

Stockholm 2024-03-12

Landsbyggds- och
infrastrukturdepartementet
li.remissvar@regeringskansliet.se, kopia till
li.bb@regeringskansliet.se
Diarienum: LI2023/03518

Remissvar på SOU 2023:65, Bättre information om hyresbostäder - Kartläggning av andrahandsmarknaden och ett förbättrat lägenhetsregister

Einar Mattsson AB är ett bygg- och fastighetsbolag som är verksamt inom Stockholmsområdet. **Einar Mattssons AB:s** är en av de största privata **Einar Mattsson** i Stockholms stad med ett eget bestånd av bostadshyresrätter och lokaler. Verksamheten omfattar även nyproduktion av bostadsrätter och hyresrätter samt renovering, om- och tillbyggnad av det egna beståndet.

Einar Mattsson AB har beretts tillfälle att inkomma med synpunkter på förslagen i betänkande SOU 2023:65 – Bättre information om hyresbostäder.

Förslaget i korthet

I betänkandet föreslås ändringar i lägenhetsregistret i två steg. I första steget föreslås att uppgifterna i lägenhetsregistret ska kunna användas för fler ändamål. Vidare föreslås att det av lägenhetsregistret ska framgå om en lägenhet är upplåtelsen med hyresrätt eller kooperativ hyresrätt. I nästa steg föreslås att uppgifter om förstahandshyresgäster för bostadslägenheter ska samlas i lägenhetsregistret. Reglerna föreslås träda i kraft 1 januari 2026 respektive 30 oktober 2026. I betänkandet finns också en kartläggning av andrahandsmarknaden vad gäller hyresrätter. Inga förslag på lagändringar är kopplade till denna kartläggning. Utredningen föreslår emellertid att lagstiftaren bör överväga en lämpligare form för att lösa behov av bostäder för kortare tid som näringslivet efterfrågar. Slutligen föreslås att SCB ska få ett regeringsuppdrag att undersöka förutsättningarna för att utöka statistiken rörande hyror.

Einar Mattssons position

Det är helt avgörande att regeringen tar ett helhetsgrepp kring bostadsmarknadens funktion för att undanröja de strukturella problem som finns. Andrahands- och bytesmarknaden har uppstått för att rörligheten på hyresmarknaden är extremt låg med långa köer som följd. På en fungerande marknad hade bostadssökande kunnat hitta rätt bostad efter betalningsvilja och

vi hade haft en social bostadspolitik som riktar in sig på att stötta de hushåll som inte har den ekonomiska kraften att efterfråga en bostad.

Med det sagt tillstyrker Einar Mattsson ett utvidgat ändamål av lägenhetsregistret och uppgift om upplåtelseformen hyresrätt, uppgifter om att lägenhetsregistret ska innehålla uppgifter om förstahandshyresgäst samt att regeringen ger SCB uppdraget att förbättra hyresstatistiken. Vi välkomnar också kartläggningen av andrahandsmarknaden som presenteras.

Oavsett om bostadsmarknaden fungerar eller inte så är samlad information om bostäder till gagn för konsument såväl som fastighetsägare.

Utvidgat ändamål av lägenhetsregistret och uppgift om upplåtelseformen hyresrätt

Einar Mattsson tillstyrker utvidgningen av lägenhetsregistrets ändamål. Inom ramen för fastighetsförvaltningen uppkommer behov av att inhämta uppgifter ur lägenhetsregistret, särskilt om övriga förslag om att uppgifterna i lägenhetsregistret ska utökas genomförs. Einar Mattsson är positiva till att det i förslaget tydligt är uttryckt uppgifterna ska kunna användas för fastighetsförvaltning, byggande eller kontroll av hyresförhållanden i 5 § lag om lägenhetsregister.

Einar Mattsson tillstyrker vidare att lägenhetsregistret ska innehålla uppgifter om upplåtelseformen hyresrätt eller kooperativ hyresrätt. Det bör dock tydliggöras att endast lägenheter som i första hand är upplåtna med hyresrätt ska omfattas. Idag finns inget offentligt register över upplåtelseformer för lägenheter. Trots det finns det webbplatser som tillhandahåller uppgifter om detta. Uppgifterna är emellertid många gånger felaktiga vilket kan underlätta för svarthandel med hyreslägenheter och bedrägerier. Bristen på tillgänglig information om upplåtelseform kan vidare missgynna andrahandshyresgäster som saknar underlag för att bedöma vilket regelverk som gäller för upplåtelsen.

