

Arbetsmarknadsförvaltningen

**Underlag**

Handläggare: Weronica Öhrt, Ida Bylund-Lindman

## Åtgärder för handläggning av ärenden med otillåten andrahandsuthyrning

Arbetsmarknadsnämnden föreslås besluta

**att** uppdra till förvaltningen att genomföra följande åtgärder

- Utveckla samarbetet med hyresvärdar, säkerställa att samtliga rutiner följs samt att tillgängliga verktyg används vid varje inkommen ansökan
- Utveckla information till klienter om vad som avses med en godkänd andrahandsuthyrning.
- Kontrollera kontraktens giltighet, om denna inte kan styrkas kommer det att resultera i konsekvenser för biståndet.
- Använda KIR (kommuninvånarregistret) metodiskt vid varje ärende för att säkerställa att dubbla bistånd till hyra inte utbetalas till en och samma adress.
- Säkerställa att rutiner och metoder följs vid varje ärende för att eliminera utbetalningar av bistånd till otillåtna andrahandskontrakt.

**att** uppdra till förvaltningen att, vid uppföljningen enligt verksamhetsplanens årshjul, återkomma till nämnden med information om utvecklingen av samarbetet med hyresvärdarna.

### Ärendet

Arbetsmarknadsförvaltningen fick den 20 maj 2019 i uppdrag av nämnden att till den 28 augusti 2019 utreda omfattningen av otillåten andrahandsuthyrning för personer som ansöker om ekonomiskt bistånd för hyreskostnader, samt förekomsten av dubbla utbetalningar till hyra för en och samma lägenhet, såväl baserat på otillåtna andrahandskontrakt som inneboendekontrakt. Förvaltningen fick också i uppdrag att i utredningen ge förslag på hur samarbetet med hyresvärdarna kan utvecklas för att motverka otillåten andrahandsuthyrning. I återrapportering till nämnden ska avdelningen även komma med förslag på åtgärder som eliminerar nämndens utbetalningar till otillåten andrahandsuthyrning samt rutiner och metoder för att motverka dubbla utbetalningar av försörjningsstöd till en och samma lägenhet.

### Föredragning

Förvaltningen har utrett omfattningen av otillåten andrahandsuthyrning. Utredningen har skett i samverkan med Uppsalahem och Rikshem som varit behjälpliga med uppgifter om godkända andrahandsuthyrningar.

### *Andra kommuners hantering av ogiltiga andrahandskontrakt*

Borås, Sandviken, Enköping och Södertälje är exempel på kommuner där man avslår ansökt ekonomiskt bistånd avseende hyra om det inte finns ett godkänt, giltigt hyresavtal med berörd hyresvärd. Oftast har klienten dock ett inneboendekontrakt och då görs en bedömning om inneboendehyran är skälig. Detta kan i Uppsala kommun göras för boenden genom Uppsalahem med stöd av "Hyreskollen". Någon ökning av överklagade beslut har inte märkts för kommunerna och de har inte upplevt att kontrollen inneburit att människor hamnar i bostadslöshet. Däremot har kommunerna märkt att fel kontrakt upprättats av misstag, många gånger lämnar personen istället in ett inneboendekontrakt på samma adress och då görs en bedömning om inneboendehyran är skälig. Man hänvisar också till kontakt med hyresvärderna för att upprätta ett giltigt andrahandskontrakt.

### *Undersökning av andel ogiltiga andrahandskontrakt*

Förvaltningen kan inte med full säkerhet idag avgöra vilka kontrakt som är godkända och inte då det finns flera osäkerhetsfaktorer som spelar in. Uppsalahem har tillhandahållit ett register med godkända andrahandsuthyrningar i deras bestånd. Detta register innehåller dock inga personuppgifter varför matchning mot socialtjänstens register måste göras med adress och postnummer. Om adressen inte är skriven på exakt samma sätt i Uppsalahems register och i förvaltningens register så matchas därför inte adressen. Rikshem har uppskattat att de har mellan 50-100 godkända andrahandskontrakt i sitt bestånd, men förvaltningen har inte fått något register över adresser så jämförelse kan inte göras för dessa lägenheter.

Under det första halvåret 2019 har drygt 5 000 hushåll varit aktuella. Ca 20% (ca 1 200 hushåll) har ansökt om ekonomiskt bistånd boende i andra hand. Ett hushåll kan under perioden ha ansökt en eller flera gånger och fått sin ansökan beviljad eller avslagen. Det är också möjligt att ansökan avslagits av orsaker som inte har något samband med själva bostaden. Ca 400 hushåll kan räknas bort som godkända. De hushåll som har räknats bort är hushåll med bostadssocialt kontrakt (via SCF), hushåll som anlant som ABO (anvisade enligt bosättningslagen till en lägenhet i Uppsala kommun) och kvotflyktingar med mottagandedatum senare än 2015 samt hushåll där samtliga uppgifter (postnummer, gatunamn och gatunummer) är identiska i Procapita och Uppsalahems register över godkända andrahandskontrakt.

