

# Allmännyttans bostadssociala ansvar

## Fokus: Bostad först

Marknadsrapport, del 1, från  
Sveriges Allmännyttas 2023



# Förord

Sveriges Allmännyttas medlemmar spelar en viktig roll för att främja bostadsförsörjningen i de kommuner där de är verksamma. Målet är att tillhandahålla goda bostäder för alla genom ett varierat bostadsutbud. Det innebär också att erbjuda boendelösningar för grupper med särskilda behov och för personer som har en svag ställning på bostadsmarknaden. 2022 presenterade regeringen en strategi för att motverka hemlöshet. Ett av målen i strategin är att införa Bostad först som ett nationellt arbetssätt.

Marknadsrapporten om allmännyttans bostadssociala ansvar ges ut varje år och i årets rapport har denna fördjupning gjorts som syftar till att lyfta Bostad först ur bostadsföretagens perspektiv. Bostad först är en metod som har utvecklats för att hjälpa människor som levtt i hemlöshet under lång tid. Komplex social problematik med psykisk ohälsa och missbruk är signifikant för målgruppen. Det som särskiljer Bostad först från andra sociala kontrakt är hur det sociala stödet är utformat. En grundläggande princip är att ett pågående missbruk inte ska vara ett hinder för att få en bostad.

Metoden är på många sätt framgångsrik men det finns också utmaningar. Det är inte ovanligt med oro och stök i trapphuset när det flyttar in en boende genom Bostad först. Väl fungerande samverkan med kommunen och tydliga rutiner för hur man hanterar problem som kan uppstå blir därmed avgörande. Något som också framgår i de exempel som ges i rapporten.

Det blir tydligt att det aldrig finns några snabba och enkla lösningar på komplexa problem men att ett enträget och strukturerat arbete kan ge människor en ny chans till ett bättre liv och en trygg bostad. I en tid då det talas allt mer om otrygghet är detta mer angeläget än någonsin och återigen visar Sveriges Allmännyttas medlemmar upp goda exempel på intressanta och bra arbetsmetoder.

Årets rapport har utarbetats av Åsa Schelin, expert inom boendefrågor, Sara Klinga, statistikansvarig, och Anita Snis, journalist, på Sveriges Allmännytta.

Stockholm i december 2023

Anders Nordstrand  
Vd för Sveriges Allmännytta

# Innehåll

---

Förord .....	2
Fokus: Bostad först .....	4
Så arbetar Sveriges Allmännyttas medlemmar med Bostad Först .....	10
Sammanfattande diskussion .....	17
Litteratur- och källförteckning.....	20

---

# Fokus: Bostad först

Ett nationellt införande av metoden Bostad först är ett av målen i regeringens strategi för att motverka hemlöshet. Med anledning av det handlar årets fördjupning om Bostad först och våra medlemmars erfarenheter av metoden.

Sveriges Allmännytta gjorde under våren 2023 en enkät bland medlemsföretagen med frågor om Bostad först men också om bland annat sociala kontrakt, förturer och uthyrningskrav. Resultatet av enkäten, som skickades till 303 företag och besvarades av 232 företag, utgör underlaget för årets rapport. Rapporten utgörs av fördjupningsdelen *Fokus: Bostad först*, och av sammanställningen *Sammanställning av årets enkät* där övriga frågor från enkäten redovisas.

Bostad först är en metod som syftar till att hjälpa människor med komplex social problematik ut ur hemlöshet. De flesta allmännyttiga bostadsbolag samarbetar med kommunerna för att tillhandahålla lösningar för personer som inte kan få en lägenhet på den ordinarie hyresmarknaden. Vanligast är att bostadsföretagen erbjuder sociala kontrakt men det är även vanligt med förturer. Hur de lägenheter som företagen erbjuder sedan används avgörs av kommunerna, och det är vanligt att företagen inte har kännedom om vilka som får tillgång till dessa lägenheter.

Ur ett bostadsföretags perspektiv är skillnaden mellan Bostad Först, ett socialt kontrakt eller en förtur inte uppenbar – utan är snarare ett sätt att använda ett socialt kontrakt eller en förtur. Med mycket få undantag innebär Bostad först att den boende hyr en lägenhet i andra hand av kommunen. Ett fåtal bostadsföretag ger förstahandskontrakt direkt till den som beviljats Bostad först.

Det är endast 38 företag som anger att de erbjuder lägenheter till kommunen för Bostad först. 20 företag anger att de inte känner till om kommunen arbetar med Bostad först.

## Bostad först med sociala kontrakt eller förtur

Sociala kontrakt innebär att kommunen hyr lägenheter av bostadsföretaget, för att sedan hyra ut dem i andra hand till personer i behov av stöd. Sociala kontrakt medför ett begränsat besittningsskydd och är ofta förenade med särskilda villkor för hyresgästerna. Nästan alla, 226 företag, som har besvarat enkäten samarbetar med kommunen för att tillhandahålla sociala kontrakt.

Att hyra ut lägenheter med förstahandskontrakt efter en behovsprövning, så kallad förtur, är också vanligt. 149 företag gör det. De vanligaste grunderna för förtur är att personen fått arbete i kommunen, att personen har behov av bättre tillgänglighet och medicinska eller sociala skäl.

### Bostad först

Bostad först innebär att människor i akut hemlöshet erbjuds en bostad. Inga krav på drogfrihet eller nykterhet ställs för att den hemlösa ska få insatsen. Utöver bostaden erbjuds sedan frivilliga och individuellt anpassade hjälpinsatser.

