

Remissvar

Ange datum.

Dnr SB 2023/866

Kontakt:

Jannike Siljan / Charlotte Ohlsson

Telefon:

08 – 508 370 00

E-post:

jannike.siljan@svenskabostader.se /

charlotte.ohlsson@svenskabostader.se

Remissvar: Bättre information om hyresbostäder

Bakgrund

Förslaget avser en ändrad och anpassad lägenhetsregisterlagstiftning och att uppgift om lägenhet är upplåten med hyresrätt ska tillföras ett register. Där utredningen pekar på att inordna det i befintligt lägenhetsregister så att dubbellagring kan undvikas. Detta utgör sedan grunden för ett steg två som handlar om att samla in och offentliggöra uppgift om förstahandshyresgäster i lägenhetsregistret.

Därtill föreslås en utökning av antalet aktörer som får tillgång till registret, för att dra nytta av digitaliseringens möjligheter och bidra till resurs-effektiva arbetssätt myndigheter emellan. Men som för den skull inte ger samtliga framtida användare av systemet full insyn kring data som sådan, vilket integritetsskyddsanalysen utmynnat i.

Sammanfattning

Bolaget ställer sig bakom behovet av en ändrad och anpassad lägenhetsregisterlagstiftning. Förslaget är genomarbetat men utifrån bolagets perspektiv kan det förbättras något gällande några punkter. Det behöver förtydligas vad som gäller när flera förstahandshyresgäster är registrerade på samma lägenhetskontrakt. Grupperna av hyresgäster för specialboende som ska registreras, bör utökas något.

Implementeringstiden behöver förlängas något så att bolagen får en bra möjlighet att anpassa sina datasystem. Tidsperioden för inrapportering av ändringar bör kunna justeras löpande. Förtydligande bör göras gällande vem som har ansvaret för hyresgästerna med skyddade personuppgifter. Slutligen ser bolaget gärna även ett tydligare sanktionsförfarande om fastighetsägare missköter rapportering och medvetet registrerar oriktiga uppgifter.

Svenska Bostäders synpunkter

Bolaget ställer sig bakom förslaget och de nyttoaspekter som förs fram. Bolaget för nedan fram viktiga hanteringsfrågor för att detta ska bli ett lyckosamt införande och en god registervård över tid. Bolaget vill betona att resonemangen kring de praktiska hanteringsfrågorna runt sekretess kopplat till bostadsadress - väcker fler frågor än det ger svar - och behöver detaljeras så att inte identifierade risker faller ut, för de kan ha oerhörda konsekvenser i felaktiga händer.

Information kring förstahandshyresgäst

Det bör i instruktioner från registerhållaren förtydligas hur förstahandshyresgäster ska hanteras när det är flera som står på ett lägenhetskontrakt. Utöver att det kan handla om äktenskap och äktenskapsliknande förhållanden så kan det likväl handla om kompiskontrakt (som alltså ej är blockuthyrda).

Specialbostäder och förstahandshyresgäst

Utredningens bedömning är att uppgifter om vem som är förstahandshyresgäst i en specialbostad inte ska samlas in. Bolaget står i stora delar bakom resonemanget gällande denna bedömning men önskar att äldreboende också registreras. Bolaget vill betona risken för fortsatt förekomst av olovliga lägenhetsbyten gällande specialbostäder som inte framkommer i utredningen.

Ett återkommande förfarande vid olovliga byten är att förstahandshyresgästen i en vanlig hyresrätt har flyttat till en specialbostad, ofta äldreboende, men ansöker om lägenhetsbyte för den vanliga hyresrätt där man är förstahandshyresgäst, trots att man inte längre bor i bostaden. Fastighetsägaren har ofta svårt att kontrollera bytets riktighet då hyresgästen inte uppger att den flyttat till en specialbostad utan fortfarande är folkbokförd på lägenheten och fastighetsägaren har liten möjlighet att kontrollera vart hyresgästen egentligen bor, vid

misstanke om olovligt förfarande. Med nuvarande praxis på området är det näst intill omöjligt att uppnå beviskraven vid uppsägning av den inflyttade hyresgästen tillika tidigare bytesparten, gällande den del där fastighetsägaren har att styrka att den nyinflyttade hyresgästen haft kännedom om att avflyttande hyresgäst redan hade ett boende på äldreboende och därför ej tänkt genomföra bytet enligt ansökan. Det finns således små möjligheter för fastighetsägaren i efterhand att komma tillrätta med ej korrekt genomförda byten.

Fastighetsägares registervård

Bolaget har ca 28 000 lägenheter som kommer vara aktuella att registerföra såsom hyresrätter en första gång och sedan en årlig omsättning av ca 3 000 lägenheter och därmed byte av kontraktssinnehavare samt i förekommande fall försäljning/förvärv av hela fastigheter t.ex. vid försäljning av hyreshus till nybildad bostadsrättsförening.

