



Beslutsunderlag I
Styrelsen 2019-09-30
Diarienummer 0068/19

Handläggare: Andreja Sarcevic, bolagsansvarig
Telefon: 031-368 54 61
E-post: andreja.sarcevic@gshab.goteborg.se

Yttrande över Boplats Göteborg AB:s hemställan till kommunfullmäktige om finansiering av tjänsten för privatpersoners annonsering

Förslag till beslut

I styrelsen för Göteborgs Stadshus AB:

1. Styrelsen tillstyrker Boplats Göteborg AB:s hemställan till kommunfullmäktige om finansiering av tjänsten för privatpersoners annonsering samt förordar ett förtydligande i bolagets ägardirektiv gällande tjänstens kommunala nytta.
2. Styrelsen överlämnar ärendet till kommunstyrelsen och kommunfullmäktige för vidare hantering.

Sammanfattning

Boplats Göteborg AB [Boplats] erbjuder en tjänst för privatpersoners annonsering av rum, lägenhet, sommarstuga mm. Uppdraget är formulerat i bolagets ägardirektiv. Tjänsten utgör en liten del av bolagets verksamhet och hanteras helt separat från förmedlingsuppdraget, vilket innebär att en behövs en finansieringslösning som är skild från finansieringen via köavgift. Bolaget anhåller hos kommunfullmäktige om ett driftsbidrag på 500 000 kr för år 2020 för att fortsatt kunna driva tjänsten.

Göteborgs Stadshus AB [Stadshus] har gjort överväganden som stöd till kommunstyrelsen och kommunfullmäktige i den fortsatta beredningen av ärendet. Vid en bedömning av huruvida Boplats ska få finansiering från kommunen för tjänsten för privatpersoners annonsering behöver man väga in den kommunala nyttan med tjänsten. Stadshus menar att tjänsten i sig inte skapar kommunal nytta eftersom det finns privata aktörer på marknaden som erbjuder likvärdig tjänst. Samtidigt konstaterar Stadshus att Boplats har kunnat ingå olika samarbeten för att uppmärksamma grupper som har svårare att ta sig in på bostadsmarknaden tack vare tjänsten för privatpersoners annonsering, vilket bedöms skapa ett mervärde för göteborgare och därmed kommunal nytta.

Stadshus gör bedömningen att Boplats hemställan om finansiering bör tillstyrkas och att bolaget ska fortsätta med att erbjuda privatpersoner annonsering på *boplats.se*. Bolagets ägardirektiv anger att bolaget ska erbjuda tjänsten för att ”underlätta rörligheten på bostadsmarknaden”. Vi menar att det finns andra aktörer som med likvärdiga tjänster underlättar rörligheten på bostadsmarknaden. Stadshus förordar därför ett förtydligande i ägardirektivet som tydliggör den kommunala nyttan med tjänsten för privatpersoners annonsering.

Ekonomiska konsekvenser

Privatpersoners annonsering hanteras helt separat från bolagets huvuduppdrag som är att förmedla lediga lägenheter efter kötid. Eftersom uthyrning genom privatannonsering inte sker enligt kötid menar Boplats att tjänsten inte ska finansieras via den avgift som de bostadssökande betalar för att stå i bostadskön. Stadshus delar Boplats bedömning. Bolaget ska bedriva sin verksamhet enligt den kommunalrättsliga självkostnadsprincipen, vilket innebär att verksamheten ska bedrivas utan vinstsyfte och vara självfinansierad. Bolagets uppdrag som bostadsförmedling är i första hand att förmedla lediga bostäder efter kötid och det är för detta ändamål som bolaget tar ut en avgift från de bostadssökande.

Enligt uppgift från Boplats kräver hanteringen av tjänsten för privatpersoners annonsering en administratörstjänst på uppskattningsvis 30–50 % till en årlig kostnad av 200 000 – 300 000 kr. Underhållet/förvaltningen av tjänsten i IT-systemet uppgår till ca 50 000 kr/år. För att tjänsten ska kunna användas tillförlitligt och med god kvalitet krävs enligt bolaget utveckling av funktionaliteten till en uppskattad kostnad av engångskaraktär på 150 000 kr. Sammantaget uppgår de uppskattade kostnaderna till totalt 500 000 kr för år 2020, vilket blir runt 1 % av bolagets årsbudget.¹ Bolagets begäran till kommunfullmäktige avser år 2020 men av underlaget kan utläsas att bolaget kommer att ha årliga kostnader förknippade med tjänsten även efter 2020. Bolagets hemställan innebär inte ekonomiska konsekvenser för Stadshus AB utan för kommunen och får därför belysas ytterligare i den fortsatta hanteringen av ärendet i kommunstyrelsen.

