

Säkerhetsdeposition vid hyresavtal

Ds 2023:32



Regeringskansliet
Justitiedepartementet

SOU och Ds finns på [regeringen.se](https://www.regeringen.se) under Rättsliga dokument.

Svara på remiss

Statsrådsberedningen, SB PM 2021:1.

Information för dem som ska svara på remiss finns tillgänglig på [regeringen.se/remisser](https://www.regeringen.se/remisser).

Omslag: Regeringskansliets standard

Tryck och remisshantering: Elanders Sverige AB, Stockholm 2023

ISBN 978-91-525-0822-0 (tryck)

ISBN 978-91-525-0823-7 (pdf)

ISSN 0284-6012

Till Justitiedepartementet

I juli 2022 fick jag i uppdrag av Justitiedepartementet att analysera behovet av att införa en reglering kring deposition av pengar till säkerhet för fullgörandet av hyresgästens förpliktelser enligt ett bostadshyresavtal och att lämna förslag på utformningen av en sådan reglering.

Härmed får jag överlämna promemorian Säkerhetsdeposition vid hyresavtal.

Stockholm i augusti 2023

Bertil Bengtsson

Innehåll

Sammanfattning	5
1 Författningsförslag.....	7
1.1 Förslag till lag om ändring i jordabalken	7
1.2 Förslag till lag om ändring i lagen (2012:978) om uthyrning av egen bostad.....	8
1.3 Förslag till lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder	11
1.4 Förslag till förordning om länsstyrelsens hantering av säkerhetsdeposition enligt lagen (2012:978) om uthyrning av egen bostad.....	13
2 Utredningens arbete	15
3 Gällande rätt.....	17
4 Tidigare utredningar om säkerhetsdeposition	23
5 Annan nordisk rätt.....	27
6 Deposition vid privatpersoners uthyrning av bostäder? ...	29
7 Närmare om depositionsreglernas utformning	33
8 Säkerhetsdeposition vid andrahandsupplåtelse av hyresbostäder?	43

9	En allmän regel om säkerhetsdeposition vid bostadsuthyrning?	47
10	Andra säkerheter	51
10.1	Reglering av pantsäkerhet?	51
10.2	Kommunala säkerheter	53
11	Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser	55
12	Konsekvenser av förslaget	57
13	Författningskommentar	61
13.1	Förslaget till lag om ändring i jordabalken	61
13.2	Förslaget till lag om ändring i lagen (2012:978) om uthyrning av egen bostad	62
13.3	Förslaget till lag (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder	67
Bilaga 1	Utredningsuppdraget	69
Bilaga 2	Alternativt lagförslag om deposition vid uthyrningar enligt jordabalken	75

Sammanfattning

Det är vanligt, särskilt vid uthyrning av egen bostad, att hyresvärden begär en säkerhet för att hyresavtalet ska fullgöras i form av en deposition motsvarande ett antal månadshyror. Meningen är att den ska kunna tas ut av hyresvärden när hyresgästen inte betalar hyra eller på grund av kontraktsbrott är skyldig att betala skadestånd. Några lagregler om sådan säkerhet finns inte, och rättsläget är delvis oklart. Enligt flera tidigare utredningar är en lagstiftning önskvärd, men något förslag har inte lagts fram. I promemorian föreslås en lagreglering som ska tillämpas vid uthyrning enligt lagen (2012:978) om uthyrning av egen bostad och vid upplåtelse i andra hand av en hyresbostad.

I promemorian framhålls att det är naturligt att hyresvärden i sådana fall försöker trygga sig mot att hyresgästen ska brista i hyresbetalning eller inte kan betala skadestånd för skada som han eller hon vållar på lägenheten. Vill man öka utbudet av hyreslägenheter finns det därför skäl att underlätta för hyresvärdarna att begära sådan säkerhet genom att reglera den i lag. Hyresgästen har å sin sida behov av skydd mot att hyresvärden obehörigt utnyttjar hyresgästens bostadssituation, ibland genom att bryta löftet om uthyrning och lägga beslag på depositionsbeloppet, ibland genom höga krav på säkerheter, ibland genom att vägra betala tillbaka beloppet när hyresavtalet upphör under hänvisning till att hyresgästen är skyldig ersätta skada på lägenheten. Flera tidigare utredningar har av sådana skäl förordat en lagstiftning om säkerhetsdeposition, dock utan att komma med konkreta lagförslag.

Enligt promemorian bör en sådan deposition regleras på följande sätt. Hyresvärden ska ha rätt att till säkerhet för hyresavtalets fullgörande begära en deposition motsvarande högst två månadshyror. Beloppet ska insättas på ett särskilt konto hos länsstyrelsen. Hyresgästen ska ha rätt att få tillbaka kvarstående belopp på depositions-

kontot efter att hyresförhållandet upphört, och ha rätt till ränta på beloppet.

Deponerade medel får under hyrestiden bara uttas efter medgivande från både hyresvärd och hyresgäst eller efter beslut av hyresnämnd eller domstol. Vill hyresvärden utnyttja säkerheten genom uttag från kontot får tillstånd sökas av hyresnämnden, om hyresgästen vägrar att medge uttaget. Hyresvärden får då visa sannolika skäl för en fordran på hyresgästen, på grund av underlåten hyresbetalning eller krav på skadestånd, t.ex. för bristande vård av lägenheten. Hyresgästen får vidare ta ut resterande belopp tre månader efter hyresförhållandets upphörande. Om det vid den tidpunkten pågår en tvist mellan parterna som innebär att det kan bli aktuellt för hyresvärden att ta depositionen i anspråk, ska beloppet dock inte betalas ut till hyresgästen förrän tvisten har avgjorts.

Hyresnämndens beslut i fråga om uttaget får inte överklagas. Däremot kan parterna föra talan vid domstol om rätten till det deponerade beloppet. Förslaget utgår från att uttagsfrågan blir relativt lätt att bedöma för erfarna hyresjurister. Den ökade arbetsbörda som förslaget kan medföra för hyresnämnderna verkar inte större än att den kan hanteras med befintliga resurser.

Den föreslagna ordningen skulle gälla vid uthyrning enligt lagen om uthyrning av egen bostad och vid andrahandsupplåtelse av en hyresbostad för annat än fritidsändamål. I promemorian diskuteras en utvidgning av dessa regler också till andra bostadsuthyrningar – alltså till kommersiella hyresavtal. För närvarande har emellertid skälen för en sådan utvidgning, som kunde medföra en ytterligare belastning av hyresnämnderna, inte ansetts tillräckligt starka. Om några egentliga missförhållanden synes inte vara fråga vid dessa uthyrningar. Promemorian innehåller emellertid ett alternativt lagförslag som omfattar också kommersiella bostadsupplåtelser.

1 Författningsförslag

1.1 Förslag till lag om ändring i jordabalken

Härigenom föreskrivs i fråga om jordabalken

dels att det ska införas en ny paragraf, 12 kap. 28 b §, av följande lydelse,

dels att rubriken närmast före 12 kap. 28 § ska lyda ”Pant, borgen och säkerhetsdeposition”.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

12 kap.

28 b §

Vid upplåtelse av en bostadslägenhet i andra hand för annat än fritidsändamål, får avtal träffas om säkerhetsdeposition. Då tillämpas 2 a–c §§ lagen (2012:978) om uthyrning av egen bostad.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 2025.

1.2 Förslag till lag om ändring i lagen (2012:978) om uthyrning av egen bostad

Härigenom föreskrivs i fråga om lagen (2012:978) om uthyrning av egen bostad

dels att 6 § ska ha följande lydelse,

dels ska införas tre nya paragrafer, 2 a–c §§, av följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

2 a §

Som säkerhet för att ett hyresavtal fullgörs får avtalas att hyresgästen ska deponera ett belopp som högst motsvarar två månadshyror hos länsstyrelsen.

Uttag från depositionskontot får ske efter medgivande från både hyresgästen och hyresvärden eller enligt beslut av hyresnämnden. Uttag får också ske om domstol i en dom om betalningsskyldighet för en fordran som depositionen utgör säkerhet för har beslutat att betalning ska ske ur depositionen. Hyresgästen har vidare rätt att få tillbaka kvarstående belopp på depositionskontot tre månader efter det att hyresförhållandet upphört. Om det vid den tidpunkten pågår en tvist mellan parterna om rätten att få ut det deponerade beloppet ska det dock inte betalas ut förrän tvisten har avgjorts genom ett avgörande som fått laga kraft. Hyresgästen har också rätt att få ut räntan på det deponerade beloppet.

Om det på depositionskontot finns ett belopp motsvarande förfallen hyra får hyresvärden göra gällande att hyresrätten är förverkad på grund av dröjsmål med betalning av hyran bara om hyresgästen vägrar att medge uttag av beloppet från kontot.

2 b §

Om hyresvärden vill ta ut deponerat belopp för betalning av utebliven hyra eller som ersättning för skada på grund av hyresgästens kontraktsbrott och hyresgästen inte medger uttaget, får hyresvärden begära att hyresnämnden prövar frågan. Hyresnämnden ska tillåta uttaget i den utsträckning det finns sannolika skäl för hyresvärdens krav.

Hyresnämnden ska underrätta länsstyrelsen om att en ansökan om uttag från depositionskontot har kommit in och om beslut i fråga om rätten till uttag.

2 c §

När hyresgästen deponerar ett belopp hos länsstyrelsen enligt 2 a §, ska hyresgästen lämna skriftlig uppgift om hyresförhållandet.

Ett beslut av länsstyrelsen med anledning av deposition får överklagas till tingsrätten på den ort där länsstyrelsen finns. Vid överklagande gäller lagen (1996:242) om domstolsärenden.

Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer får meddela ytterligare föreskrifter om länsstyrelsens hantering och redovisning av en deposition.

6 §

Ett beslut av hyresnämnden enligt denna lag får överklagas inom tre veckor från den dag det meddelades.

Ett beslut av hyresnämnden enligt denna lag får överklagas inom tre veckor från den dag det meddelades. *Hyresnämndens beslut i fråga om uttag från depositionskonto enligt 2 b § får inte överklagas.*

Ett överklagande enligt första stycket tas upp av Svea hovrätt. Överklagandet ska ges in till hyresnämnden.

I fråga om rättegångskostnader i hovrätten tillämpas 12 kap. 73 § jordabalken.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 2025.

1.3 Förslag till lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder

Härigenom föreskrivs i fråga om lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder¹

dels att 4 § ska ha följande lydelse,

dels att det ska införas en ny paragraf, 9 a §, av följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

4 §²

Hyresnämnd som avses i 12 kap. 68 § jordabalken har till uppgift att

1. medla i hyres- eller bostadsrättstvist,

2. pröva tvist om åtgärdsföreläggande enligt 12 kap. 11 § första stycket 5 och 16 § andra stycket, ändrad användning av lokal enligt 12 kap. 23 § andra stycket, skadestånd enligt 12 kap. 24 a §, överlåtelse av hyresrätt enligt 12 kap. 34–37 §§, upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 12 kap. 40 §, föreläggande om nytt hyresavtal enligt 12 kap. 46 b §, förlängning av hyresavtal enligt 12 kap. 49 §, villkor enligt 12 kap. 54 §, återbetalning av hyra och fastställande av hyra enligt 12 kap. 55 f §, uppskov med avflyttning enligt 12 kap. 59 § eller föreläggande enligt 12 kap. 64 §, allt jordabalken,

2 a. pröva tvist om hyresvillkor enligt 22, 23 och 24 §§ hyresförhandlingslagen (1978:304) eller om återbetalningsskyldighet enligt 23 § samma lag,

2 b. pröva tvist om hyresvillkor enligt 3 kap. 14 § lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt eller tvist om upplåtelse med kooperativ hyresrätt enligt 4 kap. 6 § samma lag,

2 c. pröva tvist om hyresvillkor enligt 4 § lagen (2012:978) om uthyrning av egen bostad,

2 c. pröva fråga om uttag från depositionskonto enligt 2 b § lagen (2012:978) om uthyrning av egen bostad och tvist om hyresvillkor enligt 4 § samma lag,

3. pröva tvist om medlemskap enligt 2 kap. 10 §, skyldighet att upplåta bostadsrätt enligt 4 kap. 6 § eller villkor för upplåtelse av bostadsrätt enligt samma paragraf, hyresvillkor enligt 4 kap. 9 §,

¹ Lagen omtryckt 1985:660.

² Senaste lydelse 2022:1659.

åtgärd i lägenhet enligt 7 kap. 7 §, upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 7 kap. 11 § eller utdömande av vite enligt 11 kap. 2 §, allt bostadsrättslagen (1991:614),

4. pröva fråga om godkännande av överenskommelse som avses i 12 kap. 1 § sjätte stycket, 45 a eller 56 § jordabalken eller av beslut som avses i 9 kap. 16 § första stycket 1, 1 a eller 2 bostadsrättslagen,

5. vara skiljenämnd i hyres- eller bostadsrättstvist,

5 a. pröva tvist mellan hyresvärd och hyresgästorganisation enligt hyresförhandlingslagen,

6. pröva frågor enligt bostadsförvaltningslagen (1977:792), tvist om upprustningsföreläggande enligt 12 kap. 18 a–18 c §§ jordabalken eller förbättrings- och ändringsåtgärder enligt 12 kap. 18 d–18 f och 18 h §§ samma balk,

7. pröva frågor enligt lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt,

8. pröva frågor om att utse en särskild skiljeman enligt 23 a § hyresförhandlingslagen eller entlediga en skiljeman enligt 23 b § samma lag samt att medla i ett ärende om att utse en skiljeman.

Ett ärende tas upp av den hyresnämnd inom vars område fastigheten är belägen.

9 a §

I ett ärende om uttag från depositionskonto enligt 4 § första stycket 2 c ska hyresnämnden kalla parterna till ett sammanträde enligt 9 § om det behövs.

Om sammanträde inte ska hållas ska hyresnämnden ge motparten tillfälle att yttra sig över ansökan. Ärendet får avgöras även om motparten inte yttrar sig.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 2025.

1.4 Förslag till förordning om länsstyrelsens hantering av säkerhetsdeposition enligt lagen (2012:978) om uthyrning av egen bostad

Härigenom föreskrivs följande.

1 § Om hyresgästen deponerar ett belopp hos länsstyrelsen enligt 2 a § lagen (2012:978) om uthyrning av egen bostad, ska länsstyrelsen genast i rekommenderat brev 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.

2 § Förordningen (1927:485) om nedsättning av pengar hos myndighet gäller i tillämpliga delar även pengar som har deponerats hos länsstyrelsen enligt 2 a § lagen (2012:978) om uthyrning av egen bostad. För deposition av sådana medel får samma dagbok, konto och bankräkning användas som för nedsättning enligt lagen (1927:56) om nedsättning av pengar hos myndighet.

Denna förordning träder i kraft den 1 juli 2025.

2 Utredningens arbete

Utredningsuppdraget framgår av *bilaga 1*.

Utredningen har inledningsvis tillställt Fastighetsägarna Sverige, Hyresgästföreningen, Sveriges Allmännyttan och Boverket vissa frågor angående frekvensen av depositioner och pantsättningar till säkerhet för fullgörande av hyresavtalet samt det antal månadshyror som sådana depositioner brukar omfatta. Samtidigt har utredningen ställt frågor om lämpligheten av en lagreglering om säkerhetsdepositioner. Senare har utredningen också inhämtat synpunkter från hyresnämnderna i Stockholm och Göteborg på de nya uppgifter som förslaget innebär för hyresnämndernas del. Svaren redovisas i det följande.

En första version av promemorian tillställdes Justitiedepartementet i november 2022. Det slutliga förslaget gavs in i augusti 2023.

3 Gällande rätt

Lagen (2012:978) om uthyrning av egen bostad (privatuthyrningslagen) gäller enligt 1 § uthyrning av bostadsrättslägenheter, en- och tvåfamiljshus, ägarlägenheter och andra ägda lägenheter, däremot inte andrahandsuthyrning av hyreslägenhet. Lagen omfattar inte uthyrning i näringsverksamhet eller för fritidsändamål. Vid flera samtidigt pågående upplåtelser gäller den endast den första upplåtelsen.

