



Datum

2023-11-24

Vår referens

Helena Hansson

Utvecklingssekreterare

helena.hansson@malmo.se

## Tjänsteskrivelse

### **Ärende väckt av Vänsterpartiet - Information om hyreshöjningar och avgift för medlemskap i hyresgästföreningen i Malmö ASN-2023-18605**

#### **Sammanfattning**

Vänsterpartiet har 2023-09-23 lämnat ett nämndinitiativ till arbetsmarknads- och socialnämnden. Initiativtagarna föreslår att nämnden beslutar att 1) ett informationsblad skickas ut till våra klienter om situationen kring hyreshöjningarna i Malmö, samt 2) information om att arbetsmarknads och socialnämnden beviljar avgiften för medlemskap i hyresgästföreningen i Malmö.

Arbetsmarknads- och socialförvaltningen bedömer inte att nämnden har till uppgift att ta fram och skicka ut information om hyreshöjningar i staden till de Malmöbor som har kontakt med förvaltningen.

Information om hyresförhandlingarna finns tillgänglig via så väl hyresgästernas organisation, som är den ena av parterna i förhandlingarna, som hyresvärdarna och har därutöver bevakats av media.

Arbetsmarknads- och socialförvaltningen bedömer ej heller det aktuellt att ta fram särskild information om bistånd till avgift för specifikt medlemskap i hyresgästföreningen. I samband med att ansökan om bistånd fylls i och i kontakt med socialsekreterare får biståndssökande Malmöbor information redan idag.

#### **Förslag till beslut**

Arbetsmarknads- och socialnämnden avslår förslaget om att ett informationsblad skickas ut till våra klienter om situationen kring hyreshöjningar i Malmö.

Arbetsmarknads- och socialnämnden anser förslaget att information om att arbetsmarknads- och socialnämnden beviljar avgift för medlemskap i hyresgästföreningen vara besvarat med vad som framförs i ärendet.

#### **Beslutsunderlag**

- Ärende väckt av Vänsterpartiet 2023-09-23
- Protokollsutdrag §286 Ärende väckt av Vänsterpartiet
- G-Tjänsteskrivelse - ASN 23-12-20 Ärende väckt av Vänsterpartiet 2023-09-23

#### **Beslutsplanering**

Arbetsmarknads- och socialnämnden 2023-09-26

ASN beredning 2023-11-29

Arbetsmarknads- och socialnämndens arbetsutskott 2023-12-07

Arbetsmarknads- och socialnämnden 2023-12-20

## Ärendet

### Bakgrund och ärendets initiering

Vänsterpartiet har 2023-09-23 lämnat ett nämndinitiativ till arbetsmarknads- och socialnämnden.

I initiativet beskrivs att flera stora hyresbolag krävt en andra hyreshöjning om två procent från den 1 juli 2023 utöver de fem procent som förhandlades fram i början av året. Information framkommer i skrivelsen om att fem av sex fastighetsägare och ett ombud frånträdde förhandlingarna med Hyresgästföreningen den 14 juni. Fyra av de sex fastighetsägarna har därefter valt att direktavisera hyresgästerna.

Initiativtagarna beskriver att arbetsmarknads- och socialnämnden har informerat de Malmöbor som har rätt till försörjningsstöd avseende hyran att man kommer att stå för kostnaderna för de kostnadsökningar som hyreshöjningarna innebär.

Vidare skriver initiativtagarna att hyreshöjningen kommer innebära en ökad kostnad för nämnden men även slå hårt mot de Malmöbor som erhåller försörjningsstöd. Konsekvens för Malmöborna bedöms bli aktuell när personerna går till arbete eller studier och initiativtagarna skriver att de då kommer behöva betala en högre hyra än vad som är rimligt.

Initiativtagarna föreslår att arbetsmarknads- och socialnämnden beslutar att

- Ett informationsblad skickas ut till våra klienter om situationen kring hyreshöjningarna i Malmö.
- Information om att arbetsmarknads och socialnämnden beviljar avgiften för medlemskap i hyresgästföreningen i Malmö.

