

Allmännyttans bostadssociala ansvar

En marknadsrapport från
Sveriges Allmännyttas 2021



Förord

Många människor har svårt att få en bostad idag trots att de behöver det. För många är det en stor utmaning att etablera sig på bostadsmarknaden eller anpassa sitt boende efter livssituation och inkomst. Att få en bostad kräver många gånger att man stått länge i kö, och att man uppfyller ett visst inkomstkra.

En ansvarsfull uthyrning, med tydliga, transparenta och rimliga krav på blivande hyresgäster är en viktig del i arbetet för en bostadsmarknad som är tillgänglig för de flesta. Utvecklingen bland de allmännyttiga företagen har de senaste åren gått mot sänkta krav när det gäller inkomstens storlek. Fler godkänner också en större variation av inkomstslag. Att erbjuda exempelvis sociala kontrakt och förturer är ett annat sätt att även nå dem som har svårt att få en bostad på den ordinarie bostadsmarknaden.

Allmännyttan är ett av kommunernas viktigaste verktyg för att uppnå en socialt hållbar bostadsförsörjning men det behövs fler olika verktyg för att bidra till att uppnå detta.

Rapporten visar att Sveriges Allmännyttas medlemmar står för merparten av de sociala kontrakt som erbjuds de som står långt från bostadsmarknaden. Årets fördjupning handlar om förturer, och hur medlemsföretag av olika storlek arbetar med detta. Detta för att visa på att det finns flera olika sätt att arbeta som kan leda till goda resultat och att fler får tillgång till en bostad. Att kommunerna i större utsträckning även samarbetar med privata fastighetsägare är av yttersta vikt.

För mig är det glädjande att det nu är så många fler av våra medlemmar som accepterar bostadsbidrag och bostadstillägg som inkomst. De är båda samhällets redskap för att fler ska kunna efterfråga en lämplig bostad. För att bostadsbidraget ska få en tillräcklig effekt behöver det dock stärkas och breddas.

Denna rapport vänder sig till dig som arbetar med bostadssociala frågor på ett bostadsföretag eller i en kommun. Den vänder sig även till dig som är engagerad i bostadspolitik och till dig som är hyresgäst eller allmänt intresserad av bostadsfrågor.

Årets rapport har utarbetats av Åsa Schelin, expert inom boendefrågor, Sara Klinga, statistikansvarig, Ulrika Lamberth, pressansvarig, Jörgen Mark-Nielsen, samhällspolitisk chef och Hanna Larsson, bostadspolitisk expert, på Sveriges Allmännytta. Fördjupningen om förturer har skrivits av Ulrika Fjällborg, frilansjournalist.

Anders Nordstrand
Vd för Sveriges Allmännytta

Innehåll

Förord	2
Innehåll.....	3
Sammanfattning.....	4
Bostadsföretagens tillträdeskrav.....	6
Olovlig andrahandsuthyrning.....	17
Vräkningsförebyggande arbete	18
Sociala kontrakt	21
Förturer till allmännyttans lägenheter	22
Förturer i Allmännyttan – fördjupning.....	24
Göteborgssystemet – förtur i en stor kommun	28
Gnesta – förtur i en liten kommun	31
Förturer till våldsutsatta personer.....	33
Källor	38

Sammanfattning

214 medlemsföretag i Sveriges Allmännytta har svarat på den enkät som är underlag för årets marknadsrapport om allmännyttans bostadssociala ansvar. Den visar att:

- 97 procent ställer någon form av tillträdeskrav.
- 82 procent ställer krav på inkomstens storlek.
- Av de som gör hyresgästprövningar tar 99 procent en kreditupplysning före tecknande av avtal.
- Andelen företag som godkänner bostadsbidrag har ökat från 63 till 75 procent.
- Andelen företag som accepterar bostadstillägg och barnbidrag har också ökat, med 6 respektive 9 procentenheter.
- 69 procent av bostadsbolagen tillåter borgensman vid något tillfälle.
- 33 procent använder kommunal hyresgaranti i något fall.
- Under 2020 återtog 2 454 lägenheter som hyrts ut olovligt.
- 77 procent arbetar systematiskt med vräkningsförebyggande åtgärder.
- Uppskattningsvis 22 000 sociala kontrakt tillhandahålls av allmännyttan.
- Det motsvarar ungefär 84 procent av det totala antalet sociala kontrakt i Sverige.
- 60 procent hyr ut bostäder med förtur. Uppskattningsvis 2 300 bostäder hyrdes ut med förtur under 2020.

Sveriges Allmännyttas medlemsföretag tar ett mycket stort ansvar för de boendelösningar som riktar sig till de mest utsatta på bostadsmarknaden. Det syns inte minst eftersom uppskattningsvis 84 procent av alla sociala kontrakt finns inom allmännyttans bestånd.

Det finns dock en osäkerhet kring antalet sociala kontrakt, då allmännyttans uppgifter skiljer sig från de som redovisas av kommunerna i Boverkets bostadsmarknadsenkät. En översyn av hur Boverkets statistik samlas in och redovisas skulle bidra till en tydligare och mer rättvisande bild av hur omfattande antalet sociala kontrakt faktiskt är.

Trenden att medlemsföretagen i större utsträckning accepterar fler inkomstslag än lön och att kraven på inkomstens storlek är rimliga håller i sig. I årets rapport syns också en tydlig ökning av andelen som accepterar bostadsbidrag och bostadstillägg. Det är positivt eftersom dessa bidrag är avsedda för att möjliggöra för fler att efterfråga en bostad. Sveriges Allmännytta hoppas att denna utveckling fortsätter.

För att bostadsbidraget ska kunna göra verklig skillnad anser Sveriges Allmännytta att det bör höjas och breddas. Det skulle ytterligare underlätta för den som har lägre inkomst att kunna få en bostad.

En ännu större effekt skulle uppnås om fler privata fastighetsägare såg över sina inkomstkrav, då allas insatser behövs för att möjliggöra att fler har möjlighet att efterfråga den bostad de behöver.



Bostadsföretagens tillträdeskrav

En ansvarsfull uthyrning innebär bland annat att säkerställa att riktlinjerna för uthyrningen är tydliga och transparenta. Att inte i onödan stänga ute grupper genom alltför höga krav på nya hyresgäster är också viktigt. De allmännyttiga bostadsbolagen ställer olika tillträdeskrav i sina uthyrningspolicyer, som kan innefatta krav både vad gäller inkomststorlek och typ av inkomst. Exempel på andra krav som ställs är att sökande inte ska ha hyresskulder, betalningsanmärkningar eller skulder hos Kronofogden. Regler för hur många personer som får bo i olika lägenhetsstorlekar är också vanliga.

I september 2021 skickades en enkät med frågor om bland annat uthyrningskrav, förturer, sociala kontrakt och hantering av olovlig andrahandsuthyrning till 299 av Sveriges Allmännyttas medlemsföretag. Av dem svarade 214 stycken. Bland respondenterna finns både små, mellanstora och stora bolag representerade med en god spridning över hela landet. Det sammanställda resultatet beskriver och tydliggör det bostadssociala arbete allmännyttan gör.

En stor majoritet, 97 procent, av företagen anger att de ställer någon form av tillträdeskrav.

Majoriteten ställer krav på inkomstens storlek

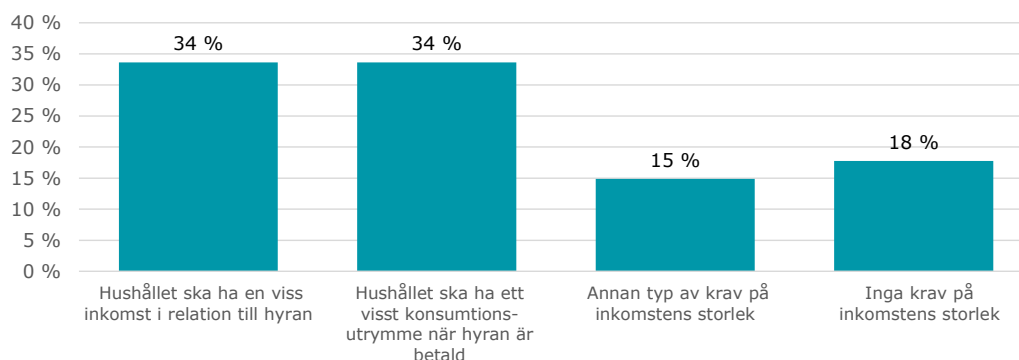
De flesta, 82 procent, uppger att de ställer krav på inkomstens storlek – endast en femtedel, 18 procent, uppger att de inte ställer något sådant krav.

Krav på inkomstens storlek förekommer i två huvudvarianter:

- Hushållets konsumtionsutrymme när hyran är betald – med utgångspunkt i någon riktlinje för levnadskostnader
- Hushållets inkomst i relation till hyran – årsinkomsten ska motsvara ett visst antal årshyror

Lika många ställer krav på konsumtionsutrymme när hyran är betald som de som ställer krav på att inkomsten ska motsvara ett visst antal årshyror.

Andel företag fördelat utifrån krav på inkomstens storlek



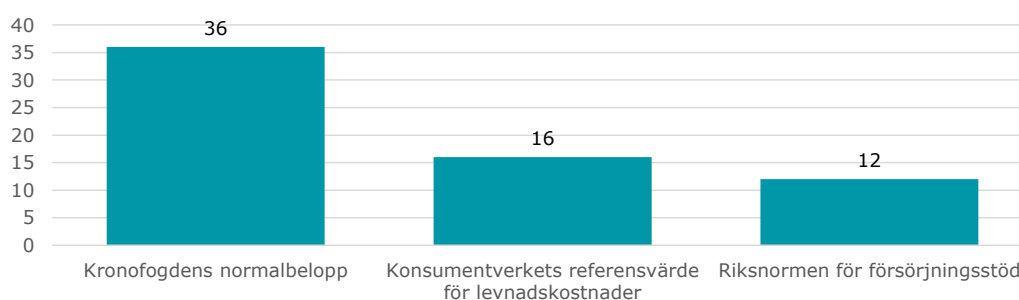
Bland svaren under rubriken *Annan typ av krav på inkomstens storlek* finns svar som inte nödvändigtvis innebär ett krav på inkomstens storlek. Exempelvis svar som indikerar helt individuella prövningar av inkomstens storlek och inkomstslag eller krav på en varaktighet i inkomsten. Det finns även ett fåtal exempel på inkomst av en angiven storlek, 100 000 kr per år till exempel.

Krav på konsumtionsutrymme efter hyran är betald

Drygt en tredjedel, 34 procent, av de företag som beskrivit sina krav på inkomstens storlek anger att de sökande bör ha en viss summa kvar när hyran är betald. Det vanligaste är att företagen hänvisar till någon av följande riktlinjer:

- Kronofogdens normalbelopp
- Konsumentverkets referensvärden för levnadskostnader
- Riksnormen för försörjningsstöd

Antal företag fördelat utifrån riktlinjer för levnadskostnader



Riktlinjer för levnadskostnader

Kronofogdens normalbelopp

Kronofogden beslutar årligen om vilket belopp en person får behålla vid ett beslut om utmätning. Normalbeloppet ska täcka vanliga levnadskostnader utöver boendekostnaden, exempelvis livsmedel, kläder, hygienartiklar, tidning och telefon. Storleken på normalbeloppet varierar beroende på hushållets sammansättning.

