

Allmännyttans bostadssociala ansvar

En marknadsrapport
från Sveriges Allmännytta



Förord

Allbolagen slår fast att det övergripande allmännyttiga syftet för ett kommunalt bostadsföretag är att främja bostadsförsörjningen i kommunen. Det innebär både att tillhandahålla ett varierat bostadsutbud av god kvalitet som kan attrahera olika hyresgäster och att tillhandahålla bostäder för grupper med särskilda behov och för personer som av olika skäl har en svag ställning på bostadsmarknaden.

En omdiskuterad fråga är vilka krav som ställs på nya hyresgäster. Allmännyttan har ibland fått kritik som säger att kraven är för hårda. Vår utgångspunkt är att det är av största vikt att hushållet kan betala hyran, samtidigt som de krav som ställs ska vara rimliga och inte utestänga sökande i onödan. Flera bostadsföretag har under senare år sänkt, och i några fall tagit bort, inkomstkraven på nya hyresgäster och/eller sett över vilka inkomstslag och bidrag man godtar. I denna rapport redovisas fakta om tillträdeskraven, liksom förekomst av förturer och sociala kontrakt samt arbete mot olovlig andrahandsuthyrning, baserat på en enkätundersökning bland medlemsföretagen.

Ibland får hyresgäster ekonomiska eller andra problem som gör att de kommer efter med hyran. Då måste hyresvärden reagera på ett tydligt sätt eftersom det i värsta fall kan leda till uppsägning och avhysning, något som innebär en personlig tragedi för den som vräks men också stora kostnader för hyresvärden och samhället. Genom ett väl fungerande vräkningsförebyggande arbete kan hyresvärden i samarbete med kommunen och kronofogden minska antalet avhysningar. I ett särskilt kapitel beskrivs goda erfarenheter av sådant arbete.

Rapporten vänder sig till dig som arbetar på eller sitter i styrelsens för ett bostadsföretag eller på annat sätt arbetar professionellt med bostadssociala frågor. Den vänder sig även till dig som är engagerad i bostadspolitik och till dig som är hyresgäst eller allmänt intresserad av bostadsfrågor. Sveriges Allmännytta kommer framdeles att ge ut en aktuell marknadsrapport om allmännyttans bostadssociala ansvar en gång om året.

Rapporten har utarbetats av Hanna Larsson, bostadspolitisk expert, Jörgen Mark-Nielsen, samhällspolitisk chef och Åsa Schelin, expert inom boendefrågor på Sveriges Allmännytta. Fördjupningen om vräkningsförebyggande arbete har skrivits av Emmeli Nilsson, frilansjournalist.

Anders Nordstrand
Vd för Sveriges Allmännytta

Innehåll

Förord	2
Innehållsförteckning	3
Sammanfattning	4
Resultat av enkätundersökning	
Bostadsföretagens tillträdeskrav	6
Ökad trångboddhet har medfört riktlinjer om antal boende	12
Förturer till allmännyttans lägenheter	15
Sociala kontrakt	18
Bostad först	21
Olovlig andrahandsuthyrning	22
Vräkningsförebyggande arbete	24
Fördjupning	
Alla vinner på att förebygga vräkningar	27
Så arbetar allmännyttan mot vräkningar	28
Lärdomar och erfarenheter från allmännyttan	33
Framgångsfaktorer för färre avhysningar	35
Fakta om vräkningar	36
Processen vid en vräkning till följd av sena hyresbetalningar	37
Om rapporten	39

Sammanfattning

I januari 2019 skickades en enkät med frågor om bland annat uthyrningskrav, förturer, sociala kontrakt och hantering av olovlig andrahandsuthyrning till 290 allmännyttiga bostadsbolag. Av dem svarade 181 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 bostads-sociala arbete allmännyttan gör.

Genom att ställa väl utformade inkomstkrav för att få hyra en bostad utesluts inte bostadssökande i onödan, samtidigt som riskerna för att hyresgästen inte ska klara hyran minskar.

De allra flesta bostadsföretag som besvarat Sveriges Allmännyttas enkät ställer också någon form av inkomstkrav. Det vanligaste kravet innebär att hushållet ska ha kvar tillräckligt med pengar för att täcka skäliga levnadskostnader när hyran är betald. Att hyran inte får utgöra mer än en viss andel av årsinkomsten är också relativt vanligt, liksom att hyresgästen ska kunna styrka en varaktighet i inkomsten.

Individuella bedömningar är också vanligt förekommande. Det innebär att den som inte uppfyller de generella kraven ändå kan bli godkänd som hyresgäst. Exempel på skäl till att frånga de generella kraven är att de sökande har beviljats skuldsanering eller att de får stöd från socialtjänsten. Ett annat skäl är att borgensmän godtas vid osäkra anställningsförhållanden.

Ett flertal företag godkänner de flesta inkomstslag, även om tidsbegränsade anställningar inte accepteras i lika stor utsträckning. Olika former av bidrag godkänns också i mindre utsträckning än inkomst av förvärvsarbete. Anmärkningsvärt är att bostadsbidrag i stor utsträckning fortfarande inte räknas med vid inkomstprövningar. Under senare år har utvecklingen trots det gått mot lägre inkomstkrav genom flexiblare tillämpning och ökad acceptans av bidrag.

När det gäller hur många personer som får bo i olika lägenhetsstorlekar har två tredjedelar av företagen regler för detta, antingen i hyresavtal eller policyer. I jämförelse med nationella och internationella normer för trångboddhet godtar allmännyttan generellt fler boende per lägenhet, men variationen på hur många boende som tillåts är stor. Det finns således ingen samsyn kring hur många personer som maximalt bör bo i en lägenhet av en viss storlek.

För dem som står långt från bostadsmarknaden finns ett antal särskilda boendelösningar, som exempelvis förturer, sociala kontrakt och Bostad först.

Omkring hälften av företagen som besvarat enkäten beviljar förstahandskontrakt till personer som av olika skäl har svårt att bli godkända som hyresgäster eller har för kort kötid. De grunder för förtur som flest företag uppger är: anvisningar enligt bostättningslagen, sociala skäl, näringslivsförturer och medicinska skäl. Det kan vara antingen kommunen eller bostadsföretaget (eller både kommunen och företaget) som beviljar förturer.

Majoriteten av företagen låter kötid avgöra fördelningen av lägenheter. Det förekommer dock att de frångår kösystemet för att tillgodose bostadsbehoven hos dem som inte har lång kötid. Vanligast är "först till kvarn"-lösningar eller lottning.

Så gott som samtliga bostadsbolag tillhandahåller lägenheter till sina kommuner för andrahandsuthyrning till personer som har svårt att bli godkända som hyresgäster.



Sådana så kallade sociala kontrakt är i de flesta fall avsedda att efter en tid överlåtas till andrahandshyresgästerna, även om det inte alltid sker. Omfattningen av sociala kontrakt varierar stort mellan bolagen. I de flesta fall är de nöjda med samarbetet med kommunerna kring denna typ av lösning.

Ungefär vart tionde bostadsföretag arbetar med metoden Bostad först. Metoden innebär vanligtvis att målgruppen får andrahandskontrakt, och att personerna i stor utsträckning har omfattande behov av stöd. Skillnaden mot sociala kontrakt är förhållningssättet till hyresgästerna och synen på bostaden som en rättighet. Inga särskilda krav – som inte ställs på andra hyresgäster – ställs på hyresgästerna inom Bostad först. Hälften av de bostadsbolag som tillämpar Bostad först är nöjda med metoden och anger samarbetet med socialtjänsten och nyttan för individen som fördelar. Bland dem som är negativa lyfts otillräckligt stöd till hyresgästerna och störningar i fastigheten som skäl.

Många bostadsföretag arbetar förebyggande för att undvika vräkningar. Arbetet sker ofta i samarbete med socialtjänsten och går främst ut på tidiga kontakter med hyresgästerna. Enligt en grov uppskattning från bostadsbolagen har dubbelt så många avhysningar kunnat undvikas som det antal som verkställts.

Det är vanligt förekommande att hyresgäster hyr ut sina lägenheter utan värdens godkännande. Två tredjedelar av bolagen uppger att olovlig andrahandsuthyrning förekommer i deras bestånd. Baserat på företagens egna uppskattningar skulle olovliga uthyrningar förekomma i cirka sex procent, eller närmare 50 000 lägenheter, av allmännyttans totala bestånd. Endast en bråkdel av de lägenheterna kan återtas, och bristande bevisning är ett vanligt skäl till detta. Andra skäl är otillräckliga resurser och höga kostnader för att driva sådana ärenden.

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 uthyrningspolicier, som kan innefatta krav både vad gäller inkomststorlek och typ av inkomst. Regler för hur många personer som får bo i olika lägenhetsstorlekar är också vanliga.

Inkomstkrav ska inte utesluta i onödan

Inkomstkraven på blivande hyresgäster syftar till att ge förutsättningar för att de ska ha råd att betala hyran. Kraven kan slå olika mot olika grupper. Kvinnor – som oftare har tillfälliga anställningar, deltidsanställningar och även lägre löner och pensioner – får exempelvis svårare att hyra bostäder. En annan grupp är nyanlända.

Allmännyttiga bostadsbolag har ibland fått kritik för att genom hårda inkomstkrav stänga ute låginkomsttagare och hushåll utan arbetsinkomst. En del av kritiken består i att vissa bolag inte godkänner försörjningsstöd som inkomst¹.

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 fram 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.

En mycket stor majoritet (86 procent) av de 181 företag som besvarat enkäten ställer någon form av inkomstkrav. Följande tre huvudvarianter förekommer:

- Hushållets konsumtionsutrymme när hyran är betald
- Hushållets inkomst i relation till hyran
- Övriga inkomstkrav

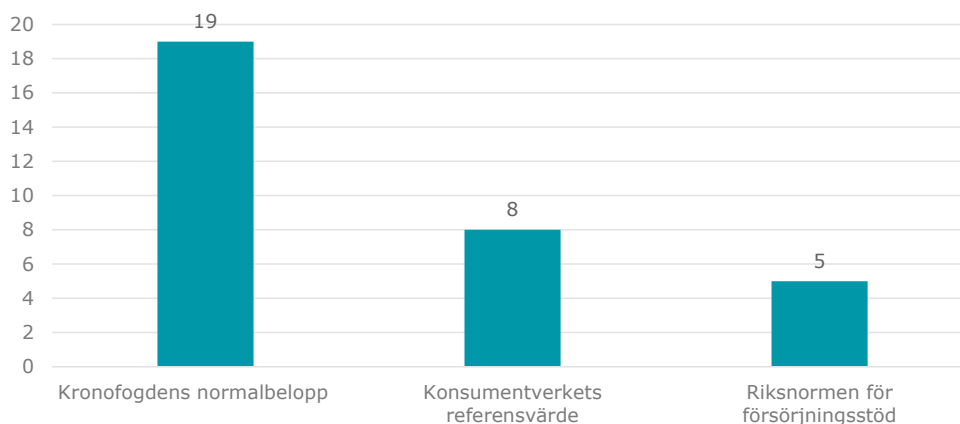
Vartannat företag kräver visst konsumtionsutrymme utöver hyran

Närmare hälften av de företag som beskrivit sina inkomstkrav i enkäten ställer krav på att de sökande bör ha en viss summa kvar när hyran är betald. Det förekommer att företagen anger exakta belopp, men vanligast (32 företag) är att de hänvisar till någon av följande riktlinjer:

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

1. Boverket 2017, Hyresvärdars krav på blivande hyresgäster

Antal företag fördelat på 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.

