

Regelrådet är ett särskilt beslutsorgan inom Tillväxtverket vars ledamöter utses av regeringen. Regelrådet ansvarar för sina egna beslut. Regelrådets uppgifter är att granska och yttra sig över kvaliteten på konsekvensutredningar till författningsförslag som kan få effekter av betydelse för företag.

Landsbygds- och
infrastrukturdepartementet

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

Regelrådets ställningstagande

Regelrådet finner att konsekvensutredningen inte uppfyller kraven i 6 och 7 §§ förordningen (2007:1244) om konsekvensutredning vid regelgivning.

Innehållet i förslaget

I remissen ingår förslag till lag om ändring i lagen (2006:378) om lägenhetsregister och förslag till ändring i förordningen (2007:108) om lägenhetsregister. Det föreslås också ändring i offentlighets- och sekretessförordningen (2009:641) och ändring i förordningen (2009:946) med instruktion för Lantmäteriet.

Förslagen anges innehålla två delar. Den första delen avser förslag 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 denna del. Dessa ändringar utgör sedan grunden för utredningens förslag i del två, att samla in och offentliggöra uppgift om förstahandshyresgäster i lägenhetsregistret.

Skälen för Regelrådets ställningstagande

Bakgrund och syfte med förslaget

Det anges i konsekvensutredningen att en gemensam utgångspunkt för problemen som aktörerna fört fram är behovet av bättre ordning och reda på hyresbostadsmarknaden. (Utredningen har i sitt arbete genomfört enkätundersökningar och på olika sätt haft dialog med såväl företrädare för fastighetsägare som hyresgäster och andra intressenter). Utredningen framhåller det som ett problem att registerändamålen i nu gällande lagstiftning om lägenhetsregistret är snävt angivna. De får endast användas för folkbokföring, framställning av statistik, för forskning samt för planering, uppföljning och utvärdering av bostadsbestånd och byggande. Det anges innebära att det är få aktörer som har tillgång till befintliga uppgifter i lägenhetsregistret. Detta anges vara problematiskt för myndigheter som Polismyndigheten och räddningstjänsten men även för andra aktörer. Ett annat problem anges handla om att det saknas information om vilken upplåtelseform bostadslägenheter har. Hyresgäster och presumtiva hyresgäster anges ha svårt att få information om var det finns hyreslägenheter. En konsument som överväger att hyra en lägenhet i andra hand anges också ha behov av att veta om det är en bostadsrätt eller en hyresrätt eftersom reglerna skiljer sig åt, särskilt beträffande vilken hyra som gäller. Ytterligare ett problem anges vara att

det saknas uppgift om vem som är förstahandshyresgäst. Folkbokföringsuppgifter är ofta inte tillräckliga. Att ta reda på om en presumtiv hyresgäst redan har ett eller flera hyreskontrakt anges vara svårt i dag, dels eftersom det saknas tillgängliga uppgifter om en lägenhet är en bostadsrätt, hyresrätt eller ägarlägenhet, dels eftersom uppgiften om vem som är förstahandshyresgäst inte finns tillgänglig i något register. Detta anges vara problematiskt ur ett konsumentperspektiv, men även för fastighetsägare som strävar efter att motverka oriktiga hyresförhållanden. Försäkringskassan, Pensionsmyndigheten och Migrationsverket anges som exempel på utbetalande myndigheter som också har behov av utökade kontrollmöjligheter och tillgång till boenderelaterade uppgifter för att kunna kontrollera om uppgifter som sökande lämnar är riktiga. I förlängningen anges bristen på tillgång till uppgifter försvåra arbetet med att motverka välfärdsbrott och folkbokföringsfelet. Även brottsbekämpande myndigheter anges ha behov av uppgifter om förstahandshyresgäster i deras arbete med att motverka bland annat brottslighet kopplad till fastigheter. I avsnitt 6.1 har utredningen mer ingående redogjort för problemen med bristande information om hyresbostäder och vad de leder till. Det finns också ett flertal andra bakgrundsbeskrivningar i betänkandet.

Regelrådet gör följande bedömning. Det finns utförliga och tydliga beskrivningar av bakgrund och syfte med förslaget.

Regelrådet finner redovisningen av bakgrund och syfte med förslaget godtagbar.