Riksnormen för försörjningsstöd

Riksnormen styr nivån på försörjningsstöd och beslutas av riksdagen inför varje nytt kalenderår. De beslutade beloppen gäller som miniminivåer för de behov som riksnormen ska täcka, såsom livsmedel, kläder, hygienartiklar, tidning och telefon. Riksnormen tar hänsyn till hushållets sammansättning och även exempelvis om barn och skolungdomar äter lunch hemma.

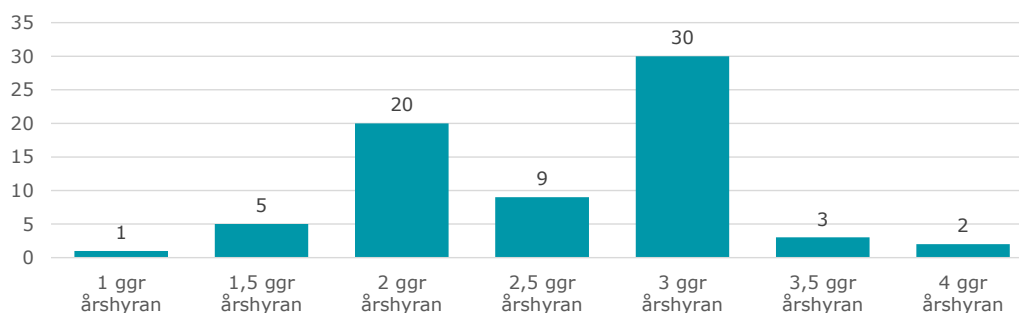
Konsumentverkets referensvärden för levnadskostnader

Konsumentverket gör regelbundna undersökningar av hushållens levnadskostnader. Undersökningarna sker varje år för vissa utgifter, och vart tredje eller vart sjunde år för andra utgifter. De prismätningar som genomförs motsvarar huvudsakligen de kostnader som riksnormen för försörjningsstöd och Kronofogdens normalbelopp räknar med – som livsmedel, kläder, hygienartiklar, tidning och telefon. Referensvärdena redovisas årligen i skriften Koll på pengarna.

Krav på inkomstens storlek i förhållande till hyran

Lite mer än en tredjedel av företagen tillämpar i stället principen att hushållets årliga bruttoinkomst ska vara minst lika stor som årshyran multiplicerat med ett visst tal (bruttoinkomst = x gånger årshyran). Vanligast, 30 företag, är att bruttoinkomsten per år ska vara tre gånger så stor som årshyran. Näst vanligast, 19 företag, är krav på två gånger årshyran, och därefter, 9 företag, 2,5 gånger årshyran. Fem företag har högre krav än tre gånger årshyran, och sex har lägre krav än två gånger årshyran.

Antal företag som ställer kravet att bruttoårsinkomsten ska vara x antal gånger årshyran

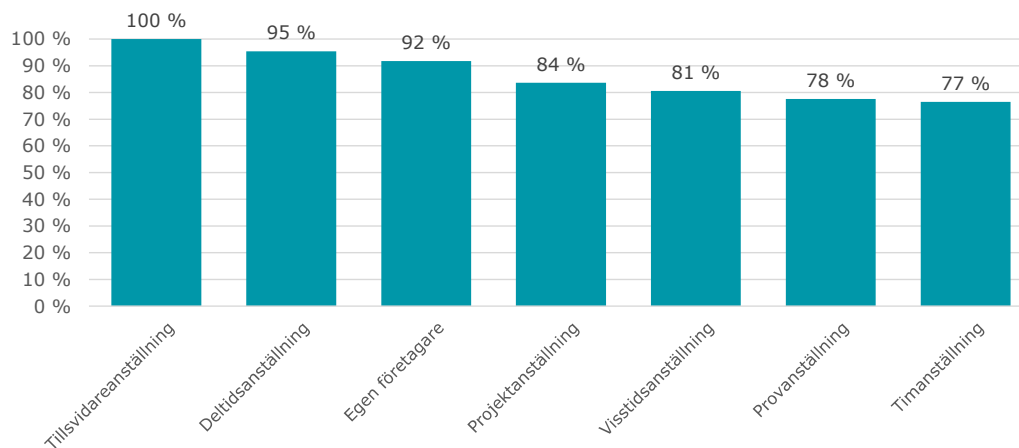


Merparten av anställningsformer godkänns

Förutom att bostadsbolagen ställer krav på en viss inkomstnivå kan de även ställa krav på att inkomsten kan antas vara långsiktig. Inkomster kan utgöras av lön från olika anställningsformer och företagsinkomster samt även av olika former av bidrag och andra ersättningar. Vilka typer av inkomstkällor som godkänns ger effekt på olika människors möjligheter att efterfråga bostäder.

En hög andel av företagen godkänner inkomster från merparten av olika anställningsformer. Det är dock tydligt att bostadsbolagen har ett intresse av en viss varaktighet i anställningen. Det avspeglas i att inkomster från provanställningar och projektanställningar accepteras i något lägre grad än mer långsiktiga anställningar.

Anställningsformer som godtas vid prövning av inkomst. Andel av de svarande bolagen. (flervalsfråga)

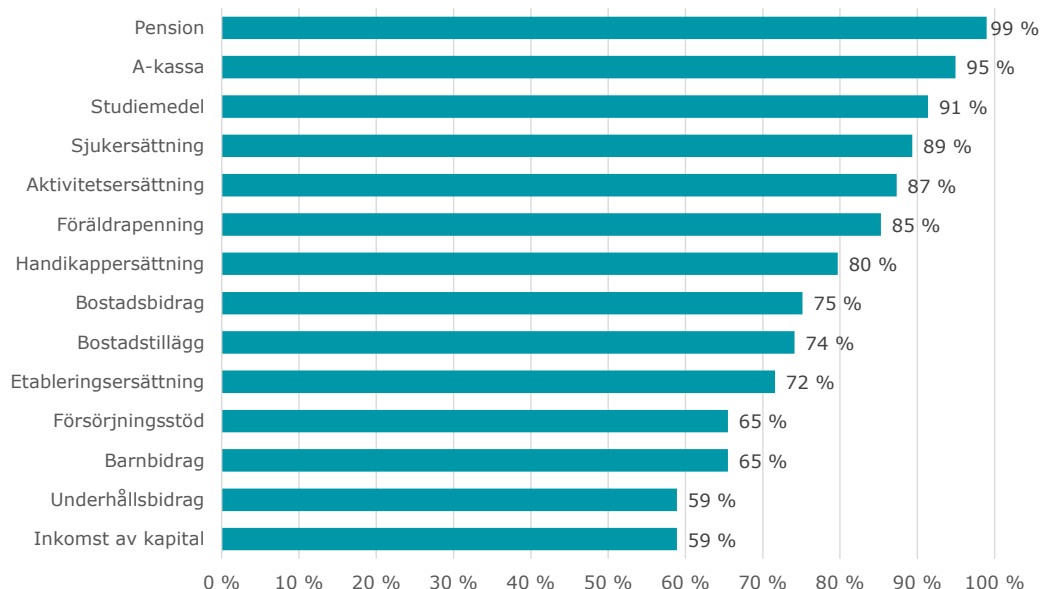


Högre acceptans för bostadsbidrag och bostadstillägg

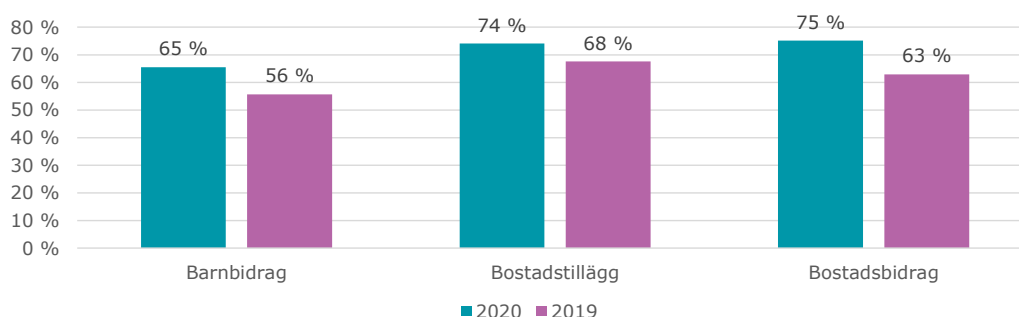
Arbetslöshetsersättning, pension, sjukersättning och studiemedel är alla väl etablerade som inkomstgrundande vid ekonomisk prövning. Barnbidrag, bostadsbidrag, bostadstillägg, etableringsersättning, försörjningsstöd och underhållsbidrag har generellt accepterats i betydligt mindre utsträckning.

Andelen företag som accepterar barnbidrag vid en inkomstprövning är i år 65 procent, vilket innebär en ökning med nio procentenheter jämfört med 2019. 74 procent anger att bostadstillägg är inkomstgrundande vilket också är en tydlig ökning med sex procentenheter i jämförelse med 2019.

Inkomstslag förutom lön som godtas vid inkomstprövning. Andel av de svarande bolagen. (flervalsfråga)



Andel företag som accepterar bostadsbidrag och bostadstillägg som inkomst



Tydligast förändring har skett när det gäller acceptans av bostadsbidrag. Andelen bolag som uppger att de godkänner bostadsbidrag som inkomst uppgår till 75 procent, vilket innebär en ökning med tolv procentenheter.

Att bostadsbolagen uppger att de accepterar olika inkomstslag i större utsträckning är positivt och kan bidra till att fler har möjlighet att efterfråga en bostad.

Sveriges Allmännyttan anser att både bostadsbidrag och bostadstillägg bör accepteras som inkomst vid prövning av blivande hyresgäster. Detta eftersom syftet med bidragen är att bidra till att fler ska kunna efterfråga en bostad. Därför är det glädjande att andelen företag som uppger att de godkänner bostadsbidrag och bostadstillägg har ökat så markant. För att underlätta för fler med lägre inkomst att kunna få en bostad anser Sveriges Allmännyttan att bostadsbidraget bör höjas och breddas.

Tillträdeskrav ska inte utesluta bostadssökande i onödan

Tillträdeskrav syftar till att i möjligaste mån säkerställa att blivande hyresgäster har råd att betala hyran. Kraven kan slå olika mot olika människor. Exempelvis kan höga krav på inkomstens storlek och på anställningsform bidra till att olika grupper får svårare att hyra bostäder. Kvinnor, som oftare har tillfälliga anställningar, deltidsanställningar och även lägre löner och pensioner är ett exempel, nyanlända är ett annat.

Allmännyttiga bostadsbolag har ibland fått kritik för att genom hårda tillträdeskrav stänga ute låginkomsttagare och hushåll utan arbetsinkomst. En del av kritiken består i att vissa bolag inte godkänner försörjningsstöd som inkomst.

Det förekommer att bostadsbolag i sin policy har särskilda uthyrningsregler i vissa delar av beståndet med syfte att motverka segregation. Det är då vanligt att en viss andel av uthyrningen har ett högre inkomstkrav, eller undantar vissa inkomstslag.

Det är viktigt att hyresgästerna kan betala hyran, men kraven bör utformas så att de inte i onödan utesluter sökande. För att fler som idag står utanför bostadsmarknaden ska kunna få en väg in, kan det därför finnas skäl att se över kraven.

Sveriges Allmännytta har i vägledningen *Ansvarsfull uthyrning av bostäder* lyft vikten av att arbeta enligt tydliga, transparenta och hållbara kriterier för uthyrning. 2018 togs även handledningen *Tillträdeskrav vid uthyrning av bostäder* fram, tillsammans med Fastighetsägarna.