Barn-, jämställdhets- och mångfaldsperspektivet

Annonser från privatpersoner kan vara en hjälp att hitta tillfälliga alternativ för människor som står i kö och inte har någonstans att bo vilket bidrar till ovanstående perspektiv.

Miljöperspektivet

Stadshus AB har inte funnit några aspekter på detta perspektiv.

Omvärldsperspektivet

Det finns idag flera aktörer och sajter på marknaden som gör det möjligt för privatpersoner att annonsera om uthyrning av rum, lägenhet i andrahand, sommarstuga mm. Exempelvis erbjuder Blocket privatpersoner möjlighet att lägga upp egen annons mot en avgift om 125 kr. I samarbete med Qasa erbjuder Blocket också en uthyrningstjänst för annonsering, mot en avgift i samband med att bostaden blir uthyrd. Facebook och BostadsPortal är ytterligare några annonseringsplattformar som finns tillgängliga på marknaden.

Bilaga

1. Boplats styrelsehandling: ”Boplats tjänst för privatpersoners annonsering” inklusive protokollsanteckning, 2019-06-13 § 8

¹ I underlaget till KF:s beslut om nivån på köavgiften gjorde Boplats bedömningen att kostnaderna för att bedriva förmedlingsverksamheten kommer att hamna på runt 40 mnkr/år. Se KF 2019-05-23, § 22, ”Boplats Göteborg AB – nivå på köavgift samt möjlighet för privata fastighetsägare att synas på bolagets hemsida”

Ärendet

Boplats har hemställt till kommunfullmäktige om ett driftsbidrag för år 2020 för att kunna finansiera tjänsten för privatpersoners annonsering, en tjänst som bolaget ska tillhandahålla enligt ägardirektivet. Stadshus ska i rollen som moderbolag yttra sig över bolagets hemställan till stöd för kommunstyrelsen och kommunfullmäktige i den fortsatta hanteringen av ärendet.

Beskrivning av ärendet

Kommunfullmäktige beslutade den 23 november 2017 (§ 12), om en förändrad inriktning och omfattning av verksamheten inom Boplats. Beslutet innebar en omvandling från marknadsplats för lediga lägenheter till kommunal bostadsförmedling med kötid som utslagsgivande vid förmedling av lägenheter. Beslutet innebar också en förändring av bolagets finansieringsmodell. Kommunfullmäktige slog fast att verksamheten huvudsakligen ska finansieras via köavgifter och endast i mindre omfattning med övriga intäkter.

I december 2018 fastslog kommunfullmäktige ett ägardirektiv för Boplats (2018-12-20, § 21). Ägardirektivet anger bland annat att Boplats ska som en del i det sociala ansvarstagandet ”underlätta rörligheten på bostadsmarknaden genom att erbjuda privatpersoner möjligheter att under kontrollerade former annonsera kortvarig uthyrning av egen bostad eller del därav”.

Boplats uppger att tjänsten för privatpersoners uthyrning hanteras helt separat från förmedlingsuppdraget. Privatpersoners uthyrning sker inte efter kötid och ska därför inte finansieras via köavgiften. Om Boplats ska fortsätta erbjuda tjänsten krävs det enligt bolaget en finansieringslösning skild från köavgiften.

Från och med årsskiftet 2019/20 kommer bolaget inte längre att erhålla något driftsbidrag från Göteborgs Stad. Därför anhåller bolaget hos kommunfullmäktige om ett driftsbidrag på 500 000 kr för år 2020, för att fortsatt kunna driva tjänsten för privatpersoners annonsering.

Beskrivning av tjänsten privatpersoners annonsering

Boplats erbjuder privatpersoner möjlighet att annonsera uthyrning av rum, del i villa, sommarstuga mm till personer som är registrerade på *boplats.se*. Tjänsten är kostnadsfri både för den som annonserar och den sökande. Under de senaste åren har bolaget fått in cirka 1 000 annonser per år. Tjänsten utgör en mycket liten del av Boplats totala uppdrag.

