



## Samarbetsavtal mellan Fastighets AB Trianon och Malmö stad avseende uthyrning av sociala lägenheter

*Arbetsordning gällande övergångslägenheter biläggs detta avtal.*

### **Parter**

Fastighets AB Trianon, nedan Trianon  
organisationsnummer: 556183-0281

Malmö stad, Fastighets- och gatukontoret, nedan Lägenhetsenheten,  
organisationsnummer: 212000-1124

### **Syfte, målgrupp och mål**

Syftet med samarbetet är att parterna gemensamt ska verka för att Malmöbor som idag inte kan erhålla en bostad på den ordinarie bostadsmarknaden, och som beviljats ett bistånd till boende i en övergångslägenhet av Arbetsmarknads- och socialtjänsten, ska kunna erhålla ett boende som leder till ett förstahandskontrakt på sikt.

Detta kan ske antingen genom att andrahandshyresgästen, efter den fastslagna prøvotiden (den tid som boendet minst måste ha fungerat för att andrahandshyresgästen skall vara aktuell för få överta hyresavtalet, se rubrik Regler för övertag nedan), övertar avtalet eller genom att hen skaffar sig boendereferenser och söktid hos bl. a Boplats Syd.

Målgrupp är Malmöbor som beviljats ett bistånd avseende boende enligt socialtjänstlagen.

Kravet är dock att andrahandshyresgästen av Arbetsmarknads- och socialtjänsten bedömts klara av ett självständigt boende, vilket innebär att följa hyreslagen och de överenskomna kraven som gäller för att få ta över hyresavtalet.

Andrahandshyresgästerna ska enligt samarbetsavtalet ha möjlighet att teckna ett eget hyresavtal avseende prøvolägenheten hos Trianon om kraven för övertag till eget avtal uppfyllts.

Krav för övertag, tidsgränser och arbetsprocesser beskrivs närmare i dokumentet Arbetsordning.

Målet för övergångslägenheterna är att andrahandshyresgästerna tecknar ett eget hyresavtal direkt med Trianon avseende förhyrning av prøvolägenheten, vilket nedan kallas övertag till eget avtal. Detta kan ske efter 12 månaders provboende.

Lägenheterna ska användas som övergångslägenheter.

## **Omfattning av samarbetet och förmedling av lägenheter**

Trianon åtar sig att som en del av sitt bostadssociala engagemang bistå kommunen med upp till 20 nya lägenheter för socialt boende per år, om det finns ett behov.

I det fall en lägenhet sägs upp av lägenhetsenheten alternativt övertas av den boende andrahandshyresgästen (se rubrik Regler för övertag) ska Trianon inom rimlig tid erbjuda Malmö Stad en ny lägenhet inom kommunen för bostadssocialt ändamål.

Lägenheterna ska vara väl spridda inom Trianons bostadsbestånd i Malmö i syfte att motverka segregation och främja integration. Trianon äger full bestämmanderätt gällande vilka lägenheter som erbjuds Malmö Stad.

Lägenhetsenheten kontaktar regelbundet Trianon och uppdaterar aktuella önskemål om nya lägenheter utifrån stadens behov. Lägenhetsenheten har möjlighet att uttrycka specifika önskemål om lägenhetsstorlek, eventuella behov av specialanpassningar och dylikt. Trianon uppfyller dessa behov om möjligt, men av företagsmässiga skäl har Trianon alltid full beslutanderätt över vilka lägenheter som förmedlas. Lägenheterna är inte avsedda att användas som genomgångsboende.

Trianon kommer att ingå hyresavtalen med lägenhetsenheten avseende uthyrning av lägenheterna. Lägenhetsenheten kommer i sin tur att hyra ut respektive lägenhet i andra hand till en andrahandshyresgäst.

Om andrahandshyresgästen flyttar ut från lägenheten kan lägenhetsenheten behålla lägenheten och återanvända den till en ny andrahandshyresgäst. Detta under förutsättning att boendet har fungerat, dvs. inga allvarliga störningar har uppkommit under föregående andrahandshyresgästs boendetid. En ny ansökan om godkännande av andrahandshyresgäst skall då skickas in till Trianon.