Alternativa lösningar och effekter av om ingen reglering kommer till stånd

I konsekvensutredningen anges att utredningen bedömer att om förslaget om utökade ändamål inte blir verklighet kommer de behov samhället har av att använda uppgifterna i lägenhetsregistret inte att kunna uppfyllas. Aktörer som polisen och Migrationsverket men också konsumenter och fastighetsägare som är i behov av information om hyresbostäder kan enligt nu gällande bestämmelser inte ta del av uppgifter i lägenhetsregistret. Om inte uppgifter om en lägenhet är en hyresrätt samt vem som är förstahandshyresgäst tillförs lägenhetsregistret kommer det fortsatt att saknas tillförlitliga data. Det anges innebära bland annat att myndigheter och fastighetsägare går miste om möjligheten till effektivare kontroller och att motverka oriktiga hyresförhållanden samt brottslighet kopplad till hyresfastigheter. Det anges också att utredningens förslag om information om hyresbostäder kan betraktas i förhållande till vilken information som finns att tillgå om övriga upplåtelseformer. Information om fastigheter finns redan tillgänglig i fastighetsregistret. 2022 presenterades ett förslag om ett bostadsrättsregister. Om bostadsrättsregistret blir verklighet men inte utredningens förslag om uppgifter om hyresbostäder skulle det enligt utredningen innebära en omotiverad skillnad i vilken information som finns att tillgå om de olika upplåtelseformerna.

Det anges finnas flera tänkbara lösningar för hur uppgifter om hyresbostäder kan samlas in och göras tillgängliga för dem som har behov av informationen. Ett alternativ anges vara att införa ett särskilt hyresbostadsregister. Fördelarna med ett separat hyresbostadsregister anges vara att det blir tydligt vad registret innehåller och ändamålen för ett sådant register kan preciseras i förhållande till hyresbostäder. Nackdelarna anges vara att det är både ett tidskrävande och kostsamt arbete att bygga upp ett helt nytt offentligt register från grunden. Flertalet uppgifter som rör bostadslägenheter anges redan finnas i lägenhetsregistret vilket skulle innebära att vissa uppgifter i så fall skulle dubbelregistreras. Att uppgifter dubbelregistreras ska enligt utredningen undvikas eftersom det innebär risker för uppgifternas kvalitet.

Det anges att även om förslaget med ett nytt fristående bostadsrättsregister skiljer sig på flera punkter och att det fanns stor osäkerhet i bedömningarna kan kostnadsberäkningarna för det tilltänkta registret tjäna som jämförelse. Lantmäteriet uppskattade att uppbyggnaden av bostadsrättsregistret, inklusive systemutveckling och integration med andra berörda system vid Lantmäteriet och så kallad datafångst, skulle ligga i intervallet 180–230 miljoner kr. Kostnaden uppskattades fördela sig med 60 procent på systemutveckling, 30 procent för integration och 10 procent för inhämtandet av information från bostadsrättsföreningar.

Utredningen bedömer att den förespråkade lösningen med att komplettera nuvarande lägenhetsregister med uppgifter om hyresbostäder är mindre kostsam. Dessutom innehåller redan lägenhetsregistret många av de delar som är av intresse för hyresbostäder. Utredningen har funnit att det är möjligt att göra ändringar i befintlig lagstiftning om lägenhetsregister så att efterfrågad information om hyresbostäder kan tillhandahållas dem som har behov av sådana uppgifter. Utredningen ska också enligt tilläggsdirektivet föreslå vissa angivna förändringar i lägenhetsregistret. Utredningen har vidare övervägt alternativen att utöka fastighetsregistrets byggnadsdel, att utöka fastighetstaxeringen med vissa uppgifter, att utöka folkbokföringen samt att utöka det föreslagna bostadsrättsregistret med uppgifter om hyresbostäder. Utredningen har inte funnit något av dessa alternativ ändamålsenliga.

Ett ytterligare alternativ som övervägts anges vara att separera uppgiften förstahandshyresgäst och inrätta ett separat register som endast innehåller den uppgiften. Av samma skäl som utredningen inte ansett att ett hyresbostadsregister bör upprättas har utredningen inte valt detta alternativ. Även med en sådan lösning hade uppgifter behövt hämtas från andra register och vara dubbellagrade. Lantmäteriet föreslås ansvara för det närliggande bostadsrättsregistret. Det är ett starkt skäl för att Lantmäteriet även borde ansvara för uppgifter om hyresrätter eftersom information om samtliga upplåtelseformer då finns samlade där. I kapitel 6.2.1 finns närmare redogörelser för de alternativa lösningar som utredningen har övervägt.

