

## Boplats tjänst för privatpersoners annonsering

### FÖRSLAG TILL BESLUT

Styrelsen antecknar utredningen om privatrum och godkänner att skrivelse skickas till Göteborgs fullmäktige om finansiering av verksamheten.

### SAMMANFATTNING

- Boplats ägardirektiv ger bolaget i uppdrag att upprätthålla en tjänst för privatannonsering under kontrollerade former.
- Bolaget anser att alla juridiska risker med tjänsten kommer att vara hanterade i och med att villkoren för annonsering uppdateras enligt bifogade råd från Front advokater.
- Tjänsten har ingen finansiering från och med hösten 2019 då bolagets intäkter från köavgifter inte kan användas för annat än bostadsförmedlingstjänsten.
- Till dess att finansiering av tjänsten tillförs av Göteborgs Stad, eller någon annan part, kan den här delen av ägardirektivet inte fortgå efter 2019.
- Boplats anholder om driftsbidrag på 500.000 kr för 2020 för att kunna driva tjänsten.

### TJÄNSTEN IDAG

Enligt Boplats Göteborgs ägardirektiv (Handling 2018 nr 208) skall bolaget arbeta med en tjänst för privatannonsering. Boplats har sedan flera år en sådan tjänst på boplats.se där privatpersoner kan annonsera ut en del av sin bostad utan kostnad. Tjänsten kan användas av alla som uppfyller villkoren. (se appendix 1) Ungefär 1.000 annonser av detta slag publiceras årligen. Annonseringsfunktionen skulle behöva utvecklas för att fungera tillfredställande. Dagens funktion är bristfällig jämfört med alternativa annonseringsplattformar.

### DRIFTKOSTNAD

#### *Personal.*

Tjänsten kräver idag stor insats från personalen, framför allt för att säkerställa att annonsörerna är seriösa. Med 30 minuter arbete per annons och 1000 annonser om året innebär detta en administratörstjänst på 30-50%, till en kostnad av 200.000 - 300.000 kr / år.

#### *Förvaltning.*

Att enbart förvalta tjänsten kräver ca 40 konsulttimmar / år till en årlig kostnad på ca 50.000 kr.

#### *Utveckling.*

För att tjänsten skall kunna användas tillförlitligt och med god kvalitet krävs ytterligare utveckling av nuvarande funktionalitet med minst 120 konsulttimmar. Detta ger en engångskostnad på 150.000 kr.

#### *E-legitimation.*

Ytterligare investering där annonsörer kan identifiera sig via e-legitimation skulle kunna mer än halvera personalkostnaden; men det är en betydande utvecklingskostnad som inte kan motiveras av enbart tjänsten för privatannonsering. Om e-legitimation införs för bostadsförmedlingstjänsten, skulle lösningen kunna användas även för privatannonseringstjänsten; men det är inget som är planerat i nuläget.

## FRAMTIDA FINANSIERING

Bolaget får från och med 2020 inte längre några driftsbidrag utan skall finansieras via köavgiftoch "endast i mindre omfattning av övriga intäkter". Då köavgiften inte kan användas för att finansiera tjänsten för privatpersoners annonsering krävs alltså en annan finansiering för att tjänsten skall kunna fortsätta. Under tidigare år har Boplats fått delfinansiering från bland annat Fastighetskontoret i samband med projektet för att hitta bostad åt nyanlända där även Göteborgs Räddningsmission har varit delaktiga under projektnamnet "Hjärterum".

Boplats har även sedan 2007 fått pengar från externa parter till det årliga projektet för att hitta bostad åt internationella studenter som i huvudsak täcker löner för två projektanställda från juni till september. 2019 är det Chalmers, Göteborgs universitet, GFS och Studentforum i Göteborgs Stad som är med och finansierar verksamheten. Efter september 2019 då projektet för internationella studenter avslutas och Boplats börjar sin nya verksamhet som bostadsförmedling, finns det ingen finansiering för att driva tjänsten. En förutsättning för att tjänsten skall kunna fortleva efter detta är att Boplats får finansiering av Göteborgs Stad, eller någon extern part.

