

Stockholm den 9 april 2024

R-2023/2518

Till Justitiedepartementet

Ju2023/02804

Sveriges advokatsamfund har genom remiss den 19 december 2023 beretts tillfälle att yttra sig över departementspromemorian Säkerhetsdeposition vid hyresavtal (Ds 2023:32).

Sammanfattning

Advokatsamfundet, som även hänvisar till tidigare yttrande i angränsande frågor,¹ har i huvudsak ingen erinran mot förslagen i promemorian, men vill särskilt framföra nedan synpunkter och förslag till ändringar.

Det finns enligt Advokatsamfundet anledning att underlätta uthyrning av tillgängliga bostadslägenheter i andra hand. Advokatsamfundet delar utredarens uppfattning att både hyreslägenheter och bostadsrättslägenheter samt andra ägda lägenheter ska omfattas av regleringen, med de avgränsningar som utredaren har föreslagit. Förslaget bidrar enligt Advokatsamfundets uppfattning till förenkling av andrahandsuthyrning av dessa lägenheter. Samtidigt bidrar förslaget till att motverka bedrägerier, genom att deposition lämnas hos länsstyrelsen med regler om hur uttag ska ske, i stället för nuvarande tillämpning med inbetalning som vanligtvis sker på en privatpersons bankkonto.

¹ Se Advokatsamfundets remissyttrande den 11 september 2017 över betänkandet Stärkt ställning för hyresgäster (SOU 2017:33).



Enligt Advokatsamfundet är deposition om maximalt tre månadshyror en lämplig avvägning mellan hyresvärdens intresse av att erhålla säkerhet för hyresgästens fullgörande av sina förpliktelser enligt hyresavtalet och hyresgästers ekonomiska förmåga att kunna ställa säkerhet. Enligt Advokatsamfundet bör hyresvärderna ha rätt att begära att säkerhet deponeras hos länsstyrelsen innan hyresgästen får tillträde till lägenheten.

Advokatsamfundet är kritiskt till att hyresgästens deponerade säkerhet ska kunna användas för hyresbetalningar och/eller skadestånd, utan att hyresvärderna kan göra gällande att hyresrätten är förverkad. Depositionen är hyresvärdens säkerhet för att hyresgästen fullgör sitt åtagande att betala hyran under hela hyresperioden samt för eventuell skadeståndsskyldighet vid skada på lägenheten. Om hyresgästen i en förverkandesituation kan använda deponerade medel som hyresbetalningar, kommer säkerhetsdepositionen i praktiken användas som förskottshyra, med risk för att hyresvärdens säkerhet urholkas under pågående hyresförhållande.

Länsstyrelsen är lämplig myndighet för att hantera säkerhetsdepositioner.

Hyresnämnden bör i enlighet med förslaget kunna avgöra fråga om uttag från depositionskontot utan sammanträden, när sammanträde inte är nödvändigt för ärendets utredning.

Det finns enligt Advokatsamfundet skäl att utreda kriminalisering av andra typer av deposition vid uthyrning i andra hand, i syfte att motverka bedrägerier.

Synpunkter

Tre månadshyror kan vara en lämplig maxgräns för deponerat belopp

Enligt Kronofogdemyndighetens hemsida tar det tre månader från att Kronofogdemyndigheten skickar brev med begäran om avhysning till att Kronofogdemyndigheten fattar beslut i fråga om avhysning. Handläggningstiden varierar dock över landet och beroende på det specifika ärendet kan handläggningstiden uppgå till upp emot sex månader om hyresgästen inte bestrider avhysningen. Om hyresgästen bestrider avhysningen kan handläggningstiden uppgå till cirka nio till tolv månader. Denna i sammanhanget relativt långa handläggningstid talar för att den maximala säkerhetsdepositionen bör omfatta mer än föreslagna två månadshyror. Hyresvärdar har ett starkt intresse av att ha en rimlig säkerhet om en



hyresgäst inte fullgjort sina åtaganden i hyresförhållandet och/eller efter att hyresavtalet upphört olovligen, håller sig kvar i lägenheten. Dessa skäl talar för att hyresvärdar kommer att begära säkerhetsdeposition med högsta tillåtna antalet månadshyror som den kommande lagregleringen tillåter. En reglering av säkerhetsdeposition kan också innebära att fler hyresvärdar än idag begär säkerhetsdeposition vid uthyrning. Ju högre belopp som begärs för säkerhetsdepositioner, desto större risk är det att betalningssvaga hushåll stängs ute från andrahandshyresmarknaden. Enligt Advokatsamfundet utgör en maximal gräns för deponerat belopp om tre månadshyror en lämplig avvägning mellan dessa intressen.