Diskrimineringslagen och diskriminering

De sju diskrimineringsgrunderna:

- kön
- könsöverskridande identitet eller uttryck
- etnisk tillhörighet
- religion eller annan trosuppfattning
- funktionsnedsättning
- sexuell läggning
- ålder

De sex formerna av diskriminering:

- direkt diskriminering
- indirekt diskriminering
- bristande tillgänglighet
- trakasserier
- sexuella trakasserier
- instruktioner att diskriminera

Diskrimineringslagen gäller på en rad områden i samhället. Några exempel är i arbetslivet, hälso- och sjukvården och på bostadsmarknaden.

För att det ska handla om diskriminering ska en individ bli missgynnad eller kränkt på grund av någon av de sju grunderna, i någon av de olika formerna och inom något av de olika samhällsområdena.

Det finns undantag där förbudet mot diskriminering inte gäller. Exempelvis gäller inte förbudet mot diskriminering i form av bristande tillgänglighet för den som tillhandahåller bostäder.

Direkt och indirekt diskriminering

Direkt diskriminering är när en individ missgynnas i jämförelse med någon annan i en jämförbar situation och på grund av någon av diskrimineringsgrunderna. Exempelvis om en person inte blir kallad på arbetsintervju på grund av sitt kön eller sin ålder, trots att hen har motsvarande meriter och kunskaper som en annan sökande.

När det finns en rutin eller regel som verkar neutral och lika för alla, men som ändå missgynnar personer utifrån är diskrimineringsgrunderna, kan det handla om **indirekt diskriminering**.

Är syftet med regeln angeläget och inte går att uppnå på något annat sätt, så är det inte diskriminering.

Bostadsmarknaden är ett av de samhällsområden som omfattas av diskrimineringslagen och diskriminering är också en faktor att ta hänsyn till i utformningen av uthyrningspolicy och tillträdeskrav.

Exempel:

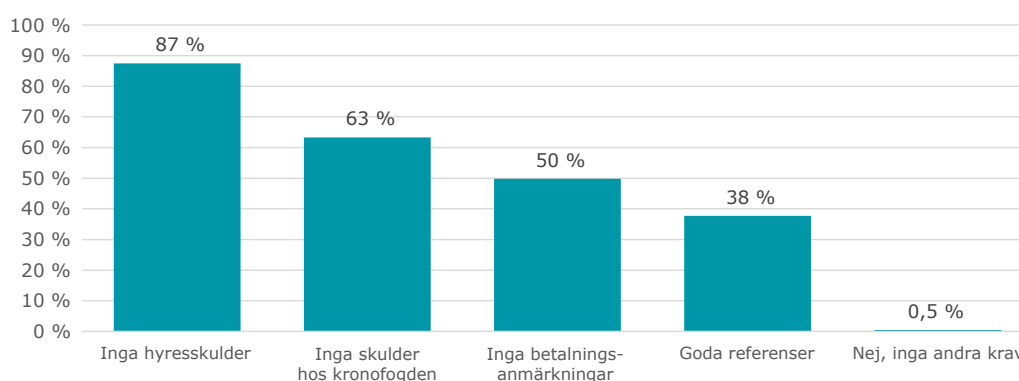
Diskrimineringsombudsmannen (DO) beslutade i år i ett tillsynsärende att ett bostadsbolags uthyrningspolicy inte varit förenligt med diskrimineringslagens förbud mot indirekt diskriminering. Bostadsbolaget har ett särskilt krav på inkomst från förvärvsarbete eller studiemedel för en viss andel av uthyrningen i ett utsatt område, och godkände inte pension som inkomst. Syftet med kravet är att motverka segregation. DO menar att även om kravet är neutralt utformat, har det särskilt missgynnat personer med en viss ålder. I beslutet framgår också att syftet med policyn bör anses vara berättigat, men att inkomstkravet inte varit lämpligt eller nödvändigt för att uppnå det önskade syftet. Bostadsbolaget har ändrat tillämpningen av kravet så att pension accepteras som inkomst.

Krav på skuldfrihet och referenser

Utöver krav på inkomstens storlek och på typ av inkomst ställer praktiskt taget alla bostadsbolagen även andra krav på blivande hyresgäster. De flesta, 87 procent, anger att sökande inte får ha några hyresskulder. Två tredjedelar säger att de kräver att sökande inte ska ha några skulder hos Kronofogden medan ungefär hälften anger att de inte godkänner betalningsanmärkningar.

Att begära referenser från tidigare hyresvärdar är något Sveriges Allmännyttas rekommenderar. Andelen bolag som uppger att de ställer krav på att den blivande hyresgästen har goda referenser är 38 procent.

Andel företag fördelat utifrån krav på skuldfrihet och referenser



Vanligt med regler för antal boende

Den ökade trångboddheten upplevs som ett problem hos flera medlemsföretag, med förhöjt slitage och sämre boendemiljö som följd. Mot bakgrund av det har många bostadsbolag infört riktlinjer för hur många boende olika lägenhetsstorlekar kan anses vara anpassade för.

Majoriteten av de företag som svarat på årets enkät, 63 procent, har någon form av begränsning av hur många som får bo i olika lägenheter. Kraven kan antingen vara inskrivna i hyresavtalen, i företagspolicyerna, eller både och.

Bostadsföretagens syfte med begränsningarna av antalet boende är att minska den negativa inverkan som ett stort antal boende kan ha på boendemiljön: ökat slitage, otillräcklig ventilation och brandrisker. Därtill finns även ökad risk för störningar med ett stort antal boende i fastigheten.

Utöver antalet boende i lägenheten har hushållssammansättningen betydelse. Byggnadens skick och lägenhetens planlösning, yta och utrustning kan också vägas in. Även prövning från fall till fall, utan bestämda kriterier, kan förekomma.



EU:s riktlinje för trångboddhet

Två barn per rum under 12 års ålder. Barn mellan 12 och 18 år av samma kön kan dela rum. Barn av olika kön eller hushållsmedlemmar över 18 år bör ha var sitt rum. Partner kan dela sovrum. Dessutom ska det finnas kök och vardagsrum.

Prövningar före tecknande av hyresavtal

För att kunna ta ställning till om en blivande hyresgäst uppfyller de krav som ställs i bolagets uthyrningspolicy, gör de flesta någon form av prövning innan tecknande av avtal.

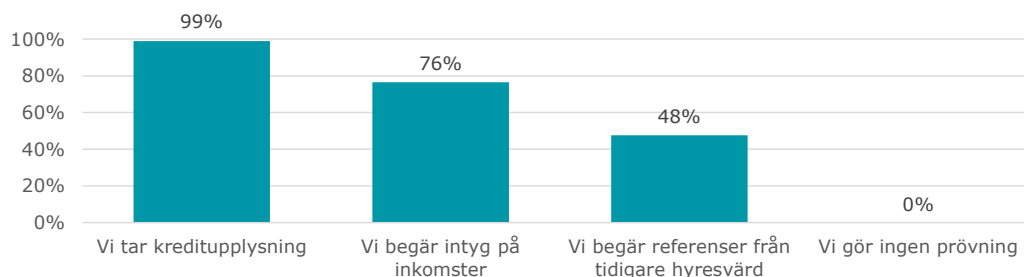
Det absolut vanligaste är att bostadsbolagen anger att de begär en kreditupplysning. I en sådan framgår vanligtvis taxerad inkomst, eventuella skulder och betalningsanmärkningar. Det kan också vara möjligt att se utvecklingen av en skuld, om den minskar eller inte ändras alls över tid.

Närmare 80 procent uppger att de begär intyg på inkomster i form av arbetsgivarintyg eller lönespecifikationer. Att begära den typen av inkomst kan ge en mer aktuell bild av den sökandes betalningsförmåga än den taxerade inkomsten.

Nästan hälften anger att de begär referenser från tidigare hyresvärd som en del i prövningen av blivande hyresgäster.

Värt att notera är att 32 av de företag som anger att de begär referenser vid en hyresgästprövning, inte har angett det som ett tillträdeskrav. Det är även 13 företag som har angett att goda referenser är ett tillträdeskrav, men som inte angett att de begär referenser vid en hyresgästprövning. Möjligen indikerar det att referenser är vägledande i många fall, utan att vara ett slutgiltigt krav.

Andel företag som gör hyresgästprövningar innan tecknande av avtal



Borgensmän godkänns ofta, kommunal hyresgaranti sällan

En borgensman som garanterar hyran kan vara ett sätt för bostadsbolagen att minska risken för hyresförluster om den sökande inte uppfyller inkomstkraven, har en betalningsanmärkning eller har en skuld exempelvis hos kronofogden.

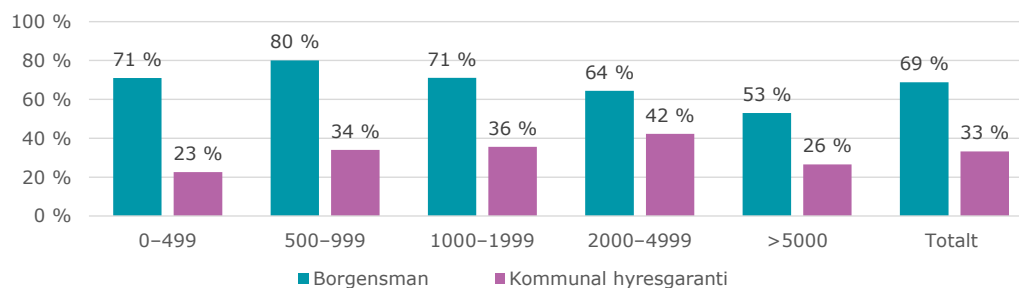
En stor majoritet av bostadsföretagen, 69 procent, använder borgensmän i något fall. 33 procent använder kommunal hyresgaranti i något fall.

42 bolag uppger att de varken godkänner eller tillåter borgensman eller kommunal hyresgaranti i något fall. Nio av dessa har inte några krav på inkomstens storlek.

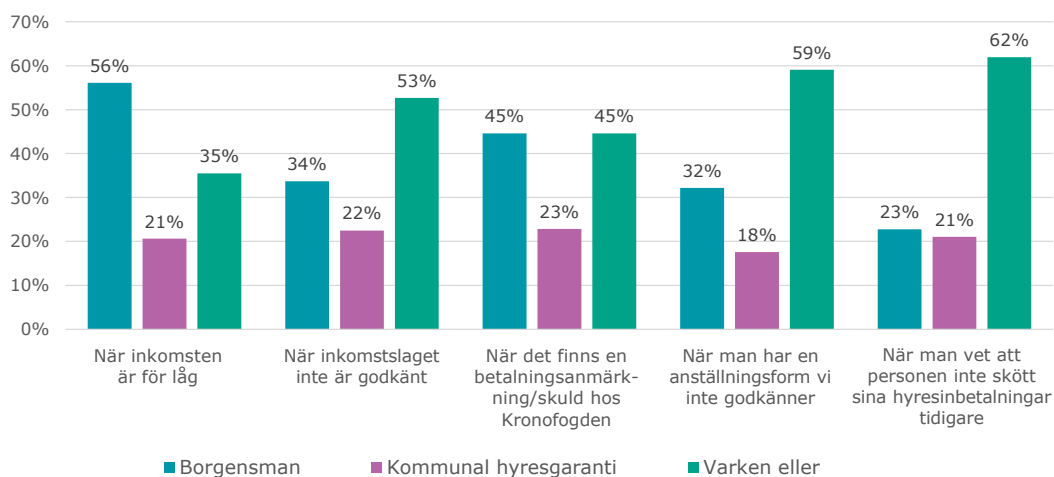
Typen av krav på inkomstens storlek har ingen betydelse för om borgensman eller kommunal hyresgaranti godkänns eller inte. Det är lika vanligt förekommande bland de som ställer krav på konsumtionsutrymme utöver hyran, som bland de som ställer krav på bruttoinkomstens storlek i förhållande till hyran.

