FAMILJE BOSTÄDER

STOCKHOLMS STAD
Kommunstyrelsen
KF/KS Kansli
Ink. 2007 -08- 23
Dnr: 316 - 3158/2007
Till: RK

Utdrag ur

4/2007
Protokoll fört vid sammanträde med styrelsen för AB Familjebostäder (556035-0067) torsdagen den 31 maj 2007 kl 09.00 – 10.40

Närvarande:

Styrelseledamöter	Kristina Alvendal (m), ordförande Abdo Goriya (s), vice ordförande (t o m p 19) Bertil Johansson (m) Peter Lundberg (m) Agnetha Falck-Rodriguez (s) (tjg fr o m p 20) Ingvar von Malmborg (mp)
Suppleanter	Astrid Grufman (m) Erdal Ertugrul (m) Fredrik Liljeqvist (m) Carl Tunberg (fp) tjg Jan Sörling (s) Susanna Brolin (v) Vivianne Gunnarsson (mp)
Närvarande fackliga företrädare	Kjell Allgurin
Verkställande direktör	Bosse Sundling
Sekreterare	Annika Hejde Palm

Dessutom var närvarande ekonomidirektören Thomas Stadig och tekniske direktören Ingvar Andreasson.

Antecknades att sammanträdet hölls på bolagets huvudkontor, Sankt Eriksgatan 47, 6 tr

VD-assistenten Annika Johansson inledde sammanträdet genom att föredra kring bolagets engagemang i byggandet av kollektivboende som kooperativ hyresrätt i Hammarby sjöstad och vårt deltagande i evenemanget "Smaka på Stockholm".

§ 1. Anmälan om protokollsjustering

Anmäldes justerat protokoll från styrelsens möte den 20 mars samt justerat protokoll från årsstämman den 27 mars.

§ 2. Val av två justeringsmän

Utsågs ordföranden Kristina Alvendal att jämte vice ordföranden Abdo Goriya justera dagens protokoll.

---

§ 9. Utredning om behovet av att inrätta en avhysningsakut (utsänt)

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

Ordföranden Kristina Alvendal *yrkade* i enlighet med verkställande direktörens förslag.

Suppleanten Susanna Brolin *yrkade*, med instämmande av vice ordföranden Abdo Goriya m fl (s) och ledamoten Ingvar von Malmborg m fl (mp) enligt följande:

> Det är många kloka synpunkter som kommer fram i det aktuella ärendet. Det finns dock två delar som saknas om man verkligen vill åstadkomma en förändring gällande oönskade avhysningar. Det ena är ett mer aktivt samarbete med landstinget som idag kommer in på tok försent dvs när den enskilda individens skov har lagt sig och vräkningen är ett faktum. Vi i vänsterpartiet tycker därför att det vore viktigt att man även bjöd in landstinget till den aktuella gruppen som ska arbeta med dessa frågor.
>
> En annan viktig fråga är barnperspektivet. Det visas tydligt i ärendet att, även om det är ovanligt, så påverkas även barn av vräkningar. I de situationer där det inte finns någon annan väg än att avhysa barnfamiljer så är det viktigt att man har rutiner som skonar barnen så mycket som möjligt. Det är också viktigt att man inte sätter barn i situationer som de inte ska behöva mäkta med. Det finns exempel på barn som tvingas översätta de brev som kommer från bostadsbolagen till föräldrarna i samband med avhysningar.
>
> Beslut
> att bjuda in landstinget till arbetsgruppen
> att ta fram metoder hur man ska stärka barnperspektivet i samband med avhysningar

Styrelsen beslöt, i enlighet med verkställande direktörens förslag,

att föreslå kommunstyrelsen att tillsätta en arbetsgrupp med representanter från de tre allmännyttiga bostadsbolagen, stadsdelsförvaltningarna och socialtjänstförvaltningen med uppdrag att ta fram ett förslag på hur man ska kunna minska antalet avhysningar

Styrelsen beslöt därutöver, i enlighet med Susanna Brolins m fl förslag,

att bjuda in landstinget till arbetsgruppen samt
att ta fram metoder hur man ska stärka barnperspektivet i samband med avhysningar

---

Vid protokollet:

Annika Hejde Palm

Justeras:

Kristina Alvendal

Abdo Goriya

Rätt utdraget intygar:

Annika Hejde Palm

Björn Jacobsson

FAMILJE
BOSTÄDER

Punkt 9
på föredragningslistan vid
styrelsens sammanträde
2007-05-31

Till
Styrelsen för AB Familjebostäder

Utredning om behovet av att inrätta en avhysningsakut

I budget för 2007 har de allmännyttiga bostadsbolagen fått i uppdrag att utreda behovet av att inrätta en avhysningsakut. "Stadens bostadsbolag ska medverka till att minska antalet vräkningar och avhysningar."