Det finns ytterligare beskrivningar av alternativa lösningar på ett flertal ställen i betänkandet.

Regelrådet gör följande bedömning. Det finns en beskrivning av effekter om reglering inte kommer till stånd som är tydlig. Det har också gjorts beskrivningar av alternativa lösningar i ett flertal avseenden. Dessa beskrivningar är utförliga och tydliga. Sett till de aspekter som Regelrådet särskilt bevakar hade det varit intressant om det också hade funnits mer utvecklad information om möjliga för- eller nackdelar för berörda företag med de alternativ som väljs bort. Detta är emellertid inte obligatoriskt och den befintliga beskrivningen kan anses tillräcklig.

Regelrådet finner redovisningen av alternativa lösningar och effekter av om ingen reglering kommer till stånd godtagbar.

Förslagets överensstämmelse med EU-rätten

Det anges att de EU-rättsliga reglerna som är aktuella för utredningens förslag är de som rör behandling av personuppgifter. Reglerna finns i dataskyddsförordningen, GDPR. Utredningen bedömer att förslagen är förenliga med dataskyddsförordningens bestämmelser. Lagen om lägenhetsregister kompletterar EU:s dataskyddsförordning och lagen är således subsidiär till förordningen. Lägenhetsregistret innehåller många uppgifter som inte är personuppgifter och som således inte omfattas av dataskyddsförordningen. Utredningens förslag anges tydliggöra detta. De föreslagna nya ändamålen för registret förtydligar hur personuppgifter om enskilda

personer får behandlas. Vidare föreslår utredningen att principen om ändamålsbegränsning, även kallad finalitetsprincipen, ska införas i lagen om lägenhetsregister. Antalet aktörer som ska få tillgång till uppgifter från registret blir med utredningens förslag fler. Därför har utredningen föreslagit regler om hur utlämnande och åtkomst till uppgifter ska få ske samt bestämmelser som ger möjligheter att begränsa utlämnandet i vissa fall. Bestämmelserna om personuppgiftsansvarig myndighet föreslås inte ändras.

Utöver det som refererats ovan redovisas mer i detalj för hur förslagen förhåller sig till förordningen i betänkandets sjätte kapitel.

Regelrådet gör följande bedömning. Det finns en beskrivning av hur förslaget förhåller sig till EU-rätten som är utförlig och tydlig.

Regelrådet finner redovisningen av förslagets överensstämmelse med EU-rätten godtagbar.

Särskild hänsyn till tidpunkt för ikraftträdande och behov av speciella informationsinsatser

I konsekvensutredningen anges att inför ikraftträdandet behövs informationsinsatser till kommuner, fastighetsägare och förstahandshyresgäster. När förslagen i betänkandets del 1 genomförs behöver information om förändringen lämnas till hyresgäster och bland annat omfatta en beskrivning av de nya ändamålen, exempel på hur de indirekta personuppgifterna kan komma att behandlas samt om hur de registrerade kan begära ytterligare information. Fastighetsägare behöver uppdatera sin information om behandlingen till sina hyresgäster. Det behöver även kommunerna samt Lantmäteriet. Informationen behöver tas fram i god tid inför ikraftträdandet. Vidare behöver kommunerna och Lantmäteriet informera om innebörden i förslaget till fastighetsägaren, när uppgifterna ska lämnas och vikten av att uppgifterna lämnas och hur det ska ske. Beträffande förslagen i del två, som innebär att uppgifter om förstahandshyresgäster samlas in och registerhålls behöver ytterligare informationsinsatser göras. Utöver det som nyss nämnts behöver mer information ges till hyresgästerna vars uppgifter registreras. Därutöver behöver troligen omfattande information tas fram för att kunna samla in uppgifterna från fastighetsägarna. Det anges framför allt vara Lantmäteriet som kommer att behöva arbeta med dessa informationsinsatser.