## Hemlöshet, missbruk och psykisk ohälsa

Människor som är aktuella för Bostad först är hemlösa personer med komplex social problematik. Missbruk och psykisk ohälsa anges ofta som bidragande orsaker till hemlöshet.

Enligt Socialstyrelsens senaste kartläggning (från 2017) befann sig cirka 33 500 personer i någon av de fyra hemlöshetsituationer som återfinns i faktarutan här intill.

Bland dem som befann sig i akut hemlöshet var missbruk och psykisk ohälsa mycket vanligt förekommande och angavs ofta som bidragande orsaker till hemlösheten. Särskilt vanligt var det att män uppgav missbruk och beroende som orsaker till den nuvarande hemlösheten. Bland kvinnorna var våld i nära relation och att inte ha blivit godkända som hyresgäster vanligare.

Även i situation två, institutionsvistelse och stödboende, var missbruk och psykisk ohälsa de vanligaste faktorerna som bidragit till hemlösheten för både män och kvinnor. Missbruk var något vanligare bland män, medan psykisk ohälsa i stället var vanligare bland kvinnor. Avhysning från tidigare bostad angavs också som en vanlig orsak till hemlösheten.

Den största gruppen, närmare hälften av alla hemlösa, befann sig i den situation som kallas långsiktiga boendelösningar. Där räknas boende med sociala kontrakt in. Många i gruppen har behov av stöd och behandling för missbruk och för psykisk ohälsa. Den vanligaste orsaken till hemlöshet bland män i gruppen är missbruk och beroende, ungefär 40 procent angav detta som en bidragande orsak. Att inte ha godkänts på den ordinarie bostadsmarknaden var den vanligast angivna orsaken bland kvinnor i gruppen medan missbruk och psykisk ohälsa angavs av ungefär var femte.

Även bland personer som hade eget ordnat kortsiktigt boende finns omfattande behov av stöd för missbruk och psykisk ohälsa. I förhållande till övriga hemlöshetsituationer finns i den här gruppen många yngre, huvudsakligen män, och majoriteten bor ofrivilligt hemma hos familj eller bekanta utan någon form av hyreskontrakt. Missbruk ansågs också vara en stor bidragande faktor till männens hemlöshetsituation.

### Socialstyrelsens definition av hemlöshet

#### Situation 1: Akut hemlöshet.

Personer som sover i offentliga lokaler, utomhus eller i trappuppgångar eller på akutboenden, härbärgen, jourboenden, skyddade boenden, vandrarhem eller motsvarande.

#### Situation 2: Institutionsvistelse och stödboende.

Anstalt/institutionsvistelse eller boende på stödboende som är utan bostad inför planerad utflytt.

#### Situation 3: Långsiktiga boendelösningar.

Boenden ordnade av socialtjänsten.

#### Situation 4: Eget ordnat kortsiktigt boende.

Inneboende hos bekanta/släkt/familj eller boende i andra hand utan kontrakt eller med tillfälligt kontrakt.

Socialstyrelsen har genomfört kartläggningar av hemlösheten i Sverige vart sjätte år sedan 1993. Den senaste mätningen skedde 2017.

Nästa hemlöshetskartläggning redovisas av Socialstyrelsen i februari 2024.

## Regeringens strategi mot hemlöshet 2022–2026

Regeringen har antagit en strategi för att motverka hemlöshet som gäller för åren 2022–2026. Den syftar både till att minska antalet vuxna och barn som befinner sig i hemlöshet och till att förebygga att fler blir hemlösa. Socialstyrelsen är den myndighet som ansvarar för att samordna alla uppdrag och insatser i strategin, i samverkan med bland andra länsstyrelserna, Kronofogdemyndigheten och Boverket.

I strategin anges fyra mål:

- Hemlöshet ska förebyggas.
- Ingen ska bo eller leva på gatan.
- Det sociala perspektivet i samhällsplaneringen ska stärkas.
- Metoden Bostad först bör införas nationellt.

För att förebygga hemlöshet har länsstyrelserna fått i uppdrag att stödja kommunerna i deras arbete med att förebygga och motverka avhysningar.

Kronofogdemyndigheten har fått i uppdrag att verka för att ett avhysningsförebyggande samarbete mellan socialtjänst och hyresvärdar etableras i samtliga kommuner. Särskilt ska arbetet inriktas mot att förebygga avhysningar som berör barn.

Socialstyrelsen har fått i uppdrag att kartlägga och analysera hur kommuner använder akuta boendelösningar för att kunna ge förslag på åtgärder som motverkar att dessa blir långvariga och återkommande, och att målet att ingen ska leva och bo på gatan uppfylls.

