

A background image showing a group of people in a meeting or workshop setting. In the foreground, a person's hands are visible, holding a pen and writing on a notepad. The background is slightly blurred, showing other participants and a warm, indoor lighting.

Bostad först
Vägen ur hemlöshet

En snabbguide till ramarna för svensk bostadspolitik

– och hur du kan påverka den

Barbro Engman

Uppdaterad Januari 2020
utifrån den nya lagen för
andrahandsuthyrning och
utifrån SKR:s och Sveriges
allmännyttas handledning
för ägarstyrning

Förord

Sveriges Stadmissioner driver sedan våren 2018 ett projekt för att utveckla och stärka arbetet med att bekämpa hemlöshet genom Bostad först-modellen. Bostadspolitikerna är ett av nyckelområdena för att uppnå en hemlöshetsnollvision. Den överhettade bostadsmarknaden har gjort det allt svårare inte bara för ekonomiskt och socialt utsatta människor, utan även för andra grupper att få en bostad.

Försök har gjorts från regeringen för att bekämpa hemlösheten^[1]. Socialstyrelsen samordnade regeringens hemlöshetsstrategi 2007-2009^[2]. En nationell hemlöshetssamordnare tillsattes 2012 för att ge kommunerna stöd att "motverka hemlöshet och utestängning från bostadsmarknaden"^[3]. Länsstyrelsernas slutsats från ett regeringsuppdrag inom bostadspolitikerna är att det krävs bättre "system- och sammanhangskunskap" bland alla aktörer men politisk vilja är det viktigaste för att förändra^[4]. Stockholms Stadmission har sedan 2010 publicerat en årlig hemlöshetsrapport där bostadspolitikerna är ett återkommande tema^[5] och en agenda för att åstadkomma en reell förändring har tagits fram^[6]. Kunskap finns. Ändå händer inget.

Ingrid Sahlin, professor i socialt arbete, menar att bostadslöshet är ett politiskt resultat^[7]. Stämmer det bör en annan politik än den nuvarande kunna eliminera bostadslösheten.

Förstå – och förändra

Denna skrift riktar sig främst till lokala aktörer som vill förstå förutsättningarna för bostadspolitikerna bättre och använda sin kunskap till att agera för en förändring. Det kan vara en ideell eller idéburen organisation som vill få tillgång till fler lägenheter för att hjälpa hemlösa. Det kan vara en grupp engagerade socialsekreterare som vill få socialdirektören att omförhandla villkoren för de höga hyror man betalar på den sekundära bostadsmarknaden. Det kan vara politikerna i kommunfullmäktige som vill modifiera ägardirektivet för kommunens allmännyttiga bolag så de tar sitt sociala ansvar på större allvar.

Det är inga enkla frågor att sätta sig in i, eftersom mycket handlar om tolkningar och värderingar. Därför gav vi Barbro Engman fria ramar att lyfta fram de fakta som hon ansåg nödvändiga för att greppa ämnet. Vi uppmuntrade henne att även uttrycka egna åsikter. Barbro har i sina tidigare roller som ordförande för Hyresgästföreningen samt ledamot i Boverkets styrelse och insynsråd lång erfarenhet av bostadspolitikerna. Vi hoppas att hennes reflektioner och rekommendationer ska vara användbara på ett konkret sätt i ett lokalt påverkansarbete.

Jan Ström

Projektledare

Avskaffa hemlösheten med Bostad först

[1] Se t.ex. SOU 2001:95 *En sammanhållen strategi för samhället och SOU 2018:35 Ett gemensamt bostadsförsörjningsansvar*

[2] *Hemlöshet – många ansikten, mångas ansvar*, Socialstyrelsen 2010.

[3] *Bostad sökes - Slutrapport från den nationella hemlöshetssamordnaren*, Regeringskansliet 2014

[4] *Länsstyrelsernas rapport Bostadsförsörjning mer än bostadsbyggande*, Länsstyrelsen i Skåne, 2018, sid 52.

[5] Se <https://www.stadsmissionen.se/nyheter/det-kravs-nya-grepp-i-hemloshetspolitiken>

[6] Se <https://www.stadsmissionen.se/press-och-opinion/rapporter>

[7] Bostadslöshet som politiskt resultat, Fronesis, nr 42-43.

Innehåll

1. INTRODUKTION OCH SYFTE	4
2. KOMMUNERNA OCH BOSTADSFÖRSÖRJNINGSLAGEN	6
3. ALLMÄNNYTTANS STATUS OCH SÄRART	8
4. ETT FORSKNINGSPROJEKT OM AFFÄRSMÄSSIGHET KONTRA SAMHÄLLSANSVAR	14
5. KOMMUNERNAS ÄGARDIREKTIV TILL ALLMÄNNYTTAN	16
6. ATT HYRA I FÖRSTAHAND	18
7. ATT HYRA I ANDRAHAND	20
8. REKOMMENDATIONER	24
BILAGA 1	26

1. INTRODUKTION OCH SYFTE

Hur vi bor, var vi bor och med vilka förutsättningar vi bor är nästan utan undantag resultatet av det som sker och har skett inom flera andra politikområden. Hur de ekonomiska förutsättningarna ser ut för pensionärer, ungdomar, ensamstående, barnfamiljer, arbetslösa, låginkomsttagare, medelinkomsttagare, sjukskrivna, sms-anställda, tim-vikarier, lågutbildade, nyanlända med flera är helt avgörande för hur deras boendesituation ser ut. Bostadspolitiken är således en central välfärdsfråga. Trots det har den under många år varit lågprioriterad hos alla politiska partier.

Utan tvekan har vi en bostadskris. De flesta kommuner har bostadsbrist och under många år har vi byggt för lite, byggt för dyrt, byggt för få hyresrätter, gynnat ägt boende samt ombildat tiotusentals hyresrätter till bostadsrätter.

I detta dokument beskrivs de regelverk och de lagar som utgör grunden för den nuvarande svenska bostadspolitiken. Här beskrivs ansvarsfördelningen mellan de enskilda kommunerna och staten samt vilka krav som ställs på respektive aktör. Det huvudsakliga syftet med denna genomgång är att redogöra för fakta och – i den mån det ansetts relevant – för de tolkningar som görs av lagar, regler och liknande.

De olika regelverk som beskrivs ska kunna användas som en del i den verktygslåda som behövs för att både kunna förstå och påverka bostadspolitikens inriktning.

På slutet finns fem rekommendationer för hur man som aktör ska kunna påverka bostadspolitiken på både den nationella och lokala nivån.

Det är inget lätt material att ta sig igenom och det är dessutom mycket i lagstiftningen som är oklart. Det finns många motstridiga skrivningar och många olika tolkningar av en och samma lag. Men för att kunna agera med legitimitet på det bostadspolitiska området krävs det att man har grundläggande kunskaper om relevanta lagar och

regler. De aktörer som vill påverka måste skaffa sig kunskap om vad som gäller specifikt i den kommun där man vill åstadkomma förändring.

Det finns mycket stora skillnader och synsätt i olika kommuner. Man måste därför bygga sin argumentation på de lokala förhållanden som råder i respektive kommun, vilket kräver mycket arbete. Det finns en hel del dokument - lagtext, förordningar, ägardirektiv, bostadsförsörjningsplaner med mera - som man tjänar på att först sätta sig in i. Därför kan det vara enklast, innan man träffar de ansvariga, att begära ut alla handlingar från kommunen som rör bostadsförsörjningen, med särskilt fokus på de som är mest utsatta. Det viktiga för aktörer som vill påverka lokalt är att ta reda på om kommunen på ett medvetet sätt arbetar utifrån sina egna riktlinjer och mål, att de följer upp att så sker samt om de utvärderar resultatet.

De viktigaste lagarna är:

- Bostadsförsörjningslagen
- Lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag (ibland kallad Allbolagen)
- Lag om uthyrning av egen bostad (Hyreslagen)

Andra dokument av central betydelse:

- Kommunens ägardirektiv till det kommunala bostadsbolaget
- Kommunens bostadsförsörjningsplan

Bostadspolitik är en svårgenomtränglig blandning av politik, ekonomi och juridik. Ansvaret delas av många: bostadsbolagen, kommunerna, regionerna, länsstyrelserna, staten och EU. Det möjliggör dessutom för alla aktörer att "lägga skulden" för en illa fungerande bostadsmarknad på någon annan.

Det krävs samtidigt att de ansvariga har förmåga att fatta långsiktiga beslut som sträcker sig över flera mandatperioder, vilket ofta har visat sig vara svårt.

De finns en mycket utbredd brist på kunskap och kompetens hos de flesta aktörer. Det handlar inte bara om okunskap om vad andra än man själv är ansvariga för, utan det saknas också kunskap kring det egna ansvarsområdet.

Dessutom finns en mängd intresseorganisationer som driver sina egna specifika frågor, till exempel Villaägarna, Fastighetsägarna, Skattebetalarnas förening, Sveriges byggindustrier, Sveriges allmännyttan och Hyresgästföreningen.

Ett stort problem är de revirstrider och den revirbevakning som på olika sätt skapar friktion mellan olika aktörer. Detta omöjliggör ofta alla former av samverkan, samordning, samarbete. Inte minst saknas det en samsyn om läget på bostadsmarknaden, vilket komplicerar situationen ytterligare.

Det kan gälla frågor om markrättigheter, exploateringsavgifter, byggkostnader och skattetryck på olika upplåtelseformer. Det kan gälla frågor om boendeinflytande, utsatta gruppers rättigheter och ställning, likväl som det sociala ansvarets innebörd och omfång.

Alla dessa svårigheter är väl kända. Regeringen beslutade därför i februari 2017 att tillsätta en särskild utredare^[8] med uppdrag att "utreda hur statliga bedömningar av bostadsbyggnadsbehovet ska påverka kommunal planering."^[9]

I ett tilläggsdirektiv^[10] gavs utredaren i uppdrag att "i olika avseenden behandla frågan om hur kommunerna arbetar med bostadsbehoven för grupper med svag ställning på bostadsmarknaden." Utredningens slutbetänkande återfinns i SOU 2018:35.

Den kartläggning som utredningen gjorde visar att "kommunerna har väldigt olika ambitioner och arbetssätt, men att ingen kommun på ett strukturerat sätt identifierar den bostadsbrist som direktiven är inriktade på.

Vilka grupper som lyfts fram som svaga på marknaden varierar. Inte ens i de kommuner där man samlat väldigt mycket kunskap om invånarna och deras bostadsbehov görs någon bedömning av hur dessa behov förhåller sig till utbudet på bostadsmarknaden. Därmed förblir det oklart hur stora insatser som skulle behövas från kommunen – eller staten – för att tillgodose alla hushålls bostadsbehov^[11].

