

Sektionen för planering säkerhet och miljö
Jan-Ove Östbrink

Landsbygds- och infrastrukturdepartementet

Bättre information om hyresbostäder - kartläggning av andrahandsmarknaden och ett förbättrat lägenhetsregister

Sammanfattning

Sveriges Kommuner och Regioner (SKR)

- tillstyrker förslaget att i lägenhetsregistret tillföra uppgifter om en lägenhet är upplåten med hyresrätt eller kooperativ hyresrätt. SKR föreslår att regeringen även överväger att till lägenhetsregistret föra uppgifter om samtliga lägenheters upplåtelseform.
- tillstyrker att uppgifter om kontraktssinnehavare samlas in i ett register, men ser inte lägenhetsregistret som en lämplig hemvist. Istället bör övervägas att samla uppgifter om vem som innehar en viss lägenhet upplåten med hyresrätt, men även med bostadsrätt, i ett och samma register med nära koppling till Skatteverket och som är omgärdat med erforderligt integritetsskydd,
- tillstyrker förslaget att föreslå regeringen att låta utreda hur försök att kringgå hyresrättsliga regler vid korttidsuthyrning kan stävjas,
- tillstyrker förslaget att föreslå regeringen att ge SCB i uppdrag att undersöka förutsättningarna för att utöka statistiken rörande hyror på ett kostnadseffektivt sätt.

Allmänna synpunkter

Utredningen har haft i uppdrag att dels undersöka i vilken omfattning hyresvärdar agerar på ett sätt som medför negativa konsekvenser för hyresgäster, närområden och hyresbostadsmarknaden, dels överväga behovet av att komplettera lägenhetsregistret med vissa ytterligare uppgifter. Syftet med utredningens arbete har varit att identifiera åtgärder som bidrar till bättre ordning och reda på hyresbostadsmarknaden, och därmed förbättrar marknadens funktionssätt.

SKR välkomnar att utredningen kommit till stånd och ser det som särskilt värdefullt att situationen på andrahandsmarknaden nu kartlagts. SKR ställer sig också positiv till utredningens förslag om att förbättra tillgängligheten till och utöka användningsområdet för lägenhetsregistret och att detta i viss mån kan leda till bättre ordning och reda på bostadsmarknaden, men vill samtidigt i likhet med utredningen påtala vikten av att se över spelreglerna kopplat till korttidsuthyrning.

Kartläggning av andrahandsmarknaden

Utredningen har inte haft i uppdrag att lämna några förslag angående andrahandsmarknaden, men pekar utifrån den genomförda kartläggningen på vikten av att se över spelreglerna kopplat till korttidsuthyrning.

SKR vill i likhet med utredningen understryka vikten av att det finns bostäder för att möta de behov som uppstår när företag rekryterar kompetens från till exempel utlandet. Samtidigt måste lagstiftningen vara utformad på ett sådant sätt att modellen med så kallade företagsbostäder inte används för att kringgå hyresrättsliga regler. SKR anser, mot bakgrund av vad utredningen funnit i sitt kartlägningsarbete och också föreslår, att det är påkallat att utreda hur man kan komma tillrätta med de oegentligheter som förekommer. Dessa har blivit allt vanligare på en redan hårt ansträngd bostadsmarknad, framförallt i storstadsområdena och i de större städerna.

Samla uppgifter om hyresbostäder

Utredningen har i sitt uppdrag att överväga behovet av att komplettera lägenhetsregistret med vissa ytterligare uppgifter pekat på två huvudsakliga brister när det gäller tillgänglig information om hyresbostäder. En brist anses vara att det i dag finns vissa uppgifter som berör hyresfastigheter i lägenhetsregistret, men som inte är tillgängliga för de aktörer som har behov av dem. En annan att det saknas uppgift om att en lägenhet är upplåten med hyresrätt eller kooperativ hyresrätt och vem som innehar hyresavtalet, det vill säga är förstahandshyresgäst. Med anledning av detta föreslår utredningen dels att fler aktörer ska ges tillgång till lägenhetsregistret, dels att användningsområdet för registret ska vidgas. Förändringarna föreslås ske inom ramen för en ändrad och anpassad lägenhetsregisterlagstiftning.