Lagen innehåller vissa tvingande regler som avviker från bestämmelserna i 12 kap. jordabalken. Bl.a. gäller upplåtelsen för obestämd tid, om inte bestämd tid avtalas (3 § första stycket). Hyresavtal på obestämd tid ska sägas upp för att upphöra att gälla, medan avtal på bestämd tid upphör att gälla vid hyrestidens slut. Hyresgästen får säga upp avtalet att upphöra vid månadsskifte som inträffar tidigast en månad efter uppsägningen, medan vid uppsägning av hyresvärden hyresavtalet upphör att gälla tidigast tre månader efter uppsägningen, om inte längre tid avtalats (3 § andra stycket). Hyresgästen har inte rätt till förlängning av avtalet, om inte detta avtalats. Jordabalkens regler om direkt besittningsskydd gäller alltså inte. Beträffande hyra föreskrivs att hyresnämnden vid tvist ska fastställa hyran till ett belopp som inte påtagligt överstiger kapitalkostnaden och driftskostnaderna för bostaden, varvid kapitalkostnaden beräknas till en skälig avkastningsränta på bostadens marknadsvärde (4 §).

I den mån avtalet inte regleras av privatuthyrningslagen tillämpas 12 kap. jordabalken. Här har följande regler intresse.

Enligt 12 kap. 20 § första stycket jordabalken får hyra för bostadslägenhet som belöper på annan kalendermånad än den första betalas senast sista vardagen före månadens början, även om avtal träffats om tidigare förfallodag. Hyresvärden har alltså inte någon rätt att kräva mer än en månadshyra i förskott. Regeln anses dock

inte hindra att en hyresvärd som villkor för att träffa ett hyresavtal kräver att hyresgästen erlägger ett antal månadshyror i förskott.

Bestämmelser saknas om deposition av pengar till säkerhet för att hyresgästen fullgör avtalet (i fortsättningen kallad säkerhetsdeposition, till skillnad från deposition som avses i 12 kap. 21 § jordabalken). Som framgår av det följande är sådana säkerheter vanliga vid avtal om bostadshyra, särskilt vid uthyrning av egen bostad. I litteraturen har man i allmänhet hänvisat till gällande regler om pant i varje fall som utgångspunkt.¹ För att en deposition av pengar ska fungera som pantsäkerhet förutsätts att den efter pantförskrivning sätts in på ett konto där medlen hålls avskilda också från panthavarens – alltså hyresvärdens – egen förmögenhet. Om pant eller borgen som säkerhet för att ett avtal om hyra av bostadslägenhet fullgörs sägs i 12 kap. 28 a § jordabalken att pantsättaren eller borgensmannen får säga upp sitt åtagande att upphöra att gälla vid det månadsskifte som inträffar närmast efter nio månader från uppsägningen, dock tidigast till en tidpunkt som infaller två år från det åtagandet började att gälla. Ett villkor som inskränker denna rätt för pantsättaren eller borgensmannen är ogiltigt.

När det gäller kommersiell uthyrning, är för närvarande rättsläget beträffande depositioner av detta slag delvis osäkert. Det står klart att krav på deposition ofta ställs som villkor för uthyrning av en bostad och att ett sådant krav i allmänhet är tillåtet även i dessa hyresförhållanden. Å andra sidan har vissa begränsningar ansetts gälla i denna möjlighet.

Hyresrättsutredningen konstaterade år 1981 (SOU 1981:77), att vid sidan av helt legitima krav på borgen och annan säkerhet i vissa situationer det förekom att hyresvärdar i ökande utsträckning ställde krav på deposition som säkerhet för skyldighet som hyresgästen kunde ådra sig, t.ex. skadeståndsansvar för vanvård av lägenheten eller liknande. Enligt utredningen kunde detta i enskilda fall vara befogat med hänsyn till omständigheterna, varvid i seriös fastighetsförvaltning depositionen torde sättas in på särskilt konto och hyresgästen få ränta på beloppet. Utredningen framhöll emellertid att det rent generellt inte var önskvärt med sådana krav på deposition. Om det inte var fråga om seriös fastighetsförvaltning, var risk-

¹ Se Erika P Björkdahls rättsutredning i Statskontorets rapport Åtgärder för att öka uthyrningen av privatbostäder (2017:11), särskilt s. 132 ff., med utförliga hänvisningar. Se vidare Elisabeth Ahlinder, Hur står det till med hyresgästens säkerhet? Några tankar om depositionsvillkor, separationsrätt och rätt till ränta, Festskrift till Göran Millqvist, 2019, s. 1 ff.

en stor för att hyresgästen gick miste om räntan och vid hyresförhållandets upplösning hade svårt att återfå det belopp han hade rätt till enligt avtalet. I vissa fall kunde deposition av ett stort belopp anses som en sådan särskild ersättning som är förbjuden enligt 12 kap. 65 § jordabalken. Enligt utredningen fanns det möjlighet att med stöd av lagen (1994:1512) om avtalsvillkor i konsumentförhållanden (avtalsvillkorlagen) förbjuda en hyresvärd att ställa villkor av detta slag. Vidare borde i en villkorstvist hyresgästen ha möjlighet att få ett villkor om deposition och annan form av säkerhet omprövat. Om det inte fanns särskilda skäl för ett sådant villkor torde det enligt utredningen som regel böra upphävas av hyresnämnden.² Någon lagstiftning i frågan föreslogs inte.

Också av flera domstolsavgöranden framgår det att ett sådant villkor i vissa fall ansetts som oskäligt och sakna giltighet. Frågan prövades av Bostadsdomstolen i BD 114/1978, där en lägenhet uthyrdes i möblerat skick. Ett krav på deposition av 2 000 kr ansågs inte oskäligt med hänsyn till värdet av möbler och andra inventarier. I Bostadsdomstolens avgörande RBD 13:83 har däremot ett villkor rörande en deposition om 10 000 kr avsedd som säkerhet för skador på det uthyrda huset – en flygelbyggnad på en gård – och för utebliven hyra ansetts ogiltigt. Enligt domstolen kunde ett villkor av detta slag i vissa situationer vara berättigat men fick i allmänhet betraktas som oskäligt. I ett avgörande av Marknadsdomstolen (MD 1978:1) om bostadsuthyrning av en näringsidkare, där hyresvärden ställt krav på deposition om 500 kr till säkerhet för underlåten städning vid hyresgästens avflyttning, har på liknande sätt villkoret ansetts oskäligt med hänsyn bl.a. till beloppets storlek och städningsskyldighetens relativt ringa betydelse.³

Vidare kan nämnas att enligt uttalande år 2003 av Fastighetsägarna Sveriges etiska nämnd hyresvärden visserligen får kräva säkerhet för hyresbetalningarna om det finns tveksamhet om hyresgästens betalningsförmåga, men inte slentrianmässigt utan endast när kravet, med tillämpning av god sed på hyresmarknaden, kan anses sakligt motiverat på grund av den enskilde hyresgästens förhållanden. Säkerhet skulle också kunna krävas för krav på eventuell

² Se SOU 1981:77 s. 33.

³ Se också om andra avgöranden av begränsat intresse Holmqvist & Thomsson, Hyreslagen, 2019, s. 675 f.

skadestånd vid misstanke om att hyresgästen skulle åsidosätta sin vårdplikt.⁴

Det är tydligt att säkerhetsdepositioner är tillåtna i och för sig, men bara i den utsträckning villkoret kan anses skäligt; och var gränsen här går är osäkert.

I detta sammanhang bör beaktas en särskild lagstiftning om kommunalt stöd till säkerhet för ett bostadshyresavtal. Enligt 2 kap. 6 § andra stycket lagen (2009:47) om vissa kommunala befogenheter får kommun ställa säkerhet för att ett avtal om hyra av en bostadslägenhet fullgörs i syfte att enskilda hushåll ska få en permanentbostad med hyresrätt som är förenad med rätt till förlängning, om det enskilda hushållets behov av en sådan bostad inte kan tillgodoses på annat sätt. Enligt motiven bör, innan en kommun lämnar stöd till ett enskilt hushåll, göras en prövning av om hushållet är i behov av hjälp för att kunna etablera sig på bostadsmarknaden, varvid bedömningen av behovet bör ske på lokal nivå. Syftet med reglerna är att ge kommuner rätt att lämna hyresgaranti till hushåll som befinner sig i sådan situation att de har svårigheter att etablera sig på bostadsmarknaden trots att de har ekonomiska förutsättningar att klara kostnaderna för ett eget boende. Som framgår av 12 kap. 28 a § jordabalken får uppsägning av kommunens åtagande tidigast ske två år från det att åtagandet började gälla.⁵

Enligt förordningen (2007:623) om statligt bidrag för kommunala hyresgarantier får statligt bidrag lämnas till kommun som ställt säkerhet som anges i 2009 års lag, under förutsättning att den eller de för vilka hyresgarantierna lämnas har fått en bostad med hyresrätt som är garanterad med hyresavtal, att hyresgarantin omfattar minst sex månadshyror och gäller under minst två år, och att den eller de för vilka hyresgarantierna lämnas bedöms ha ekonomiska förutsättningar att utan försörjningsstöd enligt socialtjänstlagen (2001:453) fullgöra hyresbetalningar. Bidrag lämnas med 5 000 kr för varje meddelad garanti.

I det följande kommer att diskuteras viss beslutanderätt för hyresnämnden när det gäller uttag från depositionskonto. Av betydelse blir därför de regler som finns om nämndens beslutsförhet. Lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder ger mycket begränsade möjligheter att delegera handläggande och

⁴ Se SOU 2017:33 s. 206.

⁵ Se om bestämmelsen prop. 2006/07:61 s. 22 ff.

beslutsfattande till andra än hyresråd och att avgöra ärenden på handlingarna (se närmare 5 och 9 §§).

4 Tidigare utredningar om säkerhetsdeposition

Frågan om införandet av ett system med säkerhetsdepositioner togs upp av Boverket år 2013, i anledning av ett uppdrag av regeringen att analysera olika sätt att minska riskerna för privatpersoner som ville hyra ut sin bostad. I rapporten *Ett svenskt system med depositionsbetalningar vid uthyrning av egen bostad* (2013:21) framhöll Boverket att det vid sådan uthyrning är vanligt att hyresvärden begär en deposition som hyresgästen oftast sätter in på ett vanligt konto. Ibland förekommer då bedrägerier, där den potentiella hyresgästen luras att sätta in pengar på ett konto i samband med en lägenhetsannons utan att någon uthyrning blir av.

Boverket analyserade olika existerande system för depositionsförfarande vid uthyrning av bostäder i Norge, Finland, Tyskland, Danmark och England och diskuterade hur en svensk modell för depositionskonton skulle kunna se ut. Enligt Boverket skulle ett reglerat depositionsförfarande som – liksom i Norge – innebar att hyresgästen själv sätter in pengarna på ett depositionskonto, med rätt till ränteintäkter på kontot, bäst kunna minimera riskerna för hyresgästerna såväl som för hyresvärdarna. Medlen skulle då utbetalas först när båda parter gått med på det eller en neutral part beslutat om det. Eventuellt kunde en liknande modell även användas vid andrahandsuthyrning av hyresrätter. Ett alternativt system, som förekommer i Tyskland, kunde vara att hyresgästen fick betala en försäkring som skyddar hyresvärden mot uteblivna hyresbetalningar.

Om ett depositionssystem valdes, kunde ett lagstadgat tak för depositionen tydliggöra de spelregler som gäller vid uthyrning av bostäder. Det borde då tillses att inte det tillåtna beloppet blir så högt att grupper med litet eget kapital riskerade att stängas ute.

Boverket ville inte föreslå en ändring för de kommersiella hyresvärdarnas möjlighet att ta ut en deposition. Det ansågs generellt inte som skäligt om hyresvärdar begär deposition vid kommersiell uthyrning av bostäder.

Sammanfattningsvis föreslog Boverket att hyresvärdar som begär deposition måste använda och bekosta ett för ändamålet särskilt konto, där hyresgästen själv ska sätta in pengarna och ränteintäkterna tillfalla hyresgästen. Enligt Boverket borde emellertid vissa frågor utredas vidare: om det högsta tillåtna belopp som hyresvärdar får begära som deposition bör regleras i lag, vilken finansiell institution som ska väljas för depositionskonton, vilken rättslig instans som ska pröva en tvist om deposition och vad som ska gälla om rättegångskostnaderna. Som alternativ till en deposition kunde en försäkringslösning lik den tyska modellen utredas.

Hyresgästutredningen tog i sitt betänkande Stärkt ställning för hyresgäster (SOU 2017:33) upp samma fråga när det gällde privatpersoners uthyrning av bostäder.⁶ Enligt utredningen var det särskilt i storstadsområdena vanligt att hyresvärdar på andrahandsmarknaden krävde säkerhet av detta slag. Om exempelvis hyresgästen inte betalade avtalad hyra fick hyresvärden tillgodogöra sig medel från betald förskottshyra. Vidare fick hyresvärden anses ha rätt att ur deponerade medel få tillgodogöra sig ersättning för eventuella skador och brister i lägenheten som var ett resultat av hyresgästens nyttjande av lägenheten och som hyresgästen ansvarar för. Utredningen framhöll att en förutsättning var att hyresvärden kunde styrka att det förelåg en rättmätig fordran mot hyresgästen. Vidare hade värden enligt allmänna rättsgrundsatser en redovisningsplikt för sådana mottagna medel och var skyldig att hålla dem som säkerhet avskilda från sin egen förmögenhet så att hyresgästen var skyddad mot hyresvärdens borgenärer. Av god sed på fastighetsmarknaden följde att en deposition eller förskottshyra borde ordnas i form av en s.k. bankdeposition, där det i villkoren stipulerades att beloppet fick lyftas endast om hyresgästen och hyresvärden samtyckte till det eller efter en rättslig prövning.

Utredningen ställde frågan om dessa vanliga krav på säkerhet borde regleras närmare i hyreslagstiftningen så att hyresgästen fick större kontroll över medel som ställts som säkerhet. Hyresgästen behövde skyddas både mot hyresvärdens borgenärer i händelse av

⁶ Se SOU 2017:33 s. 236 ff.

utmätning och konkurs och mot att hyresvärden godtyckligt tillgodojorde sig medlen. Samtidigt borde hyresvärdens möjligheter att utnyttja säkerheten skyddas. Det fanns flera möjligheter: utredningen nämnde möjligheten att deponera medlen hos länsstyrelsen, eller inrätta ett depositionssystem med insättning på ett för parterna gemensamt bankkonto. Emellertid fanns flera problem som krävde mera utredning. En fråga var om ett sådant depositionssystem skulle gälla för all uthyrning eller bara för privatuthyrning, en annan hur stor deposition som borde få krävas, ännu en hur en säkerhet skulle kunna sägas upp. Ett alternativ till ett depositionssystem var vidare olika försäkringslösningar som skulle hålla hyresvärden skadeslös om hyresgästen brast i sina förpliktelser. Utredningen fann att frågan om deposition och liknande säkerheter borde utredas ytterligare.

Dessa frågor behandlades sedan av Statskontoret i rapporten Åtgärder för att öka uthyrningen av privatbostäder (2017:11).⁷ Också där konstaterades att det saknades möjlighet för hyresgästen till en trygg deposition. Ett välfungerande system för depositioner var också viktigt för hyresvärden, som tog en ekonomisk risk att hyra ut sin bostad. Regler om trygga depositioner fanns också i andra nordiska länder. Statskontoret hade gett en juridisk expert, docenten Erika P Björkdahl, i uppdrag att göra en rättsutredning om hur ett depositionssystem närmare skulle kunna utformas, vilken bilagts rapporten.⁸ Med hänvisning till denna utredning konstaterade Statskontoret att frågan måste utredas ytterligare innan ett sådant system kunde införas.

