



www.aileaders-project.eu

Find the Right Tenant



Co-funded by
the European Union

Co-funded by the European Union. Views and opinions expressed are however those of the author or authors only and do not necessarily reflect those of the European Union or the Foundation for the Development of the Education System. Neither the European Union nor the entity providing the grant can be held responsible for them.

Niniejsze studium przypadku dotyczy *FindtheRightTenant* – fikcyjnej firmy, która wykorzystuje sztuczną inteligencję i historię kredytową do podejmowania decyzji o dostępie do mieszkań. **Jest to przykład tego, jak algorytmiczne podejmowanie decyzji może prowadzić do szkód dla konsumentów, a nawet naruszać prawa ludzi, gdy nie działa prawidłowo.** Studium przypadku dzieli się zasadniczo na dwie części. W pierwszej części omówiono historię *FindtheRightTenant* i jej algorytmu, wyjaśniając, w jaki sposób został on wdrożony i dlaczego zawiódł, jaki wpływ miał na konsumentów i ich dostęp do mieszkań oraz w jaki sposób zaszkodził reputacji firmy i spowodował jej problemy. Część ta kończy się omówieniem ryzyka związanego z tymi praktykami.

Druga część studium przypadku koncentruje się na rozwiązaniach, tj. na tym, co firma powinna zrobić, aby złagodzić zidentyfikowane ryzyko, a także na normach prawnych, których powinna przestrzegać, aby uniknąć odpowiedzialności, oraz na tym, jak może lepiej chronić prawa użytkowników i wnioski, które mogą następnie zostać zastosowane przez inne firmy pragnące wykorzystać automatyczne podejmowanie decyzji do decydowania o dostępie obywateli do możliwości w zakresie mieszkalnictwa, kredytów i innych obszarów. Studium przypadku koncentruje się na identyfikacji ryzyka etycznego związanego z algorytmicznym podejmowaniem decyzji dotyczących dostępu do mieszkań i proponuje środki naprawcze poprzez wstępną identyfikację ryzyka etycznego i prawnego z tym związanego, tak aby student mógł zrozumieć kwestie związane z uprzedzeniami, dyskryminacją, przejrzystością i prywatnością danych. Chociaż opisana firma jest całkowicie fikcyjna, opiera się ona na doświadczeniach rzeczywistej firmy, która napotkała podobne problemy. Wszystkie twierdzenia są poparte odpowiednimi źródłami.

Cel/przeznaczenie

Celem niniejszego studium przypadku jest zilustrowanie, w jaki sposób algorytmiczne podejmowanie decyzji jest zintegrowane z decyzjami biznesowymi związanymi z dostępem do mieszkań, oraz podkreślenie implikacji etycznych i prawnych wynikających z powszechnego stosowania tej technologii.

Odbyna się to poprzez analizę doświadczeń fikcyjnej firmy *FindtheRightTenant* oraz wyzwań i problemów, z jakimi borykała się ona, gdy jej algorytm nie działał zgodnie z zamierzeniami i miał bardzo realne konsekwencje dla osób poszukujących mieszkania do wynajęcia.



Oczekiwane efekty kształcenia

- 01** Student będzie potrafił **zidentyfikować** ryzyko etyczne związane z automatycznym podejmowaniem decyzji i modelami punktacji i zaproponować środki naprawcze.
- 02** Student **zrozumie** kluczowe kwestie etyczne związane z zastosowaniami sztucznej inteligencji w podejmowaniu decyzji algorytmami, w tym stronniczość, dyskryminację, przejrzystość i prywatność danych.

Sugerowane podejście metodologiczne

Niniejszy przypadek najlepiej sprawdza się jako nauczanie oparte na problemach, w ramach którego instruktorzy powinni poprowadzić dyskusję ze studentami po zapoznaniu się z firmą oraz koncepcjami i technologią.

Przedstawiono tematy do dyskusji i potencjalne obawy, ale instruktorzy powinni zachęcać studentów do samodzielnego myślenia i identyfikowania innych potencjalnych problemów, które mogą mieć. Należy zachęcać studentów do dyskusji na temat tego, skąd wzięły się problemy i czy proponowane rozwiązania mogą być skuteczne, a także do proponowania ulepszeń, poprawek, a nawet innych możliwych rozwiązań.



Słowa kluczowe

Algorytmiczne podejmowanie decyzji, dostęp do mieszkań, przejrzystość, umiejętność korzystania z informacji i danych, stroniczość.

