

Malmö stad hyrde svart av mellanhand

9 MAJ KL 11:00

Socialtjänsten placerar hemlösa hos Akelius via APTS. Nu måste mellanhanden lämna lägenheterna. "Vi ansåg att det var olovlig andrahandsuthyrning", säger Akelius Malmöchef Mikael Ahlborn. Och det finns fler missnöjda fastighetsägare.



Foto: Anders Paulsson

Konflikten runt hyreshuset på Möllevången blossade upp i höstas. I centrum av striden står Malmö stad.

I fastigheten finns sedan tio år tillbaka fyra lägenheter med företaget Living room hotel som hyresgäst. Där har Malmö stad hyrt in sig och placerat hemlösa sedan minst ett år, det visar handlingar som vi tagit del av. Men Hem & Hyra kan avslöja att ägaren, den internationella bostadsjätten Akelius, klassar detta som "olovlig andrahandsuthyrning".

Med andra ord svartuthyrning och med Malmö stad som hyresgäst.

I höstas drog Akelius i bromsen när Living room hotel ville skriva över kontrakten på sitt moderbolag APTS. [Företaget har fungerat som mellanhand](#), en lägenhetsjägare som skaffat kontrakt, och under lång tid hyrt vidare till Malmö stad. Det berättar vi om i vår granskning "[Bostad till varje pris](#)".

– Ska man hyra ut i andra hand så måste man ha ett godkännande för det. I och med att det kom en ansökan om överlåtelse så uppmärksammade vi att verksamheten skulle bedrivas på ett sätt som vi inte kunde godkänna och då nekade vi. Vi ansåg att det var olovlig andrahandsuthyrning, säger Mikael Ahlborn, Malmöchef på Akelius.

Det ser ut som att lägenheterna har använts så här hela tiden?

– Så har jag också bedömt det, säger han.



Foto: Kristina Wahlgren

Så här kan det se ut i lägenheterna som Malmö stad betalar för.

När Akelius sade nej tog APTS strid i hyresnämnden. Men nu resulterar konflikten i att APTS lämnar samtliga lägenheter. Det rör även en lägenhet på Värnhem.

– Vi har träffat ett förlikningsavtal där parterna är överens om hur detta ska hanteras. Vi kommer att återta lägenheterna. Någon innan sommaren, någon vid årsskiftet och sedan i mars 2020, säger Mikael Ahlborn.

APTS ägare Patrik Persson kommenterar så här via sms: "Jag och Akelius har inget otalt med varandra. Vi har kommit överens och har beslutat att avsluta vårt samarbete".

På Malmö stad känner man inte till att det har saknats tillstånd för andrahandsuthyrning.

– Det låter olyckligt men samtidigt som en fråga mellan fastighetsägaren och APTS, säger Rikard Vroland, avdelningschef på arbetsmarknads- och socialförvaltningen i Malmö stad.

Hur kontrollerar ni att ni inte hyr svart?

– Vi jobbar alltid för att säkerställa så långt det går att de här aktörerna har gjort det de ska i förhållande till olika regelverk. Dyker det upp oegentligheter avbryter man samarbetet och det har nog hänt åtskilliga gånger under åren. Vi ska absolut inte samarbeta med aktörer som balanserar på gränsen till det olagliga om det är sånt som förekommer, säger Rikard Vroland.



Foto: Anders Paulsson

Rikard Vroland

APTS har flera typer av hyreskontrakt som vi har tagit del av, det kan vara vanliga förstahandskontrakt men även genom blockuthyrning. Det finns även avslutade samarbeten och andra varianter, [det visar Hem & Hyras granskning](#).

Akelius är inte den enda fastighetsägare som ställer sig frågande till Malmö stads affärer med hyresrätter. Ett liknande besked kommer från Trianon. Kommunens ekonomiloggar visar att staden har betalat för över 600 dygn i Trianons fastigheter på bland annat Lindängen. Trianons vd Olof Andersson menar att han inte har vetat något om detta.

– Vi har ingen affärsrelation med APTS överhuvudtaget, säger han.

Han har låtit göra en egen utredning med anledning av Hem & Hyras granskning.