Den nämnda rättsutredningen ger en översiktlig bild av olika aspekter som kan behöva beaktas vid en reglering av deposition i hyresförhållanden. Efter en redogörelse för gällande rätt på området anförs sammanfattningsvis: Mot en lagreglering kunde anföras att ställande av säkerhet blir mera vanligt, något som främst drabbar de betalningssvaga på bostadsmarknaden. Å andra sidan kunde detta vara enda möjligheten för sådana hyresgäster och hyresgäster med tidigare betalningsproblem att få ett hyresavtal. Det rörde sig om en idag väl etablerad företeelse som i viss utsträckning missbrukas till nackdel för hyresgästerna. Det fanns ett klart skyddsbehov, kanske särskilt vid icke kommersiell uthyrning. Vidare behövde just privata

⁷ Se rapporten s. 53 ff., jfr s. 17.

⁸ Se s. 131 ff.

uthyrare, som typiskt sett är mera ekonomiskt sårbara, det skydd en säkerhet kan ge. Både hyresvärdar och hyresgäster hade på detta sätt intresse av att regler införs som motverkar missbruk och som är säkra och enkla att tillämpa för båda parter. De kunde också antas stimulera icke kommersiell uthyrning av bostäder. Såsom framhållits av flera tidigare utredningar borde inte rätten att kräva säkerhet generellt inskränkas. Däremot fanns skäl att begränsa säkerheten till visst belopp, av liknande skäl som hyresvärden enligt 12 kap. 20 § jordabalken inte får kräva betalning av mer än en månadshyra i taget: hyresgästen ska inte betungas med att lägga ut större belopp i förväg annat än för det direkta nyttjandet. Liksom beträffande pant borde det finnas en skyldighet att hålla deponerade medel åtskilda från hyresvärdens egna medel, något som motiverar skapandet av ett särskilt deponeringssystem för hyresförhållanden. Hyresvärden borde inte få tillgodogöra sig någon del av säkerheten utan att först kunna styrka en fordran på hyresgästen, vilket var särskilt viktigt när anspråket gällde inte hyra utan ersättning för skada eller slitage. Om depositionsförfarandet formaliserades fanns det anledning att tillåta krav på säkerhet bara för vissa särskilt angivna anspråk.

Som framgått utmynnade inte rättsutredningen i något konkret förslag till lagstiftning.

5 Annan nordisk rätt⁹

Frågan om säkerhet för att hyresgästen fullgör sina förpliktelser har lösts på olika sätt i annan nordisk rätt.

I Danmark har hyresvärden rätt att kräva deposition till ett belopp som motsvarar tre månadshyror. Värden kan dessutom begära ytterligare tre månadshyror som en garanti för att hyran betalas under uppsägningsperioden. Hyresgästen kan också i stället för deposition ordna bankgaranti eller sätta in pengar på ett särskilt depositionskonto.

I Finland saknas särskilda lagregler om säkerhet för att hyresavtalet fullgörs. Ofta får hyresgästen vid uthyrning av privatbostad betala in en deposition som motsvarar en eller två månadshyror.

Enligt den norska lagen, § 3-5 i lov om husleieavtaler (husleieloven), får hyresvärden kräva deposition som säkerhet för krav på grund av hyresavtalet med ett belopp högst motsvarande sex månadshyror. Vanligast lär vara tre månadshyror. Beloppet ska sättas in på särskilt konto i hyresgästens namn med vanliga räntevillkor i en finansinstitution med rätt att erbjuda sådana tjänster i Norge. Betalningen sköts genom särskilt utsedda institutioner. Så länge hyresförhållandet varar kan ingen av parterna disponera över beloppet på egen hand. Hyresgästen kan dock kräva utbetalning av ränta. Sedan hyresförhållandet upphört ska institutionen efter krav av hyresvärden med frigörande verkan utbetala förfallen hyra från kontot om parterna skriftligen avtalat att hyran ska gottskrivas annat konto i samma institution, hyresvärden har visat att hyra ska betalas och hyresgästen inte väckt talan inom fem veckor efter det att institutionen underrättat om kravet. Varje part kan kräva utbetalning av det deponerade beloppet efter skriftligt samtycke av den andra parten eller enligt rättskraftig dom eller annat rättskraftigt avgörande. Begär hyresgästen utbetalning av depositionen utöver

⁹ Se närmare Statskontorets rapport 2017:11, s. 113 ff.

upplupna räntor, ska beloppet utbetalas med befriande verkan om inte hyresvärden inom fem veckor framställer krav på beloppet eller väcker talan om detta. Hyresvärden står för kostnaderna för att upprätta kontot och kan bestämma var kontot ska upprättas om inte det är till väsentlig olägenhet för hyresgästen.

I § 3-6 finns regler om garanti som utställs av t.ex. en bank. Avtal kan träffas om att hyresgästen till säkerhet för krav på grund av hyresavtalet ska ställa garanti. Beloppet får inte tillsammans med en deposition enligt § 3-5 överstiga sex månaders hyra. Det får inte med verkan för hyresgästens regressansvar avtalas att garantin får utbetalas utan hänsyn till hyresgästens invändningar mot hyresvärdens krav.

6 Deposition vid privatpersoners uthyrning av bostäder?

Utredningens förslag: Det ska införas ett lagreglerat system för deposition till säkerhet för att ett hyresavtal fullgörs vid privatpersoners uthyrning av bostäder.

Skälen för utredningens förslag: Den svenska diskussionen om säkerhetsdispositioner har tagit sikte främst på privatpersoners uthyrning av bostäder. Till en början ska behandlas säkerhetsdepositioner vid dessa upplåtelser.

Enligt Fastighetsägarna är sådana depositioner vanliga i dessa fall. Hyresgästföreningen har samma uppfattning och framför att uthyraren brukar begära en eller två, ibland tre månadshyror i deposition. Boverket anser depositioner inte ovanliga. Bl.a. förekommer de vid hyresavtal ingångna genom förmedling av s.k. förmedlingsplattformar (webbsajter som fungerar som mellanhand mellan bostadssökande och uthyrare av hyresbostäder), varvid förmedlaren kan ta ut en deposition som insätts på ett särskilt konto och sedan sköta hyresbetalningarna till hyresvärden.¹⁰

En bakgrund till att frågan om lagstiftning om dessa depositioner tagits upp är ett behov av bostäder för personer med begränsade tillgångar. Det har ansetts angeläget att främja uthyrning av privatbostäder. För den som överväger att hyra ut hela eller en del av sin bostad till någon okänd person är det av vikt att hyresgästen kan klara regelbundna hyresbetalningar och har möjlighet att ersätta eventuella skador och kostnader för hyresvärden i anledning av uthyrningen. Det är naturligt att en hyresvärd i sådana fall vill ha säkerhet av något slag från hyresgästens sida. I 12 kap. jordabalken

¹⁰ Se om denna praxis Boverkets rapport Risk för diskriminering och hinder för etablering på bostadsmarknaden (2021:9), särskilt s. 70 ff. om förmedlingar av Blocket Bostad.

finns också regler om pant eller borgen till säkerhet för avtal om hyra av en bostadslägenhet, dock bara om förutsättningarna för att pantsättaren eller borgensmannen ska kunna säga upp sitt åtagande (12 kap. 28 a § jordabalken). I övrigt är hyresvärdens rätt att kräva säkerhet i olika former oreglerad. Vad särskilt gäller deposition av medel till säkerhet för hyresavtalets fullgörande framgår av det föregående att rättsläget är oklart. I viss utsträckning anses sådana krav oskäligen och utan giltighet mot hyresgästen (se avsnitt 3).

Det står i alla händelser klart att en begäran om säkerhetsdeposition kan ställa hyresgäster med begränsade tillgångar i en besvärlig situation, inte bara genom att det kan vara svårt att skaffa fram det begärda beloppet utan också på grund av risken att gå miste om detta, helt eller delvis. Även om hyresvärden håller sitt avtal om att upplåta lägenheten kan värden vägra att betala tillbaka beloppet när hyresförhållandet upphör, kanske med förevändningen att han eller hon måste få extra kompensation för skador eller förslitning på lägenheten. Undersökningar bl.a. av Boverket har visat att åtskilliga hyresgäster varit utsatta för bedrägerier i denna situation, där de kan vara i ett besvärligt tvångsläge.¹¹ Vill man öka utbudet av hyreslägenheter genom att reglera möjligheten för hyresvärden att kräva deposition, är det därför viktigt att man samtidigt ger hyresgästen ett effektivt rättsskydd. Man kan inte räkna med att privatpersoner följer god sed i hyresförhållanden i samma utsträckning som professionella hyresvärdar, och att begära ändring av ett hyresvillkor om deposition i hyresnämnden eller kräva jämkning av villkoret enligt 36 § avtalslagen utgör knappast någon praktisk utväg för hyresgästen. Diskussioner om depositionsvillkor kan också dra ut på tiden och resultera i att det inte blir något hyresavtal.

Som framgår av det föregående har man vid flera utredningar om privatpersoners uthyrningar varit överens om att det finns behov av en lagstiftning om säkerhetsdeposition på området. Även om det inte kunnat konstateras något mera utbrett missbruk från hyresvärdarnas sida, står det klart att hyresgäster i behov av bostäder kan behöva skyddas, både mot alltför höga krav på säkerheter och mot att säkerheten utnyttjas för andra ändamål än de avsedda. Det behövs en kontroll över hyresvärdars hantering av deponerade belopp. Vidare bör hyresgästen på samma sätt som en pantsättare

¹¹ Se bl.a. Boverkets rapport Andrahandsmarknaden: hyror, utbud och institutioner (2015:39), s. 75 f.

skyddas mot att säkerheten tas i anspråk av hyresvärdens borgenärer vid utmätning eller konkurs. Samtidigt har en hyresvärd självfallet intresse av att på ett enkelt sätt kunna utnyttja säkerheten när hyresgästen inte klarar av sina förpliktelser enligt avtalet.

Det är naturligt att när det gäller säkerhet för hyresbetalningar och andra krav på hyresgästen i första hand ta upp frågan om regler för säkerhetsdeposition. I diskussionen har visserligen nämnts möjligheten att i stället lagstifta om någon form av försäkringsskydd för hyresvärderna. Hyresgästen skulle teckna en försäkring som kompenserade hyresvärderna för utebliven hyresbetalning och andra förluster i händelse av hyresgästens kontraktsbrott. En sådan ordning framstår emellertid som krångligare och sannolikt mera kostsam än ett depositionssystem, som ju redan tillämpas i viss utsträckning vid dessa uthyrningar. Tidigare utredningar har också främst tagit sikte på lagstiftning om säkerhetsdeposition.

En möjlighet som också bör observeras är att komplettera lagstiftningen med regler om t.ex. en garanti av en bank, såsom enligt det norska systemet. I så fall skulle den bostadssökande inte behöva lämna en deposition. Även en garanti innebär dock en kostnad och det kan vara svårt att få en sådan, särskilt för betalningssvaga personer. Det är också angeläget att den nya ordningen blir så enkel att den kan hanteras utan bekymmer vid alla privata hyresavtal. Om det tillåtna depositionsbeloppet hålls relativt lågt kommer de flesta hyresgäster att ha möjlighet att lämna en sådan deposition. Det bör därför räcka med att införa regler om deposition. Att säkerhetsdeposition regleras i lag behöver vidare inte utesluta att hyresvärdar i stället kräver en garanti av en bank, lika litet som man bör hindra krav på säkerhet i form av borgen. Någon särskild skyddslagstiftning lär inte behövas i dessa fall.

Fastighetsägarna har på fråga ansett det vara lämpligt med lagreglering av säkerhetsdepositioner, och då framhållit behovet av ett medlingsinstitut som kan hantera tvister om säkerheter av detta slag. Enligt Hyresgästföreningen skulle det innebära en stor förbättring för hyresgästerna om en lagstiftning om säkerhetsdeposition kunde genomföras. Föreningen har framhållit att uthyraren ofta försöker behålla depositionen under påstående om dålig städning vid utflyttning eller uppkomna skador och att hyresgäster i ett ekonomiskt underläge inte vågar driva en tvist vid domstol om återbetalning av

depositionen med tanke på rättegångskostnaderna.¹² Blir det förlikning efter en domstolstvist får hyresgästen också ofta avstå en del av depositionen, bl.a. därför att uthyraren inte har råd att betala tillbaka beloppet. Boverket har rörande samma fråga hänvisat till sin tidigare nämnda rapport 2013:21. Den lösning som där förordas stämmer på väsentliga punkter med den här föreslagna regleringen, något som också gäller de synpunkter som framförs i Statskontorets rapport 2017:11. Sveriges Allmännyttan har däremot inte ansett lagstiftning behövlig, när det gäller dess hyresbestånd. Deposition synes spela en ringa roll vid allmännyttans bostadsuthyrning.

Allt som allt finns det skäl att såvitt angår uthyrning av privatbostäder i första hand inrikta sig på lagstiftning om ett depositions-system, något som också ansluter bäst till nuvarande praxis.

Som framgått har både Hyresgästutredningen och Statskontoret avstått från att föreslå närmare regler om säkerhetsdeposition. Vissa frågor har ansetts behöva ytterligare utredning. Ett väsentligt problem är vilka hyresavtal som skulle omfattas av lagstiftningen. Även om diskussionen främst gäller uthyrningar enligt privatuthyrningslagen, är det tydligt att liknande frågor kan komma upp vid andra hyresavtal. Möjligheten att ordna ett depositionssystem för dessa avtal ska tas upp senare (avsnitt 8 och 9). Andra frågor som ansetts oklara är var depositionen ska ske, hur stor deposition som ska få krävas, när depositionsavtalet ska kunna uppsägas och vad som närmare bör gälla om hanteringen av det deponerade beloppet. De ska diskuteras närmare i det följande (avsnitt 7). Diskussionen utgår då från att för närvarande i stort sett samma regler gäller om depositioner av detta slag som om pant (se avsnitt 10). Med tanke på de särskilda förhållandena vid dessa säkerhetsdepositioner är emellertid vissa avvikelser motiverade vid en lagreglering.

¹² Hyresgästföreningen har framhållit att hyresgäster från andra länder kan stå utan rättsskyddsförsäkring eftersom de bott för kort tid i Sverige för att omfattas av hemförsäkringens rättsskydd, medan däremot uthyraren brukar ha sådant skydd.

7 Närmare om depositionsreglernas utformning

Utredningens förslag: Parterna i ett hyresavtal som omfattas av privatuthyrningslagen ska kunna avtala om att hyresgästen till säkerhet för att förpliktelseerna enligt hyresavtalet fullgörs ska deponera ett belopp motsvarande högst två månadshyror hos länsstyrelsen.

Länsstyrelsen ska betala ut beloppet till part som begär det om den andra parten medger det eller om hyresnämnden eller domstol beslutat om det. Om hyresvärden vill ta det deponerade beloppet i anspråk för en fordran mot hyresgästen ska hyresvärden, om hyresgästen inte medger uttaget, kunna ansöka om det hos hyresnämnden. Hyresnämnden ska besluta att hyresvärden har rätt att få ut beloppet om hyresvärden visar sannolika skäl för sin fordran.

Om det på depositionskontot finns ett belopp motsvarande förfallen hyra får hyresvärden göra gällande att hyresrätten är förverkad på grund av dröjsmål med betalning av hyran bara om hyresgästen vägrar att medge uttag av beloppet från kontot.

Hyresgästen ska ha rätt att få tillbaka beloppet tre månader efter det att hyresförhållandet upphört. Om det vid den tidpunkten pågår en tvist i hyresnämnden där hyresvärden har begärt att få ut det deponerade beloppet eller en tvist i domstol om en fordran som depositionen utgör säkerhet för, ska beloppet inte betalas ut till hyresgästen innan tvisten avgjorts. Hyresgästen ska också ha rätt att löpande få ut räntan på beloppet.

Hyresnämndens beslut om uttag av säkerhetsdeposition ska inte få överklagas.

