

Allmännyttans bostadssociala ansvar

Fokus: Sociala kontrakt

En marknadsrapport från
Sveriges Allmännyttas 2022



Förord

Många människor i vårt land står idag utanför bostadsmarknaden och behöver hjälp att ta sig in på den. Allmännyttiga och privata bostadsföretag kan och bör bidra till detta bland annat genom att erbjuda kommunen sociala kontrakt. Det innebär i korthet att bostadsföretaget hyr ut en bostad till kommunen, som i sin tur hyr ut den i andra hand till en bostadssökande som har svårt att ta plats på bostadsmarknaden.

De sociala kontrakten har i den bostadspolitiska debatten ibland pekats ut som ett symptom på en misslyckad bostadspolitik och kritiker har kallat dem för en ”sekundär bostadsmarknad”. Men då bortser man från den positiva effekt som de sociala kontrakten faktiskt har. Om andrahandshyresgästen sköter sitt boende övergår andrahandskontraktet ofta till ett förstahandskontrakt efter en viss tid. För många människor blir ett socialt kontrakt därmed en dörröppnare till en egen bostad.

För att de sociala kontrakten ska fungera på bästa sätt krävs ett väl fungerande samarbete mellan bostadsföretaget och kommunen. I denna rapport finns flera exempel på hur ett framgångsrikt samarbete mellan hyresvärden och socialtjänsten kan ta form och utvecklas, men också exempel på samarbetsformer som avlastar socialtjänsten.

Rapporten rymmer också en faktadel om bostadsföretagens bostadssociala ansvar. I den redovisas bland annat de krav som ställs på nya hyresgäster, möjligheterna att få förtur till en lägenhet samt det avhysningsförebyggande arbetet.

Marknadsrapporten om medlemsföretagens bostadssociala ansvar ges ut varje år och 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 bostadspolitiken och till dig som är hyresgäst eller allmänt intresserad av bostadsfrågor.

Årets rapport har utarbetats av Åsa Schelin, expert inom boendefrågor, Sara Klinga, statistikansvarig, Jörgen Mark-Nielsen, samhällspolitisk chef och Hanna Larsson, bostadspolitisk expert, på Sveriges Allmännytta. Intervjuerna med medlemsföretag har gjorts av Ulrika Fjällborg, frilansjournalist.

Stockholm i december 2022

Anders Nordstrand
vd för Sveriges Allmännytta

Innehåll

Förord	2
Sociala kontrakt – en väg till egen bostad	4
Så arbetar några medlemsföretag	9
Fakta om allmännyttans bostadssociala ansvar	
Resultaten i korthet	25
Bostadsföretagens krav på nya hyresgäster	26
Avhysningsförebyggande arbete	34
Förturer till allmännyttans lägenheter	36
Olovlig andrahandsuthyrning	39
Litteratur- och källförteckning	40

Sociala kontrakt – en väg till egen bostad

Sveriges Allmännyttas gjorde under våren 2022 en enkät bland medlemsföretagen med frågor om bland annat sociala kontrakt, uthyrningskrav och förturer. Resultatet av enkäten, som besvarades av 227 företag, utgör underlaget för årets fokus på sociala kontrakt som en väg till egen bostad.

De flesta allmännyttiga bostadsbolag samarbetar med kommunerna för att tillhandahålla lösningar för personer som inte kan få en lägenhet 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 i behov av stöd. Sociala kontrakt medför ett begränsat besittningsskydd och är ofta förenade med särskilda villkor för hyresgästerna.

Nästan alla medlemsföretag som besvarat enkäten samarbetar med kommunen för att tillhandahålla sociala kontrakt. Lite mindre än en tredjedel har ett avtal som reglerar hur många lägenheter som kommunen får hyra varje år.

Fördubbling av antalet sociala kontrakt

I Boverkets bostadsmarknadsenkät redovisar kommunerna årligen hur många sociala kontrakt som de tillhandahåller. Sedan 2020 skiljer man på sociala kontrakt med och utan biståndsbeslut. Enligt årets bostadsmarknadsenkät tillhandahåller kommunerna cirka 17 500 sociala kontrakt med biståndsbeslut och cirka 6 900 utan.

Det totala antalet sociala kontrakt i årets enkät var därmed cirka 24 500, vilket är runt 2 000 färre än förra året. I den totalsumman ingår även ett okänt antal av de cirka 9 000 lägenheter som kommunen själv äger och hyr ut.

Men även om antalet sociala kontrakt har minskat något jämfört med förra året har de över de senaste tio åren mer än fördubblats. Den stora ökningen beror delvis på det stora antalet nyanlända som inte har haft möjlighet att stå i bostadskö, men också på ökande inkomstklyftor och så kallad strukturell hemlöshet (som beror på att personer saknar ekonomiska förutsättningar att ta sig in på den vanliga bostadsmarknaden).

Att antalet sociala kontrakt ökat kraftigt över tid har ibland pekats ut som ett symptom på en misslyckad bostadspolitik. För många människor i hemlöshet innebär dock ett socialt kontrakt en väg in på den ordinarie bostadsmarknaden. Människor som är strukturellt hemlösa behöver i första hand ett arbete med en lön som gör det möjligt att betala hyran. Enligt Sveriges Allmännytta behövs också stöd i form av ett bostadsbidrag som bättre än idag motsvarar hyresnivåerna samt en hyresgaranti för att kunna hjälpa fler.



Flertalet sociala kontrakt finns i allmännyttan

Praktiskt taget alla medlemsföretag, 96 procent, uppger i enkäten att de samarbetar med kommunen genom att tillhandahålla sociala kontrakt. Sammantaget erbjuder Sveriges Allmännyttas medlemmar omkring 21 000 sociala kontrakt, vilket motsvarar cirka två procent av deras totala bestånd.¹ I relation till det totala antal sociala kontrakt som kommunerna anger i Boverkets bostadsmarknadsenkät står allmännyttan därmed för flertalet.

De uppgifter som kommunerna lämnar i Boverkets bostadsmarknadsenkät stämmer dock inte alltid överens med dem som har lämnats av bostadsbolagen. De angivna antalen och andelarna avseende sociala kontrakt bör därmed ses som uppskattningar och tolkas med försiktighet.

1. Antalet 21 000 sociala kontrakt bygger på en uppräknig av det antal sociala kontrakt som de svarande bostadsbolagen har angett, för att motsvara det sammanlagda beståndet hos Sveriges Allmännyttas medlemmar. I antalet inkluderas även SHIS 4 200 lägenheter.

Socialstyrelsens definition av hemlöshet

Situation 1:

Akut hemlöshet – personer som sover i offentliga lokaler, utomhus eller i trappuppgångar eller på akutboenden, härbärgen, jourboenden, skyddade boenden, vandrarhem eller motsvarande.

Situation 2:

Institutionsvistelse och stödboende – anstalt/institutionsvistelse eller boende på stödboende som är utan bostad inför planerad utflytt.

Situation 3:

Långsiktiga boendelösningar – boenden ordnade av socialtjänsten.

Situation 4:

Eget ordnat kortsiktigt boende – inneboende hos bekanta/släkt/familj eller boende i andrahand utan kontrakt eller med tillfälligt kontrakt.

Socialstyrelsen har genomfört kartläggningar av hemlösheten i Sverige vart sjätte år sedan 1993. Den senaste mätningen skedde 2017.²

Största gruppen hemlösa har sociala kontrakt

Enligt Socialstyrelsens definition av hemlöshet räknas den som hyr i andra hand av kommunen som hemlös i gruppen långsiktiga boendelösningar (situation 3 i faktarutan). Närmare hälften av alla hemlösa befinner sig i den situationen av hemlöshet. En fjärdedel av dem har inga behov av stöd, utöver boendet.

Enligt Socialstyrelsens senaste kartläggning (2017) anger runt fyrtio procent av dem som bor i sådana långsiktiga boendelösningar att en bidragande faktor till deras situation är att de inte har godkänts som hyresgäster på den ordinarie bostadsmarknaden. Skälen till att inte bli godkänd kan vara tidigare hyresskulder, betalningsanmärkningar eller avsaknad av boendereferenser. Andra skäl kan vara att inkomsten inte är tillräcklig eller att inkomstkällan inte accepteras.

Försörjningsstöd är den vanligaste inkomstkällan för människor i den här hemlöshetssituationen, men även sjukersättning och aktivitetsersättning är vanligt. Runt femton procent har inkomst från tillfälligt eller regelbundet arbete. En femtedel har blivit hemlösa efter en tidigare avhysning och många lider av psykisk ohälsa eller har ett missbruk.

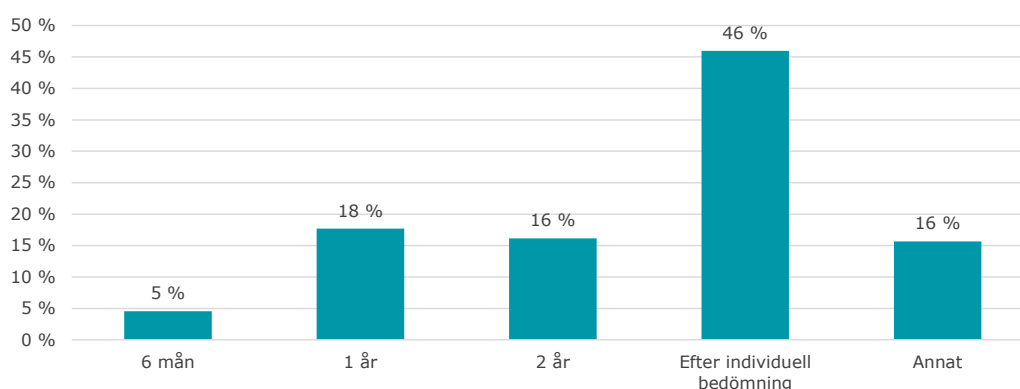
Det kan konstateras att även Sveriges Allmännyttas medlemmar ställer sådana krav som anges som skäl för hemlöshet. Även om majoriteten godkänner sjukersättning och aktivitetsersättning (som kan ges vid nedsatt arbetsförmåga) som inkomst för att få hyra en bostad är det närmare fyrtio procent som inte accepterar försörjningsstöd. Inkomster från tillfälliga anställningar accepteras också i lägre utsträckning än exempelvis tillsvidareanställning och pension. Krav på skuldfrihet, särskilt vad gäller hyresskulder, är mycket vanligt. Utvecklingen har dock under senare år gått mot mildare krav och att fler inkomstslag godkänns (se även sidan 26).