Medlemsföretag med fler än 5 000 lägenheter är de som i lägst utsträckning erbjuder möjligheten att använda borgensman och kommunal hyresgaranti. 53 procent av dessa företag anger att borgensman är ett alternativ för att godkänna en blivande hyresgäst och 26 procent anger kommunal hyresgaranti som alternativ. Företag med 500–999 lägenheter är de som i högst utsträckning uppger att de accepterar borgensman som ett alternativ för att kunna godkänna en blivande hyresgäst. 80 procent av företagen i den storleksgruppen uppger det.

Andel företag där borgensman och/eller kommunal hyresgaranti förekommer fördelat utifrån företagets storlek (antal lägenheter)



Andel företag där borgensman och/eller kommunal hyresgaranti förekommer



Vanligast är möjligheten att kunna godkänna borgensman i fall där inkomsten är för låg, 56 procent, och när det finns en skuld hos Kronofogden, 45 procent. Möjligheten att använda borgensman när hyresgästen misskött sina hyresinbetalningar är mindre accepterat, och endast en femtedel uppger att de erbjuder den.

Möjligheten att använda kommunal hyresgaranti som ett alternativ för att godkänna en hyresgäst skiljer sig inte nämnvärt mellan de olika svarsalternativen. Det är ungefär en femtedel som uppger respektive svarsalternativ.

Att den blivande hyresgästen har en anställningsform som inte godkänns enligt uthyrningspolicyn är den grund som lägst andel bolag anger att de tillämpar.



Olovlig andrahandsuthyrning

En bostadshyresgäst kan ha rätt att hyra ut sin lägenhet i andra hand, till exempel för arbete eller studier på annan ort eller vid särskilda familjeförhållanden.

Hyresgästen måste dock ha hyresvärdens samtycke till andrahandsuthyrningen.

Utan sådant samtycke från hyresvärdens, eller tillstånd från hyresnämnden, får en andrahandsuthyrning inte äga rum. Hyresgästen riskerar då att bli av med hyreskontraktet och att tvingas flytta med omedelbar verkan. Om hyresgästen dessutom hyr ut otillåtet till en för hög hyra riskerar hen att begå ett brott. Trots detta sker många andrahandsuthyrningar utan hyresvärdens godkännande.

Olovliga andrahandsuthyrningar medför att bostadsföretaget förlorar kontrollen över vilka som bor i fastigheterna och därtill ökar risken för oskäligen hyror, otrivsel, störningar och otrygghet. Det innebär också att lägenheter undandras från den ordinarie bostadsmarknaden.

54 procent av bostadsbolagen anger att de arbetar systematiskt för att motverka olovlig andrahandsuthyrning.

Bostadsbolagen uppskattar att ungefär sex procent av det totala beståndet hyrs ut olovligt, även om spridningen mellan olika kommuner är stor. Det innebär att cirka 53 000 lägenheter i allmännyttans totala bestånd hyrs ut i andra hand utan värdens godkännande. Det kan ställas i relation till nyuthyrningen som 2020 motsvarade 14 procent eller ca 123 000 lägenheter.¹

Få lägenheter återtas

176 företag har preciserat hur många olovligt uthyrda lägenheter de har lyckats återta 2020: sammanlagt 2 454 lägenheter. Detta är endast en bråkdel av det uppskattade totala antalet olovliga andrahandsuthyrningar.

Det är relativt få ärenden som förs till och avgörs av hyresnämnden. Vanliga skäl till det är:

- Bristande bevisning.
- Att lägenheten återlämnas innan ärendet tas upp i hyresnämnden.
- Att hyresgästen rättar sig genom att flytta tillbaka eller folkbokföra sig på adressen.

Att anlita en advokat eller jurist kan många gånger vara nödvändigt, särskilt för mindre bostadsföretag som inte har egen juridisk kompetens, även om det givetvis innebär kostnader.

¹ Ekonomisk statistik, 2020.

Vräkningsförebyggande arbete

Avhysningar är en vanlig orsak till att människor hamnar i hemlöshet eller i kort-siktiga och otrygga bostadslösningar. För den enskilde är konsekvenserna allvarliga; för samhället och bostadsföretagen dessutom kostsamma. Enbart avhysningen från en tvårumslägenhet kostar omkring 30 000 kronor, något som ofta hyresvärden får stå för.

I många kommuner bedrivs därför vräkningsförebyggande arbete i samarbete mellan bostadsföretaget och kommunen.

Antalet verkställda avhysningar har minskat stadigt sedan mitten av nittiotalet enligt Kronofogdens statistik. Sedan 2018 har dock den trenden brutits och antalet avhysningar har sedan dess legat mellan 2 000 och 2 500 per år.

Antal verkställda avhysningar 1985–2020

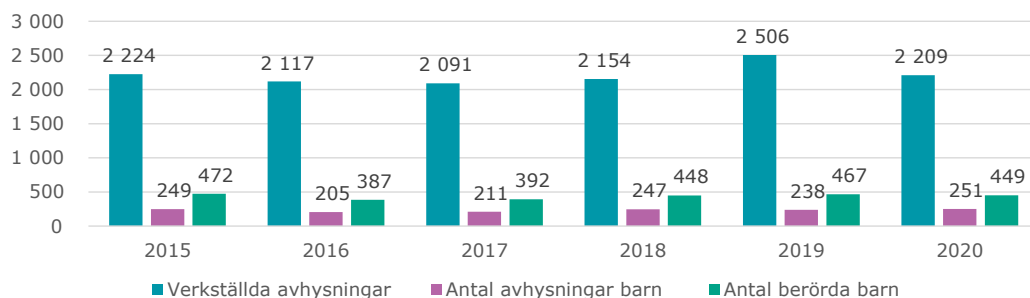


Antalet avhysningar där barn berörs har ökat de senaste åren, men det är fortfarande relativt få barn som berörs. I flertalet kommuner har inga vräkningar som berör barn skett. I statistiken över avhysningar som berör barn inkluderas permanent boende barn, växelvis boende barn och umgängesbarn.

Även familjer som inte innehar förstahandskontraktet räknas med när det är barn inblandade. De sistnämnda utgör cirka femton procent av de barn som berördes av avhysningar.

Kronofogden gör återkommande djupare analyser om avhysningar som rör barn, den senaste 2019. Den visar att andelen avhysningar är ungefär densamma oavsett om det är en privat eller allmännyttig hyresvärd. Då var det 46 procent av de verkställda avhysningarna som berörde barn i ett allmännyttigt eller kommunalt bostadsbolag medan 51 procent gällde privata hyresvärdar och 3 procent gällde bostadsrättsföreningar.

Antal verkställda avhysningar och berörda barn

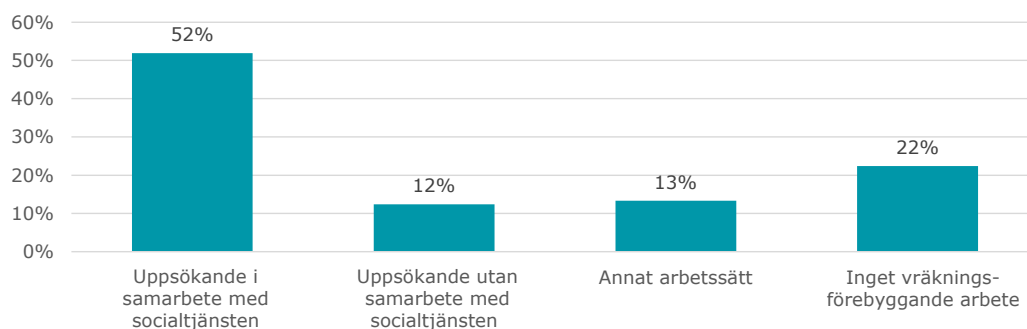


De flesta företagen arbetar systematiskt mot vräkningar

Majoriteten, 77 procent, av företagen uppger att de arbetar systematiskt med att förebygga vräkningar. 52 procent anger att de arbetar uppsökande i samarbete med socialtjänsten medan 12 procent säger att de arbetar uppsökande, men utan samarbete med socialtjänsten. 13 procent anger att de arbetar vräkningsförebyggande på annat sätt. Endast en femtedel svarar att de inte har ett systematiskt vräkningsförebyggande arbete.

I en tidigare enkät uppskattade bostadsbolagen att avhysning kunnat undvikas tack vare förebyggande arbete i ungefär två tredjedelar av de ärenden där hyresgästen riskerat att vräkas.

Andel företag som arbetar systematiskt med vräkningsförebyggande åtgärder



Exempel på "Annat arbetssätt" kan vara att arbetet inte sker uppsökande, men i samarbete med socialtjänsten, att hjälpa till med avbetalningsplaner och att skicka påminnelser och följa upp med telefonsamtal.

Åtta framgångsfaktorer för att lyckas med det vräkningsförebyggande arbetet:

Socialstyrelsen har funnit flera gemensamma nämnare i kommuner som nått goda resultat med sitt vräkningsförebyggande arbete:

Information till nya hyresgäster om vad som gäller – och vilka konsekvenserna blir av att störa grannar eller inte betala hyran i tid.

Tidiga kontakter med hyresgäster som är sena med hyran. Att ringa eller skicka sms ger också bättre effekt än att enbart skicka brev.

Gemensamma rutiner och regelbundna möten där hyresvärden informerar socialtjänsten om personer som är i riskzonen för vräkning.

En kontaktperson på socialtjänsten som ansvarar för samverkan i frågor om vräkningar.

Gemensamt uppsökande arbete mot hyresgäster som är svåra att nå.

Därutöver kännetecknas de allmännyttiga bostadsföretagens vräkningsförebyggande arbete ofta av:

Samverkan med fler aktörer än socialtjänsten, inte minst Kronofogden. Bostadsbolagen samverkar också ofta med kommunens budget- och skuldrådgivning, flyktingsamordnare och integrationsenhet.

Användande av medgivande/samtyckesblankett. Hyresgästen kan samtycka till att socialtjänsten delar relevanta sekretessbelagda uppgifter med hyresvärden, Kronofogden, inkassobolag och/eller andra aktörer. Det kan öka hyresgästernas möjligheter att få rätt hjälp

Värdigt bemötande. En konstruktiv, avdramatiserad och förtroendefull kontakt med vräkningshotade hyresgäster kan minska upplevelsen av skam och stigmatisering. Hyresvärden kan också ta reda på orsaken till att hyrorna inte har betalats och informera om vilka möjligheter som finns för att lösa situationen, exempelvis genom en avbetalningsplan eller stöd från socialtjänsten.

Källor: Marknadsrapporten Allmännyttans bostadssociala ansvar och Socialstyrelsens vägledning för att förebygga avhysningar.

