ANSVARSFULL UTHYRNING AV BOSTÄDER

”Jag vet precis vad jag och min familj är beredda att betala i hyra, och jag vet att vi klarar av det. Men bostadsföretaget påstår att vi måste ha en högre inkomst för att få hyra den lägenhet vi vill bo i.”

”Det finns en man som alltid kan fixa fram lägenheter. Man får betala rejält mer än grannarna som har förstahandskontrakt, man får inga nycklar till porten och till tvättstugan och man kan inte sätta upp sitt namn på dörren. Men vad ska vi göra? Vi måste ju ha någonstans att bo.”

”Jag jobbar så mycket jag kan och när mina olika arbetsgivare ringer in mig. Det är viktigt för mig att visa att jag kan försörja mig och min familj. Men någon lägenhet får vi inte. Det verkar som om socialtjänsten är de enda som kan fixa lägenheter åt folk. Men vi är ju inga socialfall?”

En vägledning från allmännyttan

SABO SVERIGES ALLMÄNNYTTIGA BOSTADSFÖRETAG

Innehåll

Förord	3
Utgångspunkter för ansvarsfull uthyrning av bostäder	4
Den ordinarie bostadsmarknaden	6
Kommunala kontrakt	18
Den svarta bostadsmarknaden	20
Organisatoriska frågor i uthyrningen	28
Folkbokföring	30
Referenser	34

Förord

De allmännyttiga bostadsföretagen har ett samhällsansvar och i detta ligger att bedriva en ansvarsfull uthyrning av bostäder. Bostadsföretagen äger omkring 800 000 lägenheter och varje år flyttar mellan 15 och 20 procent av hyresgästerna, vilket innebär att ett stort antal nya hyresavtal tecknas.

Varje bostadsföretag har någon form av uthyrningspolicy. Den beskriver hur lediga lägenheter ska fördelas och vilka krav som är nödvändiga och rimliga att ställa på en hyresgäst när ett nytt hyresavtal tecknas. Policyn kan behöva ses över med jämna mellanrum och denna vägledning är ett stöd vid en sådan översyn.

Vägledningen fokuserar på den ordinarie uthyrningsverksamheten, samarbetet med kommunen och motarbetandet av den svarta bostadsmarknaden.

Ett särskilt tack riktas till den referensgrupp som har varit knuten till arbetet med att ta fram denna vägledning. Gruppen har bestått av: Maria Söderström, AB Bostaden i Umeå, Katarina Lindh och Malin Lindquist, Falkenbergs Bostads AB, Ulrika Stenson, Förvaltnings AB Framtiden, Anna-Carin Lundblad, Gårdstensbostäder AB, Anki Kvist, Jeanette Berggren och Peter Vogler, Karlskogahem AB, Björn Johansson, Katrineholms Fastighets AB, Elke Herbst och Marie Sundberg, Kopparstaden AB, EvaLena Cronhamn och Thomas Persson, AB Landskronahem, Eva Wiberg-Sunzel, MKB Fastighets AB, Nicklas Öhman, AB PiteBo, Ida Södersten, Telge Bostäder AB, Ulf Lidström, Uppsalahem AB och Henrik Täck, Växjöbostäder AB. Helena Holmberg, konsult med lång erfarenhet av lokalt utvecklingsarbete, har skrivit underlaget till vägledningen och SABOs projektledare har varit Lena Johansson. Charlotta Lundström, Jörgen Mark-Nielsen, Lars Matton och Susanna Wahlberg, SABO, har bidragit med värdefull kunskap.

Stockholm i december 2015

Kurt Eliasson
VD, SABO

Utgångspunkter för ansvarsfull uthyrning av bostäder

Bostadsföretagens verksamhetsidé är att bedriva en ansvarsfull uthyrning av bostäder. Det innebär att bostadsföretag fattar beslut om vem som får och vem som inte får en egen bostad.

Att använda sig av väl fungerande arbetsrutiner och en genomarbetad uthyrningspolicy räddar inte världen och är inte svaret på en hopplös situation på bostadsmarknaden för många desperata människor. Men just på grund av svårighetsgraden i arbetet är det viktigt för bostadsföretag att arbeta efter hållbara, tydliga och transparenta kriterier vid uthyrning av bostäder. Med den överhettning som präglar stora delar av bostadsmarknaden är det nödvändigt att bostadsföretag kan fungera på ett sätt så att både individer och myndigheter kan känna förtroende för arbetsformerna och för att regler inte tillämpas på ett godtyckligt sätt.

Allmännyttiga bostadsföretag arbetar med upplåtelse av bostäder med hyresrätt i egna fastigheter. En hållbar modell för uthyrning och förvaltning av bostadslägenheter är en modell där det finns tydliga och strukturerade vägar in på den ordinarie bostadsmarknaden utan omotiverat höga krav på nya hyresgäster, samtidigt som olovlig uthyrning av lägenheter och kriminell verksamhet motverkas på ett systematiskt sätt.

Köbaserad uthyrning är förhållandevis rättssäkert och transparent. Uthyrningsbeslut baserade på kötid går att motivera och accepteras oftast av de bostadssökande. De ekonomiska kraven bör vara rimliga för att accepteras som hyresgäst.

Bostadsföretag bör arbeta på ett strukturerat sätt med kommunala hyreskontrakt för de personer och hushåll som inte blir godkända som hyresgäster på den ordinarie bostadsmarknaden. Detta kan ske genom att bostadsföretagen tecknar tydliga samarbetsavtal med den egna kommunen där samarbetsformer, omfattning, stöd för de boende med mera, specificeras. De kommunala kontrakten bör, om boendet sköts och fungerar, efter en viss tid leda till ett eget förstahandskontrakt.

Bostadsföretagen bör minimera utrymmet för den svarta bostadsmarknaden dels genom att inrätta system och rutiner för uthyrning, dels genom ett systematiskt samarbete med olika myndigheter.

Bostadsföretagens arbete med uthyrning – arbetsrutiner och uthyrningskriterier – ska vara en funktionell del av företagets verksamhet och bedrivas på ett sätt som bidrar till ett förtroende för bostadsföretaget och för hyresmarknaden i stort bland allmänheten och bland boende och bostadssökande.

En allt tuffare situation på bostadsmarknaden, liksom diskrimineringslagens krav på ett icke-diskriminerande arbetssätt, skärper kraven på bostadsföretagen att sköta uthyrningsverksamheten på ett förtroendeingivande sätt, med transparens och motiverade beslut som nyckelord.

Människor som lever på samhällets marginal har upplevt bortsortering och utanförskap på

bostadsmarknaden såväl som i andra sammanhang. Allmännyttiga bostadsföretag har ett samhällsansvar att genom tydlighet och transparens visa människor som tillhör marginaliserade grupper att deras chanser till ett eget hyreskontrakt är lika goda – eller dåliga – som för alla andra, under förutsättning att man kan visa att hyran kan betalas och att man klarar ett eget boende i största allmänhet.

Den bostadssökande ska kunna förstå vad som krävs av honom eller henne för att kunna få ett eget hyreskontrakt. Handlar det om kötid, och i så fall ungefär hur lång tid? Handlar det om att söka bostad i andra områden? Handlar det om ökad egen aktivitet?

Ur bostadsföretagets perspektiv handlar det om att etablera rutiner som minimerar risken att någon blir diskriminerad. Det är även viktigt att motverka att människor upplever sig diskriminerade för att därmed förebygga anklagelser om diskriminering.

Det är viktigt för förtroende och transparens att bostadsföretagen tillämpar den arbetsordning och den uthyrningspolicy som man har lagt fast och kommunicerar.

Den ordinarie bostadsmarknaden

Den första, och största, delen av den allmännyttiga hyresmarknaden är den ordinarie marknaden, där en eller ett par hyresgäster på ett ordnat sätt tecknar ett hyreskontrakt med ett bostadsföretag och sedan bor i lägenheten tillsammans med eventuell familj. Hyresgästen/hyresgästerna är också folkbokförda i lägenheten.

UTHYRNINGSPOLICY

Hur uthyrningen av bostäder kan och bör organiseras och vilken dynamik som uppstår beror mycket på lokala omständigheter – vilket söktryck som finns på den lokala bostadsmarknaden, hur fastighetsägarstrukturen ser ut, pendlingsmöjligheter till närliggande kommuner, situationen på den lokala arbetsmarknaden med mera. Utifrån de lokala förutsättningarna behöver varje enskilt bostadsföretag arbeta igenom och tydliggöra sin egen uthyrningsverksamhet och formulera en uthyrningspolicy.

Den bostadssökande ska lätt och enkelt kunna förstå hur hela processen går till och vilka kriterier som ligger till grund för beslut. Den som vill ha en lättfattlig information om hur bostäder hyrs ut, samt efter vilka principer och värderingar, ska på ett enkelt sätt få tillgång till detta. Det kan ske vid ansökningstillfället, via bostadsföretagets hemsida eller muntligt. För den som vill ta del av den fullständiga och mer detaljerade uthyrningspolicyn ska det vara möjligt och enkelt att göra det.

Policyn ska vara ett levande dokument som ständigt används av de medarbetare som arbetar med uthyrningsfrågor. Den bör gås igenom och eventuellt revideras regelbundet, exempelvis en gång om året.

Texten nedan ska uppfattas som ett stöd och arbetsmaterial utifrån vilken bostadsföretaget kan arbeta fram sin egen uthyrningspolicy.

Lagar och regler specificerar inte hur fördelning av hyreslägenheter ska gå till i Sverige, utan enskilda bostadsföretag har ett stort ansvar för att utforma den egna verksamheten på ett så bra sätt som möjligt utifrån ägarens krav, ett aktivt samhällsansvar och lokala förutsättningar. Diskrimineringslagen är direkt tillämpbar på hur bostadsföretag arbetar med uthyrning av lägenheter. Den stipulerar att de arbetsformer, regler och kriterier bostadsföretag använder sig av inte får vara direkt eller indirekt diskriminerande mot någon på grund av:

- **Kön**
- **Könsöverskridande identitet eller uttryck**
- **Etnisk tillhörighet**
- **Religion eller annan trosuppfattning**
- **Funktionsnedsättning**
- **Sexuell läggning**
- **Ålder**

VÄGEN TILL ETT HYRESKONTRAKT

1. Det första steget är att den som söker lägenhet ska registrera sig som bostadssökande hos bostadsföretaget, hos bostadsförmedlingen eller på den gemensamma marknadsplatsen.

2. Det andra steget är att den bostadssökande gör en intresseanmälan gällande en specifik lägenhet som utannonseras som ledig. Det är intresseanmälan som aktualiserar den specifika sökanden i processen som rör en specifik lägenhet. Processen bygger alltså på den sökandes önskemål. Eventuell profil på den lediga lägenheten specificeras självklart i annonsen.

3. Det tredje steget är att bostadsföretaget prioriterar mellan dem som har anmält intresse enligt givna och i uthyrningspolicyn uttalade kriterier. Ett lämpligt antal bjuds in till visning och den som är överst i prioriteringsordning av de som är intresserade genomgår nästa steg.