– Vi har ett antal lägenheter som är uthyrda till ett vårdbolag, till bruksvärdeshyra. En uthyrning som har funnits i fastigheten långt innan vi ägde den. Vår utredning visar att det kan förekomma andrahandsuthyrning av dessa till APTS. Det är ytterst beklagligt och vi betecknar detta som otillåten andrahandsuthyrning och har för avsikt att agera i ärendet i enlighet med hyreslagen. Att agera behöver inte innebära att man direkt säger upp utan man har alltid möjlighet att vidta rättelse, säger han.



Foto: Anders Paulsson

Trianons hus på Lindängen.

Malmö stad har också hyrt av APTS i Lindström Property's hus.

– Det företaget har inte kontrakt i något av mina hus, säger ägaren Philip Lindström, när han ställs inför uppgifterna.

Men Malmö stad har betalat för en lägenhet i ett av dina hus?

– I så fall kan det röra sig om olovlig andrahandsuthyrning. Det får jag undersöka och i så fall agera därefter, säger han.

Han blir mycket upprörd när han får veta vilka summor kommunen har betalat.

– Jag har tusen lägenheter och tar inte ut en krona över den förhandlade hyran själv. Jag har hört talas om att det finns den här typen av företag men det är för jäkligt att höra vilka summor det handlar om, säger Philip Lindström.

Samma besked kommer från Hyreshem i Bunkeflostrand. Den ansvarige förvaltaren känner varken till företaget eller upplägget. “Nej, vi godkänner inte den typen av uthyrning”, skriver han i ett mejl.



Patrik Persson, ägare av APTS och Living room hotel.

APTS ägare Patrik Persson vill inte bemöta uppgifterna från de tre fastighetsägarna. Han svarar via sms:

“Jag har undersökt och kan på grund av sekretess mot hyresvärdar, kunder och klienter ej besvara din fråga. Ni får helt enkelt fråga någon annan”, skriver han.

Och sedan:

“Jag ser det som ett stort missförstånd för vi har alltid varit tydliga med vad vi gör och hur vi gör det”.

Någon närmare förklaring vill Patrik Persson inte gå in på men han skriver att “allt är öppet och vitt i mitt företag”.

[Läs hela vår granskning ”Bostad till varje pris”](#)

Fakta: Andrahandsuthyrning

En hyresgäst, privatperson eller företag, måste ha tillstånd från fastighetsägaren för att hyra ut en lägenhet i andra hand. Tillstånd ges till exempel för tillfälligt arbete eller studier på annan ort. Den som bryter mot reglerna och hyr ut svart riskerar att förlora hyreskontraktet. Den som hyr svart riskerar att bli utkastad.

I en hyresrättslig bedömning ligger alltid förstahandshyresgästen i centrum. Har hen inte tillstånd är det som räknas, oavsett vad andra- eller tredjehandshyresgästen har trott.

Fakta: Ekonomin bakom lägenheterna

Art.nr		Antal	Enhet	A-pris	Rabatt	Belopp
Kundnr. [redacted] Lop 2018-09-01-2018-09-30		30,00	dygn	1 395,00		41 850,00
Fakturaavgift 0,00						
Fraktagift 0,00						
SEK exkl moms 37 366,07						
Moms 4 483,93						
Avrundning 0,00						
Att betala SEK 41 850,00						

Hyresrätter kan vara extremt värdefulla för mellanhandsföretag som APTS och Living room hotel. För att förstå ekonomin tar vi exemplet med en av Akelius tvårummare.

När Hyresgästföreningen och Akelius senast förhandlade bestämdes hyran till drygt 9 000 kronor i månaden. Och så mycket betalar Living room hotel. För samma lägenhet betalar Malmö stad 41 850 kronor i månaden till APTS. Så har det sett ut i över ett år, till en totalkostnad på över en halv miljon kronor för skattebetalarna i Malmö.



Anders Paulsson

lokalredaktör – Södra Skåne
anders.paulsson@hemhyra.se
0722 07 98 35



Kristina Wahlgren

lokalredaktör – Södra Skåne
kristina.wahlgren@hemhyra.se
010-459 23 63

Copyright © Hem & Hyra. Citera oss gärna men glöm inte ange källan.