



Hur gick det sen då?

En uppföljning av hur det gått för de hyresgäster som fått överta sitt andrahandsavtal hos MKB Fastighets AB





Upprättad 2018

Lägenhetsenheten, Fastighets- & gatukontoret, Malmö stad

Ansvariga: Helen Karkkola, Iréne Hansson, EvaLena Cronhamn

Genomförande av studie: Moa Johansson

Sammanställning: Malin Dernheimer

Innehållsförteckning

Studiens slutsatser	4
Hemlösheten i Malmö	5
Lägenhetsenheten	6
Organisation	6
Vårt uppdrag	6
Våra lägenheter	6
Det här ville vi veta mer om	7
Det här fick vi veta	8
Ordlista.....	9
Vill du läsa mer?	9

Studiens slutsatser

Lägenhetsenheten har genomfört en uppföljning av hur det gått för de andrahandshyresgäster som 2015 och 2016 fick överta hyresavtalet hos MKB. Syftet har varit att få en bild av hur de boende sköter sig som förstahandshyresgäster efter de övertagit hyresavtalet. Studiens slutsats är att en absolut majoritet av hyresgästerna som fått förstahandskontrakt bor kvar vid uppföljningstillfället 2018. Det är ett mycket positivt resultat och visar på att det generellt inte innebär en ökad risk för fastighetsägare att hyra ut till Malmö stad och att efter provotid låta den boende överta kontraktet, jämfört med att hyra ut genom den ordinarie bostadsmarknaden.

Hemlösheten i Malmö

Hemlösheten i Malmö ligger fortsatt på en hög nivå. Antalet hemlösa är enligt Malmö stads senaste kartläggning, i oktober 2018, 1959 vuxna och 1347 barn. Hemlöshet bland barn ökar, vid förra årets kartläggning var 1070 barn hemlösa. Att vara hemlös som barn innebär en rad allvarliga konsekvenser; svårigheter att klara av skolan, fritidsaktiviteter, sömnsvårigheter, koncentrationsproblem, trångboddhet och en otrygghet genom att flytta runt i olika boenden.

Den strukturella hemlösheten där det inte finns någon känd social problematik består av 1337 vuxna och den sociala hemlösheten där ofta missbruk/psykisk ohälsa finns består av 622 vuxna.

Den strukturella hemlösheten står för runt 70 procent av vuxnas hemlöshet och 98 procent av barnens. Det är alltså endast två procent av barnen som lever i hemlöshet av sociala orsaker. Det finns en oroande utveckling kring antalet barn som lever med våld i hemmet som en orsak till hemlösheten.

Anledningen till att den strukturella hemlösheten ökar är i huvudsak en stor inflyttning till Malmö av hushåll med låg betalningsförmåga och avsaknad av boenderefrens i kombination med en generell bostadsbrist. Inom gruppen strukturellt hemlösa finns nyanlända och individer med skulder. En stor del av de strukturellt hemlösa har försörjningsstöd eller etableringsersättning som inkomst.

En ytterligare faktor som bidrar till den strukturella hemlösheten, även om denna grupp inte räknas som hemlösa, är de som anvisats via bosättningslagen som trädde i kraft 1 mars 2016. Enligt den är alla kommuner skyldiga att ordna boende åt ett visst antal nyanlända med uppehållstillstånd. För Malmös del innebär det 155 personer under 2018 varav en mindre del kvotflyktingar.

Hotell och vandrarhem är den boendeform som flest hemlösa bor i, cirka 800 personer. Därefter kommer boende i frivilligorganisations regi där runt 400 personer bor. I övrigt är fördelningen spridd på ambulerande boende, dygnsboende, institution, kommunens akutboende, uteliggare och kriminalvård.

Insatser från socialtjänstens sida har mellan januari-oktober 2018 resulterat i att

* 2456 hushåll har bott i tillfälligt eller akut boende (varav 933 barnfamiljer)

* 1501 hushåll har bott i övergångs- eller genomgångslägenhet (varav 631 barnfamiljer)

De hushåll som redan bor i övergångs- eller genomgångslägenhet räknas *inte* in i gruppen hemlösa. EU-migranter, papperslösa, nyanlända enligt bosättningslagen, trångbodda, inneboende och hushåll med andrahandskontrakt räknas inte heller med. Dessutom grundar sig de siffrorna kring hemlösheten i Malmö endast på hur många som vänt sig till socialtjänsten under en viss period för hjälp och stöd i hemlösheten.