Utgångspunkter för utredningen

Hyresgäster avhyses av olika skäl och det finns anledning att hantera olika kategorier av avhysningar på olika sätt. Skäl till uppsägning är att hyresgästen misskött sig på ett sätt som innebär att hyresavtalet har förverkats eller att grund för uppsägning av annan anledning föreligger enligt hyreslagen. Det förekommer, men är ovanligt hos bolaget, att hyresgäster avhyses av annan än nedanstående anledningar.

1. Avhysning på grund av störningar eller vanvård av lägenheten. Här utgör hyresgästen en påfrestning för sin omgivning och följer inte de regler som gäller för hyresförhållandet. Det kan handla om missbruk eller psykisk sjukdom som leder till en livsföring som stör grannarna. Det finns en företagspolicy för att förebygga vräkning i dessa fall.

2. Avhysning på grund av bristande hyresbetalning. Företagets policy till förebyggande av avhysningsåtgärder gäller även dessa fall. Det finns även regler fastställda för företagets inkassoverksamhet som berör hyresskulder.

3. Avhysning på grund av otillåten andrahandsuthyrning. Här finns ett uttalat ägarintresse av att mer aktivt bekämpa de så kallade svartkontrakten. Det innebär att dessa vräkningar snarare ska bli fler än färre.

4. Avhysning på grund av bosättning på annan ort. Kontraktsinnehavaren har behållit lägenheten efter flytt men utan att upplåta den i andra hand.

När det gäller de två senare kategorierna saknar kontraktsinnehavaren behov av lägenheten som bostad och andrahandshyresgästen har fått tillgång till bostaden vid sidan om den reguljära bostadskön. Här finns således inga skäl att minska antalet avhysningar om man vill begränsa den svarta bostadsmarknaden. Ansträngningarna för att minska antalet avhysningar bör alltså koncentreras på de två första kategorierna.

AB Familjebostäder, Box 49103, 100 28 Stockholm. Tel 08-737 20 00, Org nr 556035-0067

Orsakerna till de uppsägningar/avhysningar som fullföljs i Familjebostäders bestånd

- störning/misskötsamhet, ca 10/år
- bristande hyresbetalning, ca 30/år
- otillåten andrahandsuthyrning/hyresgästen flyttat, 12 under 2006 (men betydligt fler under åren innan)

Hur arbetar vi idag med uppsägningar/vräkningar?

Störning
I 25 § Hyreslagen finns bestämmelser om vad hyresgästen ska iaktta vid användning av lägenhet.

"När hyresgäst använder lägenheten skall han se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar, som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de inte skäligen bör tålas. Hyresgästen skall vid sin användning av lägenheten också i övrigt iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten."

Åsidosätter hyresgästen sina åligganden enligt 25 § måste bolaget snarast möjligt vidta åtgärder för att få störningen att upphöra. I vissa fall kan ett enkelt samtal med en störande hyresgäst vara tillräckligt för att störningarna ska upphöra. I andra fall, då störningarna upprepas trots skriftlig anmodan till hyresgästen att vidta rättelse, kan en uppsägning bli aktuell. Kontakter med socialtjänsten ute i stadsdelen förekommer regelmässigt och ansträngningar görs för att åstadkomma rättelse och skötsamhet innan processen fullföljs. Cirka 15 personer/hushåll sägs upp varje år på grund av störning/misskötsamhet. När uppsägning görs underrättas socialtjänsten och i samtliga fall skickas ärendet efter uppsägning till hyresnämnden med den dokumentation som åberopas till stöd för uppsägningen. Hyresnämnden går vanligtvis på företagets linje. Under de senaste åren har antalet fullföljda ärenden legat på ca 10/år med undantag av 2005 då det endast var 4.