Sociala kontrakt

De flesta allmännyttiga bolagen samarbetar med sina ägare (kommunerna) för att tillhandahålla mer eller mindre tillfälliga lösningar för personer som inte blir godkända på den ordinarie hyresmarknaden. Ett exempel är att erbjuda sociala kontrakt vilket innebär att kommunen hyr lägenheter av bostadsbolaget, för att sedan hyra ut dem i andra hand till personer med behov av stöd. Sociala kontrakt medför ett begränsat besittningsskydd och är ofta förenade med särskilda villkor för hyresgästerna.

I Boverkets bostadsmarknadsenkät svarar kommunerna årligen på hur många sociala kontrakt de tillhandahåller. Sedan 2020 skiljer man på sociala kontrakt med biståndsbeslut, cirka 19 500, och utan biståndsbeslut, cirka 6 500. Det totala antalet sociala kontrakt i årets enkät var något fler än 26 000 kontrakt. I den summan ingår även ett okänt antal av de cirka 7 000 lägenheter som kommunen själv äger och sedan hyr ut med socialt kontrakt. Antalet sociala kontrakt har under de senaste tio åren mer än fördubblats.²

I bostadsmarknadsenkäten uppges att en ökande andel av de sociala kontrakten hyrs ut till personer som har små eller inga andra stödbehov än att de inte själva kan få bostäder på den ordinarie bostadsmarknaden – så kallat strukturellt bostadslösa.

Huvuddelen av alla sociala kontrakt finns i allmännyttan

Praktiskt taget alla företag, 96 procent, 199, uppger att de samarbetar med kommunen genom att tillhandahålla sociala kontrakt.

I relation till det totala antalet sociala kontrakt kommunerna anger i bostadsmarknadsenkäten, står allmännyttan för 84 procent. Det motsvarar 22 000 kontrakt eller cirka 3 procent av allmännyttans totala bestånd.³

Antalet sociala kontrakt har under många år ökat kraftigt enligt bostadsmarknadsenkäten, vilket exempelvis lett till synpunkter om en orimlig belastning på socialtjänsten som många gånger får agera bostadsförmedling för personer som egentligen inte skulle behöva stöd från socialtjänsten.

Vid en jämförelse mellan de uppgifter kommunerna lämnat i bostadsmarknadsenkäten med de uppgifter som lämnats av bostadsbolagen i årets enkät blir det tydligt att det finns stor osäkerhet kring antalet sociala kontrakt.

Att se över hur den nationella statistiken samlas in och redovisas skulle bidra till en tydligare och mer rättvisande bild av hur omfattande antalet sociala kontrakt faktiskt är.

² Direktägda bostäder är bostäder som inte ägs av kommunen via något allmännyttigt kommunalt bostadsbolag, utan som kommunen har förvärvat direkt och som är registrerade med kommunens organisationsnummer. Vanligen fungerar dessa bostäder som genomgångsboenden. <https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/olika-grupper/hemlosa/kommunernas-boendelosningar/>.

³ Antalet 22 000 sociala kontrakt bygger på en uppräknings av det antal sociala kontrakt de svarande bolagen angett för att motsvara hela Sveriges Allmännyttas medlemmars bestånd.

Förturer till allmännyttans lägenheter

Det förekommer att kommuner och bostadsbolag beviljar förturer till personer som av olika skäl inte kan få förstahandskontrakt på den ordinarie hyresmarknaden. Det kan, men behöver inte, röra sig om att individen har någon form av social problematik. Enligt den definition som använts i enkäten avser förtur att ett hushåll får ett eget förstahandskontrakt, till skillnad mot sociala kontrakt där hushållet får ett andrahandskontrakt via kommunen.

Många företag tillämpar förturer

Cirka 60 procent av respondenterna, 132 företag, uppger att de hyr ut bostäder med förtur för den som har särskilda behov.

Förturshantering regleras ofta av samarbetsavtal med kommunen. Av sådana avtal kan det framgå det antal lägenheter som bostadsbolaget förväntas tillhandahålla, samt under vilka förutsättningar förtur ges. Bland de bostadsföretag som inte har avtal med sina kommuner kring förturshantering kommer man överens om tilldelning efterhand. Det förekommer även att bostadsbolaget själv hanterar förturer utan samarbete med kommunen.

Flest anger arbete som möjligt skäl att söka förtur

Den vanligaste grunden bostadsbolagen anger att personer kan söka förtur för gäller den som fått arbete i kommunen men bor utom pendlingsavstånd. 69 procent av bostadsföretagen anger att det finns möjlighet att söka förtur på den grunden. Därefter följer möjligheten att söka förtur för lättare funktionsnedsättning och medicinska eller sociala skäl.



Våldsutsatta kvinnor och personer i behov av skyddat boende anges som möjlig grund för att söka förtur av något fler än en tredjedel, 40 procent respektive 35 procent.

Färre än en tredjedel anger att det går att söka förtur till bostad vid ett bostadsbehov som följer av separation eller på grund av ett behov av billigare bostad.

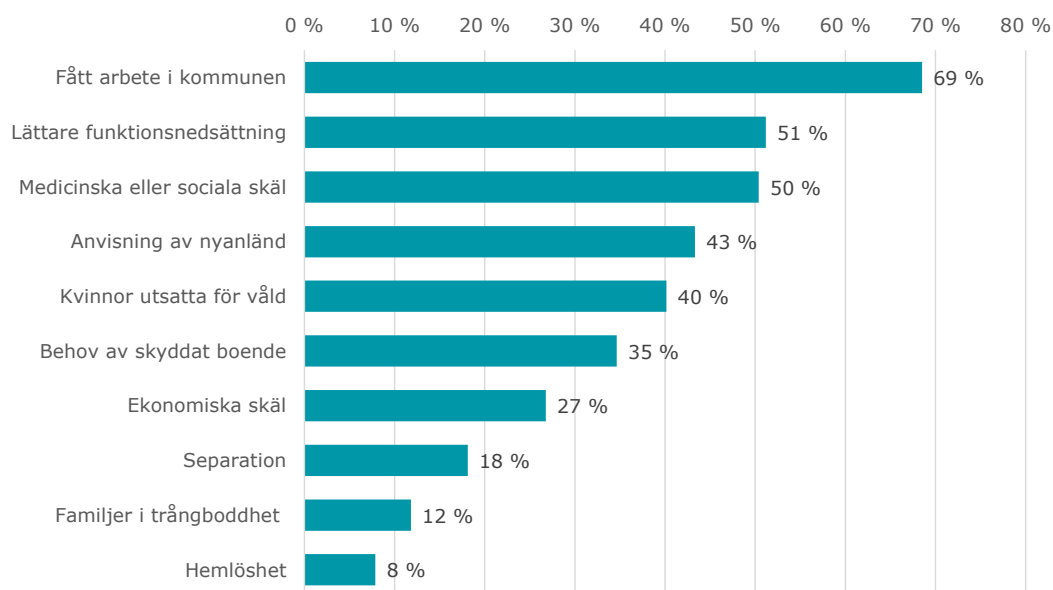
Det är få, endast 8 procent, som anger att hemlöshet utgör ett skäl för att söka en förtur.

Svarar för en bråkdel av uthyrningen

På frågan hur många förturer som beviljats svarar 100 företag att de sammanräknat hyrt ut knappt 1 400 lägenheter med förtur under 2020.

På riksnivå kan andelen förturer uppskattas till 2 300 förturer, vilket utgör mindre än två procent av den totala uthyrningen. Den genomsnittliga omflyttningen inom allmännyttan låg på 14 procent år 2020. Totalt innebar det drygt 123 000 nyuthyrningar inom allmännyttans bestånd under det året.⁴

Andel företag som anger att det finns möjlighet till förtur utifrån följande skäl



⁴ Ekonomisk statistik, 2020.

Förturer i allmännyttan – fördjupning

Att gå före i köer är sällan populärt. Att gå före i Sveriges långa bostadsköer är därför ett känsligt ämne, även om det finns förståelse för att vissa personer har större behov. Därför är förtur till lägenhet ovanligt.

Själva begreppet är också under förändring och kriterierna för förtur varierar i landet. I den här rapporten har vi tittat närmare på förturer till förstahandskontrakt.

Kötid norm för fördelning av lägenheter

Normen för fördelning av allmännyttans lägenheter är kötid, den som stått i kö längst tid får erbjudande om lägenhet före den som inte har lika lång tid i kön. Kön kan vara bostadsbolagets egen eller gemensam med andra. Regelrätta bostadsförmedlingar finns idag endast i sju kommuner i Sverige.

Lista på orter med bostadsförmedling:

Stockholm
Göteborg
Malmö
Kungsbacka
Växjö
Uppsala
Sigtuna

Förtur till lägenhet

Enligt den senaste Bostadsmarknadsenkäten från Boverket uppgår runt 120 kommuner att det finns möjlighet att ansöka om att få gå före i bostadskön. Ytterligare ett 40-tal uppgår att det finns möjlighet att få förtur till lägenhet på andra sätt, till exempel genom socialtjänsten. Runt hundratalet kommuner svarar ett rakt nej på frågan om det går att söka förtur till bostad i kommunen.

Andelen medlemsföretag hos Sveriges Allmännytta som anger att de tillämpar förtur uppgår till 63 procent. 2020 hyrdes ungefär 2 300 lägenheter ut med förtur. Det innebär att mindre än två procent av medlemsföretagens totala uthyrningen hyrs ut med förtur.

– Förturer finns, men det har allt mer ersatts av sociala kontrakt, säger Jan-Ove Östbrink, bostadspolitisk expert på Sveriges Kommuner och Regioner, SKR.

Skäl och orsaker som möjliggör förtur

Sociala kontrakt innebär att kommunen hyr lägenheter i första hand och sedan hyr ut i andra hand till den som behöver en lägenhet.

Som regel styrs allmännyttans förtursregler av respektive kommuns bostadssociala politik och utifrån kommunens behov. Bostadsbolag kan också ge förtur till ny lägenhet av medicinska skäl, till exempel att man behöver byta till en lägenhet i markplan, till ett hus med hiss eller från hus till lägenhet. I en del kommuner kan skilsmässor där barn är inblandade vara skäl till förtur. I många kommuner ges också förtur till lägenhet av näringslivsskäl, det vill säga när ett företag rekryterat en medarbetare som behöver bostad på orten.

Det senaste decenniet, när social förtur allt mer gått över i sociala andrahandskontrakt i socialförvaltningens regi, har näringslivsförtur blivit det vanligaste skälet till förtur i allmännyttan, enligt Jan-Ove Östbrink. I synnerhet i landsbygdskommuner, mindre städer och kommuner där det är svårt att pendla, ges näringslivsförtur. Syftet är att hjälpa företag att rekrytera och själv locka nya invånare och skattebetalare, visar en SKR-rapport som baseras på Boverkets Bostadsmarknadsenkät 2020. I storstäder eller orter som ligger nära storstäder ges inte förtur på grund av arbete på samma sätt.

Andra vanliga skäl till förtur, enligt enkäten, är personer med lättare funktionsnedsättning och kvinnor som behöver skyddat boende.

- Förtursverksamheten är en del av allmännyttans sociala ansvar, men det är också en känslig fråga, säger Jan-Ove Östbrink.

Därför är bostadsbolagen ofta väldigt restriktiva med att ge förtur. Handläggningen kan ibland anses rigorös, men det är just för att minimera utrymmet för godtycke. Som regel sker förtursbedömningar i samarbete mellan kommunen och allmännyttan på olika sätt.