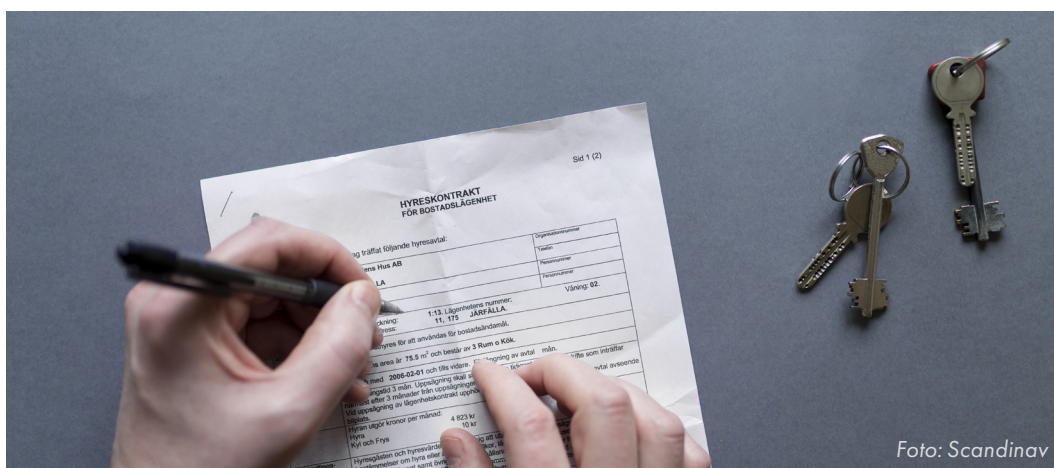
Socialstyrelsen har också fått i uppdrag att genomföra en hemlöshetskartläggning som ska redovisas i februari 2024 (se även föregående sida). Kartläggningen ska bidra med aktuell kunskap om hemlöshetens omfattning och karaktär som bidrar till socialnämndernas möjligheter att aktivt delta i samhällsplaneringen. Den senast genomförda hemlöshetskartläggningen gjordes 2017.

För att stärka kommunernas arbete med att motverka hemlöshet riktar regeringen ett flerårigt statsbidrag till kommunerna under strategiperioden 2022–2026 för att förstärka eller implementera metoden Bostad först.

I praktiken varierar de lokala program som kallas Bostad först, till exempel när det gäller vilka grupper av individer som får programmet, hur boendelösningarna ser ut och hur vård och stöd organiseras. I Socialstyrelsens nationella riktlinjer rekommenderas metoden för personer i hemlöshet med missbruk eller beroende och/eller personer med psykisk sjukdom.



Foto: Scandinav



## Bostad först – så funkar det

Bostad först är en boendeinsats för att hjälpa människor som står långt från bostadsmarknaden ut ur hemlöshet. Metoden utvecklades i New York i början av 1990-talet och har sedan spritts till flera länder över hela världen.

Bostad först riktar sig till människor med stort behov av stöd, som står långt från bostadsmarknaden. Det sociala stöd som erbjuds är individuellt, omfattande och kvarstår över lång tid. Framgångsfaktorer som brukar framhållas när det gäller Bostad först är den ökade livskvaliteten och förbättrade hälsa som följer med att inte längre vara hemlös liksom att många lyckas bo kvar över tid. Jämfört med mer traditionella boendeinsatser för målgruppen är metoden dessutom kostnadseffektiv.

Metoden utmärks av att den sökande får en långsiktig boendeform direkt. Bostaden betraktas som en mänsklig rättighet, som inte behöver förtjänas. Utgångspunkten är att en trygg bostad måste finnas på plats innan en person kan förväntas ta tag i andra svårigheter.

Inga krav ska ställas på den boende utöver dem som ställs på övriga hyresgäster. Följaktligen ställs varken krav på drogfrihet eller nykterhet för att få en bostad i Bostad först. Däremot erbjuds ett omfattande socialt stöd som också utgår från den enskilda människans egna önskemål och behov.

Det är också detta som skiljer Bostad först från hur man vanligtvis arbetar med att hjälpa människor med komplex problematik ur hemlöshet. Traditionellt erbjuds olika boendeinsatser utefter hur långt en person har kommit i sin behandling – exempelvis i form av akutboende, försökslägenhet, socialt kontrakt och slutligen ett eget kontrakt. Genom att stegvis klara olika boendeinsatser ökar graden av självständighet i boendet för att i bästa fall leda till ett eget kontrakt. Detta sätt att arbeta kallas trappstegsmodell. Man kan komma in i trappan på olika nivåer, beroende på de egna förutsättningarna. Vägen genom trappan kan se ut på olika sätt och man kan också tvingas ta steg tillbaka. Inte sällan ställs krav på nykterhet och att acceptera oannonserade hembesök för att komma vidare till nästa boendeinsats.

### Bostad först bygger på åtta grundprinciper:

1. Bostad är en mänsklig rättighet
2. Rätten till val och självbestämmande
3. Bostad och behandling ska separeras från varandra
4. Stöd riktas till återhämtning
5. Stöd baseras på skademinskning
6. Aktivt engagemang utan tvång och fostran
7. Deltagarstyrt stöd utifrån individens styrkor, behov och egna mål
8. Flexibelt stöd under så lång tid som personen själv vill och behöver



## Kostnadseffektiv insats med individen i centrum

Kostnaderna för insatsen Bostad först och för heldygnsvård i ett jour-, eller akutboende skiljer sig åt i landet.

Enligt en utvärdering av Bostad först i Göteborg beräknas dygnskostnaden vara 720-850 kr lägre per klient för socialtjänsten om de använder sig av Bostad först istället för ett akutboende. Trots att insatsen kostar mindre ingår ett intensivt och individualiserat stöd i Bostad först. Den som får insatsen Bostad först kan behöva försörjningsstöd i större utsträckning för att finansiera mat, möbler och hyra än om de skulle bo på akutboenden där dessa omkostnader inte tillkommer.

Genom att insatsen förbättrar livssituationen för långvarigt hemlösa personer med komplexa behov, oftast missbruksproblem och psykisk ohälsa, minskar belastningen på andra samhällsinstitutioner. I utvärderingen från Göteborg har de som beviljats Bostad först i högre grad sökt sig till öppenvården och kommit i gång med medicinering under boendetiden vilket medför betydligt lägre kostnader än akut- eller slutenvård. Samhällets kostnader relaterande till olika former av drog- och alkoholmissbruk blir därmed lägre.<sup>1</sup>

I ett flertal utvärderingar, både i Sverige och internationellt, visar sig metoden också ha en hög effektivitet vad gäller kvarboende, runt 80–85 procent lyckas behålla boendet över tid.