### Arbetsmarknads- och socialförvaltningens utredning

#### Hyresförhandlingar i Malmö 2023

I början av året förhandlades årlig hyreshöjning i Malmö, en höjning om 5 procent som gällde från den 1 januari 2023.

Sex hyresvärdar påkallade under våren 2023 nya förhandlingar avseende höjning från 1 juli 2023. Det finns inte reglerat i lag med vilket intervall en hyresvärd kan begära hyreshöjning. Situationen med nya förhandlingar under innevarande år är ny, historiskt har hyreshöjningar som regel skett en gång per år.

Förhandlingarna mellan hyresvärdarna och Hyresgästföreningen avbröts 14 juni och fyra av hyresvärdarna direktaviserade därefter sina hyresgäster med höjd hyra från 1 juli 2023.

Efter att en hyresvärd fullgjort sin förhandlingsskyldighet enligt hyresförhandlingslagen<sup>1</sup>, utan att

---

<sup>1</sup> [Hyresförhandlingslag \(1978:304\) | Sveriges riksdag \(riksdagen.se\)](#)

överenskommelse nåtts vid förhandlingar med organisation för hyresgäster, finns det möjlighet för hyresvärderna att försöka nå en överenskommelse med varje enskild hyresgäst. Att försöka nå en överenskommelse med enskilda hyresgäster sker som regel genom direktavisering avseende den nya hyran som hyresvärderna vill ha fastställd.

Om hyresgästen betalar ny höjd hyra kan det betraktas som att hyran är överenskommen mellan parterna. Hyresgästen kan också välja att fortsatt betala den tidigare överenskomna hyran och hyresvärderna kan då ta ärendet till Hyresnämnden för att få begäran om ny höjd hyra prövad. I avvaktan på avgörande så kan en hyresgäst inte bli vräkt eller få betalningsanmärkning om den tidigare förhandlade hyran betalas i tid.

Information om hyresförhandlingarna och hyresvärdarnas krav på höjning från och med 1 juli 2023 har haft stor spridning i media, både nationellt och lokalt. Information har getts ut via Hyresgästföreningen som även publicerat informationsmaterial kring fastighetsägarnas yrkande och föreningens råd.

Anslag har satts upp i berörda hyreshus. Hyresgästföreningens information är och har varit tillgänglig att använda för medlemmar, hyresgäster och allmänhet. Informationsmaterialet har funnits publicerat på flera språk.

### **Ekonomiskt bistånd enligt socialtjänstlagen till boendekostnader**

Försörjningsstöd ska enligt 4 kap. 3 § socialtjänstlagen (SoL) lämnas avseende skäligena kostnader för boende. Arbetsmarknads- och socialnämnden tillämpar genomsnittliga bostadskostnader för Malmö med omnejd som vägledande belopp avseende högsta godtagbara boendekostnad vid bedömning av rätten till bistånd.

Beloppen finns att ta del av i Försäkringskassans föreskrifter om genomsnittlig och högsta godtagbara bostadskostnad<sup>2</sup> som uppdateras årligen.

Inom ramen för de vägledande beloppen har boendekostnad beaktats med avtalad hyra vid ansökningar om försörjningsstöd till boendekostnaden. Det vill säga att för de personer som inte accepterat hyreshöjning från 1 juli har det tidigare förhandlade beloppet beaktats som godtagbar utgift och för personer som accepterat höjning och avstått från att få saken prövad i hyresnämnden har den högre hyreskostnaden beaktats för tid från och med 1 juli.

Enligt förvaltningens vägledning inom verksamhetsområdet ekonomiskt bistånd kan kostnad för tillstyrkt månadsavgift 85 kr för hyresgästförening beaktas vid beräkning av ekonomiskt bistånd. Information om möjligheten att ansöka om bistånd till avgift för hyresgästföreningsavgift framkommer på ansökningshandlingarna om ekonomiskt bistånd.

