



Länsstyrelsen  
Västerbotten

Yttrande

1 (5)

Datum  
2024-04-04

Diarienummer  
11255-2023

Justitiedepartementet  
Ju.remissvar@regeringskansliet.se

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

Er beteckning: Ju2023/02804

### Sammanfattning

Länsstyrelsen Västerbotten, härefter länsstyrelsen, tillstyrker i huvudsak förslaget då det kommer att ge en trygghet för både hyresgäst och hyresvärd.

Ärenden om säkerhetsdeposition bör hanteras av samma länsstyrelser som handlägger ärenden om deponering av hyra och arrende enligt jordabalken. Det bör författningsregleras till vilken länsstyrelse ansökan om säkerhetsdeposition ska skickas in, det bör vara den länsstyrelse där fastigheten är belägen.

Regleringen om hyresgästens rätt att få ut ränta bör tydliggöras. Det bör övervägas att begränsa rätten till ränteuttag.

Något behov av att hyresvärden vid säkerhetsdeposition ska underrättas via rekommenderat brev ser inte länsstyrelsen.

Att den andra parten ska ges tillfälle att yttra sig över ansökan om att få ta ut medel från depositionskontot kan i vissa fall vara uppenbart obehövligt.

Införd reglering kan komma att innebära ökat behov av resurser samt ökade kostnader för länsstyrelserna.

### 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<sup>1</sup> 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 (härefter 1927 års lag) 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. En sådan uppdelning innebär att ärendena fördelas utifrån de faktiska förhållandena på bostadsmarknaden och de resurser som respektive länsstyrelse tilldelats.

En reglerad uppdelning av behörigheten att handlägga ärendena underlättar även för hyresnämnden. Hyresnämnden ska enligt förslaget informera länsstyrelsen om att ansökan om uttag från depositionskontot har kommit in och om beslut i fråga om rätten till uttag. Om behörigheten inte regleras behöver hyresnämnden informera samtliga länsstyrelser.

## 1.2 Rätten att få ut räntan

Länsstyrelsen noterar att förslaget innebär att det endast är hyresgästen som har rätt till ränta på deponerat belopp. Därtill uttrycks enligt vad som framkommer av författningskommentaren till 2 a § förslag till lag om ändring i lagen (2012:978) om uthyrning av egen bostad att hyresgästen har rätt att löpande få ut räntan.

---

<sup>1</sup> Statskontorets rapport av den 15 september 2023, *Koncentration av viss länsstyrelseverksamhet* (2023:14)

I ärenden om deponering av hyra och arrende enligt jordabalken samt 1927 års lag betalas ränta till den som får lyfta beloppet, och då i samband med att deponerade medel utbetalas. Den föreslagna hanteringen avviker därmed från hanteringen av ovanstående ärenden både vad gäller vem som har rätt till räntan och när ränta utbetalas.

Länsstyrelsen anser att det är otydligt om hyresgästens rätt att löpande få ut räntan innebär att utbetalning av ränta ska ske efter ansökan om utbetalning av hyresgästen eller om den räntan 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, inbegripande både hantering av ansökan och verkställande av utbetalning, bör det enligt länsstyrelsen övervägas om en utbetalning av ränta endast ska ske under förutsättning att räntan på depositionskontot överstigerstiger ett visst belopp, alternativt att ränta endast utbetalas i samband med att deponerat belopp lyfts. Mot det senare kan argumenteras att ränta kan löpa under betydande tid om hyresförhållandet är långvarigt.

## 1.4 Länsstyrelsens hantering av säkerhetsdeposition

Länsstyrelsen anser att kravet i 1 § första stycket på att underrätta hyresvärden om depositionen bör tas bort vad gäller kravet på rekommenderat brev.

Att länsstyrelsen underrättar hyresvärden om deposition av hyra via rekommenderat brev har betydelse för beräkningen av den tidsfrist som hyresvärd har att förhålla sig till för att deponerade medel ska fortsatt vara i länsstyrelsens förvar. På samma sätt förhåller det sig vid deponering av arrendeavgift. 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 ekonomiskt eller tidsmässigt ur ett handläggningssperspektiv att underrätta hyresvärden med rekommenderat brev.

Länsstyrelsen anser att kravet i 1 § sista stycket 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, dock kan det i vissa fall vara uppenbart obehövt.

Hyresvärden ges genom underrättelse t.ex. möjlighet att visa om det pågår en tvist om rätten att få ut det deponerade beloppet, eller ge sin syn på när hyresförhållandet upphört. 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, och vissa länsstyrelser även enligt 1927 års lag kan förslaget innebära en faktisk arbetsinsats som inte är oväsentlig. Särskilt inte för det fall hyresgästen löpande fritt ska få ansöka om utbetalning av ränta. Till detta kommer även kostnader för det fall att underrättelser ska sändas ut via rekommenderat brev.

En fråga som inte belysts är om denna typ av depositionsärenden kan leda till ett ökat behov av att ta emot kontant betalning för länsstyrelsernas del. Vilket också kan påverka hur stor arbetsinsats som behövs för att hantera dessa ärenden.

På bostadsmarknaden för andrahandsupplåtelser finns det ingen statlig aktör som har ansvar för konsumentvägledning. Det kan därför antas att ett antal privatpersoner kommer att höra av sig till länsstyrelserna för frågor av mer allmän karaktär kring andrahandsupplåtelser. Även detta behöver beaktas vad gäller länsstyrelsernas resurser för att hantera effekterna av föreslagen lagstiftning.

## 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.

## Kontaktuppgifter

Välkommen att kontakta länsstyrelsen för frågor på telefon 010-225 40 00 eller via e-post [vasterbotten@lansstyrelsen.se](mailto:vasterbotten@lansstyrelsen.se). Ange ärendets diarienummer 11255-2023 i ämnesraden för e-post.

## De som medverkat i beslutet

Beslutet har fattats av landshövding Helene Hellmark Knutsson med länsjurist Moa Garpebring som föredragande. I den slutliga handläggningen har också länsråd Lars Lustig medverkat. I handläggningen av ärendet har länsarkitekt och enhetschef vid samhällsutvecklingsenheten Elin Olsson medverkat.

Länsstyrelserna har i viss utsträckning samarbetat kring sina svar på remissen.

## Kopia till

[Ju.L1@regeringskansliet.se](mailto:Ju.L1@regeringskansliet.se)