Wprowadzenie

Znajdź odpowiedniego najemcę

W Republice Nordovii weryfikacja najemców stała się coraz ważniejszym elementem procesu ubiegania się o wynajem nieruchomości. Zamiast samodzielnie oceniać najemców, **wielu właścicieli nieruchomości i zarządców nieruchomości korzysta obecnie z usług prywatnych firm weryfikacyjnych, które oceniają odpowiedniość kandydatów.**

Oceny te często obejmują kompilację dużych zbiorów danych pochodzących z instytucji finansowych, agencji kredytowych i komercyjnych brokerów danych. Aby usprawnić ten proces, **wiele firm weryfikacyjnych włączyło do swoich usług narzędzia oparte na sztucznej inteligencji i zautomatyzowanym podejmowaniu decyzji.**

FindtheRightTenant wyróżnia się jako kluczowy gracz w tym zmieniającym się środowisku. Działająca na terenie całego kraju firma dostarcza cyfrowe narzędzia do oceny najemców, które mają pomóc właścicielom nieruchomości w podejmowaniu szybkich, opartych na danych decyzji dotyczących wynajmu. Od 2019 r. *FindtheRightTenant* współpracuje również z Nordovian Social Housing Agency (NSHA), świadcząc usługi weryfikacji najemców dla uczestników National Housing Access

Scheme (NHAS). Ta finansowana ze środków publicznych inicjatywa ma na celu rozszerzenie możliwości uzyskania przystępnego cenowo mieszkania dla osób i rodzin o ograniczonych środkach finansowych poprzez ułatwienie dostępu do mieszkań w prywatnym sektorze wynajmu.

W rezultacie dostęp wnioskodawców do pomocy mieszkaniowej z funduszy publicznych w coraz większym stopniu zależy od profili generowanych algorytmicznie i ocen ryzyka sporządzanych przez systemy *FindtheRightTenant*. Rosnące uzależnienie od automatycznych ocen budzi poważne obawy dotyczące odpowiedzialności, sprawiedliwości i zgodności z przepisami o ochronie danych, które chronią prawa osób fizycznych w zakresie przetwarzania danych osobowych w Nordovii i całym regionie europejskim.

Zautomatyzowana weryfikacja najemców

Kontekst: ogólny przegląd weryfikacji najemców

Weryfikacja najemców to proces oceny, który właściciele nieruchomości i zarządcy nieruchomości stosują w celu ustalenia, czy potencjalny najemca będzie w stanie wywiązać się ze swoich zobowiązań związanych z wynajmem. Innymi słowy, jest to proces, który pozwala im zidentyfikować osoby spełniające standardy „dobrego najemcy”, tj. osoby, które będą terminowo płacić czynsz, dbać o nieruchomość i przestrzegać warunków umowy najmu. **Proces weryfikacji najemców stał się podstawą nowoczesnego zarządzania nieruchomościami, szczególnie na konkurencyjnych rynkach w środowiskach miejskich, gdzie duży najemcy zarządzają wieloma nieruchomościami.**

Typowy proces weryfikacji najemców obejmuje kilka kluczowych elementów:

- 01 Sprawdzenie wniosku**, w ramach którego najemca proszony jest o podanie danych osobowych, w tym szczegółowych informacji na temat zatrudnienia, dochodów i historii wynajmu, które stanowią podstawę do dalszych kontroli i weryfikacji.
- 02 Ocena historii kredytowej**, w ramach której wynajmujący zapoznają się z raportem kredytowym w celu oceny wiarygodności finansowej najemcy. Wynajmujący sprawdzają, czy najemca terminowo regulował płatności, jaki jest poziom jego zadłużenia oraz ogólną zdolność kredytową.
- 03 Weryfikacja zatrudnienia i dochodów**, która ma na celu upewnienie się, że status zatrudnienia najemcy, a także źródło i wysokość dochodów gwarantują, że najemca będzie w stanie pokrywać opłaty za wynajem. Może to obejmować sprawdzenie referencji od pracodawcy, zażądanie ostatnich odcinków wypłaty lub innych dowodów stabilnych dochodów, takich jak emerytura lub dotacja.
- 04 Sprawdzenie przeszłości**, które może obejmować przegląd historii eksmisji, rejestrów karnych i innych dostępnych danych, które mogą pomóc wynajmującym w identyfikacji potencjalnych zagrożeń. Kontrole te mogą rodzić ważne pytania dotyczące prywatności, zgody i sprawiedliwości, a w zależności od jurysdykcji mogą być możliwe lub nie.
- 05 Sprawdzenie referencji**, w ramach którego kontaktuje się z poprzednimi właścicielami nieruchomości lub osobami udzielającymi referencji, aby właściciele nieruchomości mogli uzyskać wgląd w przeszłe zachowanie wnioskodawcy jako najemcy, w szczególności w zakresie dbania o nieruchomość, terminowości płatności oraz relacji z poprzednimi właścicielami nieruchomości lub sąsiadami.

