

Handläggare  
Juhlin Henrik (SBF)

Datum  
2016-03-07

Diarienummer  
KSN-2016-0456

Kommunstyrelsen

## Förfrågan om undantag från kommunfullmäktiges beslut om förmedlingsprinciper

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta

**att** godkänna Uppsala bostadsförmedling AB:s förfrågan om undantag av kommunfullmäktiges förmedlingsprinciper i enlighet med **bilaga 1**.

### Ärendet

Uppsala bostadsförmedling AB har inkommit med en skrivelse till kommunstyrelsens arbetsutskott i vilken bolaget önskar göra ett undantag från kommunfullmäktiges beslut om förmedlingsprinciper för bolaget.

Kommunfullmäktige fattade beslut om att inrätta Uppsala bostadsförmedling AB i juni 2015 (KSN-2014-1585). Kommunfullmäktige beslutade då om köregler och förmedlingsprinciper i enlighet med gällande lagstiftning för att inrätta en kommunal bostadsförmedling. Beslutet innebär att bostadsförmedlingen tar över och avvecklar externa köer i syfte att skapa en rak förmedlingskö på rättvisa grunder. Uppsalahem och Studentstadens nuvarande kö skulle således hanteras efter denna princip i likhet med övriga hyresvärdar och fastighetsägare.

I bostadsförmedlingens skrivelse, **bilaga 1**, önskar bolaget göra ett undantag från principerna genom att ta över men inte avveckla Uppsalahem och Studentstadens köer. Bostadsförmedlingen planerar att starta sin verksamhet i juni 2016.

### *Ekonomiska konsekvenser*

Hanteras inom ramen för Uppsala bostadsförmedling AB.

Kommunledningskontoret

Joachim Danielsson  
Stadsdirektör

Mats Norrbom  
Stadsbyggnadsdirektör

Handläggare

Datum  
2016-02-15

Diarienummer

Kommunledningskontoret/  
Kommunstyrelsens arbetstutskott

## Övertagande av köer från Uppsalahem AB och Studentstaden AB

### Förslag till beslut

**att** godkänna förslaget om övertagandet av de befintliga köerna från Uppsalahem AB och Studentstaden AB i enlighet med föredragning.

### Ärendet

#### *Bakgrund*

Kommunfullmäktige i Uppsala kommun beslutade den 15 juni 2015 att inrätta en bostadsförmedling för Uppsalaregionen. Vidare gav kommunfullmäktige i uppdrag till de kommunala bostadsbolagen, Uppsalahem AB och Studentstaden AB, att överlämna bland annat sina bostadsköer för övertagande och avveckling till den nyinrättade bostadsförmedlingen. Förmedlingen bedriver sin verksamhet i bolagsform, Uppsala Bostadsförmedling AB (nedan kallat Bostadsförmedlingen). Bolaget kommer att starta förmedlingsverksamheten den 1 juni 2016.

I det av kommunfullmäktige beslutade ärendet föreslogs att de befintliga köerna i Uppsalahem och Studentstaden skulle avvecklas inom en sjuårsperiod. Under den perioden skulle sökande i dessa två köer få behålla sina kötider under förutsättning att de samtidigt ställer sig i den ordinarie kön och betalar köavgiften om 290 kronor. I praktiken skulle det leda till att det under de första sju åren finns två parallella köer, en ordinarie kö och en avvecklingskö. De kommunala bostadsbolagens hyresobjekt skulle fördelas till dessa köer efter överenskommelse med bostadsförmedlingen.

Bostadsförmedlingen har sedan kommunfullmäktiges beslut i juni förra året aktivt arbetat med att skapa förutsättningar för lansering av en modern och tillförlitlig förmedling. En av förutsättningarna är att utveckla en digitala förmedlingstjänst som är anpassad och tillgänglig för olika målgrupper.

### *Föredragning*

Huvudfråga som behandlas nedan berör inrättande av en ordinarie kö hos en nybildad bostadsförmedling. Något förenklat kan man säga att det kan ske på två sätt:

- genom att starta med en tom kö, eller
- genom att överta befintlig kö

Inrättande av en ordinarie kö, givet kommunfullmäktiges beslut från juni 2015, innebär att man startar med en tom kö. Alla sökande måste registrera sig på nytt hos Bostadsförmedlingen. De sökande som tidigare stått i Uppsalahems och Studentstadens kö behöver således också registrera sig i den ordinarie kön för att kunna söka objekt i den parallella avvecklingskön. I skrivande stund, februari 2016, är det ca 115 000 sökande som står i Uppsalahems kö och ca 35 000 som står i Studentstadens kö (det är dock oklart hur stor andel av dessa som även står i Uppsalahems kö). Erfarenheten från Malmö stad är att antalet bostadssökande halverades i samband med att kommunen införde avgiftsbelagd bostadskö. Givet detta antas att antal sökande hos Bostadsförmedlingen initialt skulle kunna uppgå till ca 50 000 registreringar.