Fördelningsprincip efter behov istället för kötid

Att dagens system med en kötid som fördelningsprincip blivit norm tror Jan-Ove Östbrink beror på att det är lätthanterligt och upplevs som rättvist av de flesta.

Men han skulle gärna se ett system som baseras mer på behov. Långt ifrån alla som står i allmännyttans bostadskö har ett konkret bostadsbehov, menar han.

Eva Wiberg-Sunzel, utvecklingsstrateg för bostadsutveckling och sociala frågor på MKB i Malmö bekräftar det läget:

- En stor del är en strategisk kö. För att säkra upp en lägenhet i framtiden, säger hon.

MKB Fastighets AB och Malmö stad

MKB Fastighets AB, MKB, har drygt 26 000 lägenheter. I bostadskön på Boplats Syd står 120 000 sökande. 2020 omsatte MKB 4 500 lägenheter. Hur många av de som står i kö som är aktivt sökande, och kanske inte ens har bostad idag, är högst oklart.

På MKB i Malmö sker förtursbedömningar alltid gemensamt av flera instanser på bolaget och på kommunen.

För vissa grupper, som ungdomar, finns speciella fördelningssystem. Lägenheter på upp till 25 kvadratmeter erbjuds exempelvis per automatik till personer under 26 år. Malmö stad har cirka 480 sociala kontrakt hos MKB. Efter två år kan hyresgästen ta över förstahandskontraktet.

- Vi har ett väldigt bra och nära samarbete med Malmö stad, men det är socialtjänsten som gör bedömningen av vem som får en övergångslägenhet och det är de som avgör vilket stöd som ska finnas runt den boende. Efter upp till två år kan hyresgästen ta över förstahandskontraktet om boendet fungerat väl, säger Eva Wiberg-Sunzel.

Erbjudande till befintliga hyresgäster

Av MKBs lediga lägenheter kan 30 procent erbjudas till befintliga hyresgäster. Större delen av dessa lämnas till Boplats Syd där hyresgästernas boendetid blir kötiden. En del av lägenheterna kan också erbjudas av ”förvaltningsmässiga skäl” i särskilda fall. Framför allt handlar det om äldre hyresgäster som inte kan bo kvar många trappor upp i ett hus utan hiss. Det kan vara de själva eller anhöriga som kontaktar MKB.

Det händer också att stadens biståndshandläggare kontaktar dem om äldre som inte längre kan komma in och ut i sin lägenhet eller som inte klarar att gå i trappor om fastigheten saknar hiss. Det är en grupp som ökar i och med att det är svårt att få äldreboende.

- Man kan bli väldigt sjuk väldigt snabbt. En del kan inte gå ut eller leva ett socialt liv. Deras möjligheter är ofta undermåliga, säger Eva Wiberg-Sunzel, som ser det som en självklarhet att kunna hjälpa till.

Andra händelser i fastigheten, till exempel omfattande vattenskador, kan också vara "förvaltningsmässigt skäl" till bostad utanför bostadskön, liksom svåra grannkonflikter.

Det finns rutiner för vem som ska ta beslut när det gäller förvaltningsmässiga skäl, det är alltid flera på olika nivåer i organisationen som deltar i beslutet.

- Oftast är det förvaltaren på området och jag som beslutar tillsammans. Det finns en mening med att vi är flera, säger Eva Wiberg-Sunzel, som får rollen att ställa de besvärliga frågorna, medan personalen ute i förvaltningen är de som känner till individens förutsättningar.

Om en hyresgäst beviljas bostad utifrån förvaltningsmässiga skäl läggs ärendet in i systemet och när en lägenhet matchar hyresgästens kriterier ges ett erbjudande.

Avböjer man får man en chans till. Men bara en.

- Det här är ingen önskebrunn. Det är en hjälp för att man har synnerliga skäl att gå före, säger Eva Wiberg-Sunzel, och berättar att det förekommer att människor som vill hävda förtursskäl inte ens står i bostadskön.
- Men när man är gammal och sjuk kan man inte ställa samma krav på eget sökande. Alla har inte heller engagerade anhöriga.

Hon tror att det även i fortsättningen kommer att finnas ett behov av alternativa lösningar. Det kommer alltid att finnas grupper och individer i samhället som behöver hjälp. Men det är viktigt att hålla mycket strama tyglar i arbetet för att inte undergräva allmänhetens förtroende:

- Vi ser behovet av en så bred och sammanhållen bostadsmarknad som möjligt, där särskilda lösningar är så få som möjligt.

Utredningen "En socialt hållbar bostadsförsörjning"

Jan-Ove Östbrink på SKR sitter som expert i Karolina Skogs pågående utredning "En socialt hållbar bostadsförsörjning" som ska lämnas till regeringen 31 mars 2022. Här berörs hanteringen av förturer, men även hela dagens system med fördelning av bostäder efter kötid.

- Vi tittar på om man kan lätta på det ganska hårt reglerade systemet som finns idag. Lösningarna behöver vara lite mer flexibla för att få det att fungera, säger Jan-Ove Östbrink.



Bostadsbrist i stora delar av Sverige

Grundproblemet på bostadsmarknaden är att det råder bostadsbrist i stora delar av Sverige.

Enligt SKR:s översikt bor 90 procent av Sveriges befolkning i kommuner med bostadsbrist. Bostadsmarknaden har också segregerats allt mer de senaste tio åren, med allt fler ägda bostadsrätter och nyproducerade hyresrätter som blir för dyra för majoriteten av medborgarna.

Jan-Ove Östbrink pratar om en strukturell bostadslöshet som ökar i omfattning. Alltså människor som inte har direkta sociala eller medicinska skäl till förtur. Men de har inte heller kontakter, kötid eller ekonomi nog att ta sig in på bostadsmarknaden som präglas av köpta bostäder och nyproducerade hyresrätter som blir för dyra för många.

- Den gruppen är svårast att försvara. Ingen känner ansvar för dem. Framför allt handlar det om ekonomi, säger han och nämner ungdomar, nyanlända och barnfamiljer som typiska exempel på grupper som åker runt i ett andrahandssystem.

Förtur är dock inte rätt sätt att lösa deras problem, anser han:

- Jag tycker inte att förtur är lysande. Det bästa vore om man kan sänka ribban på bostadsmarknaden. Man bör kunna hitta ett bättre ordinarie system, som ställer rimliga krav, säger Jan-Ove Östbrink, som är kritisk till bostadsmarknadens höga inkomstkrav i relation till hyran och att inte bidrag, inte ens bostadsbidrag, räknas som inkomst.

Detta är dock något som håller på att ändras: En trend som syns i den här rapporten är just att allt fler inom allmännyttan accepterar såväl bostadsbidrag som bostadstillägg och barnbidrag som inkomst. Redan idag uppger 75 procent av Sveriges Allmännyttas medlemmar att de räknar bostadsbidrag som inkomst.

Göteborgssystemet – förtur i en stor kommun

I Göteborg har kommunen samlat kommunens hantering av sociala kontrakt på fastighetskontoret i stället för på stadsdelsnämnderna och så har det varit de senaste två decennierna. Thomas Martinsson är chef för bostadsenheten på fastighetskontorets boendeavdelning, som har hand om förturer.

- Vi är en lite udda fågel på fastighetskontoret, men vi kommer närmare fastighetsägarna på det här sättet och det är bra för vår verksamhet, säger han.

En fördel med ordningen är att fastighetskontoret också svarar för markanvisningar för nybyggen av bostäder i kommunen. I kontrakten för att få bygga på kommunal mark ställs ett krav på att 10 procent av nyproduktionen av hyresrätter ska kunna användas för kommunens sociala bostadsbehov.

Bostadsbolag, bostadsenhet och arbetsgång i Göteborg

Göteborg har inte mindre än fyra allmännyttiga bostadsbolag; Familjebostäder, Poseidon, Bostadsbolaget och Gårdstensbostäder, som samlas i den kommunalt ägda fastighetskoncernen AB Framtiden. Att kommunens fastighetskontor är navet för förtursverksamheten gör det lättare att få med även privata fastighetsägare.

- Det fanns också en efterfrågan från fastighetsbolagen att ha en enhet att kontakta i stället för, på den tiden, 21 stadsdelsnämnder, berättar Thomas Martinsson.

På bostadsenheten jobbar 25 personer. Socialtjänsten skickar dem ärenden om personer som behöver förtur till ny lägenhet av sociala eller medicinska skäl. Fastighetskontoret säkerställer att hushållen har förtursskäl och kollar samtidigt att de uppfyller bostadsbolagens krav: att man har uppehållstillstånd i Sverige, är folkbokförd i Göteborg, och att man har goda boendereferenser.

- Hushållet behöver också visa att de inte kan lösa sin bostadssituation på egen hand. Socialförvaltningen tycker ibland att vi ställer många frågor. Men vi ska ju se till att det är rätt grupp som får förtur. Vi är inte alltid överens, men oftast, säger han, och bedömer att de avslår 20 procent av ansökningarna.

Ett samarbetsavtal reglerar hur staden och fastighetsägarna jobbar mot hemlöshet. Thomas Martinsson kallar det ”vår bibel”. Det reglerar hur många lägenheter varje bolag ska ställa till stadens förfogande varje år.

Bostadsbolaget i Göteborg

Linnea Strand är uthyrningskoordinator på Bostadsbolaget i Göteborg.

- Det fungerar bra. Vi har avstämningsmöten där vi kan lyfta frågor varje kvartal och det är enkelt att höra av sig till Thomas om det skulle vara något, säger hon.

Hon vet redan nu att de ska lämna 222 lägenheter till fastighetskontoret nästa år. I år var det 180 lägenheter. Det är en mycket liten andel av Bostadsbolagets totala

omsättning på hyresgäster, som är runt 10 procent av beståndet – drygt 2 000 lägenheter byter hyresgäst varje år.

När Bostadsbolaget får fastighetskontorets äskande av förturslägenheter läggs de in i deras system, Bomedla, som signalerar när en lägenhet som passar in på kraven blir ledig. Framförhållning är en framgångsfaktor, när så är möjligt.

- Det kan absolut uppstå situationer utöver det, säger Linnea Strand, och nämner barnfamiljer som ett av flera egna ”spår”, de fördelar lägenheter till.

Men hon är glad att de i allmännyttan slipper ta besluten om förtur:

- Det känns väldigt skönt att vi inte gör den typen av bedömningar. Det skulle kunna bli väldigt godtyckligt.



Förtur av sociala skäl

Thomas Martinsson bedömer att 80 procent av socialtjänstens begäran om förtur får ja på sin ansökan. Skälen kan vara medicinska eller sociala. En människa som hamnat i rullstol kan inte bo kvar tre trappor upp utan hiss.

Vad som är ”sociala skäl” är inte skrivet i sten, men samtidigt långt ifrån godtyckligt. Det bedöms utifrån vilket ansvar kommunen har enligt socialtjänstlagen, och där utgår fastighetskontorets bedömare från prejudicerande domar i regeringsrätten. Många gånger tolkas kommunens ansvar betydligt snävare än hur medborgare i allmänhet uppfattar ”sociala skäl”. Det ställs hårdare krav på att de som kan planera sin boendesituation på annat sätt också gör det, även om det kan tyckas svårt.

- Att någon kommer ut från fängelset och inte har bostad räcker inte som skäl, säger Thomas Martinsson, som ett exempel.