Utredningen "föreslår därför ett helt nytt arbetssätt för att få staten och kommunerna att ta ett gemensamt ansvar, skapa en samsyn om vad bostadsbristen består i och hur den ska lösas... [...]. I centrum för detta nya arbetssätt återfinns regionerna. För att reglera det gemensamma arbetssättet föreslår utredningen en ny bostadsförsörjningslag."^[12]

Huruvida något av utredningens förslag kommer att genomföras återstår att se. Tills vidare har de aktörer som vill påverka bostadspolitiken de för tillfället existerande ramarna att agera inom. Denna text utgår ifrån de möjligheter som erbjuds på den befintliga spelplanen inom politikområdet. Innan riksdagsbeslutet är klubbat finns det givetvis möjlighet att påverka enskilda riksdagsledamöter.

[8] Dir. 2017:12

[9] Ett delbetänkande 2017:73 behandlade dessa frågor.

[10] Dir. 2017:85

[11] Se SOU 2018:35 sid 14-15

[12] Se SOU 2018:35 sid 13

2. KOMMUNERNA OCH BOSTADSFÖRSÖRJNINGSLAGEN

Bostadsförsörjningslagen tillkom år 2000. Smärre ändringar har gjorts vid flera tillfällen i den sedan dess. Nedan följer utdrag ur lagtexten (med författarens kursivering).

1§ Varje kommun ska ta fram riktlinjer för bostadsförsörjningen i kommunen. Syftet med planeringen ska vara att skapa förutsättningar för *alla i kommunen att leva i goda bostäder och att främja att ändamålsenliga åtgärder* för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs.

Under varje mandatperiod ska riktlinjer för bostadsförsörjningen antas av kommunfullmäktige. Innehållet specificeras i andra paragrafen.

2§ Kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen ska minst innehålla följande uppgifter:

1. kommunens mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet,
2. kommunens planerade insatser för att nå uppsatta mål, och
3. hur kommunen har tagit hänsyn till relevanta nationella och regionala mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen.

Uppgifterna ska särskilt grundas på en *analys av den demografiska utvecklingen, av efterfrågan på bostäder, bostadsbehovet för särskilda grupper och marknadsförutsättningar*. Lag (2013:866)

Men det är viktigt att ha i minnet att det faktum att man tagit fram riktlinjer *inte* är detsamma som att de följs. Det är vanligt att det inte sker någon uppföljning av huruvida riktlinjerna följts och vilken effekt det i så fall har haft.

I Boverkets bostadsmarknadsenkät 2018 uppger 238 kommuner att kommunfullmäktige har antagit riktlinjer för bostadsförsörjningen^[13]. Totalt 39 kommuner har svarat att de saknar riktlinjer. Bland de kommuner som saknar riktlinjer finns framför allt kommuner med färre än 25 000 invånare, men även några kommuner i storstadsområdena.

Målen i riktlinjerna är ofta kvantitativa, att de slår fast att kommunen ska bygga ett visst antal bostäder per år. Drygt hälften av landets kommuner (156) har svarat att riktlinjerna innehåller mål eller uttalade ambitioner som är särskilt inriktade mot grupper med låga inkomster eller som på annat sätt har en svag ställning på bostadsmarknaden.

Det finns flera förklaringar till varför fler kommuner än tidigare tar fram riktlinjer för bostadsförsörjningen. En viktig förklaring är att bostadsförsörjningslagen modifierades 2013 och då förtydligade kommunernas ansvar för bostadsförsörjningen. En annan förklaring är att befolkningsökningen lett till en större efterfrågan på bostäder.

Om en kommuns riktlinjer inte motsvarar kraven kan regeringen förelägga kommunen att arbeta fram nya. Detta är ingen vanlig åtgärd från regeringen.

[13] Det finns mycket matnyttigt i de bostadsmarknadsenkäter som Boverket tar fram, se boverket.se [Öppna data i 2018 års enkät](#)

Kommentar och förtydligande

Planering för bostadsförsörjning handlar om att analysera och bedöma behovet av bostäder utifrån den befolkning som finns i kommunen. Stämmer utbudet av bostäder och boendeformer med dagens behov? Möter utbudet den framtida efterfrågan? Vilka bostadsbehov finns för särskilda grupper?

Det är därför bra att läsa på ordentligt vad kommunen sagt sig velat åstadkomma för att sedan kunna föra en diskussion om vad som verkligen genomförts och vilken utvärdering kommunen gjort.



3. ALLMÄNNYTTANS STATUS OCH SÄRART

3:1 "Allbolagen"

Den lag som reglerar allmännyttans uppdrag och villkor började gälla 2011 och är relativt kortfattad. Nedan återfinns hela lagtexten i tre steg med kommentarer och förtydliganden. Lagen kallas ibland Allbolagen. Dess fulla namn är:

Lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag

Lagtextens första del

1 § Med allmännyttigt kommunalt bostadsaktiebolag avses i denna lag ett aktiebolag som en kommun eller flera kommuner gemensamt har det bestämmande inflytandet över och som i allmännyttigt syfte

1. i sin verksamhet huvudsakligen förvaltar fastigheter i vilka bostadslägenheter upplåts med hyresrätt,
2. främjar bostadsförsörjningen i den eller de kommuner som är ägare till bolaget, och
3. erbjuder hyresgästerna möjlighet till boendeinflytande och inflytande i bolaget.

Allmännyttan har haft en särställning i bostadspolitiken under många årtionden. De allmännyttiga bolagen har varit samhällets verktyg för att långsiktigt kunna säkra bostadsförsörjningen och erbjuda bostäder till en rimlig kostnad som de flesta kunnat efterfråga.

Av den anledningen har de allmännyttiga bolagen enligt lagtexten i uppdrag att i huvudsak förvalta fastigheter med hyresrätter. Bolagen ska inte drivas i vinstsyfte (se vidare resonemang nedan) och bostäderna ska vara tillgängliga utan att det krävs kontantinsatser och stora lån, därav begränsningen till hyresrätt.

Allmännyttan ska också i den nya lagen, precis som i den gamla, erbjuda hyresgästerna inflytande. Formerna för, innehållet i och omfattningen av detta inflytande regleras i avtal

mellan det enskilda bolaget och den lokala hyresgästföreningen.

Med "bestämmande inflytande" avses att en kommun eller flera kommuner gemensamt äger aktier i ett aktiebolag med mer än hälften av samtliga röster i bolaget och också förfogar över så många röster. Det inflytande som utövas av ett bolag över vilket en kommun eller flera kommuner har ett "bestämmande inflytande" ska anses utövat av kommunen eller flera kommuner gemensamt.

Lagtextens andra del

2 § Ett allmännyttigt kommunalt bostadsaktiebolag ska bedriva verksamheten enligt *affärsmässiga principer* trots 2 kap. 6 och 7 §§ kommunallagen (2017:725).

Första stycket hindrar inte att det lämnas sådant stöd till ett allmännyttigt kommunalt bostadsaktiebolag som

1. har godkänts av Europeiska kommissionen, eller
2. har lämnats enligt sådana förordningar som Europeiska kommissionen beslutat enligt artikel 108.4 i fördraget om Europeiska unionens funktionssätt, eller
3. har lämnats enligt villkor för stöd som har fastställts av Europeiska kommissionen och som anses förenligt med den gemensamma marknaden samt är undantaget från kravet på anmälan i artikel 108.3 i fördraget om Europeiska unionens funktionssätt. *Lag (2017:760).*

Kommentar och förtydligande #1

All annan kommunal verksamhet (kollektivtrafik, turism och liknande) som bedrivs på en konkurrensutsatt marknad, ska bedriva sin verksamhet på "affärsmässiga grunder".

Verksamheten ska då bedrivas i vinstsyfte och med



en marknadsmässig prissättning till skillnad från allmännyttan som ska bedriva sin verksamhet efter "affärsmässiga principer" vilket innebär att de har en vinst- och utdelningsbegränsning, en prissättning som sker efter hyresförhandlingar och ett krav på att erbjuda hyresgästerna ett inflytande.

Kommentar och förtydligande #2

Bolagen ska alltså bedriva verksamheten enligt affärsmässiga **principer**. Därmed görs ett undantag från kommunallagens självkostnadsprincip och från förbudet mot att driva företag i vinstsyfte^[14]. Syftet med bestämmelsen är att undvika risk för snedvridning av konkurrensen.

Kommentar och förtydligande #3

Det finns en betydande oenighet rörande tolkning av begreppet "affärsmässiga principer" och innebörden av att bolagen har ett allmännyttigt syfte. Lagen är omdebatterad och tolkningarna skiftar mellan både forskare, kommuner och bostadsföretag delvis beroende på att förarbetena är otydliga och motstridiga. Ett exempel är frågan om vilka avkastningskrav som det är rimligt att kommunen ställer på bolaget.

I den proposition, som låg till grund för lagen står det^[15]: "Det saknas enligt regeringen anledning att reglera vilket eller vilka mått som ska användas för att bedöma avkastningskrav och avkastningsnivå just i fråga om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag som bedrivs affärsmässigt".

Trots denna skrivning är detta en av de mest omdebatterade frågorna inom bostadspolitik och där åsikterna om vilka avkastningskrav som ska ställas skiftar.

[14] Detta går att läsa mer om i Kommunallagen 2017:725 2 kap §6-7: 6 § Självkostnadsprincipen. Kommuner och landsting får inte ta ut högre avgifter än som motsvarar kostnaderna för de tjänster eller nyttigheter som de tillhandahåller.

7 § Kommunal näringsverksamhet. Kommuner och landsting får driva näringsverksamhet, om den drivs utan vinstsyfte och syftar till att tillhandahålla allmännyttiga anläggningar eller tjänster åt medlemmarna.

[15] Prop 2009/10:185, sid 45. Samt längre fram i denna text.

Affärsmässiga principer innebär att bolagen alltid ska utgå från vad som är långsiktigt bäst för bolaget som sådant, givet de begränsningar och förutsättningar som ligger i att de ska vara långsiktiga, seriösa fastighetsägare på hyresmarknaden inom ramen för de regler och normer som gäller för denna sektor. Det är bolagets uppgift att tolka både kommunens ägardirektiv och lagen så att man försäkras om att man håller sig inom lagens ramar.