Weryfikacja najemców ma na celu zmniejszenie ryzyka finansowego i prawnego dla właścicieli nieruchomości, ale coraz częściej powszechną praktyką stają się zautomatyzowane metody weryfikacji. Automatyczne podejmowanie decyzji i wykorzystanie dużych zbiorów danych budzi również obawy, rodząc takie kwestie, jak wykorzystanie niedokładnych lub nieaktualnych danych, co może prowadzić do błędnych decyzji; systemowe uprzedzenia, które mogą skutkować dyskryminacją niektórych grup społecznych przez system; lub brak przejrzystości, który bardzo utrudnia zrozumienie, w jaki

sposób i dlaczego podejmowane są decyzje. W miarę jak dostawcy usług mieszkaniowych, decydenci polityczni i twórcy usług cyfrowych (którzy tworzą cyfrowe narzędzia do weryfikacji najemców) angażują się w ewoluujące rynki wynajmu w Nordovii i innych częściach świata, niezbędne staje się dogłębne zrozumienie sposobu działania weryfikacji najemców – w tym zrozumienie jej metod, korzyści i zagrożeń – aby zapewnić sprawiedliwe, przejrzyste i odpowiedzialne systemy dostępu do mieszkań.

Jak działa automatyczna weryfikacja najemców

Zautomatyzowana weryfikacja najemców, czyli algorytmiczna weryfikacja najemców, wykorzystuje sztuczną inteligencję i uczenie maszynowe do oceny wniosków o wynajem. Ma on na celu zautomatyzowanie procesu podobnego do „tradycyjnej” weryfikacji opisanej powyżej, ponieważ również wykorzystuje określone dane wejściowe do oceny odpowiedniości najemcy. Jednak dzięki zastosowaniu nowoczesnych technologii cyfrowych możliwe jest analizowanie ogromnych ilości danych w celu oceny najemców, co pozwala właścicielom nieruchomości i zarządcom nieruchomości na bardziej efektywne przetwarzanie wniosków i – zakładając, że technologia działa zgodnie z zamierzeniami – zwiększa szanse podjęcia właściwych decyzji.

Automatyczna weryfikacja najemców zazwyczaj obejmuje następujące procesy:

01 Gromadzenie danych

Wnioskodawcy wypełniają formularze cyfrowe, w których podają dane osobowe, informacje o zatrudnieniu, dochodach, historii wynajmu oraz wyrażają zgodę na przeprowadzenie weryfikacji przeszłości.

02 Ocena AI

Algorytmy oparte na sztucznej inteligencji i uczeniu maszynowym przetwarzają te informacje i oceniają takie czynniki, jak zdolność kredytowa, historia wynajmu, weryfikacja zatrudnienia i rejestry karne. **Analiza AI ma kluczowe znaczenie** i stanowi znaczący postęp w stosunku do tradycyjnej oceny, ponieważ systemy te mogą identyfikować wzorce i sygnalizować potencjalne zagrożenia, porównując dane konkretnego kandydata z wnioskami wyciągniętymi z analizy dużych ilości danych, które zostały wykorzystane do szkolenia systemu AI.

03 Wykrywanie oszustw

Zaawansowane narzędzia AI mogą również wykrywać niespójności lub fałszerstwa w przedłożonych dokumentach, w tym odcinkach wypłaty lub dokumentach tożsamości, i mają na celu zwiększenie wiarygodności procesu weryfikacji.

04 Wsparcie decyzji

System sztucznej inteligencji generuje raport lub ocenę, która przypisuje wnioskodawcom **poziom ryzyka**. Informacje te mogą pomóc wynajmującym w podejmowaniu świadomych decyzji dotyczących wynajmu, ale jeśli zostaną potraktowane dosłownie, a wynajmujący i zarządcy nieruchomości podejmą decyzję wyłącznie na podstawie przypisanej oceny ryzyka, istnieje ryzyko, że wadliwe systemy, które wykazują takie problemy, jak systemowe uprzedzenia, doprowadzą do podjęcia decyzji, które mogą być dyskryminujące wobec niektórych osób lub grup, narażając tym samym wynajmujących na odpowiedzialność prawną.

Automatyczna weryfikacja ma niewątpliwie swoje zalety. Może być **bardziej wydajna**, ponieważ sztuczna inteligencja może przetwarzać wnioski szybciej niż ludzie, skracając czas między złożeniem wniosku a podjęciem decyzji. Może być **bardziej spójna** niż decyzje podejmowane przez ludzi, ponieważ systemy automatyczne stosują te same kryteria do wszystkich wniosków, zapewniając jednolitość ocen. **Wykrywanie oszustw** może być bardziej skuteczne, ponieważ sztuczna inteligencja ma zdolność analizowania i weryfikowania informacji oraz może być potężnym narzędziem do identyfikowania fałszywych wniosków, a także jest bardziej skuteczna i szybsza niż metody ręczne.

Z drugiej strony istnieje również **kilka wyzwań i kwestii**, które należy wziąć pod uwagę. Wykorzystanie tych systemów może budzić wątpliwości co **do dokładności danych**, ponieważ skuteczność i precyzja automatycznej weryfikacji będzie zależała od jakości i dokładności analizowanych danych. Wyzwaniem może być również przejrzystość, ponieważ wnioskodawcy mogą mieć trudności ze zrozumieniem, w jaki sposób decyzja została podjęta przez nieprzejrzysty system sztucznej inteligencji, co z kolei może utrudniać kwestionowanie tych decyzji. Znaczącym wyzwaniem mogą być również **uprzedzenia i sprawiedliwość**.