Bristande hyresbetalning
Vid obetald hyra går inkassokrav ut 10 – 12 dagar efter förfallodag. Ansökan om betalningsföreläggande och vanlig handräckning sker några dagar in i månad två för att undvika kostnader för hyresgästen ifall betalning sker i samband med löneutbetalning. Meddelande om uppsägningen går till stadsdelsnämnden. 21 dagar efter det att hyresgästen delgivits ovan nämnda ansökan, om skulden är oreglerad, meddelas utslag och därefter lämnas en begäran till kronofogdemyndigheten om verkställighet. Hela denna process tar ca 3 månader. Vid flera tillfällen under processen går signaler till stadsdelsnämnden bl. a. i samband med att begäran om verkställighet skickas in till kronofogdemyndigheten.

AB Familjebostäder, Box 49103, 100 28 Stockholm. Tel 08-737 20 00, Org nr 556035-0067

Under processens gång förekommer ofta kontakter med hyresgästen och socialtjänsten. I många fall regleras skulden kort efter ansökan om betalningsföreläggande. I ungefär hälften av de resterande fallen träffas överenskommelser om avbetalningsplaner i enlighet med de av företagsledningen fastställda reglerna för inkassoverksamheten.

Hyresgäster som har haft 5 inkassokrav under en löpande 12 månadersperiod får i förebyggande syfte ett brev där man uppmanas sköta sina hyresbetalningar. Med brevet följer en broschyr som tagits fram i samarbete mellan stadens 3 bostadsbolag och budget- och skuldrådgivningen i Stockholms stad.

2004 verkställdes 34 avhysningar av bostadshyresgäster på grund av bristande hyresbetalning. Av dessa var ett fall en barnfamilj.

2005 verkställdes 27 avhysningar på grund av bristande hyresinbetalning. Av dessa var två fall barnfamiljer.

2006 verkställdes 28 avhysningar på grund av bristande hyresinbetalning. Av dessa var ett fall en barnfamilj.

Otillåten andrahandsuthyrning/annan bosättning
Uppsägning på grund av otillåten andrahandsuthyrning alternativt annan bosättning hanteras idag, fram till den rättsliga processen, av distrikten. Hur arbetet bedrivs och omfattningen på problemet varierar mellan distrikten. Den gemensamma upplevelsen är dock att det inte finns tillräckliga resurser för att följa upp alla fall där misstanke uppstår. Det är framförallt i samband med renoveringar och stambyten som man mer aktivt försöker kartlägga situationen i de berörda fastigheterna. Under 2006 drevs 12 tvister med denna grund i hyresnämnden och 8 av dessa gällde lägenheter i innerstaden. Antalet tvister i hyresnämnden är ingen bra indikation på problemets omfattning. I många fall i ytterstaden behöver inte ärendet drivas till hyresnämnden på grund av att hyresgästen accepterar uppsägningen, att upplåtelsen avbryts eller att man ansöker om att få hyresvärdens godkännande av andrahandsuthyrningen.

Antalet ärenden som drivs har minskat kraftigt sedan ansvaret för dessa ärenden flyttades ut på distrikten. Före omorganisationen fanns en ansvarig person på den tidigare hyresavdelningen.

Övervägande och förslag

Av Familjebostäders policy framgår att avhysning är ett misslyckande för både hyresgäst och hyresvärd och skall därför ske endast när andra åtgärder varit overksamma. Genom tidiga kontakter med hyresgäst och i förekommande fall med socialtjänsten ska bolaget förebygga avhysningsåtgärder.

I de fall som avser störningar arbetar företaget för att störningarna ska upphöra utan att hyresgästen behöver avhysas. I de fall som verkställs har detta inte

AB Familjebostäder, Box 49103, 100 28 Stockholm. Tel 08-737 20 00, Org nr 556035-0067

varit möjligt. I omtanke om övriga hyresgästers trivsel är det därför nödvändigt att genomföra avhysningarna.