Affärsmässiga principer innebär vidare att bolagen av sina ägare inte ska ges några särskilda fördelar som gynnar dem ekonomiskt i förhållande till privata konkurrenter. ***Bolagen ska alltså agera utifrån detta dubbla uppdrag att kombinera affärsmässighet med samhällsansvar.***

Det är viktigt att reda ut hur kommunen tolkar sitt samhällsansvar. Kommunerna har stora möjligheter att göra insatser men uppfattningen om hur möjligheterna ser ut kan skifta från kommun till kommun såväl som vid ett politiskt maktskifte.

Frågan om de allmännyttiga bolagens dubbla primära syften har prövats av Förvaltningsrätten i Karlstad. Avgörandet från förvaltningsrätten är särskilt intressant eftersom man prövade om ett kommunalt uppdrag till det kommunala bostadsföretaget att bygga till förlust är förenligt med reglerna, (mål nr 1428-14). Förvaltningsrätten menade att uppdraget att bygga med förlust ***inte*** kom i konflikt med reglerna, då det är det långsiktiga som är intressant.

Förvaltningsrätten anför att begreppet ***affärsmässiga principer*** infördes genom Allbolagen. Genom detta begrepp, menar rätten, har lagstiftaren velat tydliggöra att det finns vissa väsentliga skillnader mot annan affärsmässigt bedriven kommunal verksamhet. Skillnaderna består bland annat i att prissättningen är underordnad särskild lagstiftning, att investeringarna är mycket långsiktiga samt att det finns ett lagstadgat krav på att erbjuda boinflytande och inflytande i bolaget.

Som regeringen redogjort för ovan har det kommunala bostadsaktiebolagen inte tillkommit för att skapa vinster, utan för att tillgodose ett allmännyttigt ändamål.

I den meningen är det allmännyttiga syftet överordnat andra aspekter.

Kommentar och förtydligande #4

I lagen regleras också att man kan begära ett undantag från reglerna om att en kommun inte får lämna ekonomiskt stöd till sitt bostadsbolag. Det räknas som statsstöd och är förbjudet enligt EU-rätten. Men Sverige har inte begärt att få göra ett sådant undantag varför den del som refererar till Europeiska kommissionen inte gäller.

Bakgrunden till detta går tillbaka till 2005, då Fastighetsägarnas europeiska paraplyorganisation, European Property Federation anmälde svenska staten till EU-kommissionen för brott mot EU:s stats- och konkurrensregler.

Som en konsekvens av det utreddes villkoren för allmännyttan. Resultatet blev att Sverige även i fortsättningen skulle ha en allmännytta som skulle kunna erbjuda bostäder till alla. Alternativet hade varit att man begärt ett undantag mot förbudet att ge statsstöd. Hade man gjort det, hade resultatet blivit att kommunerna hade kunnat subventionera de kommunala bolagen.

Samtliga politiska partier var överens om att Sverige inte skulle begära ett undantag. Alla ville undvika ett system med vad som brukar kallas "social housing" som annars är det vanliga i stora delar av Europa^[16]. Det betyder att denna del av lagen inte är tillämplig^[17].

Kommentar och förtydligande #5

I den tredje delen av lagtexten beskrivs alltså de begränsningar som gäller vid värdeöverföringar. Detta är regler som enbart gäller de kommunala bostadsbolagen eftersom deras syfte inte är att generera vinst. Boverket följer upp om kommunerna bryter mot lagen och tar ut för stor vinst, vilket förekommer. Något straff för detta finns inte, lagstiftaren förutsätter att kommunerna inte bryter mot lagen. Många bostadsbolag går ekonomiskt väldigt bra vilket gör att kommunerna gärna vill föra över pengar till annan kommunal verksamhet. Många bolag blir på så vis en värdefull kassako för kommunen. I skrivningen "som främjar integration och social sammanhållning eller som tillgodoser bostadsbehovet för personer för vilka kommunen har ett särskilt ansvar" uttrycks den tydliga ambition och roll som allmännyttan ska ha.

[16] Definitionen av Social Housing är inte entydig, men anses av kritikerna vara ett sätt att skapa särskilda bostadsområden för socioekonomiskt utsatta grupper.

[17] I detta sammanhang skulle de sociala bostadsstiftelsernas roll kunna utforskas och utvecklas.

Lagtextens tredje del

Värdeöverföringar

3 § Ett allmännyttigt kommunalt bostadsaktiebolags värdeöverföringar får under ett räkenskapsår inte överstiga ett belopp som motsvarar räntan på det kapital som kommunen eller kommunerna vid föregående räkenskapsårs utgång har skjutit till i bolaget som betalning för aktier. Räntesatsen ska därvid utgöras av den genomsnittliga statslåneräntan under föregående räkenskapsår med tillägg av en procentenhet.

Värdeöverföringar under ett räkenskapsår får dock inte överstiga ett belopp som motsvarar hälften av bolagets resultat för föregående räkenskapsår.

4 § Begränsningen av värdeöverföringar i 3 § gäller inte för överföring av sådant nettoöverskott som uppkommit vid avyttring av fastigheter under föregående räkenskapsår. Med nettoöverskott avses skillnaden mellan en fastighets försäljningspris och dess bokförda värde med tillägg för försäljningskostnader.

Värdeöverföringar enligt första stycket får dock inte överstiga hälften av nettoöverskottet och ska ha föregåtts av kommunfullmäktiges beslut.

5 § Begränsningen av värdeöverföringar i 3 § gäller inte för överföring av överskott som uppkommit under föregående räkenskapsår

1. om överskottet används för sådana åtgärder inom ramen för kommunens bostadsförsörjningsansvar som främjar integration och social sammanhållning eller som tillgodoser bostadsbehovet för personer för vilka kommunen har ett särskilt ansvar, eller

2. om värdeöverföringen görs mellan allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag inom samma koncern.

6 § Ett allmännyttigt kommunalt bostadsaktiebolag ska skriftligen varje år till regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer lämna uppgifter om beslutade värdeöverföringar och hur de har beräknats.

3:2 Tre exempel på resonemang kring lagstiftningen

Det är svårt att ge en rättvis bild av lagen bara genom att resonera kring lagtexten tagen ur sitt sammanhang. För att ge en fördjupad och ytterligare problematiserad bild av Allbolagens olika ingångar och tolkningsmöjligheter, ges nedan tre exempel på hur resonemangen kring den kan te sig. Detta görs med utdrag ur och kommentarer till regeringens proposition, en rapport från SKR och Civilutskottets betänkande.

Dessa dokument ger en bättre bild av lagens avsikter. Vissa oklarheter kvarstår men en hel del blir också klarare. Dessa dokument ingår också i förarbetena och vägs in vid de bedömningar som domstolarna gör.

Prop. 2009/10:185 Allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag och reformerade hyressättningsregler



Utdrag ur propositionen:

I regeringens proposition framgår att många remissinstanser menade att det saknades en analys av hur kravet på affärsmässighet och vinst och det allmännyttiga syftet att främja bostadsförsörjningen för utsatta grupper förhåller sig till varandra.

Enligt dåvarande alliansregeringens mening behöver förutsättningarna förbättras för kommunen att genomföra insatser för personer som har en svag ställning på bostadsmarknaden.

Överskott som uppkommer inom de kommunala bostadsföretagen bör kommunen inom ramen för sitt bostadsförsörjningsansvar kunna använda för åtgärder för att främja integration och social sammanhållning samt för åtgärder för personer som kommunen har ett särskilt ansvar för.

Åtgärder för att främja integration och social sammanhållning inom ramen för kommunens bostadsförsörjningsansvar kan t.ex. vara åtgärder såsom att öka variationen inom ett bostadsområde som kännetecknas av ett ensidigt utbud av bostäder, eller finansiera behovet av särskilda lokaler eller fritidsanläggningar såsom fotbollsplaner och lekplatser som mötesplatser för att främja integrationen.

Överskott som uppkommer inom de kommunala bostadsföretagen bör kunna användas till sådana bostadsförsörjningsåtgärder som kommuner behöver genomföra för att förbättra situationen för de personer som har en svag ställning på bostadsmarknaden, men där det egna bostadsaktiebolaget av olika skäl inte är den som ska genomföra åtgärden.

En begränsning av möjligheterna till värdeöverföring från ett kommunalt bostadsaktiebolag bör enligt regeringens mening således inte lägga hinder i vägen för en kommun att vid genomförandet av vissa bostadsförsörjningsåtgärder välja den mest ändamålsenliga lösningen.

Mot bakgrund av det anförda anser regeringen att begränsningen av värdeöverföringar inte ska gälla för överföring av sådant överskott som uppkommit under föregående räkenskapsår och som används för åtgärder inom ramen för kommunens bostadsförsörjningsansvar som främjar integration och social sammanhållning eller tillgodoser bostadsbehovet för personer för vilka kommunen har ett särskilt ansvar.

Kommentar och förtydligande



Kommunerna har mycket stor frihet att tillämpa reglerna om åtgärder som ska befrämja social sammanhållning och integration varför det är svårt att ange några tydliga exempel. I en uppmärksammat dom ansåg till exempel Kammarätten att den överdäckning av E18, ombyggnad av Perstorpsvägen i Farsta och byggandet av en lätt industri i Bromsten som Stadshus AB i Stockholm ville genomföra befrämjade integration och social sammanhållning. En överdäckning av en motorväg gynnar till exempel också boende, menade de.

Att främja integration och social sammanhållning

2

I Sveriges kommuner och regioner (SKR) rapport "Att främja integration och social sammanhållning"^[18] görs en analys av de svenska kommunernas och de allmännyttiga bostadsbolagens förutsättningar för att kunna arbeta med frågor kring integration och social sammanhållning.

I rapporten konstaterar man "att bostadspolitiska förändringar sedan 1970-talet, kopplade till svensk politik och EU-rättens regler om statsstöd, i takt med en ökande segregation i storstäderna har gjort det både svårare och viktigare för allmännyttan att arbeta med sociala frågor."

I den genomlysning som gjordes framgick det att det görs ett gediget arbete i bostadsbolagen med dessa frågor.

Kunskapsöversikten visar att det finns en lång tradition och en stor kunskap inom de kommunala bostadsbolagen att arbeta med åtgärder som syftar till integration och social sammanhållning. I rapporten finns ett otal exempel på vad bostadsbolagen arbetar med för att främja integration och social sammanhållning.

[18] Att främja integration och social sammanhållning, SKR, 2012

Civilutskottets betänkande 2009/10:CU24

3

Även i Civilutskottets betänkande finns det skrivningar som kan räta ut en del frågetecken men som också visar på de problem som identifierats.

