



PM Rotel V (Dnr KS 2023/1373)

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

Remiss från Landsbyggs- och infrastrukturdepartementet
Remisstid den 22 mars 2024

Förslag till beslut

Borgarrådsberedningen föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande.
Remissen besvaras med hänvisning till vad som sägs i promemorian.

Föredragande borgarrådet Clara Lindblom

Sammanfattning av ärendet

I betänkandet *Bättre information om hyresbostäder – kartläggning av andrahandsmarknaden och ett förbättrat lägenhetsregister* föreslås en ny lägenhetsregisterlagstiftning, där uppgifter om lägenheter är upplåtna med hyresrätt ska tillföras i befintligt lägenhetsregister.

Detta utgör sedan grunden för ett steg två som handlar om att samla in och offentliggöra uppgifter om förstahandshyresgäster i lägenhetsregistret. Särskilda boenden i blockhyresavtal med juridisk person som kontraktsinnehavare ska inte behöva rapporteras in. Därtill föreslås en utökning av antalet aktörer som får tillgång till registret, för att dra nytta av digitaliseringens möjligheter och bidra till resurseffektiva arbetsätt mellan myndigheter.

Landsbyggs- och infrastrukturdepartementet har remitterat betänkandet till staden för yttrande.

Beredning

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB, som i sin tur underremitterat remissen till dotterbolagen AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder och AB Stockholmshem. Stockholmshem har avstått från att svara.

Stadsledningskontoret ställer sig i grunden positiva till utredningens förslag. Det förekommer i dag negativa avarter på bostadsmarknaden, inte minst i kommuner med bostadsbrist, där lägenheter upplåts otillåtet i andra hand. Ett förbättrat lägenhetsregister kan bidra till att skapa bättre ordning på bostadsmarknaden. Dock

vill stadsledningskontoret framhålla behovet av tydlighet gällande rutiner för inrapportering samt vilka uppgifter som är korrekta. Vidare konstateras att det kommer att vara svårt för kommunen att kontrollera inrapporterade uppgifters riktighet utan omfattande platsbesök och kontroller.

Stockholms Stadshus AB anser att utbyte av information mellan berörda myndigheter och de allmännyttiga kommunala bostadsbolagen kan stödja det arbetet. Ett tydligare lägenhetsregister och utökat myndighetssamarbete kan bland annat underlätta arbetet med att upptäcka olovlig andrahandsuthyrning. Dock efterfrågar både koncernledningen och dotterbolagen att förslagen både klargörs och justeras i syfte att stärka tryggheten för enskilda individer.

Föredragande borgarrådets synpunkter

Alla stockholmare, oavsett var i staden man bor, har rätt till trygghet i sin boendesituation. Aktiva åtgärder behövs från regeringen, både för att öka antalet överkomliga bostäder, men också för att komma till rätta med de problem som hyresgäster som är tvingade att hyra i andra hand möter. Det förekommer i dag negativa avarter på bostadsmarknaden, inte minst i kommuner med bostadsbrist, där lägenheter upplåts otillåtet i andra hand.

Vi vet att det bland annat finns problem med otrygga hyresförhållanden, överhyror och utsatthet. Detta är symtom på den enorma bostadsbrist vi ser och därför efterlyser jag ett ökat engagemang från regeringen och staten för att stimulera byggandet av fler överkomliga hyresrätter och att stärka ställningen för andrahandshyresgäster.

Med det sagt är det positivt att regeringen tar steg i rätt riktning med detta betänkande. Ett förbättrat lägenhetsregister kan bidra till att skapa bättre ordning på bostadsmarknaden. Jag vill dock understryka det bostadsbolagen efterfrågar, nämligen att förslagen klargörs och justeras för att stärka tryggheten och integriteten för enskilda individer. Specifikt lyfts bland annat behovet av skydd för organisationer, kommunala verksamheter, kvinnojourer eller liknande förstahandshyresgäster som hyr enskilda lägenheter på tillsvidarebasis. Regeringen bör starkt överväga om inte också dessa kategorier bör omfattas av undantaget för specialbostäder.

I övrigt hänvisar jag till stadsledningskontorets och Stockholms Stadshus AB:s synpunkter som framgår i denna promemoria.

Stockholm den 6 mars 2024

Clara Lindblom

Bilaga

Remiss Betänkandet - Bättre information om hyresbostäder – kartläggning av andrahandsmarknaden och ett förbättrat lägenhetsregister (SOU 2023:65), KS 2023/1373-1.1

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Ärendet

Utredningen Ordning och reda på hyresbostadsmarknaden har haft till syfte att identifiera åtgärder som bidrar till bättre ordning och reda på hyresbostadsmarknaden, och därmed förbättrar marknadens funktionssätt.

I betänkandet Bättre information om hyresbostäder – kartläggning av andrahandsmarknaden och ett förbättrat lägenhetsregister (SOU 2023:65) föreslås en ny lägenhetsregisterlagstiftning, där uppgifter om lägenheter är upplåtna med hyresrätt ska tillföras ett register. Uppgifterna ska inordnas i befintligt lägenhetsregister så att dubbellagring kan undvikas.

Detta utgör sedan grunden för ett steg två som handlar om att samla in och offentliggöra uppgifter om förstahandshyresgäster i lägenhetsregistret. Särskilda boenden i blockhyresavtal med juridisk person som kontraktsinnehavare ska inte behöva rapporteras in. Därtill föreslås en utökning av antalet aktörer som får tillgång till registret, för att dra nytta av digitaliseringens möjligheter och bidra till resurseffektiva arbetssätt mellan myndigheter.