När det gäller bristande hyresbetalningar innebär Familjebostäders policy och regler för inkassoverksamhet att det finns möjlighet att behålla bostaden om skulderna regleras. Det vore orimligt att acceptera ett fortsatt hyresförhållande utan att skulderna regleras. Kravet på affärsmässighet innebär bland annat att bolagets hyresförluster ska minimeras. Självkostnadsprincipen i hyressättningen skulle annars resultera i ökade kostnader för hela hyresgästkollektivet

Det sammanlagda antalet avhysningar av dessa skäl i Familjebostäders bestånd är 40/år vilket motsvarar ca 0,2 % av lägenhetsbeståndet. Om man antar att omfattningen är den samma hos Stockholms Hem och Svenska Bostäder handlar det om ca 200 hushåll som på detta sätt årligen blir av med sin bostad. En kraftig minskning av antalet avhysningar innebär såväl humanitära som ekonomiska vinster för samhället. För att ytterligare minska antalet avhysningar på grund av störningar och bristande betalning krävs mer aktiva insatser från socialtjänstens sida.

På andra ställen i landet har man med framgång prövat ett mer organiserat samarbete mellan bostadsbolag och socialtjänst vid störningar och bristande hyresbetalning. Ett sådant exempel är det allmännyttiga AB Hjällbobostaden i Göteborg. Där har man genom ett organiserat samarbete mellan stadsdelsförvaltningens socialsekreterare/boendesekreterare och personal från bostadsbolaget genomfört gemensamma hembesök i samtliga fall av störningar och bristande hyresbetalningar och diskuterat lösningar på problemen, vilket har resulterat i en drastisk minskning av antalet vräkningar.

Att helt eliminera avhysningar är knappast möjligt. Det finns alltid en liten grupp som vägrar att ha kontakt med myndigheter och som saknar insikt om att de utgör en påfrestning för sina grannar.

Förslag till beslut

Styrelsen föreslås besluta

> Föreslå kommunstyrelsen att tillsätta en arbetsgrupp med representanter från de tre allmännyttiga bostadsföretagen, stadsdelsförvaltningarna och socialtjänstförvaltningen med uppdrag att ta fram ett förslag på hur man ska kunna minska antalet avhysningar.

Bosse Sundling
VD

AB Familjebostäder, Box 49103, 100 28 Stockholm. Tel 08-737 20 00, Org nr 556035-0067

Bilaga 1. Policy för förebyggande av avhysningsåtgärder. (Fastställd av AB Familjebostäders styrelse 2005-04-21)

Bilaga 2. Regler för AB Familjebostäders inkassoverksamhet. (Fastställd av AB Familjebostäders företagsledning 2003-08-25, reviderad 2005-03-07.)

Bilaga 3. "Hyran din viktigaste räkning"

AB Familjebostäder, Box 49103, 100 28 Stockholm. Tel 08-737 20 00, Org nr 556035-0067

FAMILJE BOSTÄDER

Kontaktperson
Annika Hejde
Vd-staben
08-737 21 60

Policy till förebyggande av avhysningsåtgärder

Familjebostäder skall såsom ett av Stockholms allmännyttiga bostadsföretag förena ett socialt ansvarstagande på Stockholms bostadsmarknad med en affärsmässigt bedriven verksamhet. Kravet på socialt ansvarstagande innebär bland annat att bolaget skall erbjuda sina hyresgäster ett gott och tryggt boende och alltid iaktta god sed i hyresförhållanden. Bolaget skall aktivt förebygga uppkomsten av situationer som kan leda till att hyresgäster tvingas skiljas från sina bostäder. Kravet på affärsmässighet innebär bland annat att bolagets hyresförluster skall minimeras. Självkostnadsprincipen i hyressättningen skulle annars resultera i ökade boendekostnader för hyresgästkollektivet.

Denna policy syftar till att begränsa antalet avhysningar till följd av bostadshyresgästers misskötsamhet med hyresinbetalningar eller störningar. I vilka situationer hyresgäst då kan skiljas från sin bostad är reglerat i lag. Därutöver finns stadganden om skyldighet för hyresvärd att i vissa situationer underrätta socialnämnd. Vid störningar i boendet skall bolaget enligt lag agera för att störningarna skall upphöra.