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 (se nedan) och Kronofogdens normalbelopp (se ovan) räknar med – som livsmedel, kläder, hygienartiklar, tidning och telefon. Referensvärdena redovisas årligen i skriften Koll på pengarna.

Riksnormen för försörjningsstöd

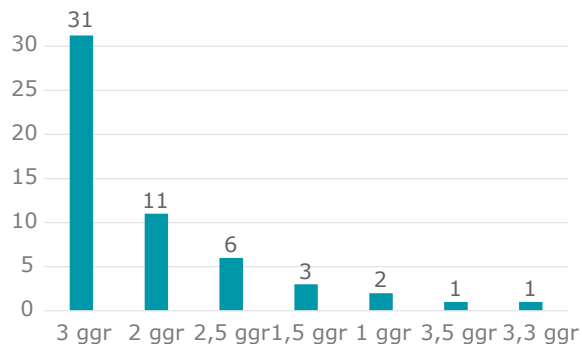
Riksnormen styr nivån på försörjningsstöd och beslutas av riksdagen inför varje nytt kalenderår. De beslutade beloppen gäller som miniminivåer för de behov som riksnormen ska täcka, såsom livsmedel, kläder, hygienartiklar, tidning och telefon. Riksnormen tar hänsyn till hushållets sammansättning och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

Vart tredje företag anger inkomstkrav i förhållande till hyran

Cirka en tredjedel av de företag som preciserar olika typer av inkomstkrav tillämpar principen att hushållets årliga bruttoinkomst ska vara minst lika stor som årshyran multiplicerat med ett visst tal (bruttoinkomst = x gånger årshyran). Två företag relaterar istället hyran till nettoinkomsten (det vill säga inkomsten efter skatt).

Vanligast (31 företag) är att bruttoinkomsten per år ska vara tre gånger så stor som årshyran. Näst vanligast (11 företag) är krav på två gånger årshyran, och därefter (6 företag) 2,5 gånger årshyran. Två företag har högre krav än tre gånger årshyran, och fem företag har lägre krav än två gånger årshyran.

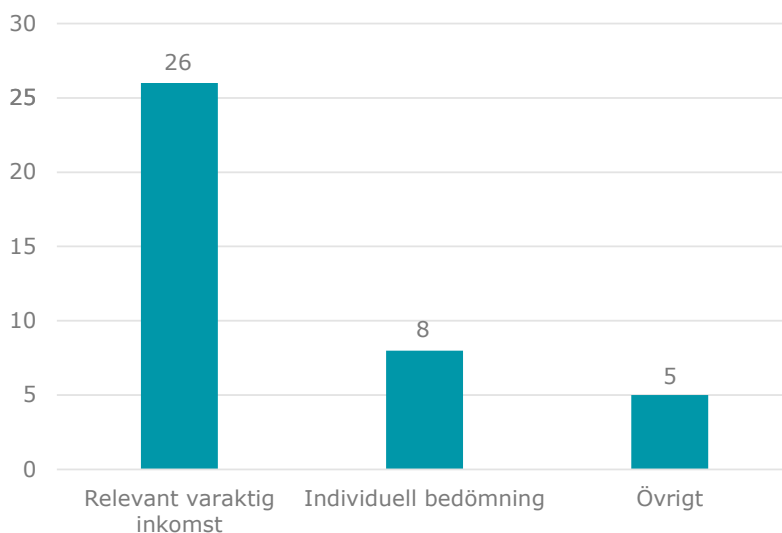
Antal företag som ställer kravet att bruttoårsinkomsten ska vara x antal gånger årshyran



Andra inkomstkrav, varaktighetskrav och individuella bedömningar

Knappt en tredjedel, 39 företag, uppger att de tillämpar andra inkomstkrav än de ovan nämnda. Att de sökande bör ha en försörjning som kan styrkas för en viss tid framöver, ofta sex månader, används av 26 bolag. Åtta bolag formulerar sina inkomstkrav som en individuell bedömning. Kraven formuleras då relativt fritt, exempelvis så att man tillsammans med de sökande bedömer förutsättningarna att betala hyran. En annan typ av individuell bedömning innebär att de generella inkomstkraven frångås mot att det görs en individuell prövning av de sökandes betalningsförmåga. Detta behandlas nedan under särskild rubrik.

Antal företag som tillämpar olika former av övriga inkomstkrav



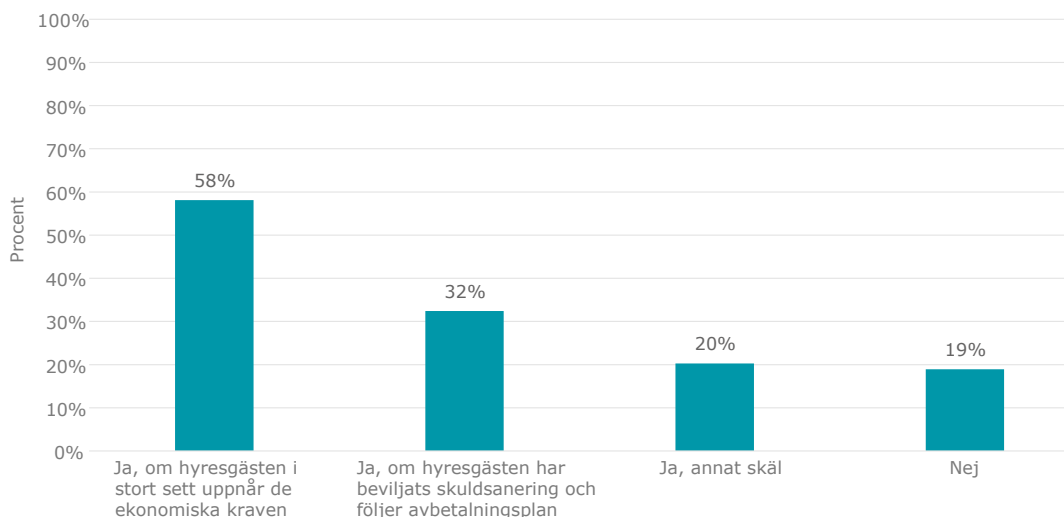
Avsteg från generella krav genom individuella prövningar

En stor majoritet, 82 procent, av de svarande företagen uppger att de tillämpar någon form av individuell prövning som gör att de generella kraven kan frångås.

Exempel på situationer när individuell prövning kan tillämpas är om de sökande:

- har beviljats skuldsanering och följer en avbetalningsplan.
- i stort sett, men inte fullt ut, uppfyller de generella kraven.
- har en förmögenhet.
- har någon form av stöd från socialförvaltningen.
- har klarat motsvarande hyra i föregående bostad.
- har en borgensman.

Andel företag fördelat på olika former av individuell prövning (flervalsfråga)



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.

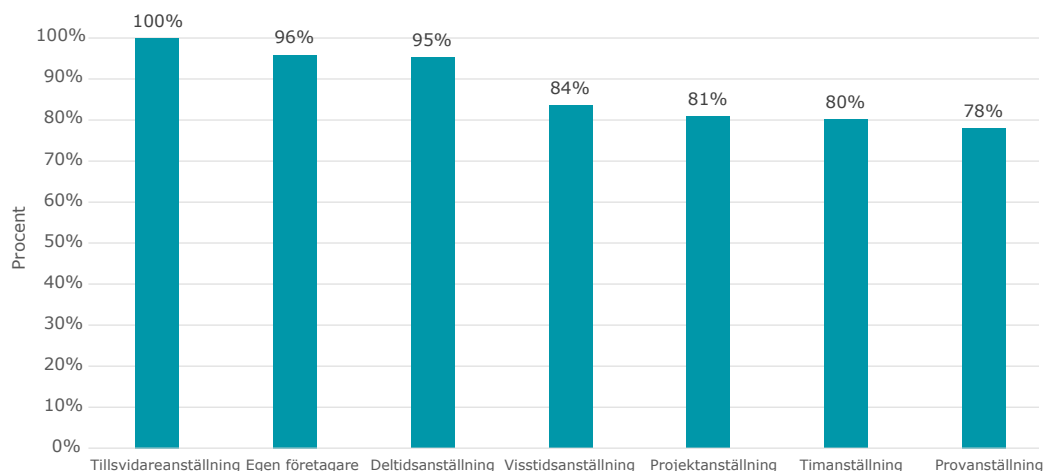
En stor majoritet av bostadsföretagen, drygt 80 procent, godtar borgensmän. Av dessa bolag godtar drygt 70 procent en borgensman om den sökande är mycket nära att nå upp till inkomstkraven. Om den sökande saknar en tillsvidareanställning godtar 30 procent av företagen en borgensman. Ungefär en fjärdedel godtar borgensmän både om inkomstkraven inte uppfylls och om en tillsvidareanställning saknas.

Många inkomster godkänns – men varaktigheten viktig

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 grupperns möjligheter att efterfråga bostäder.

En hög andel av företagen godkänner merparten av inkomstslagen av anställningar. 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 fasta anställningar. Ett antal företag lyfter särskilt fram vikten av varaktighet i anställningen genom krav på att inkomsten ska kunna styrkas 6–12 månader framåt från avtalets början.

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

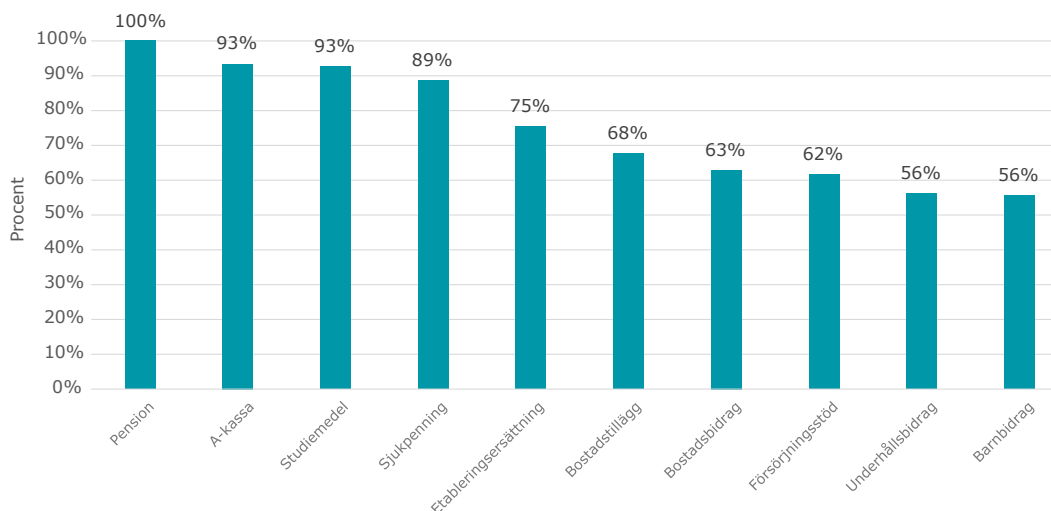


Låg acceptans för bostadsbidrag och bostadstillägg

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

Den relativt låga acceptansen av bostadsbidrag (63 procent) och bostadstillägg (68 procent) kan särskilt noteras, eftersom dessa är direkt kopplade till boendet. Noterbart är även att vissa former av bidrag och ersättningar ses som självständigt inkomstgrundande, medan andra accepteras endast som komplement till en anställning.

