



## Riktlinje bostadssociala insatser

Styrdokument







## BISTÅND TILL BOENDE

Socialtjänsten har inte uppdraget att förmedla bostäder och har inga egna fastigheter. Kommunen har ansvaret för bostadsförsörjning, inte socialtjänsten specifikt, vilket tydligt avgränsar socialtjänstens roll i fråga om bostad och sociala boendelösningar. Syftet med riktlinjerna är att förtydliga socialtjänstens ansvar i samband med bedömning av bistånd till boende. Syftet är också att bidra till likabehandling i kommunen samt vara ett stöd för handläggningen i boendefrågor.

Socialtjänsten har inget generellt ansvar att ordna boende till bostadslösa. I första hand har den enskilde ett eget ansvar att planera sitt boende. Innan bistånd till boende lämnas ska möjligheterna att tillgodose behovet på annat sätt utredas och den enskildes egna resurser tillvaratas. Rätten till bistånd enligt socialtjänstlagen ska gälla i grunden. Socialtjänsten har en skyldighet att informera om vilka regler som gäller.

Viktigt att ha i beaktande är att socialtjänsten också när det gäller bostadsfrågor ska tillämpa principen om att inte bevilja mer omfattande och ingripande insatser än vad som är nödvändigt för att försäkra den enskilde en skälig levnadsnivå.

### 1.1. Bedömningsstöd vid ansökan om boende

Bistånd till den enskilde utgår om det finns ett biståndsbehov och det inte kan tillgodoses på annat sätt, t.ex. via annan huvudman eller av den enskilde själv. Biståndet ska vara skäligt utifrån en individuell bedömning.

Det finns två regeringsrättsdomar (RÅ 1990 ref.119 och RÅ 2004 ref. 130) som ger viss vägledning i bedömningen vid ansökan om boende. Av dessa framgår att för att beviljas boende enligt 4 kap. 1 § SoL ska personen uppfylla följande tre kriterier:

- Vara **helt bostadslös**
- Ha speciella svårigheter att på egen hand skaffa bostad. Detta avser speciella svårigheter hos den enskilde (saknar förmåga), inte generella svårigheter med bostadsbrist.
- Tillhöra en socialt utsatt grupp som behöver särskild hjälp att anskaffa en bostad.

#### 1.1.1 Helt bostadslös

Personen har inte eller riskerar att stå utan tak över huvudet.

#### 1.1.2 Speciella svårigheter

Om man enbart är drabbad av bostadsbrist, eller inte kan prata svenska alternativt inte kan söka på internet tillhör man inte denna målgrupp. Det är kombinationen av olika svårigheter och den individuella prövningen som måste ligga till grund för om man har en speciell svårighet.

En speciell svårighet att anskaffa bostad kan utgöra stora skulder, i

synnerhet hyresskulder i kombination med social problematik. Det räcker inte enbart med skuldproblematik. Den enskilde skall ha uttömt sina egna möjligheter att skaffa bostad såsom att ha sökt på lokala bostadsmarknaden, andrahandsmarknaden, i andra kommuner etc.

### **1.1.3 Socialt utsatta grupper**

Av rättspraxis framgår att följande grupper i särskilda fall kan omfattas av rätt till bistånd i form av boende med stöd, hjälp till bostadsanskaffning eller stöd i att söka bostad på egen hand:

- Personer med missbruk.
- Personer med funktionsnedsättning som har behov av annat stöd enligt SoL och LSS
- Personer som på grund av ekonomiska svårigheter/skulder inte accepteras av hyresvärd

Övriga grupper att beakta:

- Barnperspektiv
- Personer på väg ut från kriminalvården
- Våld i nära relationer
- Akuta situationer och det yttersta ansvaret

#### **1.1.3.1 Personer med missbruk**

Personer med missbruk avser personer där missbruket medför ett behov av stöd i boendet på sin väg mot drogfrihet. Kan även avse personer som behöver stöd i att bibehålla nykterhet. Det är viktigt att bedöma den enskildes motivation och ansvarstagande, att den som söker vill ha hjälp att bli fri från sitt missbruk.

Ett boendebeslut är en del av helhetssynen i rehabiliteringen där boendet kan vara ett stöd för att personen ska kunna hantera sin situation och missbruk. Missbruket i sig utgör ingen rätt till bistånd i form av boende. Finns inga speciella svårigheter hos personen, såsom att söka bostad på egen hand, har man inte rätt till bistånd. Speciella svårigheter kan vara såsom anges i första stycket.

#### **1.1.3.2 Personer med funktionsnedsättningar**

Socialtjänsten har vad gäller funktionsnedsättningar i två fall faktiskt ansvar för bostadsanskaffning. Det handlar om äldre som inte klarar av att bo kvar i sin bostad samt personer med vissa funktionsnedsättningar som inte klarar av att bo självständigt. Dessa boendebistånd är vanligen särskilt boende, boende med särskild service samt servicebostad.

