

Vem bor här?

SKB:s lägenheter ska hyras ut till medlemmar för permanent boende. Nu prövar vi nya hjälpmedel för att få en tydligare bild av hur utbredd den otillåtna andrahandsuthyrningen är. Ewa Stadholm på SKB berättar hur verktygen ska användas – och vad som händer när otillåten andrahandsuthyrning upptäcks.

TEXT ANDERS FALKIRK FOTO MICKES FOTOSIDA/MOSTPHOTOS

Vad är det för nya verktyg SKB har fått?

– Vi har fått flera. Till exempel har vi under 2023 utvärderat ett digitalt verktyg som heter Rezidans. Det jämför folkbokföringsuppgifter med hyresavtal och lägenhetsstorlekar, förklarar Ewa Stadholm som är handläggare för otillåtet boende och svårare störningar på SKB.

– Dessutom får vi genom det digitala verktyget information om hyresgäster som ändrar sin folkbokföring under pågående avtalstid (gäller ej godkänd andrahandsuthyrning, reds. anm.), lägenheter där flera folkbokföringar tillkommer och lägenheter med folkbokföringar som kan tyda på adressförsäljning.

Hur har det gått med Rezidans?

– Vi tycker att det har fungerat bra. Det har gett oss indikationer på otillåten andrahandsuthyrning och felaktiga folkbokföringar. Nu utökar vi användningen av Rezidans till 5 000 lägenheter i olika kvarter i vårt bestånd.

Kan du ge några exempel på otillåten andrahandsuthyrning?

– Vi har bland annat sett avvikelser i ålder, det vill säga barnbarn som på pappret bor med sina far- eller morföräldrar i deras ofta mycket små lägenheter. Ett annat exempel är personer som bor tillsammans utan relation till varandra. Det har senare visat sig vara andrahandshyresgäster som bor kvar efter att en godkänd andrahandsuthyrningen har upphört.

Om ni upptäcker en felaktig folkbokföring, vad gör ni då?

– Om vi har kontaktuppgifter till den före detta andrahandshyresgästen kontaktar jag hen och ber hen ändra sin folkbokföring. I annat fall informeras vår medlem att anmäla det till Skatteverket. Anledningen till att vi ber medlemmen att i första hand själv göra anmälan är att ärendet då handläggs betydligt snabbare.

Kan du berätta lite om Orimlig Hyra?

– Orimlig Hyra är också spännande. Under 2024 startar vi ett samarbete med dem. Det är i korta drag ett företag som hjälper andrahandshyresgäster, tillåtna eller otillåtna kan tilläggas, att få tillbaka överhyra. Andrahandshyresgästen kan efter avslutat eller pågående hyresförhållande kontakta Orimlig Hyra och få överhyran utbetald utan att själv driva eller delta i en hyresnämnds-förhandling. Det sköter Orimlig Hyra.

Det låter bra, men på vilket sätt har SKB nytta av det?

– SKB får ta del av alla ärenden som Orimlig Hyra driver i hyresnämnden. Det gör att vi kan agera på ett ärende utifrån hyreslagen. Vi får med andra ord reda på vem hos oss som tar ut överhyra, och kan då säga upp vår medlems hyresavtal.

– Dessa ärenden har tidigare inte varit tillgängliga för oss eftersom andrahandshyresgästen sällan har kunskap och/eller vilja att få hjälp och stöd från SKB i dessa frågor.

Varför utökar ni granskningen?

– Vi vill skapa oss en tydligare bild eftersom andrahandsuthyrningen ökar i samhället i stort. Den hotar vår turordningsprincip. SKB:s lägenheter ska bebos av våra medlemmar som har stått i kö och fått lägenhet enligt turordningen. Personer utan, eller med för kort, kötid ska inte kunna gå före kön. Men i dag handlar det också alltmer om att värna om tryggheten i våra fastigheter.

Varför ökar andrahandsuthyrningen?

– Det är väl känt. Bostadsbristen är ju den viktigaste orsaken, men attitydförändring och sämre ekonomi är andra faktorer som spelar in. När det gäller attitydförändring kan man säga att i dag har otillåten andrahandsuthyrning blivit något självklart som man tycker sig ha rätt att göra.

– När vi kontaktar en medlem blir hen ofta förvånad. ”Jag har ju tagit lägenheten för att barnen ska kunna flytta hemifrån”, brukar vara en vanlig förklaring.

– När det gäller sämre ekonomi, så ser vi en viss ökning av överhyra (se text här intill). Man vill tjäna lite extra pengar och jämför hyra med annonser på Blocket och utgår från att man kan ta samma hyra som för en bostadsrätt.

– Vi har även varit med om fall av otillåten andrahandsuthyrning som handlar om att vår medlem vill ha en extra inkomstkälla. Hen bor på annat håll och använder sin lägenhet för uthyrning på Airbnb och likande förmedlingssajter.

Kan en medlem bli av med sin lägenhet?

– Ja. När vi får indikationer på otillåten andrahandsuthyrning gör vi en utredning som kan leda till att medlemmen uppmanas att flytta tillbaka till lägenheten eller säga upp hyresavtalet.

– 2019 skärptes lagstiftningen som innebär att vi numera kan säga upp ett hyresavtal på grund av otillåten andrahandsuthyrning, även utan föregående rättelseanmaning. ■

Fakta: Vad är överhyra?

- Att ta ut mer hyra än vad reglerna tillåter är olagligt, och kallas för överhyra eller ockerhyra.
- Andrahandshyra ska vara skälig. Vad som är skäligt beror på grundhyrans storlek, driftkostnader och om lägenheten hyrs ut möblerad eller inte.
- Tumregeln för andrahandshyra för en möblerad lägenhet är att den kan vara 10–15 procent högre än förstahandshyran för att täcka slitage på möbler. Sedan kan kostnader för bredband och el tillkomma.

TALANDE STATISTIK

- Fler än 700 000 personer står i dag i bostadskö i Stockholms län.
- Under 2021 var den genomsnittliga kötiden för Stockholmsregionen nio år. I Stockholms innerstad är kötiden nästan 18 år.
- En person som ställer sig i bostadskö i Stockholms län hinner i genomsnitt bo i tio andrahandslägenheter innan hen får ett förstahandskontrakt.
- I Stockholms län är andrahandshyran i snitt dubbelt så hög som förstahandshyran.

Källa: Stockholms Handelskammare

FELAKTIG FOLKBOKFÖRING

Den 1 oktober 2019 skärptes lagen om felaktig folkbokföring. SKB har därefter kontinuerligt arbetat med att säkerställa att rätt personer är folkbokförda i lägenheterna. Det vill säga där hen har sitt permanenta boende.

– I de fall vi upptäcker att en hyresgäst och/eller andra personer är felaktigt folkbokförda i lägenheten agerar vi. I vissa fall har detta lett till att vi anmält felaktig folkbokföring till Skatteverket för boutredning. Hyresgästen har då medvetandegjorts om vilka som är folkbokförda och i vissa fall har det rört sig om för hyresgästen helt okända personer, säger Ewa Stadholm.

– Vi skärper därför tillsynen av felaktiga folkbokföringar än mer, för att förebygga och öka tryggheten i våra fastigheter.