

Stockholms
stad

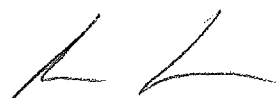
24

ANSÖKAN
SIDA 1 (II)
DATUM 2018-10-24BOANSÖKAN OM MEDEL FÖR LOKALT
UTVECKLINGSPROJEKT 2019

Projektets namn Kartläggning av åtgärder gällande svarthandel med hyreskontrakt och otillåten andrahandsuthyrning
Period för projektet, ange planerat start- och slutdatum 190101-191231
Sökt belopp 750.000 kr
Huvudsökande förvaltning, avdelning och enhet Skärholmens stadsdelsförvaltning Enheten för ekonomiskt bistånd
Medsökande förvaltning(ar), avdelning och enhet Spånga-Tensta stadsdelsförvaltning HVT-teamet (hemlöshet och vräkningsförebyggande teamet) Ekonomiskt bistånd Erfarenhetsutbyte under projekttiden kommer även att göras med Bromma stadsdelsförvaltning, dock görs ansökan om lokala utvecklingsmedel separat.
Adress, huvudsökande förvaltning Skärholmens stadsdelsförvaltning Box 503 127 26 Skärholmen
KST, huvudsökande förvaltning 1820
Postgiro/bankgiro, huvudsökande förvaltning 55514-4
Kontaktperson för projektet (projektansvarig), namn, tfn och e-post

Sofia Forsberg
08-508 24 845
Sofia.forsberg@stockholm.se

Ansvarig avdelningschef, namn, befattning och underskrift
I Stockholm den 25 oktober 2018



Namnförtydligande: Anna Mattsson

PROJEKTBeskrivning

Bakgrund till projektet

Skärholmens stadsdelsförvaltning

Under 2018-2019 bedriver Skärholmens stadsdelsförvaltning ett projekt med fokus på barnfamiljer i osäkra boendeförhållanden. Projektmedarbetarna består av 0,5 projektledare, 1 hyresrådgivare, 2 bolotsar och 2 föräldrarådgivare. Projektet består av tre delprojekt som sammanfogats till en helhet med gemensam projektledare och styrgrupp.

De tre delprojekten växte fram ur en förstudie som bedrevs under 2017 och som finansierades av lokala utvecklingsmedel.

Delprojekt 1, arbetar vräkningsförebyggande/vräkningsförberedande tillsammans i lokal samverkan med hyresvärdar. En forskningscirkel pågår för att inventera den kunskap som stadsdelsförvaltningen redan har i arbetet med målgruppen samt för att utveckla nya arbetssätt och metoder.

Delprojekt 2, består av en kompetenssatsning då en kunskapslucka identifierats under förstudien. Ca 100 medarbetare har under 2018 fått tagit del av en grundkurs i hyresjuridik, för att rustas för det vräkningsförebyggande/vräkningsförberedande arbetet.

Delprojekt 3, barnkonsekvensanalyser görs för samtliga barn placerade på hotell/vandrарhem och som bor på SHIS eller stadsdelens eget boende Sättagårdsväg och som är aktuella på enheten för ekonomiskt bistånd. För att stärka barnperspektivet används barnkonsekvensanalys som verktyg för att göra barnets röster hörda samt för att utröna ev behov av kompensatoriska åtgärder. Föräldrar erbjuds råd och stöd av föräldrarådgivare för att mäta med föräldrarollen och för att ge föräldrarna stöd och verktyg för att stärka skyddsfaktorer för barnen så som t ex att tillskapa barnen studiero. Hotell och

vandrarhem som Skärholmens stadsdelsförvaltning placerar barnfamiljer vid gås igenom av bolots och föräldrarådgivarna och granskas ur ett barnperspektiv utifrån deras lämplighet t.ex. om det finns studieutrymmen, om det finns lekutrymmen, om barnen skyddas från att möta andra personer i utsatta livssituationer så som missbruk eller psykisk ohälsa.

