

Ansvarig för rutin Anna Fritzheimer	Beslutad (av vem och datum) Socialnämnden, 2016-06-29	Process	
Utfärdat (av vem och datum)	Uppdaterad och version	Giltig till och med Tills vidare	Diariennr: 2016.0534-1

Riktlinje

Socialt boende

1	INLEDNING	4
1.1	Definitioner av begrepp	4
1.2	Syfte och mål	4
2	VEM	4
3	INSATS SOCIALT BOENDE	4
3.1	Målgrupp	4
3.2	Syftet	5
3.3	Lägenhetens möblering	5
3.4	Insatslängd/hyrestid	5
4	INSATS TRÄNINGSLÄGENHET	5
4.1	Målgrupp	5
4.2	Syftet	6
4.3	Lägenhetens möblering	6
4.4	Insatslängd/hyrestid	6
5	INSATS JOURLÄGENHET	6
5.1	Målgrupp och syfte	6
5.2	Lägenhetens möblering	6
5.3	Insatslängd/hyrestid	6
6	AVSTÅENDE AV BESITTNINGSRÄTT	6
7	HYRESRÄTTSLIGA FRÅGOR	7
7.1	Hysesavtalet	7
7.2	Hyses-, förlängnings- och uppsägningstid	7

7.3	Hyrestid – hyresförhållande	7
7.4	Besittningsskydd	7
7.5	Uppsägning	8
7.6	Rättslig prövning, avhysning	9
7.7	Kvarlämnad egendom	9
8	UPPFÖLJNING AV DENNA RIKTLINJE	10

1 Inledning

Socialnämnden ansvarar för att tillse att de personer som inte själva kan skaffa bostad ska få hjälp med detta. Det kan i vissa fall innebära att nämnden hyr en lägenhet som sedan hyrs ut i andra hand till den enskilde. Det är av vikt att det finns tydliga riktlinjer och rutiner inom nämnden för hur detta ska hanteras.

I dokumentet nedan representeras socialnämnden av enheten för barn och unga, enheten för vuxna och administrativa enheten.

1.1 Definitioner av begrepp

Socialt boende – Andrahandskontrakt som löper under ett år i taget som har till syfte att klienten med tiden själv ska kunna ha ett förstahandskontrakt.

Träningslägenhet – Andrahandskontrakt i möblerad lägenhet som löper under sex månader i taget för att kunna bedöma klientens möjligheter att själv kunna hantera ett hyresförhållande.

Jourlägenhet – Andrahandskontrakt i möblerad lägenhet i det fall klienten är i ett akut behov av ett boende. Hyrestiden bör inte vara längre än tre månader

1.2 Syfte och mål

Syftet med riktlinjen är att säkerställa att vi har en enhetlig och rättssäker handläggning av nämndens sociala boenden.

2 Vem

Denna riktlinje gäller för medarbetare inom Socialnämnden.

3 Insats socialt boende

3.1 Målgrupp

Socialt boende är en resurs för personer med missbruks-, psykiska eller allvarliga sociala problem som behöver stöd från socialtjänsten för att få, klara och behålla ett eget boende. Dessa personer ska ha fått relevant hjälp och stöd för sin problematik, bedömas ha förutsättningar att klara eget boende och ha en realistisk möjlighet att kunna överta förstahandskontraktet på lägenheten.

Socialt boende kan också beviljas ungdomar mellan 17-21 år efter utredning som visar att de inte kan bo hos någon av sina biologiska föräldrar och har förutsättningar att med stöd klara ett eget boende. Boendet innebär att den unge har ett beviljat stöd från öppenvården och eventuellt i kombination med en kontaktperson för stöd under helger och kvällar.

Reglerade hyresskulder alternativt pågående skuldsanering är i princip en förutsättning för att förstahandskontrakt på socialt boende ska kunna överlåtas på den enskilde. Det är därför viktigt att

innan beslut om bistånd fattas undersöka den enskildes situation när det gäller eventuella tidigare vräkningar, hyres- och andra skulder som kan påverka möjligheten att överta kontraktet. Möjligheten till avbetalningsplaner, skuldsanering etc. bör undersökas och påbörjas i ett så tidigt skede som möjligt.

Socialt boende kan endast beviljas personer som inte på egen hand blir godkända som förstahandshyresgäster. Enbart bostadslöshet eller hemlöshet är inte ett skäl för att bevilja denna insats.