Andra inkomstslag som godtas vid inkomstprövning. Andel bolag av svarande. (flervalsfråga)



Fortsatt inkomstprövning – men flexiblare tillämpning

En stor majoritet av företagen, 86 procent, ställer någon form av inkomstkrav.

En jämförelse med en studie av inkomstkrav från 2015 gjord av bostadsforskaren Martin Grander² visar att andelen bostadsföretag som ställer inkomstkrav har minskat något. Då ställde 89 procent av bolagen inkomstkrav.

Har då inkomstkraven skärpts eller mildrats på senare år? Jämfört med tidigare liknande undersökningar är det numera en mindre andel företag som ställer krav på en årlig bruttoinkomst på minst tre gånger årshyran. Jämförelsen visar dock att andelen företag som formulerar krav på att hyresgästerna bör ha en viss summa kvar efter betald hyra har ökat sedan 2015.

Den höga andelen företag som gör individuella prövningar som komplement till generella inkomstkrav, 82 procent, indikerar dock en viss flexibilitet vid inkomstprövningen.

En annan fråga är om det har skett någon förändring i vilka inkomstslag som godtas vid inkomstprövningen. En jämförelse med Martin Granders studie från 2015 visar inte på några stora förändringar vad gäller olika anställningsformer. Däremot gör många bolag numera en generösare bedömning av olika bidrags- och ersättningsformer. Den största ökningen utgörs av bolag som godkänner etableringsersättning och studiemedel. Däremot godkänns bostadsbidrag och bostadstillägg i lika liten utsträckning som tidigare.

Sammanfattningsvis kan konstateras att allmännyttan har varit lyhörd och tagit till sig av den kritik som riktats avseende inkomstkrav – utvecklingen har gått mot en flexiblare tillämpning. Främst kan man se en tydlig minskning av andelen företag som kräver årsinkomster på minst tre gånger årshyran. Därtill accepteras bidrag i ökad utsträckning. Det är också betydligt fler företag som prövar sina blivande hyresgäster utifrån riktlinjer om återstående konsumtionsutrymme, vilket i många fall innebär lägre inkomstkrav.

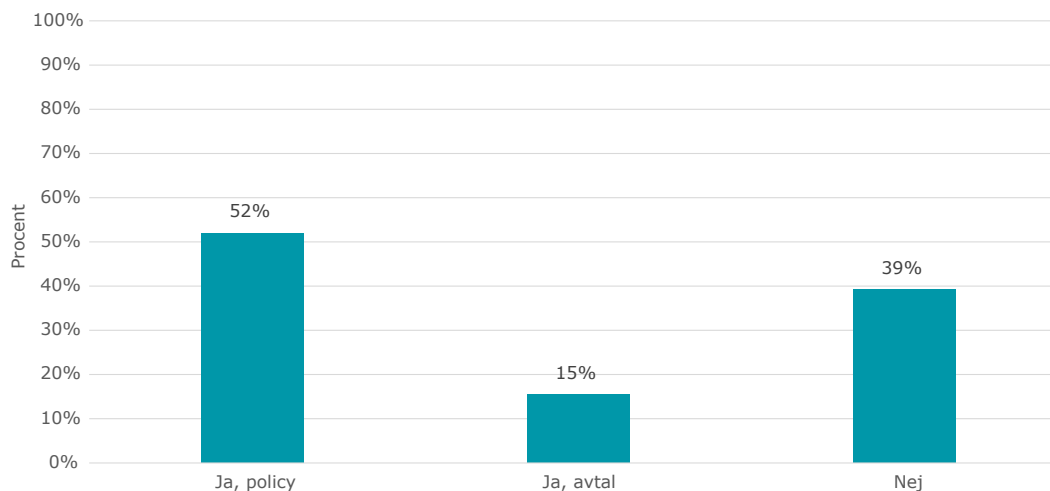
2. Grander, Martin: Allmännyttans samhällsansvar; i *Nyttan med allmännyttan*; red Tapio Salonen; Liber 2015 sid 182–183.

Ökad trångboddhet har medfört riktlinjer om antal boende

I takt med att bostadsbristen och boendekostnaderna har ökat, har också trångboddheten ökat. Det 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, 67 procent, har någon form av begränsning av hur många som får bo i olika lägenheter. Kraven är antingen inskrivna i hyresavtalen eller, vilket är vanligast, i företagspolicyerna.

Förekomst av regler för antal boende (flervalsfråga)



Trångboddhetsnormer³

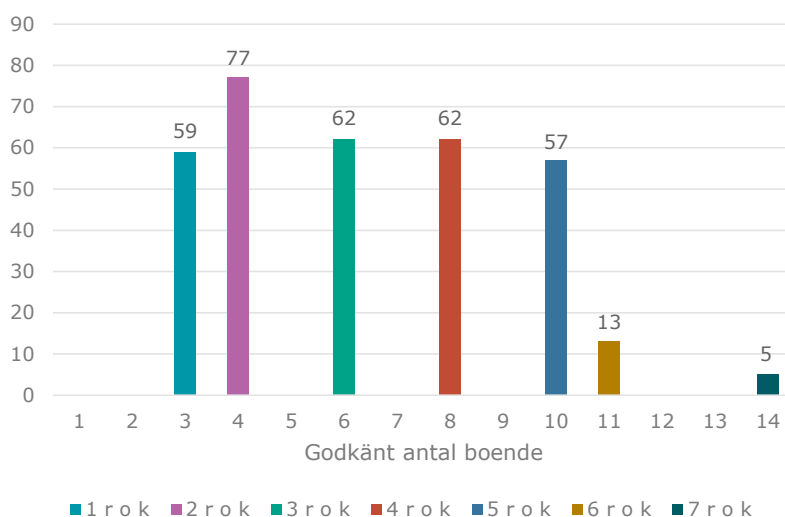
- Norm 1, 1946:** Högst två boende per rum. Dessutom ska det finnas kök.
- Norm 2, 1967:** Högst två boende per rum. Dessutom ska det finnas kök och vardagsrum.
- Norm 3, 1986:** Samtliga hushållsmedlemmar (även barn) ska ha eget sovrum, förutom makar och partner. Dessutom ska det finnas kök och vardagsrum.

Socialstyrelsens nuvarande riktlinje:⁴ Partner och barn kan dela sovrum. Efterhand som barnen blir äldre bör behovet av eget rum beaktas. Dessutom ska det finnas kök och vardagsrum.

EU:s riktlinje nuvarande riktlinje:⁵ 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.

Enkätsvarens vanligast förekommande riktlinjer för det maximala antalet boende per rum i olika lägenhetsstorlekar innebär att allmännyttan inte följer någon av trångboddhetsnormerna, utan tillåter fler boende per rum. De näst vanligaste riktlinjerna bland bostadsföretagen sammanfaller i stort med Socialstyrelsens riktlinjer och trångboddhetsnormen från 1946: högst två boende per rum, köket oräknat (se faktaruta).

Vanligast godkänt antal boende i olika lägenhetsstorlekar



3. Boverket. Rapport 2016:28. Trångboddheten i storstadsregionerna

4. SOSFS 2013:1 Socialstyrelsens allmänna råd om ekonomiskt bistånd

5. https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Glossary:Overcrowding_rate



Det är tydligt att de krav på maximalt antal boende som bostadsföretagen anger i sina hyresavtal och policyer godtar fler boende jämfört med både nationella och internationella trångboddhetsnormer och riktlinjer. Spridningen mellan bostadsföretagen är dock så stor att man inte kan säga att allmännyttan har en gemensam syn på hur många som rimligen kan bo i en lägenhet av en viss storlek.

Det ska också konstateras att de officiella trångboddhetsnormerna närmast är att betrakta som mål för bostadspolitiken vid skilda tidpunkter och som grund för att mäta trångboddheten i statistiska termer över tid. Avsikten har inte varit att normerna ska vara avgörande vid uthyrning av bostäder i enskilda fall.

Syftet för bostadsbolagen med begränsningarna av antalet boende är 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.

Förutom antalet boende i lägenheten tillmäts bland annat hushållets sammansättning betydelse. Antalet vuxna, och hur närstående de är, påverkar behovet av bostadsstorlek. Byggnadens skick och lägenhetens planlösning, yta och utrustning kan också vägas in. Även prövning från fall till fall, utan bestämda kriterier, kan förekomma.

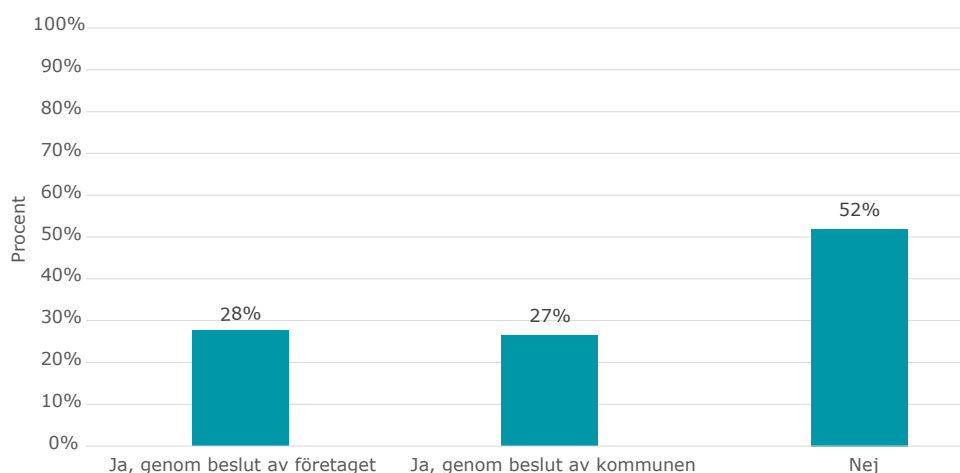
Förturer till allmännyttans lägenheter

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 andra-handskontrakt via kommunen.

Många företag tillämpar förturer

Cirka hälften av respondenterna i enkäten, 80 företag, uppger att de tillämpar förturer. Av dessa är det ungefär lika många som beviljar förtur efter kommunala beslut som efter beslut i det egna företaget. En mindre andel uppger att både kommunen och företaget kan bevilja förturer.

Andel företag som tillämpar förturer (flervalsfråga)

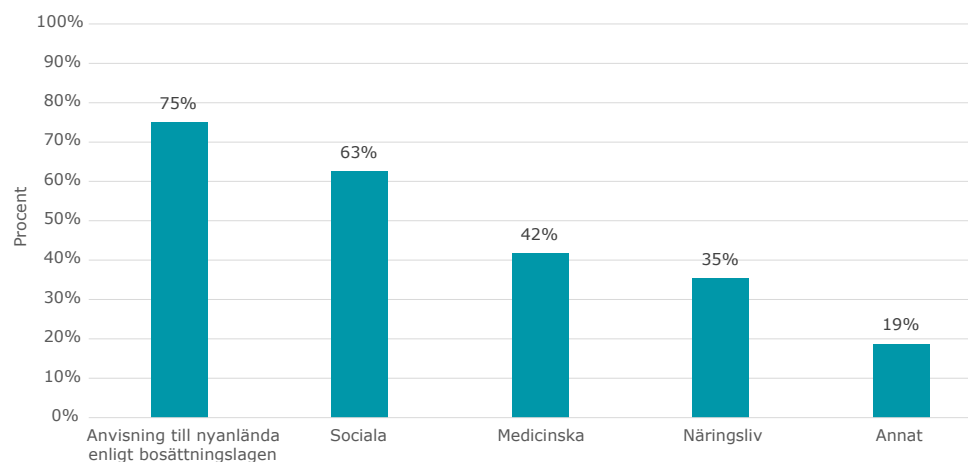


När kommunen beslutar om förturer regleras förturshanteringen i samarbetsavtal med kommunen i hälften av fallen. Av sådana avtal kan det framgå det antal lägenheter som bostadsbolaget förväntas tillhandahålla, samt under vilka förutsättningar förtur ges. Övriga bostadsföretag i enkäten har inga avtal med sina kommuner, utan kommer överens om tilldelning efterhand.

