

**Tjänsteutlåtande**

Utfärdat 2024-02-28

Ärendenummer SLK-2023-01091

Handläggare

Helena Österlind, Lena Risfelt

Telefon: 031-368 02 28

E-post: helena.osterlind@stadshuset.goteborg.se

Remiss från Landsbygds- och infrastrukturdepartementet - Bättre information om hyresbostäder - (SOU2023:65)

Förslag till beslut

I kommunstyrelsen:

Yttrande över remissen Bättre information om hyresbostäder (SOU 2023:65) i enlighet med bilaga 3 till stadsledningskontorets tjänsteutlåtande, översänds till Landsbygds- och infrastrukturdepartementet.

Sammanfattning

Göteborgs Stad har 2023-12-05 fått remissen om betänkandet Bättre information om hyresbostäder - kartläggning av andrahandsmarknaden och ett förbättrat lägenhetsregister (SOU 2023:65) för yttrande. Yttrande ska vara Landsbygds- och infrastrukturdepartementet tillhanda senast 2024-03-22.

Utredningens uppdrag har varit att kartlägga och analysera andrahandsmarknaden samt kartlägga blockuthyrning och personalbostäder. I den delen lämnas inte några förslag. Utredningen har även bedömt för- och nackdelar med ett register över hyresbostäder och föreslagit hur ett sådant register kan utformas och tillämpas. Utredningen presenterar förslagen i två delar. Den första avser att utöka användningsområdet för, och tillgången till, lägenhetsregistret. Denna del utgör grund för förslaget i del två som innebär att uppgifter om förstahandshyresgäst samlas i lägenhetsregistret.

Stadsledningskontoret bedömer att syftet med förslagen är relevanta och kan bidra till såväl bättre översyn av antalet hyresbostäder samt ge stöd i arbetet mot otillåten andrahandsuthyrning som en del av trygghets- och brottsförebyggande insatser. Det kommunala perspektivet är inte tillräckligt beaktat, varken ekonomiskt eller praktiskt. Stadsledningskontoret påtalar i yttrandet att finansieringsprincipen bör tillämpas på förslaget.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Betänkandets förslag kommer att innebära nya arbetsuppgifter för kommunen. Det är kommunen där fastigheterna är belägna som ansvarar för insamling av uppgifter om hyreslägenhet. I betänkandet konstateras bland annat att kommunerna behöver tid för att praktiskt lösa de tillkommande uppgifterna som ska läggas i lägenhetsregistret. Utöver detta åläggs kommunerna att informera fastighetsägarna om de nya bestämmelserna.

Med ett ändamålsenligt digitaliserat systemstöd för uppgiftslämnande bedöms förslaget ge en högre nytta än den ökade administrationen som förslaget innebär. Utredningen är dock oklar i vilket systemstöd som uppgifterna ska inhämtas.

Stadsledningskontorets bedömning är att det kommer krävas en stor arbetsinsats vid insamlingen av de nya uppgifterna till lägenhetsregistret, likväl för att avkräva och bevaka att fastighetsägare lämnar uppgifterna. Kommunen ska för varje bostadslägenhet i kommunen löpande registrera ändringar och kompletteringar av uppgifterna. Redan idag läggs mycket tid på att söka efter kontaktuppgifter till fastighetsägare. Uppskattningsvis är antalet hyresvärdar inom Göteborg Stad drygt 1 300 och antalet hyresbostäder cirka 162 500 fördelade över nästan 4 000 olika fastigheter. Erfarenhetsmässigt konstaterar stadsbyggnadsförvaltningen att det för nuvarande registrering sällan kommer in uppgifter från samtliga berörda fastighetsägare. Betänkandet föreslår ingen ersättning till kommunerna trots att förslaget bedöms kunna bli en ekonomisk belastning för Göteborgs Stad. Flera olika statliga utredningar pågår som föreslår att uppgifter ska åläggas kommunerna, ofta med bedömningen att det inte behöver tillsättas finansiell ersättning. Detta medför att stadens samlade ansvar höjs, men utan finansiell ersättning. Därför bör staden fortsätta att hävda att finansieringsprincipen ska gälla.

Bedömning ur ekologisk dimension

En effektiv och träffsäker samhällsplanering som baseras på korrekt registerdata gör att planering för exempelvis kollektivtrafikutbyggnad blir mer träffsäker. Det medför att boende i ett område kan ges möjlighet till att göra klimatsmarta val för exempelvis resor i vardagslivet. Detta kan exempelvis bidra till minskad påverkan på luftkvalité.

Bedömning ur social dimension

Med förstärkt möjlighet att ta fram statistik över exempelvis hyresrätter bedöms möjligheter att forska på upplåtelseformers påverkan för livsmiljön förbättras. Det kan i förlängningen öka förståelsen för mekanismer som på olika sätt påverkar och leder till socioekonomisk boendesegregation.

Förslagen i betänkandet ger myndigheter utökade kontrollmöjligheter och tillgång till boenderelaterade uppgifter. De bedöms därmed ha potential som verktyg i arbetet med att motverka välfärdsbrott och folkbokföringsfel, olaglig handel med hyreskontrakt och andra oriktiga hyresförhållanden. All beivran av oriktiga hyresförhållande och olovlig andrahandsuthyrning ger förutsättningar för ökad upplevelse av trygga och säkra bostadsområden.

En trygg uppväxtmiljö är alla barns rättighet. Trygga och riktiga hyresförhållanden för familjen är en del av detta. Genom att få mer träffsäkra data kan situationer där myndigheter ska genomföra avhysning och kommer till en lägenhet utan kännedom att det finns barn boende där undvikas. Denna situation kan uppstå i en trängd bostadsmarknad då oklara andrahandslösningar kan bli familjens enda väg till ett boende.

Göteborg Stad har som mål att inte ha några särskilt utsatta områden 2025. Förvaltnings AB Framtiden bedriver i sin strategi ett aktivt arbete för trygghet i bostadsområden. I strategin ingår en insats om riktiga hyresförhållanden i alla lägenheter som en viktig del för att öka den upplevda tryggheten i bostadsområden.

Med en förbättrad översyn av hyreslägenheter underlättas tillsyns- och insatsverksamheten för ambulans, polis och räddningstjänst och kan medföra alltmer träffsäkra insatser i ett område.

En förbättrad hyresstatistik ökar möjligheterna att analysera bostadsmarknadens funktionssätt och ger bättre information till konsumenter. Ordning, reda och transparens på bostadsmarknaden bedöms bidra till att upprätthålla allmänhetens tillit och förtroende för hyressättningsystemet i synnerhet. Stadsledningskontoret delar utredningens bedömning att den behandling av personuppgifter som förslagen ger upphov till utgör en proportionerlig inskränkning av det skydd för den personliga integriteten som finns i regeringsformen, Europakonventionen och EU:s rättighetsstadga.

Bilagor

1. Sammanfattning av SOU – Bättre information om hyresbostäder (SOU 2023:65)
2. Stadsbyggnadsnämndens handlingar, 2024-02-27 § 110
3. Förslag till yttrande SOU – Bättre information om hyresbostäder (SOU 2023:65)

Ärendet

Landsbygds- och infrastrukturdepartementet har översänt betänkandet Bättre information om hyresbostäder (SOU 2023:65) till Göteborgs Stad för yttrande. Remissen inkom 2023-12-06 och ska vara besvarad senast 2024-03-22.

Beskrivning av ärendet

Göteborgs Stad har 2023-12-06 mottagit betänkandet Bättre information om hyresbostäder (SOU 2023:65). Yttranden ska vara Landsbygds- och infrastrukturdepartementet tillhanda senast 2024-03-22. Lagändringarna i betänkandet föreslås träda i kraft 30 juni 2026 respektive 30 september 2026.

Stadsledningskontoret har i sin handläggning av remissen inhämtat underlag till stadens yttrande från stadsbyggnadsnämnden, beslut 2024-02-27. Även Förvaltnings AB Framtiden har fått remissen skickat till sig. Utifrån svarstiden och tidpunkt för styrelsesammanträden har bolaget lämnat ett yttrande till stadsledningskontoret.

Utredningens uppdrag

Regeringen beslutade den 14 juli 2022 att ge en särskild utredare i uppdrag att:

- undersöka i vilken omfattning hyresvärdar agerar på ett sätt som medför negativa konsekvenser för hyresgäster, närområden och hyresbostadsmarknaden
- kartlägga och analysera andrahandsmarknaden för bostäder
- överväga om ett register över hyresbostäder bör införas.

