

Svar på interpellation om otillåten andrahandsuthyrning av Cecilia Forss (M)

Cecilia Forss (M), 2:e vice ordförande i Uppsalahem AB, har väckt en interpellation om otillåten andrahandsuthyrning.

En utgångspunkt i interpellationen är att en hänvisning görs till en kartläggning av nyanländas boendesituation som Boverket gjort.

Boverkets rapport Boendesituationen för nyanlända, rapport 2015:40 bygger på en övergripande analys samt fallstudier i fem kommuner: Södertälje, Göteborg, Gävle, Hultsfred och Östra Göinge. Rapporten pekar på en delvis splittrad bild beroende på det skiftande läget i de olika kommunerna. Det allvarliga är det besvärliga bostadsläget med en ökad trångboddhet i storstadsområdena.

Det finns dock inget belägg i rapporten för det som antyds i interpellationen, att kommuner betalar ut bidrag för svarta hyror som kan gå till kriminell verksamhet.

Socialtjänstens försörjningsstöd gör alltid en prövning av vad som är en skälig hyra. Utgångspunkt är Försäkringskassans hyresnormer. Granskning görs även av hur många personer som är folkbokförda på en adress. Om det är många personer på samma adress, bedöms vad som är skälig hyresnivå utifrån att de personer som är skrivna på adressen delar på hyreskostnaderna. Försörjningsstöd betalas aldrig ut utan prövning vad som är skäliga hyresnivåer.

Förutsättningen för att få en hyreskostnad godkänd för försörjningsstöd är att det finns ett hyreskontrakt mellan förstahandshyresgästen/lägenhetsinnehavaren och andrahandshyresgästen som söker om det ekonomiska biståndet. Ansvar för uthyrningen åvilar lägenhetsinnehavaren, och det är dennes ansvar att försäkra sig om att hyresvärden/fastighetsägaren godkänner andrahandsuthyrning.

Interpellanten ställer tre frågor:

1. Delar du min och Uppsalahems uppfattning att den otillåtna andrahandsuthyrningen bidrar till den snabbt ökande sociala oron?

Otillåten andrahandsuthyrning är ett problem på bostadsmarknaden. Det leder till en snedvridning av bostadsmarknaden, och innebär dessutom stor osäkerhet för individer med otillåtet andrahandskontrakt då dessa saknar rättigheter gällande sitt boende och kan i praktiken bli utslängda närsomhelst utan någon möjlighet att få sin sak prövad.

Det är framför allt ett problem för hyresvärden/fastighetsägaren i sin roll som uthyrare av bostäder att veta och ha kontroll på vilka som bor i fastigheterna. Därför är det bra att

hyresvärden/fastighetsägaren blir aktivare i sitt ansvar att följa upp och kontrollera de aktuella hyresförhållandena i sina fastigheter. Jag noterar därför med stort intresse att Uppsalahem AB verkar ta denna fråga på större allvar med fördjupat ansvar. I UNT 2017-01-21 kunde man läsa att:

”2016 tog det kommunala bostadsbolaget Uppsalahem tillbaka 103 lägenheter sedan man konstaterat att de hyrts ut svart, det vill säga hyrts ut i andra hand utan Uppsalahems tillstånd. Det kan jämföras med 65 återkallade lägenheter 2015 och 58 lägenheter 2014.”
(UNT 2017-01-21)

Jag tycker att det är bra att Uppsalahem AB uppenbarligen tar ett större engagemang och ansvar i frågan och blir mer aktiv i arbetet för att motverka otillåtna andrahandskontrakt.

Vad gäller frågan om den snabbt ökande sociala oron är det ett vidare problem än att bara handla om otillåten andrahandsuthyrning. Det handlar mer om en ökad social och ekonomisk ojämlikhet med en ökad segregation, som bland annat handlar om arbetslöshet, utbildningsnivå, försörjningsstödtagande och andra socioekonomiska faktorer. En ökad trångboddhet kan även ske inom ramen för ett giltigt förstahandskontrakt. Att sätta likhetstecken mellan förekomst av otillåten andrahandsuthyrning och social oro tyder på en mycket förenklad och otillräcklig analys av sociala förhållanden.