De flesta ger förtur till nyanlända

Den vanligast förekommande grunden till förtur är anvisningar till nyanlända enligt bostättningslagen. 75 procent av bostadsföretagen anger att de tillämpar sådana förturer. Därefter följer förturer av sociala skäl, näringslivsförturer och förturer av medicinska skäl. Under kategorin Annat återfinns även förtursgrunder som: studerande vid gymnasieskolan, ensamkommande flyktingbarn, skyddsbehov, hemlösa barnfamiljer och anhöriginvandring. Därtill förekommer förturer till befintliga hyresgäster som har behov av mindre lägenheter av ekonomiska skäl.

Andel företag som tillämpar olika förtursgrunder (flervalsfråga)



Svarar för en bråkdel av uthyrningen

På frågan hur många förturer som beviljats svarar 49 företag att de sammanräknat hyrt ut knappt 1 800 lägenheter med förtur under 2018.

De bolag som angivit riktvärden för hur stor andel av lägenheterna som kan användas till förturer uppger att mellan 2 och 25 procent av den totala uthyrningen kan gå till förturer. Ett bolag har inskrivet i sitt ägardirektiv att upp till 30 procent vid behov ska kunna förmedlas via förtur.

Uppgifter från bostadsförmedlingen i Stockholm visar att förturerna där utgör mindre än en procent av det totala antalet förmedlade bostäder. På riksnivå kan andelen förturer uppskattas till mindre än två procent av den totala uthyrningen. Detta kan ställas i relation till den genomsnittliga omflyttningen inom allmännyttan, som låg på 14,7 procent år 2018. Totalt innebär det drygt 107 000 nyuthyrningar inom allmännyttans bestånd under det året.⁶

Vid sidan av bostadsköerna: lottning och först till kvarn

Kösystem som enbart bygger på de sökandes registreringsdatum kan bli otillgängliga för dem som inte haft möjlighet att ställa sig i kön i god tid. Inflyttning från annan ort, skilsmässa eller förlust av en livskamrat, arbetslöshet med mera kan medföra att individer får ett oförutsett bostadsbehov.

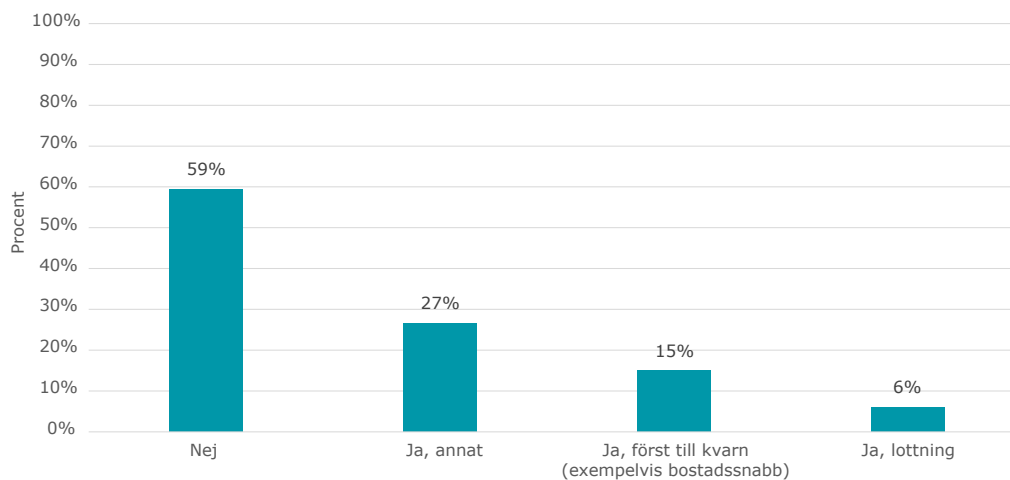
6. Sveriges Allmännyttas ekonomiska statistik 2019

Ett kösystem där längst tid på bostadsmarknaden premieras försvårar därför för dem som av olika anledningar inte köat länge. Det är inte heller självklart att lång kötid är liktydigt med stort behov av bostad. I tider av bostadsbrist är det möjligen tvärtom; att de med kortast kötid har störst behov.

Ett sätt att tillgodose angelägna behov är att helt eller delvis ersätta det ordinarie kösystemet med andra metoder. Man kan till exempel lotta ut kontrakt eller tillämpa en "först till kvarn"-princip för att öka möjligheterna för dem som inte har lång kötid.

De flesta låter kötiden avgöra

Andel bostadsföretag som frångår kösystemet (flervalsfråga)



Majoriteten av företagen låter kötiden vara helt avgörande (se diagram). Av dem som även tar andra hänsyn tillämpar ungefär hälften antingen "först till kvarn"-principen eller lottning.

Fler exempel på andra hänsyn är: näringslivsförturer, bostadssociala skäl, medicinska skäl, ekonomiska skäl, skyddsbehov, önskemål om byte av bostad bland äldre eller boende i närområdet, förturer till egna hyresgäster med lång boendetid och studentbostadsgarantier. Uthyrning av lägenheter inom nyproduktionen kan också många gånger ske vid sidan av kösystemet.

Sociala kontrakt

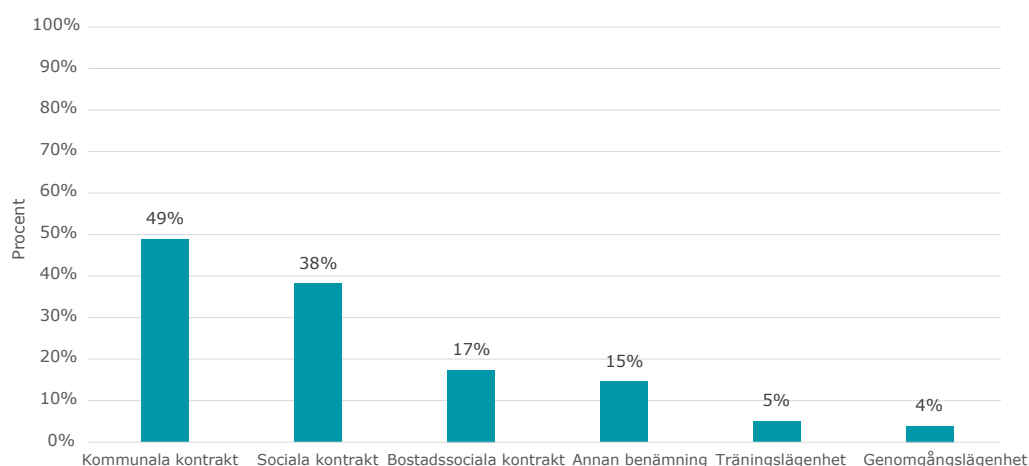
De flesta allmännyttiga bolagen samarbetar med sina ägare (kommunerna) för att tillhandahålla mer eller mindre tillfälliga lösningar för personer som inte blir godkända på den ordinarie hyresmarknaden. Det kan innebära att kommunen hyr lägenheter av bostadsbolaget, för att sedan hyra ut dem i andra hand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

Under de senaste tio åren har antalet sociala kontrakt mer än fördubblats och uppgick förra året till 26 100 lägenheter enligt Boverkets bostadsmarknadsenkät. En ökande andel av de lägenheterna 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. I kartläggningar av hemlöshet som gjorts av Boverket (2015) och Socialstyrelsen (2018) uppskattas att 35 respektive 25 procent av de boende med sociala kontrakt och liknande tillhör den kategorin.

Förekommer hos nästan alla företag

Praktiskt taget alla företag som besvarat enkäten uppger att de samarbetar med kommunen genom att tillhandahålla sociala kontrakt. Som framgår av diagrammet nedan använder företagen olika benämningar för sådana lösningar där kommunen står som förstahandshyresgäst och sedan hyr ut lägenheten i andrahand

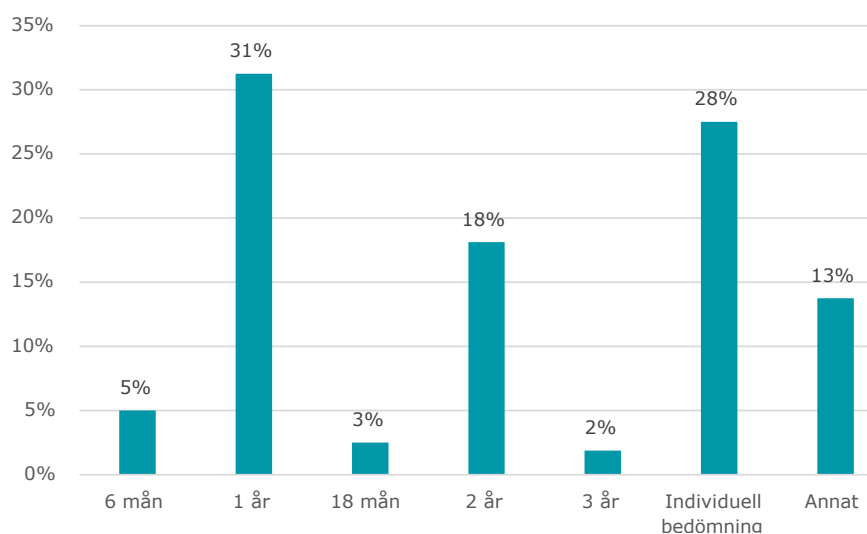
Benämningar på kommunala lösningar (flervalsfråga)



Från tillfällig till permanent lösning?

Tre fjärdedelar uppger att avsikten är att de sociala kontrakten ska övergå till förstahandskontrakt efter en viss tid. Diagrammet nedan visar efter hur lång tid som övergången vanligen är tänkt att ske.

Andel företag fördelat på planerad överlåtelse tid



Individuella bedömningar av överlåtelse tid till förstahandskontrakt kan grunda sig på bolagens uthyrningspolicyer, exempelvis att hyresgästerna ska klara inkomstkraven eller att de ska klara av sitt boende utan störningar. Att kommunen tar initiativ till en överlåtelse är en annan förklaring. 38 bostadsföretag har angivit hur många sociala kontrakt som de tecknade under 2016 med avsikt att de skulle övergå i vanliga förstahandskontrakt: sammanlagt 1 631 kontrakt. Av dessa hade drygt 40 procent överlåtits 2018. Det indikerar hur stor andel som faktiskt övergår till förstahandskontrakt efter angiven tid. 20 företag svarar att de inte vet hur många som får överta sina avtal eftersom vem som hyr av kommunen ofta är sekretessbelagt

Svårt dra slutsatser om omfattningen

40 procent av företagen har avtal med sina ägare som anger omfattningen av de sociala kontrakten. Av dem har drygt en tredjedel lämnat kvantitativa uppgifter i enkäten. Spridningen är dock stor och antalet sociala kontrakt är inte relaterat till företagens storlek. Det går därför inte att utifrån svaren dra generella slutsatser om omfattningen av sociala kontrakt i landet.