Det anges att utredningen, bland annat med hänsyn till de nödvändiga informationsinsatserna, har valt att förslagen ska träda i kraft stegvis, vilket beskrivs ytterligare i betänkandets åttonde kapitel om ikraftträdande. I det första steget föreslås de nya ändamålen och möjligheterna till åtkomst träda i kraft för lägenhetsregistret. Nästa steg är att tillföra lägenhetsregistret de nya uppgifterna om hyresrätt och kooperativ hyresrätt. Därefter föreslås registret tillföras uppgift om förstahandshyresgäst. Genom att stegvis införa förslagen finns möjligheter för Lantmäteriet, fastighetsägare, kommuner och andra berörda att vidta de åtgärder som varje steg kräver.

I kapitel 8 anges att utredningen bedömer att den 1 januari 2026 är tidigaste möjliga tidpunkt för införande av de författningsändringar som förslagen innebär. Författningsändringarna i lagen (2006:378) om lägenhetsregister, i förordningen (2007:108) om lägenhetsregister och i offentlighets- och sekretessförordningen (2009:641) föreslås träda i kraft den 1 januari 2026. Ändringen i förordning (2009:946) med instruktion för Lantmäteriet föreslås också träda i kraft den 1 januari 2026. Uppgifterna om att bostadslägenheter är upplåtna med hyresrätt och kooperativ hyresrätt föreslås vara registrerade i lägenhetsregistret senast den 30 juni 2026.

Uppgifterna om förstahandshyresgäster föreslås börja registreras i lägenhetsregistret senast den 30 september 2026.

Regelrådet gör följande bedömning. Det finns en beskrivning av vilka överväganden som ligger till grund för valet av tidpunkt för ikraftträdande. Av denna beskrivning framgår också för det första att det bedöms finnas ett behov av olika slags informationsinsatser och att detta behov påverkar att ett stegvis ikraftträdande förordas. Beskrivningen är utförlig och tydlig.

Regelrådet finner redovisningen av särskild hänsyn till tidpunkt för ikraftträdande och behov av speciella informationsinsatser godtagbar.

Berörda företag utifrån antal, storlek och bransch

Det anges i konsekvensutredningen att det enligt SCB:s statistik fanns 29 307 företag med SNI-koden 68.201 "Uthyrning och förvaltning av egna eller arrenderade bostäder" per den 21 maj 2023. I den koden anges det ingå uthyrning och drift av egna eller hyrda lägenhetshus och bostäder, tillhandahållande av hem och både möblerade och omöblerade våningar eller lägenheter för mer permanent användning, normalt på månads- eller årsbasis. Den omfattar också verksamhet som innebär att utveckla byggprojekt för egen drift och drift av uppställningsplatser för husvagnar avsedda för permanent boende. Koden omfattar dock inte drift av hotell, lägenhetshotell, semesterhem, hyreshus med möblerade rum eller lägenheter, campingplatser, uppställningsplatser för husvagnar samt andra platser för annat boende eller platser med kortvarig inkvartering. Ett företag med flera verksamhetsgrenar kan omfattas av flera SNI-koder till exempel 68.203 som är fastighetsförvaltning av hotell och lokaler eller 68.320 med rubriken fastighetsförvaltning på uppdrag. Av de 29 307 företagen anges 19 775 vara aktiebolag, 6 795 fysiska personer, 317 är stiftelser, 178 är ekonomiska föreningar, 157 är ideella föreningar, 42 bostadsrättsföreningar och resterande utgörs av övriga associationsformer. I dessa anges det ingå allmännyttiga kommunala bostadsföretag som är både aktiebolag och stiftelser. De uppgick i maj 2023 till drygt 300. Fastighetsföretagens storlek beträffande antalet anställda beskrivs i en tabell där det bland annat framgår att drygt 28 000 hade 0 – 9 anställda och två fastighetsföretag hade 500 anställda eller mer. (Se tabell 7.1 på sida 330 i betänkandet för hela bilden). För de företag som saknar anställda antas förvaltningen hanteras av ett annat företag, ofta av ett moderbolag i en koncern alternativt att förvaltningen sköts av ett konsultföretag. Hur många hyreslägenheter företagen har, saknas det statistik om.

