



Handläggare
Malin Eriksson
Malin.Eriksson@huddinge.se

Gymnasie- och arbetsmarknadsnämnden

Ekonomiskt bistånd till andrahandskontrakt

Förslag till beslut

Gymnasie- och arbetsmarknadsnämnden beslutar att ekonomiskt bistånd inte beviljas till hyreskostnader för otillåtna andrahandskontrakt.

Gymnasie- och arbetsmarknadsnämnden ger gymnasie- och arbetsmarknadsförvaltningen i uppdrag att förändra rutinerna för ekonomiskt bistånd till andrahandskontrakt.

Sammanfattning

Förvaltningen har utrett frågan gällande ekonomiskt bistånd till hyreskostnader för otillåtna andrahandskontrakt utifrån lagstiftning och rättsfall, dock saknas rättspraxis från högsta instans. En omvärldsbevakning visar på att flera kommuner inte beviljar ekonomiskt bistånd till hyreskostnader för otillåtna andrahandskontrakt. Förvaltningen föreslår att Huddinge kommun gör likadant.

Beskrivning av ärendet

Med anledning av skärpningarna i hyreslagstiftningen under 2019 och rättsfall som behandlar rätten till ekonomiskt bistånd till hyra i otillåtna andrahandskontrakt har frågan utretts för att se över om det finns behov av att ändra verksamhetens rutiner.

I nuläget beviljas ekonomiskt bistånd till personer som bor i andrahand med kontrakt som inte är godkända av hyresvärden. Personerna uppmanas att se över möjligheterna till godkännande från hyresvärden men i de fall det inte är möjligt beviljas bistånd. Anledningen till att ett godkännande saknas beror oftast på att förstahandshyresgästen av olika orsaker inte vill informera sin hyresvärd om andrahandsuthyrningen. Det kan t.ex. bero på att den inte omfattas av kriterierna för godkänd andrahandsuthyrning.

I maj 2021 var 664 hushåll aktuella på försörjningsstödsenheten, varav 567 hushåll var ensamstående vuxna och 97 hushåll sammanboende två vuxna (gifta, partnerskap, sambo).

HUDDINGE KOMMUN

Postadress
Huddinge kommun
Gymnasie- och
arbetsmarknadsförvaltningen
141 85 Huddinge

Besök
Kommunalvägen 1-5

Tfn vxl 08-535 300 00

gaf@huddinge.se
www.huddinge.se



I 142 hushåll fanns det barn. För att följa unga vuxna finns uppgift om antalet hushåll i åldern 18-24 som var 88 hushåll, övriga ålderskategorier saknas det uppgifter om.

Det saknas statistikuppgifter kring boendeform men verksamheten uppskattar att antalet boende i otillåtna andrahandskontrakt omfattar omkring 30-40 hushåll.

Omvärldsbevakning

Ett flertal kommuner beviljar inte ekonomiskt bistånd till otillåtna andrahandskontrakt av olika skäl, t.ex:

- att inte medverka till en svart bostadsmarknad och osäkra kontrakt.
- att sökande av ekonomiskt bistånd ej har rätt till bostadsbidrag eller andra bostadsersättningar och därmed inte gör vad de kan för att försörja sig.
- att kostnaden inte bedöms vara skälig (i dessa fall har kontraktet oftast omvandlas till ett inneboendekontrakt och hyreskostnaden anpassats därefter).

Rätten till andra ersättningar

Avsaknad av giltiga andrahandskontrakt påverkar många olika grupper som ansöker om ekonomiskt bistånd. När det saknas underlag som visar att andrahandsuthyrningen är godkänd så kommer alla ansökningar som inkommer om bostadsbaserad ersättning till Försäkringskassan att minskas eller utebli helt.

Att hyra bostad genom otillåtet andrahandskontrakt medför därmed att personen inte möter kravet på att vidta alla möjliga åtgärder för att bli självförsörjande genom andra inkomster än ekonomiskt bistånd.

Bostadsbidrag

- Beviljas personer med barn. Vid otillåtna andrahandskontrakt beviljas enbart max 2000 kr istället för maxtaket på 5200 kr.
- Beviljas personer i åldern 18-28 år. Vid otillåtna andrahandskontrakt utgår ersättning helt.

Bostadsersättningar vid etableringsersättning

Många personer som har rätt till etableringsersättning är självförsörjande men vid otillåtna andrahandskontrakt uteblir bostadsersättningen helt och konsekvensen blir då att personen ofta blir i behov av ekonomiskt bistånd.