Boplats har formulerat ett antal villkor för annonsering² och annonserna granskas av Boplats personal innan publicering för att undvika olaglig uthyrning och bedrägerier. Boplats är, enligt egen bedömning, den aktör som har bäst förutsättningar att kontrollera annonserna bland annat genom bolagets kontaktnät av hyresvärdar. Av bolagets underlag framgår att det har förekommit bedrägeriförsök och oseriösa uthyrare som betett sig olämpligt mot hyresgästen under uthyrningstiden. Den absoluta merparten av annonser är enligt bolaget seriösa men den lilla gruppen av oseriösa annonsörer kräver tid från personalen, innebär bedömningssvårigheter och riskerar att ge tjänsten, och i

² Mer information finns på <https://nya.boplats.se/annonsera>

förlängningen bolaget, dåligt rykte. För att hantera juridiska risker kopplat till tjänsten har bolaget utrett bolagets juridiska ansvar (se bilaga 1).

Sedan år 2007 har Boplats fått extern finansiering för två sommarjobbtjänster från bland annat Chalmers och Göteborgs Universitet till projektet ”Rum till internationella studenter”. Genom externfinansieringen och tjänsten för privatpersoners annonsering har bolaget kunnat arrangera evenemang och genomföra olika kampanjer för att uppmärksamma den här gruppens behov av bostad. Ett annat projekt som Boplats har stöttat genom tjänsten är Räddningsmissionens projekt ”Hjärterum” som handlar om att hitta bostad åt nyanlända.³ Bolaget har genomfört kampanjer och evenemang för uppmärksamma även den här gruppens bostadsbehov.

Bedömning av Stadshus vd

Kommunfullmäktige har genom ägardirektiv till Boplats gett bolaget i uppdrag att erbjuda privatpersoner möjlighet att annonsera uthyrning av rum mm för att kunna stimulera rörligheten på bostadsmarknaden. Det är ungefär 1 000 privatannonser per år som publiceras på *boplats.se*.

På marknaden finns även andra aktörer/sajter genom vilka privatpersoner kan annonsera uthyrning av rum, lägenhet mm i Göteborg och nationellt. Vissa av dessa aktörer genomför, liksom Boplats, kontroller för att undvika olaglig uthyrning och bedrägerier. Även de privata alternativen möjliggör en ökad rörlighet på bostadsmarknaden.

Vid en bedömning av huruvida Boplats ska få finansiering från kommunen för tjänsten för privatpersoners annonsering behöver man väga in den kommunala nyttan med tjänsten. Skapar tjänsten som Boplats erbjuder ett mervärde för de bostadssökande på Göteborgs bostadsmarknad som inte kan tillgodoses genom de privata alternativen som finns på marknaden?

Stadshus menar att tjänsten i sig inte skapar kommunal nytta eftersom det finns andra aktörer som erbjuder likvärdig tjänst, vilket talar för ett förslag till kommunfullmäktige att inte bevilja Boplats finansiering samt att ta bort uppdraget från ägardirektivet.

Samtidigt konstaterar Stadshus att Boplats har kunnat ingå olika samarbeten för att uppmärksamma grupper som har svårare att ta sig in på bostadsmarknaden genom tjänsten, vilket vi bedömer skapar ett mervärde och kommunal nytta.

Stadshus föreslår att Boplats hemställan om finansiering tillstyrks och att bolaget ska fortsätta med att erbjuda privatpersoner annonsering på *boplats.se*. Bolagets ägardirektiv anger att bolaget ska erbjuda tjänsten för att ”underlätta rörligheten på bostadsmarknaden”. Vi menar att det finns andra aktörer som med likvärdiga tjänster underlättar rörligheten på bostadsmarknaden. Stadshus förordar därför ett förtydligande i ägardirektivet som tydliggör den kommunala nyttan med privatpersoners annonsering.