4. Det fjärde steget är en kontroll av att den sökande lever upp till bostadsföretagets krav på hyresgäster i allmänhet och de krav som rör den specifika lägenheten i synnerhet. Kraven ska vara tydliga i uthyrningspolicyn.

5. Det femte steget är ett erbjudande om lägenhet och kontraktsskrivning.

VEM FÅR REGISTRERA SIG SOM BOSTADSSÖKANDE?

Om hyresbostadsmarknaden ska fungera och främja social och geografisk rörlighet bör vem som helst kunna registrera sig som bostadssökande, utan krav på att han eller hon till exempel redan bor i kommunen. Det är rimligt att ha ett ålderskrav, till exempel 16 år, för att få registrera sig som bostadssökande. Det är inte rimligt att redan vid registreringen ställa krav på den bostadssökande. Den som inte lever upp till kraven idag kan göra det vid kontraktsskrivandet.

Det är rimligt att ha ett påvisbart krav på någon form av aktivitet för att stå kvar som sökande genom till exempel en årlig bekräftelse. Tydliga påminnelser bör skickas ut till den enskilde med möjlighet att på olika sätt bekräfta sin registrering.

Det är enligt lag inte tillåtet för bostadsföretag att ta ut en avgift för kö eller förmedling av egna lägenheter. En yrkesmässigt driven bostadsförmedling – privat eller offentlig – har däremot rätt att ta ut köavgift.

Det kan också finnas skäl att i det här skedet påpeka att bostadssökande ska vara en fysisk person och inte en juridisk person.

Läs mer om registrering av uppgifter i samband med uthyrningsprocessen i *Behandling av personuppgifter, inklusive kameraövervakning, vid uthyrning av bostäder. Branschöverenskommelse.* SABO, Fastighetsägarna, 2010.

PRIORITERINGSKRITERIER

Kötid

Det finns inte någon invändningsfri metod för att prioritera mellan bostadssökande. Kriteriet tid som registrerad bostadssökande kan kritiseras för att göra vägen till en bostad lång för ungdomar, nyanlända och människor med svag etablering i samhället. Det kan också gälla människor som kanske inte prioriterar, tänker på eller vet om att de bör registrera sig som bostadssökande, regelbundet förnya sin plats i kön och betala eventuella avgifter. Ett system som bygger på kö löser inte bostadsbehovet snabbt för den som behöver flytta för ett jobb eller utbildning, och kan upplevas som tungrott för lokalt näringsliv som rekryterar nya medarbetare med behov av bostad snabbt.

Köbaserad uthyrning är förhållandevis rättssäkert och transparent. Bostadsföretag måste etablera arbetssätt som bygger på likabehandling och som minimerar risken för diskriminering. Uthyrningsbeslut baserade på tid går att motivera och accepteras oftast av de bostadssökande. Allt detta gör att en fördelning av lägenheter som bygger på tid som registrerad bostadssökande har störst möjlighet att väcka förtroende hos bostadssökande och hos allmänheten.

En väl fungerande digital miljö gör det möjligt för den bostadssökande att snabbt och enkelt se vilken möjlighet han eller hon har att bli aktuell för visning och kontrakt för en specifik lägenhet. Den sökande kan också modifiera sina förväntningar utifrån hur situationen ser ut i olika stadsdelar och bostadsområden och förändra sitt sökmönster för att snabbare bli aktuell för ett hyreskontrakt.

Det är viktigt att kommunicera till bostadssökande, beslutsfattare och allmänhet att systemet inte bygger på en samlad bostadskö. Det handlar inte om en kö med ett visst antal sökande som alla behöver bostad nu, och med en viss given kötid för att få tag på en lägenhet, vilken som helst. Den konkreta bostadskön uppstår inte förrän sökande anmäler intresse till

en specifik utannonserad lägenhet. Vilken tid som krävs för att vara aktuell för ett kontrakt varierar mycket med läge och andra parametrar. Alla registrerade bostadssökande är inte nödvändigtvis personer som står utan bostad eller ens personer som på kort sikt behöver eller vill flytta till en ny bostad.

Poängsystem – en variant på kötid

Enskilda bostadsföretag väljer att använda sig av varianter på en köbaserad fördelningsprincip, till exempel någon form av poängsystem där tid räknas om till poäng. Ett poängsystem kan ta hänsyn till flera parametrar. Det kan till exempel låta interna och externa sökande finnas med i samma system genom att ge tid som registrerad extern bostadssökande och tid som boende olika poängvärden. Hur kösystemet än byggs upp bör lättbegriplighet och transparens vara överordnade värden.

Egna hyresgäster som vill flytta inom beståndet

Det enskilda bostadsföretaget behöver ta ställning till vilken prioritet man vill ge interna sökande gentemot externa sökande. Det kan vara rimligt att underlätta för befintliga hyresgäster att flytta inom beståndet, eftersom intern omflyttning kan leda till att enskilda hyresgäster kan flytta till ett boende som passar dem bättre och i slutändan blir en lägenhet tillgänglig för externa sökande. Situationen på den lokala marknaden kan dock vara sådan att eventuella förturer för interna sökande blockerar hela systemet för externa sökande. Ett alternativ kan vara att införa någon form av begränsning i hur långa flyttkedjor som tillåts i varje enskilt fall.

Om egna hyresgäster ska ges någon förtur alls behöver uthyrningspolicyn svara på om interna sökande behöver anmäla sig som bostadssökande eller om de prioriteras enbart utifrån boendetid i företaget. Uthyrningspolicyn behöver också svara på om interna sökande alltid går före externa sökande när en specifik ledig lägenhet ska förmedlas, eller om man arbetar med kvoter eller någon annan fördelningsprincip.

Annans rätt att överta hyresrätten

Oavsett vilka uthyrningskriterier ett bostadsföretag väljer att tillämpa innehåller hyreslagen tvingande regler om familjemedlemmars och andras rätt att få överta en bostadshyresrätt i vissa situationer.

I samband med bodelning kan en make eller sambo få överta en lägenhet som varit avsedd att vara makarnas/sambornas gemensamma hem. Även utan att det är fråga om en bodelning kan en sambo – under vissa förutsättningar som närmare framgår av sambolagen – få överta en lägenhet. En efterlevande make kan också få ta över en lägenhet utan att bodelning har skett. I dessa beskrivna fall måste hyresvärden acceptera förändringen och kan inte ifrågasätta ekonomin eller andra omständigheter hänförliga till den person som ska överta lägenheten.

Hyreslagen ger även en hyresgäst rätt att överlåta sin hyresrätt till en närstående person. En närstående person kan förutom make eller sambo vara en släkting, det vill säga en något vidare kategori människor än de som på familjerättslig grund kan få överta en lägenhet. En förutsättning för att överlåtelse ska få ske till en närstående person är att denne varaktigt har sammanbott med hyresgästen under cirka tre år. Vidare ska hyresvärden skäligen kunna nöja sig med den nya hyresgästen, det vill säga kunna ställa krav på att den nya hyresgästen har tillräcklig inkomst och i övrigt är skötsam. Denna rätt till överlåtelse kan även åberopas av ett dödsbo. Hyreslagen inne-

håller också en regel som ger en hyresgäst rätt att under vissa förutsättningar byta sin lägenhet för att få en annan bostad. Slutligen finns också en rätt för en medhyresgäst och en make eller sambo som, utan att vara hyresgäst, har sin bostad i en lägenhet, att få överta hyreskontraktet för egen del om medhyresgästernas gemensamma rätt alternativt hyresgästens rätt till hyresrätten upphör. Även i sistnämnda fall ska hyresvärden skäligen kunna nöja sig med den nya hyresgästen.

Förturer

Varje bostadsmarknad behöver finna lösningar för att hantera bostadsbehoven för människor som inte har förutsättningar att få ett eget boende på den ordinarie marknaden. I Sverige hanteras oftast detta genom kommunala eller sociala kontrakt, något som ibland kallas den sekundära bostadsmarknaden. Genom samarbetsavtal mellan bostadsföretag och kommuner avskiljs ett antal lägenheter från den ordinarie uthyrningsprocessen och ställs istället till kommunernas förfogande. Kommunala kontrakt diskuteras mer i nästa kapitel.

Ett antal andra typer av förturer kan också bli aktuella. Olika former av särlösningar framförs ibland i den bostadspolitiska debatten som ett sätt att lösa problemen för grupper som har det extra svårt att få tag på en bostad. Bostadsföretag kan få i uppdrag av ägaren att vid sidan av de kommunala kontrakten tillhandahålla lägenheter till ungdomar, nyanlända, låginkomsttagare eller andra grupper som bedöms som svaga på bostadsmarknaden genom särskilda förturslösningar. Bostadsföretag kan också få i uppdrag, eller sättas under mer eller mindre uttalat tryck, att genom förturer med kort varsel tillhandahålla lägenheter till personer som rekryterats till näringsliv, förvaltning eller till ett idrottslag och som önskar flytta till kommunen.

I det interna arbetet och i dialogen med beslutsfattare, media och allmänhet behöver bostadsföretaget vara tydligt med vilka konsekvenser olika förturslösningar kan få. Förturer minskar utbudet av lägenheter på den ordinarie bostadsmarknaden. Förturer som riktar sig till en viss grupp riskerar att göra vägen till den ordinarie bostadsmarknaden längre för andra. De människor som har svårigheter att etablera sig på bostadsmarknaden är också de som har mest att vinna på att den ordinarie uthyrningen fungerar på ett så transparent och förutsebart sätt som möjligt. Förturer baserade på grupptillhörighet kommer att väcka misstro hos vissa. Eventuella förturer till så kallade nyckelpersoner kan öppna för godtycklighet.

Bostadsföretagets sätt att arbeta med förturer behöver formuleras i den skriftliga uthyrningspolicyn, hur beslut fattas och av vem. Transparens och tydlighet bör vara ledord även här.

GRUNDKRAV FÖR ATT FÅ EN LÄGENHET

De ekonomiska krav ett bostadsföretag ställer på nya hyresgäster behöver utgöra en balans mellan det självklara och legitima kravet på nya hyresgäster att de kommer att betala sin hyra och öppenheten och möjligheten för människor att etablera sig på bostadsmarknaden.

Bostadsföretag bör ställa rimliga ekonomiska krav på nya hyresgäster. Flera företag har släppt på kravet att den bostadssökande ska visa att han eller hon har inkomster på flera gånger hyran. Det handlar om sänkta trösklar in på den ordinarie bostadsmarknaden men är också ett tecken på ett perspektivskifte i synen på hyresgästen.

Likafullt måste varje bostadsföretag arbeta fram svar på frågor om krav på inkomstnivå och inkomstslag. Ska man över huvud taget kräva av bostadssökande att redovisa sina inkomster och i så fall hur, eller om en kreditupplysning ger en fullgod indikation på en blivande hyresgästs betalningsförmåga och betalningsdisciplin.

VAD SÄGER FORSKNINGEN?

Vid den studie som Martin Grander (2015) gjorde inom ramen för forskningsprojektet Nyttan med allmännyttan framkom att så gott som alla allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag ställer någon form av krav på hyresgäster vid tecknande av nytt hyreskontrakt. De flesta, nästan nio av tio, ställer inkomstkrav – ofta formulerat som att bruttoinkomsten ska vara tre till fyra gånger högre än månadshyran.

