



SVERIGES
ALLMÄNNYTTA

Landsbygds- och infrastrukturde-
partementet
Dnr: LI2023/03518

Remissyttrande

Bättre information om hyresbostäder – kartläggning av andrahandsmarknaden och ett förbättrat lägenhetsregister (SOU 2023:65)

Sveriges Allmännyttas är bransch- och intresseorganisationen för över 300 allmännyttiga kommunala och privata bostadsföretag, med tillsammans över 990 000 lägenheter. Vi bistår våra medlemmar så att de kan vara långsiktiga och konkurrenskraftiga aktörer på bostadsmarknaden. På så sätt bidrar vi gemensamt till en hållbar utveckling – ekonomiskt, miljömässigt och socialt.

Sveriges Allmännyttas synpunkter

6.2 Uppgifter om hyresbostäder bör samlas in och offentliggöras i lägenhetsregistret

Sveriges Allmännyttas tillstyrker utredningens förslag att uppgifter om hyresbostäder samlas in och offentliggörs i lägenhetsregistret. Det kommer att bidra till ordning och reda på hyresbostadsmarknaden och det förbättrar möjligheterna att följa utvecklingen på marknaden och utvärdera politiska reformer.

6.3.5 Uppgift om bostadslägenheten är en hyresrätt eller en kooperativ hyresrätt

Sveriges Allmännyttas tillstyrker utredningens förslag att det i lägenhetsregistret ska framgå om lägenheten om upplåts med hyresrätt eller kooperativ hyresrätt

Sveriges Allmännyttas föreslår att bestämmelsen utvidgas så att det även ska framgå om lägenheten upplåts med bostadsrätt eller är en ägarlägenhet. Lägenhetsregistret blir då komplett och överskådligt, vilket är värdefullt både för kommunen som har bostadsförsörjningsansvar och för enskilda personer som till exempel överväger att hyra en lägenhet i andra hand, då regelverken i dessa fall skiljer sig åt beroende på upplåtelseform.

SVERIGES ALLMÄNNYTTA

Besöksadress Hornsgatan 15
Box 474, 101 29 Stockholm
Tel 08-406 55 00

Org. nr 802000-1189, Styrelsens säte Stockholm
Plusgiro 92 84 72-0, Bankgiro 5887-5444
info@sverigesallmannytta.se, sverigesallmannytta.se



6.3.6 Hur uppgift om upplåtelseformerna hyresrätt och kooperativ hyresrätt ska lämnas

Sveriges Allmännyttas tillstyrker utredningens förslag att fastighetsägare vid begäran ska lämna uppgift om att en bostadslägenhet är upplåten med hyresrätt till den kommun där byggnaden är belägen, och att kooperativa hyresrättsföreningar vid begäran ska lämna uppgift om att en bostadslägenhet är upplåten med kooperativ hyresrätt till den kommun där byggnaden är belägen.

Sveriges Allmännyttas anser att bostadsrättsföreningar vid begäran ska lämna uppgift om att en bostadslägenhet är upplåten med bostadsrätt till den kommun där byggnaden är belägen, och att innehavare av ägarlägenheter vid begäran ska lämna uppgift om att en bostadslägenhet är upplåten med äganderätt till den kommun där byggnaden är belägen.

6.3.7 Kommunen får samla in och löpande registrera ändringar av uppgift om upplåtelseformerna i registret

Sveriges Allmännyttas tillstyrker utredningens förslag att kommunen ska samla in och löpande registrera ändringar av uppgift om upplåtelseformerna i lägenhetsregistret. Det är den naturliga ordningen eftersom kommunerna redan idag ansvarar för ajourhållningen av uppgifter i registret.

6.3.12 Villkor för behandling

Sveriges Allmännyttas tillstyrker utredningens förslag att Lantmäteriet ska se till att det inte uppkommer något otillbörligt intrång i den registrerades personliga integritet eller några risker från säkerhetssynpunkt.

6.5 Uppgifter om förstahandshyresgäst ska registreras i lägenhetsregistret

Sveriges Allmännyttas tillstyrker utredningens förslag att 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, samt datum när hyresrätten tillträdde, får samlas in och hållas uppdaterade i lägenhetsregistret. Förslagen har potential som verktyg i arbetet med att motverka välfärdsbrott och folkbokföringsfel, oriktiga hyresförhållanden och olaglig handel med hyreskontrakt, eftersom de ger myndigheter utökade kontrollmöjligheter och tillgång till boenderelaterade uppgifter. Dessutom kan förslagen underlätta tillsyns- och insatsverksamheten hos räddningstjänsten och polisen.

6.5.2 Lantmäteriet får registrera och ändra uppgifter om förstahands- hyresgäster i registret

Sveriges Allmännyttas tillstyrker utredningens förslag att Lantmäteriet ska samla in uppgifter om förstahandshyresgäster och även ha behörighet att föra in, ändra och ta bort uppgifter om förstahandshyresgäster i lägenhetsregistret. Det blir effektivare än om kommunerna skulle samla in uppgifterna för vidarebefordran till Lantmäteriet.

6.5.3 Fastighetsägare ska ha en skyldighet att redovisa uppgift om förstahandshyresgäst

Sveriges Allmännyttas tillstyrker utredningens förslag att fastighetsägare ska lämna uppgift om förstahandshyresgäst för vanliga bostadslägenheter som är upplåtna med hyresrätt eller kooperativ hyresrätt till Lantmäteriet. Det innebär, som utredningen framhåller, att ytterligare en betungande förpliktelse läggs på fastighetsägaren. Därför är det nödvändigt att uppgiftslämnandet ska kunna skötas på ett för fastighetsägaren smidigt sätt. Det är naturligt att Lantmäteriet bestämmer hur uppgiftslämnandet ska gå till, men regeringen bör i propositionen framhålla att det ska kunna ske digitalt och att Lantmäteriet måste kunna ta emot filer från de vanligaste fastighetsdatasystemen.

