



Datum

2019-12-12

Vår referens

Lars G Larsson

Utvecklingssekreterare

lars.g.larsson@malmo.se

Tjänsteskrivelse

Uppdrag: Ställningstagande avseende återkrav för kostnader för akutboende ASN-2019-13158

Sammanfattning

Helena Nanne (M) och Charlotte Bossen (C) överlämnade ett skriftligt nämndinitiativ den 26 augusti 2019. I initiativet föreslogs arbetsmarknads- och socialnämnden att uppdra åt arbetsmarknads- och socialförvaltningen att inleda en process i hyresnämnden gällande återkrav av hyror för uthyrningar i andra hand för akutboenden. Nämnden beslutade den 27 augusti 2019 att uppdra åt arbetsmarknads- och socialförvaltningen att undersöka möjligheterna att inleda en process i hyresnämnden.

I ärendet redogör arbetsmarknads- och socialförvaltningen för aktuella förhållanden.

Förslag till beslut

1. Arbetsmarknads- och socialnämnden beslutar att inte ansöka hos hyresnämnden om återbetalning av hyra för akutboende för hemlösa hushåll.

Beslutsunderlag

- Nämndsinitiativ angående återkrav
- Protokollsutdrag §289 Ärende väckt av Helena Nanne (M) och Charlotte Bossen (C) avseende återkrav för kostnader för akutboende
- G-Ställningstagande avseende återkrav för kostnader för akutboende ASN 191218

Beslutsplanering

Arbetsmarknads- och socialnämnden 2019-12-18

Ärendet

Helena Nanne (M) och Charlotte Bossen (C) överlämnade ett skriftligt nämndinitiativ den 26 augusti 2019. I initiativet föreslogs arbetsmarknads- och socialnämnden att uppdra åt arbetsmarknads- och socialförvaltningen att inleda en process i hyresnämnden gällande återkrav av hyror för uthyrningar i andra hand för akutboenden. Nämnden beslutade den 27 augusti 2019 att uppdra åt arbetsmarknads- och socialförvaltningen att undersöka möjligheterna att inleda en process i hyresnämnden.

Arbetsmarknads- och socialförvaltningen har vid nämndens sammanträde den 28 november lämnat en muntlig redogörelse för förhållandena i ärendet.

Sakfrågan gäller om det är möjligt och lämpligt att via en rättsprocess i hyresnämnden ställa krav på att företag, som efter att förvaltningen fattat ett biståndsbeslut enligt socialtjänstlagen och överenskommit med företagen att upplåta möblerade bostäder till hemlösa hushåll, betalar tillbaka en del av den överenskomna ersättning som arbetsmarknads- och socialförvaltningen har betalat. Lägenheter som avses är bland annat bostäder som är belägna i vanliga fastigheter med hyresbostäder men andra typer av bostäder kan också förekomma. Om det gäller en hyreslägenhet finns en förhandlad hyra som förstahandshyresgästen betalar till hyresvärden.

Företag har tillgång till bostäder som de har möblerat och som tillhandahålls för kortare eller längre tid. De sköter lägenheterna, möblering, iordningsställande och städning av lägenheterna efter att ett hushåll lämnat lägenheten, samt håller kontakt med arbetsmarknads- och socialförvaltningen och de familjer/individer som bor i lägenheterna. Det har inte ingått några sociala stödinsatser. Arbetsmarknads- och socialförvaltningen har vid behov tagit kontakt med företagen och bokat lägenheterna för kortare tid. Betalning har överenskommits i samband med bokning och avser pris per dygn. Priset har varit beroende av lägenhetens storlek och antal personer i hushållet. Tiden då hushållen har bott i lägenheterna har varierat. Det är framför allt hemlösa barnfamiljer som fått bistånd enligt socialtjänstlagen som bott i lägenheterna. I huvudsak för stora barnfamiljer har priset per dygn för lägenheterna varit lägre än på hotell, vandrarhem och andra liknande boenden. Kvaliteten har också varit högre, eftersom barnfamiljerna haft tillgång till egna kök och badrum.

I detta ärende har förvaltningen konsulterat jurist på fastighets- och gatukontoret vad gäller bestämmelserna om hyra för bostad och om möjligheterna att ansöka hos hyresnämnden om återbetalning av hyra.

För att förvaltningen ska kunna vinna framgång om återbetalning av hyra i hyresnämnden måste det fastslås om det som förvaltningen har betalat är att betrakta som hyra och inte betalning av tjänst. Enbart om det kan fastslås att betalning utgör hyra kan förvaltningen via hyresnämnden få återbetalning av hyra. Rättsläget är oklart om betalning för de lägenheter som förvaltningen har bokat och bistått hemlösa hushåll med är att betrakta som hyra eller som betalning av tjänst. För att ta ställning till om betalningen ska betraktas som hyra och inte betalning av tjänst ska avgöras om upplåtelsen avser en bostad, om upplåtelsen inte är tillfällig, att hyresgästen ges egen besittning till lägenheten och att tjänsten är av underordnad betydelse i förhållandet till hyresinslaget.

