

Frågeställningar för utredning

Styrelsen Familjebostäder i Göteborg AB

1. Hur stor är omfattningen med andrahandsuthyrning i hela vårt bestånd? Vilka åtgärder görs idag och vilka skärpningar av rutiner kan göras?

2. Viktiga juridiska förhållanden som behöver beaktas

Särskilt för Bergsjön:

3. På vilka sätt kan man trygga boendet för de som hyr olovligt så att dessa inte hamnar på gatan?

4. Kan vi låta SDN Östra göra bedömningar om vilka som bör få förtur till lägenheter som friställs? För- och nackdelar?

1. Hur stor är omfattningen med andrahandsuthyrning i hela vårt bestånd? Vilka åtgärder görs idag och vilka skärpningar av rutiner kan göras?

Under 2015 gjordes 146 kontroller av olovlig andrahandsuthyrning och under 2016 har hittills 94 kontroller gjorts. Siffrorna innefattar både rutinkontroll av godkänd andrahandsuthyrning som löpt ut och kontroller som görs efter tips från grannar, personal eller som upptäcks i samband med andra ärenden som ansökningar om överlåtelse, direktbyte och omflyttning. Kontrollerna resulterade i:

84 Avslutade, belägg saknades för olovlig uthyrning

23 Utredning pågår

37 Hyresgästen har sagt upp lägenheten

7 Familjebostäder har sagt upp hyresgästen

0 Ärenden drevs i Hyresnämnden

Den totala omfattningen av olovlig uthyrning inom bolaget är svår att slå fast eftersom det sker i det fördolda och både boende och hyresgäst har intresse av att hålla det hemligt. Allmänna uppskattningar bland hyresvärdar talar för att en rimlig bedömning är att minst 10 procent av beståndet kan vara olovligt uthyrt, vilket innebär ca 1 800 lägenheter för vår del. Vid bostadsbrist brukar förekomsten öka eftersom hög efterfrågan och underskott av bostäder samverkar och skapar ekonomiska incitament och ger goda förutsättningar för de som vill hyra ut olovligen.

Om det dessutom finns en utbredd okunskap bland de som är bostadslösa om hur man söker lägenhet och hur bostadsmarknaden ser ut, vilket säkert är vanligt i gruppen nyanlända kan det resultera i att utvecklingen går mot fler oriktiga hyresförhållanden och olika former av brottslighet kring handel med lägenheter. Vi behöver på flera olika sätt ta oss an problemet så att det inte ökar både genom information, fler kontroller och samarbete mellan berörda parter.

Samtidigt ser vi att den vanligaste olovliga uthyrningen fortfarande handlar om personer som låter en bekant eller släkting bo i en lägenhet som man flyttat ifrån, istället för att säga upp avtalet. Det är heller inte ovanligt att hyresgäster egentligen har giltiga skäl att få hyra ut i andrahand men inte ansökt. Vi hjälper då till med ansökan så att hyresgästen får en godkänd uthyrning.

Idag arbetar vi med att i första hand få de som hyr ut olovligt att säga upp sig på frivillig väg. 37 lägenheter blev lediga för uthyrning på detta sätt under 2015 och kunde hyras ut till nya hyresgäster. Ärendena är ofta tidskrävande och kräver bra underlag för att kunna styrka olovlig uthyrning i form av folkbokföringsuppgifter som visar att man är bosatt på annat håll, vem som betalar hyran, vittnesuppgifter, främmande namnskyltar på dörr osv. Om det samtidigt förekommer störningar eller om det är svårt att reda ut vilka som befinner sig i lägenheten kan Störningsjouren göra hembesök för att få bättre underlag.

Vi driver inga tveksamma ärenden, konstaterad olovlig uthyrning och/eller att hyresgästen har löst sitt boende på annat sätt krävs. Vi hanterar den juridiska processen enligt hyreslagen och praxis med hjälp av bolagets jurist. Resursmässigt är det svårt att kunna driva frågan på ett fokuserat sätt med egen personal, den hanteras tillsammans med andra löpande uthyrningsfrågor.