Decyzje algorytmiczne podejmowane przy użyciu sztucznej inteligencji wymagają ostrożnego zarządzania. Ponieważ są one szkolone na podstawie danych historycznych i wykorzystują je do analizy i podejmowania decyzji, uprzedzenia obecne w takich danych mogą się powtarzać i utrwalać, prowadząc do **niesprawiedliwych wyników**, które mogą nawet stanowić **dyskryminację, z potencjalną możliwością systematycznego odmawiania zakwaterowania niektórym grupom społecznym, w tym najbardziej wrażliwym**.

Zautomatyzowana weryfikacja najemców oferuje właścicielom nieruchomości i zarządcom nieruchomości znaczące korzyści w zakresie wydajności i spójności oraz może pomóc im w podejmowaniu lepszych decyzji. Jednakże, aby zapewnić sprawiedliwe i równe praktyki mieszkaniowe, konieczne jest zajęcie się kwestiami związanymi z dokładnością danych, przejrzystością i potencjalnymi stronniczościami.

FindTheRightTenant znajduje kłopoty •.....

FindtheRightTenant: „anty”-studium przypadku

Automatyczny przepis na kłopoty



FindtheRightTenant stało się niezbędnym narzędziem dla właścicieli nieruchomości i zarządców nieruchomości Nordovia, a ponieważ profile generowane algorytmicznie i oceny ryzyka stały się kluczowe dla decyzji dotyczących mieszkalnictwa, systemy FindtheRightTenant spotkały się z rosnącą krytyką opinii publicznej.

System weryfikacji FindtheRightTenant opiera się na szerokim zakresie źródeł danych, aby generować automatyczne raporty, które przypisują oceny ryzyka potencjalnym najemcom. Obejmują one rejestry publiczne, informacje kredytowe uzyskane od głównych agencji informacji kredytowej i biura kredytowego Nordovia, a także inne dane, które firma uzyskała od komercyjnych agregatorów danych.

Od dawna istnieją obawy dotyczące wiarygodności zbiorów danych, z których korzystają *FindtheRightTenants* i podobne firmy. Wielu badaczy wskazuje na **utrzymujące się błędy** w tych zbiorach, takie jak zduplikowane rekordy, brakujące, nieaktualne lub błędnie zgłoszone informacje oraz problemy z błędną identyfikacją, szczególnie w przypadku osób o podobnych imionach lub danych demograficznych. Takie nieścisłości mogą zagrozić integralności całego procesu weryfikacji i prowadzić do błędnych ocen. Kiedy zautomatyzowane systemy wykorzystują błędne dane wejściowe do generowania pozornie obiektywnych wyników, istnieje ryzyko, że wszelkie wyniki oceniające odpowiedniość kandydata, jeśli zostaną potraktowane dosłownie, będą po prostu błędne. **Jeśli dane użyte jako dane wejściowe są błędne, jest więcej niż prawdopodobne, że wynik i podjęta na jego podstawie decyzja również będą błędne.**

Oprócz kwestii związanych z dokładnością, infrastruktura danych systemu takiego jak ten używany przez *FindtheRightTenant* budzi obawy dotyczące sprawiedliwości podejmowanych decyzji. Informacje takie jak rejestry karne członków

rodziny, historia zatrudnienia, rejestr wcześniejszych eksmisji i historia niestabilności mieszkaniowej często odzwierciedlają wzorce **strukturalnej nierówności** w społeczeństwie, które z kolei mogą mieć swoje źródło w problemach społecznych Nordovii i przeszłych kwestiach związanych z dyskryminacyjnymi praktykami w zakresie mieszkalnictwa i egzekwowania prawa. **Dane mogą odzwierciedlać problemy społeczne, a systemy sztucznej inteligencji mogą je reprodukować i utrzymywać. Historyczne uprzedzenia** zostają zakodowane w danych, a zatem zautomatyzowane systemy mogą **reprodukować i legitymizować te wzorce pod pozorem neutralności i wydajności algorytmicznej.**

Pomimo tego, że są to znane problemy, *firma FindtheRightTenant* miała również w przeszłości przypadki zrzeczenia się odpowiedzialności za weryfikację dokładności lub rzetelności danych, które wykorzystuje w swoich raportach dotyczących weryfikacji najemców. Praktyki firmy nie obejmują znaczącej kontroli jakości danych pozyskanych od stron trzecich i nie obejmowały żadnych praktyk ograniczających ryzyko w ramach prowadzonej działalności. Pomimo tego, że *FindtheRightTenant* jest firmą opartą na sztucznej inteligencji, nie posiadała ona żadnych znanych odpowiedzialnych praktyk w zakresie sztucznej inteligencji ani ram zarządzania sztuczną inteligencją, twierdząc, że jej produkt jest zgodny z nordowskimi przepisami dotyczącymi ochrony konsumentów lub ochrony danych osobowych. Te oczywiste wady zwróciły uwagę dziennikarzy śledczych w tym kraju.