Lägenhetsenheten

Organisation

Lägenhetsenheten är en del av fastighets- och gatukontoret i Malmö och består av två sektioner, kontrakts- och tillsynssektionen. Enheten har runt 35 medarbetare såsom assistenter, utredare, förvaltare, tillsynspersonal och chefer. Enheten startades upp 2005, dessförinnan hade socialtjänsten ansvar för anskaffning av boende och uthyrning till hemlösa. Då socialtjänsten arbetar utifrån socialtjänstlagen fanns inte alltid den specialistkompetens som krävs för att arbeta utifrån hyreslagen. Genom att starta upp en enhet med hyresjuridisk kompetens ville kommunstyrelsen öka förtroendet hos fastighetsägarna för uthyrning till Malmö stad. Dessutom fanns en rollkonflikt inbyggd i det tidigare systemet, socialsekreterarna skulle ge stöd åt sina klienter och samtidigt hantera varningsbrev och uppsägningar. Att samla hyresjuridisk kompetens på ett ställe skulle också innebära både effektiviseringar och kostnadsbesparingar.

Vårt uppdrag

Lägenhetsenhetens uppdrag är att anskaffa och förvalta sociala boenden åt socialtjänstens klienter. Enheten tecknar förstahandskontrakt med fastighetsägaren och hyr sedan ut i andrahand till den hyresgäst socialtjänsten prioriterar. I enhetens arbetsuppgifter ingår att teckna hyresavtal, utöva regelbunden tillsyn av lägenheterna, ge enklare boenderådgivning, utföra besiktningar, administrera betalning av hyror till fastighetsägare och debitering av andrahandshyresgäster. Skulle boendet inte fungera är det enhetens ansvar att skicka ut varningsbrev, genomföra uppsägningar, förverka hyresavtal och samverka med olika rättsliga instanser. En viktig del av enhetens arbete är samarbete med fastighetsägare och socialtjänst.

Våra lägenheter

Vid uppstarten av lägenhetsenheten överlämnades cirka 600 avtal från socialtjänsten till lägenhetsenheten. Av dessa var 150 genomgångslägenheter och resterande övergångslägenheter. I slutet av 2018 bestod beståndet av runt 1500 hyresavtal, av dessa var cirka 900 övergångslägenheter och cirka 600 genomgångslägenheter. Utöver dessa avtal förvaltades nästan ytterligare 600 avtal åt målgruppen som anvisats genom bostättningslagen. MKB är den största enskilda fastighetsägaren, därefter är lägenheterna fördelade på olika privata hyresvärdar och kommunala Stadsfastigheter.

Övergångslägenhet innebär att kontraktet med tiden ska övergå i ett förstahandskontrakt om allt fungerar och hyresgästen sköter sin privatekonomi, ingen skuldsättning och inga betalningsanmärkningar, samt sköter sitt boende och stör inte sina grannar. I en *genomgångslägenhet* är det inte möjligt för hyresgästen att överta kontraktet. Dessa bostäder kan bestå av speciella boenden eller lägenheter som blockförhyrs av kommunen i väntan på en mer stabil lösning på den ordinarie bostadsmarknaden, exempelvis via Boplats Syd.

Det här ville vi veta mer om

Lägenhetsenheten har genomfört en uppföljning av hur det gått för de andrahandshyresgäster som 2015 och 2016 fick överta hyresavtalet hos MKB. Syftet har varit att få en bild av hur de boende sköter sig som förstahandshyresgäster efter de övertagit hyresavtalet.

Det finns ingen kännedom om att det skulle gjorts någon tidigare uppföljning kring hur det går för de hyresgäster som får ett eget hyresavtal genom socialtjänsten. Statistiken som tagits fram är avseende kvarboende, eventuella störningar och bristande hyresbetalningar. Denna information är av intresse för Malmö stad, MKB och övriga fastighetsägare.

Målet är att ge fastighetsägare en nyanserad och rättvis bild av övertagen och därigenom öka förtroendet för Malmö stad som hyresgäst och skapa bättre förutsättningar för samverkan. Resultatet ska också ge stöd åt att utveckla arbetsmetoderna för både lägenhetsenheten och socialtjänsten i mötet med hyresgästerna/klienterna. Datan som har samlats in och bearbetats kommer dels från lägenhetsenhetens databas och dels från MKB:s databas. Varje övertag har följts upp genom bland annat granskning av hyresgästens betalningshistorik och eventuella störningar. Särskilt intressanta frågeställningar har varit:

- Har hyresgästen tidigare bott genom lägenhetsenheten?
- Hur länge har hyresgästen bott i lägenheten innan övertag?
- Hur många har sagts upp av MKB för att de inte klarat att uppfylla hyreslagens krav, och vilka krav är det iså fall de inte klarar av?
- Skillnader mellan hyresgäster som fått boende genom projektet 100 extra och övriga hyresgäster?
- Finns det någon gemensam riskfaktor hos de som sägs upp?

Studien omfattar de hyresgäster som under år 2015 och 2016 fick överta sitt hyresavtal, det vill säga de som gick från att vara andrahandshyresgäster hos lägenhetsenheten till att ha ett eget hyresavtal hos MKB. Under denna period var det 337 hyresgäster som uppfyllde kriteriet.