Bolots guidar och vägleder i sökandet efter ett mer varaktigt boende. Målet är att effektivisera det vräkningsförebyggande arbetet samt lotsa brukare till mer varaktigt boende och bryta den s.k. hemlöshetscykeln som barn i osäkra boendeförhållanden riskerar att hamna i, det vill säga, att de löper överrisk att i vuxen ålder själva ha svårt att få en stabil och trygg boendesituation.

Det pågående projektets helhetsmål är att uppmärksamma situationen för barnfamiljer i osäkra boendeförhållanden och att utveckla och förbättra arbetet med den gruppen, effektivisera det vräkningsförebyggande arbetet samt lotsa brukare till mer varaktigt boende.

Spånga-Tensta stadsdelsförvaltning

Hemlöshets- och vräkningsförebyggande teamet (HVT) är en stödfunktion rörande boendefrågor, knuten till enheten för ekonomiskt bistånd. HVT ska vid behov erbjuda rådgivning till alla handläggare på andra enheter inom stadsdelsförvaltningen. HVT utreder inte och fattar inga beslut om boende. HVT arbetat vräkningsförebyggande rörande personer som inte är aktuella inom någon av förvaltningens enheter. HVT agerar som bolotsar och stödjer klienter genom samtal till att hitta andra boendelösningar. HVT driver även en boskola, både individuellt och i grupp. Stödet vänder sig både till personer som redan befinner sig i hemlöshet och till personer som riskerar hemlöshet. HVT samverkar bland annat med bostadsföretag, bostadsförmedlingen samt vandrarhem/boenden som används frekvent. HVT är en intern resurs och remiss skickas internt inom förvaltningen. HVT arbetar även vräkningsförebyggande med de klienter som inte är aktuella inom förvaltningen.

Kartläggning och samverkan med hyresvärdar på lokal nivå

Ny lag gällande svarthandel med hyreskontrakt och otillåten andrahandsuthyrning föreslås träda i kraft 1 maj 2019.

Lagen innebär bland annat att olovlig andrahandsuthyrning i vinningssyfte kriminaliseras, alla andrahandsupplåtelser måste godkännas av hyresvärd eller genom godkännande i Hyresnämnd. Den totala hyran får inte överstiga förstahandshyresgästens hyra, detta gäller även vid inneboendeupplåtelse. Hyresrätten anses förverkad om uthyrning i andrahand har skett till en otillåtet hög hyra därtill tillkommer böter eller fängelse i upp till två år.

Ändringar i hyreslagen gällande bytesregler är föreslagna för att motverka illegal handel och överlåtelse av hyreskontrakt. Ny förverkandegrund föreslås införas som innebär att hyresrätten omedelbart är förverkad om särskild ersättning utgått i samband med överlåtelse av hyreskontrakt. Påföljd för handel med kontrakt föreslås bli böter eller fängelse i upp till 4 år.

I både Skärholmen och Spånga-Tensta stadsdelsförvaltning finns en utbredd problematik med otillåten andrahandsuthyrning vilket drabbar den enskilde bland annat i form av att det finns färre sökbara lägenheter genom bostadsförmedlingen, förhöjd risk för trångboddhet, otrygghet, psykisk och fysisk ohälsa samt att lägenheterna ofta hyrs ut till ockerhyra.

Utifrån tidigare beskrivning av Skärholmens kraftsamling kring boendefrågan och arbetet med personer i osäkra boendeförhållanden önskar Skärholmens stadsdelsförvaltning tillsammans med Spånga-Tensta stadsdelsförvaltning kartlägga hur införandet av lagen kring svarthandel och otillåten andrahandsuthyrning kan komma att påverka brukarna och socialtjänstens arbete. En hypotes är att vi står inför en ytterst utmanande tid där fler personer riskerar att stå utan boende då andrahandsuthyrningen är utbredd i båda stadsdelarna. Även om lagen inte träder i kraft har förvaltningen för avsikt att intensifiera samarbetet med hyresvärdarna bland annat genom Skärholmens fastighetsägarförening som påtalat detta som ett stort problem i området. Samverkan med både kommunala och privata hyresvärdar kommer att föras på lokalnivå i respektive stadsdel. Den otillåtna andrahandsuthyrningen leder bland annat till att hyreslägenheter inte frigörs till personer som står i bostadskön. Många lever med otrygga boendevillkor med oskälighetskostnad.

