

Överenskommelse om förmedling av lägenheter

Mellan Stockholms Stads Bostadsförmedling AB ("Bostadsförmedlingen") och AB Familjebostäder, AB Svenska Bostäder samt AB Stockholmshem ("Bostadsbolagen")

AB Familjebostäder, AB Svenska Bostäder samt AB Stockholmshem (nedan kallade Bostadsbolagen) och Stockholms Stads Bostadsförmedling AB (nedan kallat Bostadsförmedlingen) har som gemensamt övergripande uppdrag att bidra till en väl fungerande hyresmarknad i Stockholm. Detta innebär bl.a. att Bostadsbolagen skall verka för att :

- Främja en god rörlighet på bostadsmarknaden bl.a. genom enkla och tydliga regler lika för alla, regelverk som undviker inlåsnings effekter och åtgärder för att förhindra svartuthyrning
- Skapa ett bostadsbestånd som har en sådan bredd att allas bostadsbehov kan tillgodoses med avseende på läge, storlek, hyra och tillgänglighet.
- Ta ett stort ansvar för försörjningen av förturs-, försöks- och träningslägenheter och för att säkerställa ett bostadsutbud för dem med svaga ekonomiska förutsättningar

Bostadsförmedlingen skall verka för en väl fungerande bostadsmarknad genom att:

- Förmedla lägenheter i ett öppet och transparent system efter kötid dvs. till den kund som har längst kötid och uppfyller fastighetsägarens krav
- Alltid förmedla lägenheter till den tidpunkt fastighetsägaren angett
- Driva en effektiv och rättvis förtursförmedling för hushåll med särskilda behov som klarar eget boende men saknar möjlighet att själv lösa bostadsfrågan.
- Aktivt informera om bostadsmarknaden i regionen och särskilt om planerad och pågående nyproduktion

Bostadsförmedlingen skall också på bostadsbolagens uppdrag administrera bolagens gemensamma internkö.

§ 1. Bostadsbolagens internköer

Bostadsförmedlingen tar över ansvaret för hanteringen av bostadsbolagens internköer. Bostadsbolagens internköer slås ihop till en gemensam internkö med lika villkor och regler för t.ex. beräkning av kötid och godkännande av hyresgäst. Alla i den gemensamma internkön får söka lägenheter i alla tre bostadsbolagens bestånd. Övertagandet av internkön regleras i separat överenskommelse "Överenskommelse om övertagande av hantering av bostadsbolagens internköer"

§ 2. Huvudregel för förmedling.

Samtliga bostadsbolagens lägenheter lediga för förmedling förmedlas genom bostadsförmedlingen om inte annat framgår av ägardirektiv till bostadsbolagen. Lägenheter som blir lediga för förmedling skall alltid om bostadsbolaget så anger i ett första steg erbjudas

bostadsbolagens gemensamma internkö. Samtliga successioner efter sådan förmedling skall gå till bostadskön.

Huvudregeln ovan skall innebära att kunderna i bostadskön erbjuds ett utbud av lägenheter som överensstämmer med bolagens genomsnittliga utbud av lediga lägenheter avseende läge eller storlek. Vid avvikelse skall detta kontinuerligt justeras.

§ 3. Evakuering – ombyggnad mm.

Parterna är överens om att Bostadsbolagen har rätt att för evakueringsändamål avseende större ombyggnader göra tidsmässiga undantag från huvudregeln om att lägenheten skall lämnas till bostadsförmedlingen. Bostadsbolagen har även rätt att i samband med särskilt uppkomna behov göra omflyttningar av hyresgäster i sitt bestånd.

Bostadsförmedlingen erbjuder hjälp med permanent evakuering som bostadsbolagen mot ersättning kan avropa.

Bostadsförmedlingen åtar sig även att förmedla lägenheter med korttidskontrakt t.ex. för att undvika tomhyror inför en planerad ombyggnad där ordinarie hyresgäster successivt evakueras.

§ 4. Speciella lägenhetstyper – med särskilda villkor

Seniorlägenheter

Parterna är överens om att det är angeläget att utnyttja tillgängliga bostäder i det befintliga fastighetsbeståndet för att erbjuda äldre mer anpassade bostäder. Bostadsbolagen avgör vilka lägenheter som skall förmedlas som seniorlägenheter. Så kallade insprängda pensionärlägenheter och seniorlägenheter 65+ och seniorlägenheter 55+ förs samman till ett gemensamt begrepp seniorlägenheter 65+. Dessa förmedlas enligt huvudregeln. Om inget hushåll i internkön eller bostadskön är intresserad av lägenheten kontaktas bostadsbolaget för beslut om vilken åtgärd som skall vidtas.