#### **1.1.3.3 Personer som på grund av ekonomiska svårigheter/skulder inte accepteras av hyresvärd**

Avser personer som har skulder som på grund av omfattning och innehåll inte är möjliga att åtgärda på överskådlig tid. Personen har uttömt alla egna möjligheter, sökt olika lösningar under en längre tid. Enbart ekonomiska skulder är inte grund för att beviljas bistånd till träningslägenhet eller bostadssocialt kontrakt. En förutsättning är då också att det finns en tung social problematik.



bevilja tak över huvudet under en mycket begränsad tid för att den enskilde ska ges skälig tid att på egen hand finna ett annat boende.

Är behovet av bostad akut beakta följande:

Personen/familjen har inte tak över huvudet för dygnet och hävdar nöd.

Personens/familjens åtgärder för att förhindra respektive lösa situationen på egen hand.

Bedömning om nöd får göras dag för dag. Personen skall kunna redogöra för hur denne har försökt lösa sin situation. Situationen har oftast uppstått hastigt eller utan förvarning.

Råd och stöd om hur man söker bostad är en viktig roll för socialtjänsten. Observera att det akuta boendet är tillfälligt. Det innebär att det måste finnas en plan för hur den enskilde ska lösa sitt boende på längre sikt.

## 1.2 Allmänna utgångspunkter

Personer med missbruks-, psykiska eller allvarliga sociala problem har ofta svårigheter att få, klara och behålla en egen bostad. De är därför i behov av hjälp från socialtjänsten, ofta i kombination med stöd från andra vårdgivare, t.ex. psykiatrin, beroendevården och/eller andra aktörer för att klara sin situation. Upplåtelse av bostadssociala kontrakt/träningslägenhet är former av bistånd enligt socialtjänstlagen som kan beviljas personer som inte på egen hand blir godkända som förstahandshyresgäster. Biståndet ska syfta till att förbereda den enskilde att klara ett eget boende.

### 1.2.1 Folkbokföring

Bostadssociala kontrakt/träningslägenheter är avsedda för personer som är folkbokförda i Eda kommun. Undantag kan göras om det finns synnerligen starka skäl till detta.

### 1.2.2 Hemförsäkring

Den som beviljas bostadssocialt kontrakt ska teckna hemförsäkring i form av grundförsäkring som omfattar rättsskydd, ansvar, överfall och egendomsskydd. Personer som saknar inkomster kan ansöka om ekonomiskt bistånd till detta. Vid träningslägenhet hyr den enskilde inte lägenheten enligt jordabalkens bestämmelser. Hemförsäkringen ska därför inte tecknas av den enskilde. Eda kommun, vård och stöd bör för dessa fall se över möjligheten att teckna hemförsäkring.

### 1.2.3 Ej verkställda beslut

I 16 kap § 6 f- h SoL. anges att socialnämnden ska anmäla till Inspektionen för vård och omsorg (IVO) alla gynnande beslut om bistånd enligt 4 kap 1 § SoL som inte verkställts inom tre månader från dagen då beslutet fattades.

I anmälan ska anges när beslutet togs, vilken typ av insats beslutet gäller samt skälen till varför beslutet inte verkställts. Även ärenden där verkställigheten avbryts och inte återupptas inom tre månader ska anmälas på samma sätt. Personen det gäller ska vara identifierbar. Rapporteringen ska ske en gång per kvartal. En sanktionsavgift har införts för de fall då kommunen inte inom skälig tid tillhandahåller bistånd som beviljats jml 4 kap 1 § SoL.

## 2. TRÄNINGSLÄGENHETER

### 2.1 Allmänna förutsättningar

Träningslägenhet kan erbjudas vuxna personer som är i behov av särskilt stöd från myndigheternas sida för att klara ett eget boende. Lägenheten kontrakteras av Vård och stöd. Ett kontrakt om att den enskilde disponerar lägenheten utifrån biståndsbeslut tecknas mellan den enskilde och Vård och Stöd.

Kontraktet på träningslägenhet kan som regel inte överlåtas på den enskilde. Undantag kan göras om det finns starka skäl för att inte genomföra ett bostadsbyte. I sådana fall ska boendet i träningslägenheten avslutas och nytt beslut fattas om bistånd till bostadssocialt kontrakt enligt SoL 4 kap. 1 §.

Träningslägenhet upplåts i normalfallet endast till personer som är folkbokförda i Eda kommun.

### 2.2 Målgrupp

Träningslägenhet är en resurs för vuxna personer med missbruks- och/eller psykiska problem som behöver stöd från socialtjänsten för att få och klara ett eget boende. Den som beviljas insatsen träningslägenhet har ofta stort behov av stöd och tillsyn. Boende i träningslägenhet kan vara en förberedelse inför boende med bostadssocialt kontrakt, hyresgaranti eller annan mer permanent form av boende.

Även om förstahandskontraktet på en träningslägenhet i normalfallet inte kan överlåtas på den enskilde är det viktigt att uppmärksamma hans situation när det gäller eventuella tidigare vräkningar, hyres- och andra skulder som kan påverka möjligheten att på sikt få tillgång till bostad med förstahandskontrakt. Möjligheten till skuldsanering, avbetalningsplaner etc. bör därför undersökas och påbörjas i ett så tidigt skede som möjligt.

