

Till

Landsbygds- och infrastrukturdepartementet
li.remissvar@regeringskansliet.se
Diarienum: LI2023/03518

Stockholm den 23 februari 2024

Remissyttrande över betänkandet *Bättre information om hyresbostäder* (SOU 2023:65)

Fastighetsägarna är en riksomfattande branschorganisation, som arbetar för en väl fungerande fastighetsmarknad med stort fokus på hållbarhet, stadsutveckling och trygghet. Fastighetsägarna har ca 13 000 medlemmar och dessa äger tillsammans ca 50 000 fastigheter för kontors-, handels-, industri-, samhälls- och bostadsändamål.

Fastighetsägarna Sverige ("Fastighetsägarna") har beretts tillfälle att inkomma med synpunkter på förslagen i rubricerat betänkande. Fastighetsägarna har haft representant som expert i utredningen som lämnat betänkandet.

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.

Fastighetsägarnas synpunkter

Utvidgat ändamål av lägenhetsregistret och uppgift om upplåtelseformen hyresrätt

Fastighetsägarna 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 genomföras. Fastighetsägarna 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.

Fastighetsägarna 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. En lägenhet som innehas med bostadsrätt kan av bostadsrättshavaren upplåtas med hyresrätt till annan. En sådan lägenhet bör inte registreras som en lägenhet upplåten med hyresrätt. 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

Fastighetsägarna 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.

Fastighetsägarna kan emellertid konstatera att uppgiftslämnarbördan för fastighetsägare blir stor. Särskilt i en förvaltning med hög omsättning av hyresgäster behöver uppgifter ofta rapporteras in. Fastighetsägarna 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. Fastighetsägarna 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. Fastighetsägarna föreslår därför att uppgiften ska lämnas senast tre månader efter förändringen som föranleder att uppgifterna ska lämnas in.

Kartläggning av andrahandsmarknaden

Fastighetsägarna välkomnar den kartläggning som gjorts av andrahandsmarknaden. Fastighetsägarna delar bilden av de nackdelar som otillåten andrahandsuthyrning för med sig för grannar,

bostadsområdet och fastighetsägaren. Fastighetsägarna delar också bilden att det är svårt att klarlägga exakt hur vanligt förekommande den olovliga andrahandsupplåtelsen är.

Fastighetsägarna kan konstatera att rättsutvecklingen vad gäller blockhyra och s.k. bulvanförhållanden undergått omfattande förändring under utredningen gång¹. Idag föreligger en osäkerhet som riskerar minska viljan och möjligheten att hyra ut för lägenheter genom blockhyra samt tillåta andrahandsuthyrning. Skälet till det är att det är svårt att bedöma om nya typer av ändamål för uthyrning av flera bostadslägenheter i block kan medföra att blockhyresreglerna kan användas. Dessutom är det oklart hur legitim uthyrning till olika aktörer, till exempel företag och kommuner, som i sin tur hyr ut lägenheter för olika ändamål ska bedömas i ljuset av HD-domen.²

På många orter i Sverige saknas idag en väl 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 och för att kunna expandera verksamheten. 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 och flyktmottagande.³ Den osäkerhet som råder riskerar förhindra nödvändig uthyrning till näringslivet och offentlig sektor.

Fastighetsägarna delar därför utredningens uppfattning att lagstiftaren bör hitta en ny form för att lösa de behov av bostäder för kortare tid som näringslivet efterfrågar. Hyreslagen är en generell skyddslagstiftning men som utgår från förutsättningar som inte gäller i de fall ett bostadshyresavtal tecknas mellan två juridiska personer.

En förbättrad hyresstatistik

Fastighetsägarna tillstyrker förslaget att ge SCB ett regeringsuppdrag att förbättra hyresstatistiken. En offentlig och fördjupad hyresstatistik skulle bidra till transparens och ökat konsumentskydd. Den skulle också bidra till forskning och utvärdering av bostadsmarknaden och behov av nya, såväl som utvärderingen av genomförda reformer.

FASTIGHETSÄGARNA SVERIGE

Anders Holmestig

Johan Kleveland

Verkställande direktör

Förbundsjurist

¹ Se ÖH 9178–21, ÖH 10481-21 och ÖH 14080-21 samt NJA 2022 s. 1115 "Lägenheten på Sibyllegatan"

² Högsta domstolen uttalar att intressegemensam kan föreligga i de fall en förstahandshyresgäst inte själv ska bo i lägenheten samt att det inte finns något krav på att fastighetsägare och förstahandshyresgäst ska ha något otillbörligt syfte för att bulvanregeln ska få genomslag.

³ Läs mer i Fastighetsägarnas rapport "Uthyrning av lägenheter till företag" <https://www.fastighetsagarna.se/aktuellt/nyheter/2023/sverige/foretagsbostader--viktigt-for-arbetsmarknaden/>