## SAMHÄLLSNYTTA

Annonser från privatpersoner kan vara en hjälp att hitta tillfälliga alternativ för dem som står i kö och inte har någonstans att bo. Boplats är den aktör som har bäst förutsättningar att kontrollera annonserna bland annat genom bolagets kontaktnät av hyresvärdar. Att bolaget skall fortsatt arbeta med uppdraget motiveras i förslaget till ägardirektiv från Göteborgs Stadshus AB med att det råder bostadsbrist i Göteborg med omnejd. (Bilaga H, Styrelsen GSHAB 2018-08-27)

## SÄKERHET OCH JURIDISKT ANSVAR

### *Bedrägeri.*

Under tiden som tjänsten varit i bruk har det förekommit falska annonser publicerade av bedragare som försöker förmå den sökande att göra förskottsbetalningar. Bedrägerierna är i flera fall sofistikerade och har innefattat identitetsstöd; ett konto registreras med ett existerande personnummer där innehavarens faktiska lägenhet sedan har annonserats för uthyrning. Sådana uppgifter är relativt enkla att hitta för en bedragare. Alla annonser granskas före publicering, men bedrägerier av detta slag är väldigt svåra för Boplats personal att avslöja.

### *Brott under uthyrningsperioden.*

Boplats har haft fall där uthyrare under hyresperioden betar sig olämpligt eller kriminellt mot hyresgästen. Det kan handla om intrång i hyresgästens utrymmen eller handlingar som är sexuellt kränkande och trakasserande. Boplats har haft kontakt med ett tiotal personer som upplevt denna typ av incidenter bara under 2018. Även om Boplats inte kan vara ansvarig för vad hyresvärd, eller i vissa fall hyresgäst, gör under uthyrningen, tar dessa fall betydande tid från personalen som måste svara på frågor och ge stöd. Fallen skapar även svårigheter att avgöra vem som anses missbruka tjänsten och därför skall stängas av från att använda den. Dessa incidenter riskerar dessutom att ge tjänsten, bolaget, och i förlängningen Göteborgs Stad, dåligt rykte.

### *Juridiskt ansvar.*

Med anledning av dessa juridiska och säkerhetsmässiga risker har Boplats anlitat Front advokater för att klargöra bolagets juridiska ansvar i följande frågor.

1. Med särskilt beaktande av likställighetsprincipen i kommunallagen, vilka möjligheter har Boplats att ta bort en annons som enligt Boplats bedömning inte efterlever villkoren för annonsering?
2. Bör användarvillkoren kompletteras?
3. Kan Boplats bli skadeståndsansvarigt om en oseriös annonsör skulle orsaka skada hos en bostadssökande som svarat på annonsen och vice versa? Kan Boplats friskriva sig från sådant eventuellt ansvar?

Front advokater svarar att under förutsättningen att Boplats tillämpar samma allmänt formulerade annonseringsvillkor för samtliga personer som vill annonsera på webbplatsen och att det också är de villkoren som ligger till grund för bedömningen om och i vilka situationer Boplats ska ha rätt att tillåta eller plocka bort en annons från hemsidan, bedömer de att likställighetsprincipen inte utgör något hinder för Boplats. Front rekommenderar att varje annonsör aktivt ska behöva godkänna villkoren i samband med att annonsören skickar in sin annons för granskning av Boplats. Exempelvis genom att annonsören kryssar i en ruta när den lämnar annonsen till granskning.

Vad gäller brott under uthyrningsperioden rekommenderar Front advokater att Boplats inför en friskrivning i annonseringsvillkoren som anger att Boplats:

- enbart upplåter en annonsplats i enlighet med annonseringsvillkoren och att det är möjligt för samtliga inom de "hyresgästprofiler" som annonsören har valt att rikta sig till att svara på annonsen.
- Boplats inte kontrollerar att det som den bostadssökande har angivit och inte tar ansvar för att de bostadssökandena som svarar på annonsen lever upp till de krav som annonsören har ställt, eller övriga handlingar som de personerna utför. (se appendix 2 – PM 29 maj 2019 Front Advokater )

#### SLUTSATS

##### *Finansiering.*

Boplats anholder om ett driftsbidrag på 500.000 kr för 2020 för att driva tjänsten för privatpersoners annonsering med tillräcklig kontroll och kvalitet. Om inte tjänsten får sådan finansiering kan bolaget inte uppfylla den delen av ägardirektivet efter 31 december 2019.