Boende i träningslägenhet kan endast beviljas personer som inte på egen hand blir godkända som förstahandshyresgäster. Enbart bostadslöshet eller hemlöshet är inte ett skäl för att bevilja insatsen träningslägenhet.

### 2.3 Ansökan, utredning, bedömning

Det ska alltid finnas en ansökan om träningslägenhet från den enskilde. Ansökan kan antingen vara muntlig eller skriftlig. En muntlig ansökan ska dokumenteras. För att kunna besluta att en person ska få bistånd till träningslägenhet ska följande förutsättningar vara uppfyllda:

- Personen tillhör målgruppen för träningslägenhet,
- han/ hon bedöms ha förutsättning att klara ett eget boende med omfattande stöd från socialtjänsten och eventuella andra vårdgivare samt,
- är beredd att följa de överenskommelser som följer av den plan och de regler för boende i träningslägenhet som upprättas mellan handläggare och honom/ henne.



## 2.4 Biståndsbeslut

Bistånd till boende i träningslägenhet är ett beslut om insats enligt 4 kap. 1 § SoL. En förutsättning för att beslut ska kunna fattas är att det finns en upprättad plan för vad som ska ske under tiden den enskilde bor i träningslägenheten och vad som (preliminärt) planeras därefter. Planen ska vara underskriven av den enskilde och handläggaren.

Ett beslut om insatsen träningslägenhet gäller under förutsättning att den enskilde följer den plan och de premisser som följer av upprättat kontrakt. I annat fall bör omprövning av biståndsbeslutet kunna ske. Fortlöpande kontroller av att boendet fungerar samt att eventuell avgift inbetalas i tid måste därför ske.

Ett beslut om bistånd enligt 4 kap 1 § SoL till träningslägenhet ska begränsas i tiden. Om detta inte sker gäller beslutet till vidare. Enligt 37 § förvaltningslagen kan ett gynnande beslut inte ändras till nackdel för den enskilde. För att ett träningsboende som inte fungerar ska kunna avbrytas snabbt bör biståndsbeslutet endast avse kortare tidsperioder. Biståndsbeslutet rekommenderas i normalfallet gälla för en månad i taget.

## 2.5 Plan för boende i träningslägenhet

Vård och stöd och den enskilde ska träffa överenskommelse om en plan som ska gälla för boendet i träningslägenhet. Denna ska undertecknas av båda parterna. Syftet med planen är att:

- förbereda och genomföra ett framgångsrikt boende och
- ha en beredskap om boendet inte fungerar

Det är viktigt att Vård och stöd ansvarar för tillsyn och ett väl fungerande stöd under boendetiden och att uppföljning och utvärdering av boendet görs kontinuerligt.

## 2.6 Kontrakt

Anvisad lägenhet hyrs med förstahandskontrakt av Vård och stöd, som därefter skriver kontrakt om boende utifrån biståndsbeslut. Som bilaga till kontraktet skrivs en överenskommelse om vilka insatser som boendet i träningslägenheten är förenat med. Boende enligt denna kontraktsform i träningslägenhet innebär att den enskilde inte har något besittningsskydd.

Vård och stöd ska medverka till att lägenheten besiktigas i samband med tillträdet samt efterbesiktigas vid avflyttning.

## 2.7 Boendetid i träningslägenhet

Boendetidens längd kan variera beroende på den enskildes problematik och övriga omständigheter. Det är viktigt personen ifråga inte är bosatt i lägenheten längre tid än vad som bedöms vara nödvändigt. Målsättningen är att den enskilde, när boendet fungerat en tid, ska kunna erbjudas bostadssocialt kontrakt, hyresgaranti eller flytta vidare till mer permanent boende i någon form. Löpande avstämning av hur boendet i träningslägenheten fungerar ska ske med eventuell utförare av insats och uppföljning med fortsatt planering ska ske i samband med förlängning av beslut.

## 2.8 Avgift för boendet

Vård och stöd ansvarar för att hyran betalas i rätt tid till Eda Bostad utifrån förstahandskontrakt parterna emellan. Vård och stöd ingår sedan ett separat avtal, ej hyresavtal, med den enskilde. Avtalet ska vara knutet till beslut om insatsen enligt 4 kap. 1 § SoL. På detta sätt undviks ett hyresförhållande mellan Vård och Stöd och den enskilde, vilket gör att jordabalkens bestämmelser om uppsägning av hyresavtal ej är tillämpliga. Rätten att vistas i träningslägenhet upphör därmed omedelbart i samband med att rätten till biståndet upphör. Den enskilde betalar avgift enligt SoL 8 kap 2 § för insats till Vård och stöd. Kontroll av att den enskilde sköter inbetalningen kan ske genom att kvitto exempelvis får uppvisas. Överenskommelse om detta skrivs in i den plan som upprättas med honom/henne.

## 2.9 Omprövning/upsägning/avhysning

Omprövning av biståndsbeslutet kan ske p.g.a. av den enskilde inte följer villkoren för boendet. I första hand ska den enskilde motiveras att avflytta under frivilliga former. Avvikelse från planen för boendet kan vara ett skäl till att boendet upphör. Om den enskilde vägrar att flytta trots anvisning från handläggare kan handräckning av polis begäras. Eftersom det inte finns ett hyresavtal enligt jordabalken mellan parterna behövs inget avhysningsbeslut från Kronofogden.