Bostadstillägg vid sjukersättning eller aktivitetsersättning

Ersättning utgår men inte till fullt belopp om de inte har ett otillåtet andrahandskontrakt. Ersättning beräknas på motsvarande sätt som om personen bodde inneboende och därmed blir ersättningen lägre. Denna målgrupp bedöms däremot vara få aktuella hushåll då de ofta är självförsörjande på sina ersättningar.

Rättsliga förutsättningar

Lagstiftning



I hyreslagen skärptes reglerna kring andrahandsuthyrning under 2019. De nya reglerna innebär t.ex. rätt till omedelbar vräkning vid otillåten andrahandsuthyrning och att det är brottsligt med otillåten andrahandsuthyrning. Ett otillåtet andrahandskontrakt innebär att upplåtelsen av lägenheten saknar samtycke från hyresvärden. Att ha en inneboende kräver inte motsvarande godkännande från hyresvärden.

En hyresgäst får hyra ut eller på något annat sätt upplåta lägenheten i andra hand till någon annan för självständigt brukande, om hyresnämnden lämnar tillstånd till det. Tillstånd ska lämnas om

1. hyresgästen har beaktansvärda skäl för upplåtelsen på grund av särskilda familjeförhållanden, ålder, sjukdom, tillfälligt arbete eller studier på annan ort, längre utlandsvistelse eller därmed jämförbara förhållanden,
2. hyresvärden inte har befogad anledning att vägra samtycke, och
3. hyran, när det gäller en bostadslägenhet, inte överstiger skälig hyra enligt 55 § fjärde stycket. (Hyreslagen, jordabalk, kapitel 12 hyra, 1970:994)

Enligt folkbokföringslagen är en individ skyldig att vara folkbokförd där denna anses vara bosatt och har sin dygnsvila. Under juni 2021 verkställs förändringar i folkbokföringslagen som ger kommuner skyldighet att anmäla till Skatteverket om en person är folkbokförd på felaktig adress. I många av de fall där en person hyr i andrahand utan att ha ett godkännande av hyresvärden saknar personen möjlighet att folkbokföra sig på adressen. (Folkbokföringslag 1991:481)

Rättsfall

Det finns flera rättsfall¹ som behandlar frågan om ekonomiskt bistånd till otillåtna andrahandskontrakt men inget rättsfall från Högsta förvaltningsdomstolen. Förvaltningen har analyserat rättsfallen som till viss del talar emot varandra.

I en av domarna har rätten bedömt att kommunen haft rätt att begära ett godkänt andrahandskontrakt. Kommunen hade nekat bistånd med hänvisning till att kontraktet inte bedömdes vara giltigt utan godkännande av hyresvärden. I det fallet hade sökanden även förlorat rätten till bostadsbidrag på grund av det otillåtna andrahandskontraktet och därmed inte gjort vad den kunnat för att bli självförsörjande. Ytterligare en dom har kommunen nekat bistånd till hyra vid andrahandsboende i en kolonistuga med motiveringen att andrahandskontraktet är olovligt och därmed ogiltigt. Rätten menade då att det inte kan krävas att kommunen ska finansiera andrahandshyran genom ekonomiskt bistånd. I detta fall poängterade rätten om kommuns skyldighet att säkerställa att personen inte hamnar i en nödsituation och står utan tak över huvudet.

I en annan dom har rätten gjort gällande att kommunen inte kan kräva ett godkänt andrahandskontrakt utan att ekonomiskt bistånd ska beviljas oavsett om det finns ett godkännande av hyresvärden eller inte.

Socialstyrelsens handbok för ekonomiskt bistånd

¹ T.ex. KR Sthlm 5301-20 och KR Gtbg 4888-20, KR Gtbg 6195-20



I socialstyrelsens handbok för ekonomiskt bistånd behandlas frågan om andrahandskontrakt med denna skrivelse:

”Om lägenheten hyrs i andra hand, bör nämnden godta den hyra som lägenhetsinnehavaren och andrahandshyresgästen har avtalat, under förutsättning att den är skälig. Uppgifter som behövs i utredningen ska i första hand komma från den sökande själv. En annan möjlighet att få en utgångspunkt för skälighetsbedömningen kan vara att socialtjänsten i samverkan med lokala hyresvärdar skaffar sig allmän kunskap om hyresnivåerna för olika lägenhetsstorlekar i olika områden inom bostadsbeståndet i kommunen.”

I handboken ligger utgångspunkten i bedömningen av en skälig hyresnivå, inte i ett tillåtet eller otillåtet andrahandskontrakt. Med anledning av detta bedöms inte handboken vara en fullgod vägledning i ämnet.

Förvaltningens synpunkter

Förvaltningens bedömning är att det finns anledning att ändra arbetssätt till att inte bevilja ekonomiskt bistånd till hyreskostnad för otillåtna andrahandskontrakt.