Sociala kontrakt

Att den boende får ett eget förstahandskontrakt direkt hör också till ovanligheterna. Det gäller nästan bara de som får en anpassad lägenhet av medicinska skäl. Oftast använder man så kallade sociala kontrakt där staden hyr av fastighetsbolaget, och i sin tur hyr ut i andra hand till hyresgästen, som får stöd av socialtjänsten.

- De hyr av oss i 18 månader. Om allt klaffar tar de över kontraktet efter det. De flesta går det bra för.

Thomas Martinsson tror att de får in fler förturslägenheter av de privata aktörerna genom sitt arbetssätt. En annan fördel är att fastighetskontoret, till skillnad från socialtjänsten, ”pratar samma språk” som fastighetsägarna.

- Vi jobbar utifrån hyreslagen, och kan samtidigt ha en närmare kontakt med socialtjänsten än fastighetsägarna kan ha, vilket avlastar dem, säger han och inflikar att det kan uppstå en konkurrens om bostäder mellan socialtjänstens olika kontor.

På det här sättet har de större koll på utbudet. När de hushåll som behöver förtur till en bostad läggs in i systemet får fastighetsägarna information om det.

- Man kan matcha över hela staden, ibland behöver personer komma bort från den stadsdel där de bor.

De senaste tre åren har behovet av sociala förturskontrakt minskat, vilket gläder honom. En anledning tror han är att socialtjänsten aktivt jobbat med boendecoaching, och successivt låtit hyresgästerna ta mer ansvar för sitt boende. Men det bostadssociala behovet kommer alltid att finnas tror han:

- Även när utbudet varit större än efterfrågan och det står tomma lägenheter, har det funnits en förtursverksamhet, säger Thomas Martinsson.

Linnea Strand på Bostadsbolaget tror också att det alltid kommer att behövas ett förturssystem:

- Jag har svårt att se att man kan ta bort det helt, då förlorar vi kontrollen. Alla behöver bo någonstans. Det som är avgörande är att det finns stödinsatser, säger hon, och menar att det som avgör att stödinsatserna slutar i ett lyckat ärende hos dem är samarbetet mellan socialtjänsten, fastighetskontoret och Bostadsbolaget.

Gnesta – förtur i en liten kommun

Framförhållning, samarbete och kontinuitet är framgångsfaktorer när det gäller förturer i Gnestahem.

- Vi har ett jättebra samarbete med Gnesta kommun, säger Ann-Charlotte Sjögren, kommunikatör på Gnestahem.

Gnesta är en sörmländsk kommun, strax norr om Nyköping, med 11 000 invånare. Det kommunalt ägda bolaget Gnestahem har 943 lägenheter som ligger i kommunens centralort Gnesta, Björnlunda och Stjärnhov. Bolaget är kommunens största fastighetsägare, förutom allmännyttan finns två privata fastighetsägare med drygt hundra lägenheter var.

Gnestahem och förtur

Ann-Charlotte Sjögren uppskattar kötiden i Gnestahem till 2–3 år, eller mindre om man kan ta en dyrare lägenhet. Runt 130 lägenheter per år byter hyresgäst. Här är förtur ovanligt, kanske 5–6 lägenheter per år ges till personer som socialtjänsten bedömer ska få förtur. Om man nu ens kan kalla det så, tycker Ann-Charlotte Sjögren, som snarare ser det som ett bostadssocialt uppdrag från ägaren Gnesta kommun.

- De går inte direkt före i kön. De lägenheterna går inte ut som lediga lägenheter. Det är mer att vi frisätter lägenheter utifrån socialförvaltningens behov innan de går ut till kön. Det är vårt uppdrag att sköta kommunens bostadssociala uppdrag.

Personlig förtur ges i princip bara enligt LSS och socialtjänstlagen, till personer som behöver särskilt stöd av olika anledningar. För nyanlända, som har rätt till bostad enligt bostadslagen, har de som många andra kommuner och allmännyttor ett upplägg med sociala kontrakt. Kommunen hyr ett antal lägenheter av Gnestahem och hyresgästerna hyr i andra hand av kommunen.

Hyresgäster som får en annan livssituation, till exempel om någon dör och den som bor kvar inte har råd att bo kvar i sin lägenhet, ger de också förtur. Men inte vid skilsmässa, då får man ansvara för sin bostadssituation själv. Är det mer komplicerat, om barn riskerar att fara illa eller det är hot och våld med i bilden, så hänvisas de boende till socialtjänsten.

- Då kommer de till oss den vägen. Vi har inte den kompetensen att vi kan göra sådana prioriteringar och se till att det blir rätt. Vi är väldigt noga med att det inte blir orättvist, att det inte drabbar övriga i kön, säger Ann-Charlotte Sjögren.

Framförhållning en nyckelfaktor i samarbetet med kommunen

Genom regelbundna möten med kommunen varje kvartal får Gnestahem reda på vilka behov som kan uppstå framöver och kan på så vis hålla utkik efter matchande lägenheter som blir lediga. Framförhållning och kontinuitet är en nyckelfaktor för att förturer inte upplevs som ett problem.

- Jag tror det handlar om öppenhet, att vi träffas regelbundet och sätter oss in i varandras situation och behov. Vi vill hjälpas åt och lösa problemen.

Den kanske vanligaste situationen till förändrade bostadsbehov är äldre som inte kan bo kvar hemma. Det har Gnestahem en speciallösning för. 2003 byggdes tre fastigheter med 52 lägenheter specialanpassade för äldres behov. Här går rullatorer smidigt in, här finns en gemensam gård som främjar umgänge, här har kommunens biståndshandläggare första tjing för samhällets äldre invånares räkning.

- När det blir lediga lägenheter här tar vi kontakt med kommunen. Om personer över 65 söker hit själva så har de också förtur.

Först i tredje hand lämnas de lägenheterna till vanliga kön.

Många mindre kommuner har också så kallad näringslivsförtur, det vill säga att personer som flyttar till kommunen för att jobba och har svårt att lösa sin bostads-situation erbjuds förtur hos allmännyttan.

Enligt Jan-Ove Östbrink, bostadspolitisk expert på Sveriges Kommuner och Regioner, SKR, har det blivit det vanligaste förtursskälet i landsbygdskommuner, mindre kommuner och kommuner som inte ligger på pendlingsavstånd. Orsaken till näringslivs-förturer är företags behov av att kunna locka till sig nyckelpersoner som inte bor på orten och inte kan eller vill pendla. Kommunerna vill hjälpa sitt lokala näringsliv och få nya invånare, tillika skattebetalare.

Men någon näringslivsförtur har inte Gnestahem.

- Vi har inte upplevt det behovet. Gnesta har väldigt bra pendlingsmöjligheter och det är många här som pendlar till Stockholm, säger Ann-Charlotte Sjögren.



Förturer till våldsutsatta personer

I juni 2021 fick länsstyrelserna ett uppdrag av regeringen – att kartlägga kommunernas insatser och möjligheter att hjälpa våldsutsatta i hemmet till ett nytt boende. Problemet att människor, oftast kvinnor, utsätts för våld i sitt eget hem har hamnat i fokus de senaste åren när allt fler sökt hjälp.

Enligt Socialstyrelsens rapport, "Kartläggning av skyddade boenden i Sverige", som kom sommaren 2020, bodde 6 500 kvinnor och 6 200 barn minst en natt på skyddat boende under perioden 31 juli 2018 till och med 1 augusti 2019.

Under 2020 gav 46 kommuner förtur till bostad till kvinnor som utsatts för våld av närstående och 35 gav förtur till personer i behov av skyddat boende. 28 kommuner angav båda svarsalternativen i Boverkets bostadsmarknadsenkät, 2021. Bland medlemsföretagen hos Sveriges Allmännytta är det 40 procent som uppger att våldsutsatta kvinnor har möjlighet att söka förtur och 35 procent som uppger att personer i behov av skyddat boende har det.

Kartläggning ska öka kunskapen om våldsutsatthet i hemmet

Exakt hur stort problemet med våldsutsatthet i hemmet är vet ingen.

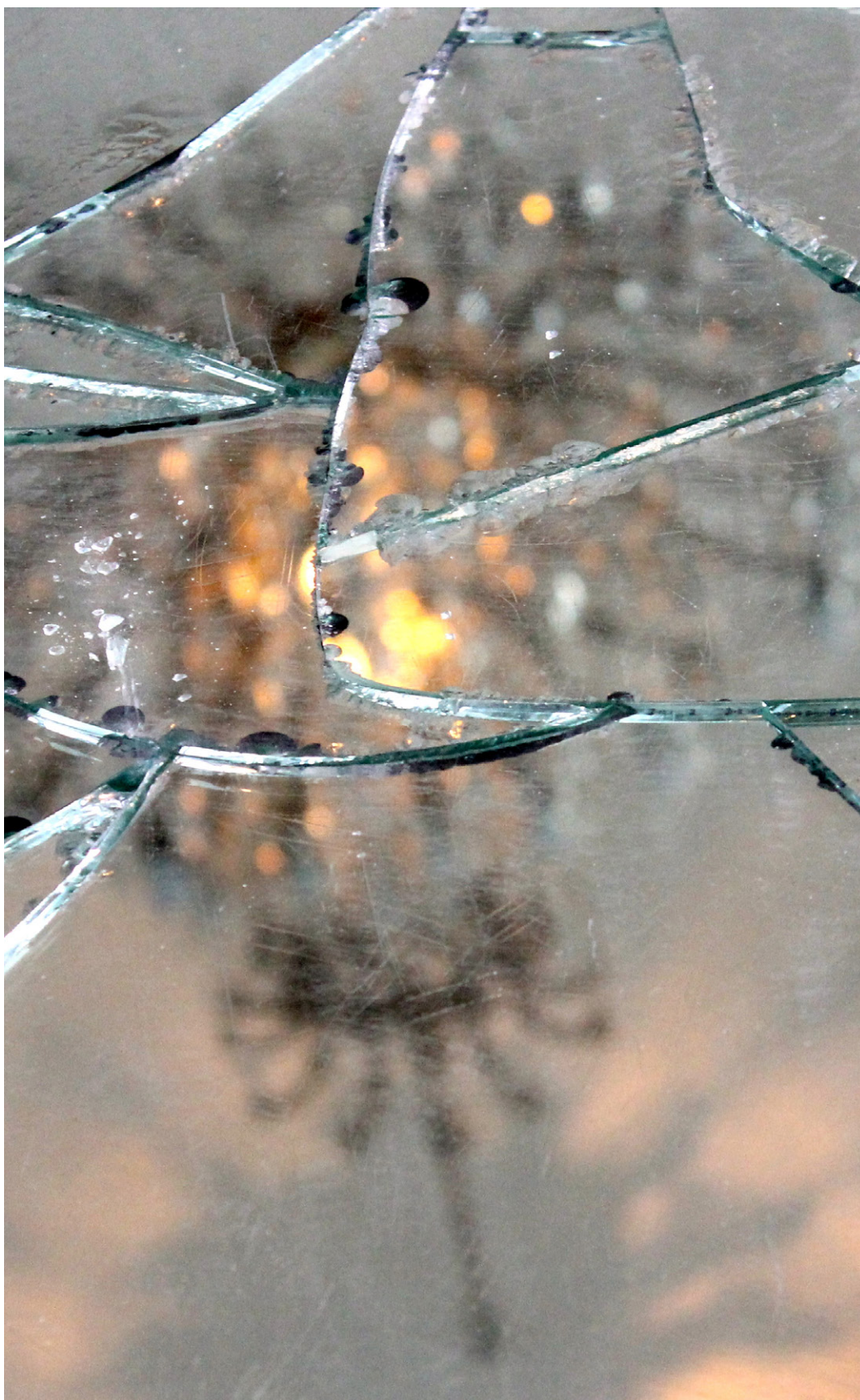
- Det är ett komplext fält där vi fortfarande saknar mycket kunskap, säger Renée Andersson, som arbetar med Sveriges Kommuner och Regioners kvinnofridssatsning.