I de fall Trianon bygger hyreslägenheter på kommunal mark lämnas ytterligare lägenheter utifrån markanvisnings-/köpeavtal. Detsamma gäller om Trianon bygger med statligt investeringsstöd. I möjligaste mån erbjuder Trianon lägenheter från sitt äldre bestånd.

I de fall lägenhetsenheten tackar nej till lägenheter erbjudna via markanvisning har lägenhetsenheten rätt att avropa dessa under en period om 10 år.

Lägenheter som erbjuds via statligt investeringsstöd måste avropas innevarande år, dessa går inte att avropa vid ett senare tillfälle i det fall lägenhetsenheten tackar nej.

## **Godkännande av inflyttande andrahandshyresgäst**

Alla inflyttande andrahandshyresgäster ska av arbetsmarknads- och socialtjänst bedömts ha en förmåga att bo och ta hand om lägenheten utifrån en hyresrättslig aspekt, utan att det uppstår störningar eller annan misskötsamhet.

I hyresavtalet mellan lägenhetsenheten och Trianon regleras bl.a.:

- Hur många hyresgäster lägenheten är avsedd för. Detta ska följas. Det är dock godkänt att en familj överskrider antalet om familjen får barn under boendetiden.
- Andrahandshyresgästen får inte inrymma utomstående personer i lägenheten utan Trianons godkännande.

För att bli godkänd ska andrahandshyresgästen:

- Inte ha blivit uppsagd eller avhyst från Trianon.
- Inte ha varit föremål för störningar eller annan dokumenterad misskötsamhet hos Trianon.
- Inte ha skuld till Trianon.
- I de fall en inflyttande andrahandshyresgäst omfattas av Bostad först ska Trianon informeras om detta.

### **Störningar/Övrig misskötsamhet**

Lägenhetsenheten och Trianon har ett gemensamt intresse och ansvar för att eventuella problem i andrahandslägenheterna inte påverkar övriga hyresgäster negativt. Det är därför viktigt att det finns en god kommunikation, snabba åtgärder, återkoppling och uppföljning.

I de fall andrahandshyresgästerna uppträder störande, utsätter omkringboende för störningar eller på annat sätt missköter sitt boende ska lägenhetsenheten utifrån sitt ansvar som hyresvärd agera utifrån hyreslagens bestämmelser och gällande gemensam ansvarsfördelning. Om det handlar om upprepade eller grova störningar ska lägenhetsenheten säga upp hyresgästen eller förverka hyresavtalet.

I de särskilda fall då lägenhetsenheten inte kan fortsätta att hyra lägenheten, ska Trianon erbjuda en ersättningslägenhet.

Störningarna ska vara dokumenterade och väl utredda och Trianon ska, vid ovan nämnda misskötsamhet, skicka skriftliga varningsbrev till Lägenhetsenheten.

### **Utvärdering / uppföljning**

Lägenhetsenheten och Trianon ska ha regelbundna samverkans- och uppföljningsmöten. Vid behov ska Arbetsmarknads- och socialförvaltningen bjudas in. Som en del av uppföljningen redovisar lägenhetsenheten statistik över enhetens arbete, till exempel hur enhetens bestånd fördelar sig på fastighetsägare, eventuella störningar och annan tillgänglig statistik.

### **Besittningsskydd**

Lägenhetsenheten avtalar bort besittningsskyddet i fyra år för samtliga andrahandshyresgäster.

### **Regler för övertag**

Boendet skall ha fungerat under minst 12 månader innan en andrahandshyresgäst är aktuell för ett övertag.

- Hyresinbetalningarna ska ha fungerat under 12 månader, de ska ha betalats in senast på förfallodagen av andrahandshyresgäst eller god man / förvaltare till lägenhetsenheten. I undantagsfall kan inbetalningarna ha gjorts av Arbetsmarknads- och socialförvaltningen, vilket i så fall ska vara välmotiverat och förankrat hos Trianon genom Lägenhetsenheten.
- Boendet ska ha fungerat utan störningar i 12 månader under prövotiden.