Grunden för denna ståndpunkt är att förvaltningen ser följande:

- att kontraktet bedöms vara olovligt och därmed vara ett ogiltigt kontrakt (i och med att det är otillåtet att hyra ut i andra hand utan värdens godkännande).
- att socialtjänsten inte ska medverka till en otrygg och svart bostadsmarknad.
- att förutsättningarna i annan lagstiftning ska vara uppfyllda, t.ex. folkbokföringslagen och hyreslagen.
- att förutsättningarna för att beviljas bostadsersättningar försvinner eller minskas vid otillåtna andrahandshyreskontrakt.

Kommunen är enligt lag skyldig att betrakta barnperspektivet och barnets bästa i beslut som påverkar barn. Otillåtna andrahandskontrakt medför att barn växer upp i otrygga bostadsförhållanden, men att neka ekonomiskt bistånd kan medföra att familjen blir bostadslös och tvingas flytta. Förvaltningens bedömning är att stöd till andra boendelösningar generellt sett är bättre för barnen, trots risk för behov av flytt.

En förutsättning för ett förändrat arbetssätt är att verksamheten ges i uppdrag att arbeta fram rutiner för arbetet. Rutinen behöver t.ex. inkludera arbetssätt och eventuella behov av hembesök och bedömning av skäliga kostnader i de fall ett otillåtet andrahandskontrakt omvandlas till inneboende.

Rutinerna behöver även inkludera en övergångsperiod för de ärenden som idag beviljas ekonomiskt bistånd till otillåtna andrahandskontrakt där förslagsvis beslut om rådrum används.

Ekonomiska och juridiska konsekvenser

Juridiska konsekvenser



Bedömningen är att ett förändrat arbetssätt i större utsträckning medför att kommunen medverkar till att personen har möjligt att följa gällande rätt. I och med att frågan inte är prövad i högsta instans är rättsläget fortfarande oklart. Ett förändrat arbetssätt medför att kommunen medverkar till att pröva rättsläget ytterligare. Verksamheten kommer även att fortsättningsvis följa rättspraxis och i de fall högsta instans kommer med tydliga utlåtanden kan Huddinge kommuns ställning i frågan behöva prövas på nytt.

Ekonomiska konsekvenser

Ett förändrat arbetssätt medför ökade förutsättningar för att personer som har rätt till bostadsbidrag eller andra bostadsersättningar med ett godkänt andrahandskontrakt i större drag blir självförsörjande, vilket minskar kommunens kostnader för ekonomiskt bistånd över tid. Cirka en tredjedel av det totala antalet hushåll omfattas idag av rätten till bostadsersättningar.

I de fall kontraktet inte godkänns av hyresvärden riskerar dock arbetssättet att öka antalet personer som behöver stöd för att hitta andra boendelösningar. Efter en individuell bedömning kan det även finnas behov av bistånd till tillfälligt boende inom ramen för ekonomiskt bistånd, vilket kan leda till tillfälligt ökade kostnader. Bedömningen är dock att arbetssättet på lång sikt ger mer hållbara boendelösningar, som i sin tur leder till minskade kostnader. Erfarenheten från andra kommuner är att utgången blir olika t.ex. att personen får ett godkänt andrahandskontrakt, ordnar ett annat boende på egen hand eller att kontraktformen ändras till inneboendekontrakt med en lägre hyreskostnad. I några fall har kommunen tillfälligt fått bevilja bistånd till tillfälligt boende.

Verksamheten uppskattar att det idag finns cirka 30-40 hushåll boende i otillåtna andrahandskontrakt. Det går idag inte uppskatta hur stor del av dessa som skulle kunna ordna ett godkännande av hyresvärden men bedömningen är att det är ett begränsat antal. Det förändrade rutinerna skulle däremot medföra att nya ärenden inte från början beviljas ekonomiskt bistånd till ett otillåtet andrahandskontrakt och att inflyttande till kommunen antingen bor t.ex. inneboende eller i godkända andrahandskontrakt eller som förstahandshyresgäster.

Sammanfattningsvis kan det utifrån ekonomiskt perspektiv få olika konsekvenser:

- minskade kostnader förutsatt
 - att personerna omvandlar sitt boende till ett godkänt andrahandskontrakt och att de är en målgrupp som omfattas av rätten till bostadsbidrag eller andra bostadsersättningar.
 - att personen ordnar ett annat kontrakt med mindre hyreskostnad.
- ökade kostnader förutsatt
 - ekonomiskt bistånd beviljas till tillfälligt boende.
 - personen ordnar ett annat boende med högre hyreskostnad.



Frida Plym Forshell
Gymnasie- och arbetsmarknadsdirektör

Annette Hedlin
Verksamhetschef arbete och försörjning