3.2 Syftet

Syftet med insatsen socialt boende ska vara att den enskilde ska erhålla ett boende och därmed en skälig levnadsnivå. Syftet på längre sikt är att den enskilde ska kunna ta över kontraktet själv efter ansökan ställd till fastighetsägaren.

3.3 Lägenhetens möblering

Socialt boende hyrs ut omöblerad av administrativa enheten.

3.4 Insatslängd/hyrestid

Initialt bör insatsen socialt boende beviljas med ett år med möjlighet till förlängning efter omprövning.

Individuella behov kan göra att boendetidens längd kan variera beroende på den enskildes problematik och övriga omständigheter. Boendetiden i ett socialt boende bör normalt vara högst tre år. Om det finns starka skäl kan boendetiden undantagsvis vara mer än tre år, t.ex. i skuldsaneringsärenden eller om den enskilde av andra anledningar inte godkänns som förstahandshyresgäst av fastighetsägaren.

4 Insats träningslägenhet

4.1 Målgrupp

Träningslägenhet är en resurs för personer som p.g.a. missbruks-, psykiska eller allvarliga sociala 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 i socialt boende eller i annan mer permanent form av boende.

Det är inte möjligt att överta förstahandskontraktet på en träningslägenhet men det är ändå av vikt att uppmärksamma den enskildes 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 att bevilja insatsen träningslägenhet.

4.2 Syftet

Syftet med insatsen träningslägenhet ska vara att den enskilde ska erhålla ett boende och därmed en skälig levnadsnivå. Syftet på längre sikt är att den enskilde ska förberedas för att få ett mer permanent boende, antingen genom ett socialt boende, eller i annan form.

4.3 Lägenhetens möblering

Träningslägenheterna hyrs ut möblerade av administrativa enheten.

4.4 Insatslängd/hyrestid

Initialt bör insatsen träningslägenhet beviljas med sex månader med möjlighet till förlängning efter omprövning.

Individuella behov kan göra att boendetidens längd kan variera beroende på den enskildes problematik och övriga omständigheter. Det är viktigt att personen i fråga 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 socialt boende eller flytta vidare till mer permanent boende i någon form.

5 Insats jourlägenhet

5.1 Målgrupp och syfte

En jourlägenhet används för särskilda grupper, främst familjer men även enskilda vuxna, som behöver ett kortvarigt boende för att lösa en akut social situation.

Boendet i jourlägenhet ska vara kortvarigt och förstahandskontraktet på en sådan lägenhet kan aldrig överlåtas på den enskilde.

5.2 Lägenhetens möblering

Jourlägenheterna hyrs ut möblerade av administrativa enheten.

5.3 Insatslängd/hyrestid

Initialt bör insatsen jourlägenhet beviljas med som mest tre månader med möjlighet till förlängning efter omprövning.

6 Avstående av besittningsrätt

Hyresförhållandet mellan Socialnämnden och den enskilde regleras genom ett andrahandshyreskontrakt. Förutom hyreskontraktet ska en överenskommelse om avstående från besittningsskydd undertecknas och inges till hyresnämnden.

7 Regler

För andrahandshyresgästen gäller reglerna i bilaga 1. Om hyresgästen inte följer reglerna kan hyreskontraktet komma att sägas upp.

8 Hyresrättsliga frågor

8.1 Hyresavtalet

Socialt boende och träningslägenheter hyrs av administrativa enheten och upplåts i andra hand till den enskilde. Ett hyresavtal kan vara muntligt eller skriftligt. Ett hyresförhållande uppstår enligt jordabalken 12 kap. (hyreslagen, HL) 1 § när hus eller delar av hus upplåts till nyttjande mot ersättning, således även när detta sker muntligen. Bestämmelserna i HL är till största delen tvingande, d.v.s. 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 i Viva.

8.2 Hyres-, förlängnings- och uppsägningstid

Om den boende i socialt boende och träningslägenhet missköter sig är avsikten att socialnämnden snabbt ska kunna avbryta hyresförhållandet. Hyres-, förlängnings- och uppsägningstiderna i hyreskontraktet bör därför vara korta. Bestämmelser om hyrestid och uppsägning finns i HL 3-8§§.