- Lägenheten ska vara väl vårdad och andrahandshyresgästen ska vid sin användning av lägenheten bevara ordning, sundhet och gott skick inom fastigheten. Om det uppstår kostnader utifrån övertagsbesiktningen ska dessa regleras innan övertag sker.
- Hyresgästen måste vara folkbokförd i lägenheten.
- Det får inte ha uppkommit några nya betalningsanmärkningar eller nya skulder hos Kronofogdemyndigheten för hyresgästen under provotiden.
- Såsom godkänd inkomst godtas lön, pension, studiemedel, aktivitetsstöd, A-kassa, föräldrapenning med anställning eller studier i grunden. Inkomsten kan kompletteras med barnbidrag, bostadsbidrag och underhållsbidrag. Även etableringsersättning och försörjningsstöd godkänns som inkomst.

I de fall en andrahandshyresgäst skött sitt boende avseende ekonomi och vårdplikt enligt ovan tecknar Trianon ett förstahandsavtal med hyresgästen avseende provolägenheten, vilket kan vara ett undantag från ordinarie uthyrningspolicy.

### **Tillsyn**

Lägenhetsenheten utför tillsyn varje månad i lägenheterna, om ej annat avtalats individuellt.

### **Övrigt**

De personer som bor i lägenheten ska vara folkbokförda på densamma. Andrahandshyresgästens personuppgifter hanteras utifrån gällande bestämmelser.

### **Avtalsperiod och uppsägningstid**

Detta avtal gäller från och med den 1 januari 2023 till och med den 31 december 2023 och förlängs automatiskt med ett (1) år om avtalet ej sägs upp. Uppsägningstiden är tre (3) månader. Parterna utvärderar samverkan kontinuerligt, men minst två (2) gånger per år.

Arbetsordning avseende övergångslägenheter hos Trianon biläggs detta avtal.

Malmö 202<sup>3</sup>~~2~~-\_\_-\_\_

Malmö 2022-\_\_-\_\_

**Andreas Schönström**

Ordförande för tekniska nämnden, Malmö stad

  
**Olof Andersson**

VD Fastighets AB Trianon

## Arbetsordning

*(bilaga till samarbetsavtalet mellan Trianon och Malmö Stad 2023)*

Denna arbetsordning har tagits fram i samverkan mellan Trianon och lägenhetsenheten, Fastighets- och gatukontoret i Malmö stad.

**Målgrupp:** Övergångslägenheterna vänder sig till de personer Arbetsmarknads- och socialförvaltningen bedömer ha möjlighet att klara ett självständigt boende (vilket innebär att följa hyreslagen och de krav som regleras i samarbetsavtalet).

**Anskaffning:** Trianon tecknar regelbundet avtal med lägenhetsenheten enligt gällande samarbetsavtal. Lägenhetsenheten ges möjlighet att uttrycka specifika önskemål om lägenhetsstorlek, eventuella behov av specialanpassningar och dylikt. Trianon uppfyller dessa behov om möjligt, men av företagsmässiga skäl har Trianon alltid full beslutanderätt över vilka lägenheter som erbjuds. Lägenheterna är inte avsedda att användas som genomgångsboende.

**Matchning:** Det är Arbetsmarknads- och socialförvaltningens ansvar och uppgift att fatta beslut om bistånd till boende. I de fall beslut omfattar en övergångslägenhet hos Trianon ska klienten bedömas ha goda möjligheter att överta avtalet. Antalet personer som flyttar in i lägenheten får inte överstiga det antal Trianon uppgett får bo i lägenheten. Det är dock godkänt att en familj överskrider antalet om familjen får barn under boendetiden.

**Kontroll och godkännande:** Arbetsmarknads- och socialförvaltningen skickar, via post, in en ansökan om godkännande av andrahandshyresgäst till Trianon. Trianon strävar efter att lämna ett godkännande eller ett välmotiverat avslag (efter kontroll) inom 10 arbetsdagar. Detta ska meddelas Arbetsmarknads- och socialförvaltningen. Detta under förutsättning att överenskomna uppgifter är ifyllda. I de fall den planerade andrahandshyresgästen omfattas av Bostad först informeras Trianon om detta.