Det går dock inte att dra slutsatsen att samtliga av resterande kontrakt är ogiltiga. Dels på grund av att jämförelse med andra hyresvärdar än Uppsalahem är omöjlig i dagsläget samt att adresser inte sällan är felstavade och inte upptäcks i Uppsalahems lista.

### *Kontroll*

Förvaltningen gör alltid en skälighetsprövning gentemot Försäkringskassans föreskrifter (FKFS 2017:15) om genomsnittlig och högsta godtagbara bostadskostnad av summan på den ansökta hyreskostnaden.

Vid varje ansökan om ekonomiskt bistånd till hyreskostnad kontrolleras personen som ansöker och adressen i KIR (kommuninvånarregistret). Där säkerställs att det inte bor flera personer som får ekonomiskt bistånd för hyreskostnad på samma adress som angivits i ansökan. Vid misstanke om oegentligheter görs en närmare utredning med eventuellt hembesök.

I kombination med användandet av "Hyreskollen" som Uppsalahem har tagit fram motverkas att summor som överstiger den faktiska hyran utbetalas. Många som ansöker om ekonomiskt bistånd för hyreskostnad får ett lägre belopp än vad de har

ansökt om då ansökt belopp ofta överstiger riktlinjerna. Genom dessa kontroller säkerställs därför att ekonomiskt bistånd överstigande norm och faktisk hyra aldrig utbetalas. Detta gäller även som kontroll vid inneboendekontrakt.

#### *Samverkan*

Förvaltningen har påbörjat ett samarbete med Uppsalahem och Rikshem där diskussion om samverkansformer för att förhindra ogiltiga kontrakt har förts. Under hösten kommer samverkan intensifieras för att tillsammans motverka ogiltig andrahandsuthyrning. Förhoppningen är att system liknande Uppsalahems "Hyreskollen" upprättas även hos andra hyresvärdar.

Rikshem har åtagit sig att en gång per år meddela hyreshöjning. Utöver detta sker inga hyreshöjningar varför förvaltningen kan vara säkra på att hushåll boende i en lägenhet som ägs av Rikshem inte bör ha någon hyreshöjning vid andra tillfällen under året.

Rikshem har även uttryckt önskan om samarbete och utbyte av information vid misstanke om missförhållanden såsom t.ex. trångboddhet, grov kriminalitet m.m. Behov av att utreda möjligheterna för detta finns. Socialtjänst lyder under strikt sekretess och information om klienter kan aldrig lämnas ut till någon utomstående. Sekretessen är grunden för att säkra klientens integritet och att bryta sekretessen är ett allvarligt och grovt tjänstefel. Vid behov kan dock klienten samtycka till att socialtjänsten får kontrollera kontraktet genom att prata med hyresvärderna. Inget förhindrar dock att förvaltningen tar emot information från hyresvärderna.

#### *Förslag på åtgärder*

Genom att fortsätta utveckla samarbete med hyresvärdar, säkerställa att samtliga rutiner följs samt att tillgängliga verktyg används vid varje inkommen ansökan bidrar förvaltningen till att oskäligen hyror och svartkontrakt på andrahandsmarknaden motverkas.

Förvaltningen kommer att utveckla informationen till klienter om vad som avses med en godkänd andrahandsuthyrning.

Förvaltningen kommer även att börja kontrollera kontraktens giltighet och om giltigheten inte kan styrkas kommer det att resultera i konsekvenser för biståndet.

KIR (kommuninvånarregistret) kommer att användas metodiskt vid varje ärende för att säkerställa att dubbla bistånd till hyra inte utbetalas till en och samma adress.

Förvaltningen kommer även att arbeta för att säkerställa att rutiner och metoder följs vid varje ärende för att eliminera utbetalningar av bistånd till otillåtna andrahandskontrakt.

#### *Barnkonsekvensanalys*

Arbetet med att fortsätta utveckla samarbeten med hyresvärdar för att motverka oskäligen andrahandshyror ökar chanserna för fler familjer att bli självförsörjande vilket har en positiv inverkan på barnets nuvarande situation och framtid.

#### *Jämställdhetskonsekvensanalys*

Kontrollen av huruvida ett andrahandskontrakt är giltigt eller inte bör inte påverka kvinnor och män olika då det är ungefär lika många män som kvinnor som har ett andrahandskontrakt.

### *Ekonomiska konsekvenser*

På lång sikt kan utvecklingen av samarbetet med hyresvärdar och kontroller av hyresnivåer genom "Hyreskollen" komma att påverka klientens ekonomi i positiv riktning då kontroll av hyreskostnader kan bidra till att oskäliga andrahands-hyreskostnader stävjas. Detta förutsätter dock att hushållet har möjlighet att flytta ifrån sitt ogiltiga andrahandskontrakt till en bostad på den ordinarie marknaden till rimlig hyra utifrån hushållets ekonomiska förutsättningar.

### *Konsekvenser för näringslivet*

Ett fortsatt och utvecklat samarbete mellan förvaltningen och hyresvärdarna medverkar till fler godkända hyreskontrakt genom att förvaltningen kan upptäcka felaktigheter i kontrakten.

Arbetsmarknadsförvaltningen

Lena Winterbom  
Direktör