Information om möjligheten att ansöka om avgiften förmedlas i socialsekreterarens kontakt med det enskilda hushållet som söker bistånd på samma sätt som för vad som i övrigt gäller försörjningsstöd och ekonomiskt bistånd till livsföringen i övrigt.

I ekonomiska beräkningarna, upprättade av arbetsmarknads- och socialförvaltningen och som sparades som slutgiltiga för perioderna januari till december 2022, uppgick de biståndssökande

---

<sup>2</sup> FKFS 2022:4, se uppgifter för Stormalmö på sida 2. [Försäkringskassans föreskrifter om genomsnittlig och högsta godtagbara bostadskostnad för år 2023; \(forsakringskassan.se\)](https://www.forsakringskassan.se/om-forsakringskassan/for-sokande-och-ansokande)

hushållens sammanlagda utgifter till 1 433 Mkr och hushållens sammanlagda inkomster till 498 Mkr.

Kostnad för boende utgör en stor andel av de godtagbara kostnaderna för biståndshushållen och är i de ekonomiska beräkningarna beaktad med 587 Mkr under perioden januari till december 2022, vilket utgör 41 procent av de totala utgifterna.

Utgift för hyresgästföreningsavgifter är beaktad med ett belopp om totalt 1,5 Mkr under året 2022 vilket motsvarar 0,1 procent av de totala utgifterna i de ekonomiska beräkningarna. Under förutsättning att rätt till bistånd föreligger beviljas ekonomiskt bistånd till den del av de totala utgifterna som godkänts i beräkningen och som hushållets egna inkomster ej räcker till.

### **Förvaltningens överväganden och förslag till beslut**

Situationen med påkallade förhandlingar om ytterligare hyreshöjning från juli månad, sex månader efter senaste höjningen, är ny och har lett till omfattande rapportering i både nationell och lokal media.

Både hyresgästernas medlemsorganisation Hyresgästföreningen och hyresvärdarna har gått ut med information till hyresgäster och allmänhet.<sup>3</sup> Berörda hyresgäster bedöms av förvaltningen ha och ha haft goda förutsättningar att kunna hitta och ta del av adekvat information kring begäran om höjd hyra från 1 juli 2023.

Arbetsmarknads- och socialförvaltningen har haft kunskap om aktuell situation kring yrkandena om ny hyreshöjning från 1 juli och vid frågor från personer som ansöker om ekonomiskt bistånd har socialsekreterare kunnat hänvisa till information från de förhandlande parterna samt lämna besked kring vad som gäller kring rätten till bistånd. Även via nämndens Bostadsrådgivning finns det möjlighet att få information, råd och vägledning kring bostadsmarknaden och vad som gäller på hyresmarknaden.

1. Initiativtagarna föreslår att arbetsmarknads- och socialnämnden beslutar att ett informationsblad skickas ut till våra klienter om situationen kring hyreshöjningarna i Malmö.

Arbetsmarknads- och socialförvaltningen bedömer inte att det är nämndens ansvar eller uppdrag att som myndighet skicka information om situationen kring hyreshöjningar i Malmö. Arbetsmarknads- och socialförvaltningen bedömer därmed inte att nämnden ska ta fram informationsblad och göra utskick kring hyreshöjningarna till personer med ekonomiskt bistånd.

Frågan har varit välbevakad medialt och hyresgästernas intresseorganisation, som är part enligt hyresförhandlingslagen (1978:304), har varit aktiv i frågan. Arbetsmarknads- och socialförvaltningen föreslår att förslaget avslås.

2. Initiativtagarna föreslår att arbetsmarknads- och socialnämnden beslutar att information om att arbetsmarknads och socialnämnden beviljar avgiften för medlemskap i hyresgästföreningen i Malmö.