I samband med riksdagsbehandlingen föreslog Carina Moberg m.fl. (s)^[19] att "riksdagen genom ett tillkännagivande framhåller behovet av en mer djuplodande beskrivning av innebörden av begreppen social sammanhållning och integration[...]" Motionärerna ansåg att det annars finns risk för att olika praxis växer fram i olika kommuner.

[19] Motion 2009/10:C20



Civilutskottets ställningstagande:

Enligt författningskommentarerna kan åtgärder som främjar integration och social sammanhållning inom ramen för kommunens bostadsförsörjningsansvar vara åtgärder som ökar variationen inom ett bostadsområde som kännetecknas av ett ensidigt utbud av bostäder, eller finansierar behovet av särskilda lokaler eller fritidsanläggningar såsom fotbollsplaner och lekplatser som mötesplatser för att främja integrationen.

Det framhålls emellertid att dessa åtgärder är exempel och inte är avsedda att vara uttömmande.

Motionärerna anser således att regeringen i propositionen mer ingående än vad som framgår ovan borde ha beskrivit vilka åtgärder som kan anses främja integration och social sammanhållning enligt den aktuella bestämmelsen. Motionsförslagen om ett tillkännagivande får tolkas som att regeringen nu bör överväga denna fråga och därefter återkomma till riksdagen med förslag om lagändring som innebär ett sådant klarläggande av de aktuella begreppen.

[...]

Åtgärderna ska falla inom ramen för kommunens bostadsförsörjningsansvar och dess- utom främja integration och social sammanhållning. Behoven av, och förutsättningarna för, sådana åtgärder torde emellertid i hög grad skilja sig mellan olika kommuner. Det är de enskilda kommunerna som själva bäst kan bedöma vilken typ av åtgärder som är mest lämpade på den lokala bostadsmarknaden. Ett sådant synsätt ligger också i linje med den principiella uppfattning som utskottet vid ett flertal tillfällen givit uttryck för och som innebär att det är olämpligt med detaljerade statliga krav på hur kommunerna ska utöva sitt bostadsförsörjningsansvar.

När det gäller det faktiska utfallet av de föreslagna reglerna, vill utskottet även erinra om att lagförslaget innehåller en bestämmelse (6 §) om att bolagen varje år skriftligen till regeringen, eller den myndighet som regeringen bestämmer, ska lämna uppgifter om beslutade värdeöverföringar och hur de har beräknats. Det innebär att det kommer att finnas ett samlat underlag för en uppföljning och bedömning av vilka effekter som överföringarna får för bostadsföretagen, hyrorna och konkurrensen på hyresbostads- marknaden.

Motionerna 2009/10:C20 yrkande 1 och 2009/10:C22 yrkande 5 avstyrks med hänvisning till det anförda.

Kommentar och förtydligande



Det finns ingen klagörande skrivning i betänkandet som gäller exempelvis möjligheterna att få fram lägenheter för människor i hemlöshet.

Avslutningsvis framhålls att det är särskilt angeläget att kommunerna när det gäller arbetet med integration och social sammanhållning utgår från lokala behov och förutsättningar.

4. ETT FORSKNINGSPROJEKT OM AFFÄRSMÄSSIGHET KONTRA SAMHÄLLSANSVAR

Allmännyttans bransch- och intresseorganisation Sveriges allmännytta har initierat ett mycket intressant forskningsprojekt - *Nytta med allmännyttan* - som presenteras i en antologi med samma namn^[20]. Utifrån ett antal olika perspektiv undersöks hur de allmännyttiga bostadsbolagen kombinerar affärsmässighet med samhällsansvar. Ett team på elva forskare under ledning av Tapio Salonen, professor i socialt arbete vid Malmö högskola, studerar under två år vad det allmännyttiga syftet innebär, hur allmännyttan kan tolka sitt samhällsansvar och hur bolagen har påverkats efter att lagen trädde i kraft 2011.

Lagen är bred och otydlig vilket ger bolagen ett brett och stort handlingsutrymme att ta sitt samhällsansvar, menar forskarpanelen. Detta är den kanske viktigaste slutsatsen.

Många iakttagelser och poänger i antologin kan dessutom direkt översättas till argument för den som vill initiera samtal med beslutsfattare om en mer aktiv allmännytta inom den sociala bostadspolitiken. Ett axplock av poänger från forskningsprojektet följer nedan.

Nationalekonomen Ingvar Nilsson menar att allmännytta är något bortom bostäder. Ett högt socialt engagemang genererar affärsmässig nytta:

– När vandaliseringen minskar och kostnader för andra sociala problem minskar syns det i resultaträkningen. När fastigheter som tidigare varit problemområden stiger i värde syns det i balansräkningen.

Kommunala bostadsbolag kan inte ha samma avkastningskrav som de privata, menar fastighetsekonomen Gunnar Blomé. Han argumenterar i linje med Nilsson för att *avkastningen blir nytta i annan form än reda pengar*^[21].

[20] *Nytta med allmännyttan* Tapio Salonen (Red), Liber AB, 2015

[21] Alternativt syns i en annan budget, t.ex. kommunens, landstingets, arbetsförmedlingens eller försäkringskassans.

Forskarna är ense om att det inte finns något motsatsförhållande mellan samhällsansvar och affärsnytta. Det är en åsikt som också delas av de privata fastighetsägare som tar ett samhällsansvar – vilket allt fler gör.

Den som ökar fastighetsvärdena och samtidigt satsar på social hållbarhet i form av minskad brottslighet, ökad sysselsättning – helt enkelt skapar goda livsmiljöer – måste våga vänta in resultaten under lång tid.

Kommunerna ska ställa motsvarande marknadsmässiga avkastningskrav på sina bostadsföretag som *andra likartade aktörer, det vill säga som har ett långsiktigt perspektiv på sitt ägande.*

Ett marknadsmässigt avkastningskrav utgår alltid från den lokala marknadssituationen och varje företags egna förutsättningar. För aktörer med ett långsiktigt perspektiv är det också det långsiktiga resultatet och inte den kortsiktiga lönsamheten som står i fokus.

Kommunen kan inte kräva av sitt bostadsbolag att det vidtar åtgärder som inte är lönsamma för bolaget, det kan strida mot EU:s statsstöd och konkurrensregler. Ansvar för bostadsförsörjningen kan aldrig övergå från kommunen till bolaget^[22].

Allmännyttan ska inte snedvrider konkurrensen genom sitt agerande på en lokal marknad, t ex genom att ta emot stöd från kommunen. *Det ligger vidare i uppdraget att ta just social hänsyn, och att man inte ska titta på enskilda investeringar eller åtgärder utan hur man agerar över en längre tidsperiod och på företagsnivå.*

Forskningen visar att handlingsutrymmet är stort och att *det är upp till ägarna och de lokala politikerna att använda det allmännyttiga bostadsföretaget som det utmärkta verktyg det kan vara.*

[22] Hur detta definieras eller hur bedömningen görs, är ofta diffust.

Tapio Salonen drar följande slutsatser:

- Diskussionen om allmännyttans affärsnyttiga samhällsansvar bör således inte fastna i diskussioner kring att beräkna det monetära värdet av sociala projekt.
- Istället bör samhällsansvaret diskuteras utifrån allmännyttans lagstadgade krav på bostadsförsörjning, allmännyttan som långsiktig aktör och hur dessa står i kontrast till kortsiktiga avkastningskrav baserade på marknadens logik.
- Den övergripande slutsatsen är att allmännyttans balanspunkt mellan affärs- och samhällsnytta ytterst kommer, inte oväntat, att avgöras av politiska beslut på såväl nationell som lokal nivå.

Tapio Salonen menar att eftersom det ständigt uppkommer tolkningssvårigheter så bör lagstiftningen klargöras ytterligare.

Kommentar

Det är också möjligt för en enskild person, ideell förening eller annan intresseorganisation att vända sig till någon lämplig riksdagsledamot och höra sig för om vederbörande är villig att skriva en motion med begäran om ett klagörande av de oklarheter som finns. En annan möjlig väg är att ledamoten ställer en fråga till ansvarigt statsråd om vad som görs för att tydliggöra lagen.



5. KOMMUNERNAS ÄGARDIREKTIV TILL ALLMÄNNYTAN

Det finns inget krav på att det ska finnas ägardirektiv, men om det finns ägardirektiv är de juridiskt bindande för styrelse och vd.

Sveriges Kommuner och Regioner, SKR, och Sveriges allmännyttas, har gemensamt utarbetat en handledning som ett stöd för kommuner och bostadsföretag i arbetet med att ta fram eller se över ägardirektiv.^[23]

I det generella ägardirektivet ska kommunen redovisa en fördjupad redogörelse av sina motiv för att äga bolaget och vilken kommunnytta det förväntas ge.

I handledningen betonas betydelsen av en öppen dialog mellan ägare och bolag när direktiven arbetas fram men också i den löpande verksamheten. Man ger även förslag på innehåll.

Ett bra och tydligt ägardirektiv behöver inte vara särskilt omfattande. Den viktigaste förutsättningen är att kommunen i dialog med bostadsbolaget har preciserat syftet med bolagets verksamhet och redogjort för vad bolaget förväntas åstadkomma.

Följande områden kan man överväga att behandla i ägardirektivet menar SKR och Sveriges allmännytta:

- Ägaridé
- Verksamhetsinriktning
- Ekonomiska utgångspunkter
- Sociala utgångspunkter
- Ekologiska utgångspunkter
- Samordning och dialog

Följande frågeställningar bör, utifrån vad man kallar **Sociala utgångspunkter**, tas upp i ägardirektivet

- Vilket ansvar ska bolaget ha för utvecklingen av goda och trygga boendemiljöer i kommunen, bland annat i samarbete med andra aktörer? Vilken roll ska bolaget ha för att bidra till en hållbar utveckling ur ett socialt perspektiv?
- Vilket ansvar har bolaget för att bidra till integration och mångfald?
- På vilket sätt kan bolaget bidra till att skapa kundnytta och ett boende med livskvalitet för hyresgästerna?

[23] Ägarstyrning av allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag. En handledning från Sveriges Allmännytta och Sveriges Kommuner och Regioner



- I vilka former kan bolaget erbjuda boinflytande och inflytande i bolaget?
- Ska bolaget bidra till ett bra boende för äldre och personer med någon form av funktionsnedsättning till exempel genom att satsa på tillgänglighet och möjligheter till gemenskap?
- Hur kan bostadsbolaget bidra till att tillgodose bostadsbehov för personer med särskilda behov eller som av olika skäl har en svag ställning på bostadsmarknaden?
- Hur kan bostadsbolaget bidra till att tillgodose behovet av bostäder för äldre och för personer med funktionsnedsättning och behovet av bostäder för unga vuxna som saknar en egen bostad?
- Ska en policy för uthyrningskriterier, t.ex. vad avser krav på viss inkomstnivå, typ av inkomst etc, fastställas?

