

Remissvar: Reviderade riktlinjer för handläggning av försöks-, träning- och bostad först-lägenheter

Sammanfattning

Socialförvaltningen har sammanställt förslag på nya riktlinjer för handläggning av försöks-, träning- och bostad först-lägenheter. Bolaget ställer sig bakom ett förtydligande av riktlinjer men föreslår att boendetiden innan avtalet övergår till ett förstahandskontrakt ska vara två år istället för föreslagen tid om ett år. Bolagets bedömning är att hyresgästerna generellt behöver en längre tid med möjlighet till stöd i sitt boende via Socialförvaltningen. Behovet av stöd visar sig i bolagets statistik genom att vi har 10 gånger högre andel registrerade störningsärenden i dessa lägenheter än i övrigt bestånd.

Ärendet

Svenska Bostäder, Familjebostäder och Stockholmshem har fått tillfälle att yttra sig över ovannämnda remiss. Bolagen har säkerställt samsyn i frågan och är överens gällande nedanstående synpunkter och förslag.

Svenska Bostäders synpunkter och förslag

Bolagen föreslår nedanstående ändringar i dokumentet.

- a) För att ge nyttjaren bättre förutsättningar att hantera alla punkter som krävs för ett förstahandskontrakt och för att öka förutsättningar för långsiktigt kvarboende, föreslår bolagen att tiden för överlåtelseansökan ska vara på 2 år och inte på 1 år som är nuvarande arbets sätt. Frågan behandlas i 1.3.2 samt 1.3.3. Bolaget

har idag 10 gånger fler pågående störningsärenden i befintliga FoT lägenheter satt i relation till det övriga beståndet.

- b) Bolagen önskar stryka text i punkt 2.5.3 gällande uppsägning då den är i strid mot hyreslagen.
- c) Gällande 1.1.3 föreslås en omformulering av text då det inte är Bostadsförmedlingen som innehar lägenheterna utan det är Bostadsbolagen

Utveckling av ovan svar:

a)

1.3.2. Biståndstider. Biståndsinsats i form av försöks- och Bostad Först-lägenheter ska pågå i ~~minst ett~~(två) år och normalt högst tre år.

1.3.3. Kontraktsoverlåtanden. Insatserna försöks- och Bostad Först-lägenhet syftar till att hyresgästen ska ges möjlighet att överta förstahandskontrakt på lägenhet. Om det inte förekommit anmärkningar enligt hyreslagen ~~under det första boendeåret (efter andra boendeåret)~~ och det bedöms lämpligt kan stadsdelsnämnden göra en skriftlig begäran hos bostadsbolaget om att förstahandskontraktet överläts på den enskilde.

b)

2.5.3. Uppsägning i förtid – förverkande. Uppsägning i förtid på grund av att hyresgästen förverkat hyresrätten kan ske enligt 42 § hyreslagen om hyresgästen till exempel inte betalar hyran, är störande eller i övrigt i väsentligt avseende bryter mot hyreslagens eller hyresavtalets bestämmelser. Om hyresgästen bestrider att hyresrätten förverkats måste hyresvärden vid en rättslig prövning av uppsägningen kunna bevisa att grund för förverkande föreligger. ~~Hyresvärden måste till exempel med hjälp av vittnen bevisa att hyresgästen varit störande, om uppsägning sker på grund av detta. Om uppsägning i stället sker till hyrestidens utgång enligt ovan, och hyresgästen saknar besittningsskydd eller har avstått från detta, blir den rättsliga prövningen enklare. En uppsägning i förtid på grund av förverkande av hyresrätten kan inte heller delges på det enkla sättet att den skickas i rekommenderat brev, utan delgivningen måste antingen ske enligt de ganska krångliga reglerna i jordabalken 8 kap 8 § 3 st., om hyresgästen inte skriftligen bekräftar mottagandet av uppsägningen, eller~~

~~genom att ansökan om avhysning görs hos domstol eller kronofogdemyndighet. Uppsägning anses i det sistnämnda fallet ha skett när hyresgästen delgivit avhysningsansökan. Med hänsyn till vad ovan anförts bör uppsägning företrädesvis ske till hyrestidens utgång.~~

c)

1.1.3. Skillnaden mellan försöks- och Bostad Först[1]lägenhet. Vid biståndsbeslut om försöklägenhet ansöker den stadsdelsnämnd som beviljat insatsen om en lägenhet hos Bostadsförmedlingen i Stockholm AB, som sedan hyrs ut till den biståndsbeviljade personen med andrahandskontrakt.

Förslag till ny formulering

Skillnaden mellan försöks- och Bostad Först[1]lägenhet. Vid biståndsbeslut om försöklägenhet ansöker den stadsdelsnämnd som beviljat insatsen om en lägenhet hos Bostadsförmedlingen i Stockholm AB. Stadsdelsnämnden tecknar avtal med fastighetsbolaget och hyr sedan ut till den biståndsbeviljade personen med andrahandskontrakt.

AB SVENSKA BOSTÄDER

Stefan Sandberg
VD

Digitala signaturer

Detta dokument har signerats digitalt av följande personer

Namn	Datum
Stefan Patrik,Sandberg	2025-04-10