I Stockholms stads budget för 2018 framgår att oriktiga hyresförhållanden, exempelvis otillåten andrahandsuthyrning och handel med hyreskontrakt, riskerar att skapa otrygghet för boenden. Stadsdelsnämnderna behöver, i samarbete med stadens bostadsbolag utveckla arbetet mot oriktiga hyresförhållanden, bland annat genom kunskapshöjande insatser inom socialtjänsten i form av ökad kunskap om regelverket kring olika hyresförhållanden.

Budgetuppdraget medför utmaningar för socialtjänstens arbete med personer som är aktuella eller som söker sig till socialtjänstens försörjningsstöd och som hyr olovligt i andra hand. Nämnden begär in hyresavtalet mellan sökanden och den som sökanden hyr av samt underlag för hyreskostnad, sedan bedöms hyreskostnadens skälighet utifrån socialtjänstlagens bestämmelser och andra bestämmelser gällande godtagbara hyreskostnader vid ekonomiskt bistånd. Nämnden bedömer inte lagligheten i andrahandskontraktet.

Ur riktlinjer för handläggning av försörjningsstöd framgår:

"Ett av fastighetsägaren godkämt andrahandskontrakt ska eftersträvas, men kan inte krävas, utom i de fall då hushållet genom att hyra utan godkämt andrahandskontrakt går miste om bostadsbidrag."

Enligt stadens nuvarande definition är ett otillåtet andrahandskontrakt inte att likställa med ett osäkert boende. När lagen träder i kraft kommer ett oriktigt hyresförhållande vara ett mycket osäkert boendeförhållande och det bör således innebära en markant ökning av såväl antalet barnfamiljer som andra personer i osäkra boendeförhållanden.

Socialförvaltningens Kunskapsbank

Barn med osäkra boendeförhållanden- Socialtjänstinspektörernas kvalitetsgranskning 2017

Socialtjänstinspektörerna har granskat beaktandet av barnperspektivet samt användandet av barnkonsekvensanalys vid handläggning av ekonomiskt bistånd för barn i familjer med osäkra boendeförhållanden. Granskningen är gjord i 3 av Stockholms stads stadsdelar. I endast 27 % av ärendena återfanns en barnkonsekvensanalys, endast i ett fåtal ärenden har det enskilda barnets situation beaktats. I Stockholms stads kartläggning i januari 2017 hade socialtjänsten kontakt med 342 barnfamiljer med sammanlagt 718 barn som saknade stadigvarande boende. Mörkertalet bedöms stort (alla barnfamiljer med osäkra boenden har inte kontakt med socialtjänsten)

SOU 2017:86/ lagrådsremiss

Hyresmarknad utan svarthandel och otillåten andrahandsuthyrning

I syfte att få en bättre fungerande hyresbostadsmarknad föreslår regeringen åtgärder mot svarthandel med hyreskontrakt och annat missbruk av hyresrätter.