SKR ser det som en angelägen förbättring att lägenhetsregistret tillgängliggörs för fler viktiga samhällsaktörer och har heller inget att invända mot att registret tillförs uppgiften om upplåtelseform för lägenheterna. Dock anser SKR att lägenhetsregistret ska ses som ett register med grundläggande och någotsånär beständiga uppgifter, som lägenhetens beteckning och deras egenskaper. Därmed borde registret omfatta uppgifter om samtliga lägenhetens upplåtelseform (se vidare nedan under avsnittet om konsekvenser).

Utredningens uppdrag har varit begränsat till att föreslå hur uppgifter om vem som innehar hyresavtalet/kontraktet ska kunna samlas in till lägenhetsregistret. Utifrån detta har utredningen också lämnat förslag till förändringar i lagen (2006:378) om lägenhetsregister, vilka ska minimera risken för att känsliga personuppgifter röjs eller hanteras på ett felaktigt sätt. SKR ser fördelar med utredningens förslag till följd av det väsentligt bredare samhällsfält som träffas, men anser att det vidare bör övervägas om den lösning utredningen valt är den mest ändamålsenliga för att uppnå det önskvärda syftet. SKR är tveksam till att nyttja ett grundläggande register som lägenhetsregistret, vilket ursprungligen byggts upp utifrån en helt annan logik. SKR förordar istället en lösning i form av ett nytt register med koppling till lägenhetsregistret, vilket vid en utsökning hämtar erforderliga uppgifter ur lägenhetsregistret.

Utredningen har delat upp förslagen i två huvudblock. Det första avser förslaget 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 block två, att samla in och offentliggöra uppgift om förstahandshyresgäster i lägenhetsregistret. Motivet till varför förslaget är uppdelat i två block är att det med nuvarande syfte och ändamål för lägenhetsregistret inte är möjligt att öppna upp för att samla in uppgifter om förstahandshyresgäst.

Ge fler aktörer tillgång till lägenhetsregistret och utöka dess användningsområde

Som utredningen konstaterar är uppgifter om bland annat antal lägenheter, storlek och kategori av betydelse för en rad aktörer. Uppgifterna 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. SKR ser förslaget om en ökad tillgänglighet till registret för viktiga samhällsaktörer som en av de mer betydelsefulla i utredningen.

Genom att samla in uppgifter om upplåtelseform kan, som utredningen också konstaterar, exempelvis mer ändamålsenlig statistik tas fram om hyresbostadsmarknaden och utbudet av bostäder. Det saknas i dag i många kommuner en samlad service och information om bostadsutbudet, vilka bostadsalternativ det finns, vilka fastighetsägare man kan vända sig, var det kan finnas lediga bostäder, hur man kan gå tillväga när man är ny på bostadsmarknaden eller vill byta till en mer lämpad bostad etc. Om någon överväger att hyra en lägenhet i andra hand är det också viktigt att veta om

det är en bostadsrätt eller en hyresrätt eftersom reglerna skiljer sig åt, särskilt beträffande vilken hyra som gäller. Uppgifterna om upplåtelseform (hyresrätt, kooperativ hyresrätt) 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. SKR tillstyrker förslagen i denna del. Att det ges utökade möjligheter till elektroniskt utlämnande av uppgifter ser SKR som en naturlig del i utvecklingen mot en mer digitaliserad samhällsbyggnadsprocess.

Uppgifter om förstahandshyresgäst föreslås samlas i lägenhetsregistret

Utredningen föreslår vidare en ändring i lagen om lägenhetsregister som innebär att uppgifter om namn och personnummer, samordningsnummer eller organisationsnummer på förstahandshyresgästen eller förstahandshyresgästerna för en 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 äldre- bostäder, studentbostäder och liknande föreslås inte samlas in. Utredningens förslag bygger på att förslaget om att ge fler aktörer tillgång till lägenhetsregistret genomförs. Utredningen föreslår också att den så kallade finalitetsprincipen ska införas i lagen. 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. Lantmäteriet föreslås samla in uppgifterna om förstahandshyresgäst från fastighetsägarna. Fastighetsägare föreslås vara skyldiga att uppdatera uppgift om förstahandshyresgäst kvartalsvis. SKR ser inga hinder för detta, men ser det som mer logiskt att Skatteverket, fick uppgiften att tillföra uppgifter om kontrakts- och bostadsrättsinnehavare i ett för ändamålet lämpligt register.