Handikappanpassade lägenheter

Ledigblivna handikappanpassade lägenheter skall lämnas till bostadsförmedlingens förtursförmedling. Om inget förturshushåll kan erbjudas lägenheten kontaktas bostadsbolaget för beslut om vilken åtgärd som skall vidtas.

Nyproducerade lägenheter

Vid förmedling av nyproducerade lägenheter är riktmärket för fördelningen att en tredjedel av lägenheterna förmedlas enligt huvudregeln och två tredjedelar går direkt till bostadskön. Separat överenskommelse kan träffas om annan fördelning.

Korttidskontrakt

Korttidskontrakt förmedlas direkt till bostadskön.

Ungdomslägenheter

Parterna är överens om att det är positivt att underlätta ungdomars inträde på bostadsmarknaden genom att öronmärka lägenheter som ungdomslägenheter. Lägenheter som bostadsbolagen öronmärker som ungdomslägenheter förmedlas till personer mellan 18 och 26 år.

Ungdomslägenheter förmedlas direkt till bostadskön.

Studentlägenheter

Bostadsbolagen kan öronmärka lägenheter som studentlägenheter. Dessa förmedlas till personer som bedriver aktiva högskolestudier (minst 10 poäng/termin) och är inskrivna på en studentkår ansluten till Stockholms Studentkårers Centralorganisation, SSCO.

Studentbostäder förmedlas direkt till bostadskön. Eventuell avveckling av befintlig studentbostadskö hos AB Svenska Bostäder regleras i separat avtal.

Lägenhet i Kollektivhus

Lägenheter i Kollektivhus förmedlas enligt respektive bostadsbolags egna regler.

Vid förmedling till bostadskön är det ett krav att lägenheterna förmedlas efter kötid.

§ 5. Inlämnande av lägenhet

Bostadsbolagen skall om inte annat överenskommes lämna lägenhet genom bostadsförmedlingens webbservices "Lägenhetstjänsten" som gör det möjligt att direkt från Bolagets verksamhetssystem skicka lediga lägenheter till Bostadsförmedlingens verksamhetssystem och från det ta emot hyresgästförslag med nödvändigt underlag samt godkänna eller underkänna dessa.

Uppgifter om lägenheten skall följa överenskommen postförteckning (se separat överenskommelse där det bl.a. redovisas om aktuell lägenhet utgör succession till internköförmedling eller ej eller om bolaget vill markera den som FoT-lägenhet eller ej) samt innehålla uppgift om vilka krav som ställs på hyresgästen och kontaktuppgifter till handläggare på bostadsbolaget. Om representant för bolaget visar lägenheten bör också förslag på visningstidpunkt lämnas. Bostadsbolaget ansvarar för att avflyttande hyresgäst informeras om sitt ansvar i förmedlingsprocessen samt att information om förmedlingsprocessen från bostadsförmedlingen överlämnas.

Parterna är överens om att Bostadsbolagen skall verka för att digitala planritningar och annat beskrivande material skall finnas för alla lägenheter.

§ 6. Krav på hyresgäst

Bostadsbolagen bestämmer vilka krav som skall gälla på hyresgäst vid annonsering av lägenhet. Bostadsbolagen har överenskommit om att ha gemensamma hyresgästkrav. Dessa finns dokumenterade i separat överenskommelse "Gemensamma regler för godkännande av hyresgäst". Bostadsförmedlingen och bostadsbolagen kommer att upprätthålla arbetsformer och rutiner för ett kontinuerligt erfarenhetsutbyte mellan bolagens ansvariga uthyrare för att säkra en gemensam tolkning av de fastställda kraven.

§ 7. Hyresgästförslag

Bostadsförmedlingen förbinder sig att översända förslag på hyresgäst senast till det datum som överenskommits. Åtagandet gäller då lägenheten förmedlas till internkön och lämnas in mer än 60 dagar före inflyttning och alltid då lägenheten förmedlas direkt till bostadskön. Om

inget datum överenskommits gäller som senast dag för hyresgästförslag 28 dagar efter det att lägenheten inkommit till bostadsförmedlingen.

