

Utlåtande Rotel III (Dnr KS 2019/590)

Genomför en genomgripande lägenhetsinventering av kommunens lägenheter

Motion av Peter Wallmark (SD)

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.
Motionen anses besvarad med hänvisning till vad som sägs i utlåtandet.

Föredragande borgarrådet Dennis Wedin anför följande.

Ärendet

I en motion av Peter Wallmark (SD) till kommunfullmäktige framförs att hyreslägenheter har blivit en handelsvara där det går att tjäna stora pengar på andra människors akuta behov av bostad. Vid flera fastighetsägares inventeringar har otillåtna uthyrningar upptäckts, i vissa extrema fall med onormalt många personer boende eller skrivna i en lägenhet. Det, anser motionären, medför att behovet av underhåll blir betydligt större med stora oförutsedda kostnader för fastighetsägare och i slutändan för skattebetalarna.

I motionen föreslås att Stockholms stads kommunala bostadsbolag – AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder och AB Stockholmshem – får i uppdrag att genomföra en omfattande lägenhetsinventering. Syftet är att komma tillrätta med den otillåtna andrahandsuthyrningen.

Beredning

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB. Stockholms Stadshus AB har i sin tur remitterat vidare till AB Familjebostäder, AB Stockholmshem och AB Svenska Bostäder.

Stadsledningskontoret bedömer att de kommunala bostadsbolagen har goda förutsättningar att med kostnadseffektivitet fortsatt arbeta med frågan. Stadsledningskontoret anser inte att det finns anledning att ge bostadsbolagen ytterligare uppdrag.

Stockholms Stadshus AB konstaterar att utöver det systematiska arbetet bolagen bedriver, även genomföra en inventering av lägenhetsbeståndet riskerar att störa arbetet bolagen redan bedriver och därmed motverka sitt syfte.

AB Familjebostäder menar att modellen skulle kräva betydande ekonomiska och personella resurser och skulle dessutom inte vara effektivt eller träffsäkert.

AB Stockholmshem anser att en inventering av samtliga lägenheter inte är resurseffektivt.

AB Svenska Bostäder konstaterar att ett tätt samarbete med bolagets olika resurser gör att bolaget i ett relativt tidigt skede ofta upptäcker otillåtna hyresförhållanden och agerar på den uppkomna situationen.

Mina synpunkter

När det gäller arbetet för att stävja olovlig andrahandsuthyrning så är det något som stadens bostadsbolag prioriterar högt, både genom tillsatta personresurser och riktade insatser efter uppföljning av tips. Det hårda arbetet gör att vi också frigör hundratals hyresrätter varje år. Stadens bostadsbolag har nu ytterligare intensifierat arbetet efter att den nya lagstiftningen trädde ikraft, som gör det möjligt att polisanmäla ett ärende. Det är ett arbete som jag följer noga.

Motionärens förslag om att inventera lägenheter i Stockholm döms dock tydligt ut av samtliga remissinsatser. Skälet är att bolagen redan arbetar med frågan, och att ytterligare uppdrag om inventering riskerar att störa arbetet. Bolagen pekar också på att modellen skulle kräva betydande ekonomiska och personella resurser och skulle dessutom inte vara träffsäkert.

Bilaga

Motionen

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Motionen anses besvarad med hänvisning till vad som sägs i utlåtandet.

Stockholm den 14 oktober 2020

På kommunstyrelsens vägnar:
ANNA KÖNIG JERLMYR

Dennis Wedin

Mats Larsson

Reservation anfördes av Peter Wallmark (SD) enligt följande.

Jag föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Att bifalla motionen
2. Att därutöver anför följande:

Det är viktigt att boenden som förvaltas av kommunen bebos av den som har rätt till det. Det är kontraktssinnehavaren och andra som sammanbor med kontraktssinnehavaren enligt lag. Antalet personer som bebor bostäder utan att ha rätt till det är många. Det är av största vikt att kommunen säkerställer att rätt hyresgäst bor i rätt hyresrätt för att säkerställa tryggheten och trivseln i de boendes hemmiljö. Den kommunala hyresrätten ska vara en resurs för Stockholms invånare, ingen handelsvara.

Remissammanställning

Ärendet

I en motion av Peter Wallmark (SD) till kommunfullmäktige framförs att hyreslägenheter har blivit en handelsvara där det går att tjäna stora pengar på andra människors akuta behov av bostad. Vid flera fastighetsägares inventeringar har otillåtna uthyrningar upptäckts, i vissa extrema fall med onormalt många personer boende eller skrivna i en lägenhet. Det, anser motionären, medför att behovet av underhåll blir betydligt större med stora oförutsedda kostnader för fastighetsägare och i slutändan för skattebetalarna.

I motionen föreslås att Stockholms stads kommunala bostadsbolag – AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder och AB Stockholmshem – får i uppdrag att genomföra en omfattande lägenhetsinventering. Syftet är att komma tillrätta med den otillåtna andrahandsuthyrningen.

Beredning

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB. Stockholms Stadshus AB har i sin tur remitterat vidare till AB Familjebostäder, AB Stockholmshem och AB Svenska Bostäder.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 17 oktober 2019 har i huvudsak följande lydelse.