I ett tilläggsdirektiv, beslutad 15 juni 2023, har förtydligats att utredningen ska göra vissa justeringar av lägenhetsregistret.

Syftet med utredningens arbete har varit att identifiera åtgärder som bidrar till bättre ordning och reda på hyresbostadsmarknaden, och därmed förbättrar marknadens funktionssätt. Det har inte ingått i uppdraget att se över de hyresrättsliga reglerna.

SOU – Bättre information om hyresbostäder (SOU 2023:65)

Förslagen i utredningen presenteras i två delar:

- Förslaget i del ett – utöka användningsområdet och ge fler aktörer tillgång till lägenhetsregistret
- Förslaget i del två – Uppgifter om förstahandshyresgäst föreslås samlas in i lägenhetsregistret

Nedan följer en redogörelse för de skarpa förslagen som lämnas i utredningen. Betänkandets övergripande förslag är att uppgifter om hyresbostäder bör samlas in och offentliggöras i dagens befintliga lägenhetsregister

Del 1, En utökad användning av lägenhetsregister

Ett inledande förslag avser en ändrad och anpassad lägenhetsregisterlagstiftning och att uppgift om att en lägenhet är upplåten med hyresrätt eller kooperativ hyresrätt ska tillföras lägenhetsregistret. Även utökning av antalet aktörer som får tillgång till registret finns med i den första delen.

Den inledande bestämmelsen i 1 § lagen om lägenhetsregister ändras så att det framgår att lägenhetsregistret ska ge offentlighet åt den information som ingår i registret.

Nya ändamål införs i 5 § lagen om lägenhetsregister. I bestämmelsen ska det framgå att personuppgifter i lägenhetsregistret får tillhandahållas för följande ändamål:

1. verksamhet som staten eller en kommun ansvarar för enligt lag eller annan författning,
2. för fastighetsförvaltning, byggande eller kontroll av hyresförhållanden.

Personuppgifter som behandlas för de i 5 § lagen om lägenhetsregister angivna ändamålen ska få behandlas även för andra ändamål, under förutsättning att uppgifterna inte behandlas på ett sätt som är oförenligt med det ändamål för vilket uppgifterna samlades in. En bestämmelse som tydliggör detta ska tas in i lagen och den nuvarande skrivelsen i 20 § andra stycket lagen om lägenhetsregister ska utgå.

Bestämmelsen i 6 § lagen om lägenhetsregister föreslås ändras så att det framgår att uppgift om upplåtelseformerna hyresrätt och kooperativ hyresrätt enligt lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt får redovisas i lägenhetsregistret.

Fastighetsägare ska vid begäran lämna uppgift om att en bostadslägenhet är upplåten med hyresrätt till den kommun där byggnaden är belägen. En kooperativ hyresrättsförening ska vid begäran lämna uppgift om att en bostadslägenhet är upplåten med kooperativ hyresrätt till den kommun där byggnaden är belägen. Fastighetsägare och kooperativa hyresrättsföreningar föreslås också vara skyldiga att uppdatera uppgift om upplåtelseform senast en månad efter att en förändring har skett. Uppgiftsskyldigheten föreslås regleras i lagen.

Kommunen ska få samla in uppgift om upplåtelseform för bostadslägenhet som är upplåten med hyresrätt och kooperativ hyresrätt. Kommunen ska också ha behörighet att föra in, ändra eller ta bort uppgifter om upplåtelseformerna hyresrätt och kooperativ hyresrätt i lägenhetsregistret. Kommunen ska dessutom löpande registrera ändringar och kompletteringar av uppgifterna i registret. Uppgifterna ska i likhet med vad som gäller för övriga uppgifter lämnas på det sätt som bestäms av kommunen.

Kommunen ska ha möjlighet att förelägga en fastighetsägare som inte fullgör sin skyldighet att lämna uppgift om upplåtelseformerna hyresrätt och kooperativ hyresrätt. Ett sådant föreläggande får under vissa förutsättningar förenas med vite. Bestämmelser om detta ska införas i lagen om lägenhetsregister.

Lägenhetsregistret föreslås utvärderas tre år efter att föreslagna ändringar trätt i kraft.

Bestämmelsen i 20 § första stycket lagen om lägenhetsregister ändras så att det framgår att uppgifter i lägenhetsregistret får lämnas ut elektroniskt, om det inte är olämpligt. Bestämmelsen om förbud mot samkörning av vissa uppgifter föreslås kvarstå oförändrad.

En upplysningsbestämmelse ska införas i lagen som anger att regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer kan meddela närmare föreskrifter om begränsningar av möjligheten att lämna ut personuppgifter elektronisk.

Lantmäteriet ska se till att det inte uppkommer något otillbörligt intrång i den registrerades personliga integritet eller några risker från säkerhetssynpunkt. För dessa syften får myndigheten i enskilda fall ställa upp villkor för behandlingen av uppgifter.

Ovan redovisade förslag utgör grunden för utredningens förslag i del två, som är att samla in och offentliggöra uppgift om förstahandshyresgäster i lägenhetsregistret.

Bakgrunden till varför förslaget är uppdelat i två delar är att det med nuvarande syfte och ändamål för lägenhetsregistret inte är möjligt att öppna upp för att samla in uppgifter om förstahandshyresgäst. Behov av förslagets första del är därtill grundat i tidigare rapporter och bör, oaktat om lagstiftaren går vidare med insamling av uppgifter om förstahandshyresgäster, kunna genomföras. Nedan redovisas betänkandets skarpa förslag för del två.

Del två, Uppgifter om förstahandshyresgäst ska registreras i lägenhetsregistret
Lagen om lägenhetsregister ska ändras så att det framgår att uppgifter om namn och personnummer, samordningsnummer eller organisationsnummer på förstahandshyresgästen för vanlig bostadslägenhet som är upplåten med hyresrätt eller med kooperativ hyresrätt får samlas in och hållas uppdaterade i lägenhetsregistret. För att uppgiften ska vara relevant är det viktigt att veta när hyresrätten tillträdde av förstahandshyresgästen. Utredningen föreslår därför att 6 § i lagen om lägenhetsregister ändras så att uppgifter om förstahandshyresgäst och datum när hyresrätten tillträdde får samlas in. I förordningen om lägenhetsregister ska det tillföras en bestämmelse som tydliggör vad som avses med förstahandshyresgäst.

Lantmäteriet ska få samla in uppgifter om förstahandshyresgäster. Lantmäteriet ska även ha behörighet att föra in, ändra och ta bort uppgifter om förstahandshyresgäster i lägenhetsregistret.

Fastighetsägare ska lämna uppgift om förstahandshyresgäst för vanliga bostadslägenheter som är upplåtna med hyresrätt eller kooperativ hyresrätt till Lantmäteriet. Fastighetsägare föreslås också vara skyldiga att uppdatera uppgift om förstahandshyresgäst kvartalsvis. En ny bestämmelse föreslås i lagen om lägenhetsregister där detta framgår.

En annan användare än en statlig eller kommunal myndighet får inte beviljas rätt att använda personnummer eller samordningsnummer som sökbegrepp. Lantmäteriet kan i enskilda fall, om det finns särskilda skäl för det, medge att dessa sökbegrepp används.

Sekretess ska gälla i lägenhetsregistret för uppgift om enskilds personliga förhållande, om det av särskild anledning kan antas att den enskilde eller någon närstående till denne lider men om uppgiften röjs. Offentlighets- och sekretessförordningen ska därför kompletteras med en hänvisning till lägenhetsregistret.

I syfte att förbättra hyresstatistiken ges SCB ett uppdrag att undersöka förutsättningarna för att utöka statistiken rörande hyror.

Ikraftträdande och övergångsbestämmelser

Författningsändringarna i lagen (2006:378) om lägenhetsregister, i förordningen (2007:108) om lägenhetsregister och i offentlighets- och sekretessförordningen (2009:641) föreslås träda i kraft den 1 januari 2026.

Uppgifterna om att bostadslägenheter är upplåtna med hyresrätt och kooperativ hyresrätt föreslås vara registrerade i lägenhetsregistret senast den 30 juni 2026. Uppgifterna om förstahandshyresgäster föreslås börja registreras i lägenhetsregistret senast den 30 september 2026.