Förbättrad hälsa, ett avslutat eller åtminstone minskat missbruk, och ett eget hem är förstås ovärderliga vinster för individen.<sup>2</sup>

---

1 Uhnoo, Sara, Utvärdering av Bostad först Göteborg

2 Bostad först, från om till hur, [www.bostadforst.se](http://www.bostadforst.se)



## Bostad först ur bostadsföretagens perspektiv

Tillgången till lägenheter för målgruppen är en utmaning. På många orter råder fortfarande en generell bostadsbrist och det kan vara kontroversiellt att låta människor gå före kön av olika skäl, kanske särskilt när det gäller målgruppen för Bostad först.

Majoriteten av Sveriges Allmännyttas medlemmar lämnar ett stort antal lägenheter till sociala kontrakt, som kommunen ofta själva beslutar om hur de bäst ska användas.

För att kunna möta behovet av fler lägenheter är det en förutsättning att flera fastighetsägare på orten bidrar. Både för att få en spridning, men också för att få tillgång till fler lägenheter.

Lägenheterna som hyrs ut till människor som beviljats Bostad först måste spridas över hela kommunen. Fastighetsägaren bör få möjlighet att bidra med sina kunskaper om området och om de boende i valet av lägenheter. Det är viktigt att hyresnivån är rimlig vilket ytterligare påverkar möjligheterna att tillgodose behovet av lägenheter till målgruppen.

Trots att andelen kvarboende är hög så förekommer det att hyresgästen måste sägas upp. I en utvärdering av arbetet med Bostad först i Göteborg konstaterar man att den huvudsakliga orsaken till uppsägningarna har varit störningar, enstaka inslag av hotfullt beteende och skadegörelse.

För fastighetsägaren kan Bostad först medföra en ökad arbetsinsats framför allt i början då risken för störningar är som störst.

Eftersom Bostad först inte är så väl etablerat finns relativt låg kunskap om metoden bland kommuner och bostadsföretag. För bostadsföretaget kan detta även innebära utmaningar i det interna förankringsarbetet.

För att Bostad först ska fungera bra måste stödfunktionen för den boende vara effektiv. Snabba åtgärder när det uppstår problem relaterat till boendet är viktigt, inte minst för grannarna. För fastighetsägaren är det avgörande att alla boende kan trivas och känna sig trygga. I de fall stödet kvarstår även efter att kontraktet överlåtits till den boende innebär det en extra försäkran till bostadsföretaget.



# Så arbetar Sveriges Allmännyttas medlemmar med Bostad Först

I Boverkets bostadsmarknadsenkät (BME) 2023 svarade 53 kommuner att de arbetar med Bostad först som ett medel för att motverka hemlöshet. Hittills har 180 kommuner sökt statsstöd för att införa eller vidareutveckla arbetet med Bostad först, vilket innebär att antalet kommuner som kommer att arbeta med metoden sannolikt kommer att öka i stor omfattning. Trots det är det en liten verksamhet. Enligt Socialstyrelsen hade 543 personer ett beslut om insatsen, och totalt 504 lägenheter hade lämnats till Bostad först den 1 oktober 2022.<sup>3</sup> Bland Sveriges Allmännyttas medlemmar anger 38 företag eller 17 procent att de lämnar lägenheter till Bostad först.

Kommunen avgör till vilka syften de lägenheter bostadsföretaget lämnar används, och det är inte alltid bostadsföretaget får information om vilka insatser som beviljas. Tjugo företag eller 9 procent av medlemmarna uppger att de inte känner till om lägenheter de lämnar till kommunen används för Bostad först.

Majoriteten hyr ut till kommunen som sedan hyr ut i andrahand till den boende. Två företag ger den boende ett förstahandskontrakt direkt medan ett företag uppger att de ger förstahandskontrakt med avstående från besittningsskydd.

Samtliga som lämnar lägenheter till Bostad först ger den boende möjlighet att ta över hyresavtalet efter en viss tid. De flesta har inte en förutbestämd gräns för när ett kontrakt tidigast kan övertas utan gör en individuell bedömning. Bland dem som har en tidsgräns är ett år det vanligaste.

Vid överlåtelse av avtalet ställer majoriteten av företagen, 33 stycken, någon form av tillträdeskrav.

Målgruppen för Bostad först är i särskilt behov av omfattande stöd och många lider av långvariga problem med missbruk och/eller psykisk ohälsa. Samtidigt ställs inga krav på vilken typ av stöd som personen ska ta emot, eller på nykterhet. Samarbetet mellan den som står för stödinsatsen och bostadsföretaget blir därför extra viktigt när det kommer till Bostad först. Genom snabba insatser från både socialtjänsten och från bostadsföretaget när behov uppstår, kan alla parter lita på att det åtgärder som krävs för att boendet ska fungera också tas. Den absoluta majoriteten är också nöjd med samarbetet med kommunen, det är endast ett företag som anger att de inte är nöjda.

---

<sup>3</sup> Socialstyrelsen, Sammanställning av enkät om Bostad först.

## **Sara Rafiq, Svenska Bostäder:**

### **“Viktigt jobba internt för att öka förståelsen för Bostad först”**

Ett tiotal av Svenska Bostäders 28 000 lägenheter hyrs varje år ut genom Bostad först. Det kan föra med sig merarbete och ökade kostnader – men är absolut värt insatsen, menar Sara Rafiq, chef för företagets bosociala grupp.