Kravet på en specifik inkomst är ofta baserat på branschpraxis. Det finns inte något stöd i forskning för att en viss inkomst är en legitim indikator för att visa på hushållens betalningsförmåga. Tvärtom visar studier av Stone (2010) att inkomstkraven ger en missvisande bild av hur hushållen själva upplever förhållandet mellan inkomst och boendekostnad. I en annan studie pekar Hulchanski (1995), som har studerat inkomstkrav i Kanada från 1880 och framåt, på att svårigheten i att definiera inkomst skapar legitimitetsproblem för inkomstkravet. Vems inkomst och vilken typ av inkomst ska räknas? Granders studie av den svenska allmännyttan visar också att det finns stora olikheter i vad som räknas som inkomst. Fyra av tio bolag godkänner exempelvis inte försörjningsstöd eller bostadsbidrag som inkomst för att komma upp till nivån i inkomstkravet. Flera bostadsbolag godkänner inte temporära inkomster från anställning utan kräver fast och tillsvidare förvärvsanställning. Grander pekar på att bostadsbidraget är en del av den svenska universella bostadspolitiken som skapar möjligheter för även individer med begränsad ekonomi att få tillträde till den generella marknaden, varför underkännande av bostadsbidrag som inkomst underminerar den svenska bostadspolitiska modellen. Vidare menar han att policys som begränsar typer av anställning inte ligger i linje med den samtida arbetsmarknaden, som i högre utsträckning präglas av korta kontrakt, egenföretagande samt anställning via bemanningstjänster och därmed mer oregelbunden inkomst.

Hulchanski pekar vidare på att en viss inkomst från förvärvsarbete, eller andra typer av inkomst, inte nödvändigtvis hänger samman med varken betalningsförmåga eller betalningsvilja. Han visar att hushållen står för fler typer av resurser som påverkar betalningsmöjligheten än de traditionella inkomsterna från förvärvsarbete. Exempelvis kan ett inkomstfattigt hushåll som är skickligt på att laga mat och har ett stort nätverk av familj och vänner som hjälper till med hushållsuppgifter uppvisa betydligt större betalningsförmåga än ett hushåll med högre inkomst och sämre resurser inom hushållet. Dessutom pekar han på att den informella ekonomin ofta är avgörande för betalningsförmågan. Hulchanski menar därmed att inkomstkrav är missledande som indikator och att det enda som de faktiskt lyckas göra är att peka ut inkomstfattiga hushåll.

Pågående forskning av Martin Grander visar också på att flera allmännyttiga bostadsbolag i Sverige idag har släppt kravet på en specifik inkomst just av anledningen att man inte säkert kan säga hur en viss inkomst verkligen påverkar betalningsförmågan och betalningsviljan.

Inkomstslag

För många är vägen in på arbetsmarknaden olika former av tillfälliga anställningar, som därför är särskilt vanliga för ungdomar och utrikes födda. Många har flera arbetsgivare och det har blivit vanligare med timanställningar. Ett krav på tillsvidareanställning utestänger därför stora delar av befolkningen. En tillsvidareanställning ger inte heller någon livslång inkomstgaranti, uppsägningar förekommer i många branscher. Det kan också vara nödvändigt att se över ansökningsformulär och liknande, för att ge plats åt flera arbetsgivare och inkomstkällor.

Många bostadsföretag gör komplicerade uppräkningar av olika inkomstslag i uthyrningspolicyn. Ett alternativt förhållningssätt är att hålla denna uppräkning kort och istället i huvudsak låta den bostadssökande visa och styrka sina inkomster.

Ett sätt att formulera sig är att godkänd inkomst är inkomst av tjänst (lön), av eget företagande, av kapital, pension, av myndighet beviljat stöd eller bidrag, som till exempel bostadsbidrag, eller på annat sätt styrkt inkomst.

Inkomstnivå

En fast inkomst är ingen garanti för punktliga hyresinbetalningar. Bostadsefterfrågan bestäms dels av betalningsviljan, dels av betalningsförmågan eller köpkraften. Det finns de som väljer att låta en stor del av inkomsten gå till hyran och istället drar in på andra levnadsomkostnader för att kunna prioritera ett visst boende. Samtidigt finns det de som trots en hög inkomst och låg hyra ändå inte prioriterar att betala sin hyra. Att ensidigt förlita sig på schablonberäkningar löser inte allt. Ur hyresvärdens perspektiv är det viktiga att hushållet kan betala hyran och varje bostadssökande förtjänar att få en individuell bedömning.

Borgen

Om den bostadssökande inte når upp till kraven att få teckna kontrakt kan avtal få tecknas med kommunal eller privat borgen.

Att styrka sin inkomst

Om bostadsföretag kräver av bostadssökande att styrka sin inkomst kommer företaget att begära och få ta del av olika intyg och underlag. Det är då nödvändigt att etablera rutiner för granskning och kontroll. Det förekommer förfalskningar och ändrade sakuppgifter. Det förekommer arbetsgivarintyg där den angivna arbetsgivaren är ett företag som inte finns eller som inte är registrerat som arbetsgivare. Det förekommer skenanställningar. Denna hantering behöver kvalitetssäkras. Gör det därför till rutin att begära att få se original, kontrollera uppgifter mot offentliga register eller begära att få se andra underlag än de formella intygen.

För tillfälliga anställningar och för egna företagare, särskilt för enskild firma, kan det vara nödvändigt att basera en bedömning av betalningsförmåga på de senaste månadernas eller det senaste halvårets påvisbara inkomster.

Att inte kräva att inkomst styrks

Det finns företag som helt låter den bostadssökande bedöma sin möjlighet att betala hyran genom att inte kräva att han eller hon ska styrka sin inkomst. Den uppenbara fördelen är minskat arbete med granskning och kontroll och att incitamentet att manipulera eller förfalska dokument för att påvisa en viss inkomstnivå försvinner. Förhållningssättet är inte utan risker, vare sig för hyresvärd eller för den hyresgäst som eventuellt överskattar sin betalningsförmåga. Erfarenheterna av detta förhållningssätt är än så länge begränsade.

Försörjningsstöd

Den enskildes rätt till bistånd regleras i socialtjänstlagen. Den som inte själv kan tillgodose sina behov eller kan få dem tillgodosedda på annat sätt har rätt till bistånd för sin försörjning (försörjningsstöd) och för sin livsföring i övrigt.

Målet för socialtjänsten är att hjälpa den enskilde så att han eller hon kan klara sig utan försörjningsstöd. I väntan på att detta blir möjligt har den enskilde – under vissa förutsättningar – rätt till ekonomiskt bistånd. En individuell behovsprövning görs alltid. För att ha rätt till bistånd ska den enskilde göra vad han eller hon kan för att bidra till sin egen försörjning, bland annat genom att försöka få ett arbete.

Rätten till ekonomiskt bistånd enligt socialtjänstlagen bygger alltså inte på inkomstbortfallsprincipen utan på en individuell behovsbedömning som omprövas. Ekonomiskt bistånd är således helt relaterat till det enskilda hushållets behov.

Försörjningsstödet är uppdelat i två delar: dels en norm som gäller för hela landet (riksnormen), dels en del som gäller rätt till ersättning för skäliga kostnader för ett antal andra behovsposter, bland annat boende och hushållsel.

Enligt Socialstyrelsen har den genomsnittliga biståndstiden per hushåll ökat från 4,3 månader till 6,6 månader under åren 1990–2013. De senaste två åren har dock biståndstiden minskat något från 6,6 till 6,5 månader.

De flesta får alltså försörjningsstöd under ett begränsat antal månader. Stödet är inte heller avsett att vara en långsiktig inkomstkälla. Försörjningsstödet upphör så fort en person får en inkomst som överstiger normen. Det kan vara arbete och därmed lön eller ersättning från till exempel socialförsäkringssystemet eller från en arbetslöshetsförsäkring. Försörjningsstöd är således en tillfällig inkomstkälla, som sådan i någon mån jämförbar med de i arbetslivet allt vanligare timanställningarna och tidsbegränsade anställningarna.

Bostadsföretagen har idag varierande förhållningssätt när det gäller om försörjningsstöd ska accepteras eller inte som inkomstkälla vid tecknande av ett nytt hyresavtal. Mot ett accepterande talar att inkomstkällan inte är långsiktig och därmed osäker. För ett accepterande talar att det är hyresgästens betalningsförmåga som är det viktiga, inte varifrån pengarna kommer.

Om försörjningsstöd och andra tillfälliga inkomstkällor inte räknas som adekvat inkomst leder det till att en stor grupp människor blir utestängda från den ordinarie bostadsmarknaden under en kortare eller längre tid. Kommunen tvingas då hitta andra lösningar och nyttan med det allmännyttiga bostadsföretaget kan ifrågasättas.

I det allmännyttiga syfte som ett kommunalt bostadsföretag har ingår ett samhällsansvar. Det övergripande syftet är att främja bostadsförsörjningen och i det ingår att vända sig till alla och att tillgodose olika bostadsbehov. Det är svårt att uppnå detta syfte om bostadssökande nekas att teckna hyresavtal enbart av den anledningen att han eller hon har försörjningsstöd som inkomstkälla.

Det är lättare att uppnå syftet genom att avstå från standardiserade villkor avseende inkomstkälla vid nytecknande av hyreskontrakt och istället göra en individuell bedömning av den bostadssökandes möjligheter att betala hyran. Ur hyresvärdens perspektiv är det viktiga att hushållet kan betala hyran. Varje bostadssökande förtjänar att få en individuell bedömning av betalningsförmågan.

Det finns indikationer på att det förekommer att kommuner försöker få personer som lever på försörjningsstöd att flytta till andra kommuner av rent kommunalekonomiska skäl (Annadotter, Blomé 2014). Bostadsföretag kan därför behöva ta särskild ställning till om man ska göra skillnad på bostadssökande med försörjningsstöd beviljat från den egna kommunen, respektive inflyttande med försörjningsstöd från andra kommuner. Det är inte minst viktigt för allmännyttiga bostadsföretag som är nyckelaktörer i sina respektive kommuner.

Etableringsersättning

Etableringsersättning är det bidrag personer som har fått uppehållstillstånd får under de två år som följer på uppehållstillståndet. Etableringsersättning godkänns av Arbetsförmedlingen men betalas ut av Försäkringskassan, och etableringsersättning är därmed ett av svensk myndighet godkänt stöd eller bidrag enligt ovan. Om en nyanländ inte har egen försörjning efter två år övergår personen till kommunens försörjningsstöd. Etableringsersättningen ingår i ett större system av insatser för nyanlända, och frågor som rör nyanlända med etableringsersättning behöver hanteras i samråd med den egna kommunen och andra kommuner.

Utvecklingsområden med särskilda uthyrningskrav

En del bostadsföretag ställer särskilda krav på nya hyresgäster i vissa, särskilt utsatta, bostadsområden under en viss tid. Det kan vara att kräva förvärvsinkomst eller att inte acceptera försörjningsstöd som inkomst. Det finns ett behov att följa upp och utvärdera vilka effekter sådana särskilda uthyrningsregler har på den lokala utvecklingen och på andra stadsdelar och bostadsområden.