Stadsledningskontorets bedömning

Utredningens kartläggning av andrahandsmarknaden är ett väl genomarbetat kunskapsunderlag som bland annat visar på svårigheten att kartlägga olovlig andrahandsuthyrning. I denna del lämnas dock inget konkret förslag att ta ställning till.

Stadsledningskontoret är huvudsakligen positivt till stora delar av betänkandes förslag i den första delen, vilken berör upplåtelseform och utökade möjligheter att ta del av data i lägenhetsregistret. Stadsledningskontoret delar utredningens bedömning att det finns skäl att samla in fler uppgifter om hyresbostäder än vad som finns tillgängligt i dag. Det ger möjlighet att införskaffa en bättre kunskap om bostadsbeståndet i staden vilket kan utgöra ett tydligare underlag för prognoser över bostadsbehoven. En förbättrad hyresstatistik kan också bidra till att upprätthålla förtroendet för hyressättningssystemet. En ökad registerhållning över bostadsbestånd och vem som upplåter hyreslägenheter bidrar till att kunna kartlägga olovlig andrahandsuthyrning, vilket kan bli en del av kommunens brottförebyggande arbete. Övergripande görs bedömningen att förslagen i huvudsak är positiva för stadens berörda verksamheter. Förslagen kan i en förlängning bidra till ökad ordning och reda på bostadshyresmarknaden.

Stadsledningskontoret delar dock inte utredarnas uppfattning angående omfattningen av det merarbete som det innebär att samla in ytterligare uppgifter från fastighetsägare till lägenhetsregistret samt kontrollera uppgifternas riktighet. Vid införandet av lägenhetsregistret gjorde Lantmäteriet grundinsamlingen av data. I Göteborg finns minst 1 300 fastighetsägare med hyreshus som ska kontaktas och även om kommunerna får bestämma hur uppgifterna ska samlas in så kommer det innebära en stor arbetsinsats att registrera dessa uppgifter. Utifrån detta är stadsledningskontorets bedömning att ansvar för den första insamlingen bör åläggas Lantmäteriet, alternativt att erbjuda kommunerna ett digitalt systemstöd för en effektiv insamling. Kommunen ska ha möjlighet att förelägga en fastighetsägare som inte fullgör sin skyldighet att lämna uppgift om upplåtelseformerna hyresrätt och kooperativ hyresrätt. Ett sådant föreläggande får under vissa förutsättningar förenas med vite. Det är ytterligare en tillkommande administrativ uppgift som åläggs kommunen. Utredningen har inget förslag om att tilldela kommunerna finansiering eller andra resurser för tillkommande arbetsinsatser. Stadsledningskontoret bedömning är att om utredningens förslag om information till fastighetsägare, insamling och registrering av nya registerdata samt uppföljning inklusive förelägganden ska genomföras så måste finansieringsprincipen tillämpas.

Stadsledningskontoret är positivt till stora delar av betänkandes förslag i den andra delen. Övergripande innefattar denna del av förslaget att uppgifter om förstahandshyresgäst ska registreras i lägenhetsregistret. Det kommer att innebära en skyldighet för fastighetsägaren att kvartalsvis redovisa uppgifter om förstahandshyresgäst till Lantmäteriet. Detta omfattar lägenheter som är upplåtna som hyresrätt eller kooperativ hyresrätt. Periodiciteten i avrapporteringen påverkar kvalitén på registerdata. Vid exempelvis kontroll för att beivra oriktiga hyresförhållanden är det viktigt med så aktuell information som möjligt. En mer fortlöpande registrering skulle kunna möjliggöras med ett digitalt systemstöd.

Stadsledningskontoret delar utredningens bedömning att den behandling av personuppgifter som förslagen ger upphov till utgör en proportionerlig inskränkning av skyddet för den personliga integriteten. Förslaget innebär begränsningar i att behandla

person- och samordningsnummer. Lantmäteriet ska dock i enskilda fall kunna medge att personnummer eller samordningsnummer används som sökbegrepp även av andra än statlig eller kommunal myndighet. Som utredningen beskriver kan en fastighetsägare behöva använda dessa sökbegrepp för att kontrollera om en blivande hyresgäst redan har en bostad eller för att beivra oriktiga hyresförhållanden. Här kan behövas ett förtydligande när det gäller under vilka förutsättningar en fastighetsägare har rätt att få använda registret. Olovlig andrahandsuthyrning är idag ett problem som kan vara knutet till annan välfärdsbrottslighet där fastighetsägare har möjligheter att kunna bidra till att beivra sådan brottslighet.

Stadsledningskontoret noterar att det parallellt pågår ett flertal statliga utredningar, från flera departement, med liknande syfte som betänkandet och önskar en sammanhållen bild av de åtgärder som planeras vidtas för att få till en god ordning på bostadsmarknaden. Förslagen förväntas bidra till att motverka för kriminella aktörer och olovliga uthyrningar. Bedömningen är dock att för att nå goda kvalitativa registerdata över bostadsmarknaden och stöd för brottsförebyggande insatser behöver alla former av boendeformer finnas i register, såväl hyres- som bostadsrätter från privata och allmännyttiga fastighetsägare. Ett digitalt systemstöd bör tillhandahållas för alla beröra parter. Här bör kommunerna få vara med i framtagandet av förfrågningsunderlag för ett nytt systemstöd tillsammans med Lantmäteriet. Det bör även övervägas om registerdata kan finnas i ett sammanhållet register.

Jonas Kinnander

Eva Hessman

Direktör Ärende och utredning

Stadsdirektör

Sammanfattning

Inledning

Utredningen Ordning och reda på hyresbostadsmarknaden har haft i uppdrag att dels undersöka i vilken omfattning hyresvärdar agerar på ett sätt som medför negativa konsekvenser för hyresgäster, när-områden och hyresbostadsmarknaden, dels överväga om ett register över hyresbostäder bör införas. I den första delen ingick att kartlägga och analysera andrahandsmarknaden för bostäder. I den andra delen ingick att överväga om ett register för hyresbostäder bör införas. I tilläggsdirektiv har den andra delen förtydligats genom att utredningen ska göra vissa justeringar av lägenhetsregistret.

Syftet med utredningens arbete har varit att identifiera åtgärder som bidrar till bättre ordning och reda på hyresbostadsmarknaden, och därmed förbättrar marknadens funktionssätt. Det har inte ingått i uppdraget att se över de hyresrättsliga reglerna. Utredningen bedömer att ett mer ändamålsenligt lägenhetsregister utgör tydliga steg i rätt riktning men vill samtidigt peka på vikten av att se över spelreglerna kopplat till korttidsuthyrning. Det finns ett legitimt behov av bostäder för att möta de behov som uppstår när företag rekryterar kompetens från till exempel utlandet. Samtidigt bör lagstiftningen och dess tillämpning stävja att modellen med så kallade företagsbostäder används för att kringgå hyresrättsliga regler.

I det följande sammanfattas utredningens viktigaste slutsatser och förslag.

Andrahandsmarknaden

Med andrahandsuthyrning avses upplåtelser som sker av en förstahandshyresgäst till någon annan för självständigt bruk. Det finns olika former av andrahandsuthyrning. Det kan vara varaktiga upp-

låtelse i andra hand som kan pågå i flera år och andra som är mer tillfälliga som under en helg eller veckovis. Andrahandsuthyrningen kan ske direkt till privatpersoner eller till juridiska personer eller via så kallade mellanhandsföretag som i sin tur hyr ut bostaden till företag eller privatpersoner. Utredningen har också till viss del undersökt uthyrning av bostadsrätter.

Omfattningen av andrahandsuthyrningen är svår att uppskatta men tycks ha ökat de senaste åren. Det visar utredningens sammanställning av tidigare studier på området. Utredningen har även genomfört en enkätundersökning bland allmännyttiga och privata bostadsföretag i syfte att uppskatta den lovliga och olovliga andrahandsuthyrningen. Utredningen har också ställt frågor till bostadsrättsföreningar om uthyrning av bostadsrätter.

Över hälften av bostadsföretagen som ingår i utredningens undersökning misstänker att det förekommer olovlig uthyrning i andra hand i deras lägenhetsbestånd. Den olovliga andrahandsuthyrningen är spridd över landet men förekommer mer i Stockholms län, Västra Götalands län och Skåne län. Bostadsföretagen uppskattar den olovliga uthyrningen av hyresrätter till cirka 2,5 procent, vilket är lägre än vad som uppskattats i tidigare studier. Undersökningens låga svarsfrekvens gör dock att siffrorna bör tolkas med försiktighet. Intervjuer med företrädare för bostadsföretag som arbetar aktivt mot olovlig andrahandsuthyrning uppskattar att den olovliga uthyrningen troligtvis ligger mellan 2 och 10 procent. Vissa områden i deras bestånd har fler olovliga andrahandsuthyrningar än andra, exempelvis på orter där det råder bostadsbrist och lägenheter i centrala lägen, med låga hyror, samt i hus med många lägenheter.