Co odkryli dziennikarze

Kilka organizacji informacyjnych i grup zajmujących się ochroną konsumentów zwróciło uwagę na praktyki **FindtheRightTenant**. Planet News, National Consumer Protection League i **The Nordovian Tech News** przejęły inicjatywę i zwróciły uwagę na kilka systemowych problemów związanych z projektowaniem, wdrażaniem i regulowaniem algorytmów weryfikacji najemców, ale szczególnie **wyróżniły FindtheRightTenant** jako nieodpowiedzialną firmę.

Zarzucili firmie, że nie robi wystarczająco dużo, aby rozwiązać znane problemy związane z **dokładnością danych i brakiem przejrzystości**. Odkryli, że dane z biur kredytowych, baz danych dotyczących eksmisji i rejestrów karnych są często pełne nieaktualnych, nieprawidłowych lub niekompletnych informacji. W wielu przypadkach odkryli, że w raportach nadal pojawiały się zapisy dotyczące aresztowań, które nigdy nie doprowadziły do faktycznego skazania, oraz spraw cywilnych dotyczących eksmisji, które zostały oddalone lub rozstrzygnięte ugodą, a uwzględnienie tych „zapisów-zombie” spowodowało **kilka odmów wynajmu** opartych na wprowadzających w błąd, fałszywych lub nieprawidłowych informacjach.

Odkryli również, że systemy firmy nie były **w ogóle przejrzyste**, a kilku najemców, z którymi przeprowadzili wywiady, **nie miało pojęcia, jakie dane zostały wykorzystane** do podjęcia decyzji. **Nie** mieli oni również **prawie żadnych informacji na temat tego, jak zakwestionować negatywny wynik weryfikacji**. Ani **FindtheRightTenant**, ani właściciele nieruchomości nie informowali najemców o odmowie wynajmu **z powodu automatycznego raportu weryfikacyjnego**, co świadczy o nieprzejrzystości prywatnego rynku wynajmu, nawet jeśli istniały dowody na ten problem w systemie mieszkań socjalnych Nordovian.

Dziennikarze zbadali również potencjalną **stronniczość i dyskryminację**, które mogą być zakodowane w danych i algorytmach wykorzystywanych przez systemy firmy. Chociaż nie byli w stanie określić ani uzyskać dostępu do konkretnych baz danych, ich badania uwypukliły obawy dotyczące potencjalnej **stronniczości i dyskryminacji** zakodowanej w zestawach danych i

algorytmach podobnych do tych, na których opierały się systemy firmy, i skupili się na rodzajach punktów danych wykorzystywanych do tworzenia wyników, które zasilają algorytmy decyzyjne.

W artykule opublikowanym przez **The Planet News** wyjaśniono, w jaki sposób wykorzystanie rejestrów karnych, historii eksmisji i oceny ryzyka opartej na adresie **nieproporcjonalnie wpływało na mniejszości nordowskie** – zwłaszcza osoby kolorowe i migrantów – ze względu na **historyczne wzorce dyskryminacji mieszkaniowej, segregacji i nierówności dochodów**. Biorąc pod uwagę fakt, że dziennikarze i organizacje nadzorujące zwróciły uwagę, że **FindtheRightTenant** nie posiadało żadnych znaczących procedur ograniczających stronniczość i zarządzania danymi, wyrazili oni obawy, że to, co wyglądało na „neutralną” technologię, która miałaby prowadzić do lepszego podejmowania decyzji i „znalezienia odpowiedniego najemcy”, było w rzeczywistości zautomatyzowanym procesem, który niosło ze sobą ryzyko **utrwalenia i legitymizacji strukturalnego rasizmu i dyskryminacji** poprzez te decyzje.

Wywołało to krytykę ze strony organizacji konsumenckich dotyczącą sposobu, w jaki **FindtheRightTenant** promowało swój algorytmiczny produkt. Firma twierdziła, że przestrzega wszystkich odpowiednich przepisów, ale jednocześnie utrzymywała, że nie ponosi odpowiedzialności za dokładność wykorzystywanych danych. Zarówno organizacje konsumenckie, jak i prasa uznały to za sprzeczność i podkreśliły, że rodzi to pytania dotyczące odpowiedzialności, **zwłaszcza w sytuacji, gdy najemcom odmawiano dostępu do mieszkań na podstawie automatycznych raportów FindtheRightTenant**.

