



Hyresgästföreningen
& Sveriges Allmännyttas

RAPPORT DIGITALA LÅS

INLEDNING

Marknaden går kraftigt framåt för olika digitala låslösningar. Olika former av taggssystem för portar och tvättstugor och andra gemensamhetsutrymmen är redan del av många fastigheteters skalskydd. Det vi nu ser är att även digitala låslösningar med högre säkerhet till lägenheter börjar bli vanligare och bostadsmarknaden efterfrågar information om vilka lösningar, som bör användas, hur förhandlingssystemet bör hantera frågorna.

Den här rapporten går igenom olika alternativ som finns på marknaden i dag och vad deras respektive fördelar och nackdelar är. Rapporten presenterar också en rekommendation från Hyresgästföreningen & Sveriges Allmännyttan för vad digitala låslösningar för lägenhetsdörrar bör uppnå och hur parterna kan se på bruksvärdesfrågan.

LÖSNINGAR PÅ MARKNADEN IDAG

En stor bredd av tekniska lösningar och produkter existerar idag med olika funktionalitet. Ett fåtal av dessa lösningar riktar sig mot lägenheter specifikt. Utöver dessa finns flera låslösningar som vi inte går igenom, till exempel kameror och biometri då de i dag inte är så vanliga på bostadsmarknaden. Listan innehåller exempel på tekniker men ska inte ses som uttömmande utan fler kan finnas. Flera av lösningarna kan fungera var och en för sig eller i kombination med någon av de andra lösningarna.

- **Hybridnycklar**

En fysisk nyckel kombinerad med en digital komponent.

- **Taggsystem**

Olika former av RFID-tagglösningar och liknande kontaktlösa nycklar. Finns i en rad utförande med olika säkerhet. Allt från olika tungt krypterade system som erbjuder olika nivåer av kopieringsskydd och säkerhet till okrypterade system med i princip obefintlig säkerhet.

- **Kodlås**

Upplåsning med kod.

- **Mobilbaserade**

Upplåsning med smartphone till exempel genom NFC och app.

- **Uppkopplade system**

Access till lägenheten kan ges på distans. Till exempel genom utdelning av engångskoder, upplåsning via app eller hemsida. Dessa system kräver att det kombineras med någon av de andra teknikerna.

- **Eftermonterade**

Upplåsnings mekanismer som monteras på "ovanpå" existerande låslösning utan att någon permanent installation krävs. Dörren kan fortfarande öppnas med den samma nyckel som tidigare.

RESONEMANG OCH AVVÄGANDEN

Följande resonemang och avväganden har legat till grund för de rekommendationer som lämnas i denna rapport. Dessa ska ses som exempel på hur man kan resonera kring vad ett mervärde är i jämförelsen mellan ett nytt digitalt låssystem och ett gammalt låssystem. Exemplet är inte uttömmande och ska därmed inte ses som de enda påverkande faktorerna.

Förvaltning

Många digitala låssystem riktar sig direkt till privatpersoner och har en annan prisklass än professionella system men kan innebära sämre hållbarhet och högre förvaltningskostnader för fastighetsägaren, sådana bör därför undvikas. Att digitala låssystem är enhetliga för hela fastigheten eller hela bolagets bestånd är också att rekommendera ur förvaltningssynpunkt.

Säkerhet

System måste klara en rimlig nivå av säkerhet. Vad som anses som rimligt beror på vad du får access till samt vilken typ av dörr det rör sig om. Till exempel kan ett lägenhetslås ha andra säkerhetsbehov än det som behöver ställas på låset till allmänna utrymmen. Till exempel kan inte okrypterade RFID-lösningar ses som lämpliga för lägenhetslås även om de fungerar i vissa allmänna utrymmen då en nyckel lätt kan kopieras på avstånd utan att användaren märker det. Även eventuella uppkopplade funktioner behöver omges av ett tillräckligt säkerhetstänkt från leverantören.

Tillgänglighet

En lägenhetsdörr måste gå att öppna under alla omständigheter. Digitala låssystem kan därför inte vara beroende av extern ström eller internetuppkoppling för att dörren ska gå att öppna, varken inifrån eller utifrån. Används sådana lösningar måste de till exempel kompletteras med reservström eller fysiska alternativ så som en traditionell nyckel så att hyresgästen kan ta sig ut eller in. För allmänna utrymmen är en fullgod lösning att dörrar automatiskt låses upp vid strömbrott. Lösningar behöver även ta hänsyn till olika målgruppers tekniskmognad. Alla grupper kan förutsättas klara av att hantera ett tagg-system men till exempel mobillösningar som kräver en app eller NFC är inte tillgängliga för alla och bör därför inte användas som enda lösning.