Hyresvärdarna har även möjlighet att införa regler som reglerar trångboddhet för att på sätt motverka att alltför många personer folkbokför sig på en och samma adress. I Uppsala har t.ex. Rikshem sådana villkor för uthyrning av sina bostäder, som följer Boverkets rekommendationer om hur många personer som lämpligen ska bo i en bostad.¹

2. Anser du att Uppsala kommun kan fortsätta att betala ut bidrag till hyra när det är frågan om olaglig upplåtelse?

Socialtjänstens försörjningsstöd gör alltid en prövning av vad som är en skälig hyra. Utgångspunkt är Försäkringskassans hyresnormer. Granskning görs även av hur många personer som är folkbokförda på en adress. Om det är många personer på samma adress, bedöms vad som är skälig hyresnivå utifrån att de personer som är skrivna på adressen delar på hyreskostnaderna. En orimligt hög hyreskostnad kommer att nekas med hänvisning till att hyreskostnaden är orimlig sett till hur många som bor i bostaden. Försörjningsstöd betalas aldrig ut utan prövning vad som är skäliga hyresnivåer.

Förutsättningen för att få en hyreskostnad godkänd för försörjningsstöd är att det finns ett hyreskontrakt mellan förstahandshyresgästen/lägenhetsinnehavaren och andrahandshyresgästen som söker om det ekonomiska biståndet. Ansvar för uthyrningen åvilar lägenhetsinnehavaren, och det är dennes ansvar att försäkra sig om att hyresvärden/fastighetsägaren godkänner andrahandsuthyrning.

¹ <https://www.rikshem.se/bo-hos-oss/uthyrningspolicy/>

Den lagstiftning som socialtjänsten har att förhålla sig till är socialtjänstlagen. Vid prövning av ekonomiskt bistånd har man att ta ställning till om kostnaden som den enskilde söker ekonomiskt bistånd för är rimlig eller inte. Socialtjänsten arbetar inte med hyreslagen.

Den som bryter mot hyreslagen i ett förfarande där man hyr ut en lägenhet otillåtet är förstahandshyresgästen gentemot sin hyresvärd² och det är hyresvärdens ansvar att kontrollera att detta inte sker och att vidta eventuella åtgärder om det uppdagas att så har skett.

Dom som hänvisas till i interpellationen är en dom i förvaltningsrätten i Stockholm som gäller Södertälje kommun. Det finns däremot en dom från kammarrätten i Göteborg (mål nr: 2648-10) som slår fast en vägledande praxis att det inte är socialtjänstens uppgift att bedöma huruvida det handlar om otillåten andrahandsuthyrning eller inte. Där framgår att det inte är skäl att neka ekonomiskt bistånd till hyra enbart på grund av att andrahandshyresgästen inte lyckats skaffa ytterligare dokument utöver ett kontrakt med förstahandshyresgästen där det framgår för vilken bostad och kostnaden för denna som hen söker bistånd för.³

Det är således en vägledande dom i kammarrätten som skapat den rättspraxis som socialtjänsten har att följa. Det har inget med Socialstyrelsens riktlinjer att göra, som interpellanten tycks tro.

3. Om du delar min och Uppsalahems uppfattning; när kommer kommunen att sluta betala ut bidrag till svarta hyreskontrakt?

Kommunen följer och fortsätter att följa den rättspraxis som gäller för socialtjänsten när rätten till ekonomiskt bistånd prövas utifrån vad socialtjänstlagen medger.

I sammanhanget kan nämnas att ett samarbete mellan försörjningsstödet och Uppsalahem AB har inletts. Syftet med detta samarbete är att se om och hur rutiner mellan parterna kan utvecklas för att få ett effektivare arbete inom ramen för vad respektive lagstiftningar medger.

2017-03-19

Ulrik Wärnsberg (S)

Ordförande Arbetsmarknadsnämnden

² Jordabalken "Hyreslagen", 12 kap 39§

³ Kammarrätten i Göteborg, mål nr 2648-10, sid 2-3