Od śledztwa dziennikarskiego do działań prawnych

W wyniku dochodzeń od 2023 r. firma FindtheRightTenant została wymieniona w kilku pozwach i skargach. Ponieważ świadczyła usługi weryfikacji najemców zarówno prywatnym właścicielom nieruchomości, jak i publicznym organom ds. mieszkalnictwa, kilka organizacji zajmujących się ochroną praw człowieka i organizacji konsumenckich – a ostatecznie także rząd – pozwało tę firmę.

W wyniku protestów rozwiązano umowy z samorządami lokalnymi, w tym bardzo dużą umowę z lokalną agencją rządową, która zajmowała się programem pomocy w wynajmie mieszkań w stolicy Nordovii, co sprawiło, że problemy prawne FindtheRightTenant stały się bardzo publiczne. Wkrótce stało się to wiadomością krajową i międzynarodową.

Krajowa organizacja ochrony konsumentów podkreśliła, że firma FindtheRightTenant została oskarżona o nieodpowiednią weryfikację dokładności danych pochodzących z zewnętrznych źródeł, a w sądzie przedstawiono dowody, że nie przeprowadzała ona żadnej weryfikacji, nawet gdy powszechnie wiadomo było, że źródła danych często zawierają błędy. Według reportera Planet News, Kenta Loisa, „w kilku pozwach sądowych FindtheRightTenant został oskarżony o systematyczne sporządzanie raportów, w których łączył osoby o podobnych nazwiskach, błędnie podawał wyniki postępowań sądowych i przedstawiał dane w sposób, który nie pozwalał na ich zakwestionowanie. Na przykład w odniesieniu do aresztowań nie uwzględniono informacji o oddalonych zarzutach lub rozstrzygnięciach spraw sądowych”.

Fakt, że firma została postawiona przed sądem, dał dziennikarzom dodatkowe narzędzia. Doprowadziło to do przełomowego śledztwa przeprowadzonego przez gazetę w sprawie branży weryfikacji najemców w Nordovii. W obliczu ograniczeń w bezpośrednim dostępie do danych najemców wynikających z przepisów dotyczących ochrony prywatności, dziennikarze sięgnęli po innowacyjną metodologię, a mianowicie analizę federalnych pozwów sądowych dotyczących firm zajmujących się weryfikacją najemców.

Fakt, że FindtheRightTenant współpracowało również z agencjami rządowymi, dał śledczym przewagę, **podobnie jak**, jak na ironię, **narzędzia sztucznej inteligencji**. Dziennikarze z The Planet News wykorzystali przetwarzanie języka naturalnego i specjalnie opracowane narzędzia do gromadzenia i sortowania tysięcy dokumentów sądowych w celu zidentyfikowania wzorców w skargach konsumentów i wynikach postępowań sądowych. Porównali te sprawy z wnioskami o dostęp do informacji skierowanymi do władz mieszkaniowych w Nordovii, które ujawniły powszechne korzystanie z usług firm takich jak FindtheRightTenant w kilku programach mieszkaniowych.

Jak nieprawidłowości w branży wpłynęły na osoby najbardziej narażone

W raporcie The Planet News podkreślono, jak nieprzejrzyste i trudne jest dla najemców kwestionowanie decyzji podejmowanych przez te systemy oraz jak rzadko zdarza się, aby jakakolwiek firma została pociągnięta do odpowiedzialności za błędne lub stronne wyniki. Ich dochodzenie ujawniło mieszkańcom Nordovii **niepokojący obraz branży automatycznej weryfikacji najemców**: potężny, oparty na danych system, który działa przy minimalnej przejrzystości, ograniczonej odpowiedzialności i **poważnych konsekwencjach dla najemców znajdujących się w trudnej sytuacji**.

Jedna ze spraw opisanych przez gazetę dotyczyła kobiety o imieniu Luisa Sanchez, której odmówiono przyznania mieszkania po tym, jak w raporcie dotyczącym weryfikacji najemców błędnie uwzględniono rejestr karny należący do innej osoby o podobnym imieniu, Louisa Marquez. Migrantka do Nordovii, która przebywała w tym kraju legalnie od prawie dziesięciu lat, była wielokrotnie odrzucana przy staraniach o wynajem mieszkania i w rezultacie borykała się z poważnymi trudnościami, mimo że sama nie miała żadnej kartoteki kryminalnej. Historie takie jak ta pokazują, jak pomyłki w danych i zautomatyzowane systemy mogą błędnie klasyfikować osoby jako najemców wysokiego ryzyka i **poważnie wpływać na ich życie**.