– Det är väldigt fint att vi kan vara en del av samhället och erbjuda bostäder till de mest behövande, säger hon.

Sara Rafiq har varit chef för Svenska Bostäders bosociala grupp i två år och arbetat inom allmännyttan i över 15 år.

### **Ökad risk för störningar**

Den bosociala gruppen har hand om oriktiga hyresförhållanden (som olovlig andrahandsuthyrning), obetalda hyror och störningar – och det är framför allt just störningsutredarna i gruppen som kommer i kontakt med Bostad först-lägenheterna.

Om det kommer fler klagomål om störningar från de lägenheterna än andra lägenheter har Sara Rafiq inte någon statistik på. Men hon tror att det lätt uppstår en känsla av otrygghet bland grannarna redan vid inflyttningen.

– De människor som flyttar in kan ibland sticka ut utseendemässigt från våra andra hyresgäster, eftersom vissa kan ha en pågående problematik och en långvarig hemlöshet bakom sig, ofta kopplad till psykisk ohälsa och missbruk.

Ibland besannas också grannarnas farhågor.

– Det kan till exempel vara mycket spring till och från lägenheten, och på olämpliga tider på dygnet, och det kan stå besökare utomhus och ropa för att bli insläppta – och då blir det ju störningar. Om det eskalerar kan det gå ganska fort och bli väldigt stökigt.

Det kan därför vara klokt att tilldela en lägenhet långt från personens tidigare trakter.

– Om någon till exempel har haft sin hemvist i Vällingby under en stor del av sitt hemlösa liv, så kan det vara väldigt bra att personen inte får en lägenhet just där, för att det ska bli lättare att bryta det gamla umgänget. Det kan ju annars kräva en otrolig styrka att säga ”nej, du får inte komma hem till mig och duscha och sova på min soffa”.

### **Viktigt med samverkan**

När det kommer in störningsanmälningar till Svenska Bostäder tar utredarna först reda på om det verkligen förekommer störningar, på samma sätt som för andra lägenheter. Därefter kontaktas Bostad först-gruppen inom Stockholms stad, eftersom det är kommunen som är förstahandshyresgäst – och de kontakterna fungerar mycket bra, betonar Sara Rafiq.

– Vi har en väldigt bra kontaktperson där och vi har också möten fyra gånger om året med dem tillsammans med Stockholms hem och Familjebostäder, som är våra systerbolag i Stockholm. Det är viktigt att man etablerar en god kontakt, så att man förstår varandra.

En annan nyckel till framgång är snabba insatser, både från bostadsbolaget och kommunen.

– Det är en stor fördel för nyttjaren om man agerar och reagerar väldigt snabbt, och att man kan vara flexibel och gå utanför ramarna ibland. Om grannarna till exempel har bestämt sig för att ”det här kommer inte funka” så blir det kanske inte bra oavsett vad vi gör, och då kan det vara bra att ge nyttjaren en ny chans i någon annan del av beståndet.

Att Svenska Bostäder ska tillhandahålla Bostad först-lägenheter finns inskrivet i bostadsbolagets ägardirektiv, konstaterar Sara Rafiq.

– Det är helt enkelt en del av vårt uppdrag att förse staden med olika typer av kontrakt, men man behöver jobba internt för att skapa en ökad förståelse för varför vi har Bostad först och hur vi jobbar med de lägenheterna inom företaget, säger hon.

– Vi behöver också jobba med våra egna rutiner och vad vi som bostadsbolag kan göra för att det här ska fungera så bra som möjligt.



Sara Rafiq, chefför Svenska Bostäders bosociala grupp.  
Foto: Svenska Bostäder.

## Information en framgångsfaktor

Sara Rafiq tar välkomstbesöken hos den som ska flytta in som ett konkret exempel. Då kommer en fastighetsvärd, en störningsutredare och även en vård- och stödsamordnare från Bostad först till lägenheten.

– De här besöken tror vi starkt på. Under den här lilla stunden, en halvtimme eller en timme, visar vi vilka vi är och förklarar för nyttjarna vilka rättigheter och skyldigheter som de har, berättar hon.

– Vissa har inte haft något lägenhetskontrakt tidigare, och då kan tröskeln vara väldigt hög för att ta kontakt om det blivit något fel i lägenheten. Man kan också ha svårt att förstå vad en störning är, och vad man får och inte får göra.

Kommunens Bostad först-verksamhet anordnar också informationsmöten för dem som blivit beviljade en lägenhet, och även där medverkar Svenska Bostäder för att informera om rättigheter och skyldigheter och liknande.

– Så det blir ju sammantaget mycket tid som vi lägger på en väldigt liten grupp, och därför måste vi jobba internt för att alla ska förstå vikten av det.

## Skynda långsamt

De som flyttar in i Bostad först-lägenheterna har möjlighet att få ta över dem med egna förstahandskontrakt efter drygt ett år. Sara Rafiq menar att det är viktigt att inte ha för bråttom.

– Ett år kan vara en för kort tid för att få allt att funka och hinna få de bästa förutsättningarna för ett långvarigt hyresavtal. Vi ser tyvärr ibland att det fallerar när man ska börja stå på egna ben och kanske även tackar nej till insatser och hjälp. Då kan det hända att man halkar efter med hyran och faller tillbaka till ett levnadssätt som man hade tidigare – och då kan det leda till att man blir avhyst.