# 3. BOSTADSSOCIALA KONTRAKT

## 3.1 Allmänna förutsättningar

Bostadssocialt kontrakt kan erbjudas vuxna som är i behov av särskilt stöd från myndigheternas sida. Lägenheten kontrakteras av Vård och stöd och hyrs ut i andra hand till den enskilde (andrahandshyresgäst). Om vissa villkor är uppfyllda kan kontraktet efter viss tid överlåtas på honom/henne. Eventuellt kan kontraktet efter viss tid övergå till hyresgaranti.

För att få bostadssocialt kontrakt ska personen vara folkbokförd i Eda kommun. Undantag kan göras om det finns synnerligen starka skäl som kan styrkas och motiveras.

## 3.2 Ansökan, utredning och bedömning

Det ska alltid finnas en ansökan om bostadssocialt kontrakt från den enskilde. Ansökan kan antingen vara muntlig eller skriftlig. En muntlig ansökan ska dokumenteras. Ansökan ska utredas och beslut fattas även om det inte finns tillgång till en lämplig lägenhet från Eda Bostad vid beslutstillfället. Utifrån bestämmelserna om verkställighet av gynnande beslut är det dock att rekommendera att agera på så sätt att en lägenhet finns aktuell när beslut om bostadssocialt kontrakt fattas. För att kunna besluta om att en person ska få bistånd till bostadssocialt kontrakt ska följande förutsättningar vara uppfyllda:

- Personen tillhör målgruppen för bostadssocialt kontrakt,
- bedöms ha stabilitet när det gäller alkohol- och drogfrihet, psykisk

hälsa eller av andra anledningar ha förutsättning att klara av ett eget boende med stöd från socialtjänsten och ev. andra vårdgivare samt

- är beredd att följa de överenskommelser som följer av den plan samt de regler för bostadssocialt kontrakt som upprättas mellan handläggare och honom/ henne.

### 3.3 Biståndsbeslut

Bistånd till bostadssocialt kontrakt är ett beslut om insats enligt 4 kap. 1 § SoL. Beslutet kan överklagas av den enskilde.

Ett beslut om bistånd till bostadssocialt kontrakt ska tidsbegränsas. Om detta inte sker gäller beslutet tills vidare. Enligt 37 § förvaltningslagen kan gynnande beslut inte ändras till nackdel för den enskilde.

Om boendet med bostadssocialt kontrakt inte fungerar underlättas handläggningen om biståndsbeslutet följer hyrestiden enligt hyreskontraktet. Korta biståndsbeslut rekommenderas därför, särskilt om det råder tveksamhet om den enskildes förmåga att klara boendet. Biståndsbeslut som löper på längre tid än ett år ska inte förekomma.

### 3.4 Kontrakt

Anvisad lägenhet hyrs med förstahandskontrakt av Vård och stöd som därefter hyr ut lägenheten i andra hand till den enskilde.

I samband med att andrahandskontrakt tecknas med den enskilde ska en överenskommelse om avstående från besittningsskydd undertecknas och inges till hyresnämnden. (Se vidare under rubriken ”Besittningsskydd” i det hyresrättsliga avsnittet). Den enskilde ska samtidigt tydligt informeras om vilka allmänna regler som gäller för boende i försökslägenhet. Dessa regler ska skrivas under av honom/ henne och biläggas andrahandskontraktet.

Andrahandskontraktet rekommenderas i normalfallet löpa på en månad med en veckas uppsägningstid. Om uppsägning inte sker förlängs kontraktet automatiskt med en månad, vilket ska framgå av hyreskontraktet. Kortare hyres- och uppsägningstid kan förekomma om socialtjänsten är osäker på om boendet ska fungera. Om hyrestiden är längre än två veckor men högst tre månader måste uppsägning dock ske senast en vecka i förväg. Om hyrestiden är *längst* två veckor ska uppsägning ske senast en dag i förväg.

Vård och stöd ska medverka till att lägenheten besiktigas i samband med avflyttning. Innan förstahandskontrakt tecknas med den enskilde ska lägenheten vara besiktigad.

### 3.5 Boendetid med bostadssocialt kontrakt

Boendetiden är i förstahand ett år. Om det finns starka skäl kan boendetiden undantagsvis vara längre, om den enskilde av någon anledning inte godkänns som förstahandshyresgäst av Eda Bostads AB men fortsatt är berättigad bostadssocialt kontrakt.

### 3.6 Kontrollstation

Inför att ett år har gått och biståndsbeslutet upphör att gälla ska Vård och stöd ta ställning till det fortsatta boendet. Fyra alternativa möjligheter finns:

1. Boendet avbryts genom att den enskilde sägs upp till hyrestidens utgång.
2. Den enskilde övertar förstahandskontraktet på lägenheten.
3. Det bostadssociala kontraktet övergår till hyresgaranti.
4. Det bostadssociala kontraktet löper vidare under ny period.