För att ge en heltäckande bild av upplåtelseformen för lägenheter bör även förslagen om ett bostadsrättsregister som föreslås i betänkandet **Ett register för alla bostadsrätter** (SOU 2022:29) genomföras.

Uppgifter om förhandshyresgäst för bostadslägenhet

Einar Mattsson tillstyrker förslaget på att lägenhetsregistret ska innehålla uppgifter om förstahandshyresgäst. En förutsättning för att den ökade administrativa bördan för fastighetsägare ska stå i proportion till vinsterna med förslaget är dock att elektronisk ingivning möjliggörs och att fastighetsägare får rimlig tid på sig att registrera uppgifterna.

Idag saknas offentliga uppgifter om en bostadshyresgäst eller hyressökande har tillgång till andra lägenheter vilket kan indikera bristande behov av lägenheten såväl som i vissa fall olovlig andrahandsupplåtelse. Det är också svårt att kontrollera att bytespart i ett lägenhetsbyte hyr utpekad byteslägenhet, vilket kan medföra att svarthandel med hyresrätter inte kan motverkas på ett effektivt sätt. Uppgift om förstahandshyresgäster i lägenhetsregistret skulle därmed ge hyresvärdar ett effektivt hjälpmedel för att motverka olovlig andrahandsupplåtelse och svarthandel med lägenheter. Det skulle också göra

det lättare för hyresvärdar att kontrollera uppgifter från hyressökande. För att få en heltäckande bild behövs emellertid även uppgifter om bostadsrättshavare finns tillgängligt, vilket föreslås i ovan nämnt betänkande.

Einar Mattsson kan emellertid konstatera att uppgiftslämnarbördan för fastighetsägare blir stor. Särskilt i en förvaltning med hög omsättning av hyresgäster behöver uppgifter ofta rapporteras in. Einar Mattsson är positiva till att uppgifterna ska lämnas till Lantmäteriet i stället för kommunerna. Det kommer innebära att uppgifterna rapporteras in på samma sätt oavsett var i landet som fastigheten finns och torde leda till att systemstöd för inrapporteringen kommer bli tillgänglig. Einar Mattsson är emellertid negativa till att inrapportering ska ske kvartalsvis. Det kan i enskilda fall leda till att det blir väldigt kort tid mellan att en hyresgäst tillträder lägenheten till att uppgiften ska vara inrapporterad. Einar Mattsson föreslår därför att uppgiften ska lämnas senast tre månader efter förändringen som föranleder att uppgifterna ska lämnas in.

Kartläggning av andrahandsmarknaden

Einar Mattsson välkomnar den kartläggning som gjorts av andrahandsmarknaden. Einar Mattsson delar bilden av de nackdelar som otillåten andrahandsuthyrning för med sig för grannar, bostadsområdet och fastighetsägaren. Einar Mattsson delar också bilden att det är svårt att klarlägga exakt hur vanligt förekommande den olovliga andrahandsupplåtelsen är.

I Sverige saknas, som sagt, en fungerande bostadsmarknad och utbudet av tillgängliga hyreslägenheter är ofta starkt begränsat. Näringslivet har behov av att kunna erbjuda bostäder för att kunna anställa den kompetens som behövs för en konkurrenskraftig verksamhet. Samma behov finns i offentlig sektor som, utöver behov av bostäder för anställda, behöver tillgång till hyreslägenheter för att hantera åtaganden vad gäller till exempel sociala åtgärder. Den osäkerhet som råder riskerar förhindra nödvändig utyrning till näringslivet och offentlig sektor.

Einar Mattsson menar därför att lagstiftaren i första hand bör initiera reformer för att öka rörligheten på hyresmarknaden. Om lagstiftaren väljer att inte göra det bör man som utredningen föreslår hitta en ny form för utyrning för att lösa de behov av bostäder för kortare tid som näringslivet efterfrågar och arbetsmarknaden kräver.

En förbättrad hyresstatistik

Einar Mattsson tillstyrker förslaget att ge SCB ett regeringsuppdrag att utreda hur man kan förbättra hyresstatistiken. En offentlig och fördjupad hyresstatistik skulle kunna bidra till forskning och utvärdering av bostadsmarknaden och behov av nya, såväl som utvärderingen av genomförda reformer.

Kontakt:

Ewelina Holm

Einar Mattsson AB

0765426720

ewelina.holm@einarmattsson.se