Data integritet

Det finns i dag omfattande lagstiftning som skyddar enskildas personliga integritet, till exempel dataskyddsförordningen (GDPR) som behöver följas. Detta innebär till exempel att frågor om vem som har tillgång till data som innehåller personuppgifter, hur datan sparas och under vilka omständigheter datan får användas behöver tas hänsyn till. Innan någon dataanvändning sker måste bolaget kontrollera att användningen följer gällande lagstiftning.

Kontroll över nycklar/access

Hyresgästen äger kontrollen över tillgången till sin lägenhet. Hyresvärden har därför inte rätt att gå in i lägenheten eller dela ut nycklar utan hyresgästens aktiva godkännande eller handräckning från kronofogden. Undantag görs vid situationer av nöd enligt 24 kap. 4 § brottsbalken. I dag erbjuds flera system där blåljuspersonal vid ett registrerat utryckningslarm till lägenheten automatiskt får nyckel till låset. Detta bör eftersträvas i alla elektroniska lösningar. Förstahandshyresgästen kan ges behörighet att dela ut digitala nycklar/koder (tillfälliga och permanenta) men behörigheten att dela ut nycklar bör i dessa fall begränsas till förstahandshyresgästen för att förhindra tredjehands uthyrning. Antalet permanenta nycklar/koder som samtidigt kan vara utdelade kan också vara rimligt att begränsa. Hyresvärden bör ha en nedskriven tydlig rutin, som är tillgänglig för hyresgästen, för hur utdelande av nycklar och access till lägenheten ska hanteras.

Bruksvärde

Eftersom denna rapport är sprungen från hyresgästföreningens och Sveriges almännyttas arbete med digitalisering av bostaden är det just digitaliseringens möjligheter och konsekvenser som här avses. Låsens fysiska egenskaper (såsom den fysiska säkerhetsklassningen mm) och eventuell påverkan på bruksvärde av motsvarande skäl bör hanteras på traditionellt sätt och är alltså inte vad som avses nedan. Det som skapar det ökade bruksvärdet är möjligheter till nya funktioner, ökad trygghet och bättre nyckelhantering för hyresgästen tillförs. Det kan exempelvis handla om att spärra och/dela nycklar.

Ett exempel på det är möjligheten att släppa in personer på distans genom att antingen kunna öppna dörren eller spärra/ dela ut tillfälliga nycklar. Detta levererar tydlig ny funktionalitet för hyresgästen utöver det ett mekaniskt lås gör. För att denna funktionalitet ska ge ett riktigt ytterligare mervärde för hyresgästen behöver därför också fastighetens skalskydd och access till allmänutrymmen ha någon form av möjlighet att öppna på distans eller dela ut tillfälliga nycklar/koder eller likande lösning som låter hyresgästen släppa in personer även på distans. Exempelvis kan en sådan lösning användas för att kunna släppa in bud som levererar varor eller en närstående som ombetts komma och vattna blommor eller gå ner i tvättstuga och tvätta eller hämta något i garaget. Enbart en höjd säkerhet på låset jämfört med ett vanligt lås eller möjlighet att spärra nycklar får ses ha ringa eller inget bruksvärde, då inbrott via låsdyrkning eller borttappade nycklar får ses som ovanligt. Fler funktioner kan var bruksvärdesskapande och det exakta bruksvärdet av en funktion är upp till de lokala parterna att förhandla.

REKOMMENDATIONER

Förvaltning

Digitala låssystem för lägenhetsdörrar och allmänna utrymmen bör vara enhetliga.

Säkerhet

System måste klara en rimlig nivå av säkerhet. Eventuella uppkopplade funktioner behöver omges av ett tillräckligt säkerhetstänk från leverantören.

Tillgänglighet

Digitala låssystem ska inte vara beroende av extern ström eller internetuppkoppling för att dörren ska gå att öppna, varken inifrån eller utifrån.

Data integritet

Innan någon dataanvändning sker måste bolaget kontrollera att användningen följer gällande lagstiftning.

Kontroll över nycklar/access

Förstahandshyresgästen kan ges behörighet att dela ut digitala nycklar/koder (tillfälliga och permanenta).

Behörigheten att dela ut digitala nycklar/koder bör begränsas till förstahandshyresgästen.

Hyresvärden bör ha en nedskriven tydlig rutin, som är tillgänglig för hyresgästen, för hur utdelande av digitala nycklar/koder och access till lägenheten ska hanteras.

Bruksvärde

Funktioner och mervärden som eventuellt följer av ett byte av lås/låssystem är det som ska utgöra grunden för ett förändrat bruksvärde.

