

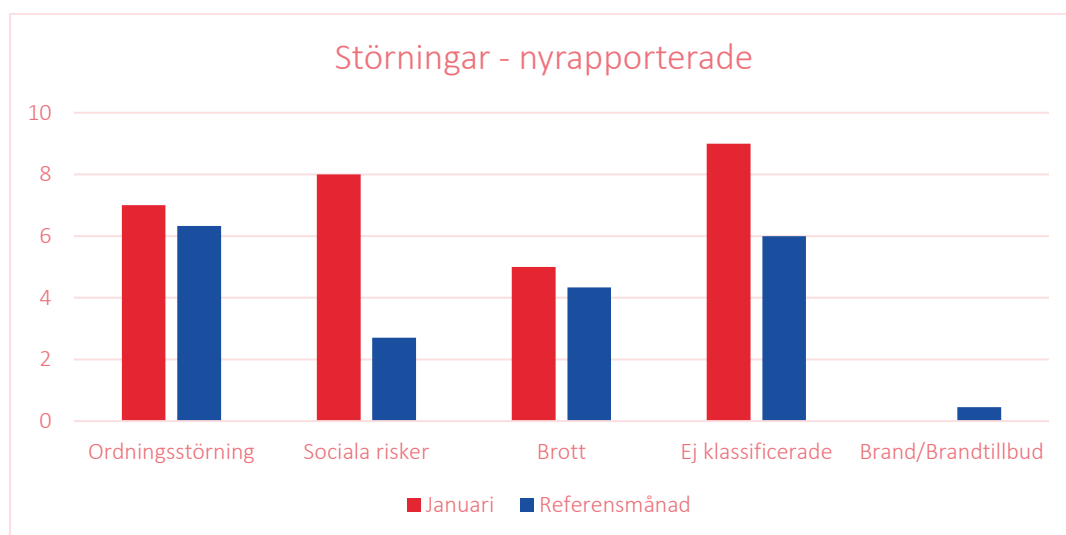
Lägesrapport Social hållbarhet

Sammanfattning

Lägesbild för januari i korthet:

- Sociala risker och oklassificerade störningar ligger över referensmånad (snitt 2025)
- Ordningsstörningar och brott är något över referens; inga brandtillbud registrerade
- Vräkningsförebyggande arbete; 6 nya ärenden relaterade till ekonomi; 1 verkställd avhysning
- Trygghetsindex 2025 utföll på 77,2% (-1,4% mot 2024)
- En dom i Hyresnämnden (behovsprövning) har överklagats till Hovrätten – bevakas som juridisk risk

Visualiseringar – störning och social oro

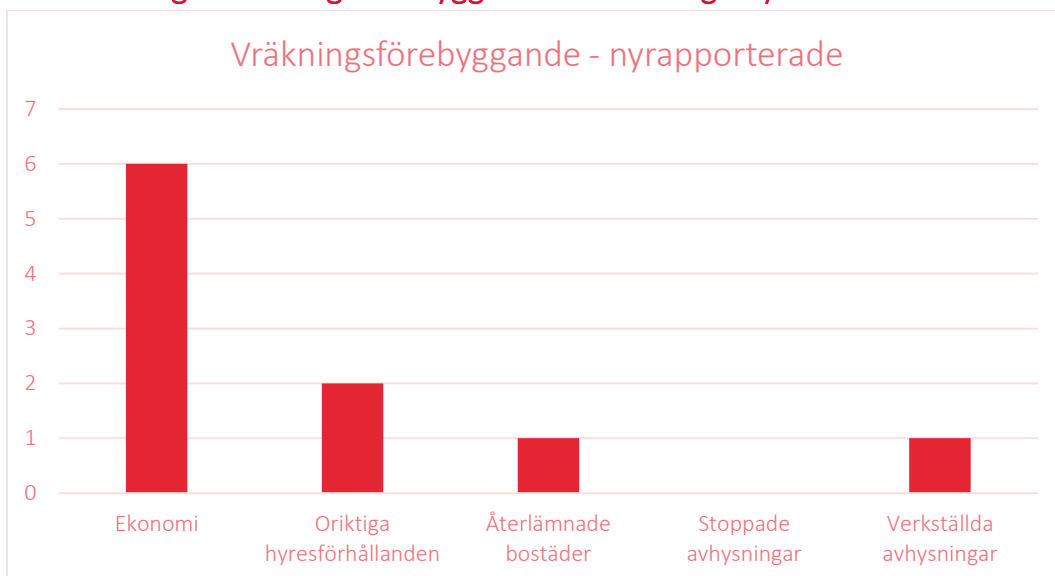


Visualisering - Hyresgästdialoger i organiserad form



Denna rapportering är under uppbyggnad.

Visualisering - Vräkningsförebyggande och oriktiga hyresförhållanden



Analys och tolkning

- Social oro: över normalmånad, särskilt kopplat till äldre personer med svårigheter i vardagen samt brister i vårdplikt som uppmärksammas i samband med inventering inför renovering i kvarter Vitkålen
- Skadegörelse kopplat till fyrverkerier har förekommit; viss del hör till decemberperioden
- Högre andel oklassificerade störningar bedöms bero på fördröjd uppföljning över storhelger samt fler anmälningar från boende som varit mer i hemmet; flera av dessa faller utanför hyreslagens störningsdefinition

Juridiska ärenden och riskbedömning

Hyresnämnden – behovsprövning: Domen gick bolaget emot; överklagad till Hovrätten.

Risk: möjlig negativ praxispåverkan.

Plan: avvakta prövning, säkerställa dokumentation i behovsprövning tills klarhet finns.