I 2019 års bostadsmarknadsenkät från Boverket^[24] uppges 254 kommuner att de har ägardirektiv för det allmännyttiga bostadsbolaget. Det är en ökning med sju sedan förra året. Det är 12 kommuner som har svarat att de inte har något ägardirektiv för det allmännyttiga bolaget. Det framgår inte vilka kommuner som avses. När den nya Allbolagen trädde i kraft 2011 innebar det att många kommuner såg över sina ägardirektiv. I de fall det saknades togs man fram ägardirektiv.

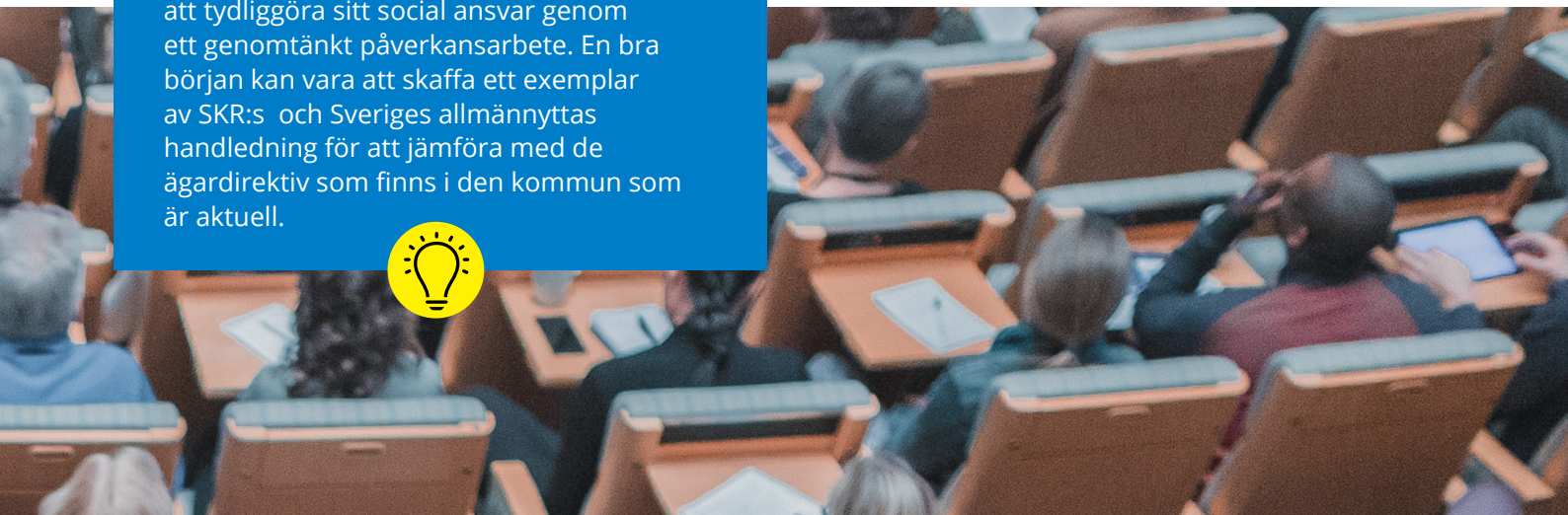
Ägardirektiven är kommunernas främsta verktyg för att säkerställa sitt ansvar för bostadsförsörjning, med hjälp av det allmännyttiga bostadsbolaget. Ägardirektiven är det instrument kommunen som ägare har för att beskriva det uppdrag bolaget får av sina ägare. Bolagen är aktiebolag vilket betyder att det är aktiebolagslagen som styr och beskriver det ansvar som styrelsen i bolaget har. Det finns alltså en viktig rågång mellan kommunen som ägare och bostadsbolagen. Det är styrelse och vd som har ansvaret för den operativa verksamheten. Relationen mellan dessa två är ofta central för hur mycket kommunpolitikerna kan påverka bolagen reellt. Man behöver alltså inte bara förstå de formella strukturerna, utan precis som i de flesta intressepolitiska sammanhang, också förstå individerna och samspelet dem emellan.

Kommentar och förtydligande

Det är fullt möjligt att få kommunerna att tydliggöra sitt sociala ansvar genom ett genomtänkt påverkansarbete. En bra början kan vara att skaffa ett exemplar av SKR:s och Sveriges allmännyttas handledning för att jämföra med de ägardirektiv som finns i den kommun som är aktuell.



[24] För Öppna data i 2019 års bostadsmarknadsenkät, se <https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/bostadsmarknaden/bostadsmarknadsenkaten/>



6. ATT HYRA I FÖRSTAHAND

Denna lag gäller alla förstahandshyresgäster. Det är ingen skillnad om den som hyr är kommunen, landstinget, stadsmissionen eller annan liknande hyresgäst. Man kan avtala bort en del villkor men inte om det är till nackdel för hyresgästen.

Hyreslagen

12 kap i Jordabalken (hyreslagen) är tvingande till hyresgästens fördel. Huvudregeln är alltså att lagen är tvingande till hyresgästens fördel och parterna kan inte avtala om mindre förmånliga regler än vad som står i lagen.

Hyresavtalet måste således stämma överens med hyreslagen i t.ex. frågan om hyrans storlek, avtalstid, uppsägningstid, lägenhetens skick och underhåll.

Begreppet hyresvillkor syftar främst till bestämmelser som ska gälla i framtiden. Det kan t.ex. vara ordningsbestämmelser för personer som vistas i fastigheten eller ett villkor om särskilt underhåll. För frågor som dessa råder en större avtalsfrihet mellan parterna till skillnad från de frågor som är reglerade i hyreslagen.

Om två parter har kommit överens om att vid ett eventuellt kontraktsbrott av hyresgästen ska ingen uppsägningstid gälla. I denna situation har hyresgästen, som annars skyddas av de tvingande bestämmelserna, eftergivit sina rättigheter på ett sätt som är fullt möjligt.

Lagtexten

Denna lagtext måste man studera ordentligt annars kan det få oönskade konsekvenser som man hade kunnat förhindra, se bilaga 1.

Kommentar

Det innebär att exempelvis socialtjänsten som förstahandshyresgäst har samma villkor alla andra som hyr sin lägenhet i förstahand.

Det verkar inte vara helt ovanligt att socialtjänsten tycker sig vara tvingade att betala överhyror trots att det är olagligt och skulle kunna medföra att fastighetsägaren blir skyldig att betala tillbaka för mycket uttagen hyra.

Det finns sannolikt också en okunskap om regelverket hos många aktörer.

Med tanke på att det kan finnas en del oklarheter, trots att lagen är tvingande, är det av stor vikt att kunskapen om vilka regler som gäller på hyresmarknaden är stor. Det gör det möjligt att undvika rättsprocesser och otydligheter samt säkerställa ansvarsfördelningen mellan fastighetsägare, förstahandshyresgäst och andrahandshyresgästen.

Hyresnämnden har en mycket bra webbplats (hyresnamnden.se) där svar på de flesta frågor finns. Det är svårt att att beskriva rättsläget eftersom väldigt mycket handlar om att göra bedömningar av vad som legat till grund för tvisten mellan hyresgäst och hyresvärd.



Hyresgarantier

Ett viktigt verktyg för att möjliggöra att särskilt utsatta individer eller hushåll kan få ett förstahandskontrakt är hyresgarantin. Kommunal hyresgaranti innebär att kommunen går i borgen för en hyresgäst som har tillräckligt god ekonomi för att ha ett eget boende, men som ändå har svårt att få en hyresrätt med besittningsskydd. Syftet är att ge stöd till hushåll som kan betala ett eget boende, men som trots det har svårt att etablera sig på bostadsmarknaden och få en hyresrätt med besittningsskydd.

Exempelvis kan den sökande ha en projektanställning istället för en tillsvidareanställning, men ha en löpande inkomst och ekonomi att klara en hyra. Den kommunala hyresgarantin blir då en extra säkerhet för hyresvärden och kan bidra till att den som söker får ett eget hyreskontrakt på en bostad.

Kommentar

Boverket anser att det är ett alltför lågt användande av hyresgarantier och föreslår att staten tar över hanteringen. Man menar att det kommer att innebära att fler hushåll kommer att få rätt till hyresgarantier än idag. Det uppskattas att staten maximalt kommer att ställa ut 98 000 hyresgarantier per år.

Kronofogden befarar i sitt yttrande över förslaget att det kommer att medföra ett "ökat inflöde av mål om betalningsföreläggande".

Så hanteringen av hyresgarantin är sannolikt på väg att förändras, därför måste man uppdatera sig på vad som gäller. Det är förstås också viktigt att ta reda på om den kommun som är aktuell använder sig av modellen med hyresgarantier.



Förmedling av bostäder

Bostadsbolagen avgör också själva hur bostäderna ska förmedlas. Kommunen kan som ägare påverka eller styra detta när det gäller de egna bolagen och i vissa fall inkludera de privata bolagen i sin förmedling, som t.ex. hos Boplatz Göteborg. Det finns inget enhetligt system för att söka bostad i Sverige. På vissa orter finns det bostadsförmedlingar men de kan ha olika regler och upplägg. Det vanliga är att allmännyttan har en egen kö och många av de större fastighetsägarna har också egna köer. Men det finns tusentals små privata fastighetsbolag som i vissa fall inte ens har en hemsida utan lägenheterna förmedlas enbart via ägarnas egna kontakter.

Kommentar

Det betyder att privata fastighetsägare och allmännyttiga bostadsföretag har stor frihet att själva bestämma vilka villkor för uthyrning som de ska ha. Det skiljer sig alltså åt mellan olika bostadsbolag. Det är alltså en viktig uppgift att få en bild av hur hyresmarknaden ser ut på den ort man verkar exempelvis hur många fastighetsägare som finns, hur många lägenheter de har, hur de fördelar sina lägenheter och hur man kommer i kontakt med dem. Många privata fastighetsägare är anslutna till Fastighetsägarna som i bästa fall kan medverka till att skapa kontakter.

Ett mindre antal kommuner har enligt Boverket gett förtur till hemlösa, äldre, studenter och ungdomar. De flesta bostadsbolag har en egen kö.



