

Justitiedepartementet
Enheten för fastighetsrätt och associationsrätt
Anna-Karin Berglund

Diariernr: **Ju2023/02804**

Stockholm den 19 januari 2024

Remissyttrande över promemorian **Säkerhetsdeposition vid hyresavtal (Ds 2023:32)**

Fastighetsägarna är branschorganisationen som arbetar för en väl fungerande fastighetsmarknad. Våra 14 000 medlemmar äger och hyr ut bostäder och lokaler över hela landet. Vi representerar såväl de största börsnoterade fastighetsbolagen, kommunägda bostadsbolag som privata fastighetsföretag och bostadsrättsföreningar

Fastighetsägarna Sverige ("Fastighetsägarna") har givits möjlighet att inkomma med synpunkter på förslagen i rubricerade promemoria.

Obs! Felaktig information i promemorian

I promemorian anges felaktigt att synpunkter inhämtats från Fastighetsägarna Sverige. Utredaren har inte varit i kontakt med någon som företräder Fastighetsägarna Sverige. Däremot verkar det som att utredaren av misstag kontaktat Fastighetsägarna Service Stockholm AB som är en fristående juridisk person som ägs av Fastighetsägarna Stockholm och som är verksam inom försäljning av tjänster, primärt inom ekonomisk och teknisk förvaltning. Fastighetsägarna Service Stockholm AB har däremot inget uppdrag att företräda branschen och våra medlemmar i lagstiftningsärenden eller andra frågor av näringspolitisk karaktär.

Fastighetsägarna Sverige har inte av utredaren givits möjlighet att uttala sig om lämpligheten av en lagreglering av säkerhetsdepositioner eller förekomsten av sådana depositioner. Det som i promemorian anges vara Fastighetsägarna Sveriges position i lagregleringsfrågan och uppfattning av förekomsten är således inte korrekt.

Det kan konstateras att utredaren inte utfört sitt uppdrag i enlighet med direktiven som uttryckligen föreskriver att samråd ska ske med bostadsmarknadens parter. Sådant samråd har inte ägt rum.

Vår inställning

Fastighetsägarna avstyrker förslagen att lagreglera möjligheten att ta ut säkerhetsdeposition vid uthyrning av egen bostad eller andrahandsupplåtelser av hyresrätt eller bostadsrätt.

Fastighetsägarna avstyrker också det alternativa lagförslaget att lagreglera även möjligheten att ta ut säkerhetsdeposition vid bostadsuthyrning som är ett led i näringsverksamhet.

Fastighetsägarna bedömer inte att det är vanligt förekommande att hyresvärderna begär en säkerhet för att hyresavtalet ska fullgöras i form av en deposition motsvarande ett antal månadshyror vid privat- och andrahandsuthyrning. I hyresförhållanden som är ett led i näringsverksamhet är det synnerligen ovanligt och om det förekommer är det fråga om hyresförhållanden där det finns stort behov av sådan deposition. Om detta utrymme begränsas genom lagstiftning kan det leda till att de hyresgäster där det bedömts finnas ett behov av en deposition inte skulle erbjudits något hyreskontrakt överhuvudtaget. Det vore en olycklig utveckling.

Fastighetsägarna bedömer också att det är ovanligt med bedrägerier och annat vilseledande beteende i samband med uthyrning av egen bostad eller andrahandsupplåtelse av hyresrätt eller bostadsrätt. Även om de enstaka fall som förekommer inte sällan får stort utrymme i media. Det kan emellertid konstateras att den föreslagna lösningen sannolikt inte skulle förhindra den typ av eventuella bedrägerier som kan förekomma, nämligen falska annonser. Bedragaren kan oavsett vad som anges i lag kräva ett visst antal månadshyror i förskott och ange att den sökande annars inte kommer erbjudas lägenheten. Det vore mer ändamålsenligt att angripa sådana bedrägerier genom en skärpning av Brottsbalkens bestämmelser om bedrägeri och annan ekonomisk brottslighet samt genom förbättrade utredningsverktyg till polisen och andra brottsbekämpande myndigheter.