Lagändringarna som genomfördes 2019 då strängare regler om olovlig andrahandsuthyrning infördes samt skärpningen av folkbokföringsreglerna kan ha bidragit till en minskad olovlig andrahandsuthyrning. En annan aspekt är att andrahandsuthyrningen kan ha ändrat skepnad till inneboendeförhållanden i stället, som inte kräver något tillstånd från hyresvärderna. Ytterligare en företeelse som kan ha ökat är olovliga boenden, det vill säga lokaler som upplåts som bostäder trots att det inte är lämpligt eller lagligt för människor att stadigvarande bo i dem.

Enkätundersökningen visar också att olovlig uthyrning förekommer i bostadsrättsföreningar, om än i mindre utsträckning än bland

hyresrätter. Det är möjligt att antalet olovliga uthyrningar har minskat till följd av införandet av privatuthyrningslagen 2013.

Konsekvenser av andrahandsuthyrning

Bostadsbristen minskar rörligheten på bostadsmarknaden, försvårar matchningen på arbetsmarknaden och leder ytterst till lägre sysselsättning och tillväxt. Andrahandsmarknaden är därmed ett viktigt komplement på bostadsmarknaden.

Vissa grupper som har svårt att komma in på bostadsmarknaden bor ofta i andra hand. Det handlar främst om unga, studenter, ensamboende hushåll, nyanlända och tillfällig arbetskraft. De har ofta en lägre inkomst vilket innebär att de riskerar att hamna i en ännu mer utsatt situation. Andrahandshyresgäster betalar också vanligtvis betydligt högre hyror än förstahandshyresgäster. Det är möjligt för privatpersoner som inte bedriver näringsverksamhet att ta ut hyra så att det täcker deras kostnader vid uthyrning av bostadsrätt. För uthyrning av en hyresrätt i andra hand gäller att hyran inte får överstiga bruksvärdeshyran, det vill säga vanligen den hyra som förstahandshyresgästen betalar för hyresrätten med vissa tillägg för till exempel möbler och utrustning om det ingår.

Utredningen har tagit del av ärenden om återbetalning av överhyra hos samtliga åtta hyresnämnder under 2022. I 70 av 85 avgjorda ärenden som rör återkrav från privatpersoner har andrahandshyresgästen vunnit bifall vilket resulterat i återkrav om drygt 2 miljoner kronor totalt. Det är emellertid mycket vanligt att andrahandshyresgästen återkallar sin ansökan. Orsaken till det är troligen att parterna har förlikts, det vill säga kommit överens innan hyresnämnden tagit upp ärendet. Det förhållandevis låga antalet återkravsärenden har troligen att göra med att kännedomen om hyreslagstiftningen, bland annat om möjligheten att kräva överhyra åter är förhållandevis låg. Det kan också ha att göra med att upplåtelseerna är korta tidsmässigt och att andrahandshyresgästerna inte vill riskera sitt kontrakt.

Utredningen pekar även på marknaden av förmedlingsplattformar som erbjuder tjänster till den som hyr och den som hyr ut. Det kan handla om kreditkontroll, hjälp att hantera depositioner och hyresbetalningar. Tjänsterna innebär en viss trygghet för parterna. Det är dock vanligt att avgifterna belastar den som hyr. Det innebär

än större kostnader för andrahandshyresgästen. Är det en hyresrätt som hyrs ut i andra hand kan tillägg för dylika avgifter emellertid inte läggas på hyran. Det föreligger även osäkerhet kring vilka tjänster som är att betrakta som ”förmedling” och om avgifterna i sådant fall är förenliga med gällande lagstiftning.

Samtidigt är det svårt för konsumenter att få information om hur bostadsmarknaden fungerar och vilka rättigheter och skyldigheter hyresgäster, särskilt andrahandshyresgäster har. Det gäller i synnerhet för personer som är i störst behov av den, som unga och nyanlända personer med annat modersmål än svenska.

Det är framför allt den olovliga andrahandsuthyrningen som medför negativa konsekvenser. Tidigare studier visar att det ofta föreligger oklara hyresförhållanden i bostadslägenheter som används i kriminella verksamheter, exempelvis för prostitution, hantering av narkotika, stöldgods och penningtvätt. Flera myndigheter pekar också på välfärdsbrottslighet kopplat till andrahandsmarknaden. Det kan röra handel med hyreskontrakt eller genom felaktig folkbokföring erhålla eller försöka erhålla olika former av bidrag som personerna inte har rätt till. Brott som kopplats till detta är olovlig identitetsanvändning, bedrägeri, bokföringsbrott, skattebrott, människoexploatering med flera. När det är flera lägenheter i samma fastighet som hyrs ut olovligt leder det ofta till otrygghet för övriga boende. För fastighetsägaren innebär ökad otrygghet en större omsättning och därmed ökat slitage.

Mellanhandsföretagen

Utredningen har undersökt den växande marknaden av mellanhandsföretag, det vill säga företag som hyr upp bostadslägenheter och villor i syfte att hyra ut dem till företag eller privatpersoner. Företagen agerar därmed mellanhand mellan fastighetsägare, hyresvärdar eller första handshyresgäster och andra- eller tredjehandshyresgäster. Mellanhandsföretagen förekommer även som blockhyresgäster. 37 företag ingår i undersökningen. Utredningen har även tagit del av ett antal hyresavtal med mellanhandsföretag som part. Med något undantag är de flesta företagen inriktade på att hyra ut så kallade ”företagsbostäder”, det vill säga bostäder till företag som ska användas av deras anställda.

Det finns flera olika upplägg; mellanhandsföretagen kan teckna hyresavtal med ett företag som i sin tur hyr ut bostaden till en an-

ställd, men det förekommer även hyresavtal mellan mellanhandsföretag och privatpersoner. Mellanhandsföretagen bedriver olika typer av verksamhet som kan tänga såväl hotellverksamhet som hyresförmedling och/eller fastighetsförvaltning.

Merparten av företagen som undersökts har grundats under perioden 2010–2021 och är framför allt verksamma i storstäder men de bedriver även verksamhet i andra städer. Företagen hyr ut bostäder alltifrån några dagar till flera månader och år. Mellanhandsföretagen erbjuder ofta möblerade lägenheter med olika typer av tjänster som ingår i hyran, exempelvis städning och tvätt. Det är vidare vanligt att avtala om att mellanhandsföretaget inte ska ha besittningsskydd i förhållande till hyresvärden samt även att den boende inte ska ha besittningsskydd i förhållande till mellanhandsföretaget.

Utredningen kan konstatera att det finns flera fall där hyrorna som mellanhandsföretagen tar ut är höga och överstiger skälig hyra enligt hyreslagen. Det finns ekonomiska incitament för företag att ägna sig åt detta upplägg snarare än att verka som hyresförmedlare. Vid hyresförmedling är det endast möjligt att ta ut en ersättning om 3 000 kronor en gång för förmedling av hyresrätt och det krävs även registrering. Mellanhandsföretagens ersättning utgörs av hyresskillnader som tas ut månadsvis eller fördelade på en annan tidsperiod. Beloppen är avsevärt högre än 3 000 kronor. Mellanhandsföretagen motiverar de höga hyrorna med de extra tjänster som de erbjuder samt att de tar stora risker eftersom lägenheterna kan stå tomma.

Noteras bör att privatuthyrningslagen inte gäller för mellanhandsföretagen. När de hyr ut bostadsrättslägenheter gäller därför hyreslagens regler för dem vilket innebär skälig hyra, det vill säga den får inte vara högre än hyran för likvärdiga lägenheter i samma område. Utredningen har undersökt ärenden hos hyresnämnderna med mellanhandsföretag som part. Av de ärenden som undersökts framgår att det är vanligt att ärenden återkallas innan hyresnämnden fattat beslut. Det innebär troligen att parterna förlikts. I flera ärenden där hyresnämnden bifallit ansökan har mellanhandsföretaget försatts i konkurs eller likvidation i nära anslutning till besluten.