Här ges endast exempel på vad som avtalats med kommunerna:

- Antal kontrakt efter behov
- En viss andel av bolagets bestånd (varierar mellan 4 och 40 procent)
- En viss andel av omsättningen av lägenheterna (varierar mellan 5 och 30 procent)
- Ett fast antal lägenheter
- Ett fast antal lägenheter, samt 10–30 procent av nyproduktionen

De flesta nöjda med samarbetet med kommunen

Generellt sett är de bolag som svarat på enkätfrågan ”Hur fungerar samarbetet med kommunen?” nöjda med samarbetet kring de sociala kontrakten, och vikten av ett fungerande samarbete betonas.

Några gemensamma faktorer för ett välfungerande samarbete som lyfts fram är: bra kontaktpersoner, att kommunen är aktiv och engagerar sig, fungerande gemensamma rutiner och täta avstämningar.

De företag som är missnöjda med samarbetet pekar på brist på information från kommunen till de boende om vilka förutsättningar som gäller. Ett bolag pekar på att det är svårare att driva störningsärenden när fler parter är inblandade.



Bostad först

Bostad först är en metod för att hjälpa hemlösa med omfattande problem och som står långt från bostadsmarknaden. Den första åtgärden är att ge den hemlöse en egen bostad. Bostad först skiljer sig därmed från modeller där bostaden är ett slutmål, som exempelvis sociala kontrakt där hyresgästerna med successivt minskande stöd ska visa att de klarar ett eget boende.

Bostaden ses i Bostad först som en mänsklig rättighet och syftet är att hjälpa den hemlöse att behålla ett boende, snarare än att förtjäna ett boende. Det ställs heller inga särskilda krav, som till exempel att de boende ska vara fria från alkohol. Samma krav gäller som för alla andra hyresgäster.

Både svenska och internationella studier visar att Bostad först – som utarbetades i New York under 1990-talet – är framgångsrik. Metoden används numera även på andra håll i Europa. I Sverige används metoden endast i ett fåtal kommuner, medan den i Finland är en viktig del i strategin mot hemlöshet.

I den svenska tillämpningen förekommer oftast inte förstahandskontrakt, eftersom det starka hyresrättsliga skyddet i Sverige innebär en hög risk för hyresvärden. Istället används alternativa lösningar, där en del företag skriver tidsbegränsade hyresavtal och andra tillämpar en form av sociala kontrakt, med kommunen som förstahands-hyresgäst.

Vart elfte företag tillämpar Bostad först

Nio procent av respondenterna (16 företag) uppger att de tillämpar Bostad först. Drygt hälften av dem är nöjda med metoden, och de lyfter framför allt fram ett gott samarbete med socialtjänsten. Något företag tar också upp den nytta som metoden medför för individen.

Bland dem som är negativa anfördes att de boende ofta har tung problematik, att socialtjänsten inte har tillräckligt med resurser för att kunna stötta dem, och att störningarna och otryggheten ökar för de andra hyresgästerna i fastigheten – samt för den egna personalen.

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.

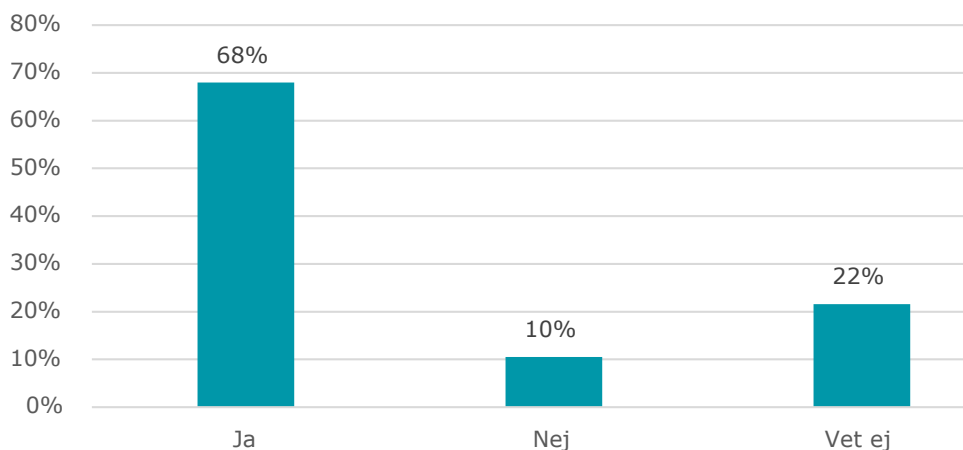
Utan sådant samtycke från hyresvärden, eller tillstånd från hyresnämnden, får andrahandsuthyrningen inte äga rum. Hyresgästen riskerar då att bli av med hyreskontraktet och att tvingas flytta med omedelbar verkan. Om hyresgästen dessutom hyr ut otillåtet till en för hög hyra riskerar hen att begå ett 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.

Nästan 70 procent har olovlig andrahandsuthyrning i beståndet

Som framgår av diagrammet nedan uppger två tredjedelar av bostadsföretagen att olovlig andrahandsuthyrning förekommer. Drygt en femtedel av företagen saknar vetskap om förekomsten.

Förekomst av olovlig andrahandsuthyrning, andel företag



Många företag uppger att de saknar kunskap om omfattningen av olovlig andrahandsuthyrning. 79 företag (motsvarande 44 procent av respondenterna) har dock uppskattat hur stor andel av beståndet som hyrs ut olovligt. Den uppskattade andelen varierar kraftigt upp till 25 procent av lägenheterna.



Sammanräknat för de 79 företagen omfattar den olovliga andrahandsuthyrningen drygt 19 000 lägenheter, eller 6 procent av bolagens sammanlagda bestånd. Uppräknat till allmännyttans totala bestånd innebär det att 48 000 lägenheter disponeras av andra än förstahandshyresgästerna – som i sin tur saknar behov av lägenheterna.

Få lägenheter återtas

110 företag har preciserat hur många olovligt uthyrda lägenheter de har lyckats återta: sammanlagt 1 613 lägenheter. Detta är endast en bråkdel av det totala antalet olovliga andrahandsuthyrningar.

191 av dessa ärenden hade avgjorts av hyresnämnden, varav 175 ledde till att lägenheten återtogs. De vanligaste skälen till att så pass få ärenden förs till och avgörs av hyresnämnden är:

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

Kostsamt driva ärenden

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.

Av de 120 företag som svarat på frågan om man under 2018 anlitat externt juridiskt ombud för att driva ärenden gällande olovlig andrahandsuthyrning, svarar 27 procent att de gjort det. Vanligast är att man anlitat en advokatbyrå. Annan juridisk hjälp som anlitats av enstaka företag är: inkassobolag, företag med juridisk rådgivning, störningsjouren, Fastighetsägarna, Kronofogden och kommunens juridiska enhet.

Uppgifterna om kostnaderna för juridiskt ombud visar på en stor spridning mellan företagen i enkäten: från 3 000 kronor till 50 000 kronor per ärende.

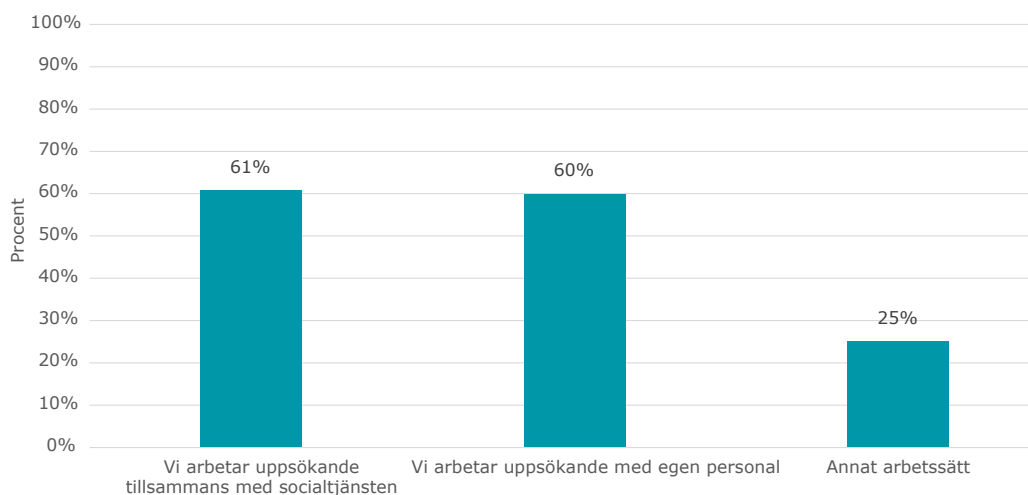
Vräkningsförebyggande arbete

Avhysningar är en vanlig orsak till att människor hamnar i hemlöshet eller i kortsiktiga och otrygga bostadslösningar. För den enskilde är konsekvenserna allvarliga; för samhället och bostadsföretagen dessutom kostsamma. I många kommuner bedrivs därför vräkningsförebyggande arbete i samarbete mellan bostadsföretaget och kommunen.

Två av tre företag arbetar systematiskt mot vräkningar

Närmare två tredjedelar av företagen i enkäten arbetar systematiskt med att förebygga vräkningar. Det sker genom uppsökande arbete med egen personal (61 procent), uppsökande arbete tillsammans med kommunen (60 procent) och i andra former (25 procent). En del bostadsbolag arbetar på fler än ett sätt.

Andel företag med olika former av vräkningsförebyggande arbete (flervalsfråga)



Exempel på ”annat arbetssätt” är: uppsökande arbete i mån av resurser, kontakter via e-post, telefon och brev, tidiga kontakter, utskick av påminnelser samt samarbete med kronofogde, polis och inkassobolag.

Många avhysningar har kunnat förhindras

109 företag (60 procent av respondenterna) hade tillsammans verkställt cirka 450 avhysningar under 2018. 20 av dessa företag uppgav att de inte hade verkställt några avhysningar.

79 företag (44 procent av respondenterna) har uppskattat det antal avhysningar som undvikits tack vare vräkningsförebyggande arbete till omkring 990 fall.

Uppgifterna indikerar att antalet avhysningar som undvikits är dubbelt så många som antalet verkställda avhysningar. En del av dem skulle ha kunnat undvikas även utan förebyggande arbete – men enkätresultatet visar ändå på vikten av att arbeta förebyggande och på de goda resultat som kan uppnås med ett sådant arbete.





Alla vinner på att förebygga vräkningar

Det övergripande allmännyttiga syftet för ett kommunalt bostadsföretag är att främja bostadsförsörjningen i kommunen. I detta ingår att ta samhällsansvar. En viktig uppgift är att förebygga uppkomsten av hyresskulder och därmed minska risken för avhysningar.

Det vräkningsförebyggande arbetet bedrivs i samarbete med kommunen och är ett effektivt sätt att främja kvarboende och motverka hemlöshet. En vräkning leder till stora kostnader för samhället och lidande för de personer som vräks. Det innebär samtidigt att varje avhysning som inte blir av innebär kostnadsbesparingar för samhället och minskat lidande för enskilda hyresgäster – och därtill ett hushåll mindre som står utanför bostadsmarknaden.

