

Handläggare
Roger Höög

Datum
2024-04-03

Diarienummer
Ju2023/02804

Justitiedepartementet
ju.remissvar@regeringskansliet.se
ju.L1@regeringskansliet.se

Remissvar från Hyresgästföreningen

Säkerhetsdeposition vid hyresavtal

Remissyttrande över promemorian Säkerhetsdeposition vid hyresavtal (DS 2023:32).
Ju2023/02804, Justitiedepartementet.

Sammanfattning

Hyresgästföreningen har tagit del av utredningen och tycker sammantaget att det är ett bra förslag med rimliga avvägningar som skulle underlätta för såväl hyresgäster som hyresvärdar. Vidare torde förslaget medföra att en hel del osäkerheter, tvister och bedrägerier, avseende depositioner, kan undvikas. Hyresgästföreningen tillstyrker därmed förslaget i sin helhet.

Allmänna synpunkter

Hyresgästföreningen har stora erfarenheter om tvister mellan hyresvärdar och hyresgäster gällande depositioner. Hyresgästföreningen delar utredarens syn på att det bör införas en säkerhetsdeposition. I dag är frågan om deposition inte reglerad i lag och det medför att det råder osäkerhet om vad som är skäligt när det kommer till exempelvis storleken på deposition. Vidare råder även osäkerheter i hanteringen av deposition.

Utredarens förslag begränsar möjligheten till deposition till två månadshyror. Hyresgästföreningen ställer sig positiv till det. En allt för omfattande deposition skulle medföra ökade utgifter, och för en del hyresgäster mycket svårt att i realiteten kunna teckna sådana hyresavtal. Hyresgästföreningen förstår dock att när det handlar om privatpersoner som hyr ut sin bostad finns ett önskemål om säkerhet för hyra och eventuella skador i bostaden. Vi tycker därför att avvägningen med två månadshyror är rimlig.

Vi vet också att det förekommer många bedrägerier kring depositioner och då framför allt på andrahandsmarknaden. Förslaget skulle ha en positiv inverkan och förhoppningsvis minska risken för hyresgäster att bli lurade att betala depositioner som de aldrig får tillbaka.

Vi ser mycket positivt på att depositionen placeras hos en oberoende part så som länsstyrelsen samt att det finns ett reglerat förfarande för hur depositionen kan krävas ut via beslut från Hyresnämnden.

Utredaren tar upp att det innebär ytterligare arbetsuppgifter för Hyresnämnden och uttrycker viss oro för att det kan bli betungande. Hyresgästföreningen instämmer förvisso i att ytterligare arbetsuppgifter tillförs och att det kan medföra ett ökat tryck. Samtidigt bör man ta i beaktande att det idag inte är ovanligt med tvister om deposition som inte återbetalas, eller utebliven hyra eller skadestånd, som belastar rättssystemet hos såväl Kronofogdemyndigheten, Hyresnämnderna och de allmänna domstolarna, även hos Polismyndigheten i rena bedrägerifall. Dessa kan förhoppningsvis minska i och med att säkerhetsdeposition införs. Därav är det inte säkert att man kan dra slutsatsen att arbetsbelastningen totalt sett skulle öka.

Hyresgästföreningen gör, efter att ha tagit del av utredningen, bedömningen att det inte bör införas någon lagstiftning om säkerhetsdeposition vid kommersiell uthyrning. Hyresgästföreningen delar uppfattningen att det i dagsläget inte är vanligt förekommande med depositioner i de sammanhangen och ser en tydlig risk med att de skulle öka vid en eventuell reglering. Eftersom de flesta problem kring depositioner berör privatpersoner som hyr ut sin bostad ser vi inte heller att en reglering möter något egentligt behov hos etablerade bostadsbolag eller hos hyresgäster som bor hos dessa. Om en sådan reglering skulle ske har utredaren förordat en skrivning innebärandes att hyresvärderna får ställa krav på en deposition motsvarande maximalt tre månader. Det tycker Hyresgästföreningen är ett för högt krav. Det absolut största antalet hyresgäster finns hos etablerade hyresvärdar. Skulle dessa hyresvärdar ställa krav på tre månaders hyra i deposition skulle det innebära en betydande utgift för hyresgästen som skulle omöjliggöra för en stor grupp hyresgäster att komma in i beståndet. Vidare skulle en stor kapitalsumma ligga låst, sannolikt över lång tid, och inte kunna användas till annan konsumtion. Det vore dåligt för hyresgäster och skadligt för samhället. Det är ett av skälen till att någon sådan reglering inte bör införas men om det övervägs bör depositionen vara betydligt lägre och maximalt motsvara två månadshyror vid inflyttningen.

Hyresgästföreningen gör ingen annan bedömning än utredaren när det gäller frågan om kommunala hyresgarantier eller frågan om hyresvärdens möjlighet att begära säkerhet i form av pant. Hyresgästföreningen ser inget behov av någon annan reglering än den nuvarande när det kommer till dessa frågor.

Hyresgästföreningen uppmanar regeringen att genomföra utredningens förslag.

Hyresgästföreningen

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Marie Linder', written in a cursive style.

Marie Linder, förbundsordförande

