



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

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

Er beteckning: Ju2023/02804

Sammanfattning

Länsstyrelsen tillstyrker i huvudsak utredningens förslag gällande säkerhetsdeposition vid uthyrning enligt lagen om uthyrning av egen bostad och vid andrahandsupplåtelse av en hyresbostad för annat än fritidsändamål. Länsstyrelsen invänder dock mot att hyresgästen ska ha rätt att löpande få ut räntan på det deponerade beloppet. Vidare bedömer länsstyrelsen att lagstiftaren senare behöver tydliggöra vilka bedömningsgrunder som ska tillämpas vid ansökan om säkerhetsdeposition, liksom vilka kontroller länsstyrelserna förväntas göra vid utbetalning till hyresgäst efter hyresavtalets upphörande. Länsstyrelsen noterar också att hänsyn inte har tagits till Statskontorets förslag om koncentration av viss länsstyrelseverksamhet.

Avsnitt 7, 8 och 13

Bedömningsgrunder vid ansökan bör tydliggöras

I utredningen anförs att reglerna i förslaget väsentligen bör motsvara vad som gäller vid deposition enligt 12 kap. 21 § jordabalken. Vid ansökan om sådan deposition gör länsstyrelserna på objektiva grunder en bedömning av om grund för deponering finns, alltså om någon av förutsättningarna i paragrafens första stycket i är uppfyllda.

Lagstiftaren behöver även vad gäller kommande reglering kring säkerhetsdeposition tydliggöra vilka bedömningsgrunder som länsstyrelserna ska ta hänsyn till vid en sådan ansökan. Enligt förslaget ska exempelvis ett avtalsvillkor om deposition som avviker från bestämmelserna om säkerhetsdeposition till nackdel för hyres-

gästen vara ogiltigt. Länsstyrelsen utgår från att det är nödvändigt att vid ansökan kontrollera hyresavtalet ur denna aspekt, för att säkerställa att myndigheten inte tar emot en större deponering än vad som framgår av den nya bestämmelsen i 2 a § lagen (2012:978) om uthyrning av egen bostad.

Kontroller vid utbetalning till hyresgäst efter hyresavtalets upphörande bör tydliggöras

Vid ansökan om utbetalning av deponerat belopp enligt 12 kap. 22 § andra stycket jordabalken gäller ordningen att underlåter hyresvärden att i rätt tid väcka talan mot hyresgästen eller försummar hyresvärden att anmäla tvisten till länsstyrelsen får hyresgästen lyfta beloppet. Det ankommer alltså på hyresvärden att uppmärksamma länsstyrelsen på att utbetalning inte ska verkställas, länsstyrelsen kontrollerar därmed inte detta självmant.

Enligt förslaget ska det ankomma på Hyresnämnden att underrätta länsstyrelsen om att en begäran om uttag från depositionskontot har kommit in och om beslut i frågan om rätten till uttag. Detta för att förhindra utbetalning. Vad gäller pågående tvist i allmän domstol, rörande exempelvis ett krav på skadestånd som depositionen utgör säkerhet för, behöver lagstiftaren tydliggöra om det i dessa fall ska ankomma på den part som väckt talan att anmäla tvisten till länsstyrelsen för att förhindra utbetalning.

Hyresgästen ska inte ha rätt att löpande få ut räntan på det deponerade beloppet

Länsstyrelsen bedömer att en rätt att löpande få ut räntan på det deponerade beloppet skulle vara mycket betungande för myndigheterna och motsvarar inte den ordning som länsstyrelsen tillämpar beträffande deponering enligt 12 kap. 21 § jordabalken. Vid ansökan om utbetalning enligt den bestämmelsen utgår ränta på beloppet med ett engångsbelopp, beräknat utifrån insättningsdatum och aktuell räntesats.

Vid utbetalning av säkerhetsdeposition bör samma princip gälla, alltså att ränta påräknas med ett engångsbelopp vid utbetalning.

Ärendeslaget bör koncentreras

Det ärendeslag som förslaget kommer ge upphov till har nära samband med den verksamhet kring deposition av hyra, som länsstyrelserna redan har en organisation kring. Statskontoret har

föreslagit en koncentration av denna verksamhet till sex länsstyrelser (se rapporten Koncentration av viss länsstyrelseverksamhet 2023:14).

Länsstyrelsen föreslår att även ärenden gällande säkerhetsdeposition koncentreras på samma sätt. Sett till den ökning av arbetsbörda för koncentrationslänen som det innebär, behöver behovet av ytterligare finansiering ses över.

De som medverkat i beslutet

Beslutet har fattats av landshövding Marita Ljung med jurist Lovisa Falkesjö som föredragande. I den slutliga handläggningen har också länsråd Susanna Löfgren medverkat.

Denna handling har godkänts digitalt och saknar därför namnunderskrift.