När uppgifter om förstahandshyresgäster samlas in och tillgängliggörs i ett register innebär det att en betydande del av befolkningen registreras. Personer som har skyddade personuppgifter behöver skydd för sina uppgifter i registret. Utredningen föreslår därför att sekretess ska gälla för uppgift om enskilda personliga förhållanden. Uppgiftsinsamlingen innebär också ökade möjligheter till kartläggning av enskilda individer. Uppgift om person- och samordningsnummer föreslås därför av utredningen 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. 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. SKR tillstyrker att uppgifter om kontraktsinnehavare samlas in till ett för ändamålet lämpligt register, men ser inte lägenhetsregistret som en sådan lämplig hemvist. Istället bör övervägas att samla uppgifter om vem som innehar en viss lägenhet upplåten med hyres- respektive bostadsrätt i ett register med nära koppling till folkbokföringen där uppgifter om namn och andra personuppgifter redan finns och som på motsvarande sätt är omgärdat med erforderligt integritetsskydd.

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, enligt utredningen, ske i nära samverkan med parterna på hyresbostadsmarknaden.

SKR ser liksom utredningen behovet av en förbättrad hyresstatistik för en rad olika ändamål, bland annat de som nämns ovan. SKR delar också utredningens bedömning att förutsättningarna att tillskapa ett register för detta ändamål svårligen låter sig förenas med gällande EU-rätt. Utredningen har istället övervägt tre alternativ för en förbättrad hyresstatistik; utöka fastighetstaxeringen med hyresinformation, utöka statistikuppdraget till SCB eller inhämta uppgifter om hyra från hyresmarknadens parter till SCB för sammanställning. SKR delar utredningens bedömning att det mest kostnadseffektiva alternativet är det sistnämnda och föreslår att regeringen ger SCB i uppdrag att undersöka förutsättningarna för att utöka statistiken rörande hyror på ett kostnadseffektivt sätt.

Konsekvenser

SKR delar utredningens bedömning att förslagen i betänkandet kan ge viktiga samhällsaktörer ökad tillgång till uppgifter som skapar förbättrade möjligheter att följa utvecklingen på bostadsmarknaden och att räddningstjänstens och polisens tillsyns- och insatsverksamhet kan underlättas. SKR

ser också att förslaget att i ett register tillföra uppgifter om förstahandshyresgäst i viss mån kan utgöra ett verktyg i arbetet att motverka välfärdsbrott och folkbokföringsbrott.

SKR vill dock påtala att de positiva effekter som förväntas uppnås genom utredningens förslag skulle ha kunnat bli mångfalt större om utredningens givits ett vidare mandat att lämna förslag till ett lägenhetsregister som omfattar uppgift om samtliga upplåtelseformer. Det ställs idag omfattande krav på kommunerna att i sitt samhällsplanerings- och bostadsförsörjningsarbete och i uppföljningen av satta politiska mål ha en god bild av den samlade bebyggelsestocken, den lokala bostadsmarknaden, hur behovet och efter på nya bostäder ser ut och hur bostadsbeståndet behöver förändras och förvaltas samt hur bostadsbeståndet används. Här skulle ett lägenhetsregister som innehåller uppgifter om den samlade bostadsstocken och som kommunen har tillgång till vara av stort värde. Frågan om ett bostadsrättsregister har vidare utretts i särskild ordning, men har inte lett till någon fortsättning. Likaså skulle ett samlat register för vem eller vilka som innehar en viss lägenhet oavsett upplåtelseform ha stort värde för räddningstjänsten och polisen samt för att motverka välfärds- och folkbokföringsbrott.

Sveriges Kommuner och Regioner

Anders Henriksson
Ordförande