Regelrådet gör följande bedömning. Det finns en beskrivning av de företag som kommer att beröras direkt av krav på att lämna uppgifter. Det beskrivs vilken bransch dessa företag tillhör och det framgår också att det kan finnas svårigheter med att göra entydiga branschavgränsningar. Redovisningen innehåller också uppgifter om fastighetsföretagens antal och vad för slags aktörer som ingår i denna grupp. Där går det att utläsa att inte alla förefaller vara företag i strikt bemärkelse, men att flertalet förefaller vara det. Det finns också en storleksmässig beskrivning baserat på antalet anställda. Enligt Regelrådets uppfattning är beskrivningen av de direkt berörda företagen tillräckligt tydlig. En annan fråga är om fler företag skulle kunna beröras mer indirekt. Det framgår att det förmodligen kommer att krävas viss systemutveckling. Däremot framgår det inte om detta bedöms vara något som Lantmäteriet gör i egen regi eller om konsulter kommer att anlitas. Konsekvensutredningens transparens skulle ha kunnat förbättras om även det angavs. Regelrådet finner emellertid inte att det kan anses vara obligatoriskt utan den befintliga beskrivningen är tillräcklig.

Regelrådet finner redovisningen av berörda företag utifrån antal, storlek och bransch godtagbar.

Påverkan på berörda företags kostnader, tidsåtgång och verksamhet

I konsekvensutredningen anges att fastighetsägare enligt gällande lag om lägenhetsregister är skyldig att lämna vissa uppgifter till kommunen. Förslagen om ändringar i lägenhetsregistret innebär att fastighetsägare ska lämna ytterligare uppgifter om bostadslägenheter dels till kommuner, dels till Lantmäteriet.

Fastighetsägare till flerbostadshus anges redan i dag leverera in en hel del uppgifter till lägenhetsregistret via kommunerna. Enligt uppgift till utredningen lägger fastighetsägare i dag ned viss tid på att lämna uppgifter till kommunerna för registrering i lägenhetsregistret i samband med nyproduktion. Därefter anges arbetet vara mer eller mindre försumbart. Fastighetsägaren behöver endast rapportera in uppgifter när exempelvis lägenhetens yta och rumsantal förändras. Detta anges vara tämligen ovanligt när det gäller hyresrätter. Utredningens förslag anges emellertid innebära att fastighetsägare behöver lämna fler uppgifter, vilket medför ökade kostnader. Hur betungande arbetsinsatsen kommer att bli och därmed vilka kostnader förslaget leder till anges bero på en rad faktorer, framför allt vilka lösningar för att lämna uppgifter som finns. Förslagsställaren framhåller att särskild hänsyn har tagits till fastighetsägares villkor när det gäller tiden för förslagets ikraftträdande.

Utredningen bedömer att fastighetsägarna kommer att ha nytta av registret då det kan väntas bidra till ökade kontrollmöjligheter av blivande hyresgäster och förbättrad överblick över hyresbostadsmarknaden.

Det anges att fastighetsägare till hyreshus kommer att få kostnader för det initiala uppgiftslämnandet och för den framtida ajourföringen. Detsamma gäller för bostadsrättsföreningar som har lägenheter upplåtna som hyresrätter. Fastighetsägarna anges emellertid redan ha utarbetat arbetssätt för att lämna in uppgifter till kommunerna. Uppgifterna som ska lämnas in anges också vara sådana som fastighetsägarna har tillgång till. Förslaget i del ett, det vill säga tillförandet av uppgiften om att en bostadslägenhet är upplåten med hyresrätt eller kooperativ hyresrätt borde enligt utredningen vara en enkel uppgift att rapportera. Eftersom uppgiften är av sådan karaktär att fastighetsägaren enligt utredningen knappast behöver göra något eget undersökningsarbete innan den rapporteras in borde det handla om ganska lite tid med undantag för fastighetsägare med väldigt stora bestånd. Hur mycket tid det kommer att kräva anges bero på de tekniska lösningar som varje kommun valt. Utredningen bedömer att förslaget kommer att innebära att en fastighetsägare med ett bestånd av 5 000 lägenheter behöver lägga ett par timmar att lämna de uppgifterna. Det bygger på att det finns it-baserade tjänster. Utredningen framhåller att det är ett arbete som endast behöver ske en gång.

Utredningen bedömer vidare att förslaget i del två om att tillföra uppgift om förstahandshyresgäst påverkar fastighetsägarna i större utsträckning eftersom det innebär mer omfattande administration, eftersom hyresgäster byts ut med jämna mellanrum. Det handlar dels om den initiala insamlingen, dels om att rapportera in förändringar en gång i kvartalet. Enligt uppgifter till utredningen kan det röra sig om en omsättning på 10–20 procent av hyreskontrakten årligen vilket innebär relativt många uppgifter att uppdatera. Detta kan uppfattas som betungande. Fastighetsägare vars bostadsbestånd har en större omsättning på hyresgäster, exempelvis med bestånd i storstäder, kommer troligtvis att påverkas i högre grad än fastighetsägare vars bostadsbestånd är belägen på orter med mindre omsättning.