Kreditupplysning, skulder och betalningsanmärkningar

En kreditupplysning ger uppgift om eventuella skulder och betalningsanmärkningar hos en bostadssökande. Hyresskulder från tidigare boende och många betalningsanmärkningar som ligger nära i tiden kan vara skäl att neka en ny hyresgäst kontrakt. Men det är inte rimligt med en nolltolerans mot alla typer av skulder eller betalningsanmärkningar.

En avgränsning kan vara att kräva att skuldsaldot hos Kronofogden ska vara reglerat och att sätta en gräns på antal betalningsanmärkningar. Det är också rimligt att göra skillnad på och visa större restriktivitet mot hyresrelaterade skulder och betalningsanmärkningar jämfört med andra skulder och betalningsanmärkningar. Utrymmet för subjektiva bedömningar bör minimeras.

SKÖTSAMHET OCH REFERENSER

En historia av allvarliga och/eller upprepade boendestörningar i närtid är en indikation på att en hyresgäst inte klarar ett eget boende. Det kan vara rimligt att inhämta referenser från tidigare hyresvärdar, eller från andra referenter för den som inte har haft en egen bostad i Sverige tidigare. Referenser får endast inhämtas från den eller dem som den bostadssökande uppger. Den som i egenskap av referensperson får en förfrågan om en bostadssökande bör före ett utlämnande av uppgifter ha förvissat sig om att han eller hon har angetts som referensperson i ansökan/intresseanmälan. Dokumentation av referenser bör vara kortfattad men funktionell, stå i överensstämmelse med personuppgiftslagen samt gallras när uppgifterna inte längre behövs.

Läs mer om registrering av uppgifter i samband med uthyrningsprocessen i *Behandling av personuppgifter, inklusive kameraövervakning, vid uthyrning av bostäder. Branschöverenskommelse.* SABO, Fastighetsägarna, 2010.

FAMILJESTORLEK

En del bostadsföretag sätter upp begränsningar i antal personer för varje lägenhetsstorlek. Syftet är att förebygga trångboddhet och att begränsa antalet boende till det antal en byggnad eller lägenhet är avsedd och dimensionerad för, men också att ge hyresgäster kraft att stå emot trycket från släktingar och vänner, som kan insistera på att få hjälp med tak över huvudet.

Det är rimligt att begränsa antalet personer i hushållet vid uthyrningstillfället, men med vetskap om att det över tid inte är möjligt att hålla fast vid en sådan begränsning. En familj kan få fler barn och det är inte heller möjligt att begränsa hyresgästers rätt att ta in inneboende, så länge hyresvärden inte lider men eller hyresgästen kan upprätthålla sin vårdnadsplikt över lägenheten. Detta gäller så länge hyresgästen själv bor kvar i lägenheten och är folkbokförd där.

FOLKBOKFÖRINGSADRESS OCH STADIGVARANDE BOENDE

Det är rimligt och viktigt att göra tydligt i uthyrningspolicyn och i kontraktet att en förutsättning för hyreskontrakt är att hyresgästen stadigvarande bor i och är skriven i lägenheten, och att detta kommer att följas upp av bostadsföretaget. Av detta följer att en person bara kan teckna ett hyreskontrakt med företaget.

KATEGORIBOENDEN

De bostadsföretag som har olika former av kategoriboenden – seniorboende, studentboende, ungdomsboende, kollektivboende – ska tydligt ange de särskilda krav som är knutna till den specifika lägenheten när den annonseras ut.

HEMFÖRSÄKRING

Att samtliga hyresgäster har tecknat hemförsäkring är viktigt för att kriser ska kunna hanteras på bästa möjliga sätt. Ett sätt att stimulera hyresgäster att teckna hemförsäkring i samband med kontraktsskrivning är att bostadsföretaget ger prisvärda erbjudanden i samarbete med försäkringsbolag. Företaget kan uppmana eller ställa som krav på blivande hyresgäster att teckna hemförsäkring. Man ska dock vara medveten om att det under pågående hyrestid kan vara svårt att säga upp en hyresgäst på grund av utebliven betalning av försäkringspremie. Frågan om hemförsäkring bör finnas med i uthyrningspolicyn.

TVÅ PÅ KONTRAKTET

Om två personer skaffar en lägenhet för att tillsammans bo där kan det finnas ett värde i att båda står på hyreskontraktet. Det bidrar till en tydlighet gentemot myndigheter och utbetalare av olika bidrag om vilka som faktiskt bor i lägenheten. Fördelen med detta är att de blir solidariskt ansvariga för hyresbetalningarna medan nackdelen är en ökad administration. I de fall det blir aktuellt med delgivning av olika handlingar krävs delgivning av var och en av hyresgästerna vilket kan medföra svårigheter för bostadsföretaget.

Om ett bostadsföretag tillåter att flera personer står på hyreskontraktet bör det finnas en beredskap att, innan kontraktet skrivs på, kontrollera att det inte rör sig om en skenrelation eller att parterna inte avser att bo tillsammans.

ANDRAHANDSUTHYRNING

Bostadsföretag bör tydligt ange vilka skäl och vilka tidsramar företaget accepterar för att godkänna andrahandsuthyrning. Hyresgästen måste visa att han eller hon har beaktansvärda skäl för andrahandsuthyrningen. Exempel på beaktansvärda skäl kan vara ålder eller sjukdom, tillfälligt arbete eller studier på annan ort, längre utlandsvistelse eller särskilda familjeförhållanden. Det kan också finnas andra särskilda skäl än de som har nämnts ovan.

Ett bostadsföretag kan välja att anamma en något mer generös hållning gentemot andrahandsuthyrning än vedertagen praxis. En riktig och godkänd andrahandsuthyrning ger trygghet för så väl förstahands- som andrahandshyresgästerna, liksom för bostadsföretaget som vet vem som bor i lägenheten och under vilka villkor. Bostadsföretaget bör alltid aktivt upplysa andrahandshyresgästen om vilken hyra förstahandshyresgästen betalar för den aktuella lägenheten, för att minska förekomsten av överhyror. Bostadsföretag måste också kontrollera och följa upp de tidsramar som andrahandskontraktet är tecknat under.

SNABB OCH SYSTEMATISK REAKTION PÅ UTEBLIVEN HYRA

Det finns ingen forskning eller systematisk kunskap som visar att bostadsföretagens hyresinbetalningar sköts sämre när bostadsföretagen sänker trösklarna till den ordinarie bostadsmarknaden. Dåliga betalare kommer alltid att finnas. Det är en självklarhet att bostadsföretag ställer krav på full betalning i rätt tid. Men inte heller den boende som slarvar med sin hyresinbetalning har något att vinna på att tiden rinner iväg och hyresskulden växer. En viktig del i ett socialt ansvar för bostadsföretag är snabba och systematiska reaktioner på utebliven hyra, så att hyresgästen får incitament till snabb rättelse och att normen om betalningsdisciplin hålls uppe.

BEAKTANSVÄRDA SKÄL FÖR ANDRAHANDSUTHYRNING

1. Ålder eller sjukdom

En hyresgäst kan ha beaktansvärda skäl för uthyrning om hon eller han läggs in på sjukhus eller annat tillfälligt boende på grund av ålder eller sjukdom. Hyresvärden bör inte ta ställning till om det är sannolikt att hyresgästen kommer att återvända till lägenheten. Däremot försvagas skälen för uthyrningen ju längre tid hyresgästen vistas borta från lägenheten. Samtycke till uthyrning bör i regel ges för högst ett år i taget. Den sammanlagda tiden bör normalt inte överstiga tre år.

2. Tillfälligt arbete på annan ort

För att tillfälligt arbete på annan ort ska utgöra beaktansvärda skäl för uthyrning bör orten ligga längre bort än vad som kan anses utgöra normalt pendlingsavstånd, det vill säga mer än cirka åtta till tio mil och en restid som överstiger en och en halv timme per dag, enkel väg. Samtycke till uthyrning bör i regel ges för högst ett år i taget. Den sammanlagda tiden bör normalt inte överstiga tre år.

3. Studier på annan ort

För att studier på annan ort ska utgöra beaktansvärda skäl för uthyrning bör orten ligga längre bort än vad som kan anses utgöra normalt pendlingsavstånd, det vill säga mer än cirka åtta till tio mil och en restid som överstiger en och en halv timme per dag, enkel väg. Samtycke bör ges för ett år i taget och sammanlagt tre år.

4. Särskilda familjeförhållanden

Särskilda familjeförhållanden kan vara när en hyresgäst vill provbo i ett parförhållande. Det blivande samboparet ska inte tidigare ha bott tillsammans. Provboende kan ske i den enes eller andres bostad eller i en gemensamt anskaffad bostad. Samtycke till uthyrning bör inte ges för längre tid än ett år.

5. Andra skäl

Hyresgästen kan ha beaktansvärda skäl även i andra fall än de som har nämnts ovan. Det ska vara fråga om särskilda situationer där hyresgästen har såväl påtagliga skäl att inte använda lägenheten som skäl att behålla anknytningen till den. Som exempel kan nämnas vård av nära anhörig i dennes hem eller om hyresgästen är frihetsberövad. Samtycke till uthyrning bör i regel ges för högst ett år i taget. Den sammanlagda tiden bör normalt inte överstiga tre år.

Riktlinjer för andrahandsuthyrning, SABO och Fastighetsägarna 2015

Kommunala kontrakt

De flesta kommuner har några former av kommunala – även kallade sociala – hyreskontrakt. Det kan innebära att kommunen tecknar ett förstahandskontrakt med hyresvärden för att hyra ut lägenheten i andra hand till personer och familjer som inte blir godkända som hyresgäster på den ordinarie bostadsmarknaden.

Kommunala kontrakt är ett viktigt verktyg för kommunerna att hjälpa personer och familjer som står långt från den ordinarie bostadsmarknaden. Rätt hanterade fungerar de kommunala kontrakten också väl för bostadsföretagen. Ett väl utvecklat samarbete med respektive kommun för att utveckla kvaliteten i arbetet med de kommunala kontrakten är fundamentalt. Kommunerna måste ge arbetet en adekvat organisation och tillräckliga resurser. Hanteringen av kommunala kontrakt måste möta höga professionella krav. Ofta är boendet kopplat till krav på tillsyn och andra särskilda villkor. De boende har inget besittningsskydd gentemot bostadsföretaget så länge de hyr i andra hand av kommunen.

Av Sveriges knappt 4,7 miljoner bostäder år 2014 var 1,7 miljoner hyreslägenheter. Drygt 16 000 av dessa hyrdes ut med kommunala kontrakt. Antalet beräknas öka med cirka 800 lägenheter per år enligt Boverket. Kommunala hyreskontrakt finns i 90 procent av de svenska kommunerna, och i nästan alla dessa bygger det på ett samarbete mellan kommunen, oftast via socialtjänsten, och det allmännyttiga bostadsföretaget. Endast en tredjedel av kommunerna har liknande samarbete med privata hyresvärdar.