Om det inte förekommit anmärkningar enligt hyreslagen under det första boendeåret och den enskilde skött sina åtaganden enligt de villkor som upprättats för det bostadssociala kontraktet ska socialtjänsten inleda förhandling med Eda Bostads AB om att förstahandskontraktet överläts på den enskilde, eventuellt med hyresgaranti. Hur boendet med bostadssocialt kontrakt fungerat utgör i det sammanhanget en mycket viktig referens för Eda Bostads AB. Eda Bostads AB ska under försökstiden ha en chans att se att den enskilde kan betala hyran, sköta lägenheten, inte är störande och i övrigt är en bra hyresgäst.

### 3.7 Hyran

Vård och stöd ansvarar för att hyran betalas i rätt tid till fastighetsägaren. Den enskilde betalar hyran direkt till Vård och stöd. Det är viktigt att den enskilde tränas i att sköta hyresinbetalningarna varför det rekommenderas att han/hon i varje fall senast sex månader innan beräknat övertagande av förstahandskontraktet har fullgjort hyresinbetalningar på egen hand utan anmärkning.

Det är mycket angeläget att förvaltningen har fungerande rutiner för kontroll av hyresinbetalningar så att det snabbt går att se om hyresinbetalningar uteblir. Separat rutin finns för samordning med ekonomiavdelningen om fakturering av hyra.

### 3.8 Omprövning/upsägning/avhysning

- Omprövning av biståndsbeslutet kan ske p.g.a. av den enskilde inte följer villkoren för boendet
- I första hand ska den enskilde motiveras att avflytta under frivilliga former.
- Om han/ hon missköter sitt boende sker skriftlig uppsägning från Vård och Stöd med uppsägningstider enligt hyreslagens bestämmelser.
- Om den enskilde vägrar att flytta trots uppsägning se vidare i det hyresrättsliga avsnittet under rubrikerna rättslig prövning, avhysning.

## 4. HYRESGARANTI

Hyresgaranti är en form av bistånd enligt SoL 4 kap. 1 §. Den enskilde har själv ansvaret för anskaffande av bostad. Då hyresgaranti är det minst ingripande biståndet gällande egen lägenhet är det den typen av bistånd som ska prövas i första hand. Hyresgaranti kan också vara ett bistånd mellan att den enskilde haft en träningslägenhet eller ett bostadssocialt kontrakt och att hen helt övertar kontraktet på lägenheten.

Hyreskontraktet skall vara utställt på den enskilde och utgöra ett förstahandskontrakt. Hyresgaranti beviljas för en begränsad tid av **ett år** med den aktuella hyresvärden. Förlängning av hyresgaranti kan beviljas i ytterligare max **ett år** om hyresvärden så kräver och den sökande fortsatt bedöms vara berättigad. Hyresgaranti kan inte beviljas personer/familjer som redan har ett godtagbart boende. Hyresgaranti kan inte heller beviljas när ansökan avser byte till större bostad eller omflyttning inom kommunen utan att mycket starka sociala skäl föreligger. Hyresgaranti kan inte beviljas i annan kommun.

Hyresgaranti innebär att den enskilde enligt sitt förstahandskontrakt är skyldig att betala hyran. Om den enskilde inte gör det ska hyresvärden genomföra uppsägningsförfarande enligt ordinarie rutin. Socialtjänsten ersätter sedan i efterhand hyresvärden de obetalda hyrorna. Hyresgästen ska sedan faktureras beloppet.

#### **4.1 Villkor för hyresgaranti**

Följande villkor ska vara uppfyllda innan hyresgaranti beviljas:

- Personen/familjen skall ha varit mantalsskriven i kommunen under minst sex månader vid ansökan
- Personen/familjen skall sakna egen bostad. Behovet av bostad skall bedömas vara akut.
- Den enskilde skall själv ha prövat alla möjligheter att skaffa bostad utan hyresgaranti.
- Personen/familjen skall ha fått en lägenhet anvisad av en hyresvärd. Anvisad lägenhet skall täcka det akuta behovet och hyresnivån skall ligga inom ramen för högsta godtagbara kostnader.
- Sökanden skall ha undertecknat villkoren för en hyresgaranti innan bistånd beviljas.
- Barnperspektivet skall alltid vägas in i bedömningen

### **5. JOURLÄGENHET**

Boende i jourbostad vänder sig i första hand till målgruppen barnfamiljer och våldsutsatta. Bistånd till tillfälligt boende i jourbostad är i första hand avsett för barnfamiljer eller våldsutsatta som helt saknar bostad eller har en ohållbar boendesituation och socialtjänsten bedömer det som olämpligt att hänvisa de/dem till vandrarhemsboende eller liknande.

Familjer där det förekommer eller finns risk för någon form av våld från närstående är prioriterade förutsatt att behovet av skydd är tillgodosett genom jourlägenhet. Syftet med biståndet ska vara att tillförsäkra en tillfällig boendelösning för att kunna utreda insatsbehov eller för att verkställa beviljade insatser. Bistånd till tillfälligt boende i jourbostad kan även beviljas en enskild som är utsatt för våld i nära relation och därför är i behov av alternativt boende under ett övergångsskede. Vid beslut ska bedömningen göras och dokumenteras huruvida den enskilde/familjen kan erhålla ett tillräckligt skydd i jourbostad.