Uppgifter som skall skickas in är följande:

- Kontraksnummer
- Namn på föreslagen andrahandshyresgäst
- Personnummer på föreslagen andrahandshyresgästen
- Totalt antal boende i lägenheten (ange hur många som är vuxna respektive barn under 18 år):
- Förväntat inflyttningsdatum
- Kontaktperson på Arbetsmarknads- och socialförvaltningen i det fall Trianon har frågor som behöver besvaras

Ansökan behöver inte signeras av lägenhetsenheten och inga övriga handlingar behöver bifogas ansökan.

Trianon kontrollerar eventuella skulder till Kronofogdemyndigheten och en kreditupplysning tas. Om det förekommer skulder till Trianon, kommer ett godkännande inte att lämnas. Om den tilltänkta andrahandshyresgästen har bott hos Trianon under de senaste två åren och misskött boendet, kommer ett godkännande inte att lämnas. Om misskötseln varit grov kan tiden

förlängas, detta ska meddelas Arbetsmarknads- och socialförvaltningen och lägenhetsenheten vid ett avslag från Trianon.

Ett godkännande kan också nekas på annan grund. Beslut härom ska vara välmotiverat.

**Inflyttningsmöte:** Lägenhetsenheten bokar tid med fastighetsvärd på Trianon och den blivande andrahandshyresgästen för ett gemensamt möte i lägenheten, vilket ska ske innan inflyttningen. Andrahandshyresgästen får en genomgång om vad som gäller under boendetiden och vilka krav som ställs för att få ta över ett hyresavtal. Den blivande andrahandshyresgästen får även information om sophantering, tvättstuga, förråd och annat som är viktigt för boendet.

## Inför tillträde av ny lägenhet av Lägenhetsenheten

- **Besiktningssprotokoll:** Trianon ska lämna besiktningssprotokoll till lägenhetsenheten i samband med nyckelutlämning tillsammans med ev. underhållslista samt planlösning för lägenheten.
- **Nycklar:** ska lämnas till lägenhetsenheten av Trianon, senast på tillträdesdagen. Då det är lägenhetsenheten som är förstahandshyresgäst ska Trianon inte lämna ut hyresavtal eller kräva in kvitto från andrahandshyresgästen. Trianon ska inte heller låta andrahandshyresgästen beställa nycklar/taggar eller lämna ut nycklar/taggar till andrahandshyresgästen i det fall det efterfrågas.

## Inför inflyttningen för andrahandshyresgäst

- **Hemförsäkring:** Det är Arbetsmarknads- och socialförvaltningens ansvar att se till att andrahandshyresgästen har en hemförsäkring som gäller från tillträdesdagen. När andrahandshyresgästen hämtar nycklar på lägenhetsenheten ska detta styrkas av andrahandshyresgästen (dvs. andrahandshyresgästen ska även visa att försäkringspremien är betald).
- **Avtalstecknande:** Lägenhetsenheten tecknar avtal om andrahandsuthyrning med andrahandshyresgästen.
- **Namnsskylt:** Namnsskylt förbereds av Trianon. Om andrahandshyresgästen har sekretessmarkering kan hyresgäst, vid inflyttningen, meddela fastighetsvärd vilket namn som ska användas. Det ska aldrig stå Malmö Stad, Fastighetskontoret, lägenhetsenheten eller liknande på dörren.

**Tillsyn/Stöd i boendet:** Lägenhetsenhetens tillsynssektion förbinder sig att utöva tillsyn av lägenheten regelbundet. Tillsynen utförs utifrån framtagna dokument. Om inget annat avtalats sker tillsynen 1 gång per månad. Tillsynen är obligatorisk, stöd i boendet ges av Arbetsmarknads- och socialförvaltningen utifrån en behovsprövning.

**Eventuella problem i boendet:** Trianon ska omgående kontakta lägenhetsenheten om det uppstår problem i boendet. Om det rör sig om allvarliga och/eller upprepade störningar ska skriftliga tillsägelser tillställas Lägenhetsenheten. Störningarna ska vara dokumenterade och väl utredda.

Om störningen medför att tiden för provboende förlängs, ska lägenhetsenheten informeras om detta skriftligen. En störning som inte är konstaterad ska inte ligga andrahandshyresgästen till last vid en ansökan om övertag.

