

Regeringskansliet
Justitiedepartementet
103 33 Stockholm

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

Riksbyggens synpunkter på promemoria Säkerhetsdeposition vid hyresavtal, Ds 2023:32

Riksbyggen tillstyrker merparten av förslagen i promemorian

Riksbyggen tillstyrker införandet av ett lagreglerat system för säkerhetsdeposition vid privatpersoners uthyrning av bostäder enligt den så kallade privatuthyrningslagen. Ett sådant system ökar tryggheten för såväl hyresgäst som hyresvärd. Riksbyggen ställer sig dock tveksam till om ytterligare en positiv effekt av föreslagen reglering verkligen är att fler bostäder skulle hyras ut, det kan dels ifrågasättas hur många lägenheter som verkligen står outhyrda och dels om de är outhyrda på grund av att lagregler om säkerhetsdeposition saknas.

Riksbyggen tillstyrker förslaget att reglerna om säkerhetsdeposition även bör gälla vid upplåtelse i andra hand av hyresbostäder. Precis som vid uthyrning enligt privatuthyrningslagen ökar detta system tryggheten för såväl hyresgäst som hyresvärd.

Riksbyggen delar utredarens bedömning att det inte finns tillräckligt starka skäl för att införa regler om säkerhetsdeposition som gäller för alla typer av uthyrning av bostäder.

I promemorian föreslås att säkerhetsdepositionen ska uppgå till ett belopp motsvarande högst två månadshyror. Riksbyggen anser att det är ett för lågt belopp för att uppnå tillräcklig trygghet för hyresvärden. Skador på lägenhet efter vanvård eller förstörelse av inredning leder normalt till långt högre kostnader än så för en hyresvärd. Maxbeloppet bör därför sättas högre, men inte så högt så att det blir alltför betungande för hyresgästen. Rimlig nivå torde vara mellan fyra och sex månadshyror. Ett alternativ kan vara att inte reglera beloppet i lag utan lämna det upp till parterna att komma överens i det enskilda fallet.

Riksbyggen avstyrker att deposition ska utgöra hinder mot förverkande vid obetald hyra. En sådan reglering skulle dels riskera att dra ut på tiden dels leda till att säkerheten i form av depositionen minskar i värde. I praktiken skulle en sådan reglering öppna upp för hyresgästen att ”plocka ut” sin deposition under pågående hyresförhållande. Det finns inte något hinder enligt det föreslagna reglerna att hyresvärd och hyresgäst är överens om att viss del eller hela depositionen betalas ut till hyresvärden för det fall att hyresgästen hamnat i ekonomiska trångmål.

Riksbyggen tillstyrker att säkerhetsdepositionen ska nedsättas hos länsstyrelsen. Det är ändamålsenligt att en och samma myndighet hanterar samtliga depositioner hänförliga till hyresavtal.

Riksbyggen tillstyrker vidare att hyresnämnden på ansökan av hyresvärden kan besluta om uttag ur depositionen i de fall parterna inte är överens. I denna form av enklare juridiska frågor är det ändamålsenligt att prövning inte kan ske i alltför många instanser, Riksbyggen tillstyrker därför att hyresnämndens beslut i dessa frågor inte är överklagbara. Riksbyggen delar utredarens bedömning att det är tillfyllest att dessa ärenden avgörs av ett hyresråd ensamt.

Riksbyggen har inga synpunkter på förslaget om ikraftträdande.

Frågor

Frågor med anledning av denna remiss kan ställas till:

Sofia Berg Horner, Chefsjurist, 08-6984253, sofia.berghorner@riksbyggen.se



Johanna Frelin
VD

Tfn: 08-6984106

e-post: Johanna.frelin@riksbyggen.se

Riksbyggen är ett kooperativt företag som utvecklar bostäder i nyproduktion, både bostads- och hyresrätter. Riksbyggen är också en av Sveriges största fastighetsförvaltare med bostadsrättsföreningar samt kommersiella och offentliga fastighetsägare som kunder. Riksbyggens företagsidé är att skapa attraktiva och hållbara boenden för alla.