2. Socialstyrelsen; Hemlöshet 2017 – omfattning och karaktär.

Målet är ett förstahandskontrakt

Syftet med ett socialt kontrakt är att den som står långt från bostadsmarknaden ska få en möjlighet att få ett eget förstahandskontrakt. En förutsättning för att ett socialt kontrakt ska vara lösningen på en persons hemlöshet bör därför vara att hyresgästen har möjlighet att överta kontraktet. Sju av tio bostadsbolag i enkäten uppger också att den möjligheten finns efter en viss tidsperiod alternativt efter en individuell prövning.

Andel företag fördelat efter när hyresgästen tidigast har möjlighet att överta kontraktet



Bland dem som uppger att syftet är att det sociala kontraktet ska övergå till en varaktig lösning överlåter de allra flesta avtalet för den aktuella lägenheten till andrahandshyresgästen. Ungefär en tiondel låter i stället hyresgästen få förtur till en annan lägenhet.

Ett argument som ibland används för att sociala kontrakt inte ska övergå till egna tillsvidareavtal är att några på detta sätt får en bostad utan att stå i kö, vilket kan betraktas som orättvist.

Att använda sig av kötid som urvalsprincip för vem som ska få hyra en lägenhet är en vedertagen metod. Det finns dock inga juridiska hinder att använda andra metoder, så länge de inte är diskriminerande. Även kommunala bostadsförmedlingar, som omfattas av lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar, har möjlighet att undanta lägenheter som ska hyras ut av sociala skäl från principen om kötid.

Vanligast att socialtjänsten är hyresvärd

Det är vanligast att det är socialtjänsten som hyr lägenheter av bostadsbolaget för att sedan hyra ut dessa i andra hand. Men ungefär en femtedel av företagen i enkäten anger i stället att det är en annan funktion i kommunen som tecknar avtal med bostadsbolaget och står för hyresadministrationen – exempelvis fastighetskontoret, tekniska förvaltningen eller stadsbyggnadsförvaltningen. Det kan också vara ett annat kommunalt bolag, som Drakfastigheter i Sundsvall (se sidan 13).

När kommuner hyr ut lägenheter i andra hand blir de också hyresvärdar och måste följa hyreslagstiftningen. Genom att fastighetskontoret, eller ett annat kommunalt bolag som har kunskap om hyreslagstiftning, sköter hyresadministrationen frigörs tid för socialtjänsten att fokusera på sitt huvuduppdrag.

Lämpligast med tillsvidarekontrakt

Hyreslagen är en utpräglad konsumentskyddslagstiftning. Det innebär att det inte går att avtala om sämre villkor för hyresgästen än vad som anges i lagen. Detta gäller inte endast i relationen mellan bostadsbolaget och kommunen, utan även i relationen mellan kommunen och andrahandshyresgästen när kommunen hyr ut i andrahand.

Ett hyresavtal kan ingås antingen tills vidare eller för en bestämd tid. Det vanliga är att bostadshyresavtal gäller tills vidare. Uppsägningar sker då till det månads-skifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningsdagen.

När avtal tecknas för en bestämd tid som är kortare än tre månader är uppsägnings-tiden en vecka. Är hyrestiden längre än tre månader är uppsägningsdagen i stället tre månader. Sociala kontrakt har ofta längre än tre månaders hyrestid och därför är det lämpligt att löptiden gäller tills vidare.

Besittningsskydd kan avtalas bort

En förstahandshyresgäst får besittningsskydd omedelbart när hyreskontraktet tecknas. Med besittningsskydd menas att hyresgästen i regel har rätt att bo kvar även om hyresvärden säger upp avtalet. Besittningsskyddet kan dock brytas om hyres-gästen missköter sig eller om hyresvärden har ett annat starkt intresse av att hyres-gästen flyttar. Exempel på när besittningsskyddet kan brytas av detta skäl är att huset ska rivas, genomgå en omfattande ombyggnad eller användas för ett annat ändamål.

Vid andrahandsuthyrning blir förstahandshyresgästen (till exempel kommunen) även hyresvärd, och andrahandshyresgästerna får vanligen ett besittningsskydd gentemot sin hyresvärd (förstahandshyresgästen) först efter två år. Om förstahands-hyresgästen hyr tre lägenheter eller fler som sedan hyrs ut i andrahand räknas det som ett blockhyresavtal. I sådana fall får andrahandshyresgästen besittningsskydd omedelbart. Tvåårsregeln gäller alltså inte i de fall där kommunen hyr fler än två lägenheter för vidare uthyrning genom sociala kontrakt. Andrahandshyresgästen får däremot aldrig besittningsskydd gentemot fastighetsägaren.

Parterna i ett hyresavtal kan avtala bort besittningsskyddet. Då ska hyresvärden och hyresgästen skriva detta i en särskild handling och ange för vilka situationer som avståendet gäller. Därtill ska hyresnämnden som regel godkänna överenskommelsen för att den ska vara giltig. Om hyresnämnden bedömer att det finns skäl att godkänna överenskommelsen gäller avståendet i normalfallet i fyra år.

Begränsade möjligheter att ställa särskilda krav

Eventuella särskilda villkor i hyresavtal ska vara skäligen och i enlighet med såväl hyreslagen som annan lagstiftning. När kommunen hyr ut i andra hand är de också i egenskap av hyresvärd bundna att följa hyreslagen.

I ett beslut som nyligen fattats av Justitieombudsmannen (JO) riktades hård kritik mot de krav som en kommun ställt vid tecknandet av ett socialt kontrakt. I beslutet konstaterar JO att krav på att den boende ska vara nykter, acceptera oannonserade hembesök av socialtjänsten och inte ha inneboende för att få behålla sitt sociala kontrakt inte är förenliga med hyreslagstiftningen.³

³ Justitieombudsmannen, beslut 8958-2020.

Så arbetar några medlemsföretag

Framgångsrikt samarbete i Botkyrka

Tydliga roller och tätt samarbete för ett gemensamt mål. Det är framgångsreceptet för hur allmännyttan och kommunen arbetar med sociala kontrakt i Botkyrka.

Jan-Erik Sandh, som bland annat ansvarar för de sociala kontrakten på Botkyrkabyggen, berättar att de kontrakten är ett sätt för Botkyrkabyggen att ta samhällsansvar. Men också ett sätt att få nöjda hyresgäster och trygga områden.

Botkyrka, strax söder om Stockholm, är en kommun vars invånarantal vuxit i stort sett varje år under de senaste femtio åren. 2021 bodde 95 318 personer i kommunen, jämfört med 33 758 för femtio år sedan.

Det kommunalt ägda bostadsbolaget Botkyrkabyggen har 10 774 lägenheter, och enligt bolaget bor ungefär var tredje Botkyrkabo hos dem.

Antalet sociala kontrakt har ökat, framför allt sedan bostättningslagen kom 2015. Idag avsätter företaget 300 lägenheter för sociala kontrakt, jämfört med 170 lägenheter för tio år sedan.

– Socialtjänsten bedömer vilka som ska få ett socialt kontrakt och talar om vad de behöver, och vi ansvarar för att få fram lägenheter. Två personer på Botkyrkabyggen har daglig kontakt med socialtjänsten och stämmer av behoven, säger Jan-Erik Sandh.



Jan-Erik Sandh,
Avdelningschef
för sälj och kund,
Botkyrkabyggen.
Foto: Botkyrkabyggen.

Bra framförhållning, tydlig rollfördelning och regelbunden dialog är grundbultar i ett väl fungerade samarbete. Därför har Botkyrkabyggen och kommunen ett avtal som reglerar de åtaganden som de har till varandra. De har också ett uppföljningsmöte varje månad där personalen från båda organisationerna träffas och stämmer av. Även Jan-Erik Sandh, som håller i den långsiktiga planeringen, deltar i det.

Att socialförvaltningen och bostadsbolaget förstår och respekterar varandras verksamheter är också en viktig förutsättning.

– En gemensam målbild och tät kontakt mellan socialtjänsten och Botkyrkabyggen har stor betydelse för att samarbetet fungerar så bra, säger Charlotte Lagerkvist, socialdirektör i Botkyrka kommun.

– Att alla människor är lika värda är en grundsten hos oss. Och alla kan hamna i en situation där man behöver hjälp, fortsätter Jan-Erik Sandh.

Olika sociala kontrakt

Det finns olika typer av sociala kontrakt i Botkyrka kommun:

- korta kontrakt, som ersätter tillfälligt hotell- och vandrarhemsboende
- träningslägenheter, som är ett led i en behandlingsinsats riktad mot exempelvis personer med missbruk och psykisk ohälsa
- kommunkontrakt, som är till för personer som inte har en beroendeproblematik, men som av andra sociala skäl, till exempel stora skulder, är utestängda från den ordinarie bostadsmarknaden.

Socialt kontrakt kan konverteras till förstahandskontrakt

Om boendet fungerar bra kan den som har en träningslägenhet eller ett kommunkontrakt få möjlighet att själv bli förstahandshyresgäst hos Botkyrkabyggen efter ungefär ett år.

För varje socialt kontrakt som konverteras till ett förstahandskontrakt mellan den boende och Botkyrkabyggen får socialtjänsten en ny lägenhet. Enligt Charlotte Lagerkvist är behovet större än tillgången, och kön till ett kommunkontrakt kan uppgå till ett år. Runt 80 lägenheter om året konverteras till egna förstahandskontrakt med Botkyrkabyggen, vilket är ungefär 70–80 procent av de sociala kontrakten.

– Det går bra. Vi har inga störningar i de här lägenheterna, eftersom ett av kriterierna för att få eget kontrakt är att det just är fritt från störningar, säger Jan-Erik Sandh.

Stöttande handläggare en trygghet

De som bor med sociala kontrakt har, liksom alla klienter hos socialtjänsten, en handläggare som stöttar dem i hur man sköter sitt boende. Det är en trygghet för många, menar Charlotte Lagerkvist:

– Vi jobbar hela tiden för att stärka människors självständighet och egenmakt. Det finns trots det många fördomar om socialtjänsten, och det riskerar att avhålla människor från att ta kontakt med oss när de behöver hjälp.

Lägenhetskontrakt genom privata hyresvärdar

Socialförvaltningen i Botkyrka har också runt 50 lägenhetskontrakt med privata hyresvärdar. Men de är inte alltid möjliga för de boende att ta över som egna kontrakt.

– Genom att sociala kontrakt kan konverteras till vanliga hyreskontrakt skapas ett genomflöde där människor slussas ut på den ordinarie bostadsmarknaden, säger Charlotte Lagerkvist.



Många av de privata fastighetsbolagen kan vara lite tveksamma till sociala kontrakt, och Jan-Erik Sandh har ibland fått informera dem om hur väl samarbetet kan fungera.

– När man inte vet hur det funkar oroar man sig mer, säger han och berättar om ett möte med privata värdar inför en situation för några år sedan, när Botkyrka kommun krävde en andel sociala kontrakt som villkor i en upphandling av ett nybyggnadsprojekt av bostäder.