Ett villkor om säkerhetsdeposition som strider mot den föreslagna regleringen till nackdel för hyresgästen ska vara ogiltigt.

Skälen för utredningens förslag: När det gäller huvuddragen i ett lämpligt depositionssystem har de förut återgivna reglerna om deposition i den norska hyreslagen särskilt intresse. De stämmer väl med den svenska diskussionen om hur systemet bör utformas. Pengarna bör sålunda sättas in på ett konto hos en neutral institution. Vad som i första hand kommer i fråga för Sveriges del är antingen en bank eller en myndighet. För att regelverket om depositioner ska uppnå sitt syfte att öka tryggheten för båda parter i ett hyresavtal och för att förfarandet ska vara enkelt att använda, bör det införas regler om hur depositionen ska hanteras. En fördel är att parterna då inte behöver avtala om detta. Mot den bakgrunden ligger det närmast till hands att välja länsstyrelsen för att hantera depositionen, bl.a. med tanke på att länsstyrelserna redan har en organisation för liknande depositioner (se 12 kap. 21 § jordabalken). Även om hanteringen inte medför några svårare juridiska bedömningar är det av vikt att den sköts av en myndighet med vana vid myndighetsutövning av detta slag. Om depositionskontot i stället skulle skötas av en bank, bör hanteringen regleras på liknande sätt som föreslås beträffande förfarandet hos länsstyrelsen. Att införa ett regelverk för hur banker ska hantera denna typ av depositioner framstår dock som en mindre lämplig lösning.

För att depositionen ska fylla sin funktion bör vidare utbetalning från depositionskontot förutsätta antingen samtycke av båda parter eller också ett myndighetsbeslut. Hyresgästen bör dock alltid ha rätt att ta ut kvarstående medel viss tid efter hyresavtalets upphörande. Hanteringen skulle på detta vis bli tämligen enkel och inte innebära något större merarbete för länsstyrelsen. Närmare bestämmelser om förfarandet där kan ges i en förordning (se förslag till förordning om länsstyrelsens hantering av säkerhetsdeposition enligt lagen om uthyrning av egen bostad). Reglerna bör väsentligen motsvara vad som gäller vid deposition enligt 12 kap. 21 § jordabalken.

Eftersom hyresgästen bör ha rätt att få tillbaka depositionen när hyresförhållandet upphört bör hyresgästen vara berättigad till ränta på pengarna. Genom att medlen deponeras hos länsstyrelsen hålls de åtskilda från såväl hyresgästens som hyresvärdens förmögenhet. Det innebär att de har skydd mot hyresvärdens borgenärer. Vid utmätning eller konkurs hos hyresgästen bör hyresvärden på grund av säkerhetsdepositionen vara skyddad mot att det deponerade

beloppet tas i anspråk av andra borgenärer på motsvarande sätt som gäller vid pantsättning. Det får anses gälla utan att det behövs några särskilda regler om detta. Också i övrigt bör deponerade medel behandlas som hyresgästens egendom. På detta sätt ska de kunna ärvas och vara föremål för bodelning. Det behövs inte heller några särskilda regler för sådana situationer, utan även här bör principerna vid pantsättning gälla.

Önskar hyresvärden ta ut någon del av de deponerade medlen, får värden antingen skaffa medgivande av hyresgästen eller också visa skäl för att utnyttja säkerheten. Sådana frågor bör bedömas av en opartisk och sakkunnig instans. I norsk lag stadgas ett särskilt förfarande för att hyresvärden ska få tillgodogöra sig medel från kontot: medlen ska utbetalas om inte hyresgästen inom fem veckor från underrättelse om hyresvärdens krav har väckt talan om frågan. Sådana regler synes knappast nödvändiga för Sveriges del. En domstolsprocess är ett omständligt förfarande, som förutsätter en aktivitet av hyresgästen vilken man inte alltid kan begära av en privatperson i utsatt ställning. Lämpligen bör prövningen om det finns skäl för kravet i stället ske mera formlost av hyresnämnden, som ju har stor erfarenhet av sådana bedömningar. Det bör vara tillräckligt för att tillåta ett uttag att hyresvärden gör sitt krav sannolikt. Hyresnämnden får genom sin befattning med depositionen också möjlighet att medla i tvisten, vilket är en av nämndens huvuduppgifter.

En särskild fråga är om hyresgästen ska kunna utnyttja depositionen till betalning av förfallen hyra genom att anmäla till länsstyrelsen att hyresvärden får ta ut medel på kontot. Det är naturligtvis ett behändigt sätt att sköta hyresbetalningen, men risken är att betalningssättet används i onödan så att medlen på depositionskontot minskar och därmed också hyresvärdens säkerhet för kommande krav på hyra och skadestånd. Man skulle i så fall få överväga en rätt för hyresvärden att kräva ny säkerhet i detta läge, något som skulle komplicera regelsystemet ytterligare. Samtidigt kan sägas att det inte vore rimligt om hyresgästen skulle riskera att få hyresrätten förverkad på grund av bristande hyresbetalning när det finns medel på kontot som är avsedda just för att säkerställa hyresvärdens rätt att få hyran betald.

En lämplig lösning som kan anses tillgodose båda parternas intresse är att visserligen hyresgästen inte på eget initiativ ska kunna

betala hyran bara genom ett meddelande till länsstyrelsen, men att å andra sidan hyresvärden inte får göra gällande att hyresrätten är förverkad på grund av hyresdröjsmål så länge han eller hon har möjlighet att med hyresgästens medgivande få ta ut förfallet hyresbelopp från kontot. Först om hyresgästen vägrat ett sådant medgivande kan hyresvärden säga upp hyresavtalet på grund av att hyresrätten är förverkad. I promemorian föreslås en sådan reglering.

Om hyresgästen har vägrat att lämna medgivande bör hyresvärden kunna vända sig till hyresnämnden för att få tillstånd att ta ut ett belopp motsvarande den obetalda hyran från depositionskontot. Ett sådant uttag, som skett utan hyresgästens samtycke, bör inte tillgodoräknas hyresgästen såsom rättelse enligt 12 kap. 43 § jordabalken eller såsom grund för återvinning enligt 12 kap. 44 § jordabalken.

Om hyresvärden i stället vill få ut beloppet som skadestånd på grund av ett kontraktsbrott av hyresgästen, t.ex. vanvård av lägenheten eller hyresvärdens möbler, bör frågan om hyresgästen motsätter sig uttaget prövas av en sakkunnig instans – också här hyresnämnden. Utredningen har övervägt följande ordning. Hyresvärden får vända sig till hyresnämnden och visa sannolika skäl för sitt krav innan något belopp får tas ut från kontot. Bedömningen av skadeståndskravet borde inte innebära större svårigheter för hyresnämnden med dess erfarenhet av liknande frågor. Normalt bör det endast bli fråga om skriftlig bevisning.

Det är möjligt att det deponerade beloppet under pågående hyresförhållande tas i anspråk för en fordran som hyresvärden har mot hyresgästen. För lokaler finns när det gäller säkerhet i form av pant eller borgen en bestämmelse i 12 kap. 28 § jordabalken som innebär att hyresgästen om säkerheten försämras är skyldig att ställa ny säkerhet som hyresvärden skäligen kan nöja sig med, annars har hyresvärden rätt att säga upp hyresavtalet. Bestämmelsen är inte tillämplig på bostadshyresavtal. Om hyresvärden i ett sådant fall säger upp hyresavtalet på grund av att hyresgästen inte ställt ny säkerhet, får hyresnämnden i en förlängningstvist pröva om det är oskäligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör (12 kap. 46 § första stycket 10 jordabalken). Motsvarande bör gälla för säkerhetsdepositioner. Några särskilda regler om detta behövs inte.

Hyresnämnderna i Stockholm och Göteborg har på begäran gett synpunkter på en sådan ordning som nu angetts, där tiden när

hyresgästens uttag av depositionen får ske förslagsvis angetts till två månader efter hyresavtalets upphörande, med möjlighet till förlängning till högst fyra månader.

Hyresnämnden i Stockholm har – efter en redogörelse för hyresnämndens organisation och handlägningsordning – bl.a. framhållit: Potentiellt skulle förslaget innebära ett relativt stort antal nya ärenden per år. Den aktuella typen av ärenden skulle sannolikt vara förhållandevis lätta att besluta i. De framstår som enklare tvistemål som i allmän domstol kanske hade kunnat delegeras till notarier att handlägga, något som dock inte skulle vara möjligt i en hyresnämnd. Ska ärenden hanteras där bör delegation möjliggöras i större utsträckning. Det gällande, nästan undantagslösa kravet på sammanträde och deltagande av intresseledamöter för att ett ärende ska kunna avgöras bör också övervägas. Om någon form av beslut av hyresnämnden ska fattas inom angiven tid skulle det innebära att depositionsärenden skulle ges företräde framför samtliga andra ärendekategorier, eller också krävs en möjlighet för hyresnämnden att fatta interimistiska beslut. Det vore sannolikt ett bättre alternativ att hyresnämnden för att hindra utbetalning underrättade länsstyrelsen om att det kommit en ansökan till hyresnämnden, varpå ärendet skulle kunna prövas i turordning.

Hyresnämnden i Göteborg har delat uppfattningen att det finns ett behov av lagstiftning på området. Rörande den föreslagna ordningen har de angivna tidsfristerna ansetts som för korta. Möjlighet borde finnas att besluta om förlängning tills det finns ett lagakraftätagande avgörande i pågående tvist. En lagstiftning enligt förslaget skulle sannolikt medföra visst merarbete för nämnden men inte kräva personalförstärkningar.

Enligt utredningens mening framstår följande reglering som lämplig.

Hyresvärden får ta ut medel från depositionskontot såsom obetald hyra eller skadestånd på grund av hyresgästens kontraktsbrott. Värgrar hyresgästen uttaget, får hyresvärden vända sig till hyresnämnden för prövning av frågan. Efter hyresförhållandets upphörande får hyresgästen ta ut medel som insatts på depositionskontot. Hyresvärden bör dock få tid på sig för att konstatera eventuella skador på lägenheten eller på hyresvärdens möbler i den. Parterna kan också behöva diskutera frågan innan hyresnämnden kopplas in. Lämpligen bör hyresgästen få vänta med att ta ut pengarna tre

månader från upphörandet, om inte hyresvärden medger tidigare uttag. Om det vid den tidpunkten pågår en tvist i hyresnämnden där hyresvärden har begärt att få ut depositionen bör den del av beloppet som begäran avser inte kunna betalas ut till hyresgästen förrän hyresnämnden har avgjort tvisten. För att hindra att länsstyrelsen betalar ut beloppet till hyresgästen innan tvisten har avgjorts, bör hyresnämnden underrätta länsstyrelsen om att en begäran om uttag av depositionen har kommit in. Hyresnämnden bör också underrätta länsstyrelsen om beslut i fråga om uttag av depositionen. Avslås hyresvärdens begäran om att få ut det deponerade beloppet bör länsstyrelsen därefter kunna betala ut det till hyresgästen. Några bestämda frister för hyresnämndens avgörande bör inte föreskrivas. I så fall borde förslaget inte innebära något större ingrepp i hyresnämndernas verksamhet.

Även i fall där en tvist vid allmän domstol pågår rörande en fordran som depositionen utgör säkerhet för, bör beloppet inte kunna betalas ut till hyresgästen förrän tvisten har avgjorts. I en sådan tvist bör hyresvärden kunna yrka att betalning ska ske ur depositionen.

I hyresnämnden bör ordföranden kunna avgöra flertalet frågor ensam, med stöd av 2 § andra stycket 5 och 5 § tredje stycket lagen om arrendenämnder och hyresnämnder.

Enligt 9 § lagen om arrendenämnder och hyresnämnder avgörs en hyrestvist i hyresnämnden som huvudregel efter sammanträde. Med hänsyn till intresset av att förfarandet kring uttag av en säkerhetsdeposition är enkelt bör denna regel inte gälla för ärenden om uttag från depositionskontot. I stället bör hyresnämnden hålla sammanträde om det behövs. I sådana ärenden bör det i de flesta fall bli fråga endast om skriftlig bevisning. Det bör därför i regel inte finnas något behov av att hålla ett sammanträde. I vissa fall kan dock ett sammanträde behövas, exempelvis om hyresnämnden ska medla mellan parterna. Vid bedömningen bör också artikel 6 i Europakonventionen om en parts rätt till muntlig förhandling beaktas.

Med tanke särskilt på förhållanden vid hyresnämnden i Stockholm skulle det kunna övervägas att samtidigt med en lagstiftning om deposition utvidga möjligheten att delegera dessa ärenden till annan anställd enligt 5 § fjärde stycket lagen om arrendenämnder och hyresnämnder. Det är dock oklart om ärendena beträffande deposition vid uthyrning av egen bostad och andra-

handsuthyrning av en hyresbostad kan väntas bli så talrika ens i Stockholm att detta är nödvändigt. Här ska bara erinras om möjligheten. Promemorian innehåller inget förslag i denna fråga.

Enligt 19 c § lagen om arrendenämnder och hyresnämnder ska vardera parten normalt svara för sina kostnader i nämnden. Regeln bör gälla också i ärenden om uttag av säkerhetsdeposition.

Frågan blir sedan i vad mån man bör tillåta den part beslutet går emot att överklaga hyresnämndens beslut. I allmänhet torde dessa skadeståndskrav gälla begränsade belopp. Dessutom kommer det omstridda uttaget inte att överstiga två månadshyror (se nedan). Att tillåta överklagande till hovrätt skulle innebära en belastning av domstolsväsendet som knappast framstår som nödvändig. Detta gäller även om prövningen skulle göras beroende av ett sådant tillstånd som avses i 12 kap. 70 § andra stycket jordabalken. Hyresnämndens beslut bör därför inte kunna överklagas. Med tanke på att skadeståndskravet någon gång kan uppgå till mera betydande belopp bör dock hyresvärden ha möjlighet att utan hinder av hyresnämndens beslut om rätten till uttag föra skadeståndstalan vid domstol. Motsvarande bör då gälla en hyresgäst som vill återfå uttaget belopp. Det kan antas att denna möjlighet bara kommer att utnyttjas i sällsynta fall. Eftersom beslutet om uttag inte kan anses ha rättskraft beträffande en sådan talan torde någon uttrycklig regel om rätten till talan vid domstol inte vara behövlig. Vill man för tydlighetens skull ta in en sådan regel i hyreslagstiftningen kan i den bestämmelse där överklagande av hyresnämndens beslut förbjuds tilläggas: *Ett sådant beslut utgör inte hinder för talan vid domstol om hyresgästens betalningsskyldighet.*

Vad sedan angår storleken av den deposition som får krävas kan det naturligtvis finnas delade meningar. Med tanke på att ett syfte med lagstiftningen är att underlätta för betalningssvaga personer att skaffa en bostad bör beloppet vara någorlunda överkomligt. Enligt Fastighetsägarna brukar det belopp som begärs vid dessa depositioner uppgå till 1–3 månadshyror beroende på avtalets längd. Hyresgästföreningen anger att en eller två månadshyror är vanligt, ibland tre. En insättning motsvarande två månadshyror på kontot borde normalt utgöra en tillräcklig säkerhet från hyresvärdens synpunkt, när det gäller uthyrningar av egen bostad, som ofta är kortvariga. Skadeståndskrav på större belopp lär inte vara så vanliga vid dessa uthyrningar. Gäller de sakskada torde de också i allmänhet betalas av

sedvanliga försäkringar åtminstone delvis, antingen av en fastighetsförsäkring eller av hyresgästens hemförsäkring. Under sådana omständigheter synes det inte behövt att dessutom lagstifta om en bankgaranti eller om en möjlighet för hyresvärden att kräva försäkring som täcker hyresgästens förpliktelser.

Reglerna om säkerhetsdeposition bör vara tvingande som skydd för hyresgästen. En hyresvärd som vill kräva deposition till säkerhet för hyresavtalets fullgörande måste alltså rätta sig efter dessa bestämmelser. Avviker ett avtal om deposition till nackdel för hyresgästen bör det avvikande villkoret vara ogiltigt enligt 2 § privathyrningslagen.