## 5.1 Tillfälligt boende

Tillfälligt boende avser bistånd för att undanröja en akut hemlöshet där personen helt saknar möjlighet att ordna boende för natten. Alla egna möjligheter ska ha uttömts innan rätt till bistånd kan bli aktuellt. Det innebär till exempel att den enskilde i första hand hänvisas till att ta hjälp av sitt privata nätverk för att undvika en akut nödsituation. Har den enskilde egna pengar ska de i första hand användas för att tillgodose behovet av boende genom till exempel rum på vandrarhem eller dylikt. Akut logi kan i undantagsfall som en del av annan planering beviljas ensamstående.

Barnfamiljer kan beviljas akut logi för att tillgodose de grundläggande behoven och som en del av en helhetsplanering. Akut logi kan innebära boende i kommunens jourlägenhet och i vandrarhem. Hotellboende beviljas endast under mycket speciella omständigheter, t ex om någon bostadslös skrivs ut efter sjukhusvård och har behov av hemsjukvård eller liknande och dessa behov ej kan tillgodoses på vandrarhem eller jourlägenhet. Vid alla insatser avseende akut logi som verkställs i intern regi ska bedömning göras om klienten ska betala egenavgift enligt 8 kap 1 § socialtjänstlagen. Egenavgiften ska vara en skälig ersättning för en stöd- hjälpinsats som inte är av behandlingskaraktär.

## 6. SOCIAL FÖRTUR

Social förtur är i Eda kommun inte ett biståndsbeslut utan kan utfärdas som ett intyg till Eda Bostad undertecknat av handläggare från något av individ- och familjeomsorgens områden. Ett intyg om social förtur innebär att handläggaren gör bedömningen att angelägenheten att den enskilde ges möjlighet att ändra sin bostadssituation snabbt är så stor att det finns skäl för att den enskilde ska gå före andra medborgare som står i bostadskö.

Social förtur riktar sig till den som är och har varit folkbokförd i Eda kommun sedan minst 6 månader. Den enskilde ska vara registrerad i Eda Bostads bostadskö. Om den inte är registrerad i bostadskön måste det ske i samband med att intyg utfärdas.

### 6.1 Kriterier för social förtur

Intyg om social förtur kan utfärdas för den som:

- av ytterst trängande sociala omständigheter är i akut behov av ändrade bostadsförhållanden eller som av sociala skäl är i behov av en viss bostad.
- har ett starkt skyddsbehov på grund av hotbild.
- saknar möjlighet att tillgodose dessa behov på annat sätt.

Med ytterst trängande sociala omständigheter avses hot om, eller risk för allvarlig skada av fysisk eller psykisk natur. Exempelvis utgör inte en separation av ett par ensamt skäl för social förtur. Det är konsekvenserna för den enskilde avseende den psykiska eller fysiska hälsan som är det avgörande. Med viss bostad avses bostadens standard och utformning. För att ett intyg om social förtur ska kunna begränsas till att undanta bostad i

visst område, måste det framgå att det är direkt olämpligt för den sökande att bosätta sig i det området.

Med starkt skyddsbehov på grund av hotbild avses hot om, eller risk för, allvarlig skada av fysisk eller psykisk natur och där skyddsbehovet kan tillgodoses med en viss bostad, som kan erbjudas inom Eda Bostads bestånd av hyreslägenheter.

Den enskilde ska dessutom helt sakna möjlighet att tillgodose behovet på annat sätt. Även om behov enligt ovanstående kriterier anses finnas kan intyg om förtur endast beviljas som en sista utväg när inga andra möjligheter återstår. Det ska vara omöjligt att via kötid i bostadskön få en lägenhet som täcker behovet. Det ska inte heller vara möjligt att byta befintligt boende. Att hyra bostad i andra hand alternativt bo inneboende ska inte vara möjligt eller direkt olämpligt.

## 7. HYRESRÄTTSLIGA FRÅGOR

### 7.1 Hyresavtalet

Lägenheter med bostadssociala kontrakt hyrs av vård och stöd och upplåts i andra hand till den boende. Ett hyresavtal ska upprättas skriftligt. Ett hyresförhållande uppstår enligt jordabalken 12 kap (hyreslagen) 1 § när hus eller delar av hus upplåts till nyttjande mot ersättning. Bestämmelserna i hyreslagen är till största delen tvingande, dvs bestämmelserna kan inte avtalas bort av parterna. För att vid tvist kunna bevisa vad som avtalats bör ett skriftligt hyresavtal alltid upprättas och i detta avtal ska anges alla de villkor och bestämmelser som ska gälla för upplåtelsen. Mall för andrahandskontrakt finns upprättad för Eda kommun.