Jordabalken innehåller skyddsregler som innebär att en fastighetsägare inte ska kunna kringgå bestämmelser som är till förmån för en hyresgäst genom att träffa avtal med en mellanhand, en bulvan, som i sin tur hyr ut en lägenhet till hyresgästen. För att det ska vara fråga om ett kringgående ska det dels finnas en intressegem-

skap mellan fastighetsägaren och mellanhanden, dels ska konstruktionen utnyttjas för att kringgå någon bestämmelse i lag som är till förmån för nyttjanderättshavaren, andrahandshyresgästen. Om dessa förutsättningar är uppfyllda har andrahandshyresgästen samma rätt i förhållande till fastighetsägaren som de skulle ha haft om avtalet träffats direkt med denne utan bulvanen emellan.

I december 2022 avgjorde Högsta domstolen ett mål som rörde ett hyresförhållande där ett mellanhandsföretag var part. Hyran var betydligt högre än jämförbara lägenheter och fastighetsägaren och mellanhandsföretaget hade avtalat bort besittningsskyddet mellan sig. Svaret som lämnades i avgörandet var att bulvanreglerna var tillämpliga. Det har således klargjorts att möjligheterna för mellanhandsföretagen att bedriva verksamhet som består av höga hyror och avståenden från besittningsskydd inte är tillåtna. Utredningen har låtit docenten och universitetslektorn Elisabeth Ahlinder analysera konsekvenserna av domen. Av analysen framgår dock att flera rättsfrågor ännu återstår obesvarade.

Blockhyra

Blockhyra utgör ett viktigt verktyg för bland annat kommuner och lärosäten att tillhandahålla bostäder till särskilda grupper. Med blockhyra avses att en hyresvärd hyr ut minst tre bostadslägenheter till en hyresgäst på ett och samma avtal för att denne sedan ska hyra ut dem i andra hand. Det finns möjligheter att göra vissa avsteg från de tvingande reglerna om bostadshyra på blockhyresavtal. Villkoren som används får dock inte påverka andrahandshyresgästens ställning på ett negativt sätt. Det krävs att det finns ett seriöst behov av att använda blockhyra och att avstegen i hyresavtalet godkänns av hyresnämnden liksom en kontroll av det seriösa behovet. Med seriöst behov avses till exempel ett lärosätes behov av studentbostäder, en arbetsgivares behov av personalbostäder eller bostäder som riktas till särskilda kategorier av hyresgäster som äldre, psykiskt sjuka och missbrukare.

Fram till vintern/våren 2020/21 godkändes blockhyresavtal med mellanhandsföretag som blockhyresgäst med behov som ofta upp-gavs vara "företagsbostäder". Därefter har hyresnämnderna oftast nekat dispenser eftersom mellanhandsföretagens behov endast anses

vara ett uthyrningsintresse och inte bestå av ett seriöst behov i lagens mening. Totalt har 80 blockhyresavtal med syften som anges som ”företagsbostäder” godkänts åren 2021 och 2022. Flertalet före det att Svea hovrätt i mars 2021 fattade beslut i tre ärenden och då nekade dispens med sådana skäl. Det förekommer att ”företagsbostäderna” hyrs ut direkt till den som ska bo där. Det förekommer också uthyrning i flera led, det vill säga att personen som slutligen bor i lägenheten bor i tredje, eller till och med fjärde hand.

Utredningen har undersökt samtliga beslut från alla åtta hyresnämnderna som fattats under 2021 och 2022. Totalt rör det sig om 350 ärenden, varav 259 har blivit godkända. Handläggningstiderna varierar. Flest ärenden har hyresnämnden i Stockholm hanterat (210).

Av kartläggningen framgår att de flesta blockhyresavtalen som varit föremål för hyresnämndernas dispenser rör särskilda kategorier av hyresgäster som äldre, funktionsnedsatta och missbrukare. Av de godkända (259) rörde 127 beslut sådana avtal. Det är dock ovanligt att hyra ut personalbostäder via blockhyresavtal.

Av kartläggningen framgår att dispenser godkändes för blockhyresavtal som omfattade minst 3 800 lägenheter under 2021 och 2022. Som jämförelse kan nämnas att svaren på utredningens enkät gav att drygt 15 000 lägenheter är uthyrda på blockhyresavtal. Bägge siffrorna ska dock tolkas försiktigt. Det rör sig troligen om betydligt fler lägenheter.

Det är vanligt att dispens söks för villkor om bestämd hyrestid som kan vara lång, tio år är inte ovanligt, utan rätt till uppsägning i förtid. För bostadshyra gäller som huvudregel att hyresavtalet gäller tills vidare och en rätt för hyresgästen att säga upp hyresavtalet utan att ange några skäl. Andra villkor är ofta att blockhyresgästen åläggs visst underhållsansvar samt ansvar för brandskydd. Det är också vanligt att parterna i blockhyresavtalet ansöker om och får beviljat avstående från besittningsskydd mellan sig. I avtalen som rör ”företagsbostäder” är det vanligt att ange att den boende inte ska ha något besittningsskydd i förhållande till blockhyresgästen. Vidare är det vanligt att söka dispens för en annan hyressättning än den som gäller för bostadshyra i blockhyresavtalen. Det bör dock noteras att i nästa led, det vill säga mellan blockhyresgästen och andrahandshyresgästen är det inte förenligt med hyreslagen att tillämpa sådana villkor. Det bör dock noteras att hyresnämnderna endast lämnar dispens för de villkor som parterna har ansökt om. Andra villkor blir därmed

inte föremål för någon prövning. Det förekommer ingen uppföljning eller kontroll av blockhyresavtal.

Konsekvenser av blockuthyrning

Blockhyresreglerna kan vara ett ändamålsenligt sätt för offentlig och privat sektor att få tillgång till bostäder. Det kan dock konstateras att de har kommit att användas på ett sätt som lagstiftaren inte avsett. När lagen skrevs fanns fortfarande flera företag som själva stod som blockhyresgäst för att säkerställa bostäder till den egna personalen; det vill säga personalbostäder. Sedan början av 2000-talet har dock utvecklingen i allt högre grad gått mot att detta behov hanteras av så kallade mellanhandsföretag under benämningen ”företagsbostäder”. Vidare har utredningen funnit det vanligt att hyresavtalen med den som bor i lägenheten som brukar kallas ”företagsbostad” innehåller villkor som inte är förenliga med hyreslagen. Hyrorna är höga för sådana lägenheter. De som bor i dessa lägenheter har enligt utredningens bedömning sämre villkor än hyresgäster med vanliga hyreskontrakt. Blockhyresreglerna har inte syftat till att användas för detta ändamål och utredningen menar att lagstiftaren bör överväga att hitta en mer lämplig form för att lösa de behov av bostäder för kortare tid som näringslivet efterfrågar. Samtidigt vill utredningen understryka att majoriteten av de undersökta blockhyresavtalen följer lagstiftarens intention och fyller en viktig funktion för att möjliggöra bostäder för bland annat socialtjänsten och lärosätenas behov.

Samla uppgifter om hyresbostäder

Utredaren skulle kartlägga och analysera olika sätt att samla in och hålla information om hyresbostäder uppdaterad, bedöma för- och nackdelar med ett register för hyresbostäder och, om det bedömdes motiverat föreslå hur ett sådant register kan utformas. I uppdraget ingick också att beakta erfarenheter från andra länder.

Uppdraget kompletterades under våren 2022 genom ett tilläggsuppdrag där utredaren bland annat skulle föreslå vilka ytterligare ändamål som lägenhetsregistret bör kunna användas till, och ta ställ-

ning till om uppgifter ur registret ska få lämnas ut till fler aktörer elektroniskt.

Problembilden

Utredningen pekar på två huvudsakliga brister när det gäller tillgänglig information om hyresbostäder. För det första finns det i dag vissa uppgifter som berör hyresfastigheter i lägenhetsregistret, men som inte är tillgängliga för de aktörer som har behov av dem. Uppgifter om bland annat antal lägenheter, storlek och kategori kan exempelvis ligga till grund för kommunal planering och resursfördelning inom en rad områden och för samhällsplaneringen i vid bemärkelse. Även räddningstjänsten har behov av uppgifterna. Flera statliga myndigheter har också behov av elektronisk tillgång till uppgifterna, bland annat för statistikinsamling och för att förenkla ärendehandläggningen inom en rad områden.

