

Justitiedepartementet
Enheten för fastighetsrätt och
associationsrätt

Ds 2023:32 Säkerhetsdeposition vid hyresavtal (Ju2023/02804)

Allmänt

Svea hovrätt har granskat förslaget utifrån de intressen som hovrätten har att bevaka. Hovrätten har inga principiella synpunkter på att det införs en reglering av säkerhetsdepositioner vid hyresavtal som nu är i fråga. Hovrätten har följande synpunkter.

Förverkande

I förslaget till 2 a § sista stycket lagen om uthyrning av egen bostad regleras under vilka förhållanden hyresvärden får göra gällande att hyresrätten är förverkad på grund av dröjsmål med betalning av hyran och det finns medel på depositionskontot. Hovrätten uppfattar det som att hyresvärden, för att kunna säga upp hyresavtalet på grund av förverkande, först måste ansöka om utbetalning av säkerhetsdepositionen hos länsstyrelsen.

De allmänna förutsättningarna för förverkande respektive när hyresgästen kan eller inte kan skiljas från lägenheten följer en särskild systematik med klara tidsfrister som hyresvärden är skyldig att iaktta (12 kap 42 och 43 §§). Det kan övervägas om förslaget följer den systematiken.

När det finns ett belopp på depositionskontot och hyresvärden därmed är hänvisad att först ansöka om utbetalning från det innan hyresvärden kan göra gällande förverkande på grund av dröjsmål med betalning av hyran blir hyresvärden beroende av handläggningen i länsstyrelsen. I praktiken medför detta också en förlängd tidsfrist för hyresgästen att betala hyran utan att kunna skiljas från lägenheten. Det medför också att hyresvärden måste vidta ytterligare en åtgärd innan hyresavtalet kan sägas upp på grund av utebliven hyra. En följd av en sådan ordning är därtill, i det fallet att hyresgästen medger uttag från depositionskontot, att hyresvärdens säkerhet försämras samtidigt som hyresvärden är förhindrad att säga upp hyresavtalet på grund av förverkande.

Hovrätten vill väcka frågan om föreslagen ordning om förutsättningarna för förverkande uppfyller ändamålet att säkerställa hyresvärdens krav på hyra och eventuellt skadestånd, och i sådana fall om frågan om förverkande är tillräckligt reglerad. Det bör övervägas ifall de möjligheter till förverkande

som finns enligt gällande rätt ska fortsätta att gälla utan påverkan av de nya reglerna om säkerhetsdeposition vid hyresavtal.

Säkerhetsdepositionens storlek

Hovrätten noterar att säkerhetsdepositionens maximalt tillåtna storlek utgör ett betydande ingrepp i avtalsfriheten mellan enskilda. Det kan diskuteras om ett maximalt belopp om två månadshyror avhåller en grupp hyresvärdar från att alls hyra ut sina lägenheter och om det därmed finns skäl att höja det tillåtna beloppet.

Hyresnämndens uppgifter

Hovrätten förutser att många tvister i hyresnämnderna om utbetalning från depositionskontot kan komma att bli förhållandevis komplicerade där parterna åberopar muntlig bevisning. Därutöver är sådana tvister troligen av sådan karaktär att en part som begär sammanträde också har rätt till det enligt Europakonventionens artikel 6. En följd av detta är att utgångspunkten om skriftlig handläggning i 9 a § lagen om arrendenämnder och hyresnämnder riskerar att tillämpas i mindre omfattning än avsett. Hovrätten väcker därför frågan om den befintliga 9 § redan omfattar de situationer där sammanträde kan bli aktuellt och om det därmed verkligen finns behov av att införa en ny 9 a §.

Enligt författningskommentaren (s. 68) är ett ärende om uttag från depositionskonto av sådan beskaffenhet att det i regel är tillräckligt att ärendet avgörs av ett hyresråd ensamt. Hovrätten vill i detta sammanhang lyfta fram att förslaget med en prövning av uttag i hyresnämnden utgör en utvidgning i förhållande till de frågor som hyresnämnden nu prövar, eftersom frågor om skadestånd för närvarande inte prövas av hyresnämnden. Hyresnämndens prövning av uttag rör en sådan fråga att det kan ifrågasättas om det är lämpligt att intresseledamöter alls ska delta i ett sådant avgörande. Eftersom det i praktiken rör sig om civilrättsliga bedömningar bör det även övervägas om hyresnämndens beslut ska kunna överklagas.

Samtidiga processer

Hovrätten uppfattar det som att det kan komma att pågå en process om återbetalning av oskäligen hyra enligt 12 kap. 55 f § jordabalken samtidigt som en process om utbetalning från depositionskonto, och att dessa processer är oberoende av varandra. Om detta är felaktigt uppfattat bör det klargöras.

Om sådana processer pågår samtidigt i hyresnämnden bör det finnas möjligheter att handlägga dem gemensamt. En fråga som då behöver klarläggas är hyresnämndens sammansättning (se föregående avsnitt). Även vid gemensam handläggning skulle beslutet som avser återbetalning av hyra kunna överklagas till hovrätten, medan beslutet som avser utbetalning från depositionskonto inte kunna överklagas. Hovrätten efterlyser ett resonemang om konsekvenserna av en sådan ordning och hur en sådan ordning kan uppfattas av de berörda parterna.

Tillämpningen vid andrahandsupplåtelse

Genom föreslagna 12 kap. 28 b § blir reglerna om säkerhetsdeposition tillämpliga vid upplåtelse av en bostadslägenhet i andra hand för annat än fritidsändamål. Enligt ordalydelsen omfattas därmed även blockhyresavtal, men inte inneboende. Med hänsyn till att reglerna är tvingande till hyresgästens förmån (12 kap. 1 § femte stycket jordabalken) kan det uppfattas som att det är förbjudet med villkor om säkerhetsdisposition för bostadslägenheter för fritidsändamål och för inneboende. Tillämpningsområdet bör övervägas ytterligare och förtydligas.

Lagtextens utformning

Enligt hovrätten skulle lagtexten kunna bli mer överskådlig och lättillgänglig om civilrättsliga regler och förfaranderegler delades upp i olika paragrafer. Det kan också övervägas om vissa förfaranderegler bör intas i förordning istället för direkt i lagtexten. Hovrätten anmärker även att det bör införas en motsvarande underrättelseskyldighet för domstolarna beträffande tvist om att få ut det deponerade beloppet, som föreslås för hyresnämnden i 2 b § sista stycket.

I handläggningen av ärendet har deltagit hovrättslagmannen
Amina Lundqvist, hovrättsrådet Thomas Edling och tf. hovrättsassessorn
Beatrice Norin, föredragande.


Amina Lundqvist


Beatrice Norin