Stefan Söderlund

Vd, Göteborgs Stadshus AB

³ Hjärterum är ett samverkansprojekt mellan Göteborgs Räddningsmission, Boplats Göteborg och Göteborgs Stad, med målsättningen att erbjuda de nya göteborgare som flytt från ett annat land en boendelösning. För mer information se <http://hjarterum.com/>

Datum och tid: 13 juni 2019 kl. 08.30-10.30

Plats: Best Western Hotel Waterfront, Klippan 1, 414 51 Göteborg

Närvarande

Ledamöter

Susanna Cassberg ordförande
Charlotte Darvik förste vice ordförande
Lennart Sjöstedt
Abdullahi Mohamed *från punkt 5*

Tjänstgörande suppleanter

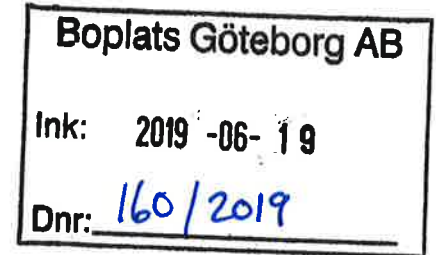
Birgitta Gunér
Åsa Nielsen *från punkt 5*
Therese Merkelsson *från punkt 5*

Övriga närvarande

Maria Meyer-Martins VD, Boplats Göteborg AB
Mats Ekblad strategisk kommunikation, Boplats Göteborg AB, sekreterare

Endast punkt 5

Ante Baric Chief Digital Officer, Göteborgs Stad
Krister Hjelm VD, Boplats Syd AB



Justeringsdag

2019-06-19

Sekreterare



Mats Ekblad

Ordförande



Susanna Cassberg

Justerare



Lennart Sjöstedt

1. **Mötets öppnande**

Ordföranden öppnade dagens sammanträde.

Det antecknades att Hanna Klang, Anne Akujärvi och Yngve Karlsson anmält förhinder att närvara vid sammanträdet.

2. **Justerare**

Beslut

Lennart Sjöstedt utsågs till justerare.

3. **Dagordning**

Beslut

Dagordning fastställdes som utdelad på styrelsemötet med justeringen att punkt 6 flyttas till nummer 5 i ordningen.

4. **Godkännande av föregående protokoll**

Beslut

Styrelsen godkände protokollet.

Handling: Bilaga 1

Styrelseledamot Abdullahi Mohamed, tjänstgörande suppleanter Åsa Nilsen och Therese Merkelsson samt inbjudna gäster Ante Baric, CIO Göteborgs Stad och Krister Hjelm, vd Boplats Syd AB, anslöt till mötet.

5. **Sambruk och andra sätt för publika verksamheter att dela på mjukvara**

Ante Baric, Chief Digital Officer, Göteborgs Stad, föredrog översiktligt om nyttan med kommuners samordning av digitalisering, samt hur föreningen Sambruk fungerar.

Krister Hjelm vd på Boplats Syd deltog som åhörare, och i den efterföljande diskussionen, med anledning av Boplats Syds intresse av att dela IT-system för bostadsförmedling med Boplats Göteborg.

Anteckning

Styrelsen antecknade informationen.

Ante Baric och Krister Hjelm tackades av ordföranden och lämnade mötet.

6. **Vd-rapport**

Maria Meyer-Martins, vd Boplats Göteborg, rapporterade om följande:

- Verksamheten och nyckeltal

Handling: Bilaga 2

- Personalfrågor och arbetsmiljö
- Arbetet med omvandling till bostadsförmedling. Verksamheten som bostadsförmedling börjar den 1 september.
- Avtal med bostadsföretagen om förmedlingsuppdrag
- Ekonomi, resultat per 31 maj 2019

Handlingar: Bilaga 3 a, b

- **Samarbete med Boplats Syd AB**

Anteckning

Styrelsen antecknade rapporterna.

7. Förslag på hur Boplats slår ihop köer från andra kommuner/fastighetsägare

Beslut

Styrelsen beslutade att hantera andra kommuners bostadsköer enligt förslag i tjänsteutlåtande.

Handling: bilaga 4

8. Utredning om privatrum och skrivelse till Göteborgs Stads fullmäktige om finansiering av verksamheten

Beslut

Styrelsen beslutade att anteckna utredningen om privatrum och godkänna att skrivelse skickas till Göteborgs fullmäktige om finansiering av verksamheten.

Handling: Bilaga 5

9. Boplats periodisering av intäkter från avgifter

Beslut

Styrelsen beslutade att fortsätta periodisera intäkterna.

Handling: Bilaga 6

10. Övriga frågor

Inga övriga frågor.

11. Sammanträdet avslutas

Ordföranden avslutade mötet.

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 hemsida¹ 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.

¹ <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.²

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.

² 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"³;

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 kommunallagen⁴, 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

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

⁴ 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 förfaringssätt 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