Hyresvärden bör få begära att säkerhet ska deponeras före tillträdesdagen

Det är väsentligt ur ett hyresvärdssintresse att säkerhetsdepositionen görs innan hyresgästen får tillträde till lägenheten. Som framgår av avsnittet ovan kan det ta upp till sex månader för en hyresvärd att avhysa en hyresgäst som inte fullgör sina förpliktelser enligt hyresavtalet. Vid hyresgästs bestridande överlämnar Kronofogdemyndigheten, på hyresvärdens begäran, ärendet till tingsrätten för prövning. För att uppnå syftet med att skapa incitament som får fler att hyra ut sina lägenheter, bör hyresvärdar ha rätt att begära att säkerhet ställs före tillträdesdagen. På så sätt ökar hyresvärdars skydd mot hyresgäster som tidigt i hyresförhållandet underlåter att betala avtalad hyra. Eftersom säkerhet ska deponeras hos länsstyrelsen är hyresgästens inbetalade medel säkrade i förhållande till en oseriös hyresvärd. Enligt Advokatsamfundet bör lagförslaget därför kompletteras med en bestämmelse om att depositionen ska betalas in till länsstyrelsen för att hyresgästen ska ha rätt till tillträde till lägenheten.

Deposition bör inte kunna användas för hyresbetalningar eller skadestånd under hyresförhållandet

Advokatsamfundet motsätter sig förslaget i den del som gäller att hyresvärden inte ska kunna göra gällande att hyresrätten är förverkad på grund av dröjsmål med hyresbetalning eller skadestånd under hyresförhållandet, när det finns ett belopp motsvarande förfallen hyra deponerat och hyresgästen medger uttag från depositionskontot. Säkerhetsdeposition vid hyresavtal används för att hyresvärden ska trygga sig mot hyresgästens bristande hyresbetalning under hyrestiden samt vid en avhysning, liksom för eventuellt skadestånd för skada som hyresgästen orsakat under



uthyrningen. Säkerhetsdepositionen är inte avsedd att utgöra en förskottshyra, som kan avräknas månadsvis med hyresgästens godkännande. Ett sådant förfarande innebär att hyresvärden inte har någon säkerhet när det deponerade beloppet är förbrukat och hyresvärden därefter ska vidta uppsägning, med den tidsåtgång som beskrivits ovan. För att säkerhetsdeposition ska utgöra en betryggande säkerhet vid uthyrning av lägenheter i andra hand, bör hyresvärden kunna göra gällande att hyresrätten är förverkad, oavsett om det finns deponerade medel.

Försäkring eller garanti som alternativ till säkerhetsdeposition

Advokatsamfundet delar utredarens slutsats om att försäkring tecknad av hyresgästen som skydd för uteblivna hyresbetalningar och annan skada som kan uppkomma under hyresförhållandet är krångligare och sannolikt mer kostsamt för andrahandshyresgäster än den föreslagna säkerhetsdepositionen. För att möjliggöra även för betalningssvaga hushåll att ställa säkerhet vid förhyrning i andra hand, bör det dock även fortsatt finnas utrymme för nya försäkringslösningar i dessa delar, om det anses kommersiellt gångbart. Även möjligheten att ställa garantier från bank eller motsvarande bör finnas tillgänglig, så som utredaren föreslår. Även om såväl försäkring som garanti sannolikt innebär en högre kostnad, kan det innebära en möjlighet att hyra en lägenhet för hushåll som inte har resurser att få fram medel till en säkerhetsdeposition. Förslaget om säkerhetsdeposition hindrar inte dessa alternativa lösningar och Advokatsamfundet förordar att sådana ska kunna användas även fortsättningsvis.

Hyresnämnden bör pröva fråga om uttag från säkerhetsdeposition utan sammanträde

Hyresnämnden bör kunna avgöra ärenden om uttag från säkerhetsdepositionen utan sammanträde, om sammanträde inte är nödvändigt för ärendets beredning. Enligt Advokatsamfundet bör det utredas om hyresnämnderna ska ges möjlighet att delegera handläggning av ärenden om uttag från säkerhetsdeposition.

Lagförslagets alternativa förslag om en generell regel om säkerhetsdeposition

Advokatsamfundet delar utredningens bedömning att det i nuläget inte bör införas regler om säkerhetsdepositioner som gäller för alla typer av uthyrning av bostäder. En sådan reglering kan utredas efter införandet av en reglering om säkerhetsdeposition vid uthyrning av privatbostad.



Kriminaliserande av andra typer av deposition vid uthyrning i andra hand bör utredas
Av lagförslaget följer att reglerna om säkerhetsdeposition bör vara tvingande som skydd för hyresgästen. Avviker ett avtalsvillkor om deposition till nackdel för hyresgästen innebär förslaget att det avvikande villkoret ska vara ogiltigt.

Enligt Advokatsamfundet bör man utöver reglering om ogiltiga avtalsvillkor närmare utreda kriminalisering av andra typer av deposition av medel vid andrahandsuthyrning. En sådan kriminalisering kan vara ytterligare ett steg för att motverka bedrägerier och ligger i linje med tidigare vidtagna åtgärder för att komma till rätta med missbruk på andrahandshyresmarknaden.

SVERIGES ADVOKATSAMFUND

Mia Edwall Insulander