Vid en allvarlig eller en andra störning gör lägenhetsenheten ett hembesök tillsammans med Arbetsmarknads- och socialförvaltningen. I de fall störningarna varit upprepanande och/eller grova ska lägenhetsenheten säga upp avtalet för den aktuella lägenheten. Lägenhetsenheten ska, i sin egenskap av hyresvärd, även i övrigt agera utifrån hyreslagstiftningen gentemot andrahandshyresgästen.

Om andrahandshyresgästen framför klagomål på andra boende i fastigheten, skall detta hanteras av Trianon enligt gängse rutin.

Vid större skador i lägenheten är det viktigt att Trianon omedelbart kontaktar lägenhetsenheten som då kan göra en gemensam besiktning tillsammans med Trianon.

## **Övertagsprocessen:**

**Initiering av övertag:** Lägenhetsenheten initierar övertag genom att skicka in framtagen blankett till Trianons förvaltare.

**Godkännande:** Boendet skall ha fungerat under minst 12 månader från inflyttning innan en andrahandshyresgäst är aktuell för ett övertag.

Om andrahandshyresgästen uppfyller de krav som framgår under rubrik "Regler för övertag" i samarbetsavtalet, vilket detta dokument är en bilaga till, ska ett godkännande för övertag lämnas, under förutsättning att besiktningen godkänns. I de fall andrahandshyresgästen inte godkänns ska avslaget motiveras. Trianons förvaltare strävar efter att lämna ett godkännande eller ett välmotiverat avslag (efter kontroll) inom 10 arbetsdagar.

Det får inte ha uppkommit nya betalningsanmärkningar eller nya skulder hos Kronofogdemyndigheten under boendetiden. Skulden anses ha uppstått när hyresgästen inte betalade vid första tillfället, om en gäldenär söker en skuld som har sitt ursprung innan inflyttningen ska skulden inte vara ett hinder för övertag.

Om andrahandshyresgästen under provotiden är försenad med hyran, stör eller på annat sätt missköter sig kan provotiden förlängas. Tiden för förlängning varierar med anledning av hur grov misskötsamheten är. Tiden för hur länge provotiden förlängs ska meddelas om ett övertag inte godkänns av Trianon och ska vara realistisk med hänsyn till vad som inte har fungerat.

**Övertagsbesiktning:** Trianon kontaktar förvaltare på lägenhetsenheten och lämnar ett godkännande eller ett avslag på övertagsansökan. Vid ett besked om godkänd ansökan, bokas även en tid för en övertagsbesiktning av lägenheten.

Eventuella besiktningskostnader ska regleras innan övertaget sker. Vid besiktningen kontrollerar Trianon att samtliga nycklar som lägenhetsenheten kvitterat ut finns och är funktionsdugliga. I de fall nycklar förekommit debiteras Malmö Stad kostnaden. Vid besiktningen meddelar Trianon om besiktningen är godkänd eller ej samt om det finns några kostnader som behöver regleras. Om besiktningen godkänns överlämnar lägenhetsenheten samtliga nycklar till andrahandshyresgästen som kvitterar dessa. Andrahandshyresavtalet sägs även upp.

**Uppsägning och kontraktstecknande:** Efter godkänd besiktning sägs lägenheten upp hos Trianon av lägenhetsenheten. Uppsägningen skickas per post till Trianon, som kontaktar andrahandshyresgästen för att teckna ett nytt kontrakt med andrahandshyresgästen. Om avtalet sägs upp senaste den 8:e i månaden ska andrahandshyresgästen nya avtal gälla nästkommande månad. Trianon meddelar förvaltare på lägenhetsenheten när kontraktet är signerat och från vilket datum som förstahandskontraktet börjar gälla.

**Övrigt:** I de fall en andrahandshyresgäst avflyttar ska lägenhetsenheten informera Trianons förvaltare. Tillsynen av lägenheten ska fortgå av lägenhetsenheten under den period som lägenheten är tom.

Om andrahandshyresgästen flyttar ut och lägenheten kommer att stå tom innan nästa andrahandshyresgäst flyttar in ska lägenhetsenheten flytta över elen på Arbetsmarknads- och socialförvaltningen.

Om lägenheten återlämnas till Trianon skall lägenhetsenheten avsluta elabonnemanget.