En del kommuner har tecknat avtal med bostadsföretag och andra hyresvärdar om ett antal lägenheter som ställs till socialtjänstens förfogande varje år. I andra kommuner söker socialtjänsten en lägenhet åt gången, allteftersom behovet uppstår. En del samarbetsavtal mellan kommun och bostadsföretag förutsätter tillsyn från socialtjänsten, andra inte. Denna verksamhet är mer etablerad i större kommuner och i storstadsregionerna, och mindre i småkommuner och i glesbygd.

En utvecklingstendens är att de kommunala kontrakten, som tidigare ofta var samlade i trappuppgångar och hela hus, numera sprids i beståndet. På det sättet är det inte känt bland grannar vilka lägenheter som omfattas av kommunala kontrakt och boendet är inte lika stigmatiserande. Nästan alla kommuner har ett uttalat mål att kommunala kontrakt ska leda till ett ordinarie boende.

NEDANSTÅENDE PUNKTER KAN TJÄNA SOM UNDERLAG FÖR ARBETET MED KOMMUNALA KONTRAKT PÅ LOKAL NIVÅ:

- **Ett väl fungerande arbete förutsätter ett tydligt samarbetsavtal mellan bostadsföretag och kommun. En modell som fungerar väl på många håll är ett avtal som tydligt anger det antal lägenheter bostadsföretaget förbinder sig att ställa till förfogande per år. Detta avtal förnyas årsvis.**

- **I avtalet behöver en ansvarsfördelning tydligt specificeras. Det måste vara kommunens/socialtjänstens uppgift att prioritera mellan klienternas behov. Hyresgäster måste få ett garanterat stöd, så att de klarar sitt boende. Den som uppenbart missköter sig bör inte bo kvar med kommunalt kontrakt i ordinarie bostadsbestånd.**

- **Den som hyr bostad med kommunalt kontrakt och som sköter sitt boende och betalar hyran i tid garanteras ett ordinarie hyreskontrakt efter en bestämd tidsgräns, till exempel högst 18 månader. De kommunala kontrakten bör inte löpa på slentrianmässigt.**

- **Kommunernas markanvisningar till byggande av bostäder bör innehålla krav på att fastighetsägaren tecknar avtal med kommunen om att upplåta ett visst antal lägenheter med kommunala kontrakt.**

- **De privata fastighetsägarna måste också vara med och ta ansvar. Den delen av branschen kan stimuleras genom markanvisningsinstrumentet. För fastighetsägare som inte har vana vid den här typen av socialt ansvarstagande är också tydlighet i ansvarsfördelning och stödet från kommun och socialtjänst viktigt för förtroendet.**

- **Sprid de kommunala kontrakten över beståndet. Målsättningen är att enskilda områden inte ska bli överrepresenterade avseende förekomst av kommunala kontrakt. Idealet är att övriga boende aldrig ska märka av att det finns kommunala kontrakt i det egna området.**

Boverket 2014, Socialstyrelsen 2015, SKL 2015, Eliasson 2015

Den svarta bostads-marknaden

Det finns också en svart hyresbostadsmarknad. Den svarta bostadsmarknaden är den som existerar utanför lagen. Den där personen som bostadsföretaget har tecknat hyresavtal med inte bor i lägenheten, utan istället hyr ut i andra, tredje eller fjärde hand utan hyresvärdens godkännande eller vetskap. Den där människor betalar pengar varje månad för att få ett falskt hyreskontrakt och en folkbokföringsadress men inte någonstans att bo. Den där ettor och tvåor fylls med madrasser och våningssängar. Den där 10, 20, 30 personer kan vara folkbokförda i samma lägenhet. Delar av den svarta bostadsmarknaden har en intim koppling till olika former av bidragsbedrägerier och kriminalitet.

Den svarta bostadsmarknaden ger många människor tak över huvudet och existerar för att de legala vägarna till ett kontrakt är stängda, eller upplevs som stängda. Den existerar för att människor vill hjälpa sina släktingar och vänner till en bostad, men också för att kriminella krafter ser möjligheter att tjäna pengar på andra människors desperation och utsatthet. På den svarta bostadsmarknaden vet inte bostadsföretaget vilka som bor i lägenheterna. Vem det än är, och hur många de än är som bor i en specifik lägenhet, så bor hur som helst inte kontraktsinnehavaren där.

DEN SVARTA BOSTADSMARKNADEN BESTÅR AV OLIKA FÖRETEELSER SOM ÄR MER ELLER MINDRE ALLVARLIGA.

- **När kontraktsinnehavaren hyr ut lägenheten till andra utan att själv bo där och utan tillstånd från bostadsföretaget. Detta kan vara skäl för uppsägning av hyreskontraktet.**
- **När folkbokföringsregistret inte stämmer överens med verkliga förhållanden. Här finns en gråskala, från mindre allvarliga fel till stora och systematiska felaktigheter med omfattande konsekvenser.**
- **När olika former av bidragsfusk och bidragsbedrägerier grundar sig på oriktiga uppgifter om människors boende.**
- **När handel med lägenhetskontrakt och bokföringsadresser är en del av kriminell – ibland grov, storskalig och organiserad – verksamhet.**

Boverket har definierat den svarta bostadsmarknaden som otillåten andrahandsuthyrning, handel med hyreskontrakt och bedrägeri.

Hur stor den svarta bostadsmarknaden är vet ingen eftersom fenomenet inte är systematiskt undersökt. Flera bostadsföretag gör bedömningen att det kan röra sig om fem till tio procent av det egna beståndet. Andra bostadsföretag anser sig ha belägg för att problemet inte existerar hos dem. Boverket har i rapporter beskrivit problematiken med den svarta bostadsmarknaden, men inte heller de har vågat dra bestämda slutsatser om omfattningen.

Den svarta bostadsmarknaden är som störst i de delar av landet som har störst bostadsbrist. Marknaden drivs av enskildas desperata behov av tak över huvudet, men också av behovet av en folkbokföringsadress med allt vad det för med sig.

Den svarta bostadsmarknaden korrumperar den ordinarie bostadsmarknaden, undergräver kösystemen, ligger till grund för bidragsbedrägerier och fungerar som en bas för organiserad brottslighet. Den svarta bostadsmarknaden, och många av dess mekanismer, är den första bostadsmarknad som många nyanlända och nyetablerade i vårt land möter.

HANDEL MED FÖRSTAHANDSKONTRAKT ELLER OLOVLIG ANDRAHANDSUTHYRNING

Den svarta bostadsmarknaden består huvudsakligen av två skilda företeelser. Dels en svart, brottslig handel med förstahandskontrakt, dels en olovlig andrahandsuthyrning, som innebär att den person som bostadsföretaget har tecknat hyresavtal med inte själv bor i lägenheten.

Den svarta handeln med hyreskontrakt är ofta välorganiserad. En metod är falska byten med manipulerade intyg och olika former av transaktioner i samband med tecknande av hyreskontrakt. En annan metod är att mindre seriösa fastighetsägare, fastighetsförvaltare eller enskilda medarbetare vid bostadsföretag, eventuellt med hjälp av någon form av förmedlare, säljer förstahandskontrakt svart. Detta kan bland annat ske genom manipulationer av bostadskön.

Polisen är tydlig med att denna olagliga hantering ingår i organiserade kriminella nätverks väletablerade affärsverksamhet. En enkät som Fastighetsägarna genomförde 2006 indikerade att svarthandeln i Stockholm, Solna och Sundbyberg då omsatte minst 1,2 miljarder årligen – och inget talar för att denna omsättning har minskat sedan dess.

Att denna verksamhet bedrivs och är så omfattande beror på att det fungerar. Brottsaktiva etablerar ett brottsmanus som de kan använda sig av gång på gång när vinsterna är stora, kontrollerna otillräckliga och riskerna för att åka fast är små. Verksamheten är likafullt farlig och flera mord på senare år har en koppling till personer som ägnar sig åt svarthandel med hyreskontrakt i Stockholmsområdet.

Intervju Kristian Halldin, Polisen, Stockholm

Den olovliga andrahandsuthyrningen kan se annorlunda ut. Här följer några exempel på olika tillvägagångssätt.

- **En kontraktsinnehavare lämnar sin lägenhet och flyttar till en annan bostad, men låter släktingar, vänner eller någon okänd i behov av en bostad nyttja bostaden utan hyresvärdens kännedom som en väntjänst och utan att själv tjäna något på det.**
- **Det kan också förekomma att man tar ut en överhyra från sina olovliga andrahandshyresgäster och därmed gör en ekonomisk förtjänst.**
- **Kontraktsinnehavaren gör egen vinning genom olika former av bidragsbedrägerier.**
- **Kontraktsinnehavaren bor någon annanstans men är fortsatt folkbokförd i lägenheten och uppbär de bostadsrelaterade bidragen. Detta samtidigt som någon annan bor i lägenheten och betalar hyran som bidragen var avsedda att täcka, eventuellt också med hjälp av bostadsrelaterade bidrag.**
- **Ett par med barn anmäler skilsmässa eller separation, och den ena parten skriver sig på en annan folkbokföringsadress. I verkligheten bor paret fortsatt tillsammans men uppbär de bidrag som är relaterade till barnfamiljer med separerade föräldrar. Dessutom uppbär man eventuellt bostadsrelaterade bidrag för två lägenheter. Den andra lägenheten kanske ingår i hanteringen som beskrivs under nästa kategori.**

Olovlig andrahandsuthyrning kan vara en del av en organiserad och kanske också storskalig kriminell verksamhet. Det kan röra sig om små- eller storskalig förmedling av lägenheter eller folkbokföringsadresser.

- **Enskilda kan betala hyra till en kontraktsinnehavare eller en svart förmedlare för att tillsammans med flera – ibland många – andra få en sängplats eller en madrass i en lägenhet.**
- **Enskilda kan också betala en summa varje månad till en svart förmedlare av folkbokföringsadresser, och få en adress där personen kan skriva sig och ta emot sin post men utan att få tillgång till en bostad.**

Det förtjänar att understrykas igen att omfattningen av det ovanstående inte är känd. Det förekommer givetvis också varianter. Förekomsten av den svarta bostadsmarknaden, och de fenomen och den kriminalitet som härrör till den, har varit välkänd under många år av personer i och nära bostadsbranschen. Men för att arbeta vidare med frågor om omfattning av, företeelser inom och effekter av den svarta bostadsmarknaden krävs systematisk kunskapsuppbyggnad.

DE MEST UTSATTAS BOSTADSMARKNAD

De olovliga andrahandshyresgästerna är ofta de mest utsatta människorna på svensk bostadsmarknad. Den svarta bostadsmarknaden är förkastlig, men den ger också tak över huvudet för några av de människor som står längst från den ordinarie bostadsmarknaden.

Den svarta bostadsmarknaden innefattar mekanismer som riskerar att skärpa människors utanförskap ytterligare. Kontakter med svarta kontrakts- och bostadsförmedlare kan leda till skuldsättning. Det kan röra sig om skulder som måste betalas – kanske under direkt hot om skada till liv och lem – före varje annan räkning eller faktura. Detta kan leda till ytterligare

skuldsättning, vilket gör steget in på den ordinarie bostadsmarknaden ännu längre.