Pågående åtgärder och prioriteringar (februari-mars)

- Förstärkt samverkan med socialtjänst, primärvård och civilsamhälle kring identifierade sociala risker (inkl. stöd till hushåll för äldre)
- Riktad uppföljning för att reducera andelen oklassificerade ärenden och förkorta ledtider
- Dialog och plan för boendedialog och inflytande inför kommande renoveringar i kvarter Vitkålen
- Proaktivt vräkningsförebyggande arbete fortsätter (tidig betalningspåminnelse, kontaktvägar, ABT-stöd)
- Kommunikation: förklara hyreslagens störningsbegrepp i kundkanaler för att minska anmälningar på felaktiga grunder
- Gemensam dialog internt mellan Gotlandshem AB, Gotlandshem Fastighetsutveckling AB samt Gotlandshem Boendeservice AB i syfte att skapa gemensamma utgångspunkter och arbetssätt för att stärka och hålla i trygga och trivsamma boenden genom alla större renoveringar.
- Två prioriterade satsningsområden inom social hållbarhet, redovisade till ägaren, se separat bilaga
- Uppbyggnad av mätetal, bl.a. hyresgästdialoger samt åtgärdsplaner med stöd från NKI och annan faktabaserad statistik till stöd för planering och utveckling av arbetssätt
- Planeringsmöte med nätverket för psykisk hälsa på Gotland. Syftet är att utforska möjligheter till samarbete mellan olika parter inom sekretesslagstiftning.
- Vi deltar i UF-mässan under februari för att följa våra UF-företags utveckling inom social hållbarhet. Vi deltar i juryn för "årets sociala UF-företag".

Risker och konsekvenser Q1

- Ökad belastning på kund- och trygghetsfunktioner om oklassificerade ärenden inte sjunker (operativ risk; påverkar ledtider).

- Möjlig eftersläpning i ekonomirelaterade ärenden (försenad januari-effekt) som kan öka antalet vräkningsförebyggande insatser i mars–april.
- Juridisk risk kopplat till överklagandet i behovsprövningsärendet – kan kräva policyförtydliganden oavsett utfall.

Prognos och bevakning

Helhetsbedömning: Stabil lägesbild. Fokus på att hålla nere inflödet av ekonomirelaterade ärenden under Q1.

Nivåerna i januari ligger inom hanterbar spann men med tydliga signaler i social oro och oklassificerade ärenden. Åtgärdspaketet för feb–mars bedöms tillräckligt givet nuläget.

Omvärldsbevakning och extern uppmärksamhet

Sveriges Allmännyttas rapport ”den bästa vräkningen? Den som inte blev av” har varit aktuell i media på många olika sätt. Vi har följt upp detta med egen artikel kring vårt vräkningsförebyggande arbete. Detta har uppmärksammats av både Sveriges Allmännytta som lyft vårt arbete, likväl som Sundbybergs Kronofogdemyndighet som vill veta mer om hur vi arbetar som inspiration till deras eget utvecklingsarbete.

Bilaga - Definitioner och metodik (för tolkning)

Observera att gruppering av ärenden ofta har många bakomliggande faktorer varför gruppering sker efter vad som bedöms som den mest troliga bakomliggande faktorn. Rapporten bör därför läsas som indikator och inte som konstaterat läge. Med referensmånad menas hur det i snitt varit per månad föregående kalenderår.

Ordningsstörning

Sammanslagning av ärenden gällande; luktstörning, husdjur, ljudstörning, nedskräpning i allmänt utrymme, Gotlandshem nekats tillträde till bostaden eller annat utrymme, rapportering av obehöriga eller tobaksrökning.

Sociala risker

Sammanslagning av grannosämja, frekventa anmälare och obefogade anmälningar, osund boendemiljö, sanitär boendemiljö, social oro och normbrytande beteende.

Brott

Sammanslagning av hot, våld, trakasserier, inbrott, olaglig verksamhet (exempelvis häleri), narkotika (ej risk- eller missbruk, se sociala risker), skadegörelse, klotter och våld i nära relation.

Ej klassificerade

Inrapporterade störningar som ej kunnat bekräftats och klassificerats, trots vidare utredningar.

Brand/Brandtillbud

Gäller alla form av brand och brandtillbud.

Hyresgästdialoger i organiserad form

Med detta menas hyresgästdialoger som sker organiserat genom inbjudan och med målet att förmedla budskap och ge hyresgäster och boende möjlighet att utöva sin rätt till boinflytande.

Ekonomi

Ärenden där Gotlandshem påbörjat vräkningsförebyggande åtgärder pga. obetalda hyror och/eller återkommande sent inbetalda hyror.

Oriktiga hyresförhållanden

Sammanslagning av ärenden där Gotlandshem utreder avsaknad av behov av bostad, olovlig andrahandsuthyrning, olovlig överlåtelse av bostad, skenbyten etc.

Återlämnade bostäder

Bostäder där hyresgästen och Gotlandshem ingått överenskommelse för återlämning av bostad med bakgrund av ekonomiska svårigheter eller oriktiga hyresförhållanden. Gäller även bostäder som Gotlandshem återtagit som övergivna.

Stoppade avhysningar

Sammanslagning av ärenden där utslag från Kronofogden eller dom från hyresnämnd funnits att hyresgästen ska förlora sin bostad men lösningar har gjort att man på något sätt kan vara kvarboende.

Verkställda avhysningar

Sammanslagning av ärenden där hyresgästen förlorat sitt besittningsskydd och därmed förlorat bostaden. Detta gäller alla former av uppsägningar och där utslag från Kronofogden funnit laga kraft eller dom från hyresnämnden funnit laga kraft.