---

<sup>3</sup> Se till exempel [faktablad-medlem-strandning-malmo-juli-2023-uppdaterat-004.pdf \(hyresgastforeningen.se\)](https://www.hyresgastforeningen.se/faktablad-medlem-strandning-malmo-juli-2023-uppdaterat-004.pdf)

Arbetsmarknads- och socialförvaltningen har tolkat förslaget som att information om att arbetsmarknads och socialnämnden beviljar avgiften för medlemskap i hyresgästföreningen i Malmö *ska tas fram*.

Arbetsmarknads- och socialförvaltningen bedömer inte det aktuellt med att ta fram informationsmaterial särskilt om denna avgift. Vid nybesök får enskilda Malmöbor som söker bistånd generell information, skriftligt och muntligt i kontakt med socialsekreterare på Mottag för ekonomiskt bistånd och boende och därefter vid besök hos den utredande socialsekreteraren på någon av de fem enheterna för ekonomiskt bistånd.

Redan i den skriftliga informationen betonas rätten att ansöka om kostnader som inte ingår i försörjningsstödet och möjligheten att fråga och prata med socialsekreteraren om de behov som den enskilde har.

Vid samtliga kontakttillfällen ges därutöver information anpassat till den enskilda personens eller det enskilda hushållets situation. På arbetsmarknads- och socialförvaltningens ansökningshandlingar framkommer möjlighet att ansöka om bistånd till kostnad för Hyresgästföreningen.

Arbetsmarknads- och socialförvaltningen bedömer inte det aktuellt med att ta fram specifik information om denna avgift och föreslår att förslaget ska anses besvarat med vad som redogjorts för ovan.

### **Konsekvenser**

Parter i hyresförhandlingar är å ena sidan hyresvärden och å andra sidan organisation av hyresgäster. Vid höjning av hyror ökar hushållens kostnader för boende och i den utsträckning hushållen har behov av ekonomiskt bistånd till sin försörjning medför det även högre utgifter för arbetsmarknads- och socialnämnden.

Arbetsmarknads- och socialförvaltningen bedömer inte att det är nämndens uppdrag att som myndighet skicka information om situationen kring hyreshöjningar i Malmö. I förhållande till förslagen om information kring hyreshöjningarna i Malmö respektive bistånd till hyresgästföreningsavgift ser arbetsmarknads- och socialförvaltningen följande konsekvenser.

### Barnperspektiv

Arbetsmarknads- och socialförvaltningen bedömer inte att de förslag som lämnats till nämnden tillför ny information som skulle påverka barns situation.

### Jämställdhetsperspektiv

Enligt socialtjänstlagens portalparagraf (1 kap. 1§) ska samhällets socialtjänst l på demokratins och solidaritetens grund främja människornas ekonomiska och sociala trygghet, jämlikhet i levnadsvillkor och aktiva deltagande i samhällslivet.

Socialtjänsten skall under hänsynstagande till människans ansvar för sin och andras sociala situation inriktas på att frigöra och utveckla enskildas och grupper egna resurser. Verksamheten skall bygga på respekt för människornas självbestämmanderätt och integritet.

Arbetsmarknads- och socialförvaltningen bedömer att kvinnor och män i Malmö, i de förslag

som initiativtagarna lägger fram, påverkas på lika sätt avseende tillgång till information både utifrån hur förvaltningen beskriver att tillgång till information finns att tillgå redan idag och i förhållande till om information skulle tas fram / skickas ut enligt initiativtagarnas förslag.

För både kvinnor och män står det var och en fritt att organisera sig eller avstå. Arbetsmarknads- och socialförvaltningen bedömer att kvinnor och män påverkas lika i de frågor som lyfts av initiativtagarna samt i förvaltningens beredning av ärendet.

#### Ekonomiska konsekvenser

Arbetsmarknads- och socialförvaltningen bedömer att framtagande av nytt informationsmaterial skulle medföra vissa mindre kostnader. Förvaltningen bedömer dock inte att informationen skulle tillföra ny information eller ytterligare värde för Malmöborna.

#### **Ansvariga**

Madeleine Moberg Enhetschef

Britt-Marie Pettersson Förvaltningschef