Den lagtekniska utformningen av bestämmelsen är dock alltför stelbent när det gäller inrapportering av förändrade uppgifter. Enligt förslaget ska förändringar av uppgifterna lämnas till Lantmäteriet vid det kvartalsskifte som inträffar närmast efter förändringen, vilket enligt författningskommentaren ska avse sista mars, sista juni, sista september respektive sista december. Uppgifterna kan således vara upp till tre månader gamla. Det är onödigt lång tid. Det är önskvärt att uppgifterna i lägenhetsregistret är så aktuella som möjligt. Genom att digitala system utvecklas kommer det att varje möjligt att generera uppgiften redan i samband med kontraktstecknandet, vilket förenklar för fastighetsägaren, och gör att lägenhetsregistret blir så aktuellt som det bara går. Lagförslaget förhindrar emellertid en sådan utveckling genom bestämmelsen att uppgifterna ska lämnas vid fyra utpekade tillfällen varje år.

Sveriges Allmännyttas föreslår att 15 a § lagen om lägenhetsregister ändras i stället för följande lydelse: "Förändringar av uppgifterna ska lämnas till Lantmäteriet senast tre månader efter att de har skett." På så vis blir det möjligt att lämna uppgifterna i samband med kontraktsskrivningen. Det innebär att uppgifterna – precis som i förslaget – kan vara max tre månader gamla när de lämnas. Den fastighetsägare som vill avrapportera vid de fyra ovan nämnda kvartalsskiftena kan göra det.

6.5.4 Begränsning av att behandla person- och samordningsnummer

Sveriges Allmännyttas tillstyrker utredningens förslag att en annan användare än en statlig eller kommunal myndighet inte får beviljas rätt att använda personnummer eller samordningsnummer som sökbegrepp. Det måste dock finnas vissa undantag för fastighetsägare.

Sveriges Allmännyttas anser att utredningens förslag att Lantmäteriet i enskilda fall, om det finns särskilda skäl för det, ska kunna medge att sökbegreppen används även av andra, i princip är bra. Det är emellertid inte helt tydligt vad som ska gälla för fastighetsägares möjligheter att använda dessa sökbegrepp och därför krävs ett förtydligande.

I författningskommentaren till 20 a § lag om lägenhetsregister framhålls att fastighetsägare kan behöva göra kontroller för att stävja oriktiga hyresförhållanden, exempelvis vid byten av hyreslägenheter eller när ett nytt hyreskontrakt ska skrivas för att säkerställa att personen inte redan har tillgång till andra bostäder.

Rätten att söka på person- eller samordningsnummer i lägenhetsregistret ska enligt förslaget kunna beviljas efter ansökan hos Lantmäteriet och sedan Lantmäteriet gjort en avvägning mellan användarintresset och integritetsintressena. Lantmäteriets beslut ska enligt förslaget kunna förenas med villkor som begränsar tiden som aktören får tillgång till uppgifterna eller att antalet personer som får tillgång till uppgifterna begränsas.

I betänkandet framhålls att skyldigheten för fastighetsägare att lämna uppgifter om första-handshyresgäster innebär att ytterligare en börda läggs på fastighetsägaren, men att värdet för fastighetsägaren av att ha tillgång till dessa uppgifter bör anses överväga bördan. Det resonemanget förutsätter att fastighetsägaren verkligen har tillgång till uppgifterna och goda möjligheter att söka i lägenhetsregistret.

Sveriges Allmännyttas anser att en förutsättning för att fastighetsägare på ett effektivt sätt ska kunna använda sig av möjligheten att söka i lägenhetsregistret med person- eller samordningsnummer som sökbegrepp är att denna möjlighet kommer till uttryck på ett bättre sätt i lagtexten.

Sökbegreppen behöver kunna användas generellt för kontroll vid byten av hyreslägenheter eller när ett nytt hyreskontrakt ska skrivas. Fastighetsägaren ska inte behöva ansöka hos Lantmäteriet i varje enskilt fall. Kontroll vid byten av lägenheter eller när nya hyreskontrakt ska skrivas ska alltid anses som ett särskilt skäl. Lagtexten behöver formuleras så att detta framgår tydligt. Att den personkrets som får ta del av uppgifterna hos fastighetsägaren ska kunna begränsas är självklart.

Ett alternativ till ovanstående förslag är att det i lagen tydliggörs att fastighetsägaren får göra en sökning i registret med person- eller samordningsnummer som sökbegrepp om den personen som vill hyra en lägenhet eller byta en lägenhet medger detta.



6.6 Uppgifter om hyra

Sveriges Allmännyttas tillstyrker utredningens förslag att regeringen ger SCB i uppdrag att undersöka förutsättningarna för att utöka statistiken rörande hyror. Det behövs en lättillgänglig statistik som visar olika hyresbostäders hyror, lägen och egenskaper på lokal nivå. Uppgifter måste samlas in från fastighetsägare och kunna bearbetas av SCB. En heltäckande offentlig hyresstatistik bidrar till att öka transparensen på hyresbostadsmarknaden. Det är bra både för hyresgäster, hyresvärdar och hyresförhandlingarna, och kan bidra till ökad förståelse för hur hyressättningen fungerar. Det är viktigt att parterna på hyresbostadsmarknaden – Sveriges Allmännyttas, Fastighetsägarna och Hyresgästföreningen – medverkar med sina kunskaper och erfarenheter i utredningsarbetet för att statistiken ska bli så meningsfull och användbar som möjligt.

Stockholm den 9 februari 2024

Anders Nordstrand
Vd