Om lägenhet som skall förmedlas till internkön ej leder till hyresgästförslag ska ny överkommelse om datum för hyresgästförslag träffas. För att bostadsförmedlingen skall kunna leva upp till dessa åtaganden krävs att tider för nödvändiga visningar kunnat ordnas med avflyttande hyresgäst eller bostadsbolaget.

Genom en bra dialog och bostadsförmedlingens lägenhetstjänst ska bostadsbolagen kontinuerligt hållas informerade om förmedlingsprocessen och problem som uppstår. I det fall ett hyresgästförslag inte kan levereras på utsatt datum skall Bostadsförmedlingen alltid snarast möjligt och senast dagen innan meddela Bostadsbolaget skälet till detta. Bostadsbolaget skall fatta beslut om fortsatta åtgärder.

Förslaget från bostadsförmedlingen på ny hyresgäst skall, om inget annat överenskommits göras genom ”lägenhetstjänsten” vilket innebär att bostadsbolaget har förslaget i samma stund som det skapas på bostadsförmedlingen. Hyresgästförslaget skall innehålla uppgifter om namn, personnummer, adress och telefon samt aktuella inkomstförhållanden och kontaktuppgifter till referenser. Bostadsförmedlingen skall för den kund i bostadskön som har den längsta kötiden och som efter genomförd visning accepterat att hyra den lägenhet han anmält intresse för, direkt med kunden stämma av att lämnade uppgifter stämmer överens med uppsatta krav bl.a. när det gäller inkomst och kontakt uppgifter för boendereferenser. Grundprincipen är att *ett* kontrollerat hyresgästförslag översänds. Om denne inte godkänns kontrollerar och översänder bostadsförmedlingen ytterligare ett förslag.

Bostadsförmedlingen skall också upplysa kunden om att Bostadsbolaget har rätt att kräva motsvarande anställnings- och inkomstuppgifter styrks med intyg samt uppgifter om arbetsgivare, tidigare hyresvärd eller annan referens som vid behov kan lämna upplysningar om kundens lämplighet som hyresgäst. Bostadsförmedlingen skall upplysa kunden om att denne vid anvisning av någon av Bostadsbolagets lägenheter, skall vara bredd att inom två dagar (omedelbart) styrka uppgivna inkomst- och arbetsförhållanden.

Förslaget skall också innehålla kontaktuppgifter för den handläggare hos bostadsförmedlingen med vilken Bostadsbolaget kan diskutera förslaget på hyresgäst.

Bostadsförmedlingen skall inte anvisa lägenhet till kund, som har för bostadsförmedlingen kända oreglerade hyresskulder. Om det vid hyresvärdens prövning ändå visar sig att kunden har sådana skulder är detta skäl att inte godkänna denne som hyresgäst.

§ 8. Godkännande av hyresgäst

Bostadsbolaget skall vid sin prövning av hyresgästförslagen utgå ifrån de krav som bolaget meddelat i samband med lägenhetens inlämnande. Om undantagsvis flera förslag översänts skall dessa provas i angiven turordning.

Om hyresgästförslag inte kan godkännas, eller det av andra skäl inte tecknas kontrakt skall Bostadsbolaget *tydligt* motivera skälet till detta i samband med återrapporteringen via ”lägenhetstjänsten”.

När Bostadsbolaget godkänt förslag till hyresgäst skall bostadsförmedlingen omedelbart eller senast inom 10 dagar underrättas om detta.

§ 9. Förtur

Bostadsbolaget åtar sig att pröva hyresgästförslag med beslut om förtur. Hyresgästförslag med beslut om förtur provas mot kraven i ”Gemensamma regler för godkännande av hyresgäst” men en individuell prövning med en generösare bedömning där särskild hänsyn tas till förtursbeslutet skall ske. Bolagens gemensamma grundinställning är att den här personen har ett styrkt behov av den aktuella typen av bostad och att då bostadsförmedlingen i samband med förtursutredningen bedömt att hyresgästen har ekonomiska förutsättningar att klara den aktuella lägenheten bör i regel hyresgästförslaget godkännas. Om sådana uppgifter framkommer som medför att hyresgästförslaget inte kan godkännas, skall beslutet om förtur omprövas hos bostadsförmedlingen.

Lägenheter avsedda för bostadsbolagens internkö får innan de annonseras användas till personer som bor i bolagens bestånd och har förtursbeslut. På sikt är bolagen beredda att pröva om denna regel kan utvidgas till att gälla för alla kunder med förtursbeslut.