Inny mężczyzna, którego nazwisko nie zostało ujawnione, został oznaczony jako osoba z wpisem w rejestrze karnym należącym do innej osoby o podobnym imieniu, co doprowadziło do wielokrotnych odmów. Inny najemca miał w swoich aktach wpis o oddaleniu sprawy eksmisji, mimo że nigdy nie został eksmitowany. **Obaj musieli zmagać się z długimi opóźnieniami i trudnościami w rozwiązywaniu tych błędów, co podkreśla szkodliwy wpływ wadliwych systemów automatycznych.**

W artykułach prasowych zwrócono również uwagę

na innych najemców, których życie zostało zakłócone z powodu błędów w weryfikacji najemców. Na przykład niektórym osobom odmówiono przyznania mieszkania, ponieważ w automatycznych raportach błędnie wymieniono wnioski o eksmisję lub rejestry karne, które nie należały do nich. Błędy te często wynikały z popularnych nazwisk lub nieaktualnych danych. **Wiele ofiar miało trudności z uzyskaniem poprawek, a nawet zrozumieniem, dlaczego odmówiono im dostępu.**

FindtheRightTenant, jako jeden z największych dostawców automatycznej weryfikacji najemców w Nordovii, posłużył jako studium przypadku pokazujące, jak te systemy mogą zawieść – i jak takie awarie mogą zaszkodzić prawdziwym ludziom poszukującym stabilnego mieszkania, **zwłaszcza gdy firmy są lekkomyślne i nie stosują żadnych zabezpieczeń ani ram zarządzania sztuczną inteligencją**. Praca dziennikarzy i rzeczników nadal rzuca światło na te praktyki w dzisiejszej Nordovii, naciskając na reformy, które priorytetowo traktują sprawiedliwość, dokładność i przejrzystość w dostępie do mieszkań. Tymczasem *FindtheRightTenant* nadal boryka się z problemami prawnymi i chociaż nadal prowadzi działalność, ma poważne kłopoty finansowe.



W sprawie studium przypadku

Na wstępie zastrzeżenie: Chociaż przypadek FindtheRightTenant opiera się na rzeczywistych dochodzeniach dziennikarskich w prawdziwym świecie, niniejszy przypadek został w całości wymyślony na potrzeby niniejszego ćwiczenia.

Na początku można rozpocząć od **dyskusji na temat oceny zdolności kredytowej opartej na sztucznej inteligencji oraz usług finansowych opartych na sztucznej inteligencji**, omawiając **zalety automatyzacji i potencjał wykorzystania różnych rodzajów zbiorów danych do obsługi różnych grup społecznych oraz skupiając się na integracji społecznej**.

Po zapoznaniu się z **procesem zatwierdzania kredytów należy skupić się na wykorzystaniu danych osobowych do podejmowania tego rodzaju decyzji**. Do stworzenia antystudium przypadku wykorzystano następujące źródła publiczne, ale wszelkie podobieństwa do rzeczywistych firm i osób żyjących lub zmarłych są całkowicie przypadkowe. Instruktorzy powinni poinformować studentów o tym fakcie w trakcie lub po zakończeniu studium przypadku i dyskusji, w zależności od tego, jak ważna jest dla nich ta wiedza przed rozpoczęciem zajęć. Osobiście autor niniejszego antystudium przypadku uważa, że bardziej wartościowe jest umożliwienie studentom dostępu do rzeczywistego dochodzenia przeprowadzonego przez The Markup w dowolnym momencie (patrz pierwszy podany link), ponieważ jest to bardzo dobra praca i pomoże im lepiej zrozumieć omawiane kwestie. Kiedy? Cóż, to zależy od Ciebie!

Można omówić takie pytania, jak:

- Co może zrobić firma, aby ograniczyć zidentyfikowane ryzyko, oraz jakie normy prawne powinna przestrzegać, aby uniknąć odpowiedzialności?
- W jaki sposób firma może lepiej chronić prawa użytkowników i zdobyte doświadczenia, które mogą następnie zostać wykorzystane przez inne firmy pragnące wykorzystać automatyczne podejmowanie decyzji w celu decydowania o dostępie obywateli do możliwości w zakresie mieszkalnictwa, kredytów lub innych obszarów?



Studium przypadku daje możliwość zidentyfikowania ryzyka etycznego i prawnego związanego z algorytmicznym podejmowaniem decyzji dotyczących dostępu do mieszkań, a także proponowania środków naprawczych poprzez wstępną identyfikację ryzyka etycznego i prawnego z tym związanego. Do tego służy **pogrubiona czcionka** w tekście. Twoim celem powinno być zrozumienie przez uczniów kwestii związanych z uprzedzeniami, dyskryminacją, przejrzystością i prywatnością danych.