Remissammanställningen

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB, som i sin tur underremitterat motionen till dotterbolagen AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder och AB Stockholmshem. AB Stockholmshem har avstått från att svara.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 20 februari 2024 har i huvudsak följande lydelse.

Stadsledningskontoret ställer sig i grunden positiva till utredningens uppdrag och syfte. Det förekommer i dag negativa avarter på bostadsmarknaden, inte minst i kommuner med bostadsbrist, där lägenheter upplåts otillåtet i andra hand. Det är bra att regeringen väljer att adressera detta genom en utredning och att de kommer med förslag på åtgärder som kan öka kontrollen och stävja detta problem. Stadsledningskontoret anser att tydligare lägenhetsregister och utökat myndighetssamarbete kan underlätta arbetet med att upptäcka olovlig andrahandsuthyrning.

Stadsledningskontoret konstaterar att den initiala insamlingen av uppgifter till lägenhetsregistret kommer att kräva resurser av kommunen. Stockholms stad kommer med det aktuella förslaget att få en stor mängd uppgifter att registrera. I dagsläget registreras allt manuellt via Lantmäteriets gränssnitt i deras databas. För att klara uppdateringen och den initiala insamlingen av de nya uppgifterna kommer det att krävas att kommunen i mycket god tid får kunskap om hur Lantmäteriet kan ta emot uppgifterna.

I avsnitt 6.3.9 diskuterar utredningen att kommunerna har långtgående ansvar avseende riktigheten i uppgifterna i lägenhetsregistret. Syftet i utredningen är att uppgifterna i lägenhetsregistret i framtiden ska användas av många fler aktörer. För att klara av det krävs tydligare ramar och regler om vilka uppgifter i lägenhetsregistret som är de korrekta. För att kommunen ska kunna sägas vara ansvarig för riktigheten behövs en tydlighet kring vilken uppgift som är rätt att registrera och det måste vara rimligt för kommunen, givet sina resurser, att kontrollera innan registrering samt att det krävs information om hur äldre uppgifter i registret i så fall ska hanteras. Stadsledningskontorets uppfattning är att kommunen inte kan undersöka inlämnade uppgifters riktighet utan att på plats inspektera varje lägenhet. Avseende de nya uppgifterna om upplåtelseformen är det oklart om det är möjligt att undersöka ens vid platsbesök.

Stockholms Stadshus AB

Stockholms Stadshus AB:s yttrande daterat den 18 januari 2024 har i huvudsak följande lydelse.

Stockholms stadshus AB anser att utbyte av information mellan berörda myndigheter och de allmännyttiga kommunala bostadsbolagen kan stödja det arbetet. Ett tydligare lägenhetsregister och utökat myndighetssamarbete kan bland annat underlätta arbetet med att upptäcka olovlig andrahandsuthyrning.

Dotterbolagen har särskilda boenden inom blockhyresavtal som utgörs av enskilda lägenheter i ordinarie bestånd. Enligt utredningen ska dessa boenden inte rapporteras in. Det kan det medföra att uppgifter om dessa lägenheter kan spåras genom de luckor som blir synliga för dem som har tillgång till registret. Vidare behöver det tydliggöras vilka uppgifter som ska rapporteras in och hur sekretessbelagda uppgifter hos bolagen ska hanteras i förhållande till registret. Därför efterfrågar både koncernledningen och dotterbolagen att förslagen både klargörs och justeras i syfte att stärka tryggheten för enskilda individer.

Underremisser

Svenska Bostäder ser positivt på en ändrad och anpassad lägenhetsregisterlagstiftning. Förstahandshyresgäster i specialbostäder ska inte registreras. Bolaget står i stora delar bakom denna bedömning, men ser ändå att förstahandshyresgäster i äldreboenden bör registreras, då dessa specialbostäder förekomstvis används vid olovliga byten. Det bör också förtydligas vad som gäller när flera förstahandshyresgäster är registrerade på samma lägenhetskontrakt, vilket kan gälla äktenskap eller kompiskontakt.

Implementeringstiden behöver förlängas något så att bolagen får en bra möjlighet att anpassa sina datasystem. Tidsperioden för inrapportering av ändringar bör kunna justeras löpande. Det behöver också förtydligas vem som har ansvar för skyddade personuppgifter. Slutligen ser bolaget gärna även ett tydligare sanktionsförfarande om fastighetsägare missköter rapportering och medvetet registrerar oriktiga uppgifter.

Familjebostäder konstaterar att utredningen har bedömt att det saknas behov av sekretess för organisationer, stadsdelar, kvinnojourer eller liknande förstahandshyresgäster som hyr enskilda lägenheter på tillsvidarebasis. Bolaget har motsatt uppfattning och anser att undantaget för specialbostäder ska tillämpas för denna typ av hyresgäster. I den mån uppgifter om hyresgäster i dessa fall tillförs registret kan det vara till men för individer som har behov av att uppgifterna skyddas.

Bolaget efterfrågar vidare ett klarläggande av i vilken eventuell omfattning fastighetsägaren ska undvika att lämna personuppgifter till lägenhetsregistret. Bolaget uppfattar att sekretess ska gälla hos Länsstyrelsen om det av särskild anledning kan antas att ett utlämnande leder till men för den enskilde eller dennes närstående.