### Kort om Bostad först i Stockholm

**Start:** Funnits som verksamhet inom socialförvaltningen sedan 2016.

**Antal:** Ett drygt hundratal platser i lägenheter hos Stockholmshem, Familjebostäder och Svenska Bostäder.

**Målgrupp:** Vuxna kvinnor, män och par i långvarig hemlöshet och med komplexa stödbehov, ofta till följd av långvarigt missbruk och psykisk ohälsa/sjukdom.

**Stöd:** Från kommunens vård- och stödsamordnare (så kallade case managers). Stödet varierar, men utgångspunkten är ett hembesök per vecka. Brukarna erbjuds också en hälsoundersökning på en öppenvårdsmottagning. En organisation med personer med egen erfarenhet av återhämtning från psykisk ohälsa erbjuder därtill stöd för att bryta social isolering. Det finns även möjlighet till social samverkan och aktiviteter genom ett studieförbund.

*Källa: [Stockholms stad](#)*

## **Louise Liedholm, Helsingborgshem:**

### **“Bostad först är väldigt bra – med rätt förutsättningar”**

Helsingborg var bland de första kommunerna i landet att satsa på Bostad först och har ofta setts som en framgångsrik förebild. Men för ett par år sedan pausade Helsingborgshem sin tilldelning av sådana kontrakt. Här berättar Louise Liedholm på Helsingborgshem om vad som gick fel – och varför det nu fungerar bra igen.

Helsingborgshem började lämna lägenheter till Bostad först redan 2010.  
– Då gick det väldigt bra. Vi hade en kvarboendegrad på ungefär 80 procent under flera års tid och vi brukade lyftas som ett väldigt lyckat exempel. Och så var det under ganska många år, säger Louise Liedholm, som är chef för bosocial samordning och juridik.

Men för några år sedan började det komma allt fler störningar från de senast lämnade lägenheterna.  
– Det skapade en massa otrygghet och oro för grannarna, och de som orsakade störningarna ville inte ens släppa in boendestödjarna från Bostad först-teamet, berättar hon.

De personerna fick därför så småningom flytta från sina lägenheter.  
– Men det var ett långt arbete för att komma dit och också för att återta grannarnas förtroende. De hade ju blivit väldigt rädda och oroliga av allt stök och spring, kopplat till missbruk, stölder i källarförråd och annat.

Problemen ledde fram till ett radikalt beslut.  
– Vi valde att sätta stopp och pausa tilldelningen av lägenheter till Bostad först. Då fick socialförvaltningen se över sina rutiner, se var det brast och vad de skulle göra annorlunda. Och de gjorde ett jättebra arbete! Vi har haft väldigt få störningar från dem som flyttat in under 2022 och 2023.

### **Viktigt med motivation och rätt förutsättningar**

En avgörande förutsättning för att Bostad först ska fungera är att de hyresgäster som flyttar in är motiverade till en förändring i livet, understryker Louise Liedholm.  
– Det är väldigt viktigt att de verkligen är redo och motiverade, så att de förstår vad Bostad först innebär och är villiga att ta emot det stöd som ges. När vi nu i efterhand analyserat vad som gick fel så var det just att den matchningsprocessen inte hade fungerat, säger Louise Liedholm.

– Men numera lägger socialförvaltningen mycket tid vid de här intervjuerna, så att inte personerna har fel förutsättningar och får flytta ut igen. Det blir ju ett misslyckande både för individen och för samhället i stort.



Personal från Trygghetsjouren ute i bostadsområde. Foto: Helsingborgshem.

### Framgångsrik nystart

Hon framhåller det goda samarbetet med kommunen som en mycket viktig del i att nystarten blivit så lyckad. Helsingborgshem och Bostad först-teamet har haft gemensamma kunskapsdagar och utbildningar, gemensamma inflyttningsbesök hos hyresgästerna, regelbundna inbokade avstämningar och därtill tätare kontakter vid behov.

– Det har gjort att vi har fått tillbaka förtroendet till varandra, och vi har också en gemensam handlingsplan för vad som ska göras om det inte funkar. Vi måste kunna lita på att de snabbt tar kontakt med hyresgästen och åker dit direkt om något hänt.

Möjligheten till sådana ingripanden minskar också arbetsbördan för Helsingborgshem.

– Vi har ju ett helt team som vi kan ringa till när det gäller de lägenheterna, och det är verkligen en positiv sak med Bostad först. Den hjälpen har vi ju inte när våra andra hyresgäster stör.

### Sviktlägenhet ett extra stöd

En tillfällig utväg om det blir stora störningar i en Bostad först-lägenhet är att personen får flytta till en av socialtjänstens så kallade sviktlägenheter under en kortare tid.

– Det kan ju till exempel vara den så kallade svansen, det gamla umgänget, som förstör för den nyinflyttade eftersom det kan vara svårt att säga nej till dem. Då kan en sviktlägenhet vara bra för att lugna ner situationen, och också för att visa grannarna att vi agerar och tar deras oro på allvar.

#### Sviktlägenhet

Ett tillfälligt boende för den som beviljats Bostad först. Om det uppstår störningar kan en uppsägning undvikas genom att personen bor i en sådan lägenhet till dess att situationen lugnat ned sig.

## Bostad först när det funkar

Under den sista tiden har det dock alltså varit mycket lugnt kring Bostad först-lägenheterna.

– Men nu är det jätteviktigt att vi ser till att det fortsätter att vara bra. Att vi håller fast vid det som vi har kommit överens om, och har en tät dialog och kontinuerliga avstämningar. Även om vi numera inte har så mycket problem att prata om så är det roligt att höra framgångshistorierna. Det är ju det vi vill, att det ska funka bra, säger Louise Liedholm.