Hyrestid (definition, se avsnitt 8.3)	Uppsägningstid
≤ 14 dagar	1 dag
15 dagar – 3 månader	1 vecka
> 3 månader	3 månader
Obestämd tid	3 månader

Parterna kan avtala om längre men inte kortare uppsägningstid än som föreskrivs i lagen. Kortare uppsägningstid kan i vissa fall vara motiverad exempelvis vid osäkerhet om den enskildes skötsamhet, med då får hyres- och förlängningstiden inte överstiga två veckor.

8.3 Hyrestid – hyresförhållande

Med *hyrestid* avses i HL den löpande hyresperioden. Om hyresavtalet vid utebliven uppsägning förlängs med en månad i taget är hyrestiden en månad. Med *hyresförhållande* avses hela den tid hyresgästen har nyttjat lägenheten.

8.4 Besittningsskydd

Enligt HL 45§ 1p 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 HL 45a§ 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. Enligt HL 45a§ 1p krävs dock inget godkännande av hyresnämnden om överenskommelse träffas efter det att hyresförhållandet har inletts och om hyresgästen har besittningsskydd. I HL 45a§ 2p anges vissa ytterligare undantag från kravet på hyresnämndens godkännande, vilka saknar intresse här.

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

8.5 Uppsägning

Enligt HL 8§ 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 HL 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 ett socialt boende eller träningslägenhet kan således ske genom att uppsägningen skickas i rekommenderat brev till hyresgästen. Några ytterligare åtgärder för att delge hyresgästen uppsägningen behöver inte vidtas. Socialnämnden måste alltid 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 dag för avtalets upphörande 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 HL 42 § om hyresgästen t.ex. inte betalar hyran, är störande eller i övrigt i väsentligt avseende bryter mot HL eller hyreskontraktets bestämmelser. Om hyresgästen bestrider att hyresrätten förverkats måste socialnämnden vid en rättslig prövning av uppsägningen kunna bevisa att grund för förverkande föreligger. Socialnämnden måste t.ex. med hjälp av vittnen bevisa att hyresgästen varit störande, om uppsägningen sker p.g.a. detta. Om uppsägningen 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 p.g.a. förverkande av hyresrätten kan inte heller delges på det enkla sättet att den skickas i rekommenderat brev, utan delgivningen måste antingen ske enligt de ganska krångliga 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 kronofogdemyndighet. 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.

8.6 Rättslig prövning, avhysning

Om uppsägning till hyrestidens utgång har skett men hyresgästen då vägrar att avflytta måste socialnämnden inge en ansökan om avhysning av hyresgästen till kronofogdemyndigheten 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 s.k. exekutionstitel, d.v.s. domstols dom eller utslag av kronofogdemyndigheten.

Socialnämnden 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 kronofogdemyndigheten och hyresgästen bestrider ansökan överlämnas målet, om socialnämnden inom viss tid skriftligen begär detta, till tingsrätten för fortsatt handläggning. I annat fall avskrivs målet. I sin begäran om överlämnande ska socialnämnden ange de omständigheter och bevis som nämnden vill åberopa i rättegången vid tingsrätten. Om ansökan inte bestrids eller inte bestrids i rätt tid meddelar kronofogdemyndigheten 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.

Kronofogdemyndighetens 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 socialnämnden enligt rättegångsbalken 17 kap. 14 § yrka att rätten förordnar att domen får verkställas utan hinder av att den inte vunnit 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.

8.7 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 HL 27 § 2 st.

”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 annan i hans hushåll, om han inte inom tre månader från anmaning eller inom sexmånader från det han lämnade eller avhysts från lägenheten har avhämtat egendomen, tillfaller den hyresvärden utan lösen.”

Socialnämnden 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 nämnden utan lösen. Under tiden måste nämnden ta hand om och magasinera

egendomen. Nämnden 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. Socialnämnden måste vid tvist kunna bevisa att andrahandshyresgästen har mottagit anmaningen. Om nämnden inte kan eller vill skicka en anmaning till andrahandshyresgästen, t.ex. beroende på att nämnden 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 nämnden tog lägenheten i besittning.

Socialnämnden 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 kronofogdemyndigheten verkställer avhysning av andrahandshyresgästen ska kronofogdemyndigheten enligt utsökningsbalken 16 kap. 6 § 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 kronofogdemyndigheten att ta hand om kvarlämnad egendom.

9 Uppföljning av denna riktlinje

Denna riktlinje bör årligen följas upp. Enhetschefen för administrativa enheten är ansvarig för att initiera uppföljning och utifrån behov samarbeta med andra berörda enheter inom förvaltningen och kommunen.