Den som har blivit vräkt från sin bostad har i regel mycket svårt att komma tillbaka in på bostadsmarknaden. Sambandet mellan vräkning och hemlöshet är starkt. Att bli vräkt innebär ett trauma som bland annat ökar benägenheten till självmord. För barnfamiljer innebär vräkningar att barn som många gånger redan befinner sig i en utsatt situation drabbas av ytterligare påfrestningar. En osäker boendesituation inverkar negativt på barns hälsa, skolgång och känsla av trygghet.

Utöver den personliga tragedi som en vräkning innebär uppkommer också stora kostnader för samhället. Kostnaden för en avhysning från en tvårumslägenhet beräknas till omkring 30 000 kronor⁷, en utgift som hyresvärden vanligtvis får stå för. Därutöver tillkommer ofta mycket stora utgifter för kommunen när en person eller familj som vräkts behöver ett tillfälligt boende. Att barn växer upp under otrygga boendeförhållanden kan också innebära kostsamma konsekvenser för samhället i framtiden.

Det finns med andra ord tunga skäl att minska antalet avhysningar så långt det är möjligt. På senare år har också arbetet med att förebygga vräkningar utvecklats på många håll i landet. Hyresvärdarna är de som har bäst möjlighet att snabbt uppmärksamma sena hyresinbetalningar och annat som riskerar att leda till vräkning. Bostadsföretagen har därför en avgörande roll att spela när det gäller att förebygga vräkningar. Erfarenheter visar att vräkningsförebyggande arbete med goda resultat utmärks av tidiga insatser och nära samverkan mellan hyresvärden och kommunen.

Flertalet medlemsföretag i Sveriges Allmännyttas arbetar idag på olika sätt med vräkningsförebyggande arbete i samverkan med kommunen och andra aktörer, som exempelvis Kronofogden. Frilansjournalisten Emmeli Nilsson har på Sveriges Allmännyttas uppdrag intervjuat personer som arbetar med vräkningsförebyggande åtgärder i Norrköping, Södertälje, Umeå och Stockholmsförorten Farsta.

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

Så arbetar allmännyttan mot vräkningar

Intresset för att förebygga avhysningar genom samverkan växer. Många allmännyttiga bostadsföretag har tillsammans med andra aktörer lyckats mycket väl med att minska antalet avhysningar.

Det är vanligt med uppsökande verksamhet där personal från socialtjänsten eller bostadsbolaget kontakter hyresgäster som riskerar en avhysning. Det är inte heller ovanligt att bostadsbolag och socialtjänst arbetar uppsökande tillsammans.

Uppsökande arbete minskar vräkningar

Frida Zetterman började arbeta på Familjebostäder i Stockholm för fyra år sedan. Då skedde kontakten med socialtjänsten ofta först när en vräkning inte längre gick att undvika. Men det blev det snart ändring på.

En stor del av Familjebostäders lägenheter ligger i Stockholmsförorten Farsta. För tre år sedan inledde bostadsföretaget ett uppsökande arbete tillsammans med Farsta stadsdelsförvaltning, och sedan dess har antalet vräkningar gått ner för varje år.

Frida Zetterman, hyresrådgivare och vräkningsförebyggare på Familjebostäder, har regelbunden kontakt med Maria Pallin Cox, som är hyresrådgivare och socialsekreterare på socialtjänsten i Farsta. De arbetar i fyra steg: kontakt, möte hos hyresvärden, hembesök och vräkningsförberedelse.

– Arbetet startar när ett ärende går vidare till Kronofogden och socialtjänsten får en underrättelse. Då utreder jag hyresgästen internt, och sedan väljer vi på Familjebostäder om vi ska jobba vräkningsförebyggande. Är det exempelvis så att vi utreder en olaga andrahandsuthyrning så går vi en annan väg, säger Frida Zetterman.

Kartlägger hyresgästens situation

Maria Pallin Cox å sin sida agerar när informationen om hyresskulder kommit in till stadsdelsförvaltningen.

– Är det bara en skuld en gång så blir jag inte särskilt orolig. Men handlar det om att en person har upprepade skulder, och det kanske rör en barnfamilj, då blir jag angelägen om att komma igång. Då är jag där och drar i olika trådar och samordnar, säger hon.

Det senare är Frida Zetterman och Familjebostäder mycket tacksamma för.

– Det är precis det som vi har eftersökt, att ha en väg in. Annars är det otroligt räddigt för oss att hitta rätt person att samverka med i stadsdelarna.

Varje månad stämmer de båda av, går igenom ärenden och diskuterar hur de ska gå vidare. Frida Zetterman skickar sedan brev där hon bjuder in hyresgäster i riskzonen till möte. I breven står det att Maria Pallin Cox från socialtjänsten också kommer att vara med och informera om stödinsatser.

På mötet kartlägger de tillsammans med hyresgästerna situationen kring hyresskulden och skapar sig en överblick av deras situation.

– De kanske inte sökt alla ersättningar som de har rätt till, från Försäkringskassan exempelvis. Ibland råder jag dem att ansöka hos socialtjänsten om att få hjälp att betala skulden, och då får de information om hur de kan göra det, säger Maria Pallin Cox, som också brukar erbjuda personen ett separat möte på socialtjänstens kontor.

Uppsökande verksamhet hela vägen

För att underlätta samverkan mellan olika aktörer har stadsdelsförvaltningen tagit fram en samtyckesblankett där hyresgästerna kan samtycka till att dela relevanta sekretessbelagda uppgifter för att få hjälp på bästa sätt. Medgivandet gäller mellan socialtjänsten och exempelvis hyresvärden, inkassobolagen och Kronofogden.

Majoriteten av de hyresgäster som tillfrågas är positiva till att få stöd. Ju mer förståelse Familjebostäder får för hyresgästernas situation, desto mer kan bostadsbolaget agera utifrån deras individuella behov.

– Får jag veta att det pågår insatser från socialtjänsten kan vi exempelvis förlänga en avbetalningsplan eller låta bli att ansöka om avhysning hos Kronofogden, säger Frida Zetterman.

Efter det första mötet bokas ett uppföljande möte in, vid behov. Hembesök hos hyresgästerna aviseras först om de exempelvis inte har reglerat skulden, inte betalar löpande hyra, inte kommer till det erbjudna besöket och inte hör av sig.

Om en avhysning trots allt måste ske ändras förhållningssättet från förebyggande till förberedande. Målet är, om det inte går att undvika en vräkning, att ändå ge hyresgästen bra information om hur det går till.

– Maria och jag ger oss aldrig. Vi har uppsökande verksamhet hela vägen, ända fram till avhysning, säger Frida Zetterman.

Hyresbostäder fick ner hyresskulderna till hälften

Hyresbostäder i Norrköping har många års erfarenhet av vräkningsförebyggande arbete. Nära samarbete med kommunen är en viktig ingrediens.

Norrköpings kommun har satsat på ett vräkningsförebyggande team som jobbar uppsökande mot hyresgäster i riskzonen. Teamet har också mycket kontakt med både Hyresbostäder och de privata hyresvärdarna i kommunen.

– Vi bokkonsulenter har i stort sett daglig kontakt med det vräkningsförebyggande teamet på Norrköpings kommun. Det är en stor fördel, säger Torbjörn Lennström, som är bosocial samordnare på Hyresbostäder.

Grunden i det förebyggande arbetet är att så tidigt som möjligt ta kontakt med hyresgäster med problematik kring obetalda hyror, störningar eller annat som riskerar att leda till en vräkning. Hyresbostäder skickar ut brev där hyresgästerna uppmanas att ta kontakt för att titta på lösningar tillsammans med bostadsbolaget. Samtidigt skickar även kommunen brev till hyresgästerna.

Både Hyresbostäder och kommunens vräkningsförebyggande team gör dessutom hembesök hos personer som riskerar avhysning, även om den uppsökande verksamheten för tillfället begränsas av coronapandemin.

Fungerar som spindeln i nätet

Hyresbostäder har tagit på sig att förse vräkningsförebyggarna med information och fungerar som en länk mellan hyresgäster, kommun och inkassobolag. Det uppskattas mycket av kommunen.

– De kan ringa och stämma av saker med oss, under förutsättning att hyresgästen

skrivit på ett medgivande. ”Hur går det för Bosse, följer han sin avbetalningsplan?”, berättar Torbjörn Lennström.

Även när det gäller barnfamiljer har Hyresbostäder och Norrköpings kommun ett gott samarbete. Vid behov skrivs så kallade sociala kontrakt där familjerna får tillsyn av kommunens boendestödjare.

– Man jobbar ändan av sig för att ha kvar dem. Vi har inte vräkt en barnfamilj på många år. Om det har varit helt omöjligt att undvika så har vi eller någon annan aktör sett till att familjen får ett annat boende, så att det blir en naturlig flytt för familjen.

Det förebyggande arbetet har gett resultat. För tio år sedan hade Hyresbostäder mellan 430 och 500 inkassokrav som gällde hyresskulder varje månad. Den siffran ligger numera på mellan 200 och 250.

Bemötande gör skillnad

När en avhysning trots allt sker finns det fortfarande ett stort värde i att agera medmänskligt, menar Torbjörn Lennström. Han minns en situation för tio år sedan där hyresgästen var en apatisk ung man med hyresskulder på uppemot 20 000 kronor.

– Vi var rädda att killen skulle skada sig själv och tog med honom till socialtjänsten. Det var tungt, och jag satt länge med honom. Han hade ingenstans att ta vägen. Till slut fick vi in honom på ett vandrarhem.

Flera år senare fick Torbjörn Lennström ett telefonsamtal. ”Kommer du ihåg mig?” undrade mannen i andra änden. Det visade sig vara killen som hade blivit avhyst.

– Han berättade att han aldrig glömt att vi hjälpt honom och förklarade hur mycket det hade betytt. Han hade betalat tillbaka hyresskulden, och bodde nu med sambo och två barn i ett hus på landet.

Stark samverkan ger rätt insatser i Södertälje

Många tittar på Södertälje kommun när det gäller vräkningsförebyggande arbete. Södertäljemodellen grundades när Kronofogden och Telge Bostäder stötte på nya problem vid vräkningar.

Gunilla Svalborg Magnusson är kronoinspektör på Kronofogden och började arbeta i Södertälje 2011. Hon och hyresvärdarna upptäckte i ökande grad barnfamiljer när avhysningar skulle genomföras. Familjerna hyrde bostäderna otillåtet i andra eller tredje hand och var inte kända av vare sig hyresvärd eller myndigheter.

– Det blev jättetraumatiska händelser, vi var inte beredda på att det bodde barn där. Vi fick lägga mycket energi på att ringa runt, men det fanns ingen hjälp att få, säger Gunilla Svalborg Magnusson.

Bättre hjälp med tidiga hembesök

Något behövde förändras. Kronofogden och Telge Bostäder hade idéer om vad socialtjänsten behövde göra och de senare hade motsvarande önskemål. Ett förändringsarbete inleddes, som också inkluderade övriga hyresvärdar i kommunen.