7. ATT HYRA I ANDRAHAND^[25]

Även i fråga om andrahandsuthyrning på den sekundära marknaden gäller samma regler för alla, oavsett vem som är uthyrare. För att någon som hyr i andrahand ska få ta över förstahandskontraktet, krävs det exempelvis ett medgivande från hyresvärden.

Om socialtjänsten blir en aktör på andrahandsmarknaden och accepterar en hyra som enligt lag är oskälig, blir det problematiskt. Man skulle då kunna argumentera för att man samtidigt dessutom gynnar svarthandeln.

Från den 1 oktober 2019 gäller nya regler för uthyrning av hyresrätt i andra hand.

Andrahandsuthyrning kräver alltid tillstånd

Det krävs alltid tillstånd från hyresvärden, eller från hyresnämnden, för att få hyra ut en hyresrätt i andra hand. Om det inte finns ett tillstånd riskerar den som hyr ut att bli av med hyreskontraktet och tvingas flytta från lägenheten.

Man får inte ta ut högre hyra än vad man själv betalar

När man har fått tillstånd av hyresvärden eller hyresnämnden att hyra ut sin hyresrätt i andra hand får man inte ta ut en högre hyra än den man själv betalar.

Om lägenheten hyrs ut möblerad får man högst lägga på 15 procent på hyran. Om el, bredband eller liknande ingår i hyran får man ta betalt för de kostnaderna.

Om man tar ut en högre hyra av sin andrahandshyresgäst riskerar man att bli av med lägenheten.

Från och med 1 oktober 2019 kan man också få böter eller fängelse om man hyr ut sin hyresrätt i andra hand utan tillstånd och till en för hög hyra.

Det är även ett brott att sälja eller köpa ett hyreskontrakt, till exempel att ta betalt för sin hyresrätt i samband med ett lägenhetsbyte.

Det är också förbjudet att betala en hyresgäst, svartmäklare eller annan person för att få ett hyreskontrakt.

Straffet för att sälja eller köpa ett hyreskontrakt är böter eller fängelse.

En oskälig hyra kan sänkas

En andrahandshyresgäst som har betalat en oskälig hyra kan vända sig till hyresnämnden. Hos hyresnämnden kan man ansöka om att få tillbaka den del av hyran som är oskälig samt ansöka om att få hyran sänkt för den fortsatta hyrestiden.

Återbetalning kan numera bli aktuell för hyror upp till två år tillbaka i tiden. Då räknar man från dagen då ansökan om återbetalning gjordes. Detta gäller för avtal som har träffats efter den 1 oktober 2019. För avtal som träffats innan denna tidpunkt får beslut om återbetalning avse hyror för ett år tillbaka i tiden.

Ansök ska ske senast tre månader efter andrahandshyresgästen lämnat lägenheten

Man kan också ansöka om återbetalning under hyrestiden. Hyresnämnden fastställer då också hyresvillkoren för den hyrestid som återstår.

Andra regler för bostadsrätter

Hyran för bostadsrätter i andra hand regleras antingen av 12 kap jordabalken eller lagen om uthyrning av egen bostad. De lagarna skiljer sig åt när det gäller hyressättningen och rätten att få hyran sänkt med retroaktiv verka

Reglerna om andrahandsuthyrning finns i 12 kap. 39-40 §§ jordabalken och i 7 kap. 10-11 §§ bostadsrättslagen.

Nedan följer ett antal exempel på vad som gäller vid andrahandsuthyrning. På hyresnämndens hemsida, hyresnamnden.se, finns ytterligare exempel.

[25] Största delen av detta stycke bygger på information från Hyresnämnden och kontakter med jurister på Hyresgästförbundet.

Vem har ansvaret för lägenheten under andrahandsuthyrningen?

Förstahandshyresgästen svarar för att hyran betalas och för att andrahandshyresgästen sköter sig. Förstahandshyresgästen kan alltså bli uppsagd om andrahandshyresgästen till exempel stör grannarna.

Förutsättningar

Om hyresvärden inte går med på en andrahandsupplåtelse av lägenheten, kan hyresgästen söka tillstånd hos hyresnämnden. Hyresnämnden kan lämna tillstånd till uthyrning i andra hand

- dels om förstahandshyresgästen på grund av ålder, sjukdom, tillfälligt arbete eller studier på annan ort, längre utlandsvistelse, särskilda familjeförhållanden - som när hyresgästen ska inleda ett samboförhållande eller andra liknande situationer - har beaktansvärda skäl för att hyra ut eller på annat sätt upplåta lägenheten i andra hand
- dels om andrahandshyresgästen är en skötsam person.

Hur länge får man hyra ut?

Hyresnämnden lämnar i regel inte tillstånd för längre tid än ett år åt gången. Om hyresvärden inte går med på fortsatt uthyrning kan förstahandshyresgästen söka nytt tillstånd hos hyresnämnden. Vid speciella förhållanden, till exempel vid en längre utlandstjänstgöring, kan dock tillstånd ges för hela tjänstgöringstiden. I regel lämnar nämnden inte tillstånd för längre tid än tre år sammanlagt.

Krävs det ett avtal?

Det är en fördel - men inget krav - att ha ett skriftligt andrahandshyresavtal, till exempel för att kunna visa vad man har kommit överens om för hyrestid, uppsägningstid, hyra och andra hyresvillkor.

Om förstahandshyresgästen skriver avtal med andrahandshyresgästen innan hyresvärden eller hyresnämnden har tillåtit andrahandsuthyrningen, är det lämpligt att han eller hon skriver in i avtalet att det bara gäller om förstahandshyresgästen får tillstånd att hyra ut.

Vad är besittningsskydd?

Besittningsskyddet innebär att andrahandshyresgästen inte utan vidare är skyldig att flytta den dag som står i uppsägningen och att förstahandshyresgästen måste föra tvisten till hyresnämnden om andrahandshyresgästen inte lämnar lägenheten.

Enligt hyreslagens regler får en andrahandshyresgäst besittningsskydd först när hyresförhållandet har varat längre än två år i följd.

En andrahandshyresgäst har ett svagt besittningsskydd. Han eller hon får därför i regel inte bo kvar om förstahandshyresgästen ska flytta tillbaka till lägenheten.

Om andrahandsuthyrningen ska pågå längre tid än två år i följd, kan det därför vara lämpligt att förstahandshyresgästen och andrahandshyresgästen också upprättar ett särskilt avtal om att andrahandshyresgästen inte ska ha något besittningsskydd.

Kan hyresnämnden lämna förhandsbesked på hyra?

Hyresnämnden kan inte lämna förhandsbesked om vilken hyra en förstahandshyresgäst som mest kan ta ut om han eller hon vill undvika att bli återbetalningsskyldig. Nämnden tar ställning till om en hyra är skälig eller inte först sedan andrahandshyresgästen har ansökt om återbetalning.

Anledningen till att hyresnämnden inte kan lämna förhandsbesked är att den är en opartisk domstolsliknande myndighet.

Vad gäller när förstahandshyresgästen har ett motkrav på andrahandshyresgästen?

Om förstahandshyresgästen har ett motkrav på andrahandshyresgästen - till exempel ett krav på ersättning för skador på lägenheten - kan hyresnämnden inte besluta om att förstahandshyresgästen har rätt att kvitta skadeståndet mot den hyra som ska betalas tillbaka. Däremot kan hyresnämnden medla mellan parterna. Om medlingen misslyckas, får förstahandshyresgästen i stället vända sig till allmän domstol.

Hyresnämnden kan inte heller fatta beslut om huruvida förstahandshyresgästen är skyldig att betala tillbaka en deposition eller inte. Även detta är en fråga som prövas av allmän domstol om medlingen inte ger något resultat.



8. REKOMMENDATIONER

Nedan finns ett antal rekommendationer. De är i huvudsak riktade till de som ska arbeta på lokal nivå med att åstadkomma förändring för de som saknar eget boende eller som tvingas gå från den ena tillfälliga lösningen till den andra. Det finns stora ambitioner och ett omfattande regelverk som har till syfte att fördela ansvaret för de grupper som står utanför bostadsmarknaden.

Den som vill förändra måste granska hur man använder den ganska omfattande verktygslåda man har i en kommun. Ofta är ambitionerna väl beskrivna men övergången från ord till handling är svårare att klara.

Rekommendationerna är listade i prioritetsordning.



1 Bostadsförsörjningsplaner

Under varje mandatperiod ska riktlinjer för bostadsförsörjningen antas av kommunfullmäktige. Uppgifterna ska särskilt grundas på en analys av den demografiska utvecklingen, av efterfrågan på bostäder, bostadsbehovet för särskilda grupper och marknadsförutsättningar.

Drygt hälften av landets kommuner (156) har svarat att riktlinjerna innehåller mål eller uttalade ambitioner som är särskilt inriktade mot grupper med låga inkomster eller som på annat sätt har en svag ställning på bostadsmarknaden. Kolla särskilt de hur det är formulerat.

Det är viktigt att ta fram kunskapsunderlag för att se hur kommunerna formulerat sina ambitioner och mål för de som har en svag ställning på bostadsmarknaden.

För att få ett ordentligt underlag för fortsatt agerande bör man kartlägga och studera de bostadsförsörjningsplaner som den aktuella kommunen har beslutat om.

Syftet kan både vara att utnyttja de skrivningar som finns alternativt lobba för att kommunen ska tydliggöra hur bostäder ska kunna bli tillgängliga för särskilda grupper. Det krävs också att man definierar vad man menar med särskilda grupper och hur bostadsbehovet ser ut för den gruppen.

Om en kommuns riktlinjer inte motsvarar kraven kan regeringen förelägga kommunen att arbeta fram nya.



2 Ägardirektiv

Det finns inga formella krav på vad kommunens ägardirektiv ska innehålla. Många ägardirektiv, i den mån det finns några, är tämligen innehållslösa.

Man bör studera ägardirektiven ordentligt i de kommuner som är aktuella för att få en bild av vad som är möjligt att åstadkomma inom ramen för de skrivningar som finns. I den mån det är fråga om otillräckliga ägardirektiv bör man lobba politiskt på kommunen för att säkerställa att ägardirektiven också innehåller skrivningar gällande de med en svag ställning på bostadsmarknaden.

Särskilt bör man uppmärksamma om det finns skrivningar, i linje med Sveriges allmännyttas och SKR:s rekommendation, om vilket ansvar man anser att bolaget ska ha för utvecklingen av goda och trygga boendemiljöer i kommunen, bland annat i samarbete med andra aktörer.