Samtidigt som vi planerar att ge Störningsjouren i uppdrag att bedriva arbete med olovlig andrahandskontroller för bolagets räkning vill vi förbättra och bygga ut interna rutinkontroller. Detta kan ske med uppföljning av inflyttade nya hyresgäster genom kontroll av folkbokföring och i samband med samtal och hembesök vid introduktion.

Uthyrningspolicyn kan också förtydligas så att det framgår att våra lägenheter hyrs ut för permanentboende och att hyresgästen ska vara bosatt på adressen för att redan vid uthyrning på Boplats säkerställa att den blivande hyresgästen faktiskt ska bo i lägenheten.

Andra förbättringsmöjligheter vid uthyrning är att låta hyresgästen styrka att det boende man tidigare haft sagts upp, särskilt vid flytt till annan lägenhet inom Framtidenkoncernen.

2. Viktiga juridiska förhållanden som behöver beaktas

Hyreslagen reglerar förstahandshyresgästens avtal och bostadssituation. Vid olovlig andrahandsuthyrning utreds om hyresgästen förverkat avtalet och/eller om hyresgästen löst sitt boende på annat sätt, dvs hyresgästen har annan bostad och därför saknar behov av lägenheten. Ur bevishänseende är det oftast lättare att styrka att hyresgästen har annan bostad än att lägenheten hyrts ut olovligt. Om inte hyresgästen vidtar rättelse eller själv säger upp lägenheten kan Familjebostäder som fastighetsägare säga upp avtalet.

Det finns inget rättsförhållande mellan den olovliga hyresgästen och oss som fastighetsägare, ofta är det också okänt vem tredje man som befinner sig i lägenheten är. Om förstahandsavtalet sägs upp skickas uppsägningen till förstahandshyresgästen som ansvarar för att lägenheten töms. I hyreslagen saknas möjlighet för andrahandshyresgäster som bor antingen med eller utan tillstånd, att överta en lägenhet. Lägenheten återlämnas till Familjebostäder, för att sedan hyras ut enligt den

koncerngemensamma uthyrningspolicyn. På så sätt får alla som söker via Omflyttningsplatsen eller Boplats möjlighet att söka den lediga lägenheter. Dessutom minskar risken för handel med andrahandskontrakt.

Under 2016 planeras uppstart av ett samarbete med Störningsjouren där de får i uppdrag att arbeta med oriktiga hyresförhållanden över hela vårt bestånd. Förutom att Störningsjourens jurister ska hantera ärendena på samma sätt som Familjebostäder enligt lagstiftning, praxis och policy, ska man alltid informera de som bor med oriktigt hyresförhållande om hur man kan söka lägenhet i Göteborg och ge kontaktuppgifter till stadens olika stödjande funktioner när det finns behov. Andra verktyg är att kunna godkänna en längre uppsägningstid för lägenhetsinnehavaren för att underlätta för tredje man att hitta annat boende under uppsägningstiden.

När man får vetskap om att en barnfamilj berörs, ska Störningsjouren alltid ta kontakt med SDN som får möjlighet att agera. Störningsjourens kontaktnät och kunnande i att hantera människor i olika svåra situationer är tänkta att kunna utnyttjas på bästa sätt så att tredje man får hjälp att komma vidare. Genom att de använder samma arbets sätt i alla områden säkerställs likabehandling och att utsatta hushåll hanteras likvärdigt och ges samma möjligheter oavsett stadsdel.

Om tredje man har sociala eller medicinska problem och saknar förmåga att få lägenhet på den öppna marknaden kan SDN remittera ärendet till Fastighetskontorets förtursköer. Framtiden och några privata fastighetsägare lämnar varje år ca 400-500 lägenheter till Fastighetskontoret för så kallade bosociala kontrakt. Fastighetskontoret står för avtalet och nyttjaren får överta lägenheten efter 18 månaders skötsamt boende. Detta är ett långvarigt och framgångsrikt samarbete där antalet lämnade lägenheter sätts utifrån hur de sammantagna behoven ser ut i staden. Om behoven skulle öka efter att fler olovliga andrahandskontroller görs kan fler lägenheter lämnas via Samarbetsavtalet för att täcka upp. Som alltid lämnas lägenheter från alla stadsdelar för att motverka segregation och snedfördelning av utsatta hushåll till utsatta områden.