Två före detta Bostad först-hyresgäster har också medverkat på föreläsningar och berättat om vad modellen inneburit för dem.

– Båda två har fått jobb och är så tacksamma att de fick den här chansen, som verkligen förändrade deras liv, och det visar ju att vi som allmännyttigt bolag faktiskt kan göra skillnad. Jag vet att det låter jätteklyschigt, men det är fantastiskt, säger hon.

– Så med rätt förutsättningar är Bostad först väldigt bra. Det hjälper människor som inte skulle kunnat få en bostad på något annat sätt – och den bostaden blir som en språngbräda till en ny fas i livet.

### Kort om Bostad först i Helsingborg

**Antal lägenheter:** Fyra–fem per år från Helsingborgshem. Sedan starten 2010 har omkring 80 personer fått lägenhet hos företaget genom Bostad först.

**Kontraktform:** Andrahandskontrakt, med kommunen som förstahandshyresgäst.

**Möjlighet till förstahandskontrakt:** Efter ett år kan hyresgästen få hyra lägenheten i första hand. Innan det sker görs bland annat en kontroll av lägenheten med en checklista som utformats tillsammans med Bostad först-teamet. ”Men hittills har inte de lägenheternas skick skiljt sig särskilt mycket från våra andra lägenheter”, berättar Louise Liedholm.

**Villkor för att få lägenhet:** Personen ska vara hemlös, i behov av stort stöd från socialtjänsten på grund av missbruk och/eller psykisk ohälsa, vara folkbokförd i Helsingborg sedan två år tillbaka, inskriven hos arbetsmarknadsförvaltningen eller socialförvaltningen, motiverad till att ta tag i sitt liv, ha en genuin vilja till att behålla sitt boende och villig att ha löpande kontakt med stödteamet under två år.

*Källor: Helsingborgshem och Helsingborgs stad*



# Sammanfattande diskussion

Bostad först är en metod som erbjuds människor som står långt från bostadsmarknaden och som har en komplex problematik i form av psykisk ohälsa och missbruk. Metoden är framgångsrik i den meningen att människor som erbjuds en sådan boendeinsats ofta klarar av att bo kvar över tid, trots att detidigare befunnit sig i hemlöshet under lång tid. Det finns också positiva resultat vad gäller hälsa och omfattningen av missbruk. Många minskar på sitt missbruk eller slutar helt.

Utöver det är metoden kostnadseffektiv då dygnskostnaderna är lägre än traditionella metoder. Vinsterna för kommunen, samhället och individen är stora. För fastighetsägaren kan det dock innebära ökade kostnader till följd av störningshantering, ökad skadegörelse och ökade kundkontakter under en övergångsperiod.

Många kommuner väljer dock att inte använda metoden, och det är en mycket liten grupp som beviljas insatsen.

I de intervjuer vi gjort konstateras att boende med Bostad först inte bör placeras allt för nära varandra utan bör spridas över kommunen. När många hyresgäster i ett trapphus, eller område, har samma problematik kan det bidra till omfattande störningsproblematik och otrygghet.

## Vanligt med störningar

Även om kvarboendegraden är så hög som 80 procent förekommer det att boende ibland tvingas sägas upp. Ofta på grund av störningar.

Att störningar är vanligt, särskilt i början av boendetiden, är också något som omnämns både av de företag som intervjuats i rapporten och bland fritextsvaren i årets enkät. Det bekräftas även i utvärderingar som gjorts av Bostad först på flera orter.

Att minska andelen störningar är av stor vikt. Bostad först är en effektiv metod för att hjälpa människor som står långt från bostadsmarknaden. Det får dock inte medföra att grannarnas rätt till en trygg boendemiljö åsidosätts.

Många som får Bostad först har varit hemlösa under en lång period och har inte erfarenhet av att bo i en hyresrätt. Information till den boende om hur man sköter om sin lägenhet, vem man kontaktar om något behöver lagas och vilka regler som gäller är därför viktig. Sådana informationsinsatser ges både av kommunen och bostadsföretaget och bör vara återkommande. Vid inflytt är det bra om både bostadsföretaget och den inflyttades stödperson kan medverka.

## Samverkan en avgörande framgångsfaktor

Det är tjugo bostadsföretag som uppger att de inte vet om de lämnar lägenheter till Bostad först. Det förklaras av att företagen lämnar lägenheter till kommunen som sedan avgör vilka ändamål dessa ska användas för. Skillnaden mellan Bostad först och ett annat socialt kontrakt är det sociala stödet och att boendet redan från början är långsiktigt. Alla parter skulle tjäna på om bostadsföretaget i ett tidigt skede involverades i arbetet. Kunskap om metoden och en stark samverkan är framgångsfaktorer.

Eftersom det inte ställs några krav på exempelvis nykterhet eller hembesök för den som beviljas en boendeinsats genom Bostad först blir stödet kring den boende och samarbetet med förstahandshyresgästen, som oftast är socialtjänsten, särskilt viktig. Som framgår av exemplet från Helsingborg uppstod problem med ökade störningar när samarbetet försvagades.

En framgångsfaktor i Helsingborg har varit att den boende snabbt kunnat flytta till ett tillfälligt boende, en så kallad sviktlägenhet, när hen av olika skäl inte klarat av att möta de krav som följer med att bo i en hyresrätt i flerfamiljshus. Genom att stöd snabbt kunnat sättas in har den boende då efter en tid kunnat återvända till lägenheten med bättre förutsättningar och boendeinsatsen har inte behövt avslutas. Vikten av snabba åtgärder från såväl bostadsföretaget själva som från kommunen är något som även Stockholmshem framhåller.