Utredningens förslag innebär att fastighetsägare ska uppdatera registret kvartalsvis. Detta anges innebära att det finns möjligheter att ta fram tekniska lösningar som minskar uppgiftslämnarbördan. För dessa uppgifter har utredningen föreslagit att uppgifterna ska levereras till Lantmäteriet. Utredningens förslag anges bygga på att myndigheten tar fram tekniska lösningar så att uppgiftslämnandet kan göras på ett enkelt och säkert sätt. Med en part (i stället för flera) att leverera uppgifter till underlättas arbetet betydligt. Förslaget bedöms sammantaget innebära cirka tio timmar varje år för en fastighetsägare med ett bestånd om 5 000 lägenheter.

Tidsåtgången kommer emellertid enligt utredningen påverkas av hur enkelt det är för fastighetsägaren att rapportera in uppgifterna. Förutsättningarna anges också skilja sig åt beroende på om fastighetsägaren sköter administrationen i företaget eller om förvaltningen ligger på en konsult. Sammantaget bedömer utredningen att nyttan för fastighetsägarna med att lämna uppgifterna överstiger kostnaderna som arbetet medför.

I betänkandet beskrivs även konsekvenser för bostadsrättsföreningar och kooperativa hyresgästföreningar. Det refereras inte här, eftersom dessa enligt Regelrådets bedömning inte är att se företag.

Det finns resonemang där nyttan med förslagen ställs mot kostnaden för fastighetsägarna även i kapitel 6 i betänkandet. Kvantifiering av kostnader görs varken i kapitel 6 eller i kapitlet om konsekvenser (kapitel 7).

Utredningen beskriver också effekter på andra företag än fastighetsägare. Förslagen anges inte innebära några ökade kostnader eller administration för andra företag än fastighetsägare eller för företag som förvaltar fastigheter. Däremot anser utredningen att ett moderniserat lägenhetsregister kommer att ge företag möjligheter att få tillgång till mer tillförlitliga uppgifter om hyreslägenheter. Det anges redan i dag finnas företag som tillhandahåller viss statistik om lägenheter, byggnader, bostäder och dylikt. De uppgifterna härrör från flera olika register, bland annat från fastighetsregistret och lägenhetsregistret. Eftersom det saknas vissa uppgifter, till exempel om en lägenhet är upplåten med hyresrätt behöver de som står bakom dessa register göra antaganden om det. Det innebär att dessa företags uppgifter troligtvis innehåller en del felaktigheter. Lägenhetsregistret innehåller alltså en mängd uppgifter som inte är personuppgifter och som kommer att kunna lämnas ut på så sätt som Lantmäteriet bedömer lämpligt. Dessa uppgifter kan företag som behöver dem sedan använda i sin verksamhet. Uppgifterna kan exempelvis vara intressanta för värderingsföretag, för banker och kreditinstitut, för bolag som arbetar med infrastruktur och med markexploatering. Tillgång till uppgifter kan leda till att deras analyser blir bättre och därmed underlätta deras arbete. Företagen kan också vidareförädla uppgifterna. För de företag som inte äger fastigheter men som arbetar med fastighetsförvaltning innebär förslaget ytterligare uppgifter att utföra för beställarens räkning. Hur kostnaderna för den ökade administrationen ska fördelas anges vara en avtalsrättslig fråga för parterna i avtalet