Skulder, en otrygg boendesituation och frekventa flyttar kan i sin tur leda till ohälsa och svårigheter att skapa struktur i vardagen, och därmed minskade möjligheter och förmåga att försörja sig själv.

Det är lätt att känna empati gentemot de människor som är hänvisade till den svarta bostadsmarknaden för att lösa sina grundläggande behov av en bostad. Det kan vara frestande för bostadsföretag att låta allt vara, att låta olovliga andrahandshyresgäster bo där de bor och leva sina liv så gott de kan istället för att gräva fram kedjor av svårlösta situationer.

Samtidigt är det de som står längst från den ordinarie bostadsmarknaden som har mest att vinna på att så många lägenheter som möjligt hanteras inom det ordinarie systemet så att kön kan betas av, respektive kan ställas till förfogande för kommunala kontrakt. Det är dock ett argument som knappast gläder den enskilde som kan ha hyrt en lägenhet olovligt och som riskerar att ställas på gatan. Det är troligen inte heller ett argument som bär om massmedia väljer att lyfta fram en enskild familj som riskerar att förlora sitt boende. Därför måste bostadsföretag vara proaktiva i sin kommunikation mot hyresgäster, beslutsfattare, media och allmänhet när man väljer att ta tag i dessa frågor.

SAMHÄLLET OCH DEN SVARTA BOSTADSMARKNADEN

Den svarta bostadsmarknaden innebär också samhällsrisker.

- **Välfärden kan bara fungera om människor känner tillit till systemet. Flera av företeelserna som beskrivs ovan innebär brott mot välfärdssystemet. Det innebär att skattepengar missbrukas, vilket tar resurser från verksamheter och individer med stora behov. Men forskning visar att den ekonomiska skada som välfärdsbedrägerier leder till är mindre jämfört med den tillitsskada som uppstår. I Sverige är tilliten till myndigheter och medmänniskor generellt hög jämfört med övriga världen, och allt tyder på att detta sociala kapital är en av vårt samhälles viktigaste tillgångar – en tillgång som måste vårdas.**

- **Rent konkret kan därför den svarta bostadsmarknaden, och de bidragsbedrägerier och den kriminalitet som är kopplad till den, bidra till en korruption av bostadsmarknadens sätt att fungera men också av välfärdssystemen. Enskilda medarbetare och tjänstemän, både inom bostadsföretag och inom välfärdsmyndigheterna, riskerar att bli cyniska när olovligheter och olagligheter tillåts rulla på under lång tid utan systematiska motåtgärder.**

- **Den svarta bostadsmarknaden för också med sig direkta risker på samhällsnivå. Räddningsinsatser kan försvåras när ett stort och okänt antal människor bor i lägenheterna, alternativt när många fler är folkbokförda i en brinnande lägenhet än de som faktiskt bor där. Sjukvårdens smittspårningar vid utbrott av smittsamma sjukdomar kan också försvåras, vilket kan få allvarliga konsekvenser.**

- **Kommuner, regioner, landsting och andra myndigheter är också beroende av att folkbokföringen stämmer överens med verkligheten, eftersom den ligger till grund för planering, finansiering och utveckling av offentliga verksamheter som förskola, skola, sjukvård och äldreomsorg. Dimensionering av andra samhällstjänster som sophämtning och kollektivtrafik är också beroende av data från folkbokföringen.**

BOSTADSFÖRETAG OCH DEN SVARTA BOSTADSMARKNADEN

För bostadsföretag är det viktigt att veta vem som bor i de egna lägenheterna och ha ordning och reda i det egna beståndet.

- **Fungerande bostadsområden bygger på fungerande normsystem. Bostadsområden där "alla" vet att regler och policys säger en sak, men verkligheten fungerar på ett helt annat sätt, förfaller snart, både fysiskt och moraliskt. Vi människor tenderar att anpassa vårt agerande till vad som fungerar och inte fungerar i verkligheten i en specifik kontext, snarare än till policytexter och formulerade värdegrunder.**

- **Om olovlig och olaglig verksamhet tillåts fungera ostört i bostadsområdena riskerar bostadsföretagens medarbetare att drabbas av hot och våld när deras ordinarie arbete krockar med de alternativa maktstrukturer som tillåtits breda ut sig.**

- **Förfallna hyresbetalningar, störningar och andra problem är svårare att hantera när det inte är den person som bostadsföretaget har tecknat hyresavtal med som bor i lägenheten.**

- **Hus som bebos av många som är okända för bostadsföretaget utsätts för extra slitage i lägenheter, trapphus och gårdar. Portar och tvättstugedörrar kan ställas upp genom olika ingrepp, vilket kan skada dörrar och lås samt omintetgöra skalskyddet.**

- **Kringboende riskerar att utsättas för störningar, när enskilda lägenheter bebos av många personer, och när de som bor i lägenheterna inte har en direkt relation till bostadsföretaget.**

- **Olovliga andrahandshyresgäster tenderar att inte anmäla fel när det behövs av rädsla att bli avslöjade. En liten vattenläcka som inte skadeanmäls i ett tidigt skede kan bli till en översvämning och en omfattande och dyr vattenskada.**

HUR MOTVERKA DEN SVARTA BOSTADSMARKNADEN?

Bostadsföretag kan vidta åtgärder i flera steg för att minska utrymmet för den svarta bostadsmarknaden.

1. Reagera på alla signaler om avvikelser

Snabba och tydliga reaktioner mot normavvikelser är den bästa metoden för att motverka större och mer allvarliga normförflyttningar i bostadsområdena. Det kan handla om sena hyresinbetalningar, folkbokföringsadresser som inte stämmer, störningar, klotter, vandalism, vapen- eller människohandel eller signaler om narkotikahantering. Oavsett vilken form av avvikelse bör bostadsföretagen reagera och agera, i nära samverkan med olika myndigheter.

En viktig signal om olovlig andrahandsuthyrning eller hantering eller handel med folkbokföringsadresser kan vara att onormalt många är folkbokförda i samma lägenhet. Bostadsföretag kan behöva utveckla ett samarbete med Skatteverket för att få en systematik i hur, och med vilken regelbundenhet, varningssignaler förs över mellan Skatteverket och bostadsföretagen.

2. Agera vid kontraktsskrivning med nya hyresgäster

- **Var tydliga med kravet att kontraktsinnehavaren ska bo i lägenheten.**
- **Kontrollera alltid efter en viss tid med Skatteverkets folkbokföringsregister att kontraktsinnehavaren har folkbokfört sig på adressen.**
- **Vidta någon åtgärd – ring upp eller gå och knacka på – för att se att personen ifråga faktiskt bor i lägenheten.**
- **Kontrollera byten särskilt noga. Kontrollera folkbokföringsadress och andra indikationer på att den sökande verkligen har bott i bytesobjektet. Kontrollera att byteslägenheten verkligen finns genom lägenhetsregistret.**
- **Kontrollera om nya hyresgäster äger ett annat boende.**
- **Var tydlig med att det är otillåtet att upplåta utrymmen som inte är avsedda att bo i, såsom källarförråd eller vindsutrymmen, för övernattning.**

3. Kartlägg den svarta bostadsmarknadens omfattning inom det egna beståndet

Ett effektivt arbete mot den olovliga och olagliga hanteringen av lägenheter och folkbokföringsadresser förutsätter kunskap om den svarta bostadsmarknadens omfattning i det egna beståndet.

En kartläggning kan genomföras med flera olika metoder:

- **Ta tillvara på signaler om avvikelser. Signaler kan komma från Skatteverket utifrån folkbokföringsregistret eller från andra myndigheter som genomför tillsyn av olika slag i bostadsområdena, såsom brand- eller miljötillsyn eller Försäkringskassan. Signaler kan komma från egna medarbetare, via störningsanmälningar eller från entreprenörer.**
- **Genomför egna systematiska kontroller av de egna hyreskontrakten mot folkbokföringsregistret, hus för hus, gata för gata.**
- **Om eller när fastighetsbolaget med egen personal besöker hyresgäster i relevanta fastighetstekniska frågor; badrum, fönster, kök, är det en bra metod att samtidigt vara vaken på tecken på olovligt, olagligt och kanske hälsovådligt boende i lägenheterna.**

En kartläggning av den svarta bostadsmarknaden lokalt ligger till grund för varje ytterligare åtgärd.

4. Systematisera hanteringen av olovlig andrahandsuthyrning

Kartläggning och lyhördhet kommer att leda till ett antal konkreta ärenden där kontraktsinnehavaren inte är folkbokförd på adressen, eller ett orimligt antal personer är folkbokförda i samma lägenhet.

Om företaget inte redan har en arbetsgång måste en sådan formuleras för hur dessa ärenden hanteras. En erfarenhet som flera bostadsföretag har gjort är att många kontraktsinnehavare självmant säger upp sina kontrakt enbart efter en första kontakt. Andra kontraktsinnehavare väljer att flytta tillbaka sin folkbokföringsadress till lägenheten, vilket kan vara i sin ordning så länge personen i fråga verkligen bor i lägenheten.

Vad händer med de olovliga andrahandshyresgästerna? Det kan handla om barnfamiljer

som har bott i flera år i en lägenhet i ett område där nätverk, barnens kamrater, förskola och skola finns. Frågan är inte enkel, kunskap och erfarenheter från olika håll behöver samlas ihop och olika handlingsalternativ behöver formuleras.

Några bostadsföretag har använt sig av tidsbegränsade amnestier som en del i ett systematiskt arbete mot olovliga andrahandsuthyrningar. Det är dock inte självklart att frångå bostadskön och tillåta personer som har bott utan lov att teckna ett åtråvärt förstahandskontrakt.

Vilka strategier man än väljer så måste detta arbete med nödvändighet drivas i nära samarbete med kommunens socialtjänst och de kommunala kontrakten är ett av verktygen.

5. Bygg upp kontakten med myndigheter

Ytterst är den svarta bostadsmarknaden, och de oegentligheter och den kriminalitet som kan kopplas till den, ett samhällsproblem. Den svarta bostadsmarknaden, inklusive felaktigheter i folkbokföringen och bidragsbedrägerier, kan bara motverkas effektivt om arbetet drivs av de olika myndigheter som äger de olika systemen. Bostadsföretagen behöver därför ingå i fungerande nätverk med olika myndigheter. Ett bostadsföretag som bestämmer sig för att arbeta långtgående och systematiskt med att motverka den svarta bostadsmarknaden kan behöva inleda det arbetet med strategiska möten med nyckelpersoner inom de myndigheter som är direkt berörda. Men drivkraften i arbetet måste finnas hos de olika myndigheterna, annars blir arbetet omöjligt.

Skatteverket är ansvarigt för folkbokföringen, och bör vara intresserat av att medverka aktivt i detta arbete. De hjälper till med utdrag ur folkbokföringsregistret och kan dessutom slå larm när de själva upptäcker att ett orimligt antal personer är folkbokförda i samma lägenhet.