Framtiden har även ett pågående uppdrag där 500 lägenheter ska hyras ut under 2016-2017 med förstahandsavtal till gruppen bostadslösa barnfamiljer. Familjerna kan söka lägenheter med förtur på Boplats och vid särskilt angelägna fall kan de remitteras av SDN eller Etableringsenheten för att tilldelas lägenhet via en speciell kö hos Fastighetskontoret. Även här fördelas lägenheterna över hela staden.

Särskilt för Bergsjön:

3. På vilka sätt kan man trygga boendet för de som hyr olovligt så att dessa inte hamnar på gatan?

När Familjebostäder och Störningsjouren startar arbetet tillsätts en styrgrupp med representanter från Familjebostäder och Störningsjouren för att följa hur metoder och arbets sätt faller ut, de får löpande information om ärenden och fördelning områdesvis. Olovlig uthyrning förekommer överallt, i olika former och vi har inga belägg för att just socialt utsatta hushåll med barn är vanligt förekommande, men styrgruppen kommer att kunna bevaka och följa frågan. Om ledningen fattar beslut om att mer intensiva kontroller i Bergsjön finns följande möjligheter att motverka akut bostadslöshet:

- Information lämnas om hur bostad söks
- Kontakt tas med SDN
- Längre uppsägningstid för att tredje man ska hitta annat boende
- Remiss till Fastighetskontoret för ett socialt kontrakt

-Förtur till Bostadslösa barnfamiljer (pågående projekt, 500 lägenheter 2016-2017)

Dessutom brukar varje stadsdel ha tillgång till ett antal lägenheter där Fastighetskontoret är kontraktsinnehavare och SDN är nyttjare. I Bergsjön Centrum finns sedan tidigare proportionellt många av dessa lägenheter, ca 30 st. Det är inte optimalt att ha lägenheter där olika personer tillfälligt flyttar in och ut, det skapar otrygghet och instabilitet i närområdet. Det kan också bidra till en inlåsningseffekt och segregation där personer som slumpmässigt flyttat till Bergsjön t ex genom EBO-lagen bor kvar i området trots att det finns möjlighet att få bostad på annat håll.

4. Kan vi låta SDN Östra göra bedömningar om vilka som bör få förtur till lägenheter som friställs? För- och nackdelar?

Tanken att SDN i Bergsjön skulle kunna anvisa olovliga hyresgäster till våra lägenheter med förtur är inte lämpligt ur många olika aspekter. Det skulle ge dels signaler att olovlig uthyrning är en väg till ett fast kontrakt, vilket gynnar den svarta marknaden, Uthyrningspolicyn med regler om tilldelning efter kötid på Boplats sätts ur spel och bostadssökande på Boplats som betalar avgift missgynnas, de etablerade vägarna till förturer genom Fastighetskontoret förbigås, arbete för att motverka segregation försvåras och ger snedfördelning och inlåsningseffekt i Bergsjön, Stor press skulle också läggas på socialsekreterare att ordna bostad, en arbetsuppgift som inte åligger dem i en redan ansträngd situation. Upplägget ger också en sammanblandning av bostadsföretagets och SDN's roller, behörigheter och ansvar.

Målsättning

Långsiktigt kommer arbetet med olovlig andrahand att öka tillgången till lägenheter på bostadsmarknaden och ge positiva effekter för alla bostadssökande.

I takt med att arbetet fortgår kommer vi att kunna se resultat i form av:

- att fler sökande kan få ett förstahandsavtal via Boplats
- att kunskap sprids om vilka regler som gäller för andrahandsuthyrning
- att hushåll med hjälpbehov som levt med osäkra boendeförhållanden kan slussas vidare och få rätt hjälp med sin situation
- att olovlig andrahandsuthyrning och förekomst av "ockerhyror" minskar som fenomen
- att trygghet och säkerhet ökar i bostadsområdena
- att förtroendet för bostadsmarknaden stärks

Susanne Ulfsson, uthyrningskoordinator

Katrin Amgarth, chef marknad och kommunikation