Regelrådet gör följande bedömning. Det finns en beskrivning i kvalitativa termer av påverkan på fastighetsägarnas och andra företags kostnader och verksamhet. Ökning i tidsåtgång har i två avseenden kvantifierats. Däremot saknas helt kvantifiering av vad detta betyder i kostnader för berörda företag. Det finns inte någon information om försök har gjorts att uppskatta kostnaden för de två exempel på ökad tidsåtgång som ändå tagits fram och varför detta i så fall inte redovisats. Regelrådet har visserligen förståelse för att det kan finnas variation i förutsättningar mellan olika fastighetsägare som kan göra det svårt att få säkra uppfattningar om kostnadspåverkan. Ett sätt som sådana problem kan hanteras i

konsekvensutredningar till andra förslag är att göra exempelberäkningar utifrån tydligt angivna förutsättningar. Detta slags beräkningar ger visserligen inte någon exakt beskrivning av ett väntat utfall men likväl en tydligare bild av vilka kostnadsförändringar som skulle kunna bli aktuella. Det framgår inte av konsekvensutredningen om förslagsställaren har sett några särskilt stora hinder för att göra exempelberäkningar i detta fall, och vad de problemen i så fall bestod i. Regelrådet anser att det inte kan uteslutas att det hade varit möjligt att göra exempelberäkningar som hade kunnat ge en något tydligare bild av möjliga kostnadsförändringar för företagen och att sådana exempelberäkningar borde ha gjorts. Skulle det vara så att det finns särskilda svårigheter att göra exempelberäkningar hade detta i så fall kunnat beskrivas. Vidare konstaterar Regelrådet att det finns aspekter med de tekniska förutsättningarna för uppgiftslämnandet utöver tidsåtgången för detta. Förslagsställaren tar upp att förutsättningarna för att lämna uppgifter kan variera. Regelrådet vill framhålla att beroende av vilken systemutveckling som Lantmäteriet gör, skulle det kunna finnas krav på att även uppgiftslämnande företag utvecklar sina system för att kunna genomföra uppgiftslämnandet. Det kan i vart fall inte säkert uteslutas att det finns systemutvecklingskostnader även för fastighetsägarna. Sådana har inte heller beräknats eller uppskattats och det finns ingen förklaring angiven om försök har gjorts eller om det finns särskilda hinder för att ta fram en sådan beskrivning. Sammantaget finner Regelrådet att även om det finns viss kvalitativ beskrivning och kvantifiering av tidsåtgång i några avseenden hade beskrivningen behövt vara tydligare.

Regelrådet finner redovisningen av påverkan på tidsåtgång, kostnader och verksamhet bristfällig.

Påverkan på konkurrensförhållandena för berörda företag

I konsekvensutredningen anges att eftersom förslagen påverkar samtliga fastighetsägare, såväl privata stora företag som små företag men även kommunala företag, påverkar förslagen inte fastighetsägarnas möjligheter att konkurrera. Förslaget är således konkurrensneutralt.

Regelrådet gör följande bedömning. Att ett förslag till nya eller ändrade regler berör samtliga företag inom en viss bransch innebär inte per definition att det är konkurrensneutralt. Vad det innebär är att regeln till sin konstruktion inte undantar något av företagen i samma bransch från krav. Detta skulle kunna innebära att regeln ger mindre påverkan på konkurrensförhållanden än den annars skulle ha gjort men även om så vore fallet är det inte tillräckligt för att säga att regeln är konkurrensneutral. Skälet till detta är att olika företag inom den målgrupp företag som berörs – i detta fall företag som äger och förvaltar fastigheter – kan ha olika förutsättningar att göra det som krävs för att de ska efterleva regeln. Typiskt sett kan det exempelvis antas vara så att mindre företag påverkas proportionellt mer av ett krav att lämna uppgifter, eftersom det är troligare att tiden som krävs för detta kommer att påverka hur mycket tid som kan läggas på företagets kärnverksamhet. Det kan också finnas andra skillnader i förutsättningarna för företag inom samma bransch att följa en regel, som gör att konkurrensförhållandena påverkas. I det här fallet är det känt att det finns en inte obetydlig skillnad i de berörda företagens storlek. Det är inte känt vilka kostnadsförändringar det kommer att bli. Sammantaget finns det inte tillräcklig information för att kunna dra slutsatsen att förslaget är konkurrensneutralt. Det finns inte heller tillräcklig information för att kunna dra några säkra slutsatser om hur konkurrensförhållandena skulle kunna ändras, om de gör det.

Regelrådet finner redovisningen av påverkan på konkurrensförhållandena för berörda företag bristfällig.

Regleringens påverkan på företagen i andra avseenden

Inget anges om regleringens påverkan på företagen i andra avseenden.

Regelrådet finner inget som uppenbart talar för att sådan påverkan skulle bli aktuell. Bristen är därför inte väsentlig.

Regelrådet finner, utifrån förutsättningarna i ärendet, avsaknad av information om regleringens påverkan på företagen i andra avseenden godtagbar.