Förhoppningen är att länsstyrelsernas kartläggning, som ska redovisas till arbetsmarknadsdepartementet 31 mars 2022, ska öka kunskapen. Enligt undersökningar har problemet ökat under coronapandemin när människor i större utsträckning varit hänvisade till hemmet. Sannolikt finns det också ett stort mörkertal.

Praktiskt arbete har gett mer kunskap

Örebros allmännyttiga bostadsbolag, Örebrobostäder (Öbo), har skaffat sig mer kunskap genom praktiskt arbete. 2019 fick bolaget uppdraget av kommunpolitikerna att särskilt rikta sin förtursverksamhet mot den här gruppen. Idag är det nästan bara våldsutsatta som får förtur till lägenhet av sociala skäl, säger Peter Cronarp, bokonsulentsamordnare på Öbo.

Ifjol, 2020, när de nya riktlinjerna för social förtur infördes hanterade de 225 ärenden om social förtur, varav 40 personer fick bostad. 30 av dem hade en koppling till våld i nära relationer, enligt Peter Cronarp.



Gruppen våldsutsatta har ökat

Att gruppen våldsutsatta ökat märks framför allt hos kvinnojourerna. De har svårt att få lediga jourplatser eftersom det är svårt att få kvinnorna vidare i boendekedjan. Men för att få förtur till en lägenhet hos Öbo krävs det en hel del: dels ska den våldsutsatta ha bott i kommunen i två år, dels utreds allvaret i situationen och möjligheterna att lösa bostadssituationen på egen hand i samarbete mellan kvinnan, socialtjänsten, kommunens kvinnojourer och den utsattas vänner och bekanta.

- Det måste styrkas att personen verkligen behöver hjälp. Det ska inte vara ett tillfälligt beslut och att man sedan flyttar tillbaka till mannen. Vi tycker att vi hittat ett bra samarbete och får en gedigen bild av att det är rätt person som får en lägenhet, säger Peter Cronarp.

Det som skiljer sig i kriterierna jämfört med tidigare är att de tar hänsyn till flera parametrar, till exempel skulder som har uppkommit genom den våldsamma relationen, och att de kan göra undantag från den ordinarie uthyrningspolicyn.

Återkommande faktorer för våldsutsatta

Alla våldsutsatta har inte samma historia och behov, men vissa gemensamma faktorer finns ändå:

Säkerhet. För våldsutsatta är det svårare att skaffa sig en ny bostad på den öppna marknaden, just eftersom den är så öppen.

- Man kan till exempel ofta inte annonsera efter bostad på Blocket. Det kan finnas förövare som letar efter en och de kan vara rätt förslagna, säger Renée Andersson.

Man kanske inte heller kan bo var som helst i ett hus eller i en stad, eller ens i landet.

- En hotad person kanske inte kan bo på bottenvåningen och behöver ett hus med kodlås. Många är också tacksamma för ett fejkat namn i porten och på dörren, säger Peter Cronarp.

Ekonomiskt våld. Många kvinnor som lämnar sin man har också fått sin ekonomi förstörd. Kanske har hon inte fått jobba, kanske är hennes kreditvärdighet i botten för att hon står på lån som han tagit och inte betalat, kanske är hon skuldsatt genom honom, kanske har hon ärenden hos Kronofogden.

Peter Cronarp berättar om en kvinna vars man slagit sönder hela lägenheten när hon gick ifrån honom. Hon stod på kontraktet och blir skyldig Öbo kostnaden för förstörelsen. Men hon får ett nytt kontrakt. Det är den typen av kunskap om den här gruppen som Öbo tillägnat sig sedan de började jobba specifikt med gruppen våldsutsatta.

Först akut, sedan fast. För de som lämnar är situationen ofta akut när de söker sig till en kvinnojour, men sedan fastnar de där och kommer inte vidare i livet på grund av bostadsbristen.

- Det här är ju inget man planerar för. Och det är först när man får en bostad man kan rota sig; man börja få ett mer normalt liv, barnen kan börja träna fotboll, man kommer vidare i livet, säger Renée Andersson.

Fördelning av förtur under kontroll

Enligt Peter Cronarp har fokuset på våldsutsatta inte ökat det totala antalet förtursärenden i Öbo. Bolaget får runt 2 000 lediga lägenheter på ett år, av dem går 10 procent, 200, till förtur av sociala, medicinska, näringslivsskäl. Utöver det tillkommer bolagets interna evakueringsbehov, som är runt ett hundratal lägenheter varje år.

- Den allmänna kön ska inte bli åsidosatt. Det är viktigt med kontrollerad fördelning av bostäder till förturgrupper i förhållande till den allmänna bostadskön, säger han.

Samverkan mellan kommuner rörande våldsutsatta

Han hoppas att länsstyrelsernas kartläggning också ska leda till ett ökat samarbete i landet. Många kommuner ger endast förtur till de egna invånarna, samtidigt som många våldsutsatta kvinnor måste byta ort på grund av hotbilden mot dem. Enligt Boverkets enkät samverkar 162 kommuner om att hjälpa våldsutsatta att byta ort. Peter Cronarp menar dock att kommunerna kan samverka mer och bättre med varandra än vad de gör idag.

Han tycker också att kommunerna behöver vara aktivare och skapa fler kontaktytor, även med privata fastighetsägare, som enligt honom är positiva till att dra sitt strå till den bostadssociala stacken.

- Ring veckan före månadsskiftet och fråga 'har du fått in något till oss?', föreslår han.
- Det är inför månadsskiftet det kan finnas lediga lägenheter. Om man bara ringer då och då får man inte till ett samarbete.

Han hänvisar till modellen för kommunens flyktingmottagande 2015, när den så kallade bosättningslagen kom:

- Vi har aldrig fått in så många privata lägenheter som då. Så skulle det mycket väl kunna fungera nu också.



Möjlighet att utveckla arbetet rörande våldsutsatta inom bostadsbolagen

Renée Andersson på SKR, som har den nationella överblicken, ser ökad kunskap om själva hot- och våldsproblematiken som ett stort utvecklingsbehov. Bostadsbolagen behöver göra en bredare bedömning av hyresgästen utifrån de här omständigheterna, i synnerhet kopplat till perspektivet med ekonomiskt våld.

På SKR:s webbplats finns frågor och svar om hur kommuner kan underlätta bostadssituationen för våldsutsatta.

- Där finns också exempel att inspireras av. Till exempel lyfter vi Karlstad kommun som samverkar med vänkommuner kring bostad för våldsutsatta, och Öbo som ändrat sina förturskriterier för att bättre hjälpa målgruppen, säger hon.

Den kunskap hon själv helst av allt vill förmedla är insikten om vilken möjlighet bostadsbolag har att göra en stor skillnad i våldsutsatta människors liv.

Lista på framgångsfaktorer för ett rättssäkert och smidigt arbete med förtur till lägenhet

Samarbete mellan kommun och bostadsbolag med en öppen dialog och en förståelse för varandras förutsättningar och utmaningar.

Samverkan inom organisationen som beslutar om förturer. Fatta beslut för förtur i en grupp och se till att gruppen innehåller personer som har olika perspektiv, kunskap och uppgift inom organisationen.

Kontinuitet. Ha regelbundna möten och genomgångar av läget med hela teamet som arbetar med förturer inom de berörda organisationerna så att ni delar samma verklighetsbild, får förståelse för varandras verksamhet, lär känna varandra och det blir lättare att ta kontakt.

Framförhållning. Tack vare uppsägningstid är det tydligt när lägenheter blir lediga. I många personärenden går det att förutse behoven, till exempel när personer med LSS blir myndiga eller att en operation som medför ett rörelsehinder är på gång.

Flexibilitet. Genom att ha framförhållning när det är möjligt blir det lättare att vara flexibel i akuta lägen och när så behövs. Gör hyresgästens behov till ert gemensamma mål.

Nätverk. Skapa nätverk med andra aktörer som kan komma till nytta; privata fastighetsägare, andra kommuner, hjälporganisationer, ideella aktörer och fastighetsutvecklare.

Av: Ulrika Fjällborg

Källor

Diskrimineringsombudsmannens hemsida:

<https://www.do.se/diskriminering>

Forskningsrådet Fortes kunskapssammanställning Forskning i korthet nr 14 2020, Hemlöshet:

<https://forte.se/app/uploads/2020/05/forskning-i-korthet-hemloshet.pdf>

Kronofogdens öppna statistik kring vräkningar:

kronofogden.se/statistikvrakning.html

Kronofogdens fakta om vräkningsprocessen:

kronofogden.se/Vrakning.html

Länsstyrelserna i Norrbotten, Västerbotten och Västernorrland samt Kronofogden: Hemma! Ett metodstöd för vräkningsförebyggande arbete, 2020

Socialstyrelsens vägledning Stöd för socialtjänsten i arbetet med att förebygga avhysningar, 2017:

<https://www.socialstyrelsen.se/globalassets/sharepoint-dokument/artikelkatalog/kunskapsstod/2017-11-11.pdf>

Socialstyrelsens webbplats med kunskapssammanställningar för socialtjänst, hälso- och sjukvård:

kunskapsguiden.se

Om rapporten:

Rapporten bygger på en enkät som skickades ut i september 2021 till 299 av Sveriges Allmännyttas medlemsföretag.

I enkäten ställdes frågor om hur de allmännyttiga bostadsföretagen arbetar med bland annat uthyrningskrav, förturer, sociala kontrakt och hantering av olovlig andrahandsuthyrning. 214 bostadsföretag besvarade enkäten. Bland respondenterna finns både små, mellanstora och stora bolag representerade med en god spridning över hela landet. Det sammanställda resultatet beskriver och tydliggör det bostadssociala arbete allmännyttan gör.

Fördjupningen om vräkningsförebyggande arbete bygger på faktainsamling enligt redovisade källor samt intervjuer med personer på allmännyttiga bostadsföretag, kommuner och SKR och har skrivits av Ulrika Fjällborg, frilansjournalist.

Allmännyttans bostadssociala ansvar

Allmännyttan ska ta ett omfattande bostadssocialt ansvar. Men hur fungerar det i praktiken? Är kraven på nya hyresgäster rimliga och i vilken omfattning arbetar allmännyttan med förturer och sociala kontrakt? Fokus i årets rapport är hur bolag av olika storlek arbetar med förturer av hyreskontrakt.

I den här rapporten vill vi med hjälp av fakta, statistik och analys visa på det bostadssociala ansvar som allmännyttan tar.

Rapporten vänder sig till dig som arbetar på eller sitter i styrelsen för ett bostadsföretag eller på annat sätt arbetar professionellt med bostadssociala frågor. Den vänder sig även till dig som är engagerad i bostadspolitiken och till dig som är hyresgäst eller allmänt intresserad av bostadsfrågor.

Sveriges Allmännytta
Box 474, 101 29 Stockholm
Hornsgatan 15, 2 tr
Tel 08-406 55 00
info@sverigesallmannytta.se
www.sverigesallmannytta.se