– Jag kunde ta bort en del farhågor som de hade genom att säga ”Vi har ju inga störningar i dessa lägenheter, så varför skulle ni få det?”

Viktigt med samarbete

I en stor kommun med ett stort bostadsbolag är det viktigt att samarbetet inte är personberoende.

– Vi är mellan 500 och 600 anställda på socialförvaltningen och vi har ju en viss personalomsättning. Då är det viktigt att det finns en struktur i botten, menar Charlotte Lagerkvist.

– Det ska ju fungera även när folk är sjuka, är på semester eller byter jobb. Vi jobbar med tydliga roller och processer. Vårt systematiska arbete har blivit starkare under åren, säger Jan-Erik Sandh.

Det skapar en tydlig mandatfördelning som underlättar beslutsfattande, vilket ger trygghet.

Behovsstyrt istället för valfritt lägenhetsunderhåll

För att underlätta hyresgästens ansvar och minimera konfliktytor har Botkyrkabyggen infört behovsstyrt, i stället för valfritt, inre underhåll för de sociala kontrakten. Det betyder att bolaget löpande sköter det inre underhållet (som målning, golv och tapeter) i stället för att hyresgästen ska ansvara för att lägenheten hålls i gott skick – vilket ger en trygghet för båda parter.

Social och ekonomisk vinst med sociala kontrakt

På sikt tror båda två att fler bostadsbolag än de allmännyttiga kommer att involveras i sociala kontrakt. Jan-Erik Sandh ser flera fördelar med sociala kontrakt för Botkyrkabyggens del:

- Positivt för oss som bolag är att vi på detta sätt bidrar till social hållbarhet. Det är ett av flera exempel på hur vi tar vårt samhällsansvar, som vi som allmännyttiga måste och vill ta.

Men det är också bra rent företagsekonomiskt, menar han, exempelvis när en hyresgäst inte klarar att sköta sitt hyresavtal och måste sägas upp. Genom att kommunen tar över kontraktet kan hyresgästen bo kvar med ett socialt kontrakt och slipper därmed avhysas.

- Sociala kontrakt hjälper oss att ha kvar hyresgäster som hamnar i problem, så att vi slipper kostsamma omflyttningar. Människor som får hjälp blir nöjda kunder. Nöjda kunder ger ökad trygghet och det ökar fastighetsvärdet i en god spiral. Att satsa på människor ger också bra ekonomi, säger Jan-Erik Sandh.

Sedan denna intervju gjordes har Jan-Erik Sandh bytt tjänst, och är numera kommersiell förvaltare på Botkyrkabyggen.



Foto: Scandinav.

I Sundsvall separerar man rollerna

I Sundsvall har kommunen renodlat bostadssidan av socialförvaltningens stöd till medborgarna och lagt all hyresadministration i det kommunala bolaget Drakfastigheter. Det finns många fördelar med det, tycker både kommunen och Mitthem.

I Sundsvall hyr det allmännyttiga bostadsbolaget Mitthem ut 112 lägenheter per år till Drakfastigheter för att använda för sociala kontrakt. Tolv av dem är öronmärkta för personer som behöver lämna en våldsam relation. De övriga lägenheterna fördelas efter behov till kommunens integrationsenhet och socialförvaltningens bostadssociala grupp, Bos.

Det är Drakfastigheter som håller i alla kontrakt. Ordningen att de enskilda hyresgästerna hyr direkt av Drakfastigheter infördes 2017 efter den flyktingvåg som kom 2015. Sedan dess har Drakfastigheter tagit över all hyresadministration även för dem som bor i äldreboenden, LSS-boenden och gruppboendestäder.

– Vi är experter på hyresadministration, Bos ska vara experter på så mycket annat. Och det är lättare för Mitthem att ha en enda kontakt på kommunen, säger Lena Eriksson, som ansvarar för bostadsfördelningen på Drakfastigheter.

Satu Grönvall, boendesamordnare på Mitthem, håller med.

– Det är bra med en person som har mandatet att signera alla kontrakt.

Annars har Mitthem och Bos ett nära samarbete när det gäller de sociala kontrakten. Bos gör biståndsbedömningen, beslutar vem som ska få ett socialt hyreskontrakt och meddelar sina behov till Drakfastigheter, som i sin tur fördelar de lägenheter som Mitthem erbjuder utifrån de behov som finns.

Bos arbete uppdelat i två delar

Bos är uppdelad i en myndighetsutövande del, som har hand om utredning och beslut, och en utförarsida med stödjande praktisk verksamhet. Fem socialsekreterare arbetar med myndighetsutövningen och tio personer med praktiskt stöd.

– Vi vill renodla vårt fokus och skapa ett bredare utbud av stödinsatser, säger Jennie Marklund, verksamhetschef för området missbruk och psykisk ohälsa på individ- och arbetsmarknadsförvaltningen i Sundsvalls kommun.

Bostadslotsar hjälper med lägenhetsboendet

På utförarsidan har så kallade bostadslotsar anställts som ska hjälpa de boende med allt som ingår i att sköta ett lägenhetsboende – från sopsortering och hur man betalar räkningar till hur man hanterar relationen med grannar.

Jennie Marklund framhåller att hjälpinsatsen till den enskilde inte är över när denne fått en bostad:

– Man har fått en lägenhet och sedan förväntas man bara klara det. Men för en del är det inte så lätt. Våra insatser ska stärka möjligheten att klara sig utan oss. Bostadslotsarnas uppgift är att lotsa de boende i hur man bor i ett lägenhetshus, för att de ska klara av det på lång sikt och inte bli avhysta.

Hon menar att de sociala kontrakten bör användas till människor som har svårt att få bostad av sociala skäl snarare än till människor som inte har några andra stödbehov än bostaden. Sociala kontrakt ges endast när alla andra boendemöjligheter är uttömda. Trångboddhet, skulder och ekonomiska problem är exempelvis inte skäl nog för ett socialt kontrakt.



Från vänster Satu Grönvall, Mitthem, Maria Björklund Bos och Cecilia Sandström Bos. Foto Jenny Wigren, Mitthem.

Krav för att bevilja sociala kontrakt

Cecilia Sandström och Maria Björklund, som arbetar på Bos i Sundsvall, räknar upp exempel på när personer kan beviljas sociala hyreskontrakt: tidigare missbruk, psykisk ohälsa och ungdomar som kommer ut från familjehem eller behandlingshem.

– Men det är lite luddigt. Vi gör individuella bedömningar i varje enskilt fall, säger Cecilia Sandström.

Maria Björklund tar ett exempel:

– Att man kommer ut från fängelse och inte har någon bostad är inte tillräckligt skäl att få direkt hjälp med ett socialt kontrakt. Man behöver ha uttömt alla andra möjligheter först, vilket kan bli problematiskt eftersom många inte har ett socialt nätverk att luta sig mot.

För att Bos ska bevilja ett socialt kontrakt får den sökande inte ha ett aktivt missbruk och kunna sköta ett eget boende, vilket innebär att man bedöms kunna uppfylla hyreslagens krav.

– För den som fått ett socialt kontrakt gäller samma krav som ställs på övriga hyresgäster, säger Satu Grönvall.

Möjlighet att få förstahandskontrakt

Efter två år kan hyresgästen ta över kontraktet och bli hyresgäst direkt hos Mitthem, förutsatt att Bos bedömer att det kommer att fungera.

Mitthem genomför en besiktning av lägenheten och har också en hållbarhetsskola som hyresgäster med sociala kontrakt ska genomgå innan de kan få möjlighet att ta över kontraktet.

– Där går vi igenom till exempel vad som händer med vattnet i Sundsvall när man spolar ner gifter, hur man rensar avlopp, rengör filter i köksfläkten med mera, säger Satu Grönvall.

– Nu har vi dock inte kunnat ha den skolan på grund av coronan, så nu släpar allt efter lite.

Enligt Bos är det nu 80 hushåll som väntar på att få ta över kontrakten för sina lägenheter. Ett nära och tätt samarbete kring innehavarna av de sociala kontrakten är en framgångsfaktor.

– Det är en stor fördel att ha ett bra upparbetat kontaktnät. Då kan man ta problemen direkt och hindra avhysningar, säger Satu Grönvall.

Maria Björklund och Cecilia Sandström håller med:

– Vi har ett väldigt bra samarbete med Mitthem och kan ringa varandra direkt om det är viktigt, säger Cecilia Sandström.

– Många hyresvärdar är väldigt strikta. Sociala kontrakt fyller en viktig funktion. När en person får en lägenhet kan de börja ta tag i andra saker också, säger Maria Björklund.

Trots det tror båda två att antalet sociala kontrakt kommer att minska. Under våren 2022 införde kommunen nya riktlinjer för vilka som kan få sociala kontrakt. De förändrade riktlinjerna innebär ett tydliggörande av att skulder, trångboddhet och brist på kötid inte i sig är skäl att få bistånd till bostad.

– Vi ger redan idag fler avslag än tidigare, säger Maria Björklund.

Nya stödformer kopplade till lägenheter efterfrågas

Verksamhetschef Jennie Marklund skulle gärna se nya stödformer kopplat till lägenheter:

– Den ökande strukturella hemlösheten gör att den bostadssociala målgruppen blivit för stor. Ibland är vi lite för snabba med att gå in. Det bör finnas andra sätt att stödja till exempel barnfamiljer, som är den grupp som ökar mest här. De har som regel ganska stor egen förmåga. Vi bör också ställa barn som bor i samhällets vård i bostadskö så tidigt som möjligt, så att de får chans till egen bostad på vanligt sätt.⁴

Mål att alla sociala kontrakt ska vara övertagningsbara

En viktig egenskap i ett socialt kontrakt är att det går att konvertera till ett första-handskontrakt för den boende, menar hon. I Sundsvall är det endast Mitthem som erbjuder den möjligheten. På Jennie Marklunds att göra-lista står att ta upp den diskussionen med övriga fastighetsägare.

– Min målsättning är att alla våra sociala kontrakt ska vara övertagningsbara, säger hon.

4. Avser barn som inte kan bo kvar hemma och som har insatser enligt lagen om vård av unga eller socialtjänstlagen. Exempel på boende är familjehem, hem för vård eller boende (HVB) och stödboende.

Heimstaden strävar efter nationellt samarbetsavtal

Det privata fastighetsbolaget Heimstaden har tagit fram ett nationellt samverkansavtal för att få arbetet med sociala kontrakt att fungera likvärdigt i hela landet. Målet är att tre procent av företagets lägenhetsbestånd i Sverige ska gå till sociala kontrakt.

– Det är viktigt att även privata fastighetsbolag tar ett socialt bostadsansvar, säger Klara Appelqvist, hållbarhetschef på Heimstaden Sverige.