Åtgärderna ska leda till en större omsättning av förstahandskontrakt, bättre hyresvillkor och sundare boendemiljöer. För att försvåra att hyreskontrakt överläts mot särskild ersättning föreslås vissa inskränkningar i bytesrätten, bl.a. att hyresgästerna ska ha bott i sina lägenheter i minst ett år före bytet. Den som har köpt ett hyreskontrakt av en annan hyresgäst eller som har försökt att sälja ett kontrakt ska kunna förlora hyresrätten med omedelbar verkan. Påföljden för försäljning och förmedling av hyreskontrakt mot otillåten ersättning ska skärpas. Regeringen föreslår att det även ska vara brottsligt att köpa ett

hyreskontrakt. Regeringen föreslår också att reglerna kring andrahandsuthyrning av hyreslägenheter stramas upp. En förstahandshyresgäst som hyr ut sin lägenhet i andra hand ska inte få ta ut en hyra som är högre än hyresgästens egen hyra med eventuellt tillägg för möbler och andra nyttigheter. Vid upplåtelse av en del av lägenheten till inneboende får en proportionerlig andel av förstahandshyran tas ut. Om en för hög hyra tas ut ska hyresgästen kunna förlora sitt kontrakt. Regeringen föreslår att det ska vara brottsligt att hyra ut en lägenhet i andra hand utan tillstånd till en hyra som inte är skälig. De nya reglerna föreslås träda i kraft den 1 maj 2019.

Projektets syfte

Syftet är att tillsammans med Spånga -Tensta stadsdelsförvaltning kartlägga den nya lagen, hur lagen kommer att påverka våra brukare samt hur socialtjänstens arbete behöver anpassas och vilken beredskap som bör finnas inför införandet. För att kunna utröna arbetssätt behövs ett nära samarbete med hyresvärdarna där socialtjänsten får ta del av hur hyresvärdar/avtalsutredare arbetar kring otillåten andrahandsuthyrning.

Då hyresvärdar uppger att oriktiga hyresförhållanden är en gedigen problematik finns en stor risk för att antalet barnfamiljer utan bostad kommer att öka. Syftet är att genom samarbete med hyresvärdar kunna identifiera framförallt de barnfamiljer som hyr olovligt i andra hand och kunna erbjuda dem råd och stöd i att söka ett mer varaktigt boende utan att familjerna aktualiseras på försörjningsstöd. Med största sannolikhet måste det vräkningsförberedande arbetet utvecklas. Vi har även för avsikt att samarbeta och ha erfarenhetsutbyte med Bromma stadsdelsförvaltning som också kommer att ta ett förstärkt grepp kring bostadsfrågan under 2019.

Effektmål

Att genom en kartläggning av nya lagen Hyresmarknad utan svarthandel och otillåten andrahandsuthyrning dels kunna förbereda och rusta med arbetssätt och metoder inför införandet av lagen 1 maj 2019, dels få ett fördjupat samarbete med hyresvärdar i frågan och genom det kunna identifiera framförallt barnfamiljer i otillåtna andrahandskontrakt för att erbjuda brukaren tillgängligt råd och stöd i situationen.

Projektet skulle innebära större möjligheter för brukare att lösa sin egen boendesituation vid uppsägning av otillåten andrahandsuthyrning. Vi tror även att det kommer att innebära ett förebyggande arbete som gör att kostnaderna kring

att bevilja akuta bostadslösningar hålls nere, beviljande av akuta bostadslösningar leder ofta till långvarigt beroende av försörjningsstöd.

Projektmål

Målet är att genom en kartläggning och översyn av den föreslagna lagen kunna arbeta fram arbetssätt och metoder hur socialtjänsten kan arbeta för att förebygga placeringar på hotell och vandrarhem för de personer som riskerar att bli bostadslösa i samband med att deras otillåtna andrahandskontrakt upphör. Skärholmens stadsdelsförvaltning kommer i de fall där placering på hotell/vandrarhem är oundvikligt att göra barnkonsekvensanalys vid varje placering av familjer där det finns barn för att beakta barnperspektivet. Vidare att utifrån det som framkommer kunna upprätta skriftliga rutiner kring hur arbetet med både hyresvärdar och målgruppen bedrivs. Då stadens samtliga stadsdelar har detta problem kan dessa rutiner även vara till gagn för andra, framförallt rutiner i arbetet med våra kommunala bostadsbolag.