– Socialtjänsten tillsatte personer som enbart jobbade med vräkningsärenden och som i ett tidigt skede åkte ut till hyresgästen, långt innan det kom till oss på Kronofogden. Socialtjänsten och hyresvärdarna är viktigast i det samarbetet, säger Gunilla Svalborg Magnusson.

Idag gör socialtjänstens vräkningsförebyggare hembesök till alla som riskerar att förlora sitt boende. Därefter kopplar de in andra delar av socialtjänsten, som

missbruksenheten eller äldreomsorgen, utifrån vad hyresgästen behöver hjälp med. Vid nästa hembesök följer även den andra enheten med.

– Vi tror på att söka upp personligen. Att ha skulder och att inte kunna betala hyran är väldigt stigmatiserat och skamfyllt. Vi skickar brev också, men gör man bara det – utan social kontakt och den förståelse som det innebär – så tror vi inte hyresgästerna är lika benägna att söka hjälp hos socialtjänsten, säger Pierre Gharzani, resultatenhetschef vid den sociala boendeenheten i Södertälje kommun.

Hyresvärdarna spelar en stor roll genom att ge tidiga indikationer kring hyresgästernas behov av insatser, menar han. Socialtjänsten har därför regelbundna möten med Telge Bostäder.

Svart bostadsmarknad skapar rädsla

Otillåten vidareuthyrning är ett stort problem i Södertälje. När någon riskerar att förlora sitt hyreskontrakt har Telge Bostäder som rutin att kontrollera vilka som är folkbokförda på adressen. Finns indikationer på att andra än dessa verkar bo där kontaktas socialtjänsten.

– Många betalar ockerhyror och lever i konstant skräck för att bli upptäckta. När våra vräkningsförebyggare kommer hem till dem vågar de inte alltid öppna dörren, säger Pierre Gharzani.

När socialtjänsten får kontakt frågar de om hyran och informerar om att ockerhyror strider mot lagen.

– Då kan vi stötta dem att polisanmäla kontraktsinnehavaren, så på det sättet samverkar vi också ur säkerhetsperspektiv för hela kommunen.

Samarbetet i Södertälje har lett till att ansökningar om avhysning endast skickas till Kronofogden när alla andra alternativ är uttömda. Det innebär att man minimerar mängden onödigt arbete för Kronofogden, hela 76 procent av alla inkomna ansökningar om vräkning verkställs, att jämföra med Kronofogdens helårsstatistik för riket på 45 procent.

Stöd även vid avhysning

2019 anlät Telge Bostäder en barnrättskonsult som analyserade alla rutiner som fanns hos Telgekoncernen och kommunen i det vräkningsförebyggande arbetet och vid avhysningar av barnfamiljer.

– Ett resultat av det är att vi nu involverar barn- och ungdomsenheten tidigare. Vi behöver koppla på rätt insatser för att barnen ska bli lyssnade på och få prata ut, säger Pierre Gharzani.

Sedan flera år tillbaka deltar – utöver Kronofogden och hyresvärdarna – även socialtjänsten vid alla avhysningar i Södertälje, oavsett vem det rör sig om.

– Då upptäcker vi ofta någon som behöver stöd, kanske en gammal dam eller en utsatt barnfamilj. Att vi är där tillsammans gör att vi kan stötta både dem och varandra. Det är så vettigt, positivt och tryggt, säger Gunilla Svalborg Magnusson på Kronofogden.

Så halverade Bostaden avhysningarna vid obetald hyra

På åtta år har Bostaden i Umeå minskat antalet ansökningar till Kronofogden med 50 procent. Ett viktigt skäl till minskningen är att bostadsbolaget agerar snabbt när någon är sen med hyran.

Laila Sjögren Byström jobbar med inkassoärenden på Bostaden. Hennes primära arbetsuppgift är att så fort som möjligt kontakta de hyresgäster som är sena med hyran och försöka hitta en lösning, oftast genom ett eller flera telefonsamtal.

– Ibland har hyresgästen bara råkat missa att betala hyran. Men handlar det om två hyror som inte betalats, och det är på väg att bli tre, då ligger det ofta annat bakom, säger Laila Sjögren Byström.

Skamfyllt med skulder

När hon ringer är personerna ofta först återhållsamma och berättar inte så mycket.

– Det är så otroligt skamfyllt. Men när de märker att jag ringer enbart för att hjälpa så slappnar de av. Vi vill inte att de ska känna sig som sämre människor för att de inte kan betala sin hyra. Det gäller att ställa frågor och lyssna, och försöka förstå – vad har hänt?

Förklaringen till de obetalda hyrorna kan vara sjukdom eller psykisk ohälsa, att utbetalningar från Försäkringskassan eller a-kassan är sena, att personen fått avslag på ansökan om försörjningsstöd eller att den första studiestödsutbetalningen i början av terminen av något skäl blivit försenad.

Laila Sjögren Byström försöker också få en bild av hur hyresgästen mår. Hon hänvisar mycket till kyrkan, kommunens skuldrådgivning och ibland psykiatrin. Socialtjänsten pratar hon med nästan dagligen.

– Om någon exempelvis har fått avslag på sin ansökan om försörjningsstöd så ber jag personen om ett medgivande till att jag ska få kontakta handläggaren, så att jag kan undersöka orsaken till avslaget och vad det finns för andra faktorer kring det.

Kontakten med hyresgästen kan så småningom resultera i en avbetalningsplan. Samtalet följs sedan upp med en återkoppling veckan efter.

Kvartersvärdarna viktiga

Utöver socialtjänsten har Laila Sjögren Byström kontakt med kommunens budget- och skuldrådgivning, Kronofogden och Bostadens kvartersvärdar. De senare arbetar ute bland hyresgästerna och kan upptäcka omständigheter som annars är svåra att få vetskap om.

– Säg att vi har en hyresgäst med en avbetalningsplan, men som inte sköter den, och att jag inte får tag på den personen. Då kontaktar jag kvartersvärdarna. De kan se efter, är brevlådan överfull? Hur ser det ut i fönstret, finns det blommor? Bor det ens någon där?

Sedan 2017 finns ett vräkningsförebyggande nätverk i Umeå som träffas en gång i kvartalet. I nätverket ingår Bostaden, ett par andra bostadsbolag, socialtjänsten, Kronofogden, kyrkan, psykiatrin, kommunens budget- och skuldrådgivning och kommunala Viva integration, som jobbar med etablering av nyanlända.

– Det blir mycket dialog och stöttning i att vi jobbar rätt, så vi vet att vi är rätt ute. Och vi får förståelse för hur de andra jobbar, säger Laila Sjögren Byström.

50 procent färre ansökningar på åtta år

Arbetet har gett resultat. Mellan 2011 och 2019 gick Bostadens ansökningar till Kronofogden om avhysningar på grund av obetalda hyror ner med 50 procent.

Att jobba förebyggande mot vräkningar är inte bara effektivt, utan också givande på ett personligt plan, menar Laila Sjögren Byström.

– Jag har världens bästa jobb. Att få kvitto på att jag har gjort skillnad för en människa är en fantastisk känsla.

Lärdomar och erfarenheter från allmännyttan

Bland de aktörer som arbetar vräkningsförebyggande finns en stor samlad kunskap om vad som fungerar. Samverkan och tidiga kontakter med hyresgäster i riskzonen är genomgående teman i de fall där allmännyttan tillsammans med kommunen och andra har fått ner antalet vräkningar.

Viktiga framgångsfaktorer är:

Att hyresvärderna reagerar snabbt och lösningsfokuserat när en hyresinbetalning är sen.

”Vi försöker ta kontakt så tidigt som möjligt. En enstaka hyra går att göra en avbetalningsplan på, kanske betala halva i taget. Men blir det för många sena hyror minskar möjligheterna till lösningar. Man är lätt uppe i 30 000 kronor.”

Torbjörn Lennström, bosocial samordnare på Hyresbostäder i Norrköping

”Vi fångar upp våra hyresgäster i tid och tar kontakt med dem. Vi är förstående, empatiska och goda lyssnare – men ändå tydliga med att hyran måste betalas. Att inte vela utan vara tydlig ser jag som en viktig framgångsfaktor.”

Laila Sjögren Byström, ekonomiadministratör med ansvar att följa upp hyresinbetalningar på Bostaden i Umeå

Att hyresvärdar och socialtjänst om möjligt träffar hyresgästerna personligen.

”Vi tror att mötet öga mot öga är en framgångsfaktor. Det optimala är att komma hem till människor och sitta vid köksbordet. Då ser du öppenhet och annat som kan hjälpa dig att dra slutsatser.”

Torbjörn Lennström, bosocial samordnare på Hyresbostäder i Norrköping

Att alla aktörer i det vräkningsförebyggande samarbetet ser det högre syftet.

”Nyckeln är att hela samhället ska vinna på det. Samhället, inte enskilda aktörer. Kan man lyfta den vinsten för hela samhället och välfärden tror jag många parter kommer att visa intresse för samverkan.”

Pierre Gharzani, resultatenhetschef vid den sociala boendeenheten i Södertälje kommun

”Vi i allmännyttan ska föregå med gott exempel, det är vår grej. Vi ska visa att det går att jobba vräkningsförebyggande och att det är en win-win-situation. Även ekonomiskt – vi får ju in hyran.”

Laila Sjögren Byström, ekonomiadministratör med ansvar att följa upp hyresinbetalningar på Bostaden i Umeå

”Antalet avhysningar går ner för varje år. Med det förebyggande arbetet lägger vi fokus på rätt saker.”

Frida Zetterman, hyresrådgivare och vräkningsförebyggare på Familjebostäder i Stockholm

Att samarbetet inte hänger på eldsjälar utan är kopplat till funktion och organisation.

"Arbetet får inte vara personbundet, utan ska vara kopplat till tydliga roller. Jag har letat i dagar efter vem som jag ska samverka med i en stadsdel för att en hyresgäst inte ska förlora sin lägenhet. Målet måste vara att få bort sådana hinder."

Frida Zetterman, hyresrådgivare och vräkningsförebyggare på Familjebostäder i Stockholm

"Vårt samarbete fungerar bra, eftersom det är implementerat och strukturerat i varje organisation. Det finns ett dokument – "såhär jobbar vi" – så att vi vet varandras roller och vad vi kan förvänta oss."

Gunilla Svalborg Magnusson, kronoinspektör på Kronofogden i Södertälje

Att man tänker efter kring hur man kontakter hyresgäster som riskerar vräkning.

"Ett tag lämnade vi blad i brevlådan, men dem kan barn komma hem och upptäcka. Man får vara försiktig. Och man kan inte uteslutande skicka brev, för vid avhysningar finns det ofta mängder med olästa brev i lägenheten. Därför gäller det att försöka hitta andra sätt att ta kontakt än de konventionella."

Torbjörn Lennström, bosocial samordnare på Hyresbostäder i Norrköping

Att aktörerna är medvetna om den stora skam som är förknippad med hyresskulder.

"Man får inte vara dömande och inte ha förutfattade meningar. Du vet aldrig vad personen har i sitt bagage. Vi måste vara ödmjuka inför det här, för det är så skamfylt. Det är så många som skäms och ligger sömlösa när pengarna inte räcker."

Laila Sjögren Byström, ekonomiadministratör med ansvar att följa upp hyresinbetalningar på Bostaden i Umeå

"Att utsättas för en vräkning och förlora sitt hem är ett trauma, speciellt för en barnfamilj. Hemmet är så enormt viktigt för ett barn. Jag vet en pojke som skämdes så mycket över att familjen hade blivit vräkt att han tog bussen till sin gamla adress och låtsades bo där."