Heimstaden har cirka 43 500 lägenheter i 41 kommuner från Ystad i söder till Luleå i norr. Bolaget är sedan 2019 associerad medlem i Sveriges Allmännyttan, och har arbetat med sociala hållbarhetsfrågor sedan bolagets grundades, enligt Klara Appelqvist.

– Vi vill ta ett socialt ansvar på de orter där vi befinner oss. Vår målsättning är att ha ett livslångt ägande och detta är en del i att vara en långsiktig och tillförlitlig aktör på bostadsmarknaden, säger hon.

Sociala kontrakt efter lokala behov

Under det första kvartalet 2022 hade Heimstaden cirka 1 100 sociala kontrakt. Företaget har också sociala kontrakt där ideella organisationer, som Stadsmissionen eller Kvinnojouren, är förstahandshyresgäster.

För några år sedan satte Heimstaden ett mål om att tre procent av bolagets lägenhetsbestånd i Sverige ska hyras ut genom sociala kontrakt. Än har man inte nått dit; andelen är idag 2,5 procent. De sociala kontrakten kan komma in i bolaget på olika sätt. Ibland köper Heimstaden fastigheter av allmännyttan där det redan finns sociala kontrakt. När bolaget byggde med statligt investeringsstöd ingick det också i premisserna att 12,5 procent av de nybyggda lägenheterna skulle gå till unga personer eller till sociala hyreskontrakt. Men framför allt handlar det om att vara lyhörd för kommunernas behov.

– När kommuner eller organisationer efterfrågar sociala kontrakt så svarar vi på deras förfrågan utifrån de förutsättningar som vi har på den orten, säger Klara Appelqvist.



Klara Appelqvist,
hållbarhetschef,
Heimstaden Sverige
Fotograf: Anders Sällström.



Samverkansavtal för likvärdigt arbete med sociala kontrakt i hela landet

Heimstaden har också tagit fram ett samverkansavtal med kommuner och organisationer för att få arbetet med sociala kontrakt att fungera likvärdigt i hela landet. Avtalet ska visa vad Heimstaden har för förväntningar på förstahandshyresgästerna, och vad de i sin tur kan förvänta sig av Heimstaden.

– Det är jätteviktigt med en bra dialog med våra samarbetspartners, och att det finns en ömsesidig och långsiktig vision om att andrahandshyresgästen långsiktigt ska bli en självständig hyresgäst, betonar Klara Appelqvist.

En annan nyckelfaktor är att kommunen eller organisationen ger den som bor i lägenheten stöd utöver bostaden när det gäller exempelvis hälsa, ekonomisk rådgivning eller vad som kan behövas i varje enskilt fall.

– Det skiljer sig ganska mycket mellan olika kommuner hur de följer upp och ger stöd åt den boende, säger Klara Appelqvist.

I det nya samverkansavtal som införs är Heimstadens krav att den kommun eller organisation som hyr lägenheten gör minst fyra hembesök om året och ser till att den som bor i lägenheten får den information som hen behöver för att sköta sitt boende.

Heimstaden vill också få information om vem som bor i lägenheten så att man exempelvis kan sätta upp namn på dörren. Vid skyddade personuppgifter behandlas ärendet annorlunda och det är inte ett problem, enligt Klara Appelqvist. Det förekommer även bland ordinarie hyresgäster och företaget har rutiner för det.

Företaget har en till två bosociala samordnare i sina fem regioner. De är viktiga resurser i arbetet med social hållbarhet, och enligt Klara Appelqvist underlättas samarbetet om det också finns en tydlig kontakt i kommunen. Enligt det nya samverkansavtalet vill Heimstaden ha ett uppföljningsmöte med samarbetspartnern en gång om året.

Förutom samverkansavtalet med förstahandshyresgästen, det vill säga kommunen eller organisationen, så har Heimstaden tagit fram ett välkomstbrev till andrahandshyresgästen.

- Vår vision är omtänksamma boenden, friendly homes, och våra andrahandshyresgäster är inkluderade i den visionen, säger Klara Appelqvist.

- Det är därför viktigt för oss att upprätta en kontakt med andrahandshyresgästen och till exempel få ut information om hur man gör en felanmälan.

Möjlighet att ta över kontraktet efter två år

I och med det nya arbetssättet blir de sociala hyreskontrakten också möjliga att ta över på alla de orter där Heimstaden verkar. Tidigare har det varit olika i olika kommuner, enligt Klara Appelqvist. Efter två år kan andrahandshyresgästen ansöka om att få ta över kontraktet. För att bli godkänd som hyresgäst ska man ha visat Heimstaden att man kan betala hyran i tid och sköta om lägenheten, och man ska inte heller ha orsakat allvarliga störningar för grannarna eller fått nya betalningsanmärkningar.

Sociala kontrakt fungerar och fyller en viktig funktion

De bostadsbolag som tvekar inför sociala kontrakt behöver inte oroa sig – det är Klara Appelqvists budskap:

- Det finns inga tydliga tecken på att det blir fler problem med sociala kontrakt än med hyresgäster med förstahandskontrakt. Hyresprocessen ser annorlunda ut, men vår erfarenhet är att det fungerar bra, säger hon.

- En viktig grund för framgång är att ha bra kontakt med våra samverkanspartners, och att de i sin tur ger bra stöd till de boende med sociala kontrakt. Och det är viktigt att alla fastighetsägare, inte bara allmännyttan, hjälps åt att skapa en hållbar bostadsmarknad.

När Klara Appelqvist besökte stadsmässan H22 i Helsingborg träffade hon två personer som hade tagit sig ur hemlöshet och fått ett ordnat liv med tryggare förutsättningar just tack vare sociala kontrakt.

- Deras berättelse visar så tydligt hur fastighetsbranschen kan bidra till att människor kommer tillbaka till samhället och får ett bra liv. Det här är verkligen ett viktigt arbete som fastighetsbolag, kommuner och organisationer gör tillsammans.

Sedan denna intervju gjordes har Klara Appelqvist bytt arbetsgivare, och är numera hållbarhetsansvarig på det privata fastighetsbolaget Balder.

Nära samarbete i Götene

På en liten ort blir det personliga samarbetet än viktigare. I Götene har kommunens bostadsbolag och socialtjänsten förändrat sitt arbetssätt och fått både färre sociala kontrakt och ett bättre samarbetsklimat.

I den lilla västgötska kommunen Götene bor runt 13 200 personer, och invånarantalet har legat däromkring de senaste decennierna. Det är en typisk villakommun; 70 procent av dem som bor i Götene bor i eget hus, medan runt 15 procent bor i hyresrätt, berättar Martin Sohlberg, vd för kommunens bostadsbolag Götenebostäder. Det gör också Götenebostäder till ett relativt litet bostadsbolag, med 400 lägenheter och tio anställda.

Just nu är tolv av lägenheterna uthyrda till kommunens socialförvaltning genom sociala kontrakt och ytterligare två är uthyrda med kommunen som borgensman. – Vi har samma utmaningar som stora bolag, men är betydligt mindre och har till exempel inga specialister anställda. Men vi försöker vara innovativa, säger Martin Sohlberg.

Nära samarbete och lokal personkännedom i en liten kommun

Han behöver bara gå tvärs över gatan för att träffa Eva Thimfors, kommunens socialchef. Intervjun för den här rapporten sker genom ett videomöte, men de sitter båda i samma konferensrum. Det är kännetecknande för hur samarbetet fungerar i Götene nu. Man ses och pratar med varandra, inte om varandra.

Det är också signifikativt för hur ett framgångsrikt arbete med sociala kontrakt i en liten kommun bör fungera, tycker de. När ”alla känner alla” är det lätt att ryktes-spridning drar i väg. Det behöver hejdas snabbt, och fakta i ärendet kollas upp.

– Ingen ska bli dömd på förhand på grund av namn, familj eller tidigare historia, säger Martin Sohlberg, men tillägger att lokal personkännedom också kan vara bra.

– Vi kan till exempel veta om eventuella risker med att två individer bor i samma trappuppgång, om det finns en historia av osämja. Vi måste också ta ansvar för att alla våra hyresgäster kan bo lugnt och tryggt, och att man kan lita på att vårt kösystem är rättvist.



Martin Sohlberg, vd, Götenebostäder och Eva Thimfors, socialchef, Götene kommun. Foto: Götenebostäder.



Genom korta månatliga avstämningsmöten mellan tjänstemän på Götenebostäder och Götene kommun hålls det löpande samtalet vid liv samtidigt som aktuella ärenden hanteras. Lisbet Hedberg, Götenebostäder och Micaela Olsson, Götene kommun. Foto: GöteneBostäder.

Förändrat arbetsätt har gett resultat

När Eva Thimfors började som socialchef i Götene kommun 2015 fanns det, förutom ett antal sociala hyreskontrakt, 21 lägenheter där kommunen gått i borgen för hyran. Flera av dem hade med flyktingvägen att göra, men det fanns också ett strukturellt problem:

– Vi såg inget slut. Det kunde pågå hur länge som helst. Vi ville bli av med våra borgensåtaganden, säger hon.

Hon påbörjade ett arbete med att förändra formerna för socialtjänstens boendelösningar. 2016 började Martin Sohlberg som vd för Götenebostäder. Med gemensamma krafter har de skapat ett nytt avtal som tar avstamp i vikten av respekt för varandras verksamheter och att de problem som uppstår ska lösas genom regelbundna samtal. Sedan dess har en något taggig vi och dom-attityd förändrats till ett gemensamt arbete för att lösa utsatta individers bostadssituation. Varje halvår håller de båda i ett gemensamt avstämningsmöte där de går igenom policyn och vilka behov som finns. Däremellan har tjänstemännen i respektive organisation gemensamma månadsmöten. Socialtjänsten fattar biståndsbesluten och deltar även i Götenebostäders lägenhetsbesiktningar vid in- och utflyttningar. Götenebostäder får veta vilka personer som bor i lägenheterna, även om det idag är kommunen som hyr dem och hyr ut i andra hand till dem som bor där.

De flesta borgensåtaganden är avvecklade; 2016 bestämde sig kommunen för att inte gå i borgen för fler hyreskontrakt utan i stället arbeta med sociala kontrakt.

Året efter förändrade Götenebostäder sina krav på inkomst till att inte enbart omfatta lön, utan även räkna in fler typer av inkomster som hyresgäster kan ha. Dessutom sänktes åldersgränsen för när man får stå i bostadskö från 18 till 17 år – vilket var en stor hjälp för ensamkommande flyktingungdomar, som då fick större chans att köa sig till en bostad på vanligt sätt.

– Vi skickade vår nya policy på remiss till kommunen, vilket stärkte vårt samarbete, säger Martin Sohlberg.

En tanke med avtalet är också att visa hur man kan arbeta och inspirera fler bostadsbolag att bistå med sociala kontrakt om det skulle bli ett ökat tryck på sådana, till exempel när det kommer flyktingar.

