

Landsbygds- och infrastrukturdepartementet
(LI2023/03518)

Via e-post: li.remissvar@regeringskansliet.se
Kopia: li.bb@regeringskansliet.se

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

Hovrätten över Skåne och Blekinge har, utifrån de intressen som hovrätten har att beakta, granskat betänkandet och vill lämna följande synpunkter.

Tillämpningsområde och kontroll

Förslaget i del ett innebär bl.a. att det av registret ska framgå om en bostadslägenhet (följer av 3 § lagen om lägenhetsregister) är en hyresrätt och i del två är tanken att uppgift om förstahandshyresgästen ska finnas. Av förslaget till 6 § framgår att bostadshyresrätter som är upplåtna enligt lagen om kooperativ hyresrätt omfattas. Däremot framgår det varken av lagtexten eller betänkandet i övrigt om begreppet ”hyresrätt” endast avser bostadshyresrätter enligt 12 kap. jordabalken eller även bostadshyresrätter som hyrs ut av privatpersoner enligt lagen om uthyrning av egen bostad. Om förslaget genomförs bör detta klargöras, gärna redan i lagtexten.

Om avsikten är att lägenhetsregistret även ska omfatta bostadshyresrätter som hyrs ut enligt lagen om uthyrning av egen bostad ställer sig hovrätten frågande till hur kommuner respektive Lantmäteriet på ett effektivt sätt ska kunna nå ut till enskilda fastighetsägare som hyr ut en bostadslägenhet samt kontrollera att dessa fullgör sin informationsplikt. Samma fråga kan antagligen även ställas beträffande mindre aktörer vars uthyrning inte faller under den nämnda lagen. Om registret riskerar att inte bli fullständigt framstår det som rimligt att värdet av en insamling de nya uppgifterna utvärderas utifrån den förutsättningen.

Behov från fastighetsägare

Utredningen anger som ett skäl för de föreslagna ändringarna att fastighetsägare får möjlighet att kontrollera nuvarande hyresförhållande innan de godtar en hyresgäst, i syfte att undvika att en hyresgäst har fler än ett förstahandskontrakt (betänkandet s. 231f. och 299). Betänkandet redovisar inte att utredningen undersökt och kunnat konstatera att det finns ett sådant intresse från fastighetsägarnas sida. Det kan ifrågasättas om fastighetsägare, och särskilt större fastighetsbolag, i praktiken kommer använda lägenhetsregistret på så sätt att de inför godkännande av varje ny hyresgäst vänder sig till Lantmäteriet med en förfrågan. I avsaknad av underlag som visar på ett reellt behov från

fastighetsägares sida och vilja att använda registret så som utredningen tänkt, vill hovrätten ifrågasätta om detta kan användas som skäl för förändringarna i lägenhetsregistret.

Känsliga uppgifter och sekretess

Hovrätten vill peka på att utredningens förslag leder till att en större mängd information blir tillgänglig för fler, dessutom i högre utsträckning i elektronisk form. Överväganden om skydd för känsliga och sekretessbelagda uppgifter måste därför göras noggrant.

I fråga om förslaget i del ett vill hovrätten framhålla att uppgifter om lägenhetskategorin specialbostad för äldre eller funktionsnedsatta behöver hanteras med varsamhet. Mot bakgrund av förekomsten av brott riktade mot äldre eller särskilt utsatta personer framstår det som olämpligt att uppgifter om i vilka fastigheter sådana specialbostäder finns görs offentliga på det sätt som utredningen föreslår.

Utredningen anger 22 kap. 1 § och 21 kap. 3 § offentlighets- och sekretesslagen som tillämpliga bestämmelser för personer med skyddade personuppgifter respektive förföljda personer. Det framgår dock inte klart hur den praktiska hanteringen av sekretessbelagda uppgifter ska gå till. Hovrätten ställer sig exempelvis frågande till vilket underlag Lantmäteriet ska ha för att i det enskilda fallet kunna göra en bedömning av om en person faller inom tillämpningsområdet för 21 kap. 3 § offentlighets- och sekretesslagen. Detsamma gäller frågan hur Lantmäteriet ska få tillgång till sådant underlag.

Förslag till ändringar i lagtexten

Om förslagen helt eller delvis genomförs bedömer hovrätten att lagtexten kan förenklas och förtydligas i några avseenden.

Hovrätten föreslår att lagtexten justeras på så sätt att registret definieras som Lägenhetsregistret i 1 §, att den föreslagna 5 § flyttas upp till 1 § andra stycket, att hänvisningen i 2 § till 5 § utgår, och att den föreslagna 5 a § blir 5 §. Ändringarna skulle innebära att 1 § och 2 § första stycket får följande lydelse.

1 § I denna lag finns bestämmelser om *ett* register över bostadslägenheter (*Lägenhetsregistret*).

Lägenhetsregistret ska ge offentlighet åt den information som ingår i registret. *I fråga om personuppgifter ska Lägenhetsregistret ha till ändamål att tillhandahålla uppgifter för*

1. *verksamhet som staten eller en kommun ansvarar för enligt lag eller annan författning,*
2. *fastighetsförvaltning, byggande eller kontroll av hyresförhållanden.*

2 § Lantmäteriet ska föra *Lägenhetsregistret*.

Hovrätten noterar även att den föreslagna 6 § 1 g) rätteligen ska lyda

g) förstahandshyresgäst för vanlig bostadslägenhet som är upplåten med hyresrätt *eller* kooperativ hyresrätt, och [...].

I övrigt har hovrätten inga synpunkter på förslagen.

Detta yttrande har beslutats av hovrättslagmannen Bob Nilsson Hjorth, hovrättsrådet Sofia Olsson och tf. hovrättsassessorn Hanna Kohrtz (referent).

Bob Nilsson Hjorth

Hanna Kohrtz