Hyresgästföreningen som förhandlar hyrorna har ofta en mycket god bild av både de privata och allmännyttiga bolagen. Ofta har man granskat ägardirektiv och jobbar också med politisk påverkan lokalt.



3 Hyreslagen och reglerna för andrahandsuthyrning

Lagen är lite ålderdomligt formulerad men de flesta frågeställningar som kan uppkomma i ett hyresförhållanden finns reglerat. Det finns också mängder av rättsfall som avgjorts i Hyresnämnden och Hovrätten som kan tjäna som vägledning.

Att skaffa sig kunskap om dessa lagregler kan både underlätta diskussionerna om hur man kan få till stånd en vettiga bostadslösning samt undanröja risken för tvister.



4 Lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag

Det finns skilda tolkningar av begreppet affärsmässiga principer och innebörden av det allmännyttiga intresset.

Det är helt avgörande för att minska osäkerheten och öka handlingsutrymmet att det klargörs. Det är ett krav som stadsmissionen och andra absolut bör ställa.

Om fördelning av lägenheter, vräkningar etc kan komma i konflikt med reglerna om otillåtet statsstöd bör en domstol pröva detta.

Att skapa klarhet är ett uppdrag för riksdagen, alternativt för domstolarna. Ett sätt att få en ingång till riksdagen är att vända sig till en lämplig riksdagsledamot. De kan antingen motionera om vilka förändringar som behöver göras i lagen eller ställa en direkt fråga till ansvarig minister om vad regeringen avser att göra för att tydliggöra vad som gäller.



5 Värdeöverföringar

Varje år ska bolagen skriftligen till regeringen, eller till den myndighet som regeringen bestämmer, lämna uppgifter om beslutade värdeöverföringar och hur de har beräknats. Det innebär att det kommer att finnas ett samlat underlag för en uppföljning och bedömning av vilka effekter som överföringarna får för bostadsföretagen, hyrorna och konkurrensen på hyresbostadsmarknaden.

Även här bör en kartläggning ske av hur och till vad kommunerna har använt möjligheten att använda vinstmedel för "sådana åtgärder inom ramen för kommunens bostadsförsörjningsansvar som främjar integration och social sammanhållning eller som tillgodoser bostadsbehovet för personer för vilka kommunen har ett särskilt ansvar".

Bilaga 1

Hyreslagen (kallas 12 kap i Jordabalken)

Endast tillämpliga delar i detta sammanhang

2 § Hyresavtal skall upprättas skriftligen, om hyresvärden eller hyresgästen begär det.

Har hyresavtal upprättats skriftligen och träder någon i laga ordning i hyresgästens ställe, skall detta på begäran antecknas på avtalet.

Hyrestid och uppsägning

3 § Hyresavtal gäller för obestämd tid, om inte annat följer av andra stycket. Hyresavtal som gäller för obestämd tid skall sägas upp för att upphöra att gälla.

Hyresavtal kan även ingås för bestämd tid. Sådana avtal upphör att gälla vid hyrestidens utgång, om inte annat har avtalats. Har hyresförhållandet varat mer än nio månader i följd, skall dock avtalet alltid sägas upp för att upphöra att gälla.

Ett hyresavtal, som är ingånget för bestämd tid, anses förlängt på obestämd tid.

1. om avtalet saknar bestämmelser om verkan av utebliven uppsägning och inte sägs upp till hyrestidens utgång trots att uppsägning skall ske, eller
2. om hyresgästen, trots att avtalet upphört att gälla utan uppsägning, fortsatt att använda lägenheten en månad efter hyrestidens utgång utan att hyresvärden anmodat honom att flytta.

4 § Hyresavtal som gäller för obestämd tid kan, om inte längre uppsägningstid har avtalats, sägas upp för att upphöra att gälla

1. vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, när avtalet avser en bostadslägenhet, eller
2. vid det månadsskifte som inträffar närmast efter nio månader från uppsägningen, när avtalet avser en lokal.

Skall ett hyresavtal för bestämd tid sägas upp för att upphöra att gälla och är inte längre uppsägningstid avtalad, skall uppsägningen ske senast

1. en dag i förväg om hyrestiden är längst två veckor,
2. en vecka i förväg om hyrestiden är längre än två veckor men längst tre månader
3. tre månader i förväg om hyrestiden är längre än tre månader och det är fråga om en bostadslägenhet,
4. tre månader i förväg om hyrestiden är längre än tre månader men längst nio månader och det är fråga om en lokal,

5. nio månader i förväg om hyrestiden är längre än nio månader och det är fråga om en lokal. Lag (1984:694).

5 § Avser ett hyresavtal en bostadslägenhet, får hyresgästen alltid säga upp hyresavtalet att upphöra att gälla vid månadsskifte som inträffar tidigast efter tre månader från uppsägningen.

6 § Sägs ett hyresavtal upp av en orsak som anges i 11--14 eller 16--18 §§, upphör det genast att gälla. Detsamma gäller i fall som anges i 42 §, om ej annat följer av 44 §.

Sägs ett hyresavtal upp av någon annan orsak som ger hyresvärd eller hyresgäst rätt att frånträda avtalet och är det inte fråga om fall som avses i 5 § andra stycket gäller, oavsett vad som har avtalats om uppsägningstid, den uppsägningstid som för varje särskilt fall anges i 4 § första stycket, om hyresavtalet gäller för obestämd tid, eller i 4 § andra stycket, om hyresavtalet gäller för bestämd tid. Sker uppsägning innan hyresgästen tillträtt lägenheten, upphör avtalet dock genast att gälla.

7 § När hyrestiden har löpt ut skall hyresgästen senast påföljande dag lämna lägenheten och senast klockan 12 den dagen hålla lägenheten tillgänglig för den som skall tillträda den.

Infaller den dag då lägenheten skall tillträdas eller lämnas på en söndag, annan allmän helgdag, lördag, midsommarafton, julafton eller nyårsafton, skall det i stället ske nästa vardag.

Första och andra styckena gäller ej, om annat avtalats. Lag (1984:694)

8 § En uppsägning skall vara skriftlig, om hyresförhållandet har varat längre än tre månader i följd vid den tidpunkt till vilken uppsägningen sker. Uppsägningen får dock, utom i fall som avses i 58 a §, vara muntlig, om det är hyresgästen som säger upp avtalet för upphörande och hyresvärden lämnar ett skriftligt erkännande av uppsägningen. Uppsägningen får ske hos den som är behörig att ta emot hyra på hyresvärdens vägnar.

Säger hyresvärden upp ett bostadshyresavtal och måste uppsägningen enligt första stycket vara skriftlig, bör hyresvärden, om inte hyresgästen saknar rätt till förlängning enligt 45 § första stycket 1--3, i uppsägningen ange orsaken till att avtalet skall upphöra.

Skriftliga uppsägningar skall delges den som söks för uppsägning i den ordning som anges i 8 kap. 8 § andra och tredje styckena, om inte annat följer av fjärde eller femte styckena i denna paragraf.

Har den som söks för uppsägning hemvist här i landet och är det inte fråga om en uppsägning i förtid enligt 42 § eller en sådan uppsägning som avses i 58 §, får uppsägningen sändas i rekommenderat brev. Uppsägningen anses då ha skett när den har avlämnats för postbefordran under den söktes vanliga adress. Har hyresgästen lämnat hyresvärden uppgift om en adress, under vilken meddelanden till honom skall sändas, anses den som hans vanliga adress. I annat fall anses den uthyrda lägenhetens adress som hyresgästens vanliga adress.

9 § På tillträdesdagen skall hyresvärden, om inte bättre skick har avtalats, tillhandahålla lägenheten i sådant skick att den enligt den allmänna uppfattningen i orten är fullt brukbar för det avsedda ändamålet.

Avtal får dock träffas om att lägenheten skall vara i sämre skick, om

2. hyresavtalet innehåller förhandlingsklausul enligt hyresförhandlingslagen (1978:304) och bestämmelserna om lägenhetens skick har tagits in i en förhandlingsöverenskommelse enligt nämnda lag. Lag (1984:694).

10 § Blir lägenheten före tillträdesdagen så förstörd att den inte kan användas för det avsedda ändamålet, förfaller avtalet. Är hyresvärden vållande till händelsen eller lämnar han ej utan dröjsmål hyresgästen meddelande om denna, har hyresgästen rätt till ersättning för skada.

11 § Uppkommer före hyrestidens början ringare skada på lägenheten än som anges i 10 § första stycket och är skadan inte avhjälpd när lägenheten skall tillträdas eller är lägenheten i övrigt, i annat fall än som avses i 13 §, på tillträdesdagen inte i det skick som hyresgästen har rätt att fordra, gäller följande:

1. Hyresgästen får avhjälpa bristen på hyresvärdens bekostnad, om hyresvärden underlåter att efter tillsägelse ombesörja åtgärden så snart det kan ske.

2. Kan bristen inte avhjälpas utan dröjsmål eller underlåter hyresvärden att efter tillsägelse ombesörja åtgärden så snart det kan ske, får hyresgästen säga upp avtalet. Uppsägning får dock ske endast om bristen är av väsentlig betydelse. Sedan bristen har blivit avhjälpd av hyresvärden, får avtalet inte sägas upp.

3. För den tid lägenheten är i bristfälligt skick har hyresgästen rätt till skälig nedsättning av hyran.

4. Hyresgästen har rätt till ersättning för skada, om hyresvärden inte visar att bristen inte beror på hans försummelse.

5. Om hyresavtalet avser en bostadslägenhet, får hyresvärden föreläggas att avhjälpa bristen (åtgärdsföreläggande). Åtgärdsföreläggande meddelas av hyresnämnden efter ansökan av hyresgästen. I fråga om åtgärdsföreläggande gäller i övrigt vad som föreskrivs i 16 § andra och fjärde-sjätte styckena.

14 § Är lägenheten ej utrymd i rätt tid av den som skall flytta, har hyresgästen rätt till skälig nedsättning av hyran för den tid han inte kan använda lägenheten eller en del av den. Om hindret inte undanröjs genast efter det att hyresvärden har underrättats om förhållandet, gäller bestämmelserna i 11 § om rätt för hyresgästen att säga upp avtalet på grund av brist i lägenheten.

Hyresgästen har även rätt till ersättning för skada, om hyresvärden inte visar att hindret inte beror på hans försummelse. Lag (1984:694).

15 § Under hyrestiden ska hyresvärden hålla lägenheten i sådant skick som anges i 9 § första stycket, om inte något annat har avtalats eller följer av andra stycket.