Två olika grupper har kartlagts; dels hyresavtal utifrån samarbetsavtalet med MKB, dels 100 extra lägenheter som MKB bidrog med under perioden. Dessa 100 lägenheter ingick i ett projekt där MKB tog initiativ till att bidra till att förbättra situationen för hemlösa barnfamiljer i Malmö, efter att socialtjänsten konstaterat att det fanns ett stort behov av bostäder för barnfamiljer i tillfälliga och dyra boendelösningar. Tanken med de extra lägenheterna var att förbättra levnadsvillkoren för framför allt barnen och att minska kommunens kostnader för hemlösheten. En förhoppning var också att föräldrarna snabbare skulle få ett arbete och bli självförsörjande genom att familjen fick en egen lägenhet.

Det här fick vi veta

Av totalt 750 övergångslägenheter övergick 337 andrahandsavtal till förstahandsavtal för hyresgästen. Siffrorna visar att de allra flesta, 318 stycken, av dessa hyresgäster är kvarboende. Tre avtal har sagts upp på grund av sen betalning av hyra eller upprepade störningar. Sexton har sagt upp sina hyreskontrakt själva och gått vidare på den ordinarie bostadsmarknaden.

Inom gruppen för det ordinarie samarbetsavtalet bor så många som 247 av 254 kvar.

Fyra stycken har sagt upp sina kontrakt själva och tre stycken har blivit uppsagda enligt hyreslagen. Samtliga tre hade sena hyresinbetalningar och en hade även upprepade störningar som skäl till uppsägning. Det finns ett tydligt samband mellan sena hyresinbetalningar som andrahandshyresgäst via Malmö stad och samma problematik som förstahandshyresgäst. De uppsagda hyresgästerna har också en längre boendetid hos Malmö stad än genomsnittet, vilket innebär att de fått vänta en längre tid på att få ta över kontraktet som förstahandshyresgäst.

Inom gruppen 100 extra lägenheter är det 71 av 83 personer som är kvarboende.

Övriga tolv har sagt upp sina kontrakt själva. Det finns alltså inga uppsägningar enligt hyreslagen i denna grupp. MKB hade under den aktuella perioden totalt 415 uppsägningar, varav tolv på grund av misskötsamhet enligt hyreslagen. Tre av dessa tolv uppsägningar gäller lägenheter från lägenhetsenheten.

Den genomsnittliga hyrestiden genom Malmö stad fram tills övertag av kontrakt är i gruppen inom samarbetsavtalet 818 dagar och för 100 extra gruppen är siffran 307 dagar.

Studiens slutsats är att en absolut majoritet av hyresgästerna som fått förstahandskontrakt bor kvar. Det är *mycket positiva resultat* och visar på att det generellt inte innebär en ökad risk för fastighetsägare att hyra ut till Malmö stad och att efter prövotid låta den boende överta kontraktet, jämfört med att hyra ut genom den ordinarie bostadsmarknaden.

Ordlista

Hemlöshet; i sammanfattning enligt Socialstyrelsens definition från 1999, som Malmö stad använder sig av: Som hemlös räknas person som saknar egen eller förhyrd bostad och som inte bor i något stadigvarande inneboendeförhållande eller andrahandsboende samt är hänvisad till tillfälliga boendialternativ eller är uteliggare. Det centrala är alltså att en hemlös löst bostadsfrågan på mycket kort sikt eller inte alls.

Strukturell hemlöshet; där det saknas en känd specifik problematik såsom psykisk ohälsa och missbruk.

Socialt betingad hemlöshet; där det finns en psykisk ohälsa och missbruk.

Övergångslägenheter; kontraktet är tänkt att så småningom övergå i ett förstahandskontrakt, om allt fungerar med hyresgästen.

Genomgångslägenheter; tillfälligt boende eller lägenheter som blockförhyrs av kommunen i väntan på ett mer permanent boende genom exempelvis Boplats Syd

100-extra projektet; Tillskott av 100 extra lägenheter genom MKB, särskilt avsedda för målgruppen strukturellt hemlösa barnfamiljer i dyra boenden

Vill du läsa mer?

Malmö väg mot en hållbar framtid, Kommission för ett socialt hållbart Malmö, Malmö stad, 2013

Malmö stads kartläggning av hemlösheten 2018, Malmö stad, 2018

Handlingsplan för bostadsförsörjning, Stadsbyggnadskontoret, Malmö stad, 2018

Lägesrapport, årlig uppföljning och analys av bostadsförsörjningen, Stadsbyggnadskontoret, Malmö stad, 2018

Migrationsdata Malmö, Stadskontoret, Malmö stad, 2018

En plats att kalla hemma, Rädda Barnen, 2017

Slutrapport 100 extra MKB-lägenheter – en särskild satsning för hemlösa barnfamiljer, Stadskontoret, Malmö stad, 2016