Ett avtal om deposition kan träffas vid hyresavtalets ingående och därmed utgöra en del av de ursprungliga hyresvillkoren. Parterna bör också kunna avtala om säkerhetsdeposition under pågående hyresförhållande.

En fråga är om det bör införas regler om hyresgästens möjlighet att säga upp det avtal som depositionen innebär. Enligt den tvingande regeln i 12 kap. 28 a § jordabalken får en pantsättare eller borgensman i motsvarande situation säga upp sitt åtagande att upphöra att gälla vid det månadsskifte som inträffar närmast efter nio månader från uppsägningen, dock tidigast till en tidpunkt som infaller två år från det åtagandet började gälla. Den bestämmelsen tar sikte framför allt på fall där säkerheten ställts av någon annan än hyresgästen. När en säkerhet lämnats av hyresgästen själv är behovet av uppsägning av säkerheten knappast så stort (jfr prop. 1997/98:46 s. 57). Från hyresvärdens synpunkt är det också av vikt att inte säkerheten upphör att gälla just i sådana fall där risken för hyresdröjsmål och andra kontraktsbrott framstår som större än annars. Någon särskild bestämmelse om rätt att säga upp ett avtal om deposition bör därför inte införas. I en tvist om hyresvillkoren bör vidare ett sådant villkor som utgångspunkt anses som skäligt.

Enligt 12 kap. 20 § första stycket andra meningen jordabalken får sådan hyra för bostadslägenhet som belöper på en annan kalendermånad än den första betalas senast sista vardagen före månadens början, även om tidigare förfallodag avtalats. Utredningens förslag innebär emellertid inte att depositionen utgör någon förskottsbetalning av hyra; den avser ställande av säkerhet. Deponerade medel tillkommer alltjämt hyresgästen, och hyresvärden kan inte förfoga över dem utan hyresgästens eller hyresnämndens samtycke.

Bestämmelsen om när hyran senast får betalas saknar därför tillämpning på depositionen.

I 12 kap. 65 § jordabalken förekommer en bestämmelse om straff för den som begär, träffar avtal om eller tar emot en särskild ersättning för att upplåta en bostadslägenhet. Det står klart att den deposition som föreslås inte utgör sådan ersättning. Som framgått av det föregående har säkerhet av detta slag sedan länge accepterats av myndigheterna. I motiven till paragrafen sägs också att den inte utesluter att hyresvärden ställer krav på deposition.¹³

Regeringen eller myndighet som regeringen bestämmer bör ge närmare föreskrifter om hur länsstyrelsen ska hantera och redovisa medel insatta på depositionskontot.

Enligt det sagda föreslår utredningen att frågan om säkerhetsdeposition vid uthyrning av egen bostad regleras på sätt som framgår av ovanstående författningsförslag (2 a–c § lagen om uthyrning av egen bostad och 4 § lagen om arrendenämnder och hyresnämnder). Där finns även ett förslag till förordning rörande förfarandet i länsstyrelsen.

¹³ Prop. 2018/19:107 s. 38.

8 Säkerhetsdeposition vid andrahandsupplåtelse av hyresbostäder?

Utredningens förslag: Reglerna om säkerhetsdeposition bör gälla även upplåtelser i andra hand av hyresbostäder.

Skälen för utredningens förslag: Frågan blir sedan, om en motsvarande reglering av säkerhetsdepositioner är befogad vid upplåtelser av hyresbostäder i andra hand. Enligt Fastighetsägarna och Hyresgästföreningen är det vanligt med sådana depositioner också vid dessa upplåtelser. Också Boverket anser dem inte ovanliga, med hänvisning till vad som framkommit om förmedlingsplattformars verksamhet. Situationen liknar på flera sätt läget vid uthyrning enligt privatuthyrningslagen. Upplåtelsen sker vanligtvis inte i kommersiellt sammanhang och är typiskt sett mera tillfällig.

Upplåtaren har också här skäl att skydda sig mot att en okänd ny hyresgäst visar sig ha svårt att klara betalningarna, något som medför att säkerhet i form av deposition ofta ställs upp som villkor för uthyrning. När lägenheten uthyrs möblerad kan det ge upplåtaren en särskild anledning att begära säkerhet för skadeståndskrav mot sin hyresgäst. Som Boverket framhållit kan också fastighetsägaren för tillstånd till andrahandsupplåtelsen kräva att förstahandshyresgästen ska kräva deposition av andrahandshyresgästen.

Vad angår andrahandshyresgästen är naturligtvis också denne ofta i underläge bl.a. på grund av ett starkt behov av bostad och avsaknad av besittningsskydd (jfr 12 kap. 45 § första stycket 1 jordabalken). Även i detta fall finns en risk att bostadssökande utsätts för bedrägerier, varvid denne kan gå miste om både en utlovad bostadslägenhet och förtidsbetald hyra eller ett deponerat

belopp.¹⁴ Som särskilt Hyresgästföreningen framhållit finns samma behov som vid uthyrning av egen bostad att motverka missbruk av kraven på säkerhet för hyresbetalningarna.

Även om reglerna om andrahandsuthyrning av hyresbostäder i vissa avseenden avviker från reglerna i privatuthyrningslagen gör sig i huvudsak samma intressen gällande när det gäller säkerhetsdepositioner. En depositionsmöjlighet kan väntas fungera på i stort sett samma sätt. Det kan på detta vis verka närliggande att lagstifta om säkerhetsdeposition också i dessa fall.

Vad som främst kan åberopas mot att utvidga lagstiftningen till andrahandsupplåtelser av hyresbostäder är att detta kan belasta rätts-systemet, särskilt hyresnämnderna, med ytterligare ett antal tvistiga ärenden som ofta är av helt bagatellartat slag – krav t.ex. på ersättning för småskador, slitage på lägenheten och möbler eller bristande städning vid flyttning. Detta kan medföra en viss ökning av hyresnämndernas arbete, utöver vad som en lagstiftning om säkerhetsdeposition vid uthyrning enligt privatuthyrningslagen kan medföra. Å andra sidan kan sägas, att redan en sådan lagstiftning kan aktualisera ökade krav på depositioner också vid andrahandsupplåtelser av hyresbostäder, vilka i så fall skulle ligga utanför området för de tvingande reglerna. Det ökar behovet av skydd mot att kraven missbrukas.

Övervägande skäl synes därför tala för att ge andrahandshyresgäster enligt jordabalken ett motsvarande skydd som andra hyresgäster vid privata uthyrningar. Några särregler för andrahandsuthyrningar av hyresbostäder synes inte behövliga.

Lämpligen bör en regel om deposition vid de nu berörda upplåtelseerna intas som en ny paragraf, 12 kap. 28 b §, i jordabalken i anslutning till bestämmelserna om andra slags säkerheter som pant och borgen. Reglerna bör, liksom bestämmelsen om återbetalning av hyra i 12 kap. 55 f § jordabalken, gälla även upplåtelser av möblerat eller omöblerat rum för annat än fritidsändamål. Även om det veterligen inte förekommit lika stora problem rörande depositioner vid sådana upplåtelser kan det finnas anledning att tillämpa samma regler i dessa fall, som ofta liknar andra andrahandsupplåtelser. Det som föreslås när det gäller deposition vid uthyrning enligt privatuthyrningslagen (se avsnitt 6 och 7) innebär också att avtal om uthyrning av ett rum i en villa eller en bostadsrättslägenhet omfattas

¹⁴ Jfr om det sagda Boverkets rapport 2015:39, s. 75 f.

av regleringen. Det finns inte skäl att se annorlunda på upplåtelser av rum i en hyresbostad. Bestämmelsen i 12 kap. 28 b § jordabalken bör då lyda: *Vid upplåtelse av en bostadslägenhet i andra hand för annat än fritidsändamål får avtal träffas om säkerhetsdeposition. Då gäller 2 a– c §§ lagen (2012:978) om uthyrning av egen bostad.*

I 12 kap. 55 f § jordabalken finns regler om återbetalning av hyra vid upplåtelse av möblerat eller omöblerat rum och vid andrahandsupplåtelse av annan bostadslägenhet. Enligt andra stycket ska hyresnämnden på ansökan av hyresgästen besluta att hyresvärden ska betala tillbaka mottagen hyra som överstiger skäligt belopp tillsammans med ränta. Om hyresgästen har medgett en begäran av hyresvärden att få ta ut deponerat belopp som hyresbetalning eller om hyresnämnden har beslutat om det, hindrar det inte att hyresnämnden efter prövning enligt paragrafen beslutar om återbetalning av beloppet i den mån det överstiger skälig hyra. Det är alltså fråga om ett särskilt ärende, skilt från ett ärende om uttag från depositionskonto i vilket det inte görs någon prövning av vad som är skälig hyra. Den föreslagna lagstiftningen synes inte motivera några särskilda bestämmelser för dessa fall.

9 En allmän regel om säkerhetsdeposition vid bostadsuthyrning?

Utredningens bedömning: Det finns för närvarande inte tillräckligt starka skäl för att införa regler om säkerhetsdeposition som gäller för alla typer av uthyrningar av bostäder.

Skälen för utredningens bedömning: De nu föreslagna bestämmelserna om säkerhetsdeposition avser bara uthyrning enligt privatuthyrningslagen och andrahandsupplåtelser av hyresbostäder. Det ligger nära till hands att ställa frågan om en motsvarande regel bör gälla vid annan uthyrning. Att lagstifta om deposition vid lokaluthyrning ligger utanför utredningsuppdraget, men däremot bör övervägas om en allmän regel ska införas om säkerhetsdeposition vid uthyrning av bostäder. Enligt Fastighetsägarna är det vanligt med sådana depositioner även vid uthyrning av bostäder som ett led i näringsverksamhet, då 1–3 månadshyror brukar krävas beroende på avtalets längd. Hyresgästföreningens uppfattning om behovet av lagstiftning om deposition gäller också dessa upplåtelser; visserligen är problemen större vid uthyrning mellan två privatpersoner, men de förekommer också vid uthyrningar av fastighetsbolag. Boverket säger sig däremot ha intrycket att depositioner här inte är vanliga. Liknande uppfattning har Sveriges Allmännytt.

Det finns i alla händelser anledning att närmare diskutera lagstiftningsfrågan. Som förut nämnts är rättsläget oklart också när det gäller dessa depositioner (se avsnitt 3).

En reglering av depositionsfrågan ger naturligtvis, på samma sätt som en regel om uthyrningar enligt privatuthyrningslagen, en viss trygghet för både hyresvärdar och hyresgäster: hyresvärden får en

laglig möjlighet att tillgodose sitt intresse av att avtalet fullgörs, och hyresgästen skyddas mot risken att en säkerhet för fullgörandet utnyttjas på annat sätt än som kompensation för ett kontraktsbrott. Att det också vid kommersiell uthyrning kunde behövas en viss kontroll över lämnade säkerheter har länge erkänts, utan att någon lagstiftning skett fränsett den särskilda regeln om uppsägning av avtal om pant eller borgen i 12 kap. 28 a § jordabalken.

Som framgår av det föregående anses för närvarande hyresvärden ha rätt att kräva en säkerhetsdeposition i kommersiella förhållanden om det inte är oskäligt, men var gränsen går är osäkert. Något missbruk av möjligheten att kräva deposition torde knappast kunna befaras vid seriös uthyrningsverksamhet. I alla händelser finns möjlighet att komma till rätta med oskäliga villkor för kommersiell uthyrning på marknadsrättslig väg enligt avtalsvillkorslagen, eller genom en prövning av hyresvillkoren enligt 12 kap. jordabalken eller en tillämpning av 36 § avtalslagen. På det sättet finns ett visst skydd för hyresgästen mot oberättigade krav på deposition. En lagreglering av frågan kan emellertid tänkas klarlägga läget, något som också kan vara ett vägande skäl för lagstiftning. Fastighetsägarna har ställt sig positiva till en lagreglering av depositions-möjligheten, varvid framhållits behovet av ett medlingsinstitut där medling kan ske snabbt utan att tvisten belastar rättssystemet. Hyresgästföreningen har som nämnts en liknande uppfattning. Det framhålls bl.a. att det kan vara svårt för en privatperson att i sitt ekonomiska underläge hävda sin rätt mot ett bolag. Boverket har också här hänvisat till sin tidigare nämnda rapport 2013:21, vilken dock närmast tar sikte på deposition vid uthyrning av egen bostad. Från Sveriges Allmännyttan har framhållits, att utifrån dess medlemmars behov det saknas skäl för en lagreglering av depositioner.

Så långt synes goda skäl tala för att överväga en mera allmän lagstiftning om säkerhetsdepositioner. Det står dock klart att en sådan lagstiftning kan vara besvärlig att utforma. Det är inte lätt att dra en rimlig gräns för vad som utgör en tillåten deposition i dessa förhållanden, som kan vara mycket växlande. Omständigheter av skilda slag kan påverka frågan om kravet bör godtas och hur många månadshyror det i så fall får omfatta, bl.a. hyrans storlek, omfattningen av fastighetsägarens verksamhet, befogat tvivel om hyresgästens betalningsförmåga och skötsamhet samt särskilda risker för lägenhetens förslitning. Vill man lagreglera säkerhetsdepositioner

också i detta fall, talar detta för att bestämmelsen skulle bli allmänt hållen – kanske närmast en hänvisning till en helhetsbedömning av vad som är skäligt. Det skulle inte göra rättsläget så mycket klarare än nu. Det är naturligtvis möjligt att i en bestämmelse i varje fall slå fast vissa viktiga begränsningar i hyresvärdens rätt, t.ex. att en begärd deposition inte får överstiga ett visst antal månadshyror eller att deposition får krävas bara om det finns särskild anledning att befara att hyresgästen ska ha svårt att uppfylla sina skyldigheter. Ingen av dessa regler synes dock innebära någon egentlig förbättring av hyresgästens nuvarande rättsläge vid kommersiell uthyrning.

Att en allmän rätt att kräva deposition blir lagfäst kan snarare leda till att hyresvärdarna ställer sådana krav oftare än nu är fallet. En vägande invändning är dessutom att – oavsett hur den föreslagna lagstiftningen närmare utformas vid dessa uthyrningar – den också här förutsätter medverkan av hyresnämnd och kan väntas medföra en ytterligare belastning av dessa nämnder i en omfattning som är svår att förutse. De förut redovisade synpunkterna från hyresnämnden i Stockholm (avsnitt 7) belyser de problem som kan uppkomma, även om möjligheterna till delegering utvidgas. Sådana synpunkter kan tala för att regler om säkerhetsdeposition i alla hän- delser bör först införas på ett mera begränsat område så att konsek- venserna lättare kan bedömas.

Frågan om lagstiftning om säkerhetsdeposition är alltså i hög grad tveksam, när det gäller kommersiell uthyrning. En sådan reform kan visserligen synas önskvärd, inte minst som stöd för ekonomiskt underlägsna privatpersoner, men verkar inte påkallad av några större missförhållanden i praxis. Problemen lär typiskt sett förekomma främst vid privatpersoners uthyrningar, och det är dessa man vill uppmuntra genom en lagreglering av depositionsfrågan. Som fram- hållits i utredningsdirektiven är riskerna för både hyresgästen och hyresvärden mindre vid uthyrning inom ramen för näringsverk- samhet.

Såvitt angår detta rättsområde verkar det alltså för närvarande inte nödvändigt att införa en tvingande reglering vars följder är svåra att överblicka. Promemorian innehåller därför inget förslag om en sådan utvidgning av lagstiftningen om säkerhetsdeposition.