Som tidigare nämnts har beslut fattats om att lanseringsdagen för förmedlingsverksamheten blir den 1 juni 2016.

### *Risker med att starta med en tom kö*

Bostadsförmedlingen har identifierat ett antal risker som kan uppstå med att starta förmedlingen med en tom kö.

- I ärendet från juni 2015 innebar en av reglerna att personer med samma kötid skulle erbjudas lägenhet utifrån principen ”vem som klickar först på annonserat objekt”. I praktiken skulle det innebära att det skulle finnas många tusen personer med samma kötid. Detta skulle under lång tid påverka förmedlingsprocessen så att den i praktiken skulle fungera enligt en princip som inte är i linje med lagfäst krav ”i turordning och efter kötid”.
- Ur rättviseperspektivet- alla sökande har inte lika förutsättningar att registrera sig vid lanseringstidpunkten vilket kan uppfattas som orättvist. Som exempel kan nämnas att de som kan drabbas är personer som inte har datorer, har sämre internetuppkoppling, inte hanterar datorer, har någon form av funktionsnedsättning eller som av någon annan anledning (arbete, bortrest) inte kan bevaka lanseringstidpunkten.
- Tekniska risker- i och med att det kan bli ett för stort tryck på servern om man antar att huvuddelen av de sökande kommer att bevaka lanseringstidpunkten.

De identifierade riskerna skulle kunna elimineras och/eller minimeras genom att tillåta sökande att föranmäla sig under en tvåveckorsperiod före lanseringstidpunkten. Därefter skulle bostadsförmedlingen genom lottning tilldela köplatserna mellan de föranmälda. Resultatet av föranmälan och lottning skulle bli en ny kö med Uppsalahems sökande **men** med en annan inbördes ordning bland dem. Denna hantering skulle innebära att man låter slumpen avgöra något så viktigt som ens bostadsfråga.

Bostadsförmedlingen har därför väckt frågan om de befintliga köerna i Uppsalahem och Studentstaden kan ligga till grund för ordinarie kö i Bostadsförmedlingen. Motsvarande tillvägagångssätt har tillämpats av andra bostadsförmedlingar i Sverige. Malmö och Kungsbacka har gjort det. Stockholms bostadsförmedling har troligen gjort det men man kan inte verifiera den informationen då förmedlingen har funnits sedan 50-talet. Luleå planerar att göra det.

#### *Juridiska aspekter*

Bostadsförmedlingen har försökt hitta vägledning i lagtexten och hos juristeenheten på kommunledningskontoret kring frågan om det finns juridiska hinder för att starta bostadsförmedlingen genom att överta befintlig kö. Juristeenheten har inkommit med följande noteringar:

- Såvitt känt finns inte något domstolsavgörande som behandlar frågan.
- Sveriges Kommuner och Landsting har inte tittat på frågan och det är oklart om de kommuner som gjort på detta sätt utfört en mer djupgående juridisk analys av frågeställningen.
- Rättsläget får därför bedömas som oklart.

Juridiska enhetens ställningstagande i sakfrågan är att det därmed föreligger en viss risk för att ett beslut i kommunfullmäktige, som innebär att Uppsalahems och Studentstadens kö ska utgöra grunden för Bostadsförmedlingens kö, upphävs om det överklagas genom en laglighetsprövning. Ett beslut som kan överklagas får verkställas innan det har vunnit laga kraft om inte särskilda skäl föreligger. Om beslutet hunnit verkställas vid tidpunkten när förvaltningsdomstolen upphäver beslutet ska kommunen försöka rätta beslutet i den mån det går. Beslut kan vara av väldigt olika karaktär så det kan finnas situationer då det inte är möjligt att rätta beslutet.

#### *Hysesvärdarnas syn på förslaget*

Bostadsförmedlingen har genomfört ett antal workshops med hyresvärdar och diskuterat bland annat övertagande av de befintliga köer som finns i Uppsala kommuns allmännyttan. De deltagande hyresvärdarna var Stena Fastigheter, Rikshem, Graflunds, Skandia Fastigheter, Wallenstam, Åke Sundvall och ByggVesta. Majoriteten av hyresvärdarna har ställt sig positiva till förslaget. Ingen av dem har varit negativ. Hyresvärdarnas vilja att lämna sina objekt för förmedling av Bostadsförmedlingen påverkas inte av att köerna hos allmännyttan övertas och utgör ordinarie kö hos Bostadsförmedlingen. Några av hyresvärdarna har dock uttryckt önskemål om att möjliggöra för sökande i bland annat Stockholms bostadsförmedling att flytta över sin kötid till Uppsala bostadsförmedling. Vidare har hyresvärdarna uttryckt önskemål om att Stockholms bostadsförmedlings informerar om att Uppsala bostadsförmedling startar.

