

**Social- och arbetsmarknadsnämndens riktlinjer för socialt
hyreskontrakt och jourlägenhet**

Innehållsförteckningen

1 Inledning

- 1.1 Socialnämndens ansvar

2 Insatser, kriterier och målgrupp

- 2.1. Sociala kontrakt
- 2.2. Jurlägenhet
- 2.3 Kriterier för bistånd för socialt hyreskontrakt
- 2.4 Kriterier för jurlägenhet
- 2.5 Speciella svårigheter och särskilt utsatta grupper
 - 2.5.1 Personer med psykisk ohälsa
 - 2.5.2 Personer med missbruk
 - 2.5.3 Personer som på grund av ekonomiska svårigheter/skulder inte accepteras av hyresvärd
 - 2.5.4 Familjehemsplacerade barn över 18 år
 - 2.5.5 Kriminalvården
 - 2.5.6 Barnfamiljer
 - 2.5.7 Våld i nära relation
 - 2.5.8 Anknnytning till ensamkommande barn (Uppehållstillstånd och utan uppehållstillstånd)

3 Handläggning och dokumentation

- 3.1 Utredning socialt hyreskontrakt
- 3.2 Utredning jurlägenhet
- 3.3 Beslut socialt hyreskontrakt
- 3.4 Beslut jurlägenhet
- 3.5 Uppföljning, omprövning och nytt beslut

1 Inledning

Inledningen beskriver kortfattat syftet med riktlinjer samt kommunens ansvar och vilka grundläggande bestämmelser, lagstiftning och principer som vi följer vid arbetet med socialt hyreskontrakt och jourlägenhet.

Flens kommun har i enlighet med lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar i uppgift att arbeta för att alla invånare har tillgång till goda bostäder. Kommunstyrelsen är ansvarig för kommunens planering. Den ska utgå från en analys av den demografiska utvecklingen, av efterfrågan på bostäder, bostadsbehovet för särskilda grupper (äldre och personer med funktionsnedsättningar) och rådande marknadsförutsättningar i kommunen.

1.1 Socialnämndens ansvar

Socialtjänsten har inget ansvar att ordna bostad för bostadslösa personer (Kammarrätt, mål nummer 2015-3579, 2014-765 och 2009-5615). Den enskilde själv har eget ansvar att planera och vidta åtgärder för att hitta ett boende och lösa sin boendesituation. Nämnden kan dock i särskilda fall vara skyldig att bistå enskilda med boende. Skyldigheten inträder då den enskilde har särskilda svårigheter att på egen hand anskaffa bostad, helt saknar tak över huvudet och om behovet inte kan tillgodoses på annat sätt. Den enskilde har ett långtgående ansvar att ta till vara alla möjligheter som står till buds innan bistånd kan beviljas. Brist på bostäder eller att det generellt sätt är svårt för personer som har betalningsanmärkningar eller skulder att få ett hyreskontrakt är inte ensamt en anledning till att den enskilde ska beviljas bistånd. Bistånd i form av boende ska föregås av en prövning utifrån den enskildes unika situation och förutsättningar.

Följande principer ska beaktas:

- Alla människors lika värde
- Integritet och självbestämmande
- Tillgänglighet
- Delaktighet
- Kontinuitet och helhetssyn
- Principen om barnets bästa

Grundläggande bestämmelser:

- Socialtjänstlagen (SoL)
- Förvaltningslagen (FL)
- Offentlighets- och sekretesslagen (OSL)
- 12 kap. Jordabalken, även kallad hyreslagen
- Barnperspektiv - lag (2018:1197) om Förenta nationernas konvention om barnets rättigheter – Barnkonventionen.

Se även:

- Socialstyrelsens handbok Handläggning och dokumentation inom socialtjänsten (2015).
- Handlingsplan för Flens kommuns arbete för kvinnofrid, mot våld i nära relationer samt mot hedersrelaterat våld och förtryck 2021-2022 (Antagen av kommunfullmäktige 2020-12-10 § 121).
- Socialstyrelsen- Vägledning för socialtjänsten i arbetet med EU/EES-medborgare – EU/EES-medborgares rätt till socialt bistånd – Möjligheter och ansvar i mötet med EU/EES- medborgare i utsatta förhållanden – Ansvar för barn och unga.
- Bostadsförsörjningsplan för Flens kommun

2 Insatser, kriterier och målgrupp

Avsnittet beskriver vilka insatser som finns, kriterier för bistånd i form av socialt hyreskontrakt och jourlägenhet samt vilka målgrupper Socialnämnden väljer att prioritera.