Försäkringskassan är den största bidragsutbetalande myndigheten och den myndighet som har arbetat mest med kontroll och uppföljning av bidragsutbetalningar. Flera av de bidrag Försäkringskassan har ansvar för är beroende av att bidragssökande visar upp korrekta intyg från bostadsföretag. Försäkringskassan lokalt bör välkomna, eller kanske själva ta initiativ till, ett systematiskt samarbete med bostadsföretag. Försäkringskassan har också möjlighet att göra hembesök hos misstänkta bidragsbedragare.

Kommunens socialtjänst är en nyckelpartner i det här sammanhanget som i så många andra. Socialtjänsten lyder under socialtjänstlagen, och ska alltid ha de egna klienternas bästa för ögonen. Hur inriktad den enskilda kommunen är på kontroll för att försäkra sig om korrekta uppgifter och korrekta utbetalningar, och därmed vilka resurser som finns för uppföljning och kontroll, är ytterst en kommunalpolitisk fråga.

Kommunens miljö- och brandtillsyn är primärt riktad mot fastighetsägare och bostadsföretag. Men den kan också fungera som ett stöd för bostadsföretagen i arbetet för fungerande bostadsområden.

Polisen är en viktig aktör i sammanhanget. Varje bostadsföretag bör ha en eller flera egna kontakter med den lokala polisen, för att hantera sådana här ärenden och för en mängd andra frågeställningar och problem som finns lokalt i bostadsområdena.

MYNDIGHETSSAMARBETE FÖR ATT BEKÄMPA ORGANISERAD BROTTSLIGHET

Svenska myndigheter samarbetar sedan några år på ett systematiskt sätt för att förebygga och bekämpa organiserad brottslighet, systemhotande brottslighet och brott mot välfärdssystemen. Arbetet försvåras av att det finns skarpa gränser mellan olika myndigheter vilket försvårar upptäckt av felaktiga utbetalningar från olika välfärdssystem till en och samma individ.

Sekretessbestämmelser omöjliggör fritt uppgiftsbyte mellan myndigheter eller att myndigheter bygger upp gemensamma register. Möjligheterna till utbyte av information mellan myndigheter vid misstankar om oegentligheter har dock ökats i och med inrättandet av lagen (2008:206) om underrättelseskyldighet vid felaktiga utbetalningar från välfärdssystemet.

Även om denna lag nu finns, så kan kommunernas socialtjänster endast ta emot, men aldrig lämna ifrån sig, uppgifter om enskilda fall till andra myndigheter.

Ett myndighetssamarbete kan vara olika uppbyggt och bedrivas med olika grad av engagemang i olika delar av landet, dels beroende av att problembilden ser olika ut på olika håll, dels beroende av att samarbete och nätverkande av nödvändighet alltid är personberoende.

Hur som helst bör kännedomen om bostadsföretagens nyckelroll i välfärdssystemet vara väl utbredd bland lokala myndighetsföreträdare. När ett bostadsföretag tar kontakt med olika myndigheter för att upprätta samarbete om dessa frågor bör bostadsföretaget kunna förvänta sig en välkomnande och positiv attityd.

Läs mer: ***Intyget som dörröppnare till välfärdssystemet. En rapport om välfärdsbrott med felaktiga intyg.*** **Rapport 2015:8, Brå.**

Källor till kapitlet om den svarta bostadsmarknaden är intervjuer och möten med företrädare för ett antal bostadsföretag, med företrädare för olika myndigheter, samtal med SABOs referensgrupp samt massmediarapportering som alla finns redovisade i referensförteckningen.

Organisatoriska frågor i uthyrningen

BOSTADSFÖRMEDLING ELLER INTE?

De flesta allmännyttiga bostadsföretag hanterar hela processen kring uthyrning själva, allt från utannonsering av lediga lägenheter till köer och intresseanmälningar. I storstadsregionerna finns dock offentliga bostadsförmedlingar eller marknadsplatser, normalt ägda antingen av en kommun eller gemensamt av kommun, privata och allmännyttiga bostadsföretag, som hjälper fastighetsägarna med utannonsering av lägenheter och administration och teknik för delar av uthyrningsprocessen.

Vilken modell som tillämpas beror huvudsakligen på lokala förutsättningar. En kommunal bostadsförmedling inrättas om det fattas ett politiskt beslut om saken, och i många delar av landet är frågan inte aktuell. Men allt fler allmännyttiga och privata fastighetsägare väljer att ta hjälp av de befintliga offentliga bostadsförmedlingarna eller bostadsmarknadsplatserna.

Fastighetsägare och bostadsföretag behöver inte använda sig av samma urvalskriterier bara för att de är anslutna till samma bostadsförmedling eller bostadsmarknadsplats.

EXEMPEL PÅ BOSTADSFÖRMEDLINGAR ELLER MARKNADSPLATSER:

Bostadsförmedlingen i Stockholm: www.bostad.stockholm.se
BoPlats Göteborg: www.nya.boplats.se
BoPlats Syd: www.boplatssyd.se
Bostadsförmedlingen i Kungsbacka: bostadsformedling.kungsbacka.se
Boplats Växjö: www.boplats.vaxjo.se

SYSTEM OCH RUTINER SOM MINIMERAR RISKEN FÖR MISSBRUK

Vare sig delar av uthyrningsprocessen hanteras i en offentlig förmedling eller om bostadsföretaget har hand om hela processen inom den egna organisationen måste de administrativa och tekniska system som hanterar köer och sökprocess vara säkra. Om någon exempelvis manipulerar köerna ska detta gå att upptäcka i efterhand. Rutiner måste inkludera att flera har inblick i processerna, att dilemman diskuteras och att beslut fattas av fler än en person när så behövs samt dokumenteras väl. Genom digitalisering finns alla förutsättningar att möta höga krav på tydlighet, transparens, flexibilitet och möjligheter att genomföra efterkontroller.

Hanteringen av personuppgifter, lagring, rensningsrutiner, behandlingen av olika uppgiftsslag, med mera, måste dessutom vara i överensstämmelse med personuppgiftslagen, PuL, och också i övrigt möta högt ställda etiska krav.

Hur bostadsförmedlingen än hanteras behöver personlig hjälp finnas till hands för människor som på grund av funktionshinder, språksvårigheter eller kanske ålder inte har möjlighet att hantera bostadssökandet på egen hand från en dator.

Det är självklart att som arbetsgivare ha förtroende för de egna medarbetarna. Samtidigt är uthyrningsprocessen en förtroendekänslig verksamhet och de som arbetar med den kan sättas under starkt tryck att påverka processen på illegitima sätt. Det har förekommit att anställda i allmännyttiga bostadsföretag manipulerat bostadskön. Det har förekommit att medarbetare har blivit erbjudna och accepterat betalning för att utnyttja sin position till att påverka vem som får en lägenhet.

Säkra system och administrativa rutiner är ett skydd för enskilda medarbetare som sätts under tryck, frestelse eller kanske till och med hot om att påverka uthyrningsprocessen. Det ska vara svårt att manipulera processen, och risken för upptäckt ska vara uppenbar. Frågor om påtryckningar och hot behöver tas upp på internutbildningar och arbetsplatsträffar. På så sätt ges den enskilde medarbetaren stöd för att avvisa påtryckningar.

Folkbokföring

Den mest grundläggande registreringen av befolkningen i Sverige är folkbokföringen. Folkbokföringen registrerar alla som bor i Sverige, och på vilken plats var och en bor. Man anses bo där man regelmässigt har sin dygnsvila eller där man har sitt hemvist. Folkbokföringen registrerar inte bara i vilken kommun och i vilken fastighet var och en bor, utan också i vilken lägenhet.

Många rättigheter och skyldigheter är beroende av:

- **att vi är folkbokförda, och**
- **var vi är folkbokförda.**

Var en person ska betala sin skatt är beroende av var han eller hon är folkbokförd. Var en person ska rösta beror på var han eller hon är folkbokförd. En persons rätt till olika former av bidrag, stöd och hjälp, är kopplat till folkbokföringen. Myndigheter skickar normalt sett post till den adress där personen är folkbokförd.

Uppgifterna i folkbokföringsregistret, inklusive ändringar av uppgifter, förs automatiskt vidare från Skatteverket till flera andra myndigheter såsom Försäkringskassan, Migrationsverket, Lantmäteriet, Centrala Studiestödsnämnden, Pensionsmyndigheten, Transportstyrelsen (som bland annat har hand om bil- och körkortsregister), kommunerna liksom landstingens och regionernas sjukvårdsförvaltningar. Myndigheter kontaktar normalt sett invånarna via post till folkbokföringsadressen.

HYRESKONTRAKTET, FOLKBOKFÖRINGEN OCH BOSTADSRELATERADE BIDRAG

Hyreskontraktet är en viktig handling. Bostadsföretag är ingen myndighet men måste arbeta utifrån vetskapen att hyreskontraktet kan spela en viktig roll i myndigheters arbete med stöd och bidrag, liksom kontroll av var människor bor och till vilken boendekostnad.

Hyreskontraktet bör vara svårt eller omöjligt att förfalska. Det bör vara svårt eller omöjligt att ändra uppgifter på avtalet utan att det syns. Det bör synas tydlig skillnad mellan original och kopia. Rent praktiskt kan det handla om papperskvalitet, stämplar, färger. Alternativt väljer en del bostadsföretag att helt digitalisera denna hantering, och enbart arbeta med elektroniska avtal. Ett komplement till ett styrkt hyresavtal är att visa upp hyresavier för exempelvis socialtjänsten.

Man behöver dock i normalfallet inte visa upp ett hyreskontrakt för att anmäla bostadsadress till Skatteverket.

Hyreskontrakt, eller hyresavier och andra hyresspecifikationer, fungerar också som intyg i kontakten med flera bidragssystem. Boendekostnaderna, liksom vilka personer som bor i bostaden, ligger till grund för storleken på olika bostadsbaserade bidrag. Oftast gör bidragsutbetalande myndigheter en bedömning av att bostadens och hyrans storlek är rimliga i förhållande till hushållets storlek och behov. En väg till ökad transparens och ett stöd till bidragsbetalande myndigheters arbete kan vara att samdebitera alla kostnader (lägenhet, eventuell bilplats, eventuellt övrigt) på samma hyresavi.

DE BIDRAG ELLER EKONOMISKA STÖD SOM GRUNDAS PÅ BOENDEKOSTNADER ÄR FÖR NÄRVARANDE:

Försörjningsstöd, som hanteras av kommunernas socialnämnder.

Kommunalt bostadstillägg, som en del personer med fysiskt eller psykiskt funktionshinder är berättigade till.

Bostadsbidrag, som utges av Försäkringskassan, och som en del barnfamiljer, studenter eller unga under 29 år är berättigade till. Bostadsbidrag kan fås för högst 60 kvm av bostaden. Det finns också bostadsbidrag till rekryter eller till personer som genomgår militär utbildning.

Bostadstillägg, som utges av Försäkringskassan, för personer med aktivitetsersättning eller sjukersättning.

Boendetillägg, som utges av Försäkringskassan, för personer som tidigare har fått tidsbegränsad sjukersättning.

Bostadsersättning, som utges av Försäkringskassan till en del av de personer som uppbär etableringsersättning som är ensamboende i egen bostad där han eller hon är folkbokförd.

Bostadstillägg för pensionärer med låg pension, som utges av Pensionsmyndigheten.