##### *Åtgärder gällande juridiska risker.*

Boplats kommer omedelbart att uppdatera villkoren enligt Front advokaters rekommendationer. Införandet av ett aktivt godkännande i annonseringsprocessen görs i den mån det finns finansiering av tjänsten. Med dessa åtgärder anser bolaget att de juridiska riskerna kommer att vara hanterade.

#### FÖRSLAG TILL BESLUT

Styrelsen antecknar utredningen om privatrum och godkänner att skrivelse skickas till Göteborgs fullmäktige om finansiering av verksamheten.

# FRONT ADVOKATER

PM

---

**Till** Boplats Göteborg Aktiebolag  
**Från** Advokat Jonas Svahn, Front Advokater AB  
**Datum** 29 maj 2019  
**Angående** Frågor om fullmakt och annonsering m.m.

---

## 1 INLEDNING & OMFATTNING

Front Advokater AB ("Front") har fått i uppdrag att övergripande klargöra och presentera en rekommendation rörande av två huvudfrågor (och ett antal underfrågor) för Boplats Göteborg Aktiebolag ("Boplats"). Frågorna kommer att redovisas för nedan under avsnitt 2 och 3. Det material som Front har tagit del av i samband med upprättandet av denna PM är sådant som återfinns på Boplats hemsida<sup>1</sup> samt muntlig information som lämnades vid inledande fysiskt möte den 6 maj 2019.

## 2 FRÅGA ANGÅENDE ANSVARSBEGRÄNSNING VID FULLMAKT

### 2.1 Bakgrund & frågeställning

2.1.1 Den första frågan har följande bakgrund. Ett antal hyresvärdar har givit Boplats fullmakt att, för respektive hyresvärds räkning, ingå bostadshyresavtal med olika hyresgäster. Enligt uppgift från Boplats går förfarandet i stort sett till enligt följande. Hyresvärderna i fråga tillhandahåller Boplats olika kriterier som ska vara uppfyllda för att Boplats ska ha rätt att teckna hyresavtal med en hyresgäst. Boplats tillser att enbart de hyresgäster som uppfyller dessa kriterier kan söka den aktuella lägenheten.

---

<sup>1</sup> <https://nya.boplats.se/>.

## FRONT ADVOKATER

Innan kontraktsskrivning tar Boplats som en del i detta en kreditupplysning på den presumtiva hyresgästen, det vill säga den person som har längst kötid av de som i) uppfyller de av hyresvärden uppställda kriterierna samt ii) har tackat ja till lägenheten. Boplats begär inom ramen för de uppställda kriterierna också in uppgifter till styrkande av den presumtiva hyresgästens inkomst. Boplats gör dock inga ytterligare kontroller, till exempel tar Boplats som utgångspunkt inte in referenser från tidigare hyresvärdar.

- 2.1.2 Mot bakgrund av ovan har Boplats ställt frågan till Front vilket ansvar Boplats har om en hyresgäst som Boplats, med stöd av fullmakt, har ingått avtal med för en hyresvärds räkning orsakar skador i lägenheten eller inte betalar hyran i enlighet med hyresavtalet.

## 2.2 Rättslig bedömning & rekommendation

- 2.2.1 Inom ramen för bedömningen kommer Front att utgå från att Boplats har agerat inom ramen för fullmakten, det vill säga att Boplats har agerat inom bolagets rättsliga behörighet. Bedömningen kommer inte att behandla frågor rörande vad som skulle kunna bevisas eller inte, utan fokuserar på det rådande rättsläget.

- 2.2.2 För att Boplats ska kunna hållas ansvarig för en skada hos hyresvärden fordras övergripande beskrivet att följande förutsättningar föreligger;

- a) Den första grundläggande förutsättningen är att det ska ha uppkommit någon form av skada hos hyresvärden. Skadan kan vara exempelvis av fysisk karaktär (skador i lägenheten) eller av ekonomisk karaktär (uteblivna hyresbetalningar).
- b) Den andra grundförutsättningen är att skadan ska ha uppkommit på grund av Boplats agerande eller underlåtenhet, i relation till den uppgift som Boplats har haft att utföra, exempelvis att Boplats inte har sett till att hyresgästen levde upp till de av hyresvärdens uppställda kriterier. Denna förutsättning består alltså av två dimensioner; dels ska Boplats ha agerat/låtit bli att agera i linje med sitt i fullmakten definierade uppdrag och därtill ska agerandet/underlåtenheten ha resulterat i en skada. Om skadan hade uppkommit oberoende av Boplats agerande/underlåtenhet, kan Boplats således inte hållas ansvarigt.