– Vi ville ta fram ett arbetssätt som även privata fastighetsägare skulle kunna känna sig trygga med, säger Martin Sohlberg, som också har fått god respons på det:

– Det finns ändå en genuin nyfikenhet och ett intresse bland fler bolag.

Just nu fyller Götenebostäder det behov som kommunen har, även om det finns ett och annat socialt kontrakt med andra hyresvärdar också.

– Vi är väldigt nöjda med hur det fungerar idag och försöker hålla oss till Götenebostäder, säger Eva Thimfors.



Foto: Scandinav.

Krav för sociala kontrakt och möjlighet att få ta över kontraktet

Enligt dagens avtal kan Götenebostäder ge socialförvaltningen upp till cirka tio procent av fjolårets omsättning av lägenheter. I år betyder det mellan fem och åtta lägenheter, men under de senaste fem åren har antalet sociala kontrakt i kommunen minskat.

Det är inte så många personer som kommer i fråga för sociala kontrakt, eftersom det krävs särskilda sociala omständigheter. Ofta handlar det om dysfunktionella familjer eller individer, berättar Eva Thimfors. Det kan handla om psykisk ohälsa, missbruk eller funktionsvariationer. För en del personer är det en lösning för hela livet, men det är mycket viktigt att kontraktet är möjligt att ta över för hyresgästerna, menar båda.

– Målet är alltid ett eget kontrakt, säger Martin Sohlberg.

Socialtjänstens boendestöd och familjeteam är viktiga för att hyresgästerna ska kunna ta över kontraktet och sköta sitt lägenhetsboende. Ofta sker det efter ett halvår eller ett år, genom öppen dialog och tydliga krav mellan Götenebostäder, socialtjänsten och den boende.

– Det är viktigt att vara öppen med riskerna och ha regelbundna avstämningar om vad som krävs även när saker går fel, säger Martin Sohlberg.

– Och att ha förtroende och tillit, fortsätter Eva Thimfors.

Respekt och samtal får samarbetet att fungera

De personliga relationerna mellan dem som arbetar med verksamheten är inte heller oviktiga. Att det har kommit att fungera så bra i Götene tror de båda delvis har att göra med att de har samma synsätt och jobbar bra ihop. Spridningen i organisationerna är en fråga om ledarskap, menar Martin Sohlberg:

– Nu har vi kört det här i fyra år. Respekt och samtal har blivit en kultur. I en mindre kommun är det nog enklare att få arbetssättet att genomsyra en organisation.

– Vi har hela tiden visat att det här samarbetet är viktigt och prioriterat. Den här strukturen har också löst andra saker, till exempel när Martin ville ge de boende i Götenebostäder möjlighet att covidvaccinera sig. Då löste vi det tillsammans, säger Eva Thimfors.

Medlemsföretagens bästa råd för ett framgångsrikt arbete med sociala kontrakt

- Tätt och nära samarbete mellan bostadsbolaget och socialtjänsten är viktigt – ge det samarbetet tid.
- Visa respekt för verksamheter och förutsättningar.
- Skriv ett avtal som reglerar överenskommelser om sociala kontrakt och ansvarsfördelning mellan bostadsföretag och socialtjänst.
- Upprätta tydliga rollbeskrivningar och enkla kontaktvägar.
- Ha regelbundna avstämningar och uppföljningar.
- Skapa en gemensam målbild för verksamheten med sociala kontrakt.
- Ha tålamod och ge stöd till dem som bor med sociala kontrakt.
- Ge hyresgästerna möjlighet att ta över sina kontrakt och få egna förstahandskontrakt med bostadsföretaget.

Sammanfattande reflektioner

- De som bor med sociala kontrakt räknas som hemlösa i situation 3, långsiktiga boendeformer, enligt Socialstyrelsens definition.⁵ Det är också den största gruppen hemlösa. Betalningsanmärkningar, obetalda hyresskulder, tidigare avhysningar och höga inkomstkrav är alla bidragande faktorer till varför många i gruppen är hemlösa. Att ställa rimliga krav på inkomst är därför en viktig faktor för att möjliggöra för fler att hyra en bostad. Inom allmännyttan har utvecklingen också gått i den riktningen, även om det finns utvecklingspotential när det gäller vilka inkomstslag som accepteras.
- Ett väl fungerande bostadsbidrag som är anpassat till dagens hyresnivåer är ytterligare ett sätt att ge fler bättre förutsättningar att möta hyresvärdars krav på inkomst. Sveriges Allmännyttan menar att bostadsbidraget både bör höjas och breddas för att omfatta fler.
- Att många personer anger en tidigare avhysning som skäl till sin hemlöshet understryker vikten av att förebygga avhysningar. De allra flesta medlemsföretag – omkring åtta av tio – arbetar också för att förebygga avhysningar.
- En kvarstående hyresskuld är ett stort hinder för att få hyra en lägenhet. Men en väl fungerande hyresgaranti skulle kunna hjälpa många. Sveriges Allmännyttan vill därför se en statlig hyresgaranti i stället för den nuvarande kommunala. Stödet skulle på så sätt ges på lika villkor, och bli lika stort och tillgängligt över hela landet.
- De exempel från medlemsföretag som lyfts i årets fördjupning visar att det finns flera sätt att organisera arbetet med sociala kontrakt. Den kritik som riktas mot att socialtjänsten tvingas anta en roll som bostadsförmedling kan till stor del mötas genom att hyresadministrationen hanteras av exempelvis fastighetskontoret – eller som i Sundsvall, där det kommunala samhällsbyggnadsbolaget Drakfastigheter ansvarar för detta.
- Sociala kontrakt är ett bra komplement till den ordinarie bostadsmarknaden. Risker minimeras för fastighetsägaren och med rätt stöd kan den som står långt från bostadsmarknaden få en egen bostad, under förutsättning att andrahandskontraktet överläts till hyresgästen efter en period.

5. Se även sidan 6.

Fakta om allmännyttans bostadssociala ansvar



Resultaten i korthet

Våren 2022 skickades en enkät med frågor om bland annat uthyrningskrav, förturer, sociala kontrakt och hantering av olovlig andrahandsuthyrning till 301 av Sveriges Allmännyttas medlemsföretag. Av dem svarade 227 – både små, mellanstora och stora bolag, med en god spridning över hela landet. Det sammanställda resultatet beskriver och tydliggör det bostadssociala arbete som allmännyttan gör.

Årets fördjupning visar att:

- Den absoluta majoriteten av företagen hyr ut lägenheter till kommunen för sociala ändamål.
- Allmännyttan tar ett mycket stort ansvar för de boendelösningar som riktar sig till de mest utsatta på bostadsmarknaden – uppskattningsvis nio av tio sociala kontrakt avser medlemsföretagens bestånd.
- En tredjedel av företagen anger att de har ett avtal med kommunen som styr hur många lägenheter som kommunen ska få hyra varje år.
- Merparten av företagen, sju av tio, uppger att de sociala kontrakten kan övergå till förstahandskontrakt efter en tid.
- Det förekommer att bostadsbolaget, vid uthyrning till kommunen, inte har några uppgifter om vem andrahandshyresgästen är.
- De flesta är nöjda med hur samverkan mellan bostadsföretaget och kommunen fungerar.
- Socialtjänsten står för förstahandskontraktet i de flesta fall, medan ungefär en femtedel av kommunerna har andra lösningar. Exempelvis kan en annan förvaltning eller ett annat kommunalt bolag stå för hyresadministrationen i stället för socialtjänsten. Genom att arbetet organiseras på det sättet frigörs tid för socialtjänsten.

Dessutom visar årets rapport att:

- Den absoluta majoriteten ställer någon form av tillträdeskrav på blivande hyresgäster, och nio av tio ställer krav på inkomstens storlek.
- Majoriteten godkänner flertalet inkomstslag. Det är dock relativt många som inte godkänner exempelvis bostadsbidrag, bostadstillägg, försörjningsstöd och etableringsstöd.
- Åtta av tio arbetar systematiskt med avhysningsförebyggande åtgärder.

Bostadsföretagens krav på nya hyresgäster

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 princip alla bostadsföretag, 98 procent, anger att de ställer någon form av tillträdeskrav.

Majoriteten ställer krav på inkomstens storlek

Av dem som ställer krav på blivande hyresgäster uppger nio av tio bostadsföretag i enkäten att de ställer krav på inkomstens storlek. Sådana krav förekommer i två huvudvarianter:

- Hushållets konsumtionsutrymme när hyran är betald, med utgångspunkt i någon riktlinje för levnadskostnader (se sidan 28).
- Hushållets inkomst i relation till hyran – årsinkomsten ska motsvara ett visst antal årshyror.

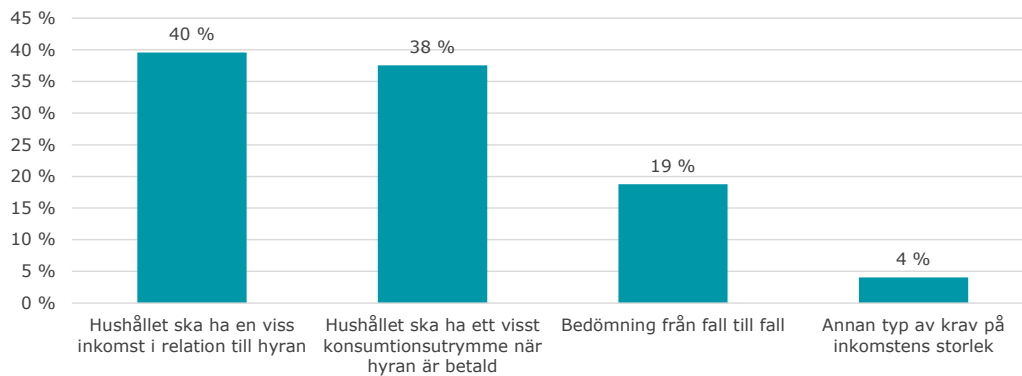
Runt en tredjedel av företagen i enkäten ställer krav på ett visst konsumtionsutrymme när hyran är betald, och ungefär lika många ställer krav på att inkomsten ska motsvara ett visst antal årshyror.

Närmare en femtedel av företagen gör individuella bedömningar från fall till fall, medan ungefär en tiondel inte ställer några krav alls på inkomstens storlek.



Foto: Scandinav.