Förutom boendekostnaderna påverkar alltså hushållets sammansättning rätten till och storleken på olika bidrag och stöd. Det handlar om en ensam eller två vuxna har ansvar för hushållet, och det handlar om antalet hemmaboende barn. Dessa omständigheter ligger till grund för storleken på försörjningsstödet, avgör rätten till etableringstillägg för den som uppbär etableringsersättning, men påverkar också de flesta ersättningar och bidrag ovan. En separerad förälder med barnen boende hos sig kan få underhållsstöd från Försäkringskassan, om den andre föräldern inte kan eller vägrar betala underhållsbidrag för sitt barn. En korrekt hantering av dessa stöd och bidrag förutsätter att de bygger på sanningsenliga uppgifter om relationer och separationer.

Icke korrekta uppgifter om människors boendekostnader och andra boendeförhållanden leder till felaktiga utbetalningar av ersättningar, stöd och bidrag. Ett problem i sammanhanget är mångfalden av bidrag och att de olika utbetalande myndigheterna inte regelmässigt kommunicerar och kontrollerar uppgifter med varandra.

Ett annat problem är rena förfalskningar och manipulationer av dokument som rör boendet. Att vara medveten om det och, om nödvändigt, kvalitetssäkra hanteringen av hyreskontrakt, hyresavier och andra specifikationer, är en del av bostadsföretagens samhällsansvar för att minimera risken för att dokumenten fungerar som underlag för felaktiga bidragsutbetalningar.

Läs mer: ***Intyget som dörröppnare till välfärdssystemet,*** **Rapport 2015:8, Brå.**

FAKTA OM FOLKBOKFÖRINGEN

Dessa personuppgifter registreras i folkbokföringssystemet:

- **Namn**
- **Personnummer**
- **Adress**
- **Fastighet, lägenhet, församling och kommun**
- **Maka, make, barn, föräldrar, vårdnadshavare och adoption**
- **Födelsehemort och födelseort**
- **Medborgarskap**
- **Civilstånd**
- **Flyttning till Sverige**
- **Avregistrering från folkbokföringen på grund av flyttning utomlands, dödsfall eller annat skäl**

Folkbokföringsregistret hanteras av Skatteverket. Uppgifterna i folkbokföringsregistret är offentliga, förutom för de individer som har skyddad identitet på grund av att de lever under hot. En del uppgifter som betraktas som känsliga (bland annat om könsbyte eller om adoption) är inte heller offentliga. Bostadsföretag, liksom andra, kan begära att få ta del av uppgifter ur folkbokföringen. Enstaka uppgifter kan man få via e-post. Större utdrag ur registret kan man få via brev eller fax på grund av bestämmelserna i personuppgiftslagen om elektronisk hantering av personuppgifter.

Läs mer om folkbokföringsregistret på www.skatteverket.se.

Läs mer om försörjningsstöd på www.socialstyrelsen.se/hittarattmyndighet/ekonomisktbistand/forsorjningsstod

Läs mer om Försäkringskassans olika stöd och bidrag på www.forsakringskassan.se samt om Pensionsmyndigheten på pensionsmyndigheten.se.

”Det är så skönt med tydliga regler och transparens i uthyrningen. Förr kunde det bli så mycket tjafs. Eller jo, det kan bli tjafs idag med, för folk är ju desperata. Men om man bara förklarar hur det fungerar så brukar det ordna sig.”
Nurcan Aslan, uthyrare,
Bostads AB Poseidon, Hjällbo

”Jag tycker verkligen att vi måste arbeta fram nya uthyrningskriterier i vårt företag. Vi lägger alltför mycket i uthyrarnas knä som det är idag och det är inte riktigt rättvist mot dem.”
Björn Johansson, marknadschef,
Katrineholms Fastighets AB

Referenser

Intervjuer och samtal
Nurcan Aslan, Bostads AB Poseidon, distrikt Hjällbo, Göteborg
Andera Kassar, Bostads AB Poseidon, distrikt Hjällbo, Göteborg
Svante Lahti, Bostads AB Poseidon, distrikt Hjällbo, Göteborg
Charles Ntege, Bostads AB Poseidon, distrikt Hjällbo, Göteborg
Robert Englund, Fastighets AB Balder
Per-Henrik Hartmann, Familjebostäder i Göteborg AB
Siv Undén, Familjebostäder i Göteborg AB, distrikt Bergsjön
Björn Johansson, Katrineholms Fastighets AB, Katrineholm
Eva Nygren, Telge Bostäder AB, Södertälje
Lisbeth Orre, Telge Bostäder AB, Södertälje
Ida Södersten, Telge Bostäder AB, Södertälje
Thomas Steiner, Social resursförvaltning, Göteborg
Mattias Tegefjord, Mitt Alby
Micael Nilsson, Boverket
Peter Fausö, Försäkringskassan
Stefan Fristedt, Skatteverket
Kristian Halldin, Regionala underrättelsesektionen, Polisen, Stockholm

SABOs referensgrupp
Maria Söderström, AB Bostaden i Umeå
Katarina Lindh och Malin Lindquist, Falkenbergs Bostads AB
Ulrika Stenson, Förvaltnings AB Framtiden
Anna-Carin Lundblad, Gårdstensbostäder AB
Anki Kvist, Jeanette Berggren och Peter Vogler, Karlskogahem AB
Björn Johansson, Katrineholms Fastighets AB
Elke Herbst och Marie Sundberg, Kopparstaden AB
EvaLena Cronhamn och Thomas Persson, AB Landskronahem
Eva Wiberg-Sunzel, MKB Fastighets AB
Nicklas Öhman, AB PiteBo
Ida Södersten, Telge Bostäder AB
Ulf Lidström, Uppsalahem AB
Henrik Täck, Växjöbostäder AB

Artiklar
Dagens Nyheter *”Albybor som hyr svart får ta över kontrakt.”* 2014-12-01
Dagens Samhälle *”Hyreskontrakt tynger socialtjänsten.”* #23 2015
Dagens Samhälle *”Felaktig bild av bostadsbristen i Stockholm.”* #43 2014
Dagens Samhälle *”Därför bör kommuner satsa på kommunala kontrakt.”*. Eliasson, Kurt 2015-02-12
FastighetsNytt *”Amnesti för andrahandshyresgäster på Albyberget.”* 2014-11-24
Hem & Hyra *”Organiserad brottslighet bakom svarta lägenhetsaffärer.”* 2015-04-28
Helsingborgs Dagblad *”Olaglig uthyrning skapar orättvisor.”* 2015-01-18
Lokaltidningen Mitt i *”Anställd begärde muta för hyreskontrakt.”* 2015-08-26

Litteratur och rapporter

Annadotter, Kerstin och Blomé, Gunnar. *Uthyrningspolicy – jämförelse och diskussion av uthyrningsregler i nio bostadsföretag med fördjupning för Landskrona stad.* KTH Bygg- och fastighetsekonomi. Rapport 2014:4

Polismyndigheten m.fl statliga myndigheter. Myndigheter i samverkan mot den organiserade brottsligheten 2014. Redovisningen av resultatet av den särskilda satsningen mot den grova organiserade brottsligheten. 2014

Boverket. *Boendesituationen för nyanlända.* Rapport 2015:40

Boverket. *Boverkets nulägesbeskrivning – en del av romsk inkludering 2012-2032.* Rapport 2014:27

Boverket. *Dåligt fungerande bostadsmarknader.* Rapport 2011:30

Boverket. *Hur fördelar fastighetsägare lägenheter?* 2009

Boverket. *Nyanländas boendesituation – delrapport.* Rapport 2015:10

Boverket. *Uppföljning av den sekundära bostadsmarknaden* 2013. De sociala hyreskontraktens kvantitativa utveckling åren 2008–2013. Rapport 2014:36

Brå. *Intyget som dörröppnare till välfärdssystemet.* En rapport om välfärdsbrott med felaktiga intyg. Rapport 2015:8

Fastighetskontoret Göteborg. Bostadsenhetens årsrapport 2014. Rollen som hyresvärd och anskaffare av bostäder. 2014

Fastighetsägarna. *Missbruket av bytesrätten – en rapport om svarthandeln med hyreslägenheter i Stockholm.* 2006

Grander, M. (2015). *Allmännyttans samhällsansvar.* In T. Salonen (Ed.), *Nyttan med allmännyttan.* Stockholm: Liber

HSB, Västsvenska Handelskammaren. *Bostadsbristens pris.* En konsekvensanalys för Stor-Göteborg. Rapport 2014:1

Hulchanski, J. David. (1995). The concept of housing affordability: Six contemporary uses of the housing expenditure-to-income ratio. *Housing studies,* 10(4), 471-491

Regionala underrättelsesektionen, polisregion Stockholm. *Illegal handel med lägenhetskontrakt inom den organiserade brottsligheten i Stockholm.* 2015

Regeringskansliet. *Bostad sökes.* Slutrapport från den nationella hemlöshetssamordnaren. 2014

Regeringskansliet. *Investeringsstöd för anordnande av hyresbostäder och bostäder för studerande.* Näringsdepartementet. Ds 2015:35

SABO, Fastighetsägarna. *Behandling av personuppgifter, inklusive kameraövervakning, vid uthyrning av bostäder.* Branschöverenskommelse. 2010

SABO, Fastighetsägarna. *Riktlinjer för andrahandsuthyrning.* 2015

SKL. *Sociala kontrakt – ekonomiska förutsättningar.* PM 2015-06-01

Socialstyrelsen. *Den sekundära bostadsmarknaden.* 2015

Stockholms handelskammare. *Stockholmsregionens utmaningar. Nu brådskar nya lösningar.* Rapport 2014:7

Stone, Michael E. (2010). *What is housing affordability? The case for the residual income approach. Housing Policy Debate*, Vol 17(1), 151-184

ANSVARSFULL UTHYRNING AV BOSTÄDER

De allmännyttiga bostadsföretagen har ett samhällsansvar och i detta ligger att bedriva en ansvarsfull uthyrning av bostäder. Bostadsföretagen äger omkring 800 000 lägenheter och varje år flyttar mellan 15 och 20 procent av hyresgästerna, vilket innebär att ett stort antal nya hyresavtal tecknas.

Varje bostadsföretag har någon form av uthyrningspolicy. Den beskriver hur lediga lägenheter ska fördelas och vilka krav som är nödvändiga och rimliga att ställa på en hyresgäst när ett nytt hyresavtal tecknas. Policyn kan behöva ses över med jämna mellanrum och denna vägledning är ett stöd vid en sådan översyn.

Vägledningen fokuserar på den ordinarie uthyrningsverksamheten, samarbetet med kommunen och motarbetandet av den svarta bostadsmarknaden.

Trycksaksnummer 13738/2015-12 500 ex Grafisk produktion: SABO Kommunikation Tryck och repro: Åtta.45 Tryckeri AB, Järfälla

SABO SVERIGES ALLMÄNNYTTIGA BOSTADSFÖRETAG
Besöksadress Drottninggatan 29, Box 474, 101 29 Stockholm
Tel 08-406 55 00, hemsida www.sabo.se, e-post info@sabo.se