Ett annat problem som utredningen lyfter fram är att det saknas vissa uppgifter om hyresbostäder. Det saknas uppgift om att en lägenhet är upplåten med hyresrätt och vem som innehar hyresavtalet, det vill säga är förstahandshyresgäst. Denna uppgift kan exempelvis leda till mer ändamålsenlig statistik om hyresbostadsmarknaden samt stärka konsumentskyddet. Det är i dag svårt att få information om var det finns hyreslägenheter, och konsumenter som överväger att hyra en lägenhet i andra hand har också behov av att veta om det är en bostadsrätt eller en hyresrätt eftersom reglerna skiljer sig åt, särskilt beträffande vilken hyra som gäller.

Utredningen kan konstatera att flera aktörer har behov av att få information om vem som är förstahandshyresgäst. Uppgiften kan bland annat utgöra ett verktyg för de rättsvårdande myndigheterna för att motverka brottslighet kopplad till hyresfastigheter. Det innebär också att myndigheter som betalar ut olika bostättningsrelaterade bidrag får ökade kontrollmöjligheter vilket är ett steg för att motverka felaktiga utbetalningar, välfärdsbrott och folkbokföringsfel.

Även fastighetsägare har behov av uppgift om vem som förstahandshyresgäst för att kunna göra nödvändiga kontroller av blivande hyresgäster och därmed mer effektivt kunna motverka oriktiga hyresförhållanden.

Sammantaget bedömer utredningen att sammanhållna uppgifter om hyresbostäder skulle kunna bidra med tydligare information till konsumenter, ha en normerande effekt och leda till bättre ordning och reda på hyresbostadsmarknaden.

Förslagen

Förslagen presenteras i två delar. Det första avser förslag om en ändrad och anpassad lägenhetsregisterlagstiftning och att uppgift om att en lägenhet är upplåten med hyresrätt ska tillföras lägenhetsregistret. Även utökning av antalet aktörer som får tillgång till registret finns med i den första delen. Detta förslag utgör sedan grunden för utredningens förslag i del två, att samla in och offentliggöra uppgift om förstahandshyresgäster i lägenhetsregistret. Bakgrunden till varför förslaget är uppdelat i två delar är att det med nuvarande syfte och ändamål för lägenhetsregistret inte är möjligt att öppna upp för att samla in uppgifter om förstahandshyresgäst. Behov av förslagets första del är därtill grundat i tidigare rapporter och bör, oaktat om lagstiftaren går vidare med insamling av uppgifter om förstahandshyresgäster, kunna genomföras.

Utredaren har även övervägt att införa ett separat register över hyresbostäder. Det kräver resurser att upprätta ett nytt register samtidigt som det ändå förutsätter ändringar av befintlig registerlagstiftning. För att uppgifterna i registret så snart som möjligt ska komma till nytta för dem som har behov av uppgifterna bedömer utredningen att det i stället är mer ändamålsenligt och resurseffektivt att bygga vidare på ett befintligt register. Dubbellagring av uppgifter, det vill säga att en och samma uppgift förekommer i flera register ska vidare undvikas.

Utredningen har genomfört integritetsskyddsanalyser av förslagen. För att förstå hur det är förenligt med integritetsskyddet att samla den föreslagna informationen i ett och samma register är det nödvändigt att dels understryka att förslaget genomförs i två steg, dels hålla isär det juridiska ramverket och den tekniska tillämpningen. Att data samlas in och finns i ett register innebär inte att det tekniska gränssnittet nödvändigtvis ger samtliga användare insyn. Utifrån de ramar som lagstiftningen ger kommer Lantmäteriet upprätta föreskrifter och tekniska gränssnitt som omhändertar den personliga

integriteten. Utredningens slutsats är att förslagen är förenliga med skyddet för enskildas personliga integritet.

Förslaget i del ett – utöka användningsområdet och ge fler aktörer tillgång

Såväl myndigheter, fastighetsägare, hyresgäster och andra aktörer har ett behov av elektronisk tillgång till uppgifterna i lägenhetsregistret för olika samhällsnyttiga ändamål. Utredningen föreslår därför att det ska framgå av lagen om lägenhetsregister att det ska ge offentlighet åt den information som ingår i registret.

Lägenhetsregistret innehåller flera uppgifter som inte är personuppgifter. För att inte begränsa användningen av uppgifter föreslås ändamålsbestämmelsen ändras så att den enbart ska gälla för personuppgifter i lägenhetsregistret.

För att möjliggöra nya användningsområden för lägenhetsregistret ska uppgifter kunna användas för fler ändamål än vad som är tillåtet idag.

Utredningen föreslår också att den så kallade finalitetsprincipen ska införas i lagen om lägenhetsregister. Det innebär att personuppgifter som behandlas även får behandlas för andra ändamål, under förutsättning att uppgifterna inte behandlas på ett sätt som är oförenligt med det ändamål för vilket uppgifterna samlades in.

Dessutom föreslår utredningen att lagen om lägenhetsregister ändras så att det ska framgå om en lägenhet är upplåten med hyresrätt eller kooperativ hyresrätt. Uppgifterna föreslås lämnas av fastighetsägaren till kommunen där byggnaden är belägen. Kommunen föreslås få föra in, ändra eller ta bort uppgifter om dessa upplåtelseformer.

Vidare föreslår utredningen utökade möjligheter till elektroniskt utlämnande av uppgifter. Det ska få tillåtas om det inte är olämpligt. Lantmäteriet föreslås bedöma om utlämnande är olämpligt.

Förslaget i del två – Uppgifter om förstahandshyresgäst föreslås samlas i lägenhetsregistret

Förslagen i denna del bygger på att del ett genomförs. Så som förslagen är utformade så kan bägge genomföras samtidigt. Förslaget i del två kan även genomföras vid ett senare tillfälle.

En ändring av lagen om lägenhetsregister föreslås som innebär att uppgifter om namn och personnummer, samordningsnummer eller organisationsnummer på förstahandshyresgästen eller förstahandshyresgästerna för vanlig bostadslägenhet som är upplåten med hyresrätt eller med kooperativ hyresrätt får samlas in och hållas uppdaterade i lägenhetsregistret. Uppgifter om förstahandshyresgäster till specialbostäder så som äldreboende, studentbostäder och liknande föreslås inte samlas in. För att uppgiften ska vara relevant är det viktigt att veta när hyresrätten tillträdades av förstahandshyresgästen. En förtydligande bestämmelse i förordningen om lägenhetsregister föreslås av vilken det framgår vad som avses med förstahandshyresgäst.

Fastighetsägaren ska lämna uppgiften till Lantmäteriet. Fastighetsägare föreslås också vara skyldiga att uppdatera uppgift om förstahandshyresgäst kvartalsvis.

Lantmäteriet föreslås samla in uppgifterna om förstahandshyresgäster samt få behörighet att föra in, ändra och ta bort uppgifter om förstahandshyresgäster i lägenhetsregistret. Uppgifterna föreslås lämnas på det sätt som bestäms av Lantmäteriet.

När lägenhetsregistret tillförs uppgifter om förstahandshyresgäster ökar riskerna för integritetsintrång. Uppgifterna innebär också ökade möjligheter till kartläggning av enskilda individer. Uppgift om person- och samordningsnummer föreslås därför endast få behandlas utan samtycke när det är klart motiverat med hänsyn till ändamålet med behandlingen, vikten av en säker identifiering eller något annat beaktansvärt skäl. Detta framgår redan i dataskyddslagen och någon upplysningsbestämmelse om detta behöver därför inte tas in i lagen om lägenhetsregister.

Andra användare än statliga eller kommunala myndigheter föreslås inte få använda personnummer eller samordningsnummer som sökbegrepp. Lantmäteriet föreslås dock i enskilda fall, om det finns särskilda skäl för det, medge att dessa sökbegrepp används. Utredningen bedömer att till exempel fastighetsägare kan bedömas ha särskilda skäl i samband med uthyrning av hyresbostad för att undvika

att bostäder upplåts till personer som sedan tidigare har hyreskontrakt. Även hyresgäster, eller blivande hyresgäster kan ha behov av uppgifter.

När uppgifterna om förstahandshyresgäster samlas in och tillgängliggörs i lägenhetsregistret innebär det att en betydande del av befolkningen registreras. Personer som har skyddade personuppgifter behöver skydd för sina uppgifter i lägenhetsregistret. Utredningen föreslår därför att sekretess ska gälla i lägenhetsregistret för uppgift om enskilds personliga förhållanden. Offentlighets- och sekretessförordningen föreslås kompletteras med en hänvisning till lägenhetsregistret.