I övrigt gäller för förtursförmedling det som säges i §5 och §6 om hyresgästförslag och godkännande. Parterna är medvetna om att förtursförmedling leder till behov av nya/ fler visningstider och att en snabb återkoppling av hyresgästförslagen är extra viktig i dessa fall.

§ 10. Försöks och träningslägenheter

Bolagen skall gemensamt överenskomma om hur en årlig totalvolym för Försöks- och träningslägenheter fördelas. Grundprincipen för fördelningen är efter bolagens storlek avseende antal lägenheter. Bostadsbolagen svarar i möjligaste mån för att märka lämpliga lägenheter i tillräckligt antal jämt fördelat över året för att uppfylla sin överenskomna kvot. Därutöver kan bostadsförmedlingen hos bolaget beställa en viss typ av lägenhet eller fråga om lämpligheten för en viss lägenhet till denna verksamhet. Svar på sådan förfrågan bör behandlas skyndsamt och inkomma inom två arbetsdagar. Gällande riktlinjer för verksamheten redovisas i Bilaga C.

Aktuell hyresgäst skall godkännas av Bostadsbolaget innan inflyttning. Ansvar för detta ligger på ansvarig institution som har förstahandskontraktet.

§11 Uppföljning - avstämning

Detta avtal skall följas upp genom halvårsvisa möten mellan bostadsbolagen och bostadsförmedlingen. Bostadsförmedlingen ansvarar för att kalla till dessa möten och leverera relevant statistik beträffande fördelningen av lägenheter enligt huvudregeln och användningen av lägenheter för förtur och försök och träning. Vid dessa möten skall också en avstämning ske av aktuella godkännanderegler ske och initiativ till justeringar tas.

§ 12. Ersättning av hyresförlust

Bostadsförmedlingen åtar sig att svara för uppkomna hyresförluster från angiven tillträdesdag om uthyrning inte kommit till stånd på grund av förhållanden som förmedlingen råder över.

§ 13. Ikraftträdande

Denna överenskommelse träder i kraft den 2010.01.01. Överenskommelsen gäller till och med 2012.01.01 och förlängs därefter vid utebliven uppsägning med ett år i taget. Uppsägningstiden är tre månader.

Överenskommelsen förutsätter godkännande av styrelsen för Stockholms Stads Bostadsförmedling AB samt av AB Familjebostäders, AB Svenska Bostäders samt AB Stockholmsshems styrelser.

Stockholm den 1 oktober 2009

Pelle Björklund
VD AB Svenska Bostäder

Bosse Sundling
VD AB Familjebostäder

Michael de Faire
vVD AB Stockholmshem

Per Anders Hedkvist
VD Stockholms stads Bostadsförmedlings AB

Bilaga C

RIKTLINJER VID ANVISNING OCH UTHYRNING AV S K FÖRSÖKSLÄGENHETER OCH TRÄNINGSLÄGENHETER

Försökslägenhet eller träningslägenhet erbjuds person, vilken är i behov av särskilt stöd från myndigheternas sida. Lägenheten kontrakteras inledningsvis av stadsdelsnämnd eller annan kommunal myndighet eller privat vårdgivare, nedan kallad institution, och hyrs ut i andra hand till försökshyresgästen / träningshyresgästen (andrahandshyresgästen). Syftet med upplåtelse av försökslägenhet är att försökshyresgästen under en tid - minst ett år och högst tre år - skall vinna Bostadsbolagets förtroende och kunna överta förstahandskontraktet till lägenheten. Träningslägenhet överläts inte på träningshyresgästen. Verksamheten skall följande av kommunstyrelsen antagna riktlinjerna från 2003-03-19. Vid förhyrningen skall anges om lägenheten är en försökslägenhet eller träningslägenhet. Vissa träningslägenheter kan behöva användas som så kallade jourlägenheter och har då kortare boendetider och större omsättning på hyresgäster.

1. Vid anvisningen av försöks- eller träningslägenheter skall bostadsförmedlingen sträva efter att lägenheterna upplåtes så, att påtaglig olägenhet till följd härav inte uppkommer inom fastigheten eller i dess grannskap.

2. Överenskommelse om att viss lägenhet skall utnyttjas som försöks- eller träningslägenhet skall träffas mellan bostadsbolaget och en hos bostadsförmedlingen särskilt utsedd tjänsteman, med vilken bostadsbolaget även kan diskutera frågor, som sammanhänger med lägenhetsanvisningen och som eljest härrör från den träffade överenskommelsen.