Andel företag fördelat utifrån krav på inkomstens storlek



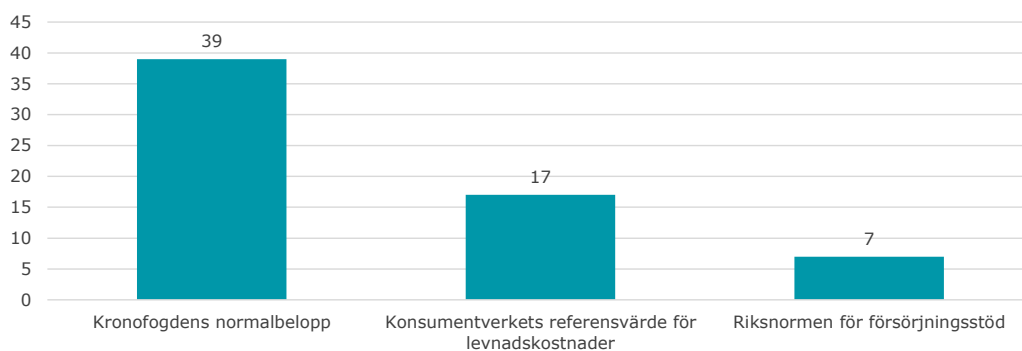
Bland enkätsvaren under rubriken *Annan typ av krav* på inkomstens storlek finns svar som inte nödvändigtvis innebär ett krav på inkomstens storlek. Exempelvis krav på en varaktighet i inkomsten. Det finns även ett fåtal företag som kräver en inkomst av en angiven storlek, som exempelvis 100 000 kronor per år.

Krav på konsumtionsutrymme när hyran är betald

Ungefär en tredjedel av de företag som har 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, som årligen beslutas av riksdagen.

Antal företag som använder olika riktlinjer för levnadskostnader



Riktlinjer för levnadskostnader

Kronofogdens normalbelopp

Kronofogden beslutar årligen om vilket belopp som 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 regeringen 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.

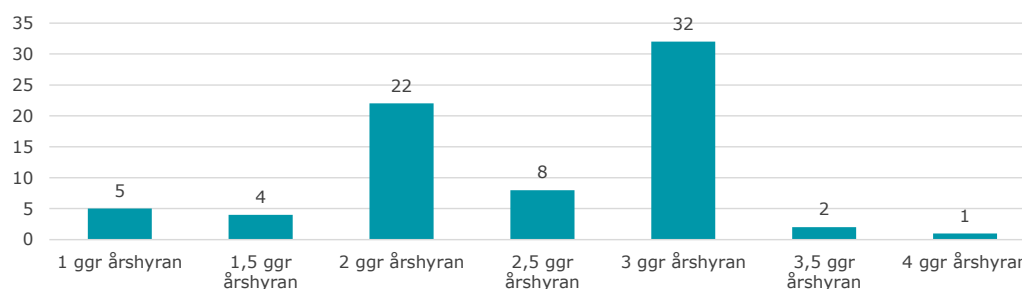
Konsumentverkets referensvärden för levnadskostnader

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 [Konsumentverkets skrift Koll på pengarna](#).

Krav på inkomstsstorlek i förhållande till hyran

Ungefär 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 är att bruttoinkomsten per år ska vara tre gånger så stor som årshyran. Endast tre företag har högre krav, och nio företag har lägre krav än två gånger årshyran.

Antal företag som kräver att inkomsten ska vara x antal gånger hyran



När kravet är utformat så att inkomstens storlek ska motsvara ett antal gånger årshyran medför det inte endast att en högre hyra kräver en högre årsinkomst för att täcka den faktiska skillnaden i hyresnivå – det innebär dessutom ett krav på att en högre summa ska finnas kvar när hyran är betald. Det är dock inte självklart att levnadskostnaderna utöver utgifterna för bostaden ökar i relation till den högre hyran. Av den anledningen finns en risk att människor, som egentligen har tillräcklig betalningsförmåga, hindras från att få hyra en bostad med högre hyra. Det gäller i högre utsträckning ju fler antal gånger årshyran som årsinkomsten ska motsvara.

Exempel:

Riksgenomsnittet för månadshyran i en lägenhet på 70 kvadratmeter är 7 222 kronor. En lika stor lägenhet, men nyproducerad, har i stället en genomsnittlig hyra på 10 868 kronor.

Ett inkomstkrav på tre gånger årshyran skulle innebära:

Genomsnittshyra: En hyra på 7 222 kr per månad kräver 260 000 kr i årsinkomst (brutto)
Hyresgästen måste ha **7 900 kr kvar i månaden när hyran är betald.**

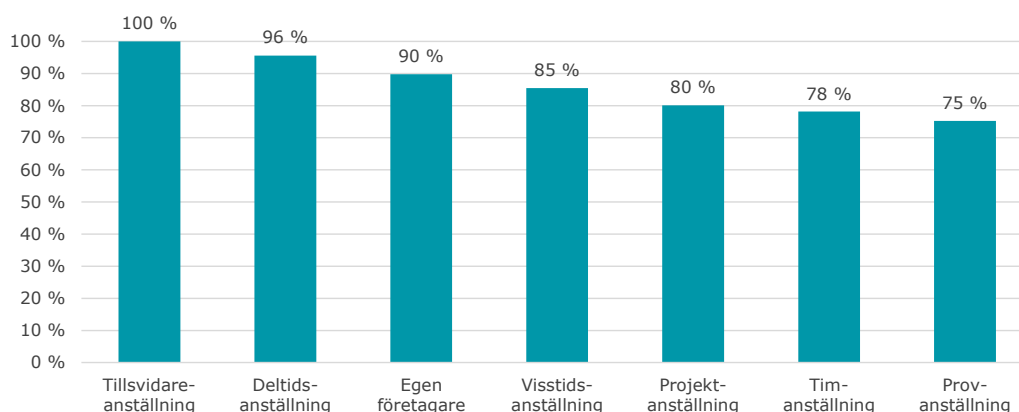
Nyproduktion: En hyra på 10 868 kr kräver 391 000 kr i årsinkomst (brutto)
Hyresgästen måste ha **12 000 kr kvar i månaden när hyran är betald.**

Merparten 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 människors möjligheter att efterfråga bostäder. En stor 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.

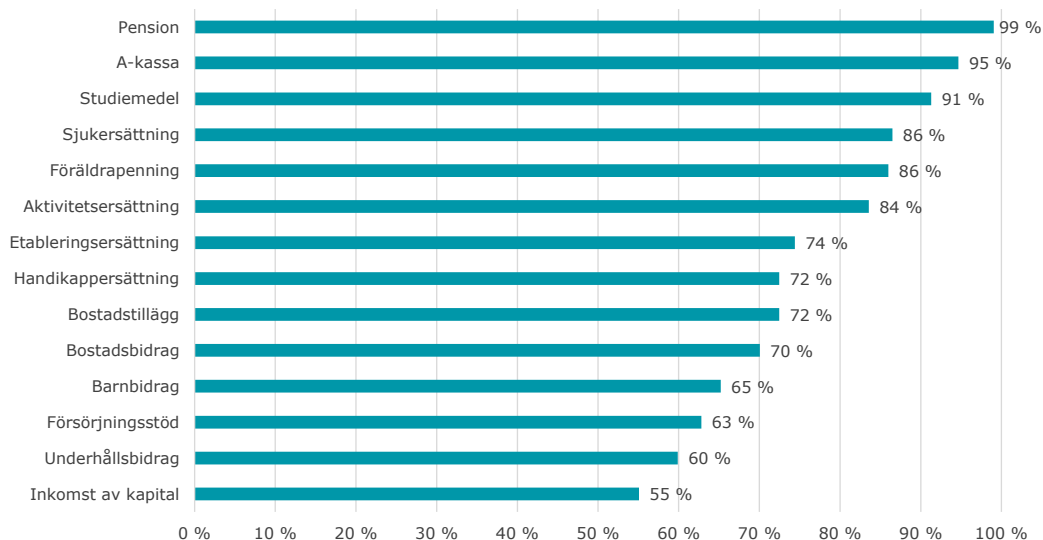
Anställningsformer som godtas vid prövning av inkomst – andel av de svarande bolagen.



Varierande acceptans för andra inkomster

Arbetslöshetsersättning, pension, sjukersättning och studiemedel är alla väl etablerade som inkomster vid ekonomisk prövning. Barnbidrag, bostadsbidrag, bostadstillägg, etableringsersättning, försörjningsstöd och underhållsbidrag accepteras däremot generellt i betydligt mindre utsträckning. Två tredjedelar av bolagen i enkäten accepterar barnbidrag som inkomst och tre fjärdedelar accepterar bostadstillägg.

Inkomster förutom lön som godtas av de svarande bolagen

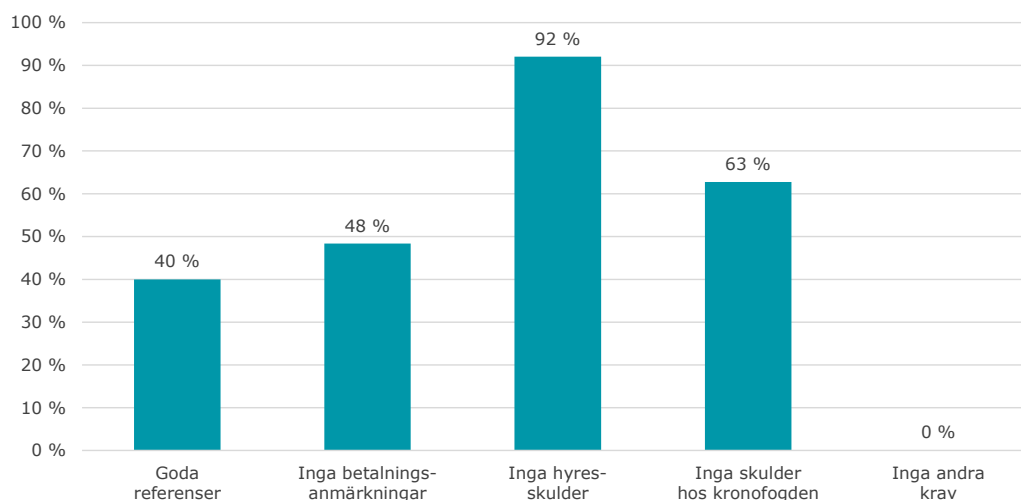


Krav på skuldfrihet och referenser

Utöver krav på inkomstens storlek och på typ av inkomst ställer praktiskt taget alla bostadsbolagen i enkäten även andra krav på blivande hyresgäster. De flesta, över 90 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 som Sveriges Allmännyttas rekommenderar. Andelen bolag som uppger att de ställer krav på att den blivande hyresgästen har goda referenser är 40 procent.

Läs mer om hur Sveriges Allmännyttas ser på tillträdeskrav i vägledningen [Tillträdeskrav vid uthyrning av bostäder](#), som finns tillgänglig i [Sveriges Allmännyttas webbshop](#) för gratis nedladdning.