16 § Bestämmelserna i 10--12 §§ gäller också, om

1. lägenheten skadas under hyrestiden utan att hyresgästen är ansvarig för skadan,

2. hyresvärden brister i sin underhållsskyldighet enligt 15 § andra stycket,
3. hinder eller men på annat sätt uppstår i nyttjanderätten utan hyresgästens vållande, eller
4. myndighet under hyrestiden meddelar beslut som avses i 10 § andra stycket eller 12 § utan att hyresgästen givit anledning till det, dock ej förrän beslutet länder till efterrättelse.

17 § Bestämmelserna om skada eller brist i lägenheten gäller också om ohyra förekommer i lägenheten till men för hyresgästen.

I fråga om en bostadslägenhet som utgör en del av ett hus är hyresvärden skyldig att vidta lämpliga åtgärder för att utrota ohyra, även om hyresgästen är ansvarig för att sådan förekommer i lägenheten. Är hyresgästen utan ansvar för ohyrn, har han rätt till ersättning för nödvändiga kostnader som han får genom åtgärder för att utrota ohyrn. Lag (1984:694).

Hyran

19 § Hyran för bostadslägenheter ska vara till beloppet bestämd i hyresavtalet eller, om avtalet innehåller förhandlingsklausul enligt hyresförhandlingslagen (1978:304), i förhandlingsöverenskommelse. Detta gäller dock inte ersättning för kostnader som hänför sig till lägenhetens uppvärmning, nedkylning, förseende med varmvatten eller elektrisk ström eller avgifter för vatten och avlopp

1. om hyresavtalet innehåller förhandlingsklausul och beräkningsgrunden för ersättningens storlek har fastställts genom en förhandlingsöverenskommelse eller genom ett beslut enligt 22 eller 25 § hyresförhandlingslagen,
2. om lägenheten är belägen i ett en- eller tvåfamiljshus eller inom en ägarlägenhetsfastighet, eller
3. i fråga om avgifter för vatten och avlopp, om avgiften påförs hyresgästen efter individuell mätning.

I fråga om bostadslägenheter som hyrs ut i andra hand eller som upplåtaren innehar med bostadsrätt får det trots första stycket avtalas att hyran ska anknytas till den hyra, årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse som upplåtaren betalar.

Om en kostnad som hänför sig till lägenhetens uppvärmning, nedkylning eller förseende med varmvatten eller elektrisk ström kan påföras hyresgästen efter individuell mätning, ska beräkningen av ersättning för kostnaden, trots första och tredje styckena, ta sin utgångspunkt i den uppmätta förbrukningen.

Har avtal träffats i strid med första, tredje eller fjärde stycket, ska hyran utgå med ettbelopp som är skäligt med hänsyn främst till parternas avsikter och övriga förhållanden när avtalet träffades.

Om ogiltighet av avtal om hyra för bostadslägenhet i vissa fall när förhandlingsordning gäller finns bestämmelser i hyresförhandlingslagen. Lag (2014:337).

20 § Har avtal ej träffats om tiden för betalning av hyra som skall utgå i pengar, skall hyran betalas senast sista vardagen före varje kalendermånads början eller, om hyran beräknas för kortare tid än en månad, senast sista vardagen före början av den tid för vilken hyran beräknas. För bostadslägenhet får dock den hyra som belöper på en annan kalendermånad än den första betalas senast sista vardagen före månadens början, även om avtal träffats om tidigare förfallodag.

Hyran skall betalas i hyresvärdens hemvist eller under annan adress som anvisas av honom. Betalning får alltid ske genom postanvisning, postgiro eller bankgiro. Skall hyran betalas på en ort utom riket, är hyresvärden skyldig att svara för de särskilda kostnader detta medför.

Om hyresgästen betalar hyran på post- eller bankkontor, anses beloppet ha kommit hyresvärden till handa omedelbart vid betalningen. Lämnar hyresgästen ett betalningsuppdrag på hyran till bank-, post- eller girokontor anses beloppet ha kommit hyresvärden till handa när betalningsuppdraget togs emot av det förmedlande kontoret. Lag (1984:694).

23 § Bostadshyresgästen får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda. Hyresvärden får dock inte åberopa avvikelser som är utan betydelse för honom.

24 § Hyresgästen skall under hyrestiden väl vårda lägenheten med vad därtill hör. Han är skyldig att ersätta all skada som uppkommer genom hans vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans hushåll eller gästar honom eller av annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning. För brandskada som han själv icke vållat är han dock ansvarig endast om han brustit i den omsorg och tillsyn som han bort iakttaga.

Uppkommer skada eller visar sig brist som ofördröjligen måste avhjälpas för att allvarlig olägenhet icke skall uppstå, är hyresgästen skyldig att genast lämna hyresvärden meddelande om skadan eller bristen. Är hyresgästen och medlemmarna i hans hushåll borta när skadan uppkommer eller bristen visar sig och har hyresgästen berett hyresvärden tillfälle att vid behov komma in i lägenheten under bortovaron, är det dock, om lägenheten utgör del av hus, tillräckligt att hyresgästen omedelbart efter återkomsten lämnar hyresvärden meddelande om skadan eller bristen. Meddelande om annan skada eller brist än sådan som angivits förut i detta stycke skall lämnas hyresvärden utan oskäligt dröjsmål. Försummar hyresgästen att underrätta hyresvärden enligt vad som föreskrivits i detta stycke, är han ansvarig för skada som föranledes av hans försummelse.

Bestämmelserna i första och andra styckena om skada eller brist gäller också om det finns ohyra i lägenheten.

Har hyresgästen utan behövligt samtycke eller tillstånd överlåtit hyresrätten eller åt någon annan upplåtit rätt att begagna lägenheten, är hyresgästen ansvarig för skada som den nye innehavaren skulle ha ersatt enligt första, andra eller tredje stycket, om lägenheten hade varit hyrd av honom.

24 a § Bostadshyresgäster har rätt att på egen bekostnad i lägenheten utföra målning, tapetsering och därmed jämförliga åtgärder. Minskar därigenom lägenhetens bruksvärde, har hyresvärden rätt till ersättning för skadan.

Parterna får träffa avtal om att bestämmelserna i första stycket helt eller delvis inte ska gälla, om

1. hyresavtalet avser ett enfamiljshus som inte är avsett att hyras ut varaktigt eller en lägenhet inom en ägarlägenhetsfastighet som inte är avsedd att hyras ut varaktigt, eller
2. lägenheten har upplåtits av någon som innehade den med bostadsrätt och lägenheten alltså inte innehålls med sådan rätt.

Frågan om skyldighet för hyresgästen att betala ersättning enligt första stycket prövas av hyresnämnden. Lag (2009:180).

25 § När hyresgästen använder lägenheten skall han se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de inte skäligen bör tålas (störningar i boendet). Hyresgästen skall vid sin användning av lägenheten också i övrigt iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten. Hyresgästen skall hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av dem för vilka han svarar enligt 24 § första stycket.

Om det förekommer störningar i boendet, skall hyresvärden ge hyresgästen tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör samt, om denne är en bostadshyresgäst, underrätta social- nämnden i den kommun där lägenheten är belägen om störningarna.

Andra stycket gäller inte om hyresvärden säger upp hyresavtalet med anledning av att störningarna är särskilt allvarliga med hänsyn till deras art eller omfattning (särskilt allvarliga störningar i boendet).

Om hyresgästen vet eller har anledning att misstänka att ett föremål är behäftat med ohyra får detta inte tas in i lägenheten. Lag (1993:400).

26 § Hyresvärden har rätt att utan uppskov få tillträde till lägenheten för att utöva nödvändig tillsyn eller utföra förbättringsarbeten som inte kan uppskjutas utan skada. När lägenheten är ledig till uthyrning, är hyresgästen skyldig att låta den visas på lämplig tid.

Efter tillsägelse minst en månad i förväg får hyresvärden i lägenheten låta utföra mindre brådskande förbättringsarbeten som inte vållar väsentligt hinder eller men i nyttjanderätten. Sådana arbeten får dock inte utan hyresgästens medgivande utföras under den sista månad som hyresförhållandet består. Vill hyresvärden utföra annat arbete i lägenheten, får hyresgästen inom en vecka från det att han fick meddelande om detta säga upp avtalet till upphörande. Sådant arbete får inte utan hyresgästens medgivande påbörjas förrän avtalet sålunda kunnat bringas att upphöra. Bestämmelserna i detta stycke gäller inte arbete som hyresvärden har utfäst sig att utföra åt hyresgästen eller som han genom ett åtgärdsföreläggande har ålagts att utföra.

I fall som anges i första eller andra stycket skall hyresvärden tillse att hyresgästen ej förorsakas större olägenhet än nödvändigt. Skada som förorsakas hyresgästen genom arbete som avses i andra stycket skall ersättas av hyresvärden, även om skadan icke beror på hans försummelse.

Hyresgästen är skyldig att tåla inskränkningar i nyttjanderätten, som föranleds av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i fastigheten, även om den av honom hyrda lägenheten inte besväras av ohyra. Därvid gäller 17 § andra stycket.

Underlåter hyresgästen att bereda hyresvärden tillträde till lägenheten när denne har rätt till det, får kronofogdemyndigheten meddela särskild handräckning. I fråga om sådan handräckning finns bestämmelser i lagen (1990:746) om betalningsföreläggande och handräckning. Lag (1991:850).

27 § Om hyresgästen överger lägenheten, får hyresvärden genast återta den.

Om det i en lägenhet som hyresgästen har lämnat eller från vilken han avhysts eller i ett utrymme som hör till lägenheten finns egendom, som kan antas tillhöra honom eller någon i hans hushåll, och om han inte inom tre månader från anmaning eller inom sex månader från det han lämnade eller avhystes från lägenheten har avhämtat egendomen, tillfaller den hyresvärden utan lösen. Lag (1984:694).

Denna skrift är framtagen genom Sveriges Stadsmissioners nationella projekt ***Avskaffa hemlösheten med Bostad först***. Forskning visar att Bostad först är en modell som effektivt kan minska hemlösheten i Sverige och som även kan minska samhällskostnader och mänskligt lidande. Projektet är finansierat genom medel från Postkodlotteriet och genomförs i samarbete med Lunds universitet.

Sveriges Stadsmissioner arbetar för människor som lever i utsatthet och utanförskap i Sverige, och består av de lokala Stadsmissionerna i Eskilstuna, Göteborg, Kalmar, Linköping, Skåne, Stockholm, Uppsala, Västerås och Örebro.



Med finansiering från