Stadsledningskontoret delar motionärens uppfattning att missbruk av hyreskontrakt går ut över de bostadssökande som följer reglerna, och att det är viktigt att komma tillrätta med otillåten andrahandsuthyrning. Det är angeläget att bostadsbolagen i samverkan med berörda aktörer arbetar aktivt för att motverka otillåten andrahandsuthyrning samt tillhandahåller stöd för att motverka utsattheten för de människor som berörs. Frågan är prioriterad hos bostadsbolagen vilket framgår av stadens budget och bolagens verksamhetsplaner. Arbetet pågår redan på flera olika sätt och det finns särskilt utsedda resurser. Detta arbete leder till att det frigörs lägenheter årligen för uthyrning till bostadssökande via Bostadsförmedlingen.

Den skärpta lagen när det gäller hyresrätter, och som gäller från och med den 1 oktober 2019, ger bostadsbolagen ökade möjligheter att framgångsrikt bedriva det systematiska arbetet mot oriktiga hyresförhållanden.

Stadsledningskontoret ser därmed att de kommunala bostadsbolagen har goda förutsättningar att med kostnadseffektivitet fortsatt arbeta med denna fråga. Stadsledningskontoret anser inte att det finns anledning att ge bostadsbolagen ytterligare uppdrag.

Stadsledningskontoret föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar att motionen besvaras med hänvisning till vad som sägs i stadsledningskontorets tjänsteutlåtande.

Stockholms Stadshus AB

Stockholms Stadshus AB:s yttrande daterat den 15 oktober 2019 har i huvudsak följande lydelse.

Koncernledningen konstaterar att bostadsbolagen sedan flera år haft i uppdrag att arbeta med otillåten andrahandsuthyrning och att för bolagen är arbetet med att motverka detta är en prioriterad fråga. Bolagen arbetar på många olika sätt och engagerar stora delar av sina organisationer i arbetet med att systematiskt bekämpa olagliga hyresförhållanden. Detta arbete leder till att bolagen varje år friställer ett stort antal lägenheter. Att utöver det systematiska arbete bolagen bedriver, även genomföra en inventering av lägenhetsbeståndet riskerar att störa arbetet bolagen redan bedriver och därmed motverka sitt syfte.

De lagändringar som trädde i kraft den 1 oktober 2019 och som tillkommit bland annat för att stävja otillåten andrahandsuthyrning ger ökade möjligheter för bostadsbolagen att framgångsrikt bedriva det systematiska arbetet mot oriktiga hyresförhållanden.

Underremisser

Svenska Bostäders remissvar har i huvudsak följande lydelse:

Det är viktigt för Svenska Bostäder att hyresgäster som har ett hyreskontrakt också verkligen bor i sina lägenheter och att uthyrning i andra hand utan bolagets medgivande inte ska förekomma. Bolaget har medarbetare inom varje distrikt som arbetar med oriktiga hyresförhållanden och vars uppdrag är att säkra att bolagets lägenheter används för permanent boende och inte som övernattningslägenheter eller för upplåtelse i andra hand. I de fall där bolaget finner att hyresgästerna inte bor i sina lägenheter sägs deras hyresavtal upp. Bestrider hyresgästen uppsägningen så vänder sig bolaget till Hyresnämnden. Genom det arbetet friställer bolaget årligen ett stort antal lägenheter. Bolaget informerar alla blivande hyresgäster vid kontraktstecknande om vad som gäller för andrahandsuthyrning. Ett tätt samarbete med bolagets olika resurser gör att bolaget i ett relativt tidigt sked ofta upptäcker otillåtna hyresförhållanden och agerar på den uppkomna situationen.

Stockholmshems remissvar har i huvudsak följande lydelse:

Det är viktigt för Stockholmshem att hyresgäster som har ett hyreskontrakt också verkligen bor i sina lägenheter och att uthyrning i andra hand utan bolagets medgivande

inte ska förekomma. Bolaget har utredare av oriktiga hyresförhållanden och vars uppdrag är att säkra att bolagets lägenheter används för permanent boende och inte som övernattningslägenheter eller för upplåtelse i andra hand. Om bolaget finner att hyresgästerna inte bor i sina lägenheter sägs hyresavtalet upp. Bestrider hyresgästen uppsägningen vänder sig bolaget till Hyresnämnden. Sett till ändamålet anser bolaget att en inventering av samtliga lägenheter inte är resurseffektivt.

Familjebostäders remissvar har i huvudsak följande lydelse:

Familjebostäder arbetar kontinuerligt för att minimera oriktiga hyresförhållanden. Arbetet är viktigt då oriktiga hyresförhållanden riskerar att skapa otrygghet för hyresgästerna. Bolaget har sedan lång tid tillbaka resurser för att systematiskt arbeta med och motverka otillåten andrahandsuthyrning. Bolaget arbetar förebyggande bland annat genom fördjupade kontroller vid lägenhetsbyten för att motverka handel med kontrakt och så kallade skenbyten. Bolaget ser mycket positivt på de lagändringar som trädde ikraft den 1 oktober 2019 och som tillkommit för att stävja otillåten andrahandsuthyrning och andra missförhållanden på hyresmarknaden. I motionen föreslages modell bortser enligt bolaget från kundperspektivet och att bostadsbolagen i vardagsförvaltningen arbetar för att vårda sina hyresgästrelationer. Modellen skulle kräva betydande ekonomiska och personella resurser och skulle dessutom inte vara effektivt eller träffsäkert.