3. Hyresavtalet skall tecknas direkt mellan den institution, som bostadsförmedlingen föreslår och bostadsbolaget, varvid avtalet skall löpa med tre månaders hyrestid och en månads uppsägningstid och förlängas på samma tid vid utebliven uppsägning. Kommunen förbinder sig därvid att inte under första hyresåret i hyresnämnden framställa yrkande om att lägenheten enligt 37 § i hyreslagen skall överlåtas på den i lägenheten boende.

4. Då institution önskar teckna hyreskontrakt med Bostadsbolaget, skall institutionen tillse, att handläggande tjänsteman innehar fullmakt att teckna kontrakt. Denne tjänsteman skall i fullmakten också ges behörighet att för institutionens räkning mottaga uppsägning av hyreskontraktet. När kontrakt tecknas skall kopia av fullmakten överlämnas till Bostadsbolaget.

Därest den handläggande tjänstemannen hos institutionen under hyrestiden slutar sin anställning och ersättes av annan, skall Bostadsbolaget snarast underrättas om förändringen samt tillställas kopia av ny fullmakt för denne.

Institutionen skall vidare i varje ärende utse och ange en särskild tjänsteman, vilken äger att som kontaktman med Bostadsbolaget diskutera och besluta om övriga med uthyrningen sammanhängande och under hyrestiden uppkommande frågor.

5. Institutionen skall medverka till att lägenheten besiktigas i samband med tillträdet. Tid härför skall bestämmas senast då hyreskontrakt tecknas beträffande lägenheten. Protokoll i två exemplar upprättas och undertecknas vid besiktningstillfället.

6. Innan hyreskontrakt tecknas skall institutionen till Bostadsbolaget lämna uppgift om namn och personnummer på försöks- eller träningshyresgästen. Avser hyreskontraktet en försökslägenhet skall den blivande hyresgästen och kontaktmannen besöka Bostadsbolagets områdeskontor och få information innan inflyttning i lägenheten sker

7. Då den i lägenheten boende frivilligt avflyttar under kontraktstiden skall institutionen, så snart denna erhållit kännedom härom, omgående anmäla avflyttningen till Bostadsbolaget och säga upp hyreskontraktet.

Därest den i lägenheten boende missköter sig så, att påtaglig olägenhet uppkommer för Bostadsbolaget eller för i fastigheten boende hyresgäster, skall institutionen - sedan institutionen och den i lägenheten boende tillställts två varningar med begäran om rättelse och så ej skett - tillse, att lägenheten omgående friställes och att hyreskontraktet uppsäges.

I direkt anslutning till avflyttning enligt första eller andra stycket skall institutionen medverka till att lägenheten besiktigas. Protokoll i två exemplar skall upprättas och undertecknas vid besiktningstillfället. Försökslägenhet skall därefter återgå till Bostadsbolaget.

Träningslägenhet får utnyttjas för ytterligare träningshyresgäster om inte Bostadsbolaget begär att lägenheten skall återgå till bolaget. *Träningslägenhet som används som jourlägenhet behöver inte sägas upp vid hyresgästs avflyttning. Önskemål om att utnyttja lägenheten för ny träningshyresgäst skall alltid anmälas till och godkännas av bolaget.*

8. Institutionen skall gentemot Bostadsbolaget svara för att hyran erlägges i rätt tid och att ersättning utgives för onormalt slitage och/eller skadegörelse i lägenheten eller i fastighetens gemensamma utrymmen eller å dess fasad. Jämväl uppkommen hyresförlust skall ersättas av institutionen.

Om Bostadsbolaget vid avhysning med mera haft särskilda kostnader för lägenhetens friställande för institutionens räkning, skall Bostadsbolaget vara berättigad till ersättning av institutionen för de kostnader, som uppkommit i samband härmed.

9. Om den i försökslägenheten boende inte under första hyresåret givit anledning till berättigad anmärkning enligt hyreslagen, skall denne på institutionens skriftliga begäran berättigas övertaga hyresrätten till lägenheten under förutsättning att eventuella tidigare hyresskulder är reglerade. Därvid skall, innan nytt hyreskontrakt tecknas, lägenheten besiktigas. Protokollet i två exemplar upprättas och undertecknas vid besiktningstillfället.