### 7.2 Hyres-, förlängnings- och uppsägningstid

Om den boende i lägenhet med bostadssocialt kontrakt missköter sig är avsikten att vård och stöd snabbt ska kunna avbryta hyresförhållandet. Hyresförlängnings- och uppsägningstiderna i hyreskontraktet bör därför vara korta. Bestämmelser om hyrestid och uppsägning finns i §§ 3-8 i hyreslagen. Enligt 4 § måste uppsägning ske en dag i förväg om hyrestiden är längst två veckor. Uppsägning ska ske senast en vecka i förväg om hyrestiden är längre än två veckor men längst tre månader. Om hyrestiden är längre än tre månader ska uppsägning ske senast tre månader i förväg. Om ingen hyrestid avtalas gäller hyresavtalet på obestämd tid och uppsägning ska då ske till det månadsskifte, som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen. Parterna kan avtala om längre men inte om kortare uppsägningstid än som föreskrivs i lagen. Hyres- och förlängningstiden bör enligt riktlinjerna vara en månad och uppsägningstiden en vecka. Kortare uppsägningstid kan i vissa fall vara motiverad exempelvis vid osäkerhet om den enskildes skötsamhet, men då får hyres- och förlängningstiden inte överstiga två veckor.

### 7.3 Hyrestid - hyresförhållande

Med *hyrestid* avses i hyreslagen den löpande hyresperioden. Om hyresavtalet vid utebliven uppsägning förlängs med en månad i sänder är hyrestiden en månad. Med *hyresförhållande* avses hela den tid hyresgästen

har nyttjat lägenheten.

#### 7.4 Besittningsskydd

Enligt 45 § punkt 1 hyreslagen har en andrahandshyresgäst inget besittningsskydd om hyresförhållandet upphör innan det har varat längre än två år i följd. Besittningsskydd innebär att hyresgästen vid hyresvärdens uppsägning av hyresavtalet har rätt till förlängning av avtalet utom i vissa undantagsfall och att frågan om avtalets förlängning ska prövas av hyresnämnden.

Enligt 45 a § hyreslagen kan hyresvärden och hyresgästen i en särskilt upprättad handling träffa överenskommelse om att hyresgästen inte ska ha något besittningsskydd (överenskommelse om avstående från besittningsskydd). En sådan överenskommelse måste godkännas av hyresnämnden.

Om ett hyresförhållande beträffande bostadssocialt kontrakt beräknas pågå längre tid än två år bör överenskommelse träffas om att hyresgästen avstår från sitt besittningsskydd. En sådan överenskommelse ska träffas samtidigt som andrahandskontraktet ingås.

Om hyresgästens make eller sambo har sin bostad i lägenheten måste överenskommelsen om avstående från besittningsskydd godkännas av maken/sambon. I annat fall gäller inte överenskommelsen mot maken/sambon.

#### 7.5 Uppsägning

Enligt 8 § hyreslagen ska en uppsägning vara skriftlig, om hyresförhållandet har varat längre än tre månader i följd vid den tidpunkt till vilken uppsägningen sker. Ur bevissynpunkt bör en uppsägning alltid vara skriftlig. Enligt 8 § får en uppsägning av ett bostadshyresavtal, som sker till hyrestidens utgång, sändas i rekommenderat brev. Uppsägningen anses då ha skett när den har avlämnats för postbefordran under den söktes vanliga adress.

*Uppsägning till hyrestidens utgång* av hyresavtalet med andrahandshyresgästen i en bostadssocial lägenhet kan således ske genom att uppsägningen skickas i rekommenderat brev till hyresgästen. Några ytterligare åtgärder för att delge hyresgästen uppsägningen behöver inte vidtas. Vård och stöd måste emellertid kunna visa, t ex genom utdrag ur rek.bok eller kvitto på inlämnat rekommenderat brev, att uppsägningen skickats i rekommenderat brev till hyresgästen och att detta skett före uppsägningstidens utgång. Det spelar då ingen roll om hyresgästen får del av uppsägningen först efter uppsägningstidens utgång eller om han inte alls löser ut det rekommenderade brevet. Uppsägning anses ändå ha skett.

Det är viktigt att rätt upphörsdag anges i uppsägningen. Om uppsägning sker till fel tidpunkt kan detta medföra att uppsägningen blir ogiltig.

*Uppsägning i förtid* p.g.a. att hyresgästen förverkat hyresrätten kan ske enligt 42 § hyreslagen om hyresgästen t ex inte betalar hyran, är störande eller i övrigt i väsentligt avseende bryter mot hyreslagens eller hyreskontraktets bestämmelser. Om hyresgästen bestrider att hyresrätten



förverkats måste Vård och stöd vid en rättslig prövning av uppsägningen kunna bevisa att grund för förverkande föreligger. Vård och stöd måste till exempel med hjälp av vittnen bevisa att hyresgästen varit störande, om uppsägning sker på grund av detta. Om uppsägning i stället sker till hyrestidens utgång enligt ovan, och hyresgästen saknar besittningsskydd eller har avstått från detta, blir den rättsliga prövningen enklare. En uppsägning i förtid på grund av förverkande av hyresrätten kan inte heller delges på det enkla sättet att den skickas i rekommenderat brev, utan delgivningen måste antingen ske enligt reglerna i jordabalken 8 kap 8 § 3 st., om hyresgästen inte skriftligen bekräftar mottagandet av uppsägningen, eller genom att ansökan om avhysning görs hos domstol eller Kronofogden. Uppsägning anses i det sistnämnda fallet ha skett när hyresgästen delgivits avhysningsansökan.