Skulle likväl en allmän reglering av depositionsfrågan anses behövlig, kan man tänka sig flera alternativ. Det ligger nära till hands att ge hyresgästen ett skydd genom en bestämmelse motsvarande

vad som här har föreslagits i 2 a § privatuthyrningslagen. Det skulle innebära att hyresvärden maximalt skulle kunna kräva en deposition motsvarande ett visst antal månadshyror. Men en invändning är som sagt att depositioner då kan bli mycket vanligare, något som skulle motivera en begränsning av möjligheten till depositionsavtal. Hur ett sådant alternativ ska utformas är dock en besvärlig fråga. Det kanske skulle ligga närmast till hands att hänvisa till en skälighetsbedömning: deposition skulle få begäras enligt här angivna regler om detta framstår som rimligt med hänsyn till hyresvärdens behov av säkerhet för kommande hyresbetalningar eller andra fordringar på hyresgästen (eller eventuellt: om hyresvärden har särskild anledning att trygga krav av detta slag). Som förut framhållits kan dock en sådan regel vara svårtillämpad och utgör knappast något säkert skydd för hyresgästen. Inte heller denna lösning är tillfredsställande.

I den lagtext som tagits in som 12 kap. 28 a § jordabalken i *bilaga 2* till promemorian är regeln om säkerhetsdeposition trots allt utformad enligt det första alternativet: den enda begränsningen skulle avse depositionsbeloppet, som i så fall skulle maximalt motsvara tre månadshyror. Om reglerna ska omfatta alla uthyrningar av bostäder kan förhållandena variera och det blir oftare fråga om långvariga avtal. Det finns därför skäl att tillåta ett högre belopp än om reglerna är begränsade till privatpersoners uthyrningar, som i regel är kortvariga. Fördelarna med en tydlig regel om vad som är tillåtet har ansetts överväga. Man kan vänta sig att seriösa hyresvärdar lika litet som idag skulle missbruka möjligheten att kräva säkerhet av detta slag. I alla händelser utgör möjligheten att begära prövning av hyresvillkoren i 12 kap. jordabalken och 36 § avtalslagen liksom annars ett skydd mot oskäligen depositionsvillkor.

Rubriken före 12 kap. 28 § jordabalken bör i så fall ändras till "Pant, borgen och säkerhetsdeposition". Vidare kan då 2 a § privatuthyrningslagen få lydelsen: *I fråga om säkerhet för hyresavtalets fullgörande gäller 12 kap. 28 b § jordabalken.*

I bilaga 2 till promemorian har upptagits en lagtext med detta innehåll.

10 Andra säkerheter

10.1 Reglering av pantsäkerhet?

Utredningens bedömning: Det behövs inte några särskilda regler om hyresvärdens möjligheter att begära säkerhet i form av pant.

Skälen för utredningens bedömning: En särskild fråga som berörs i direktiven är om den föreslagna lagstiftningen om säkerhetsdeposition bör kompletteras med regler om krav på pantsäkerhet. Som framgått ställer hyresvärdar ibland sådana krav som förutsättning för hyresavtal. Enligt Fastighetsägarna och Hyresgästföreningen är detta dock inte vanligt, och Boverket har ansett dessa säkerheter i varje fall vara mindre vanliga än deposition av pengar. Uppgifter från Sveriges Allmännyttan tyder på att pantsäkerhet inte förekommer i deras verksamhet.

Som nämnt innehåller hyreslagstiftningen vissa regler om borgen och pant till säkerhet för fullgörandet av ett avtal om bostadshyra. I varje fall vid pantsättning kan situationen likna en säkerhetsdeposition. Pantsättning kan ske också till säkerhet för kommande fordringar. Om ett belopp inbetalas på hyresvärdens konto som säkerhet för hyresgästens förpliktelser enligt ett hyresavtal kan förhållandet mellan parterna lika väl beskrivas som en sorts pantsättning. I och för sig skulle detta inte vara någon nämnvärd fördel för hyresvärden. Att realisera panten vid underlåten hyresbetalning skulle vara ett betydligt krångligare förfarande än att ordna ett uttag från ett depositionskonto i enlighet med den föreslagna regleringen, och förfarandet skulle knappast underlätta genomdrivandet av skadeståndskrav. Om hyresvärden skulle få återropa pantregler skulle dessutom den föreslagna lagstiftningen kunna kringgås, t.ex. genom att pant krävs för flera månadshyror än två eller hyresvärden

förbehåller sig rätt till ränta på det insatta beloppet. Uppsägningsrätten enligt 12 kap. 28 a § jordabalken är inte mycket till skydd, knappast heller reglerna om prövning av hyresvillkoren i 12 kap. jordabalken eller 36 § avtalslagen eftersom det långt ifrån alltid lär vara frågan om någon egentlig oskälighet. Även om ett kringgående av detta slag inte är så sannolikt, bör möjligheten uppmärksammas.

Goda skäl talar alltså för att de föreslagna depositionsreglerna bör vara tvingande när det gäller ställande av säkerhet som utgörs av pengar. I själva verket torde detta följa av 2 § privatuthyrningslagen: avtalsvillkor som i jämförelse med bestämmelserna i lagen är till nackdel för hyresgästen gäller inte mot denne, om inte annat anges i lagen. Motsvarande gäller vid andrahandsupplåtelser av hyresbostäder när 12 kap. jordabalken är tillämplig (se 12 kap. 1 § femte stycket jordabalken). De föreslagna bestämmelserna, som anger vad en hyresvärd "får" begära som säkerhet, torde hindra längre gående krav på säkerhet för hyresavtalets fullgörande, vare sig den betecknas som pant eller något annat. Det är inte möjligt att begära en säkerhet omfattande mer än tillåtet antal månadshyror, inte heller att hantera säkerheten på annat sätt än den föreskrivna. Den hyresvärd som vill begära säkerhet i form av pengar är alltså tvungen att följa dessa tvingande regler. Det finns däremot knappast någon anledning att förbjuda pant som avser annat än pengar. Någon särskild lagstiftning om rätten att kräva pantsäkerhet synes alltså inte behövlig.

För den händelse lagstiftningen skulle omfatta bostaduthyrning i kommersiella förhållanden lär den regel som föreslagits i 12 kap. 28 b § jordabalken begränsa möjligheterna till pantsättning på samma sätt.

Det saknas skäl att i detta sammanhang ta upp frågan om hyresvärdens möjligheter att kräva säkerhet i form av borgen eller bankgaranti, där problemen blir helt annorlunda och några missförhållanden inte påtalats i ärendet.

10.2 Kommunal säkerheter

Utredningens bedömning: Det föreslagna reglerna om säkerhetsdeposition motiverar inte några ändringar i reglerna om kommunala hyresgarantier.

Som tidigare nämnts (avsnitt 3) får kommun ställa säkerhet för att ett hyresavtal om bostadslägenhet fullgörs. Det är här fråga om en möjlighet att hjälpa hushåll som annars inte har möjlighet att etablera sig på bostadsmarknaden. I den mån den tilltänkte hyresgästen kan klara av en sådan deposition som här föreslagits, synes något kommunalt stöd inte bli aktuellt. Före beslutet om säkerhet ska ställas bör alltså kommunen ta reda på om hyresvärden begärt deposition och vilka möjligheter hyresgästen har att deponera det begärda beloppet innan hyresavtalet ingås. Sedan kommunen beslutat om hyresgaranti, som för att berättiga till statligt stöd ska omfatta minst sex månadshyror, lär hyresvärden sakna anledning att före avtalsslutet begära en ytterligare säkerhet i form av deposition. Någon ändring av reglerna om kommunala hyresgarantier synes inte motiverad.

11 Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser

Förslag och bedömning: De föreslagna lagändringarna ska träda i kraft den 1 juli 2025.

Det behövs inga övergångsregler.

Skälen för utredningens förslag: Förslagen bör träda i kraft så snart som möjligt. Med hänsyn tagen till de återstående leden i lagstiftningsprocessen och de förberedelser som behövs för länsstyrelserna och hyresnämnderna beräknas det vara den 1 juli 2025.

Huvudregeln är att civilrättsliga bestämmelser inte ges verkan för redan ingångna avtal. I enlighet med detta bör de föreslagna reglerna om säkerhetsdeposition inte gälla för avtal om deposition som ingåtts före ikraftträdandet. Däremot bör de nya reglerna gälla för depositionsavtal som ingås efter ikraftträdandet, även om hyresavtalet ingåtts innan dess. Några särskilda regler om detta är inte nödvändigt.

12 Konsekvenser av förslaget

Utredningens bedömning: Förslagen innebär en ökad trygghet och säkerhet för både hyresgästen och hyresvärden vid ett avtal om säkerhetsdeposition. Det bedöms leda till en ökning av privatpersoners uthyrning av bostäder och därmed ett bättre utnyttjande av det befintliga bostadsbeståndet.

Den ökning av arbetsbördan för berörda myndigheter och domstolar som förslagen kan medföra bedöms vara begränsad och kunna hanteras med befintliga resurser.

Skälen för utredningens bedömning: Utredningsförslaget innebär en lagreglering av möjligheterna till säkerhet genom deposition för hyresavtalets fullgörande, där rättsläget tidigare varit oklart. Det bör kunna främja rättssäkerheten vid dessa avtal.

Det regelsystem för säkerhetsdepositioner som föreslås bedöms väsentligt öka tryggheten för hyresgäster. Genom att depositionen hanteras av länsstyrelsen är hyresgästen skyddad mot att hyresvärden godtyckligt tillgodogör sig depositionen och vägrar att betala tillbaka den när hyresförhållandet upphör, och från att depositionen tas i anspråk av hyresvärdens borgenärer. Även risken för att den som vill hyra en bostad blir lurad att betala en deposition trots att hyresvärden inte har för avsikt att hyra ut lägenheten bedöms minska. Att säkerheten vid depositioner ökar kan leda till att fler kan tänka sig att hyra en bostad av privatperson.

Genom att införa tydliga regler om vad som gäller vid depositioner till säkerhet för att ett hyresavtal fullgörs ökar säkerheten även för den som hyr ut sin bostad. Det kan leda till att fler vill hyra ut sin bostad.

Införandet av ett tryggt och säkert regelsystem för depositioner bedöms därmed öka privatpersoner uthyrning av bostäder, även om

det är svårt att göra någon mer exakt uppskattning av i vilken omfattning. En ökad privatuthyrning leder till ett bättre utnyttjande av det befintliga bostadsbeståndet. Det kan också få positiva effekter för rörligheten på arbetsmarknaden. Det blir lättare för människor att flytta dit det finns arbeten vilket underlättar för företag att rekrytera personal.

Med hänsyn till de fördelar en sådan reglering innebär för båda parter i hyresavtalet kan man anta att deposition kommer att bli vanligare än nu. Det kan i viss utsträckning drabba de som vill hyra en bostad men inte har ekonomiska möjligheter att lämna en deposition. Samtidigt kan möjligheten att lämna en deposition underlätta för personer som annars skulle ha svårt att få ett hyreskontrakt på grund av osäkra inkomster, betalningsanmärkningar eller misskötsamhet i ett tidigare hyresförhållande. Genom att det införs regler som begränsar depositionens storlek säkerställs att den uppgår till ett rimligt belopp.

Den angivna ordningen förutsätter att vissa nya uppgifter läggs dels på länsstyrelserna, dels på hyresnämnderna. Det är svårt att på förhand göra någon mer exakt uppskattning av hur många nya ärenden det kommer att röra sig om.

Vad gäller länsstyrelserna innebär förslaget att deras hantering av depositionerna blir mycket enkel. Länsstyrelserna har också redan rutiner för hantering av liknande depositioner. Den belastning förslaget medför för deras del bedöms därför bli begränsad och bör kunna hanteras med befintliga resurser.

I fråga om hyresnämnderna är det tveksamt i vilken utsträckning förslaget påverkar deras arbetsbörda. En viss ökning av ärendenas antal kan väntas. Det kan dock antas att det i de flesta fall inte kommer att uppstå någon tvist om rätten till det deponerade beloppet. Prövningen av rätten till uttag från kontot kommer i de flesta fall att vara enkel och lär knappast innebära några större svårigheter för erfarna nämndjurister. Ärenden om uttag från depositionskontot bedöms i regel kunna avgöras av ett hyresråd ensamt utan sammanträde. Sammantaget bedöms den ökade arbetsbörda som förslaget innebär för hyresnämndernas del inte vara större än att det kan hanteras med befintliga resurser.

På domstolarnas arbete torde förslaget få ringa inverkan.

Förslaget torde vidare sakna betydelse för jämställdheten mellan kvinnor och män. Vad gäller inverkan på boendesegregationen, bör

det vara en vinst att hindren minskar för ekonomiskt svaga personer att skaffa sig en bostad. Den större säkerhet förslaget innebär också för hyresvärdar kan väntas medföra en ökad uthyrning av egen bostad, vilken utgör en fördel från samma synpunkt.

13 Författningskommentar

13.1 Förslaget till lag om ändring i jordabalken

12 kap. Hyra

Pant, borgen och säkerhetsdeposition

28 b § Vid upplåtelse av en bostadslägenhet i andra hand för annat än fritidsändamål, får avtal träffas om säkerhetsdeposition. Då tillämpas 2 a–c §§ lagen (2012:978) om uthyrning av egen bostad.

Paragrafen, som är ny, reglerar deposition till säkerhet för att ett avtal om upplåtelse av en hyresbostad i andra hand fullgörs.

Lagen om uthyrning av egen bostad är som utgångspunkt inte tillämplig på upplåtelse av en hyresrätt i andra hand (1 § lagen om uthyrning av egen bostad). Enligt paragrafen blir dock de föreslagna bestämmelserna om säkerhetsdeposition i 2 a–c §§ lagen om uthyrning av egen bostad tillämpliga vid upplåtelse av en bostadslägenhet i andra hand för annat än fritidsändamål. Med bostadslägenhet avses även ett möblerat eller omöblerat rum (jfr 12 kap. 55 f § jordabalken). Ett avtalsvillkor om deposition som avviker från bestämmelserna om säkerhetsdeposition till nackdel för hyresgästen är ogiltigt (12 kap. 1 § femte stycket jordabalken).

13.2 Förslaget till lag om ändring i lagen (2012:978) om uthyrning av egen bostad

2 a § Som säkerhet för att ett hyresavtal fullgörs får avtalas att hyresgästen ska deponera ett belopp som högst motsvarar två månadshyror hos länsstyrelsen.

Uttag från depositionskontot får ske efter medgivande från både hyresgästen och hyresvärden eller enligt beslut av hyresnämnden. Uttag får också ske om domstol i en dom om betalningsskyldighet för en fordran som depositionen utgör säkerhet för har beslutat att betalning ska ske ur depositionen. Hyresgästen har vidare rätt att få tillbaka kvarstående belopp på depositionskontot tre månader efter det att hyresförhållandet upphört. Om det vid den tidpunkten pågår en tvist mellan parterna om rätten att få ut det deponerade beloppet ska det dock inte betalas ut förrän tvisten har avgjorts genom ett avgörande som fått laga kraft. Hyresgästen har också rätt att få ut rântan på det deponerade beloppet.

Om det på depositionskontot finns ett belopp motsvarande förfallen hyra får hyresvärden göra gällande att hyresrätten är förverkad på grund av dröjsmål med betalning av hyran bara om hyresgästen vägrar att medge uttag av beloppet från kontot.

Paragrafen är ny och reglerar den möjlighet lagen ger för hyresvärden och hyresgästen att avtala om deposition till säkerhet för fullgörandet av ett hyresavtal.

Av första stycket framgår att parterna i ett hyresavtal som omfattas av lagen får avtala om att hyresgästen till säkerhet för att avtalet fullgörs ska deponera ett belopp motsvarande högst två månadshyror hos länsstyrelsen. Bestämmelsen är tillämplig även vid upplåtelse av en hyresbostad i andra hand (12 kap. 28 b § jordabalken).

Avtal om säkerhetsdeposition torde i de flesta fall träffas i samband med att ett hyresavtal mellan parterna ingås. Ett krav på deposition framstår då som en förutsättning för att hyresvärden ska gå med på ett hyresavtal. Om hyresgästen säger sig inte kunna deponera något belopp, kan deposition inte framtvingas. Då får hyresvärden ta ställning till om lägenheten ska upplåtas utan att någon sådan säkerhet lämnas.