Kim Jonsson, kommunikatör, förebyggande verksamheten, Kronofogden

Att aktörerna har en öppen attityd och en vilja att anpassa sig för att hitta lösningar.

"Det gäller att vi är lösningsorienterade och flexibla. Att vi kan tänka lite utanför boxen."

Maria Pallin Cox, hyresrådgivare i Farsta stadsdelsförvaltning

"Det jag upplever här i Södertälje är att man ser till att hitta lösningar. Det går att göra individuella bedömningar vad gäller samverkan, och det är sällan ärenden faller mellan stolarna här."

Pierre Gharzani, resultatenhetschef vid den sociala boendeenheten i Södertälje kommun

"Styrkan ligger i att vara flera olika aktörer, annars är man begränsad som hyresvärd."

Torbjörn Lennström, bosocial samordnare på Hyresbostäder i Norrköping

Framgångsfaktorer för färre avhysningar

Aktiva hyresvärdar och organiserat samarbete mellan bostadsbolag och kommun är grundläggande delar i ett effektivt vräkningsförebyggande arbete.

Förutsättningarna för att förebygga vräkningar ser olika ut i olika delar av landet och beror på lokala förhållanden. Tillgången på bostäder, förekomsten av en svart bostadsmarknad och befolkningens socioekonomiska situation är faktorer som påverkar. Problematiken skiljer sig också ofta mycket mellan storstadsregioner, mindre städer och landsbygd.

Vissa kommuner har vräkningsförebyggande arbete som en del av sin ordinarie verksamhet, medan andra saknar en särskild organisation för att jobba med frågorna, vilket försvårar för bostadsföretag och andra aktörer att samverka med kommunen.

Socialstyrelsen konstaterar att det finns flera gemensamma nämnare bland de kommuner som utvärderat sitt vräkningsförebyggande arbete och sett positiva resultat. Flera rör samarbetet mellan hyresvärd och socialtjänst:

- **Information till nya hyresgäster** om vad som gäller och vilka konsekvenserna blir av att störa grannar eller inte betala hyran i tid.
- **Tidiga kontakter** när hyresgästerna är sena med hyran. Att ringa eller skicka sms är effektivare än att bara skicka brev.
- **Gemensamma rutiner och regelbundna möten** där hyresvärderna informerar socialtjänsten om personer som är i riskzonen för avhysning.
- **En kontaktperson på socialtjänsten** som har ansvar för att samverka i frågor om vräkningar.
- **Gemensamt uppsökande arbete** mot hyresgäster som är svåra att nå.

Utöver punkterna ovan kännetecknas de allmännyttiga bostadsföretagens vräkningsförebyggande arbete ofta av:

- **Samverkan med fler aktörer än socialtjänsten**, inte minst Kronofogden. Andra vanliga samverkansaktörer är kommunens budget- och skuldrådgivning, flyktingsamordnare och integrationsenhet samt kyrkan och olika vårdgivare. Detta utökade nätverk träffas regelbundet för att dela med sig av erfarenheter och skapa förståelse för respektive verksamhet.
- **Användande av medgivande/samtyckesblankett.** Hyresgästen kan genom att skriva under ett medgivande samtycka till att socialtjänsten får dela relevanta sekretessbelagda uppgifter med hyresvärderna, inkassobolag, Kronofogden och/eller andra aktörer. Det underlättar inte minst samarbetet mellan hyresvärd och socialtjänst, och ökar hyresgästernas möjligheter att få rätt hjälp.
- **Värdigt bemötande.** Att skapa förtroende och bygga upp en konstruktiv och avdramatiserad kontakt med den vräkningshotade hyresgästen minskar upplevelser av skam och stigmatisering. Hyresvärderna kan också ta reda på orsaken till att hyrorna inte har betalats och informerar om vilka möjligheter som finns för hyresgästen att lösa situationen, exempelvis genom en avbetalningsplan eller stöd från socialtjänsten.

Fakta om vräkningar

Hur många vräks?

Antalet vräkningar i Sverige har successivt minskat sedan 1990-talet, med undantag för ett par tillfälliga uppgångar de senaste två åren. Trots kraftigt ökande arbetslöshet under 2020 (till följd av coronapandemin) har antalet vräkningar fram till oktober minskat med 10 procent i jämförelse med samma period 2019. Det finns flera faktorer bakom den minskningen; hyresvärdarnas extra hänsyn på grund av pandemin är sannolikt en av dem.

Vem vräks?

Den vanligaste kategorin av personer som vräks är medelålders ensamboende män. Framför allt handlar det om personer i ekonomisk och/eller social utsatthet. Det kan exempelvis röra sig om människor som hamnat i långvarig arbetslöshet eller separerat från sin partner. Ofta är psykisk ohälsa en del av bilden. Andra riskgrupper är äldre över 65 år med begynnande demens eller låg pension, personer med missbruksproblem eller psykisk funktionsnedsättning, och personer som utsatts för våld i hemmet.

Varför?

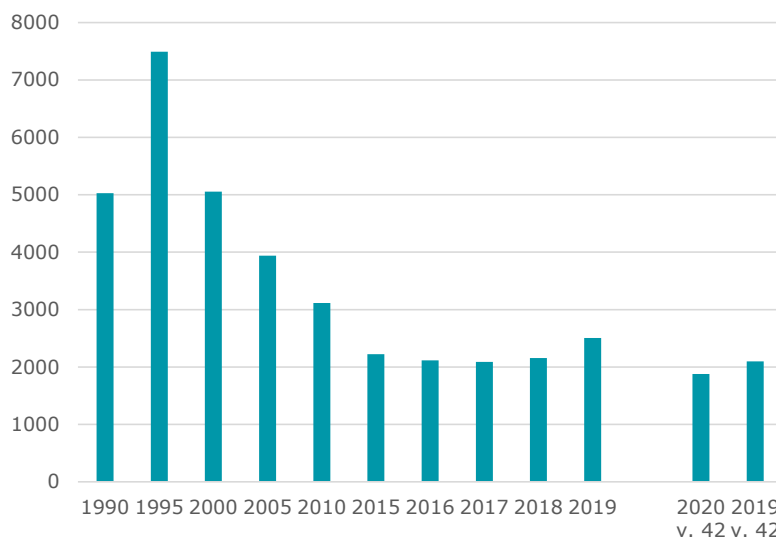
Nästan nio av tio vräkningar beror på obetalda hyror. Andra vanliga skäl är att hyresgästen stört sina grannar eller hyrt ut lägenheten otillåtet.

Hyresvärderna har rätt att säga upp hyresavtalet i förtid om hyresgästen inte har betalat hyran när det har gått mer än en vecka från förfallodagen. Hyresavtalet får också sägas upp vid bland annat otillåten andrahandsuthyrning och vanvård av lägenheten.

Vräkning eller avhysning?

Vräkning och avhysning betyder samma sak. Kronofogden använder oftast begreppet avhysning.

Antal verkställda avhysningar 1990–2020



* Lägst under perioden Källa: Kronofogden

Processen vid en vräkning till följd av sena hyresbetalningar

Sju dagar efter förfallodagen har hyresvärden möjlighet att säga upp avtalet utan uppsägningstid – en så kallad förverkandeuppsägning. Om hyresgästen betalar sin skuld inom tre veckor, som är återvinningsfristen, kan avhysningen inte fullföljas. Skulle hyran fortsatt och vid upprepade tillfällen betalas för sent kan avtalet istället sägas upp med avtalad uppsägningstid, och ärendet hänskjuts då till hyresnämnden för prövning.

När någon sägs upp på grund av obetald hyra informeras alltid socialtjänsten.

Vid obetalda hyror kan processen fram till vräkning se ut på följande sätt:

- **Hyran har inte betalats.**
- **Hyresvärden skickar en påminnelse** om att hyran inte är betald.
- **Värden skickar hyresskulden till inkasso** och hyresgästen får ett inkassokrav.
- **Om hyresgästen trots inkassokravet inte betalar hyran** – och hyresvärden vill avhysa hyresgästen – kan värden ansöka hos Kronofogden om betalningsföreläggande och handräckning.
- **Kronofogden delger hyresgästen** betalningsföreläggandet samt information om att hen har tre veckor på sig att betala hyresskulden för att återfå hyresrätten (en så kallad återvinningsfrist). Fristen börjar löpa från det datum som hyresgästen har delgetts meddelandet om återvinningsfristen.
- **Hyresgästen har tre veckor på sig att betala hyresskulden** och kan under den tiden inte vräkas. Skulden kan också betalas av socialtjänsten.
- **Om hyran inte betalas under återvinningsfristen** – och hyresgästen inte flyttar – meddelar Kronofogden ett så kallat utslag, som förpliktar hyresgästen att flytta. Kronofogden meddelar också socialtjänsten om vilket datum som avhysningen kommer ske. I vissa fall kan Kronofogden bevilja anstånd med avhysningen, exempelvis om socialtjänsten behöver mer tid för att ordna ett nytt boende. Under hela den perioden kan en uppgörelse nås som gör att vräkningen inte verkställs.
- **Om ingen uppgörelse nås genomförs vräkningen** på avhysningsdatumet. Kronofogden tömmer då bostaden och bedömer om det finns egendom som kan utmätas för att täcka kostnaderna i målet. Kostnaderna för vräkningen ska den avhysta hyresgästen betala, men i praktiken är det ofta hyresvärden som får betala, eftersom hyresgästen ofta saknar medel.

Källor:

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>

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

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

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>

Kronofogdens öppna statistik kring vräkningar:
kronofogden.se/statistikvrakning.html

Kronofogdens fakta om vräkningsprocessen:
kronofogden.se/Vrakning.html

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

Kungsbacka kommuns hemsida: Frågor och svar om hyresskuld och vräkning:
<https://www.kungsbacka.se/Omsorg-stod-och-hjalp/Ekonomisk-hjalp-och-bidrag/Hjalp-att-bo-kvar/Fragor-och-svar-om-hyresskuld-och-vrakning/>

Huddinge kommuns hemsida; Information om hyresskulder, störning och avhysning:
<https://www.huddinge.se/stod-och-omsorg/ekonomiskt-stod/hyresskulder-storning-och-avhysning/>

Forskningsrådet Fortes kunskapssammanställning *Forskning i korthet nr 14 2020, Hemlöshet*:
<https://forte.se/app/uploads/2020/05/forskning-i-korthet-hemloshet.pdf>

Intervjuer och mejlkontakter med Kim Jonsson, Gunilla Svalborg Magnusson och Anders Lindberg på Kronofogden

Om rapporten:

Resultat av enkätundersökning bygger på en enkät som skickades ut i januari 2019 till 290 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. 181 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 Kronofogden och har skrivits av Emmeli Nilsson, frilansjournalist.

Allmännyttans bostadssociala ansvar

Vilka krav ställs på nya hyresgäster? Hur jobbar allmännyttan med förturer och sociala kontrakt? Vilka insatser görs för att motverka olovlig andrahandsuthyrning? Och hur arbetar allmännyttan för att förebygga vräkningar?

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
Drottninggatan 29, 7 tr
Tel 08-406 55 00
info@sverigesallmannytta.se
www.sverigesallmannytta.se