöranden vore det lämpligare att hyresnämnden får tillåta att ett avgörande överklagas till Svea hovrätt om det är av vikt för ledning av rättstillämpningen (jfr 12 kap. 70 § tredje stycket jordabalken).

### Konsekvenser av förslagen

Nämnden har svårt att uppskatta hur många nya ärenden vid hyresnämnderna som förslaget skulle leda till. I detta sammanhang bör nämnas att ett villkor om deposition och annan form av säkerhet torde kunna prövas som en villkorstvist i hyresnämnden. Nämndens bedömning är dock att ärendena skulle vara mer resurskrävande än vad som beskrivs i promemorian. Den instämmer därför inte i utredarens bedömning om att den ökade arbetsbörda förslaget innebär inte kräver några ytterligare resurser.

Detta remissyttrande har beslutats av lagmannen Christoffer Démerly. I den slutliga handläggningen har hyresrådet Erik Ferlin deltagit. Föredragande har varit beredningsjuristen Arvid Garbett Skagerlid.



Christoffer Démerly