## Andrahandskontrakt rekommenderas

För att bostadsföretagen ska vilja lämna lägenheter till Bostad först måste den risk som metoden faktiskt innebär för fastighetsägaren begränsas. Uppsägningar av hyresgäster på grund av störningar kan innebära både svåra och långdragna processer. Störningar medför också merarbete, och i vissa fall kostnader för skadegörelse, för fastighetsägaren.

En avhyssning från ett förstahandskontrakt begränsar också kraftigt möjligheterna att få en ny bostad.

Därför erbjuder de allra flesta bostadsföretag Bostad först i form av ett andrahandskontrakt med möjlighet till överlåtelse efter en tid. Ett sådant upplägg innebär ett tryggt och långsiktigt boende eftersom förstahandskontraktet tecknas efter en tid. En överlåtelse bör endast ske när den boende har förutsättningar att sköta sitt boende och betala sin hyra efter övertagandet.

Bostad först är på flera sätt en framgångsrik metod för att hjälpa människor med komplex problematik att behålla en bostad. Metoden är kostnadseffektiv för samhället i stort, och det stöd den boende erbjuds kan bidra till en extra trygghet för fastighetsägare som hyr ut lägenheter för ändamålet.

Insatsen ges till en väldigt liten grupp och risken för fastighetsägaren är hög – de ekonomiska besparingarna är främst till kommunens fördel. För bostadsföretaget kan det i stället innebära en kostnad för extra arbete förknippat med bland annat störningar och i vissa fall skadegörelse. För Sveriges Allmännyttas medlemsföretag är det dock viktigt att ta ett samhällsansvar och bistå kommunen med sociala kontrakt.



Foto: Scandinav

## Tre råd för att Bostad först ska fungera

### **Andrahandskontrakt med överlåtelsemöjlighet:**

Erbjud "Bostad först" som andrahandskontrakt med möjlighet till överlåtelse för att minska fastighetsägarens risk.

### **Förhindra störningar:**

Erbjud information till hyresgästen om vad det innebär att bo i hyresrätt redan i samband med inflytt. Företrädesvis i samverkan med bostadsföretaget som också kan bidra med information om vem som kan hjälpa till om något inte fungerar i lägenheten.

Om störningar uppstår – vidta snabba insatser och erbjud sviktlägenheter.

### **Samverkan:**

Skapa en strukturerad process för snabbt stöd, till exempel sviktlägenheter och intensifierad samverkan vid störningar.

Skriv avtal som formulerar hur samarbetet ska struktureras. Ett avtal bör reglera antal lägenheter, tydliga gemensamma rutiner och när avstämningar ska ske.

Kom ihåg bostadsföretaget i uppstarten av arbetet med Bostad först. Bostadsföretagets medvetenhet och engagemang kommer att underlätta införandet av metoden.

# Litteratur- och Källförteckning

Allard K, [Bostad först i Uppsala -förslag på hur en nystart kan genomföras](#), Socialförvaltningen Uppsala kommun.

Kristiansen, Arne, [Utvärdering av Bostad först-projektet i Helsingborg. Slutrapport](#), Socialförvaltningen, Helsingborgs stad.

Uhnoo, Sara, [Utvärdering av Bostad först Göteborg](#), Göteborgs Universitet.

[Hemlöshet 2017 – omfattning och karaktär, Socialstyrelsen.](#)

## Webbsidor:

### Om metoden Bostad först:

[Bostad först, Sveriges Stadsmissioner](#)

[Kunskapsguiden](#)

[Sveriges kommuner och regioner](#)

## Övrigt:

Sammanställning av enkät om Bostad först

Underlag till RU nationellt metodstöd, utbildning och uppföljning av metoden Bostad först, Socialstyrelsen, Dnr 5.7-19639/2022



## **Allmännyttans bostadssociala ansvar**

### **Fokus: Bostad först**

Allmännyttan ska ta ett omfattande bostadssocialt ansvar. Men hur fungerar det i praktiken? Är kraven på nya hyresgäster rimliga och i vilken omfattning arbetar allmännyttan med sociala kontrakt, uthyrningskrav och förturer. I den här rapporten vill vi med hjälp av fakta, statistik och analys visa på det bostadssociala ansvar som allmännyttan tar. Rapporten består av två delar. I del ett riktas fokus mot en aktuell bostadssocial fråga och i del två sammanställs resultaten av den enkät om bostadssocialt arbete som årligen skickas till Sveriges Allmännyttas medlemmar.

Fokus i årets rapport är Bostad först. Bostad först är en metod för att hjälpa människor som har svår problematik och som ofta varit hemlösa länge, till en bostad. Bostadsföretagen bidrar till arbetet genom att lämna lägenheter till kommunen för ändamålet. I denna fördjupning vill vi belysa metoden ur bostadsföretagens perspektiv, och beskriva det arbete som våra medlemsföretag gör. Förutom fakta om bostadsföretagens arbete innehåller fördjupningen även två intervjuer med medlemsföretag.

Rapporten vänder sig till dig som arbetar på eller sitter i styrelsen för ett bostadsföretag eller på annat sätt arbetar professionellt med bostadssociala frågor. Den vänder sig även till dig som är engagerad i bostadspolitiken och till dig som är hyresgäst eller allmänt intresserad av bostadsfrågor.

Sveriges Allmännytta  
Box 474, 101 29 Stockholm  
Hornsgatan 15, 2 tr  
Tel 08-406 55 00  
info@sverigesallmannytta.se  
www.sverigesallmannytta.se