Parterna kan avtala om säkerhetsdeposition också under pågående hyresförhållande. Exempelvis när av någon orsak hyresvärden

kan ifrågasätta hyresgästens möjlighet att fullgöra avtalet, kan en säkerhetsdeposition vara en lämplig lösning.

Reglerna är tvingande på så sätt att säkerhet som lämnas i form av pengar inte får ske under oförmånligare villkor för hyresgästen. Det följer av 2 § lagen om uthyrning av egen bostad. Motsvarande gäller vid upplåtelse av en hyresbostad i andra hand (2 kap. 1 § femte stycket jordabalken). Reglerna gäller även om en säkerhet i form av pengar betecknas som pant. De gäller dock inte för pant som utgörs av annat än pengar. Paragrafen reglerar inte heller möjligheten för hyresvärden att fordra borgen eller bankgaranti som säkerhet.

Bestämmelsen anger inte vilken länsstyrelse som är behörig att ta emot en deposition utan den kan ske hos vilken länsstyrelse som helst. Depositionen bör normalt kunna ske hos länsstyrelsen där fastigheten ligger (jfr prop. 1980/81:84 s. 161).

Andra stycket innehåller regler om uttag från depositionskontot. Uttag av hyresgästen eller hyresvärden kräver som huvudregel medgivande också av den andra parten. Av förslaget till förordning om länsstyrelsens hantering av säkerhetsdeposition enligt lagen (2012:978) om uthyrning av egen bostad framgår att länsstyrelsen ska låta den andra parten yttra sig över en begäran om uttag från depositionskontot. Om motparten bestrider uttaget, eller inte hörs av, ska länsstyrelsen avslå ansökan.

Om hyresvärden vill ta depositionen i anspråk och hyresgästen vägrar att lämna sitt medgivande, får hyresvärden vända sig till hyresnämnden och utverka ett beslut enligt 2 b §. Hyresvärden kan också i en tvist i domstol om hyresgästens betalningsskyldighet för en fordran som depositionen utgör säkerhet för framställa ett yrkande om att betalning ska ske ur depositionen. Om domstolen bifaller ett sådant yrkande ska länsstyrelsen betala ut det deponerade beloppet.

Hyresgästen har rätt att få tillbaka kvarstående belopp på depositionskontot tre månader efter det att hyresförhållandet upphört. Beloppet ska dock inte betalas ut till hyresgästen om det vid den tidpunkten pågår en tvist som innebär att det kan bli aktuellt för hyresvärden att ta depositionen i anspråk. Ett exempel är en pågående tvist i hyresnämnden där hyresvärden har begärt att få ut depositionen. Länsstyrelsen ska då inte betala ut den del av beloppet som begäran avser förrän hyresnämnden har avgjort tvisten. Av 2 b § framgår att hyresnämnden ska underrätta länsstyrelsen om att en

begäran om uttag från depositionskontot har kommit in och om beslut i frågan om rätten till uttag. Avslås hyresvärdens begäran om att få ut det deponerade beloppet kan länsstyrelsen därefter betala ut det till hyresgästen. Även i fall där det pågår en tvist i allmän domstol rörande exempelvis ett krav på skadestånd som depositionen utgör säkerhet för och hyresvärdens har yrkat att betalning ska ske ur depositionen, gäller att beloppet inte ska betalas ut till hyresgästen förrän tvisten har avgjorts.

Hyresgästen har vidare rätt att löpande få ut räntan på det deponerade beloppet.

Genom att medlen deponeras hos länsstyrelsen hålls de avskilda från såväl hyresvärdens som hyresgästens förmögenhet. De är därigenom skyddade mot hyresvärdens borgenärer. Vid utmätning eller konkurs hos hyresgästen är hyresvärden skyddad mot att det deponerade beloppet tas i anspråk av andra borgenärer på motsvarande sätt som gäller vid pantsättning.

Enligt *tredje stycket* kan hyresvärden inte göra gällande att hyresrätten är förverkad på grund av dröjsmål med hyran så länge hyresvärden har möjlighet att med hyresgästens medgivande ta ut ett belopp motsvarande den uteblivna hyresbetalningen från depositionskontot. I detta läge får hyresvärden först vända sig till länsstyrelsen och begära att få ta ut beloppet. Medger hyresgästen uttaget får han eller hon inte skiljas från lägenheten på den grunden att hyresrätten är förverkad på grund av dröjsmål med betalning av hyran (jfr 12 kap. 43 § jordabalken).

Om hyresgästen inte medger ett uttag kan hyresvärden vända sig till hyresnämnden enligt 2 b §. Efter en sådan vägran kan hyresvärden säga upp hyresavtalet på grund av att hyresrätten är förverkad enligt reglerna i 12 kap. 42–44 §§ jordabalken. Att hyresnämnden medger uttag innebär inte att rättelse skett enligt 12 kap. 43 § jordabalken eller att återvinning skett enligt 12 kap. 44 § jordabalken. Den underlåtna hyresbetalningen kan också medföra att hyresgästen går miste om sitt besittningsskydd enligt 12 kap. 46 § första stycket 1 eller 2 jordabalken.

2 b § Om hyresvärden vill ta ut deponerat belopp för betalning av utebliven hyra eller som ersättning för skada på grund av hyresgästens kontraktsbrott och hyresgästen inte medger uttaget, får hyresvärden begära att hyresnämnden

prövar frågan. Hyresnämnden ska tillåta uttaget i den utsträckning det finns sannolika skäl för hyresvärdens krav.

Hyresnämnden ska underrätta länsstyrelsen om att en ansökan om uttag från depositionskontot har kommit in och om beslut i fråga om rätten till uttag.

I paragrafen finns bestämmelser om hyresnämndens prövning av en begäran om uttag från depositionskontot.

Av *första stycket* framgår vad som gäller om hyresvärderna vill ta depositionen i anspråk för en fordran mot hyresgästen som depositionen utgör säkerhet för. En sådan fordran kan avse obetald hyra eller skadestånd som hyresgästen är skyldig att utge på grund av kontraktsbrott, som exempelvis vanvård av lägenheten. I det sistnämnda fallet får man räkna med att hyresgästen ibland vägrar att medge uttag av det belopp värderna begär. Värderna kan då vända sig till hyresnämnden för att få dess tillstånd att ta ut beloppet.

Hyresnämnden får, efter att hyresgästen fått tillfälle att yttra sig, göra en bedömning av skadestandsfrågan och besluta i ärendet (se 9 a § lagen om arrendenämnder och hyresnämnder). I den mån hyresnämnden finner sannolika skäl för hyresvärdens anspråk får uttag tillåtas. Om det är svårt att bevisa storleken av ett skadestånd, kan detta uppskattas efter en skälighetsbedömning (jfr 35 kap. 5 § rättegångsbalken).

Hyresnämndens beslut i fråga om uttag av depositionen har inte rättskraft avseende hyresgästens betalningsskyldighet för hyresvärdens fordran. Ett sådant beslut hindrar alltså inte att hyresvärderna väcker talan om betalningsskyldigheten i domstol. Hyresnämndens beslut att hyresvärderna har rätt att få ut depositionen hindrar inte heller att hyresgästen väcker talan i domstol om att få tillbaka det deponerade beloppet.

I *andra stycket* anges att hyresnämnden ska underrätta länsstyrelsen om att en ansökan om uttag av depositionen har kommit in och om beslut i fråga om rätt till uttag från depositionskontot. Om hyresnämnden har underrättat länsstyrelsen om att det pågår en tvist om uttag från depositionskontot ska beloppet inte betalas ut förrän tvisten har avgjorts (se 2 a § andra stycket).

2 c § *När hyresgästen deponerar ett belopp hos länsstyrelsen enligt 2 a §, ska hyresgästen lämna skriftlig uppgift om hyresförhållandet.*

Ett beslut av länsstyrelsen med anledning av deposition får överklagas till tingsrätten på den ort där länsstyrelsen finns. Vid överklagande gäller lagen (1996:242) om domstolsärenden.

Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer får meddela ytterligare föreskrifter om länsstyrelsens hantering och redovisning av en deposition.

Paragrafen är ny och innehåller bland annat bestämmelser om länsstyrelsen hantering av en säkerhetsdeposition enligt 2 a § och om överklagande av länsstyrelsens beslut med anledning av en sådan deposition.

I *första stycket* anges att hyresgästen vid deposition enligt 2 a § samtidigt ska lämna skriftlig uppgift om hyresförhållandet. Det blir vanligtvis fråga om ett skriftligt hyresavtal.

Enligt *andra stycket* får ett beslut av länsstyrelsen med anledning av en deposition överklagas till tingsrätten på den ort där länsstyrelsen finns. Då tillämpas lagen om domstolsärenden.

Av *tredje stycket* framgår att regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer får meddela ytterligare föreskrifter om länsstyrelsens hantering och redovisning av en säkerhetsdeposition. Sådana föreskrifter finns i förslaget till förordning om länsstyrelsens hantering av säkerhetsdeposition enligt lagen (2012:978) om uthyrning av egen bostad.

6 § Ett beslut av hyresnämnden enligt denna lag får överklagas inom tre veckor från den dag det meddelades. *Hyresnämndens beslut i fråga om uttag från depositionskonto enligt 2 b § får inte överklagas.*

Ett överklagande enligt första stycket tas upp av Svea hovrätt. Överklagandet ska ges in till hyresnämnden.

I fråga om rättegångskostnader i hovrätten tillämpas 12 kap. 73 § jordabalken.

Paragrafen reglerar möjligheten att överklaga hyresnämndens beslut enligt lagen.

Enligt *första stycket andra meningen*, som är ny, får hyresnämndens beslut i fråga om uttag från depositionskonto enligt 2 b § inte överklagas. Den som är missnöjd med beslutet får i stället vända sig till domstol, hyresgästen för att återfå omtvistat belopp och hyresvärden för att få dom på till exempel begärt skadestånd.

13.3 Förslaget till lag (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder

4 § Hyresnämnd som avses i 12 kap. 68 § jordabalken har till uppgift att

1. medla i hyres- eller bostadsrättstvist,

2. pröva tvist om åtgärdsföreläggande enligt 12 kap. 11 § första stycket 5 och 16 § andra stycket, ändrad användning av lokal enligt 12 kap. 23 § andra stycket, skadestånd enligt 12 kap. 24 a §, överlåtelse av hyresrätt enligt 12 kap. 34-37 §§, upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 12 kap. 40 §, föreläggande om nytt hyresavtal enligt 12 kap. 46 b §, förlängning av hyresavtal enligt 12 kap. 49 §, villkor enligt 12 kap. 54 §, återbetalning av hyra och fastställande av hyra enligt 12 kap. 55 f §, uppskov med avflyttning enligt 12 kap. 59 § eller föreläggande enligt 12 kap. 64 §, allt jordabalken,

2 a. pröva tvist om hyresvillkor enligt 22, 23 och 24 §§ hyresförhandlingslagen (1978:304) eller om återbetalningsskyldighet enligt 23 § samma lag,

2 b. pröva tvist om hyresvillkor enligt 3 kap. 14 § lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt eller tvist om upplåtelse med kooperativ hyresrätt enligt 4 kap. 6 § samma lag,

2 c. *pröva fråga om uttag från depositionskonto enligt 2 b § lagen (2012:978) om uthyrning av egen bostad och tvist om hyresvillkor enligt 4 § samma lag,*

3. pröva tvist om medlemskap enligt 2 kap. 10 §, skyldighet att upplåta bostadsrätt enligt 4 kap. 6 § eller villkor för upplåtelse av bostadsrätt enligt samma paragraf, hyresvillkor enligt 4 kap. 9 §, åtgärd i lägenhet enligt 7 kap. 7 §, upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 7 kap. 11 § eller utdömande av vite enligt 11 kap. 2 §, allt bostadsrättslagen (1991:614),

4. pröva fråga om godkännande av överenskommelse som avses i 12 kap. 1 § sjätte stycket, 45 a eller 56 § jordabalken eller av beslut som avses i 9 kap. 16 § första stycket 1, 1 a eller 2 bostadsrättslagen,

5. vara skiljenämnd i hyres- eller bostadsrättstvist,

5 a. pröva tvist mellan hyresvärd och hyresgästorganisation enligt hyresförhandlingslagen,

6. pröva frågor enligt bostadsförvaltningslagen (1977:792), tvist om upprustningsföreläggande enligt 12 kap. 18 a-8 c §§ jordabalken eller förbättrings- och ändringsåtgärder enligt 12 kap. 18 d-8 f och 18 h §§ samma balk,

7. pröva frågor enligt lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt,

8. pröva frågor om att utse en särskild skiljeman enligt 23 a § hyresförhandlingslagen eller entlediga en skiljeman enligt 23 b § samma lag samt att medla i ett ärende om att utse en skiljeman.

Ett ärende tas upp av den hyresnämnd inom vars område fastigheten är belägen.

Paragrafen innehåller bestämmelser om de uppgifter som en hyresnämnd har.

Tillägget i *första stycket punkt 2 c* innebär att hyresnämnden ska pröva frågor om uttag från depositionskonto enligt 2 b § lagen om uthyrning av egen bostad. Den bestämmelsen är enligt 12 kap. 28 b § jordabalken tillämplig även vid andrahandsupplåtelser av hyresbostäder.

9 a § I ett ärende om uttag från depositionskonto enligt 4 § första stycket 2 c § ska hyresnämnden kalla parterna till ett sammanträde enligt 9 § om det behövs.

Om sammanträde inte ska hållas ska hyresnämnden ge motparten tillfälle att yttra sig över ansökan. Ärendet får avgöras även om motparten inte yttrar sig.

I paragrafen, som är ny, finns vissa bestämmelser om hyresnämndens handläggning av ärenden om uttag från depositionskonto enligt 2 § b lagen (2012:978) om uthyrning av egen bostad.

Av *första stycket* framgår att hyresnämnden i ett ärende om uttag från depositionskonto ska hålla sammanträde om det behövs. I denna typ av ärenden blir det i regel fråga om endast skriftlig. Då behövs ofta inget sammanträde. Behov av sammanträde kan dock finnas till exempel om hyresnämnden ska medla mellan parterna. Även artikel 6 i Europakonventionen om en parts rätt till sammanträde ska beaktas.

I *andra stycket* anges att om ett sammanträde inte ska hållas får hyresnämnden inte avgöra ärendet utan att motparten har getts tillfälle att yttra sig över ansökan.

Ett ärende om uttag från depositionskonto får anses vara av sådan beskaffenhet att det i regel är tillräckligt att ärendet avgörs av ett hyresråd ensamt, utan medverkan av intresseledamöter (se 5 § första och tredje styckena och 2 § andra stycket 5).

Utredningsuppdraget

Deposition i bostadshyresförhållanden

Sammanfattning av uppdraget

En utredare ges i uppdrag att biträda Justitiedepartementet med att analysera behovet av att införa en reglering kring deposition av pengar till säkerhet för fullgörandet av hyresgästens förpliktelser enligt ett bostadshyresavtal. I uppdraget ingår också att lämna förslag på utformningen av en sådan reglering. Utredningen ska utföras av f.d. justitierådet Bertil Bengtsson inom ramen för tidigare lämnat stående uppdrag (Ju 2000:N).

Uppdraget ska redovisas senast den 1 december 2022.

Behovet av en utredning

Det förekommer att hyresvärden i samband med att ett hyresavtal ingås kräver att hyresgästen ska ställa en säkerhet för fullgörandet av hyresavtalets förpliktelser i form av förskottshyra eller deposition. Särskilt vid sådana uthyrningar som omfattas av lagen (2012:978) om uthyrning av egen bostad (privatuthyrningslagen) och vid uthyrningar av hyresbostäder i andra hand, är det vanligt att hyresvärden kräver säkerhet i form av deposition (se bl.a. SOU 2017:33 s. 220 och Statskontorets rapport 2017:11 Åtgärder för att öka uthyrningen av privatbostäder, s. 17). Med detta avses att hyresgästen deponerar pengar hos hyresvärden till säkerhet för krav som kan uppkomma på exempelvis hyra eller ersättning för skador på lägenheten som hyresgästen orsakat.