#### *Utredning kring flytträtt av kötid hos andra aktörer*

För att kunna ge bostadssökande i andra köer möjlighet till ”flytträtt av kötid” krävs dels en dialog med andra aktörer som idag hanterar dessa köer dels väcks det en mängd följdfrågor som måste besvaras. Bostadsförmedlingens styrelse har fattat beslut om att utredningen i denna fråga måste startas. Utredningen ska svara på ett antal frågor kring denna ”flytträtt”.

Ska man kunna flytta sin tid endast enkelriktad- från en annan aktör till Uppsala bostadsförmedling? Ska man kunna göra åt andra hållet också? Får man flytta över sin tid endast en gång? Från vilka köer ska man kunna flytta över sin tid? Endast från köer inom Uppsalaregionen?

Som framgår av dessa frågeställningar måste ”flytträttsfrågan” utredas tillsammans med andra aktörer och även utifrån olika perspektiv. Bolagets styrelse har gett vd i uppdrag att utreda i den frågan och återrapportera till styrelsen om och i så fall hur det kan erbjudas köande hos andra aktörer att flytta över sin kötid.

#### *Övertagande av köer hos Uppsalahem och Studentstaden*

Uppsalahems och Studentstadens köer har funnits i decennier och de som sökt hyresrätt i Uppsala har av Uppsala kommun hänvisats till Uppsalahem. Tilldelning av objekt har skett och sker i turordning och efter kötid. Informationen om sökande som finns i dessa köer, bland annat personnummer/samordningsnummer samt tid då man ställt sig i kö, tillsammans med tilldelningsprocessen gör att köerna bedöms uppfylla transparenskraven. I dessa köer står både bostadssökande och hyresgäster hos dessa två aktörer. För hyresgästerna är det boendetid från och med det senast påskrivna kontraktet som räknas, vilket är i linje med den hantering som annars skulle göras hos bostadsförmedlingen, d.v.s. skrivet kontrakt för en förmedlad bostad nollställer kötiden. Således kommer de övertagna köerna att övertas i det skick de är när de tas över.

Bostadsförmedlingens styrelse har fattat beslut om att föreslå kommunfullmäktige att köerna i Uppsalahem och Studentstaden ska övertas så som de är och därmed utgöra grund för bostadsförmedlingens kö. Detta innebär att köerna övertas per ett visst datum från respektive bolag och att sökande behåller den intjänade kötiden. Uppsalahems kö övertas under maj månad 2016 och Studentstadens kö övertas under november 2016. Anledningen till att övertagande av Studentstadens kö senareläggs till november är att trycket på studentbostadsmarknaden är som lägst under november månad. Övertagande av dessa köer innebär att någon avvecklingskö inte kommer att uppstå då kötider flyttas över till Bostadsförmedlingen.

En förutsättning för att köande ska kunna behålla sina kötider är att köavgiften om 290 kr betalas till Bostadsförmedlingen senast den 31 december 2016 för köande hos Uppsalahem respektive 30 juni 2017 för köande hos Studentstaden.

#### *Hantering av bostadskön hos Uppsala Kommuns Fastighets AB*

Hantering och eventuellt övertagande av bostadskön hos Uppsala Kommuns Fastighets AB kräver en vidare utredning.

#### *Översyn av köregler*

Bostadsförmedlingen genomför översyn av köregler dels med anledning av detta förslag dels då justeringar och förtydligande måste göras jämfört med de köregler som kommunfullmäktige har beslutat i juni 2015. Köregler som inte är av principiell beskaffenhet kommer att beslutas av Bostadsförmedlingens styrelse.

*Övriga aspekter*

Ur de sökandes perspektiv innebär förslaget om att överta befintliga köer att tillvägagångssättet och effekten blir enklare att förstå och acceptensen högre. Det som blir nytt för de sökande är att man framöver måste betala en årlig köavgift, i övrigt inga större ändringar i processerna. Samtidigt får sökande tillgång till ett större utbud av hyresobjekt på en och samma plats då flera privata hyresvärdar kommer att lämna sina objekt att förmedlas genom Bostadsförmedlingen.

Det blir även enklare för Bostadsförmedlingen att ta fram den tekniska plattformen samt billigare på både kort och långt sikt när den ska förvaltas. Administrativt blir det lättare för Bostadsförmedlingens medarbetare att utföra förmedlingsuppdrag.

Övertagande av de befintliga köerna förutsätter att regelverk kring personuppgifter efterföljs (PUL). Bedömningen är att några hinder inte föreligger för detta.

*Ekonomiska konsekvenser*

De föreslagna besluten medför inga negativa ekonomiska konsekvenser.

Bisera Jusufbasic  
Vd