

# Höga dygnskostnader och mellanhänder

Avvägningar, bedömning samt vidtagna åtgärder

# Hyresrättsligt gäller följande:

Utgör upplåtelseerna hyresavtal kan vi kräva tillbaka hyra under vissa förutsättningar:

- Upplåtelsen avser bostad
- Upplåtelsen är *inte* tillfällig
- Hyresgästen ges egen besittning till lägenheten
- Tjänsten är i underordnad betydelse i förhållande till hyresinslaget
- Problemställningen är att kommunen har upphandlat en tjänst som någonstans under avtalsförhållandets gång omvandlas till ett hyresavtal.
- Huvudfrågan är således huruvida upplåtelseerna utgör hyresavtal eller köp av tjänst.
- Rättsläget gällande denna fråga oklart.
- Hyresnämnden tar inte ut några avgifter och vardera part står sina egna rättegångskostnader

# Avvägningar - risker och möjligheter

- Malmö stad är en stor organisation med kompetens att direktupphandla, dvs ingen svag part, som blir "lurad/utnyttjad" av företag med tveksam moral/prissättning.
- Att köpa platser för hemlösa i lägenheter har gått att motivera utifrån kvalitet (barnfamiljer) och ibland pris (barnfamiljer).
- Vi har i varje enskilt fall tagit kontakt, frågat om plats finns, pris – och därefter sagt att vi vill köpa platsen. **Vi har alltså handlat med öppna ögon.**
- Så vitt vi vet har inget brott begåtts i samband med att plats har sålts till Malmö stad (om något företag agerar tveksam/fel skattemässigt mm vet vi inte).
- Det blir mycket tveksamt om Malmö stad i efterhand driver processer mot företag, med tanke på ovan. (Kommer vi att göra det i andra sammanhang?)
- Vi har precis gjort en upphandling med samma typ av platser som ovan – priset är samma eller högre. (Hur kan vi välja att skriva under en upphandling/avtal med företag som levererar just sådana platser som vi nu tänker driva i hyresnämnden?)
- Skillnad är om förvaltningen bestämt sig för att helt sluta köpa denna typ av plats, med motiveringen att det blir oskäligt dyrt/"förstör" en ordinarie bostadsmarknaden.

# forts Avvägningar - risker och möjligheter

- Genom en process kan det rättsliga läget tydliggörs
- Det kan finnas ett positivt signalvärde i att driva processen utifrån brottsförebyggande syfte
- Förvaltningen kan eventuellt få pengar återbetalda

# Bedömning

- Sammanfattningsvis går det inte att generellt uttala att det går att kräva tillbaka hyra för våra dygnsboenden.
- I varje enskilt fall måste vi titta på:
  - 1) möjligheterna att argumentera för att specifik upplåtelse är ett hyresavtal och inte köp av tjänst
  - 2) för det fall att upplåtelsen är ett hyresavtal – att förutsättningarna för att kräva tillbaka hyra föreligger.

Det finns ingen garanti för att hyresnämnden delar vår bedömning om vi väljer att processa.

# Upphandlingen som är genomförd

- Samarbete, inför avtalsskrivandet, med Skatteverket i syfte att vidta åtgärder som minskar risken för brott mot välfärden
- Kontroller görs, i samråd med Skatteverket, under avtalsperioden
- Leverantör/underleverantör
  - **Upphandlad leverantör** - hyr ut möblerade platser/lgh per dygn
  - Fastighetsägaren - hyr ut platser/lgh till leverantören (underleverantör)
- ASF kontrollerar löpande samt vid behov, enligt fastställda kriterier, leverantörens ekonomi och kvalitén på boendet
- Leverantören är skyldig att vid behov kontrollera och visa ASF att fastighetsägaren (underleverantören) lever upp till samma kriterier
- Prisnivåerna något högre än tidigare och nuvarande direktupphandlade platser

# Interna akutplaceringar

## ***Genomlysning av nuvarande bestånd***

- Ändra målgrupp - brandskyddsregler
- Bygglov och verksamhetsbeskrivningar

## ***Genomgångslägenheter via Lägenhetsenheten***

- Dyra lägenheter används som akutboende
- Införskaffa fler styckelägenheter i syfte att användas som akutboende

## ***Starta nya boenden i egen regi***