## FRONT ADVOKATER

- 2.2.3 I en eventuell ersättningstvist har hyresvärden bevisbördan för att förutsättningarna för att Boplats ska vara ansvarigt är uppfyllda.
- 2.2.4 I ljuset av att de uppgifter som Boplats utför är av relativt enkel karaktär, bör risken för att Boplats ska göra fel och således riskera att bli skadeståndsskyldigt vara relativt liten. Front rekommenderar ändå att Boplats för in en friskrivningsklausul i sina fullmakter. Friskrivningen bör tydliggöra att Boplats enbart utför kontroll av de explicita kriterier som hyresvärden ställer upp, vilka också bör listas i fullmaktshandlingen, och att Boplats inte utför några andra kontroller. Det bör också tydliggöras på vilket sätt Boplats utför sina kontroller, till exempel genom att ta en kreditupplysning eller begära in underlag till stöd av inkomst i form av en aktuell lönespecifikation. Efter att detta har beskrivits bör det anges att Boplats enbart ansvarar för att bolaget har utfört kontroller av de uppställda kriterierna genom att vidta de åtgärder som nämns i fullmakten och inget annat. Hyresvärden ska vidare friskriva Boplats från allt ansvar för hyresgästens framtida agerande i anknytning till bostadshyresavtalet med hyresvärden.<sup>2</sup>

### 3 FRÅGA RÖRANDE ANNONSERING

#### 3.1 Bakgrund & frågeställning

- 3.1.1 I Boplats ägardirektiv (vilka är bindande för bolaget) anges att Boplats ska möjliggöra för privatpersoner att annonsera om lediga lägenheter eller rum att bo i som inneboende, till de som är registrerade som bostadssökande hos Boplats. Denna tjänst finansieras av olika aktörer. På somrarna finansieras tjänsten av Göteborgs Universitet och Chalmers, eftersom annonserna då primärt riktas till internationella högskolestudenter. Under de senaste två åren har även Länsstyrelsen i Västra Götaland bidragit med finansiering, i anledning av att möjligheten att annonsera har riktats mot personer som vill hyra ut ett rum eller lägenhet till någon nyanländ.
- 3.1.2 Under de senaste åren har Boplats fått in cirka 1 000 stycken annonser. Boplats har upplevt att den absoluta merparten (uppskattningsvis 99 procent) har varit seriösa.

---

<sup>2</sup> I sammanhanget ska nämnas att det finns en risk för att friskrivningen inte skulle anses som giltig, exempelvis om Boplats skulle anses ha agerat grovt vårdslöst.

## FRONT ADVOKATER

Boplats fråga gäller dock hur bolaget ska hantera den minoritet av annonserna som kommer från oseriösa personer. I nuläget anges följande text på Boplats hemsida under rubriken "Villkor för annonsering"<sup>3</sup>;

1. Du får inte använda annonsutrymmet för att marknadsföra, göra reklam eller länka till andra webbplatser. Boplats förbehåller sig rätten att inte godkänna annonser där det finns misstanke om att annonsen helt eller delvis används för andra syften än att hyra ut bostad.
2. Det är olagligt att bedriva handel med hyreskontrakt.
3. Boplats stänger av annonsörer som bryter mot dessa regler eller mot lagen.
4. Hyran måste vara skälig.
5. Uthyrningsperioden måste vara minst 3 månader.

3.1.3 Mot bakgrund av ovan har Boplats ställt följande frågor till Front;

1. Med särskilt beaktande av likställighetsprincipen i kommunallagen<sup>4</sup>, vilka möjligheter har Boplats att ta bort en annons som enligt Boplats bedömning inte efterlever villkoren för annonsering?
2. Bör användarvillkoren kompletteras?
3. Kan Boplats bli skadeståndsansvarigt om en oseriös annonsör skulle orsaka skada hos en bostadssökande som svarat på annonsen och vice versa? Kan Boplats friskriva sig från sådant eventuellt ansvar?