Ikraftträdande

Ändringarna föreslås införas i lagen och förordningen om lägenhetsregister den 1 januari 2026. Uppgifterna om hyresrätt och kooperativ hyresrätt föreslås vara registrerade senast den 30 juni 2026. Uppgifterna om förstahandshyresgäster och när hyresrätten tillträdde föreslås börja registreras i lägenhetsregistret senast den 30 oktober 2026.

En förbättrad hyresstatistik

En förbättrad hyresstatistik ökar möjligheterna att analysera bostadsmarknadens funktionssätt, utvärdera politiska reformer samt ge bättre information till konsumenterna. En förbättrad hyresstatistik kan också bidra till att upprätthålla förtroendet för hyressättningssystemet. Utredningen bedömer dock att det inte är möjligt att samla in uppgifter om hyra i ett register. I syfte att förbättra hyresstatistiken föreslår utredningen därför att Statistiska centralbyrån (SCB) ska få ett regeringsuppdrag att undersöka förutsättningarna för att utöka statistiken rörande hyror, exempelvis genom att hämta uppgifter om hyra från parterna på hyresbostadsmarknaden. I uppdraget ska ingå att, om det bedöms möjligt, ta fram en process för hur insamling av hyror ska gå till och vilka variabler som är möjliga att hämta, samt bedöma om nyttan med statistiken överstiger kostnaderna. Arbetet bör ske i nära samverkan med parterna på hyresbostadsmarknaden.

Konsekvenser

Utredningens förslag berör ett flertal olika aktörer; fastighetsägare, hyresgäster och konsumenter, kommuner, bostadsrättsföreningar och flera statliga myndigheter som till exempel Lantmäteriet, Polismyndigheten, Försäkringskassan, Skatteverket, Migrationsverket, Myndigheten för Samhällsskydd och beredskap, SCB och Boverket.

Förslagen bedöms förbättra möjligheterna att följa utvecklingen på hyresbostadsmarknaden och utvärdera politiska reformer. Vidare bedöms att förslagen kan underlätta tillsyns- och insatsverksamheten hos räddningstjänsten och polisen. Förslagen har potential som verktyg i arbetet med att motverka välfärdsbrott och folkbokföringsfel eftersom de ger myndigheter utökade kontrollmöjligheter och tillgång till boenderelaterade uppgifter.

Utredningen bedömer att förslagen sammantaget kan ha en normerande effekt och i förlängningen bidra till ökad ordning och reda på hyresbostadsmarknaden.



§ 110 Ärendenummer SBF-2023-02205

Svar på remiss - Del av betänkandet Bättre information om hyresbostäder, SOU 2023:65

Beslut

I stadsbyggnadsnämnden

1. Tjänsteutlåtandet godkänns
2. Tjänsteutlåtandet översänds till stadsledningskontoret som yttrande över remissen.
3. Paragrafen justeras omedelbart.

Ledamöterna från M, D, L, KD deltar inte i beslutet.

Skäl till beslut

Nämnden beslutar i enlighet med de skäl som anges i förvaltningens tjänsteutlåtande.

Handlingar

Förvaltningens tjänsteutlåtande daterat 2024-02-02, med bilaga.

Beslutsgång

Ordföranden föreslår att nämnden ska besluta att bifalla tjänsteutlåtandet och finner att nämnden beslutar i enlighet med ordförandens förslag.

**Tjänsteutlåtande**

Utfärdat 2024-02-02

SBN 2024-02-27

Diarienummer SBF-2023-02205

Handläggare

Anders Almroth

Telefon: 031 368 16 34

E-post: anders.almroth@stadsbyggnad.goteborg.se

Svar på remiss - Del av betänkandet *Bättre information om hyresbostäder, SOU 2023:65***Förslag till beslut**

I stadsbyggnadsnämnden

1. Tjänsteutlåtandet godkänns
2. Tjänsteutlåtandet översänds till stadsledningskontoret som yttrande över remissen.
3. Paragrafen justeras omedelbart.

Sammanfattning

Regeringen beslutade under 2022 att tillsätta en utredning om i vilken utsträckning det förekommer att hyresvärdar agerar på ett sätt som medför negativa effekter och som därmed motiverar att ett nytt register för hyresbostäder bör införas. I ett tilläggsdirektiv till utredningen ändrades uppdraget till att utreda förändring av befintligt lägenhetsregister och om fler aktörer ska få ta del av registret.

Stadsbyggnadsnämnden har tillsammans med Framtiden AB ombetts av stadsledningskontoret lämna yttrande på Landsbyggs- och infrastrukturdepartementets förslag till ändrat lägenhetsregister, som gått ut på samråd.

Stadsbyggnadsförvaltningen har endast tagit ställning till de delar av förslaget som direkt berör förvaltningen och ser positivt på förslaget att utöka lägenhetsregistret med uppgifter om upplåtelseform för hyresbostäder.

Stadsbyggnadsförvaltningen tycker att samtliga bostäders upplåtelseform är relevanta och hade föredragit att alla slags upplåtelseformer ska ingå i registret.

Nyttan för stadsbyggnadsförvaltningen i remissens förslag är begränsad och bedöms understiga kostnaden för att samla in och ajourhålla informationen.

Utredningen förutsätter att kommunerna har en automatiserad process för överföring av registeruppgifter från fastighetsägare till Lantmäteriet. Så är inte fallet i Göteborgs Stad och utredningens slutsats om merarbete anser stadsbyggnadsförvaltningen vara felaktig. Stadsbyggnadsförvaltningen anser att kommunerna ska kompenseras av staten för merarbetet som förslaget innebär.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Stadsbyggnadsförvaltningen tror att det kommer krävas en stor arbetsinsats vid insamlingen av de nya uppgifterna till lägenhetsregistret då vi redan idag lägger mycket tid på att söka efter kontaktuppgifter till fastighetsägare och till att få in rätt slags uppgifter.

Förvaltningen uppskattar antalet hyresvärdar inom Göteborg Stad till över 1 300 och antalet hyresbostäder till cirka 162 500 fördelade över nästan 4 000 olika fastigheter. Förvaltningens erfarenhet är att det sällan kommer in uppgifter från samtliga berörda fastighetsägare och för att registret ska vara komplett anser SBF att det krävs mycket arbete, speciellt vid första insamlingen.

Förslaget medger ingen ersättning till kommunerna och förvaltningen anser att det kommer bli en ekonomisk belastning för Göteborgs Stad om förslaget går igenom.

Bedömning ur ekologisk dimension

Förvaltningen har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

Bedömning ur social dimension

Förvaltningen har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

Bilagor

1. Remiss - Del av betänkandet Bättre information om hyresbostäder, SOU 2023:65

Ärendet

Stadsbyggnadsnämnden har ombetts att lämna yttrande på remissen från Landsbyggs- och infrastrukturdepartementet där förslag till förbättrat lägenhetsregister som gått ut på samråd. Förvaltningen ska svara stadsledningskontoret senast 27 februari. Stadsledningskontoret ska lämna in synpunkter senast 22 mars 2024.

Beskrivning av ärendet

Regeringen beslutade den 14 juli 2022 att uppdra åt särskild utredare att undersöka i vilken utsträckning hyresvärdar agerar på ett sätt som medför negativa konsekvenser för hyresgäster, närområden eller hyresbostadsmarknaden samt att överväga om ett register för hyresbostäder bör införas. I juni 2023 fattade regeringen ett beslut om tilläggsdirektiv till utredningen. Uppdraget ändrades så att utredaren skulle föreslå vilka ytterligare ändamål som lägenhetsregistret bör kunna användas till och om uppgifter ur registret ska få lämnas ut till fler aktörer elektroniskt.

Utredningen, som har fått namnet *Ordning och reda på hyresbostadsmarknaden*, resulterade i betänkandet *Bättre information om hyresbostäder – kartläggning av andrahandsmarknaden och ett förbättrat lägenhetsregister*, SOU 2023:65.

Betänkandet för fram ett förslag bestående av två delar, där det i den första delen föreslås att lägenhetsregistret ska utökas till att ange upplåtelseform för hyreslägenheter och att öka möjligheten att elektroniskt utlämna uppgifter i registret. I den andra delen föreslås att förstahandshyresgäster ska registreras i en del av lägenhetsregistret som inte är tillgängligt för kommunerna.

Stadsledningskontoret har skickat ut remissen till Framtiden AB och Stadsbyggnadsförvaltningen för samråd.