Särskilda hänsyn till små företag vid reglernas utformning

Inget anges om särskilda hänsyn till små företag vid reglernas utformning.

Regelrådet gör följande bedömning. Som redan nämnts framgår det att vissa av fastighetsägarna är små organisationer. Det är visserligen inte tydligt att de minsta fastighetsägarna allihop är företag, men eftersom en betydande andel av alla fastighetsägarna – såvitt Regelrådet kan förstå – är företag är det tydligt mest sannolikt att det finns ett stort antal små företag som berörs av förslaget. Det är därför tydligt att det hade varit motiverat att ha en beskrivning om särskilda hänsyn till små företag. Det kan vara så att utredningen gör bedömningen att det inte är möjligt eller ändamålsenligt att ta särskilda hänsyn till små företag. Om så är fallet kunde och borde detta ha angetts och förklarats.

Regelrådet finner redovisningen av särskilda hänsyn till små företag vid reglernas utformning bristfällig.

Sammantagen bedömning

Förslaget innebär bland annat att det sker en utvidgning i vilka slags uppgifter som rapporteras av fastighetsägare. Det ska anges vilka lägenheter som är hyresrätter och det ska anges vilka som är hyresgäster i första hand, med en viss periodicitet.

Regelrådet finner att bakgrund och syfte med förslaget har beskrivits tillräckligt väl. Även redovisningen av alternativa lösningar och effekter av om ingen reglering kommer till stånd håller tillräcklig kvalitet. Båda dessa aspekter har allmänt sett redovisats utförligt och tydligt även om det sett ur de aspekter som Regelrådet har att bevaka hade haft ett värde om något mer hade angetts om eventuella för- och nackdelar för företag med de alternativ som väljs bort. Redovisningen av förslagets överensstämmelse med EU-rätten, särskild hänsyn till tidpunkt för ikraftträdande och behov av speciella informationsinsatser är utförlig och tydlig. Beskrivningen av berörda företag utifrån antal storlek och bransch håller tillräcklig kvalitet även om Regelrådet gärna hade sett ännu tydligare information än den befintliga om hur många av fastighetsägarna som mer strikt sett är att se som företag. Att det saknas information om regleringens påverkan på företagen i andra avseenden är godtagbart utifrån förutsättningarna i ärendet.

När det gäller beskrivningen av påverkan på företagens tidsåtgång, kostnader och verksamhet, påverkan på konkurrensförhållandena för berörda företag och särskild hänsyn till små företag är emellertid redovisningen inte tillräckligt tydlig. Mot bakgrund att det är tydligt att det kommer att bli en kostnadspåverkan, att det inte kan uteslutas att det blir påverkan på konkurrensförhållandena och att det finns ett stort antal små företag som berörs har detta betydelse. Regelrådet noterar det som positivt att tidsåtgång för uppgiftslämnande i några fall har kvantifierats men när en sådan kvantifiering är gjord borde det också ha varit möjligt att

uppskatta en kostnadsförändring för tidsåtgången, utifrån uppskattade lönekostnader. Om det finns särskilda hinder för att göra en sådan uppskattning i detta fall hade detta i så fall kunnat anges och förklaras. Såvitt Regelrådet kan förstå är det också möjligt att det kan finnas fler kostnadsförändringar, framför allt it-relaterade, som skulle kunna bli aktuella för de företag som ska lämna uppgifter. Detta borde också ha kommenterats. Även för det fall att påverkan för företag i något eller flera av de nämnda avseendena skulle vara liten eller en engångsföreteelse så behöver den beskrivas tydligare för att Regelrådet ska kunna göra en bedömning.

Regelrådet finner därför att konsekvensutredningen inte uppfyller kraven i 6 och 7 §§ förordningen (2007:1244) om konsekvensutredning vid regelgivning.

Stöd till regelgivare i konsekvensutredningsarbetet finns i [Tillväxtverkets handledning för konsekvensutredning](#).

Regelrådet behandlade ärendet vid sammanträde den 7 februari 2024.

I beslutet deltog: Anna-Lena Bohm, ordförande, Helena Fond, Hans Peter Larsson, Lennart Renbjer och Lars Silver.

Ärendet föredrogs av: Per Högström.



Anna-Lena Bohm
Ordförande



Per Högström
Föredragande