Det talas i utredningen om att det är enkelt att ajourhålla om det digitaliseras, men det tar tid att utveckla de digitala stöden i komplexa IT-miljöer med multisourcing och där fastighetsägaren/inrapportören får kunskap om vad som ska rapporteras in (format och innehåll) först när vi står inför ett faktum. Det vill säga det är svårt att se att de digitala stöden finns på plats vid första deadline, och därmed behövs en generös period vid första inrapporteringarna. Från det att tydliga instruktioner ges kring format och innehåll tills att det ska ha fullgjorts ser bolaget gärna ett hanteringsutrymme på minst ett år och sex månader.

Skrivelser i förslaget är inte enkla att förstå om det är alla omsatta kontrakt under ett kvartal som senast ska rapporteras in vid kvartalets utgång - avseende den nya förstahandshyresgästen samt datum för tillträde - eller om det är 3 månaders respit (kvartal) som ges för ett omsatt kontrakt. Beroende på svar så utgör det stor skillnad i belastning i den administrativa hanteringen, vid ett stort lägenhetsbestånd och därmed också stor omsättning, och med hänsyn till hur helger/ledigheter fördelas för personalen som kommer att hantera sysslan under ett år. Bolaget förordar en tidsperiod som inte är fixerad till givna kvartal utan där varje omsatt kontrakt har en respit på 3 månader under vilken inrapportering av nytillträdd hyresgäst kan göras.

Sekretess kring enskilda bostadsadress

Utredningen talar om att det finns personer som har skyddad folkbokföring, sekretessmarkering samt fingerade personuppgifter. I utredningen lyfts det fram som att det utgör särskilda boenden på blockhyresavtal med juridisk person som kontraktsinnehavare, som inte ska behöva rapporteras in, men i vårt fall handlar det om insprängda lägenheter i ordinarie bestånd där personerna i fråga är självständiga kontraktsinnehavare. Bolaget vill särskilt synliggöra detta förhållande.

I utredningen lyfts det fram att det ska finnas skydd i lägenhetsregistret så att dessas integritet bibehålles, men det ges inga konkreta exempel och därmed gör bolaget nedanstående medskick kring de risker vi ser.

Föreställer vi oss att dessa skulle "vara blankade eller särskilt markerade" så att endast viss grupp av användare hos myndigheterna ser själva innehållet, så är det likväl avslöjande att det är "blankt eller särskilt markerat" för de med lägre behörighet till uppgifterna, eftersom det ger en komplett sammanställning över lägenheter bebodda av någon/-r med skyddad folkbokföring, sekretessmarkering samt fingerade personuppgifter. Det vill säga de som särskilt behöver skyddas blir istället utpekade genom att datas utseende avviker vid jämförelse med all annan data.

Det behöver också skapas förståelse kring att det kan vara föränderlig data – skyddade personuppgifter, sekretessmarkering samt fingerade personuppgifter. Om en kontraktsinnehavare sedan länge påförs en sekretessmarkering men utan att byta bostad uppstår en situation där fastighetsägaren inte ska rapportera in något omsatt kontrakt men att fakta kring kontraktsinnehavaren förändrats. Vem bär ansvaret för att kontinuerligt uppdatera detta i registret? Är det registerhållaren Lantmäteriet eller fastighetsägaren som har rapporterat in förstahandshyresgästen en gång i tiden?

Kontroll- och tillsynsfunktion

Att uppgifterna i lägenhetsregistret är korrekta och tillförlitliga är avgörande för att fastighetsägare ska kunna använda registret för fastighetsförvaltning och byggande och särskilt kontroll av hyresförhållanden och för att motverka oriktiga hyresförhållanden. Vid avsaknad av en särskilt kontroll- och tillsynsfunktion som kontrollerar uppgifternas tillförlitlighet ser bolaget en risk i att oseriösa hyresvärdar kan

registrera felaktiga uppgifter för att bland annat underlätta vid oriktiga hyresförhållanden såsom olovliga lägenhetsbyten. Bolaget önskar betona vikten av en sådan kontroll- och tillsynsfunktion för att upprätthålla registrets tillförlitlighet över tid och är därför positiva till förslaget att behovet av en kontroll- och tillsynsfunktion ska utvärderas tre år efter att ändringen trätt i kraft. Bolaget ifrågasätter dock om det föreslagna är tillräckligt eller om man även bör ha en sanktionspåföljd.

Om boendeformen hyresrätt

Utredningen beskriver att hyresrätten är en viktig och flexibel boendeform som kompletterar andra boendeformer samt betonar att hyresrätten är viktig för rörligheten på arbetsmarknaden och vidare viktig som ett första boende för unga. Bolaget önskar betona att hyresrätt inte är ett komplement till andra boendeformer, i enlighet med idén om neutralitet mellan boendeformerna, samt att hyresrätten har ett större värde och funktion på bostadsmarknaden och för den enskilda hyresgästen än att bidra till rörlighet på arbetsmarknaden samt ett första boende för unga.

AB Svenska Bostäder

Stefan Sandberg
VD