Andel företag fördelat utifrån krav på skuldfrihet och referenser



Vanligt med regler för antal boende

Den ökade trångboddheten medför problem för flera medlemsföretag, som förhöjt slitage och sämre boendemiljö. Mot bakgrund av det har många bostadsbolag infört riktlinjer för hur många boende som olika lägenhetsstorlekar kan anses vara anpassade för. Majoriteten av de bostadsföretag som svarat på årets enkät, 61 procent, har någon form av begränsning av hur många som får bo i olika lägenheter. Kraven kan vara inskrivna i hyresavtalen och/eller i företagspolicyerna.

Företagens syfte med begränsningarna är att minska den negativa inverkan som ett stort antal boende kan ha på boendemiljön: ökat slitage, otillräcklig ventilation och brandrisker. Därtill finns 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

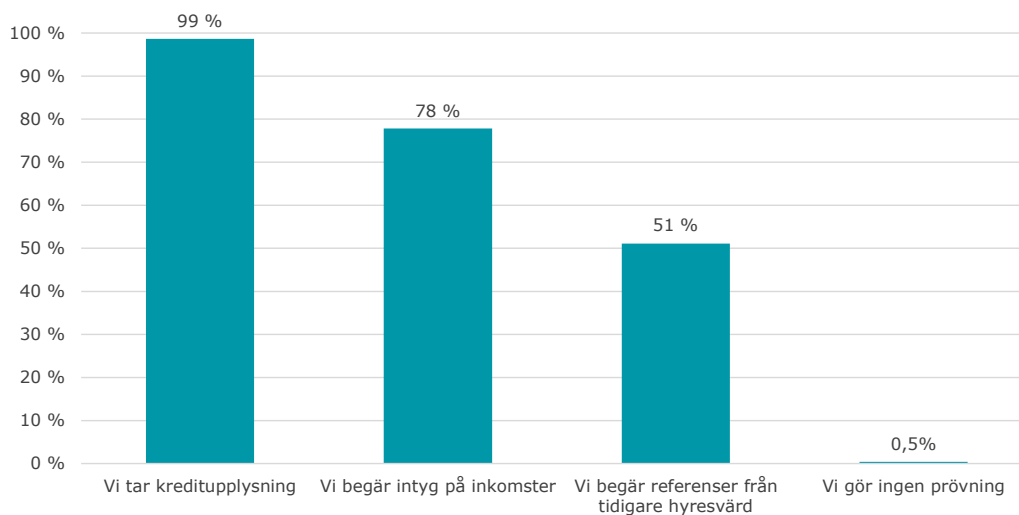
För att kunna ta ställning till om en blivande hyresgäst uppfyller de krav som ställs i bolagets uthyrningspolicy gör de flesta någon form av prövning innan avtal tecknas.

I princip alla företag i enkäten 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 har minskat, ökat

eller inte ändrats alls över tid. Närmare 80 procent uppger att de begär dokument som styrker inkomster i form av arbetsgivarintyg eller lönespecifikationer. Att begära den typen av dokument kan ge en mer aktuell bild av den sökandes betalningsförmåga än den taxerade inkomsten.

Hälften av bostadsbolagen i enkäten anger att de begär referenser från tidigare hyresvärdar som en del i prövningen av blivande hyresgäster.

Andel företag som gör hyresgästprövningar före tecknande av avtal



Borgensmän godkänns ofta

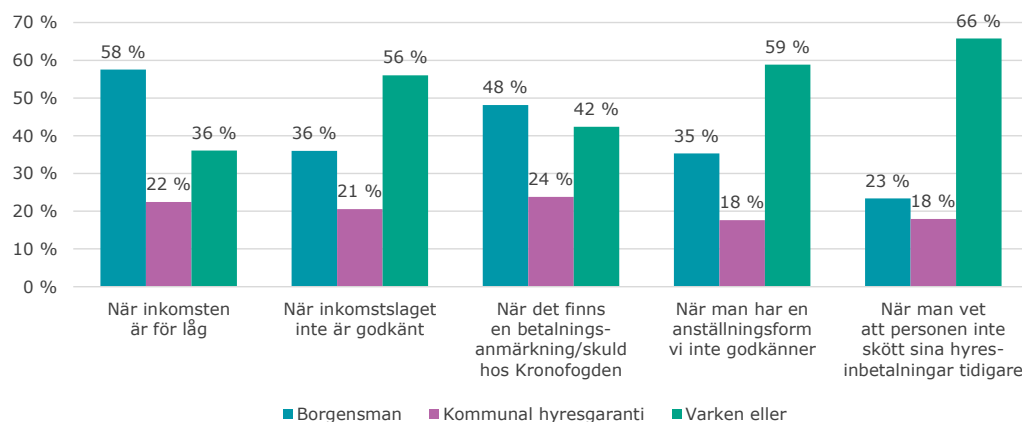
En borgensman som garanterar hyran kan vara ett sätt för bostadsbolagen att minska risken för hyresförluster om den sökande inte uppfyller inkomstkraven, har en betalningsanmärkning eller har en skuld hos Kronofogden. Sju av tio företag i enkäten använder borgensmän i något av dessa fall.

Ungefär en tredjedel använder kommunal hyresgaranti i någon av dessa situationer, vilket endast är möjligt i de kommuner som erbjuder det. En femtedel uppger att de varken godkänner borgensman eller använder kommunal hyresgaranti.

Vanligast är att borgensmän kan användas i fall där inkomsten är för låg; sex av tio har den möjligheten. Ungefär hälften har möjlighet att använda borgensmän när det finns en skuld hos Kronofogden. Att använda borgensmän när hyresgästen har misskött sina hyresinbetalningar är mindre accepterat, och endast en femtedel uppger att de gör det.

Möjligheten att använda kommunal hyresgaranti som ett alternativ för att godkänna en hyresgäst skiljer sig inte nämnvärt mellan de olika svarsalternativen.

Andel företag där borgensman och/eller kommunal hyresgaranti förekommer



Ovanligt med deposition som säkerhet

Att använda sig av deposition som säkerhet är ett annat sätt att minska risken för obetalda hyror. Det är dock ovanligt; endast 22 företag uppger att de gör det. Av dessa har 18 företag formulerat fritextsvar som beskriver när det har varit aktuellt för dem att kräva deposition. Bland fritextsvaren återkommer uthyrning till utbytesstudenter, till sökande med inkomster som inte svarar mot inkomstkravet och när den sökande har en betalningsanmärkning eller skuld. Några företag har också angett att det sällan förekommer att de använder sig av möjligheten att begära deposition.



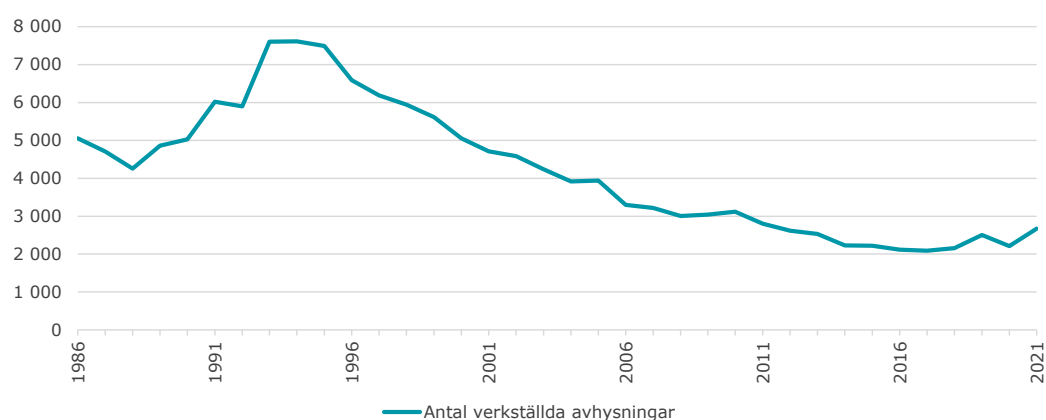
Foto: Scandinav.

Avhysningsförebyggande 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 avhysningsförebyggande arbete i samarbete mellan bostadsföretaget och kommunen.

Antalet verkställda avhysningar har minskat stadigt sedan mitten av nittiotalet, enligt Kronofogdens statistik. Sedan 2018 har antalet avhysningar legat mellan 2 000 och 2 500 per år. Under 2021 ökade dock antalet avhysningar till 2 672 stycken. En möjlig orsak till detta är att de som hade beviljats uppskov med sina skulder under pandemiåret 2020 inte lyckades betala av dem och därmed blivit avhysta.

Antal verkställda avhysningar 1990–2020



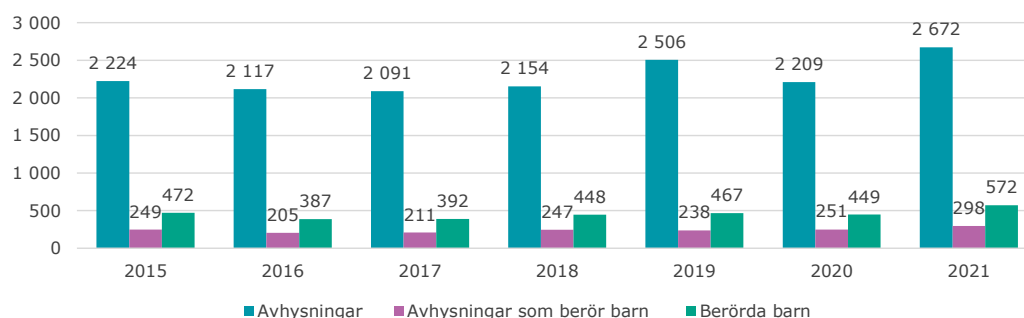
Källa: Kronofogden

Antalet avhysningar där barn berörs har ökat under de senaste åren, men det är fortfarande relativt få barn som berörs. I flertalet kommuner har det inte skett några avhysningar som berör barn. I statistiken över avhysningar som berör barn inkluderas permanent boende barn, växelvis boende barn och så kallade umgängesbarn. Även familjer som inte innehar förstahandskontrakt 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 är från 2019 och visar att andelen avhysningar är ungefär densamma

oavsett om det är privata eller allmännyttiga hyresvärdar. Då var det 46 procent av de verkställda avhysningarna som berörde barn i allmännyttiga kommunala bostadsbolag, medan 51 procent gällde privata hyresvärdar och 3 procent gällde bostadsrättsföreningar.