Stadsbyggnadsförvaltningen anses endast beröras av de två förslagen i den första delen.

Det första av de två delförslagen innebär att kommunerna ska samla in uppgifter från samtliga fastighetsägare som upplåter hyresrätter och registrera upplåtelseform i lägenhetsregistret. Utredarna gör bedömningen att det kommer innebära merarbete för kommunerna, men att nyttan för kommunerna av ett mer komplett register överväger kostnaderna för insamling och ajourhållning. De föreslår ingen ekonomisk kompensation till kommunerna.

Det andra delförslaget är att öka antal aktörer som får elektronisk tillgång till lägenhetsregistret. Det ska vara tillgängligt då det inte är olämpligt och Lantmäteriet föreslås göra den bedömningen.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Stadsbyggnadsförvaltningen har endast tagit ställning till den första delen av förslaget som berör upplåtelseform och utökade möjligheter att sprida lägenhetsregistret.

Förvaltningen ser positivt på ökad information i registret och att fler kan ta del av registret, vilket möjliggör bättre statistikunderlag.

Stadsbyggnadsförvaltningen delar inte utredarnas uppfattning angående omfattningen av merarbete som det innebär att samla in ytterligare uppgifter från fastighetsägare. Vid införandet av lägenhetsregistret gjorde Lantmäteriet grundinsamlingen, vilket stadsbyggnadsförvaltningen anser att de bör göra även för de tillkommande uppgifterna alternativt erbjuda kommunerna en tjänst för effektiv insamling. Nyttan för stadsbyggnadsförvaltningen är begränsad och bedöms understiga kostnaden för att samla in och ajourhålla.

I Göteborg har vi minst 1 300 fastighetsägare med hyreshus som ska kontaktas och även om kommunerna får bestämma hur uppgifterna ska samlas in så kommer det innebära stor arbetsinsats att registrera uppgifterna. Förvaltningen har dessutom inga möjligheter att kontrollera uppgifternas riktighet då det saknas register över hyresbostäder. I rapporten förutsätts att kommunerna har automatik i hanteringen av lägenhetsregistret, vilket inte stämmer för Göteborg Stad. Lantmäteriet tillåter inte att fler än en lägenhet redigeras i taget med deras webbgränssnitt för lägenhetsregistret. Ekonomisk ersättning till kommunerna måste utgå om förslaget genomförs.

Stadsbyggnadsförvaltningen vill uppmana Landsbygds- och infrastrukturdepartementet att lägga ansvar för den första insamlingen på Lantmäteriet alternativt ersätta kommunerna för det merarbete en grundinsamling kommer innebära.

Henrik Kant

Andreas Jonsson

Stadsbyggnadsdirektör

Avdelningschef Geodata och Lantmäteri

Landsbygds och näringsdepartementet

li.remissvar@regeringskansliet.se

li.bb@regeringskansliet.se

Diarienummer LI2023/03518

Yttrande över remiss från Landsbygds- och infrastrukturdepartementet - Bättre information om hyresbostäder (SOU 2023:65)

Stadens yttrande följer i huvudsak betänkandets struktur. Göteborgs stad väljer att yttra sig över de delar som framför allt bedöms beröra den kommunala verksamheten.

Utredningens kartläggning av andrahandsmarknaden är ett väl genomarbetat kunskapsunderlag som bland annat visar på svårigheten att kartlägga olovlig andrahandsuthyrning.

Göteborgs Stad är huvudsakligen positivt till stora delar av betänkandes förslag i den första delen, vilken berör upplåtelseform och utökade möjligheter att ta del av data i lägenhetsregistret. Staden delar utredningens bedömning att det finns skäl att samla in fler uppgifter om hyresbostäder än vad som finns tillgängligt i dag. Det ger möjlighet att införskaffa en bättre kunskap om bostadsbeståndet i staden vilket kan utgöra ett tydligare underlag för prognoser över bostadsbehoven. En förbättrad hyresstatistik kan också bidra till att upprätthålla förtroendet för hyressättningssystemet. En ökad registerhållning över bostadsbestånd och vem som upplåter hyreslägenheter bidrar till att kunna kartlägga olovlig andrahandsuthyrning, vilket kan bli en del av kommunens brottförebyggande arbete. Övergripande görs bedömningen att förslagen i huvudsak är positiva för stadens berörda verksamheter. Förslagen kan i en förlängning bidra till ökad ordning och reda på bostadshyresmarknaden.

Göteborgs Stad delar dock inte utredarnas uppfattning angående omfattningen av det merarbete som det innebär att samla in ytterligare uppgifter från fastighetsägare till lägenhetsregistret samt kontrollera uppgifternas riktighet. Vid införandet av lägenhetsregistret gjorde Lantmäteriet grundinsamlingen av data. I Göteborg finns minst 1 300 fastighetsägare med hyreshus som ska kontaktas och även om kommunerna får bestämma hur uppgifterna ska samlas in så kommer det innebära en stor arbetsinsats att registrera dessa uppgifter. Utifrån detta är bedömningen att ansvar för den första insamlingen bör åläggas Lantmäteriet, alternativt att erbjuda kommunerna ett digitalt systemstöd för en effektiv insamling. Kommunen ska ha möjlighet att förelägga en fastighetsägare som inte fullgör sin skyldighet att lämna uppgift om upplåtelseformerna hyresrätt och kooperativ hyresrätt. Ett sådant föreläggande får under vissa förutsättningar förenas med vite. Det är ytterligare en tillkommande administrativ uppgift som åläggs kommunen. Utredningen har inget förslag om att tilldela kommunerna finansiering eller andra resurser för tillkommande arbetsinsatser. Stadens bedömning är att om utredningens förslag om information till fastighetsägare, insamling och registrering av nya registerdata samt uppföljning inklusive förelägganden ska genomföras så måste finansieringsprincipen tillämpas.

Göteborgs Stad är positivt till stora delar av betänkandes förslag i den andra delen. Övergripande innefattar denna del av förslaget att uppgifter om förstahandshyresgäst ska registreras i lägenhetsregistret. Det kommer att innebära en skyldighet för fastighetsägaren att kvartalsvis redovisa uppgifter om förstahandshyresgäst till Lantmäteriet. Detta omfattar lägenheter som är upplåtna som hyresrätt eller kooperativ hyresrätt. Periodiciteten i avrapporteringen påverkar kvalitén på registerdata. Vid exempelvis kontroll för att beivra oriktiga hyresförhållanden är det viktigt med så aktuell information som möjligt. En mer fortlöpande registrering skulle kunna möjliggöras med ett digitalt systemstöd.

Göteborgs Stad delar utredningens bedömning att den behandling av personuppgifter som förslagen ger upphov till utgör en proportionerlig inskränkning av skyddet för den personliga integriteten. Förslaget innebär begränsningar i att behandla person- och samordningsnummer. Lantmäteriet ska dock i enskilda fall kunna medge att personnummer eller samordningsnummer används som sökbegrepp även av andra än statlig eller kommunal myndighet. Som utredningen beskriver kan en fastighetsägare behöva använda dessa sökbegrepp för att kontrollera om en blivande hyresgäst redan har en bostad eller för att beivra oriktiga hyresförhållanden. Här kan behövas ett förtydligande när det gäller under vilka förutsättningar en fastighetsägare har rätt att få använda registret. Olovlig andrahandsuthyrning är idag ett problem som kan vara knutet till annan välfärdsbrottslighet där fastighetsägare har möjligheter att kunna bidra till att beivra sådan brottslighet.

Göteborgs Stad noterar att det parallellt pågår ett flertal statliga utredningar, från flera departement, med liknande syfte som betänkandet och önskar en sammanhållen bild av de åtgärder som planeras vidtas för att få till en god ordning på bostadsmarknaden. Förslagen förväntas bidra till att motverka för kriminella aktörer och olovliga uthyrningar. Bedömningen är dock att för att nå goda kvalitativa registerdata över bostadsmarknaden och stöd för brottsförebyggande insatser behöver alla former av boendeformer finnas i register, såväl hyres- som bostadsrätter från privata och allmännyttiga fastighetsägare. Ett digitalt systemstöd bör tillhandahållas för alla beröra parter. Här bör kommunerna få vara med i framtagandet av förfrågningsunderlag för ett nytt systemstöd tillsammans med Lantmäteriet. Det bör även övervägas om registerdata kan finnas i ett sammanhållet register.

För Göteborgs Kommunstyrelse