Målgrupper

Projektet riktar sig till individer boende inom Skärholmens och Spånga-Tensta stadsdelsförvaltningar som i och med den nya lagens införande riskerar att bli bostadslösa, med ett extra fokus på barnfamiljer. Projektet riktar sig således dels till brukare som redan är aktuella inom stadsdelsförvaltningen och som bor i oriktigt hyresförhållande men även till brukare som inte är aktuella men som riskerar att tvingas söka sig till socialtjänsten när de tvingas lämna sitt boende i samband med att det oriktiga hyresförhållandet upphör.

Metod

Kartläggning och översyn av den föreslagna lagen planeras att göras gemensamt av Skärholmen och Spånga-Tensta stadsdelsförvaltning, Bromma stadsdelsförvaltning kommer också ha möjlighet att delta.

Vi söker medel till en heltidstjänst som delas mellan huvudsökande och medsökande stadsdelsförvaltning. En person har huvudansvaret och det övergripande ansvaret av kartläggningen som genomförs av en fokusgrupp. Fokusgrupp består av representanter från de båda stadsdelsförvaltningarna (samt ev Bromma).

Utgångspunkten för fokusgruppen blir SOU 2017:86 samt övrig tillgängligt skrivet material. Avsikten är att arbeta tillsammans med berörda utredare på Socialförvaltningen för att få en dialog och samarbete. För att få en vidare bild av hur situationen kommer att påverka våra brukare i respektive stadsdel kommer samverkan med hyresvärdars avtalsutredare att ske även på lokal nivå.

Förhoppningen är att få en inblick i hur avtalsutredare avser att arbeta samt att hitta en samverkansform så att stadsdelsförvaltningarna kan få information om vilka lägenheter som misstänks hyras ut i andra hand utan hyresvärden eller hyresnämndens tillåtelse. Syftet är att socialtjänsten på så sätt ökar möjligheten att i ett så tidigt skede som möjligt kunna etablera kontakt med andrahands hyresgästen och ge denne information om att hyreskontraktet kommer att upphöra. Av erfarenhet vet vi att få förstahandshyresgäster informerar sina andrahandshyresgäster när denne får problem med hyresvärden. Respektive stadsdel har sedan möjlighet att erbjuda det stöd som finns tillgängligt för målgruppen.

Uppföljning

Utvärdering av kartläggningen kommer att göras i slutet av 2019, skriftliga rutiner och upparbetade metoder kommer i samband med detta att revideras efter behov.

Om den föreslagna ändringen träder i kraft 1 maj kommer särskild statistik att föras över stadsdelens inkomna ärenden gällande otillåten andrahandsuthyrning, statistik kommer även att föras över ev insatser så som råd och stödsamtal, kontakt med bolots eller motsvarande eller placeringar på hotell vandrarhem. Statistik avses föras över samtliga ärenden, separat statistik förs över barnfamiljer då de är en särskilt sårbar grupp. Skärholmens stadsdelsförvaltning kommer även att föra statistik över genomförda barnkonsekvensanalyser som gjorts i samband med eventuella placeringar.

Tanken är att vid utvärdering se om mönster går att utröna ur statistiken fortsätta utveckla arbetet utifrån detta.

Implementering

Projektet kommer genom slutdokumentation av kartläggningen av lagen samt utarbetande av metoder och arbetssätt att öka medarbetarnas kunskapsnivå gällande hyresrättsliga regler samt det vräkningsförberedande arbetet.

Projektet har för avsikt att kunna sammanställa ett dokument med arbetssätt och rutiner som ska kunna användas i ordinarie verksamhet, framförallt inom mottagning och utredning av ekonomiskt bistånd.

Jämställdhet

Tidiga insatser och förebyggande arbete skapar jämlika livschanser för alla. Vi behöver veta om den föreslagna lagen kommer ge konsekvenser på olika sätt för flickor/kvinnor respektive pojkar/män. Detta kan bidra till att synliggöra särskilt

sårbara grupper inom gruppen och ge vägledning i hur arbetet och resurser kan komma att behöva utformas och prioriteras.