Med hänsyn till vad ovan anförts bör uppsägning företrädesvis ske till hyrestidens utgång.

## 7.6 Rättslig prövning, avhysning

Om uppsägning till hyrestidens utgång har skett men hyresgästen då vägrar att avflytta måste vård och stöd inge en ansökan om avhysning av hyresgästen till Kronofogden enligt lagen om betalningsföreläggande och handräckning. Ansökan om avhysning kan även inges till tingsrätten. I båda fallen sker en prövning av om hyresgästens besittningsrätt till lägenheten har upphört. För att avhysning ska kunna ske krävs att det föreligger en sk exekutionstitel, dvs. domstols dom eller utslag av Kronofogden.

Vård och stöd måste i ansökan om avhysning ange grunderna för sitt avhysningsyrkande och till ansökan bifoga kopior av hyreskontraktet med bilagor, uppsägningen samt bevis om att uppsägningen skett på rätt sätt och i rätt tid enligt ovan. Om ansökan om avhysning har ingetts till Kronofogden och hyresgästen bestrider ansökan överlämnas målet, om vård och stöd inom viss tid skriftligen begär detta, till tingsrätten för fortsatt handläggning. I annat fall avskrivs målet. I sin begäran om överlämnande ska Vård och stöd ange de omständigheter och bevis, som nämnden vill åberopa i rättegången vid tingsrätten. Om ansökan inte bestrids eller inte bestrids i rätt tid meddelar Kronofogden utslag i enlighet med ansökan. Om hyresgästen är missnöjd med utslaget kan han inom en månad från dagen för utslaget ansöka om återvinning. I så fall överlämnas målet till tingsrätten för fortsatt handläggning

Kronofogdens utslag beträffande avhysning verkställs såsom lagakraftäggande dom. I samband med återvinning kan emellertid tingsrätten förordna att verkställighet av utslaget inte får ske. Om målet efter hyresgästens bestridande överlämnats till tingsrätten för handläggning kan vård och stöd enligt rättegångsbalken 17 kap 14 § yrka att rätten förordnar att domen får verkställas utan hinder av att den inte äger laga kraft. Sådant verkställighetsförordnande får tingsrätten meddela, när det finns skäl till det. Enligt förarbetena till denna bestämmelse måste vid bedömningen av om det finns skäl för ett verkställighetsförordnande, stor betydelse tilläggas den större eller mindre sannolikheten av en ändring av domen vid fullföljd av målet till högre rätt.

## 7.7 Kvarlämnad egendom

Om andrahandshyresgästen efter avflyttning eller avhysning lämnat kvar egendom i lägenheten eller i något utrymme som hör till lägenheten gäller följande bestämmelse i 27 § andra stycket hyreslagen.

*”Om det i en lägenhet som hyresgästen har lämnat eller från vilken han avhysts eller i ett utrymme som hör till lägenheten finns egendom, som kan antas tillhöra honom eller någon i hans hushåll, och om han inte inom tre månader från anmaning eller inom sex månader från det han lämnade eller avhystes från lägenheten har avhämtat egendomen, tillfaller den hyresvärden utan lösen.”*

Vård och stöd kan alltså välja mellan att anmana andrahandshyresgästen att hämta sin egendom inom tre månader eller vänta i sex månader. Om egendomen inte har avhämtats inom respektive tidsfrist tillfaller den vård och stöd utan lösen. Under tiden måste vård och stöd ta hand om och magasinera egendomen. Vård och stöd bör även göra en förteckning över den omhändertagna egendomen. Detta gäller dock inte värdelösa föremål t.ex. defekta husgeråd. Sådant lösöre kan kastas.

En anmaning till andrahandshyresgästen att avhämta kvarlämnad egendom bör göras skriftligen och skickas i rekommenderat brev med mottagningsbevis eller överlämnas direkt till och kvitteras av andrahandshyresgästen. Vård och stöd måste vid tvist kunna bevisa att andrahandshyresgästen har mottagit anmaningen. Om vård och stöd inte kan eller vill skicka en anmaning till andrahandshyresgästen, t.ex. beroende på att vård och stöd inte har någon ny adress till andrahandshyresgästen, gäller sexmånadersfristen. Denna frist räknas från den dag då andrahandshyresgästen avträdde lägenheten. Om det är oklart när detta skedde kan fristen räknas från den dag då vård och stöd tog lägenheten i besittning.

Vård och stöd har rätt till ersättning för sina kostnader för borttransport och magasinering av egendomen och behöver inte lämna ut den till andrahandshyresgästen utan att först ha fått betalt.

Om kronofogden verkställer avhysning av andrahandshyresgästen ska Kronofogden enligt 16 kap. 6 § utsökningsbalken vid behov ombesörja transport av egendom som ska bortföras, hyra utrymme för förvaring av egendomen och vidta andra liknande åtgärder som föranleds av avhysningen. I detta fall åligger det således Kronofogden att ta hand om kvarlämnad egendom. Magasinering av omhändertagen egendom sker då i tre månader. Om hyresgästen inte hämtat ut sin egendom efter tre månader får den säljas eller slängas av den som har tagit emot godset. Innan den får slängas måste hyresgästen uppmanas att hämta sin egendom.