



Justitiedepartementet
ju.remissvar@regeringskansliet.se

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

Er beteckning: Ju2023/02804

Sammanfattning

Länsstyrelsen tillstyrker förslaget i stort då det kommer att ge en ökad trygghet för både hyresgäst och hyresvärd. Länsstyrelsen vill dock framföra följande synpunkter på förslaget.

Behörighet att handlägga ärende om säkerhetsdeposition

Länsstyrelsen anser att ärenden om säkerhetsdeposition bör hanteras av samma länsstyrelser som handlägger ärenden om deponering av hyra och arrende enligt jordabalken (1970:994). Således bör samtliga länsstyrelser hantera denna tillkommande uppgift om inte förslaget om koncentration av ärenden om deponering av hyra och arrende enligt jordabalken till ett färre antal länsstyrelser blir verklighet.

Det bör även författningsregleras till vilken länsstyrelse en ansökan ska sändas in.

Förslaget anger inte vilken länsstyrelse som är behörig att ta emot säkerhetsdepositionen utan den kan ske hos vilken länsstyrelse som helst. Enligt promemorian bör det dock normalt ske hos länsstyrelsen där fastigheten ligger. När det gäller deponering av hyra eller arrende enligt jordabalken eller nedsättning enligt lag (1927:56) om nedsättning av pengar hos myndighet är det inte reglerat vilken länsstyrelse som ansökan ska skickas in till. I praktiken sker dock en uppdelning mellan länsstyrelserna som utgår från att ansökan ska skickas in till den länsstyrelse där fastigheten är belägen. Länsstyrelsen föreslår att det ska införas en reglering om att en ansökan om säkerhetsdeposition ska skickas in till den

länsstyrelse där fastigheten är belägen, i syfte att tydliggöra uppdelningen mellan länsstyrelserna.

1.2 Rätten att få ut räntan

Länsstyrelsen anser att det bör förtydligas om hyresgästens rätt att få ut räntan på det deponerade beloppet innebär att hyresgästen behöver ansöka om sådan utbetalning eller om utbetalning ska ske på länsstyrelsens initiativ av under året upplupen ränta. Det bör även övervägas om en förutsättning för rätten till utbetalning av räntan ska vara att räntan på depositionskontot överstiger ett visst belopp.

Enligt författningskommentaren till 2 a § förslag till lag om ändring i privatuthyrningslagen har hyresgästen rätt att löpande få ut räntan på det deponerade beloppet. Av 2 § förslag till förordning om länsstyrelsens hantering av säkerhetsdeposition enligt lagen (2012:978) om uthyrning av egen bostad framgår att förordning (1927:485) om nedsättning av pengar hos myndighet gäller i tillämpliga delar även pengar som har deponerats hos länsstyrelsen enligt 2 a § förslag till lag om ändring i privatuthyrningslagen. Enligt 3 § 2 st förordningen om nedsättning av pengar hos myndighet ska under året upplupen ränta tas upp i räkenskaperna så snart som möjligt under påföljande år. Länsstyrelsen anser att det är otydligt om hyresgästens rätt att löpande få ut räntan innebär att utbetalning av den ränta som tagits upp i räkenskaperna ska ske efter ansökan om utbetalning av hyresgästen eller om den räntan årsvis ska utbetalas av länsstyrelsen på eget initiativ. Om avsikten är att ränteutbetalningen ska ske efter ansökan av hyresgästen bör det förtydligas att en sådan ansökan inte utgör en ansökan om att få ta ut medel från depositionskontot, som innebär att länsstyrelsen ska ge den andra parten tillfälle att yttra sig (se 1 § 3 st förslag till förordning om länsstyrelsens hantering av säkerhetsdeposition enligt lagen [2012:978] om uthyrning av egen bostad).

För att begränsa länsstyrelsernas administration av ränteutbetalningar bör det enligt länsstyrelsen övervägas om en utbetalning av ränta endast ska ske under förutsättning att räntan på depositionskontot överstiger ett visst belopp (jfr t.ex. 64 kap. 4 § 1 skatteförfarandelagen [2011:1244]).

1.4 Länsstyrelsens hantering av säkerhetsdeposition

Länsstyrelsen anser att bestämmelsen i 1 § förordningen om länsstyrelsens hantering av säkerhetsdeposition enligt lagen (2012:978) om uthyrning av egen bostad bör ges följande lydelse:

*Om hyresgästen deponerar ett belopp hos länsstyrelsen enligt 2 a § lagen (2012:978) om uthyrning av egen bostad, ska länsstyrelsen **utan dröjsmål** underrätta hyresvärden om depositionen.*

Deponerat belopp ska genast placeras på ett räntebärande konto.