I hyreslagen finns bestämmelser om uppsägning av pant eller borgen som ställts som säkerhet för att ett avtal om hyra av bostadslägenhet fullgörs (12 kap. 28 a § jordabalken). Därutöver innehåller lagen inga bestämmelser om ställande av säkerhet som är tillämpliga i bostadshyresförhållanden.

Deposition kan medföra risker för hyresgästen. Om de deponerade medlen sammanblandas med hyresvärdens egna medel, är dessa som utgångspunkt inte skyddade från hyresvärdens borgenärer vid utmätning eller konkurs. Det finns också en risk för att hyresvärderna godtyckligt tillgodogör sig de deponerade medlen utan att det har inträffat något sådant förhållande som säkerheten är avsedd för, t.ex. att hyresgästen inte har betalat hyran eller orsakat skador på lägenheten. I sådana situationer kan det vara svårt för hyresgästen att få tillbaka beloppet. Det förekommer också bedrägerier som innebär att den som uppger sig vilja hyra ut en lägenhet begär förskottshyra eller deposition, utan avsikt att hyra ut lägenheten eller betala tillbaka beloppet. I en rapport från Boverket från oktober 2015 framkommer att var tionde hyresgäst på andrahandsmarknaden i en enkätundersökning uppgett att de har blivit lurade på förskottshyra eller deposition (se Boverkets rapport 2015:39 Andrahandsmarknaden: hyror, utbud och institutioner).

Det har i flera sammanhang framhållits att det behövs ett säkert system för depositioner i syfte att öka skyddet för hyresgästen (se bl.a. SOU 2017:33 s. 237 f., Boverkets rapport 2013:21 Ett svenskt system med depositionsbetalningar vid uthyrning av egen bostad och Statskontorets rapport 2017:11 Åtgärder för att öka uthyrningen av privatbostäder, s. 17). Införandet av en reglering kring depositioner skulle visserligen kunna leda till att det blir vanligare att hyresvärdar kräver deposition, vilket riskerar att drabba ekonomiskt svaga personer på bostadsmarknaden som inte har möjlighet att ställa säkerhet. En ökad användning av trygga depositioner som uppgår till ett rimligt belopp kan samtidigt underlätta för personer som annars skulle ha svårt att få ett hyreskontrakt på grund av osäkra inkomster, betalningsanmärkningar eller misskötsamhet i ett tidigare hyresförhållande. Det kan också minska antalet fall där hyresvärderna kräver förskottsbetalning.

Även hyresvärden har ett intresse av att det finns ett säkert system för depositioner. Särskilt för privatpersoner innebär det en ekonomisk risk att hyra ut sin bostad, om hyresgästen inte betalar hyran eller orsakar skador på lägenheten. Införandet av en reglering kring depositioner skulle därför kunna leda till att fler vill hyra ut sin bostad, vilket leder till ett effektivare utnyttjande av det befintliga beståndet av bostäder.

Mot den anförda bakgrunden finns det skäl att se över behovet av att införa en reglering kring depositioner.

Utredarens uppdrag

Utredaren ska analysera behovet av att införa en reglering kring deposition av pengar till säkerhet för fullgörandet av hyresgästens förpliktelser enligt ett bostadshyresavtal, i syfte att öka säkerheten för hyresgästen och hyresvärden. Utredaren ska också lämna förslag på utformningen av en sådan reglering. En utgångspunkt som bör gälla är att förfarandet kring depositioner ska vara enkelt.

En möjlig inriktning är att överväga om det bör införas ett formaliserat system för depositioner som innebär att hyresgästen ska kunna deponera medel hos en neutral institution. Olika lösningar kan övervägas. Exempelvis skulle hyresgästens möjligheter att deponera pengar hos länsstyrelsen kunna utvidgas (jfr 12 kap. 21 § jordabalken). En fördel med en sådan lösning är att länsstyrelsen redan i dag har ett administrativt system och rutiner för att hantera depositioner (se SOU 2017:33 s. 239).

I uppdraget ingår också att ta ställning till under vilka förutsättningar parterna under hyrestiden, och i anslutning till att hyresförhållandet upphör, ska kunna förfoga över de deponerade medlen och vad som ska gälla om det uppkommer tvist mellan parterna om rätten till medlen. Utredaren ska vidare belysa vad som gäller i fråga om de deponerade medlen vid exempelvis utmätning, konkurs, bodelning eller arvskifte hos någon av parterna och bedöma behovet av att införa regler för dessa situationer. Utredaren ska också ta

ställning till vad som ska gälla i fråga om rätt till ränta på de deponerade medlen.

I uppdraget ingår även att ta ställning till hur säkerheten ska kunna sägas upp. Utredaren ska också belysa konsekvenserna av att säkerheten sägs upp eller försämrats och bedöma behovet av att reglera dessa frågor.

Utredaren ska vidare ta ställning till under vilka förutsättningar hyresvärden ska ha rätt att begära säkerhet i form av deposition. Utredaren ska också bedöma behovet av att införa en gräns för hur hög deposition som hyresvärden ska ha rätt att ta ut, exempelvis motsvarande ett visst antal månadshyror. Detta skulle kunna motverka riskerna för att ekonomiskt svaga personer på bostadsmarknaden drabbas av att det blir vanligare att hyresvärdar kräver deposition.

Utredaren ska också ta ställning till vilken typ av uthyrningar som bör omfattas av regleringen. Reglerna bör som utgångspunkt gälla för uthyrning enligt privatuthyrningslagen. Även vid uthyrning av en hyresrätt i andra hand eller till inneboende kan hyresgästen och hyresvärden ha motsvarande behov av skydd som vid uthyrning enligt privatuthyrningslagen. Utredaren ska därför överväga om sådana uthyrningar bör omfattas av reglerna. Utredaren ska vidare överväga om reglerna bör omfatta även andra typer av uthyrningar av bostäder. Vid denna bedömning måste det beaktas att riskerna för både hyresgästen och hyresvärden typiskt sett är mindre vid uthyrningar som sker inom ramen för näringsverksamhet.

I uppdraget ingår att överväga om de regler som föreslås för depositioner innebär att det finns behov av att ändra reglerna gällande andra typer av säkerheter, som t.ex. pant. Utredaren ska också analysera hur depositioner förhåller sig till reglerna om förskottsbetalning av hyra i 12 kap. 20 § första stycket andra meningen jordabalken och återbetalning av hyra 12 kap. 55 f § jordabalken (jfr SOU 2017:33 s. 203) samt om förbud mot att ta emot särskild ersättning för hyresrätten till en lägenhet i 12 kap. 65 § jordabalken (jfr SOU 1981:77 s. 353 och prop. 2018/19:107 s. 38). Vidare ska det ske en analys av hur de regler för depositioner som föreslås förhåller sig till möjlig-

heten för kommuner att under vissa förutsättningar ställa säkerhet för att ett avtal om hyra av en bostadslägenhet fullgörs (hyresgaranti) (2 kap. 6 § lagen [2009:47] om vissa kommunala befogenheter) och det statliga bidrag som kan utgå i sådana fall enligt förordningen (2007:623) om statligt bidrag för kommunala hyresgarantier. Om det finns behov av att ändra nämnda regler ska utredaren lämna förslag om detta.

Konsekvensbeskrivningar, kontakter och redovisning av uppdraget

Utredaren ska i sitt arbete föra en dialog med partsorganisationerna på hyresmarknaden samt inhämta synpunkter från de myndigheter och övriga organisationer som är berörda i den utsträckning som behövs.

Utredaren ska redovisa ekonomiska konsekvenser och andra konsekvenser av förslagen för bl.a. det allmänna och för aktörerna på hyresmarknaden och hyresmarknadens funktionssätt. Även konsekvenserna av de alternativa förslag som övervägts ska belysas. Om kostnader för berörda myndigheter och det allmänna förväntas, ska förslag till finansiering redovisas. Utredaren ska även redovisa vilka konsekvenser de förslag som lämnas kan få för jämställdheten mellan kvinnor och män och i fråga om boendesegregation.

Uppdraget ska redovisas senast den 1 december 2022.

Alternativt lagförslag om deposition vid uthyrningar enligt jordabalken

Alternativt förslag till lag om ändring i jordabalken

Härigenom föreskrivs i fråga om jordabalken

dels att det ska införas en ny paragraf, 12 kap. 28 b §, av följande lydelse

dels att rubriken närmast före 12 kap. 28 § ska lyda ”Pant, borgen och säkerhetsdeposition”.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

12 kap.

28 b §

Som säkerhet för att ett avtal om hyra av en bostadslägenhet fullgörs får avtalas att hyresgästen deponerar ett belopp som högst motsvarar tre månadshyror hos länsstyrelsen.

Uttag från depositionskontot får ske efter medgivande från både hyresgästen och hyresvärden eller enligt beslut av hyresnämnden.

Uttag får också ske om domstol i en dom om betalningsskyldighet för en fordran som depositionen utgör säkerhet för har beslutat att betalning ska ske ur depositionen.

Hyresgästen har även rätt att få tillbaka kvarstående belopp på depositionskontot tre månader efter det att hyresförhållandet upphört. Om det vid den tidpunkten pågår tvist mellan parterna om rätten till det deponerade beloppet ska det dock inte betalas ut förrän tvisten avgjorts. Hyresgästen har också rätt att få ut räntan på det deponerade beloppet.

Om hyresvärden vill ta ut deponerat belopp för betalning av utebliven hyra eller som ersättning för skada på grund av hyresgästens kontraktsbrott och hyresgästen inte medger uttaget, får hyresvärden begära att hyresnämnden prövar frågan. Hyresnämnden ska tillåta uttaget i den utsträckning det finns sannolika skäl för hyresvärdens krav.

Om det på depositionskontot finns ett belopp motsvarande förfallen hyra får hyresvärden göra gällande att hyresrätten är förverkad på grund av dröjsmål med betalning av hyran bara om hyresgästen vägrar att medge uttag av beloppet från kontot.

Regeringen eller myndighet som regeringen bestämmer ger närmare bestämmelser om länsstyrelsens hantering och redovisning av en deposition.

Alternativt förslag till lag om ändring i lagen (2012:978) om uthyrning av egen bostad

Härigenom föreskrivs att det i lagen (2012:978) om uthyrning av egen bostad ska införas en ny paragraf, 2 a §, av följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

2 a §

I fråga om säkerhet för hyresavtalets fullgörande gäller 12 kap. 28 b § jordabalken.

Alternativt förslag till ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder

Härigenom föreskrivs i fråga om lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder att 4 § ska ha följande lydelse.

4 §¹

Hyresnämnd som avses i 12 kap. 68 § jordabalken har till uppgift att

1. medla i hyres- eller bostadsrättstvist,

2. pröva tvist om åtgärdsföreläggande enligt 12 kap. 11 § första stycket 5 och 16 § andra stycket, ändrad användning av lokal enligt 12 kap. 23 § andra stycket, skadestånd enligt 12 kap. 24 a §, överlåtelse av hyresrätt enligt 12 kap. 34–37 §§, upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 12 kap. 40 §, föreläggande om nytt hyresavtal enligt 12 kap. 46 b §, förlängning av hyresavtal enligt 12 kap. 49 §, villkor enligt 12 kap. 54 §, återbetalning av hyra och fastställande av hyra enligt 12 kap. 55 f §, uppskov med avflyttning enligt 12 kap. 59 § eller föreläggande enligt 12 kap. 64 §, allt jordabalken,

2 a. pröva tvist om hyresvillkor enligt 22, 23 och 24 §§ hyresförhandlingslagen (1978:304) eller om återbetalningsskyldighet enligt 23 § samma lag,

2 b. pröva tvist om hyresvillkor enligt 3 kap. 14 § lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt eller tvist om upplåtelse med kooperativ hyresrätt enligt 4 kap. 6 § samma lag,

2 c. pröva tvist om hyresvillkor enligt 4 § lagen (2012:978) om uthyrning av egen bostad,

*2 d. pröva fråga om uttag från
depositionskonto enligt 12 kap.
28 b § jordabalken,*

3. pröva tvist om medlemskap enligt 2 kap. 10 §, skyldighet att upplåta bostadsrätt enligt 4 kap. 6 § eller villkor för upplåtelse av bostadsrätt enligt samma paragraf, hyresvillkor enligt 4 kap. 9 §, åtgärd i lägenhet enligt 7 kap. 7 §, upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 7 kap. 11 § eller utdömande av vite enligt 11 kap. 2 §, allt bostadsrättslagen (1991:614),

¹ Senaste lydelse 2022:1659.

4. pröva fråga om godkännande av överenskommelse som avses i 12 kap. 1 § sjätte stycket, 45 a eller 56 § jordabalken eller av beslut som avses i 9 kap. 16 § första stycket 1, 1 a eller 2 bostadsrättslagen,

5. vara skiljenämnd i hyres- eller bostadsrättstvist,

5 a. pröva tvist mellan hyresvärd och hyresgästorganisation enligt hyresförhandlingslagen,

6. pröva frågor enligt bostadsförvaltningslagen (1977:792), tvist om upprustningsföreläggande enligt 12 kap. 18 a–18 c §§ jordabalken eller förbättrings- och ändringsåtgärder enligt 12 kap. 18 d–18 f och 18 h §§ samma balk,

7. pröva frågor enligt lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt,

8. pröva frågor om att utse en särskild skiljeman enligt 23 a § hyresförhandlingslagen eller entlediga en skiljeman enligt 23 b § samma lag samt att medla i ett ärende om att utse en skiljeman.

Ett ärende tas upp av den hyresnämnd inom vars område fastigheten är belägen.

Författningskommentar till det alternativa förslaget till lag om ändring i jordabalken

12 kap. Hyra

Pant, borgen och säkerhetsdeposition

28 b § Som säkerhet för att ett avtal om hyra av en bostadslägenhet fullgörs får avtalas att hyresgästen deponerar ett belopp som högst motsvarar tre månadshyror hos länsstyrelsen.

Uttag från depositionskontot får ske efter medgivande från både hyresgästen och hyresvärden eller enligt beslut av hyresnämnden. Uttag får också ske om domstol i en dom om betalningsskyldighet för en fordran som depositionen utgör säkerhet för har beslutat att betalning ska ske ur depositionen. Hyresgästen har även rätt att få tillbaka kvarstående belopp på depositionskontot tre månader efter det att hyresförhållandet upphört. Om det vid den tidpunkten pågår tvist mellan parterna om rätten till det deponerade beloppet ska det dock inte betalas ut förrän tvisten avgjorts. Hyresgästen har också rätt att få ut rântan på det deponerade beloppet.

Om hyresvärden vill ta ut deponerat belopp för betalning av utebliven hyra eller som ersättning för skada på grund av hyresgästens kontraktsbrott och hyresgästen inte medger uttaget, får hyresvärden begära att hyresnämnden prövar frågan. Hyresnämnden ska tillåta uttaget i den utsträckning det finns sannolika skäl för hyresvärdens krav.

Om det på depositionskontot finns ett belopp motsvarande förfallen hyra får hyresvärden göra gällande att hyresrätten är förverkad på grund av dröjsmål med betalning av hyran bara om hyresgästen vägrar att medge uttag av beloppet från kontot.

Regeringen eller myndighet som regeringen bestämmer ger närmare bestämmelser om länsstyrelsens hantering och redovisning av en deposition .

Här kan väsentligen hänvisas till kommentaren till den lydelse av 2 a § lagen (2012:978) om uthyrning av egen bostad som föreslås i första hand.

Paragrafen omfattar säkerhetsdeposition vid all bostadsuthyrning enligt 12 kap. jordabalken, sålunda även upplåtelser av möblerat eller omöblerat rum eller upplåtelse i andra hand av annan bostadslägenhet (jfr 12 kap. 55 f § första stycket och den lydelse av 28 b § som föreslås i första hand).