To anty-studium przypadku pokazuje, jak firma taka jak ta **nie powinna się zachowywać**, więc część dyskusji może dotyczyć tego, **co firma taka jak FindtheRightTenant powinna była zrobić inaczej**, a także tego, **czy firmy świadczące usługi automatycznej weryfikacji najemców** powinny w ogóle istnieć, a jeśli tak, to jaki jest najlepszy sposób **czerpania korzyści z**

Niniejsze studium przypadku koncentruje się na *FindtheRightTenant* – fikcyjnej firmie, która wykorzystuje sztuczną inteligencję i historię kredytową do podejmowania decyzji o dostępie do mieszkań. **Jest to przykład tego, jak algorytmiczne podejmowanie decyzji może prowadzić do szkód dla konsumentów, a nawet naruszać prawa ludzi, gdy nie działa prawidłowo.**

Studium przypadku dzieli się zasadniczo na dwie części. W pierwszej części analizowana jest historia *FindtheRightTenant* i jej algorytmu, wyjaśniając, w jaki sposób został on wdrożony i dlaczego zawiódł, jak wpłynął na konsumentów i ich dostęp do mieszkań oraz w jaki sposób zaszkodził reputacji firmy i spowodował dla niej problemy. Ta część kończy się podkreśleniem ryzyka związanego z takimi praktykami. Druga część studium przypadku koncentruje się na rozwiązaniach i to właśnie w tym miejscu instrukcje i rola instruktorów powinny stać się bardziej aktywne, ponieważ modele oparte na sztucznej inteligencji wymagają zbiorów danych nie tylko do szkolenia, ale także do wprowadzania danych osobowych przez użytkowników, jak pokazano w **symulacji na stronie 8 niniejszego studium przypadku**.

zalet technologii przy jednoczesnym podejmowaniu działań mających na celu ograniczenie potencjalnego ryzyka i kompromisów. Instruktorzy mogą zachęcić uczniów do **opracowania metod i środków**, aby to osiągnąć (patrz sugerowane lektury). Innym tematem do dyskusji jest **to, co mogą zrobić osoby kupujące produkt taki jak ten oferowany przez FindtheRightTenant** – właściciele nieruchomości, zarządcy nieruchomości lub publiczne organy ds. mieszkalnictwa. Jaka jest ich rola? Czy ponoszą częściową odpowiedzialność lub współodpowiedzialność? Co mogą i powinni zrobić?

Wykorzystane źródła:

Kirchner, L. i Goldstein, M. (2020). Jak zbadaliśmy branżę weryfikacji najemców. The Markup. <https://themarkup.org/show-your-work/2020/05/28/how-we-investigated-the-tenant-screening-industry>
TechEquity Collaborative. (2022). Technologia, uprzedzenia i inicjatywa mieszkaniowa: weryfikacja najemców. <https://techequity.us/2022/02/23/tech-bias-and-housing-initiative-tenant-screening/>
National Consumer Law Center. (2022). Nowy raport analizuje, w jaki sposób nadużycia i uprzedzenia w procesie weryfikacji najemców szkodzą najemcom. <https://www.nclc.org/new-report-examines-how-abuse-and-bias-in-tenant-screening-harm-renters/>



Więcej informacji

- Asplund, J., et al. (2020). Auditing Race and Gender Discrimination in Online Housing Markets. *Proceedings of the International AAAI Conference on Web and Social Media*, 14(1), 123–134.
<https://ojs.aaai.org/index.php/ICWSM/article/view/7276>
- Barocas, S., Hardt, M., & Narayanan, A. (2019). Discrimination in the age of algorithms. *Journal of Legal Analysis*, 10, 113–174.
<https://doi.org/10.1093/jla/laz001>
- boyd, d., Levy, K., & Marwick, A. (2014). The networked nature of algorithmic discrimination. Open Technology Institute.
<https://www.danah.org/papers/2014/DataDiscrimination.pdf>
- Desmond, M., & Wilmers, N. (2021). Racial discrimination in housing: How landlords use algorithms and home visits to screen tenants. *American Sociological Review*, 86(5), 781–809. <https://doi.org/10.1177/00031224211029618>
- Kirchner, L., & Goldstein, M. (2020, May 28). Access denied: Faulty automated background checks freeze out renters. *The Markup*. <https://themarkup.org/locked-out/2020/05/28/access-denied-faulty-automated-background-checks-freeze-out-renters>
- Kirchner, L. (2020, October 6). When zombie data costs you a home. *The Markup*. <https://themarkup.org/locked-out/2020/10/06/zombie-criminal-records-housing-background-checks>
- Rosen, E., & Garboden, P. M. E. (2023). Algorithms and racial discrimination in the US housing market. In *The Routledge Handbook of Housing Policy and Planning* (pp. 312–324). Routledge. <https://doi.org/10.4324/9781003365877-24>
- Wang, X. et al. (2024). Algorithmic discrimination: Examining its types and regulatory measures with emphasis on US legal practices. *Frontiers in Artificial Intelligence*, 7, Article 1320277. <https://doi.org/10.3389/frai.2024.1320277>
- So, W. et al. (2022). Beyond Fairness: Reparative Algorithms to Address Historical Injustices of Housing Discrimination in the US. *Proceedings of the 2022 ACM Conference on Fairness, Accountability, and Transparency*, 123–134.
<https://doi.org/10.1145/3531146.3533160>
- Žliobaitė, I. (2017). Measuring discrimination in algorithmic decision making. *Data Mining and Knowledge Discovery*, 31(4), 1060–1089.
<https://doi.org/10.1007/s10618-017-0506-1>
-