Avhysning är en för den enskilde mycket kännbar åtgärd. Avhysning är ett misslyckande för både hyresgäst och hyresvärd och skall därför ske endast då andra åtgärder varit overksamma. Genom tidiga kontakter med hyresgäster och i förekommande fall med socialnämnd skall bolaget förebygga avhysningsåtgärder. I syfte att begränsa antalet avhysningar kan underrättelser till socialnämnd utöver sådana som skall ske enligt lag ske då så är lämpligt och då en sådan underrättelse inte strider mot gällande rätt. Vid vetskap om att avhysningsärende avser en barnfamilj skall bolaget särskilt förvissa sig om att socialnämnden är medveten om situationen. Bolaget skall i ärenden som rör enskild barnfamiljshyresgäst eller berörd socialnämnd vara särskilt öppet för avbetalningsplaner elelr uppgörelser som gäller betalning av hyresskuld.

Bolaget skall bedriva inkassoverksamhet i enlighet med gällande lagstiftning och god inkassosed. Företagsledningen fastställer regler för bolagets inkassoverksamhet.
Bolaget skall aktivt verka för att så många hyresgäster som möjligt använder autogiro för hyresinbetalning. Åtgärder för att kräva in förfallen hyra skall påbörjas utan dröjsmål i syfte att hyresskuld inte skall växa till för hyresgäst ohanterligt belopp. Amorteringsplan beträffande hyresskuld skall som huvudregel godkännas.

I varje ärende skall finnas skäligt utrymme för hänsynstagande till omständigheterna i det enskilda fallet. I fall då rättslig handläggning avslutats med att hyresgäst skall avhysas kan kvarboende ändå medges i enlighet med antagna

AB Familjebostäder, Box 49103, 100 28 Stockholm. Tel 08-737 20 00, Org nr 556035-0067

regler för inkassoverksamheten. Finns grundad anledning anta att hyresgäst mot vilken avhysningsförfarande inletts framdeles kommer att sköta sina åligganden som hyresgäst kan överenskommelse om kvarboende på förändrade villkor träffas som alternativ till fortsatt avhysningsförfarande.

AB Familjebostäder, Box 49103, 100 28 Stockholm. Tel 08-737 20 00, Org nr 556035-0067

FAMILJE
BOSTÄDER

Fastställd av Familjebostäders företagsledning
2003-08-25, reviderad 2005-03-07

Kontaktperson
Lena Appelqvist
IT- och ekonomiavdelningen
08-737 21 70

Regler för AB Familjebostäders inkassoverksamhet

- Anstånd med hyresinbetalning lämnas högst tre gånger under ett år.

- Till de hyresgäster som betalar sin hyra för sent skickas inkassokrav på uteblivet hyresbelopp jämte inkassokostnad.

- Hyresgäster som betalar hyran för sent och har fem inkassokrav eller fler under en löpande tolvmånadersperiod tillskrivs med anmodan om rättelse. Fortsätter hyresgästen trots detta att betala för sent sägs hyresavtalet upp och ärendet hänskjuts till Hyresnämnden.

- Amorteringsplan kan godkännas för att ge hyresgäst möjlighet att komma ikapp med eftersläpande hyra. Amorteringsplanen sträcker sig som längst över fyra månader, i undantagsfall kan sex månader godkännas.
  Som huvudregel gäller att två amorteringsplaner kan godkännas under en tolvmånadersperiod. Under följande tolvmånadersperiod godkänns en amorteringsplan och därefter ska i princip inga fler amorteringsplaner godkännas.

- *Ansökan om betalningsföreläggande och vanlig handräckning* inlämnas till kronofogdemyndigheten då två på varandra följande månadshyror är obetalda. Är endast en månadshyra obetald lämnas ansökan in månaden efter skuldmånaden.

  Då ett ärende avancerat så långt att bolaget erhållit utslag och begärt verkställighet med avhysning och datum för avhysning är utsatt, kräver bolaget att halva kapitalskulden, därpå löpande ränta samt uppkomna kostnader betalas för att hyresgästen ska få bo kvar. Om denna betalning sker, begärs och lämnas anstånd hos kronofogdemyndigheten. Resterande kapitalskuld får hyresgästen möjlighet att amortera. Ärendet får kvarligga hos kronofogdemyndigheten i sex månader från inlämningsdatum vilket då också bestämmer tiden för en eventuell amorteringsplan.

AB Familjebostäder, Box 49103, 100 28 Stockholm. Tel 08-737 20 00, Org nr 556035-0067