*Ansöker hyresgästen eller hyresvärden om att få ta ut medel från depositionskontot ska länsstyrelsen ge den andra parten tillfälle att yttra sig över ansökan **om det inte är uppenbart obehövt**.*

Länsstyrelsen anser att tidsangivelsen i första stycket i bestämmelsen ska ändras från genast till utan dröjsmål. Depositionen kan medföra ett behov av utredningsåtgärder hos länsstyrelsen innan hyresvärden kan underrättas. Ärendet kan i vissa fall behöva kompletteras och det kan t.ex. behöva utredas om hyresförhållandet omfattas av privatuthyrningslagen innan beslut med anledning av depositionen kan fattas.

Länsstyrelsen anser att kravet på att underrätta hyresvärden om depositionen genom rekommenderat brev bör tas bort.

Att länsstyrelsen underrättar hyresvärden om deposition av hyra via rekommenderat brev har betydelse för beräkningen av den tidsfrist som hyresvärden har att förhålla sig till för att deponerade medel fortsatt ska vara i länsstyrelsens förvar. På samma sätt förhåller det sig vid deponering av arrende (se 8 kap. 12 b § 3 st och 12 kap. 22 § 2 st jordabalken). Vid nedsättning enligt 1927 års lag underrättar länsstyrelsen inte borgenären utan det är gäldenärens ansvar att informera borgenären om nedsättning.

Länsstyrelsen kan inte se något behov av att hyresvärden vid säkerhetsdeposition ska underrättas via rekommenderat brev. Detta med tanke på att hyresvärden inte har någon tidsfrist att förhålla sig till. Det ligger i både hyresgästens och hyresvärdens intresse att se till att avtalet om säkerhetsdepositionen fullföljs. Hur hyresvärden underrättas om länsstyrelsens bifall saknar betydelse för ärendets handläggning. Det är därför inte motiverat vare sig i ekonomiskt

eller tidsmässigt hänseende eller ur ett effektivitetsperspektiv att i dessa fall underrätta hyresvärden med rekommenderat brev.

Länsstyrelsen anser att kravet på att den andra parten ska ges tillfälle att yttra sig över ansökan om att få ta ut medel från depositionskontot i regel fyller en funktion. Hyresvärden ges härigenom t.ex. möjlighet att visa om det pågår en tvist om rätten att få ut det deponerade beloppet likaså ges motparten möjlighet att lämna sitt medgivande till att ta ut medel från depositionskontot.

I vissa situationer bör det dock vara uppenbart obehövt att ge den andra parten tillfälle att yttra sig. Som exempel på sådana situationer kan nämnas följande. Inkommer hyresvärden med ansökan om att få ta ut medel och bifogar beslut av hyresnämnden bör medel kunna tas ut utan föregående underrättelse till hyresgästen, eftersom hyresnämndens beslut inte går att överklaga. Samma bör gälla om hyresvärden inkommer med lagakraftvunnen dom från domstol om betalningsskyldighet för en fordran som depositionen utgör säkerhet för. Bestämmelsen bör därför kompletteras med att tillfälle till yttrande inte behöver ges om det är uppenbart obehövt.

12 Tilldelning av medel för handläggningen

Länsstyrelsen finner det oklart hur stor arbetsinsats som kan beräknas utgå från länsstyrelsernas sida. Det finns inget underlag som visar hur många ärenden det kan röra sig om per år. Beräknad arbetsinsats påverkas även av de förslag på ändringar som Länsstyrelsen framställer ovan. Även om länsstyrelserna redan idag har erfarenhet av att handlägga liknande ärenden enligt jordabalken så kan förslaget innebära en faktisk arbetsinsats som inte är oväsentlig. Till detta kommer även kostnader för det fall att underrättelser ska sändas ut via rekommenderat brev.

Bilaga 2, kommersiella bostadsupplåtelser

Länsstyrelsen anser att det inte framförts sådana skäl som talar för att det kan anses vara motiverat att förslaget även ska omfatta kommersiella bostadsupplåtelser.

Övrig synpunkt

Länsstyrelsen anser att det bör förtydligas under vilka förutsättningar deponerade medel kan komma att tillfalla staten (jfr 7-9 §§ 1927 års lag).

De som medverkat i beslutet

Beslutet har fattats av landshövding Brittis Benzler med länsjurist Ulrika Källberg som föredragande. I ärendet har även rättschef Anna Adholmer och länsjurist Cornelia Nilsson medverkat.

Kopia till:

ju.L1@regeringskansliet.se