## 3.2 Rättslig bedömning & rekommendation

### 3.2.1 Fråga 1

3.2.1.1 Likställighetsprincipen innebär att en kommun ska behandla sina medlemmar lika, om det inte finns sakliga skäl för något annat. Principen gäller även för Boplats, enligt 3 § i bolagets bolagsordning. Under förutsättningen att Boplats tillämpar samma allmänt formulerade annonseringsvillkor för samtliga personer som vill annonsera på hemsidan och att det också är de villkoren som ligger till grund för bedömningen om och i vilka situationer Boplats ska ha rätt att tillåta eller plocka

---

<sup>3</sup> <https://nya.boplats.se/annonsera#villkor>

<sup>4</sup> Se 2 kap. 3 § Kommunallagen (2017:725).

## FRONT ADVOKATER

bort en annons från hemsidan, bedömer Front att likställighetsprincipen inte utgör något hinder för Boplats att agera på ovan beskrivet sätt. Samtliga kommunmedlemmar bedöms då enligt samma ”måttstock” och Boplats agerande innebär således inget avsteg från likställighetsprincipen.

### 3.2.2 Fråga 2

I nuläget framgår annonseringsvillkoren (se avsnitt 3.1.2 ovan) i samband med att privatpersoner kan tillgodogöra sig övrig information om hur de ska gå tillväga för att annonsera via Boplats annonseringstjänst. Front rekommenderar att varje annonsör aktivt ska behöva godkänna villkoren i samband med att annonsören skickar in sin annons för granskning av Boplats. Det kan exempelvis ske genom att annonseringsvillkoren kommer fram på annonsörens skärm i samband med att annonsören klickar på knappen ”Lämna till granskning”. För att fullfölja bör annonsören sedan få klicka i en ruta att annonsören har tagit del av annonseringsvillkoren samt att annonsören ska efterleva detsamma. Genom detta förfarande blir villkoren på ett tydligare sätt del av avtalet mellan annonsören och Boplats, vilket ger Boplats mer legitimitet att vidta åtgärder om någon annonsör skulle bryta mot annonseringsvillkoren. Front kan även bistå med att uppdatera annonseringsvillkoren, om Boplats så skulle önska.

### 3.2.3 Fråga 3

3.2.3.1 För en beskrivning av vad som allmänt sett krävs för skadeståndsskyldighet ska uppstå hänvisas till avsnitt 2.2.2 ovan. I ljuset av vad som framgår i nämnda avsnitt kan konstateras att den eventuella skada som en bostadssökande orsakas ska ha uppkommit som en konsekvens av att Boplats inte har levt upp till något åtagande gentemot den bostadssökande. Eftersom Boplats enbart tillhandahåller annonseringsplatser på sin hemsida bedömer Front att det inte ligger särskilt nära till hands att anse att Boplats skulle ha åtagit sig några åtaganden gentemot de bostadssökanden som svarar på annonserna.

3.2.3.2 Om Boplats tillämpar det förfaringsätt som rekommenderas i avsnitt 3.2.2 ovan och använder sig av formuleringarna i punkt 3.2.3.3 nedan, är Fronts bedömning att det inte är sannolikt att Boplats ska riskera att bli skadeståndsskyldigt för det fall en



## FRONT ADVOKATER

bostadssökande skulle orsaka skador hos en hyresvärd som har upplåtit en lägenhet eller ett rum via Boplats annonseringstjänst.

- 3.2.3.3 Front rekommenderar att Boplats för in en friskrivning i annonseringsvillkoren. Friskrivningsklausulen bör ange att Boplats enbart upplåter en annonsplats i enlighet med annonseringsvillkoren och att det är möjligt för samtliga inom de ”hyresgästprofiler” som annonsören har valt att rikta sig till att svara på annonsen. Det bör också tydligt framgå att Boplats inte kontrollerar att de olika bostadssökanden tillhör den hyresgästkategori som den bostadssökande har angivit och att Boplats inte heller gör några andra kontroller av de bostadssökande. Boplats tar därför inget ansvar för att de bostadssökandena som svarar på annonsen rent faktiskt lever upp till de krav som annonsören har ställt, eller övriga handlingar som de personerna utför.

Göteborg dag som ovan,

Jonas Svahn  
Advokat