Antal verkställda avhysningar och berörda barn

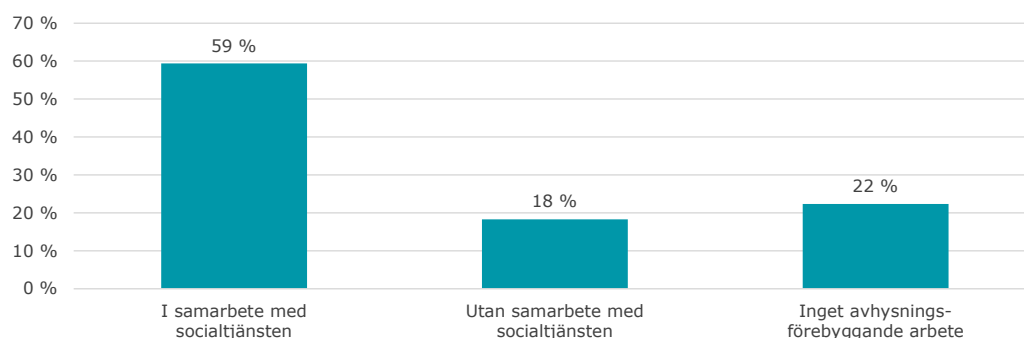


Källa: Kronofogden

De flesta företag arbetar systematiskt mot avhysningar

Åtta av tio medlemsföretag i enkäten uppger att de arbetar systematiskt med att förebygga avhysningar. Ungefär sex av tio anger att arbetet utförs i samarbete med socialtjänsten, medan en femtedel anger att det utförs utan samarbete med socialtjänsten.

Andel företag som arbetar systematiskt med avhysningsförebyggande åtgärder



Läs mer om avhysningsförebyggande arbete, med exempel från allmännyttiga bostadsbolag, i rapporten *Allmännyttans bostadssociala ansvar från 2021*. Kostnadsfri nedladdning i [Sveriges Allmännyttas webbshop](#)

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 har använts i Sveriges Allmännyttas enkät avser förtur att ett hushåll får ett eget förstahandskontrakt, till skillnad mot sociala kontrakt där hushållet får ett andrahandskontrakt via kommunen (se sidan 4).



Foto: Scandinav.

Många företag tillämpar förturer

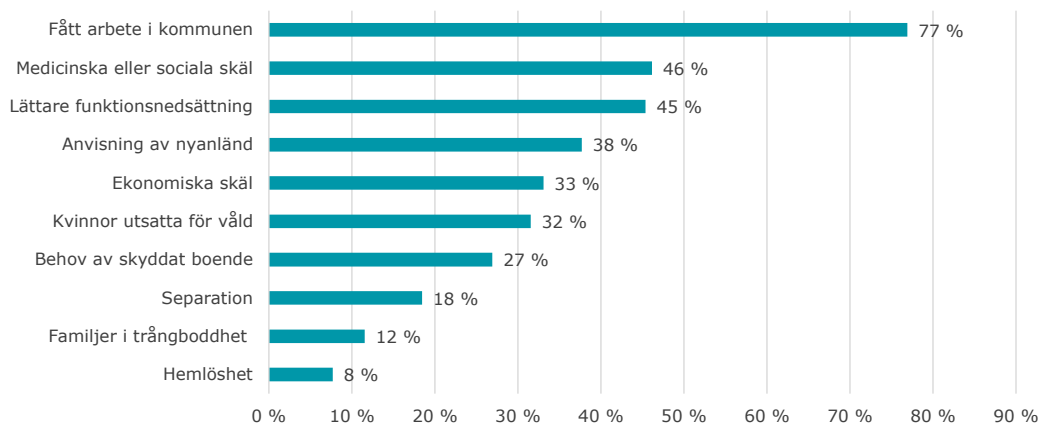
Cirka 65 procent av de företag som har besvarat enkäten uppger att de hyr ut bostäder med förtur till dem som har särskilda behov. Förturshanteringen regleras ofta genom samarbetsavtal med kommunen. Av sådana avtal kan det framgå det antal lägenheter som bostadsbolaget förväntas tillhandahålla, samt under vilka förutsättningar som förtur ges. Bland de bostadsföretag som inte har avtal med sina kommuner kring förturshantering kommer man överens om tilldelningen efterhand. Det förekommer även att bostadsbolaget hanterar förturer utan samarbete med kommunen.

Flest anger arbete som möjlig förtursgrund

Den vanligaste förtursgrunden som bostadsbolagen anger gäller personer som fått arbete i kommunen, men bor utom pendlingsavstånd. Nästan 80 procent av företagen anger att det finns möjlighet att söka förtur på den grunden. Därefter följer möjligheten att söka förtur av medicinska eller sociala skäl, eller för en lättare funktionsnedsättning.

Våldsutsatta kvinnor och personer i behov av skyddat boende anges som möjlig förtursgrund av något fler än en tredjedel av företagen. En femtedel anger att det går att söka förtur på grund av separationer, medan en tredjedel uppger att behov av billigare bostad är en möjlig förtursgrund. Något mindre än en tiondel anger att hemlöshet utgör ett skäl för att söka en förtur.

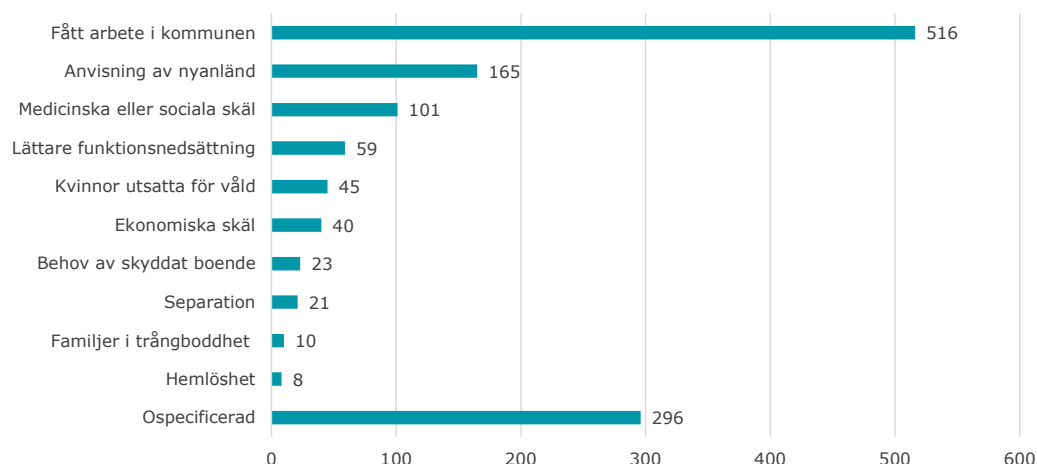
Andel företag som anger möjlighet till förtur på olika grunder



Att möjligheten finns att ge förtur av ett särskilt skäl innebär inte att så också sker. Bland de företag som har angett hur många förturer som de har beviljat per förtursgrund ser fördelningen därför något annorlunda ut. Exempelvis är förtur till nyanlända den fjärde vanligaste möjligheten att kunna bevilja förtur – men sett till antalet beviljade förturer är nyanlända i stället den näst vanligaste förtursgrunden.

En stor del av de beviljade förturerna har en ospecificerad grund. Skälen till att förtursgrunden inte är specificerad kan vara att bostadsföretaget inte fått kännedom om förtursgrunden i samtliga fall. Detta innebär att det kan finnas fler förturer som faller in under de andra förtursgrunderna än vad som framgår av diagrammet.

Antal beviljade förturer utifrån följande skäl



En bråkdel av den totala uthyrningen

På frågan hur många förturer som har beviljats svarade 110 företag att de sammanlagt hyrt ut närmare 1 300 lägenheter med förtur under 2021. På riksnivå kan antalet förturer därmed uppskattas till 2 300 förturer, vilket utgör mindre än två procent av den totala uthyrningen. Den genomsnittliga omflyttningen inom allmännyttan låg på 15 procent år 2021. Totalt innebar det drygt 140 000 nyuthyrningar inom allmännyttans bestånd under det året.⁶



6. Sveriges Allmännytta; Ekonomisk statistik 2021.

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 hyresvärden, 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 hyresgästerna 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.

Hälften av bostadsbolagen anger att de arbetar systematiskt för att motverka olovlig andrahandsuthyrning. Bostadsbolagen uppskattade 2019 att ungefär sex procent av det totala beståndet hyrs ut olovligt, även om spridningen mellan olika kommuner är stor.⁷ Utgår man från den uppskattningen innebär det att cirka 57 000 lägenheter i allmännyttans totala bestånd⁸ hyrs ut i andra hand utan bostadsbolagens godkännande. Det kan ställas i relation till nyuthyrningen, som 2021 motsvarade 15 procent eller cirka 142 000 lägenheter.⁹

Få lägenheter återtas

176 av företagen i enkäten har preciserat hur många olovligt uthyrda lägenheter som de har lyckats återta 2021. Av dessa angav cirka hälften att de inte hade återtagit några lägenheter alls. Sammanlagt har 2 596 lägenheter återtagits, vilket motsvarar 0,5 procent av de svarande bostadsbolagens bestånd. 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 återlämnats innan ärendet tas upp i hyresnämnden
- att hyresgästen rättar sig genom att flytta tillbaka och 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.

7. Sveriges Allmännyttas Allmännyttans bostadssociala ansvar 2020.

8. Beräknat på att Sveriges Allmännyttas medlemmar i nuläget äger 945 000 lägenheter.

9. Sveriges Allmännyttas Ekonomisk statistik 2021.

Litteratur- och källförteckning

Hemlöshet 2017 – omfattning och karaktär, utgiven 2017 av Socialstyrelsen.
<https://www.socialstyrelsen.se/globalassets/sharepoint-dokument/artikelkatalog/ovrigt/2017-11-15.pdf>

Hemma! Ett metodstöd för vräkningsförebyggande arbete, utgiven 2020 av länsstyrelserna i Norrbotten, Västerbotten och Västernorrland samt Kronofogden.
<https://kronofogden.se/forebygg-ekonomiska-problem/stod-i-arbetet/att-forebygga-vrakning>

Justitieombudsmannen: Beslut 8958-2020.
<https://www.jo.se/PageFiles/34358/8958-2020.pdf>

Koll på pengarna, utgiven 2022 av Konsumentverket.
<https://publikationer.konsumentverket.se/privatekonomi/koll-pa-pengarna>

Kronofogden, information om avhysningsprocessen.
<https://www.kronofogden.se/Vrakning.html>

Kronofogden, statistik kring avhysningar.
<https://www.kronofogden.se/statistikvrakning.html>

Kunskapssammanställningar för socialtjänst, hälso- och sjukvård på Socialstyrelsens webbplats.
<https://www.kunskapsguiden.se>

Om rapporten:

Rapporten bygger på en enkät som skickades ut våren 2022 till 301 av Sveriges Allmännyttas medlemsföretag. Av dessa svarade 227 bolag. I enkäten ställdes frågor om hur medlemmarna arbetar med bland annat sociala kontrakt, uthyrningskrav och förturer. 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.

Allmännyttans bostadssociala ansvar. Fokus Sociala kontrakt

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 sociala kontrakt, uthyrningskrav och förturer. Fokus i årets rapport är sociala kontrakt som en väg till egen bostad.

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
sverigesallmannytta.se