Tidigare nämnda statistikfil följer upp könsfördelning, vilket stöd som ges och resultat. Tanken är att vid utvärdering se om mönster går att utröna och om det på något sätt är könsrelaterat och fortsätta utveckla arbetet utifrån detta. Alla har behov av en bostad och vi måste göra det vi kan för minska antalet barn i osäkra boende förhållanden.

Intern projektorganisation

Skärholmens stadsdelsförvaltning har i pågående projekt en bogrupp bestående av hyresrådgivare, bolotsar och föräldrarådgivare.

Spånga Tensta stadsdelsförvaltning har ett hemlöshets- och vräkningsförebyggande team. Kartläggning och översyn av den nya lagen kommer att göras i fokusgrupp med representanter från ovanstående grupp/team under ledning av en huvudansvarig person.

I Skärholmen kommer projektet att ingå som ett delprojekt i befintligt pågående projekt där det redan finns en styrgrupp bestående av avdelningschef, enhetschefer, utvecklingsledare och projektledare.

Externa aktörer

Avtalsutredare från två bostadsbolag, ett kommunalt och ett privat bolag, har visat intresse att delta i en fördjupad översyn i hur samarbetet kring oriktiga hyresförhållanden mellan fastighetsbolag och socialtjänst kan ta form. Hyresvärd har enligt hyreslagen ingen skyldighet att informera socialtjänst när det föreligger ett oriktigt hyresförhållande. Det saknas även intresse för detta då hyresvärderna har som målsättning att friställa lägenheter med oriktiga hyresförhållanden. Hyresvärderna har ett avtal med förstahandshyresgästen, den eller de som hyr olovligen i andrahand har hyresvärderna inget ansvar för. Socialtjänsten måste därför arbeta för att väcka ett bostadssocialt engagemang hos hyresvärdarna så att socialtjänsten i möjligaste mån kan etablera kontakt med de som hyr olovligen i andrahand.

Ett privat bolag som äger ca 1000 lägenheter inom Skärholmens upptagningsområde har i september i år påbörjat arbetet med att utreda olovliga andrahandskontrakt, en anställd har på 6 veckor identifierat ett trettiotal lägenheter i Skärholmen som hyrs ut olovligen. Avtalsutredaren beskriver den otillåtna andrahandsuthyrningen som en gedigen problematik i området. En hypotes är att procentuellt sett, skulle Stockholmshem under samma tidsintervall kunna identifiera ca hundra lägenheter som hyrs ut olovligen i andra hand.



--

Budget

INTÄKTER

Sökt belopp från socialförvaltningen	750 000 kr
Egen insats	100 000 kr
Övriga intäkter	0 kr
Summa intäkter	850 000 kr

KOSTNADER

Personalkostnader inkl. sociala avgifter	700 000 kr
Arvode forskare/konsult	0 kr
Övriga kostnader (specificera vad) Seminarier och fokusgrupper	50 000 kr
Summa kostnader	750 000 kr

Skicka ett undertecknat exemplar av ansökan till (internpost går också bra):

Socialförvaltningen

Administrativa avdelningen

att: Lalla Väisänen

Box 44

123 21 Farsta

samt e-posta ett undertecknat exemplar av blanketten till:

fou.sof@stockholm.se

Har ni frågor är ni välkomna att kontakta avdelningen för stadsövergripande sociala frågor:

Anna Larsson, 508 25 141, anna.hs.larsson@stockholm.se

Rapportering

Ekonomisk redovisning ska lämnas på särskild mall senast 30 november det året medlen beviljas. Slutrapport lämnas till avdelningen för stadsövergripande sociala frågor inom två månader efter projektets slutdatum utifrån en särskild mall. Projektets slutrapportering

kommer, efter godkännande av avdelningen för stadsövergripande sociala frågor, att publiceras i Socialförvaltningens Kunskapsbank.