Att lagreglera och begränsa rätten att ta ut deposition vid privatuthyrning skulle sannolikt minska tryggheten för uthyraren och göra det mer omständligt och byråkratiskt att hyra ut. Risker är då att uthyrningen inte blir av. Vid privatuthyrning får det anses vara av stor vikt med avtalsfrihet för att inte sådana bostäder ska undandras från marknaden. Fastighetsägarna konstaterar också att den nuvarande regeringen synes ha en ambition att främja privatuthyrning, vilket talar emot en ökad regelbörda och minskad avtalsfrihet vid sådan uthyrning.

Det kan inte heller, givet problematikens ringa omfattning, anses motiverat att belasta länsstyrelserna eller hyresnämnderna med sådana uppdrag som förslås i promemorian. I stället för ett generellt uppdrag hos länsstyrelserna vore det bättre om staten riktade resurserna på de som missköter sig och ger polisen och andra brottsbekämpande myndigheter i uppdrag att öka fokuset på eventuella lägenhetsbedrägerier samt på annan frekvent förekommande brottslighet på bostadsmarknaden såsom svarthandel med hyreskontrakt och olovlig andrahandsuthyrning till oskäligen hyra. För att motverka brottslighet på bostadsmarknaden kan också tidigare lämnade förslag på ett bostadsrättsregister och ändringar i lägenhetsregistret genomföras.¹

Sammantaget är Fastighetsägarna av uppfattningen att det saknas behov av en lagreglering för deponering vid hyresförhållanden. Sådan lagreglering skulle också sakna effekt för det syfte man vill uppnå. Dessutom finns det en överhängande risk att lagkraven vid deposition endast skulle iakttas

¹ Ett register för alla bostadsrätter (SOU 2022:39) och Bättre information om hyresbostäder (SOU 2023:65)

och efterlevas av skötsamma uthyrare medan de som är oseriösa enkelt kan kringgå lagregleringen genom att ställa krav på ytterligare deposition eller annan otillåten finansiering gentemot hyresgästen. Depositionsregleringen skulle därigenom riskera att ge en falsk trygghet för bostadssökande.

Slutligen kan det inte bortses från risken att en sådan reglering som föreslås skulle kunna innebära en förändring i parternas beteende vid ingående av hyreskontrakt och att en praxis med deposition som huvudregel utvecklas. En ökning av antalet depositioner på hyresmarknaden skulle varken gagna hyresvärderna eller hyresgästen.

Närmare om förslagets utformning

Som förslagen på lagtext är utformad kan den ge intrycket att villkor om säkerhet i form av deposition endast är tillåten vid privat- och andrahandsuthyrning. Det är viktigt att bestämmelsen inte formuleras på detta sätt eftersom deposition som säkerhet kan förekomma även i andra bostads- och lokalhyresavtal.

Fastighetsägarna är negativa till att i lag ange hur stor depositionen får vara. Det är rimligtvis ett avtalsvillkor som får utformas utifrån förutsättningarna i det enskilda fallet, till exempel den individuella hyresgästen och hyresvärdens förutsättningar samt värdet på lägenheten och eventuell uthyrd inredning.

Fastighetsägarna är vidare mycket negativa till att en deposition ska kunna utgöra hinder mot förverkandeuppsägning. Enligt rättspraxis utgör inte det faktum att en säkerhet är utställd ett hinder mot att nyttjanderätten till lägenheten blir förverkad vid obetald hyra. Det är en viktig princip eftersom säkerhetens värde annars skulle urholkas. Det skulle dessutom kunna uppmuntra hyresgästen till att inte betala hyra. Det är ett tämligen vanligt problem särskilt i slutet av hyrestiden i de fall som det finns en deposition som säkerhet, att då inte kunna agera för säkerheten mer eller mindre värdelös. Detta kommer i sig leda även till ett stort antal onödiga processer eftersom hyresvärderna i så fall behöver ansöka om att få ut depositionen.

Anders Holmestig
VD Fastighetsägarna Sverige

Marie Öhrström
Chefsjurist Fastighetsägarna Sverige