Enligt den överenskommelse som förvaltningen har gjort med företagen i varje enskilt fall har lägenheterna normalt varit tillgängliga samma dag, personal hos företagen har tagit emot hushållet, lämnat ut nycklar och lämnat information. Normalt har förvaltningen kunnat säga upp avtalet med ett dygns varsel. I vissa fall har medarbetare hos företagen hämtat upp familjerna/individerna och kört till bostaden. Vid en eventuell prövning i hyresnämnden måste förvaltningen kunna förklara det faktum att förvaltningen har agerat som att det rör sig om köp av en tjänst men att tjänsten övergår i ett hyresförhållande. Desto längre tid avtalsförhållandet har varat desto mer underordnad blir tjänsten i förhållande till hyresinslaget, det vill säga förvaltningen har lättare att vinna framgång ju längre ett avtalsförhållande har varat. Eftersom rättsläget är oklart går det inte att förutse hur hyresnämnden kommer ställa sig till frågan om betalning är att betrakta som hyra eller köp av tjänst.

Frågan kompliceras också av att förvaltningen nyligen gjort en upphandling enligt lagen om offentlig upphandling (LOH) där förvaltningen bland annat har upphandlat just den typ av

boenden som är aktuella i detta ärende, det vill säga boenden som tillhandahålls möblerade, varav en del är vanliga hyreslägenheter. Förvaltningen har tecknat ramavtal med ett antal företag och prisnivån ligger på samma eller över den nivå som har gällt då tjänsten tidigare direktupphandlades. I upphandlingen har boendena betraktats som en tjänst som förvaltningen köper.

I det fall som det kan fastslås att arbetsmarknads- och socialförvaltningen har betalat en hyra är det möjligt att genom hyresnämnden få ett beslut om att företagen ska återbetala den del av hyran som är oskälig. Det finns vissa bestämmelser i jordabalken som reglerar vilken hyra en förstahandshyresgäst får ta ut av en andrahandshyresgäst. Hyran ska vara skälig och normalt utgå från den hyra som förstahandshyresgästen betalar. Om lägenheten är möblerad kan förstahandshyresgästen göra ett tillägg med högst 15 procent. I de fall som nu är aktuella måste det bedömas i vilken utsträckning betalning avser den tjänst som företagen levererar till förvaltningen. Återbetalning av hyra kan bli aktuell för hyror ett år tillbaka i tiden, om hyresavtalet träffades innan den 1 oktober 2019. För hyresavtal som träffades efter den 1 oktober 2019 gäller två år. Ansökan om återbetalning av hyra måste göras till hyresnämnden senast tre månader efter att andrahandshyresgästen har lämnat lägenheten.¹

Bestämmelserna i jordabalken avser bland annat att skydda enskilda hyresgäster mot oskäliga villkor. I de fall som förvaltningen har bokat nämnda bostäder har det skett genom en så kallad direktupphandling. Förvaltningen har stor vana vid att direktupphandla och kan inte betraktas som en svag en svag part i utsatt ställning. Vid bokningen har ett pris överenskommit liksom period för bokningen.

Arbetsmarknads- och socialförvaltningens överväganden

Arbetsmarknads- och socialförvaltningen har under lång tid använt sig av möblerade lägenheter som upplåtits av företag i staden. Bakgrunden har varit en stor hemlöshet och att behovet av att få tillgång till akuta boendeplatser varit stor. För framför allt barnfamiljer har möblerade lägenheter inneburit en högre kvalitet än andra alternativ för akutboende. Prisnivån har i regel varit på samma nivå eller lägre jämfört med andra alternativ. Samtidigt har det pris som förvaltningen har betalat för lägenheterna överstigit den förhandlade hyran för lägenheten. I det pris som förvaltningen har betalat har det ingått möbler samt en del tjänster från leverantören. Lägenheterna har i regel varit tillgängliga samma dag och varit möjliga att säga upp med ett dygns varsel.

Rättsläget är oklart varför det inte går att förutse om förvaltningen kan vinna framgång genom att ansöka i hyresnämnden om återbetalning av hyra. Det kan finnas anledning att driva ett ärende i hyresnämnden för att få rättsläget utrett och samtidigt få återbetalning av hyra. Det är oklart om vilka summor det kan röra sig om. Återbetalning av hyra kan ske under vissa villkor och ansökan måste göras till hyresnämnden senast tre månader efter avtalet har upphört.

Utöver den juridiska bedömningen måste också bedömas om det är lämpligt att ansöka hos hyresnämnden om återbetalning av hyra. Arbetsmarknads- och socialförvaltningen menar att de avtal som ingåtts vid direktupphandlingar med företag varit sådana att båda parter har betraktat dessa som köp av en tjänst. Period och pris har avtalats i samband med bokning. Det är därför

¹ [Sveriges domstolar - om utyrning i andra hand](#)

tveksamt om förvaltningen i efterhand ska driva frågan i hyresnämnden. Det kan ligga i stadens intresse att framstå som en seriös avtalspart som inte i efterhand prövar ingångna avtal i domstol. Förvaltningen har ingen kännedom att något brott har begåtts av någon av leverantörerna i samband med att lägenheterna har upplåtits för hemlösa hushåll.

Förvaltningen har nyligen genomfört en upphandling av boendeplatser utan stöd. I upphandlingen har förvaltningen skrivit ramavtal med leverantörer. Det kan synas inkonsekvent om förvaltningen går till hyresnämnden med krav om återbetalning av hyra från företag som nyligen deltagit i en upphandling och i vissa fall också har skrivit under ett ramavtal med förvaltningen om samma tjänst.

Arbetsmarknads- och socialförvaltningen avråder arbetsmarknads- och socialnämnden att besluta att hos hyresnämnden ansöka om återbetalning av hyra.

Ansvariga

Katarina Lindeberg Avdelningschef

Britt-Marie Pettersson Förvaltningschef