

Eva Melander Tell, [eva.melandertell@dom.se](mailto:eva.melandertell@dom.se)  
08-561 665 38

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) Dnr Ju2023/02804

---

### *Sammanfattning*

Hyres- och arrendenämnden i Stockholm (nämnden) har granskat förslagen utifrån de intressen som nämnden har att beakta. Nämnden har ingen erinran i och för sig mot en författningsreglering av deposition av medel till säkerhet för hyresgästens fullgörande av avtalet (säkerhetsdeposition) vid andrahandsupplåtelse och vid uthyrning av lägenheter enligt lagen om uthyrning av egen bostad. Nämnden avstyrker emellertid förslaget om att uppgiften att pröva hyresvärdens rätt till utfående av medel från depositionskontot ska ligga på hyresnämnden.

### *En författningsreglering av säkerhetsdepositioner*

Som redovisas i promemorian finns flera skäl som talar för en författningsreglering av säkerhetsdepositioner. Ett av skälen till förslaget sägs vara att främja uthyrning av privatbostäder. Eftersom det kan antas att en sådan författningsreglering leder till allt fler säkerhetsdepositioner, kan förslaget även innebära en nackdel för resurssvaga hyresgäster på andrahandshyresmarknaden.

Nämnden delar utredarens bedömning att det inte finns tillräckliga skäl att införa regler om säkerhetsdeposition gällande alla typer av uthyrning av bostäder.

### *Uppgiften att pröva uttag av depositionen bör inte ligga på hyresnämnden*

Enligt förslaget ska hyresvärderna, om hyresgästen inte medger uttag från depositionskontot, kunna begära hyresnämndens prövning av frågan. Hyresnämnden ska tillåta uttag från depositionskontot ”i den utsträckning det finns sannolika skäl för hyresvärdens krav”.

Nämnden konstaterar att den föreslagna uppgiften är verksamhetsfrämmande för hyresnämnden. Enligt gällande rätt prövas frågor om skadestånd och fordringar på grund av obetald hyra respektive kvarhållen deposition av allmän domstol. Det framstår som en märklig ordning att hyresnämnden skulle vara behörig att pröva denna typ av frågor just i fråga om säkerhetsdepositioner enligt den föreslagna regleringen. Att hyresnämnden enligt förslaget kan pröva frågan endast på begäran av hyresvärden och endast i fråga om de deponerade medlen innebär dessutom att det kan uppstå parallella processer vid hyresnämnden och vid domstol, vilket är ägnat att skapa förvirring hos allmänheten om vilken instans man ska vända sig till.

### *Konsekvenser av förslagen*

Nämndens instämmer inte i utredarens bedömning att förslagen endast kommer leda till en viss ökning av antalet ärenden vid hyresnämnderna eller att den ökade arbetsbördan som förslagen innebär kan hanteras med befintliga resurser.

Det är mycket vanligt att frågor om hyresvärdens fordringar på andrahandshyresgäster avseende skador i lägenheten och obetalda hyror uppkommer i ärenden om återbetalning av hyra enligt 12 kap. 55 f § jordabalken.

Det ska betonas att antalet ärenden om återbetalning av hyra vid nämnden har ökat markant under de senaste åren. Under 2023 inkom 635 sådana ärenden. Det kan jämföras med år 2022 då antalet var 283 och åren 2019 – 2021 då antalet var cirka 150 – 200 per år. En av de åtminstone tre kommersiella aktörer som i stor utsträckning ansöker om återbetalning av överhyra för andrahandshyresgästers räkning har dessutom meddelat nämnden att bolaget beräknar inkomma med cirka 3 000 ansökningar om återbetalning av hyra under år 2024, varav cirka 75 procent till hyresnämnden i Stockholm.

Mot bakgrund av det nu sagda skulle förslagen, om de genomförs, kunna innebära en mycket stor ökning av antalet ärenden vid nämnden, en ökning som inte kan hanteras med befintliga resurser. Det ska härvid beaktas att förslagen, utöver de prövningar av uttag från depositioner som kan förväntas uppkomma vid andrahandsupplåtelse, även innefattar prövning av uttag från depositionskontot vid uthyrningar enligt lagen om uthyrning av egen bostad (reglerna om återbetalning av hyra enligt 12 kap. 55 f § jordabalken gäller inte vid uthyrning enligt den lagen).

Dessutom är nämndens bedömning att ärendena i sig skulle vara mer resurskrävande än vad som beskrivs i promemorian.

Hyresnämnden har i uppdrag att medla mellan parterna i samtliga vid nämnden förekommande tvister. Det är ett av skälen till att hyresnämnden som absolut huvudregel håller sammanträde i ärendena. Nämnden ifrågasätter utredningens slutsats om att ärenden om uttag av säkerhetsdeposition bör kunna hanteras genom skriftligt förfarande vid hyresnämnderna. Här bör också understrykas att nämnderna, till skillnad mot om tvisterna prövas i allmän domstol, saknar tillgång till lämpliga processuella verktyg för att driva ett skriftligt förfarande framåt på ett effektivt sätt. Nämnden ifrågasätter därför lämpligheten i att frångå huvudregeln vad gäller nu aktuella tvister om säkerhetsdeposition. I tvister av detta slag kan det förutsättas att parterna inte i någon större utsträckning kommer att företrädas av ombud. För att kunna reda ut förhållandena och kunna meddela materiellt korrekta beslut skulle sannolikt sammanträde behöva hållas i flertalet ärenden av detta slag. Även rätten till en rättvis rättegång enligt artikel 6 i Europakonventionen bör beaktas i detta i sammanhang.

Följande bör också påpekas i detta sammanhang. Hyresnämnden fick år 2023 nya ärendetyper (utseende respektive entledigande av särskild skiljeman enligt 23 a § och 23 b § hyresförhandlingslagen samt förändring av egen lägenhet enligt 7 kap. 7 § bostadsrättslagen). Hyresnämnderna har inte i någon del resursmässigt kompenserats för dessa nya ärendetyper även om ärendena, särskilt den förstnämnda typen, har visat sig vara mycket resurskrävande för nämnden. Vidare finns flera förslag som, om förslagen genomförs, kommer innebära en ökad ärendetillströmning och nya uppgifter för nämnderna, se t.ex. förslagen i betänkandet Vem äger fastigheten (SOU 2023:55) och i betänkandet Åtgärder för tryggare bostadsområden (SOU 2023: 57). I båda dessa betänkanden har bedömningen gjorts att ökande kostnader för nämnderna bör kunna hanteras inom ramen för befintliga anslag. Nämnden, som arbetar och har arbetat hårt under en lång tid med att få ned balanserna och omloppstiderna, ser en stor risk i att nämnden tillförs allt fler nya ärendetyper utan att kompenseras för den ökade arbetsbelastningen. Risken är att nämndens balanser och omloppstider i stället ökar till de nivåer som gällde år 2019 och dessförinnan.

---

Detta remissyttrande har beslutats av hyresrådet och myndighetschefen Eva Melander Tell. I den slutliga handläggningen har hyresråden Johanna Carlsson, Vanja Lycke och Eva Lärfars Persson deltagit. Föredragande har varit juristen Taha Hajiebrahimi.

Eva Melander Tell