Kvinnor och män som är i behov av nämndens stöd ska bemötas på lika villkor. Nämndens stöd och insatser till den enskilde ska vara utformade utifrån den enskildes behov, oavsett kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionsnedsättning, sexuell läggning eller ålder.

2.1. Sociala kontrakt

Ett socialt kontrakt innebär att socialnämnden tecknar ett förstahandskontrakt med hyresvärd, Flens bostad eller annan hyresvärd, för att sedan hyra ut lägenheten i andra hand till en sökande. 12 kap. jordabalkens (s.k. hyreslagens) regler gäller i relationen mellan fastighetsägaren och socialnämnden samt mellan socialnämnden och andrahandshyresgästen. Ett socialt hyreskontrakt tecknas på max sex månader med andrahandshyresgästen, med möjlighet till förlängning. Sociala kontrakt kräver ett biståndsbeslut enligt SoL 4 kap § 1. Biståndsbeslutet ska kompletteras med en handlingsplan samt vid behov med beslut om insats av boendecoach. Beslutet ska vara tidsbegränsat och genomförandeplanen ska följas upp kontinuerligt. Uppföljningen ska innehålla svar på om den enskilde har uppfyllt de krav som har varit förenade med biståndet, exempelvis att den enskilde söker bostad aktivt, i hög omfattning och på olika sätt.

När socialt hyreskontrakt tecknas i Flens kommun, skrivs överenskommelse om att hyresgästen avsäger sig besittningsskyddet, vilket alltid skickas till hyresnämnden för godkännande.

Syftet med ett socialt kontrakt är att socialnämnden i vissa fall kan bistå personer som är utestängda från den reguljära bostadsmarknaden för att personen ska uppnå skälig levnadsnivå. Målet är att individen på sikt ska ordna boende på egen hand, vid behov stöd från kommunens boendecoach.

2.2. Jourlägenhet

Tillfälligt boende avser bistånd för att undanröja en akut hemlöshet där personen helt saknar möjlighet att ordna boende för natten. Denna form av boende kan beviljas, t.ex. till barnfamiljer eller personer som är våldsutsatta. Personer med missbruksproblematik eller psykisk ohälsa kan undantagsvis beviljas jourlägenhet om det är ett led i den övergripande planeringen.

2.3 Kriterier för bistånd för socialt hyreskontrakt

Innan ett socialt kontrakt beviljas ska alla andra möjligheter till bostad vara uttömda, som till exempel möjligheten att få en borgensman, andrahandsboende eller ett boende inom det sociala nätverket. Den enskilde måste söka bostad i hela landet om det inte finns särskilda skäl att begränsa sökområdet. Individuella bedömningar görs.

För att ett socialt kontrakt ska beviljas ska följande förutsättningar vara uppfyllda:

- Den enskilde (eller familjen) är helt bostadslös.
- Den enskilde har speciella svårigheter att på egen hand skaffa bostad och tillhör en särskilt utsatt grupp.
- Situationen kan inte ordnas på egen hand trots att den enskilde har försökt lösa sin boendesituation på egen hand.
- Den enskilde bedöms klara ett eget boende, eventuellt med hjälp och stöd.
- Den enskilde kan styrka att hen står i kö för att erhålla eget kontrakt samt söker bostad aktivt.

2.4 Kriterier för jourlägenhet

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. Barnfamiljer kan beviljas akut logi för att tillgodose de grundläggande behoven och som en del av en helhetsplanering.

Oftast kommer det in en ansökan vid akuta situationer, då kan Socialtjänsten endast vid speciella omständigheter bevilja bistånd i form av till exempel vandrarhem eller annat tillfälligt boende om personen själv inte kunnat råda över sin akuta situation. Plötsligt uppkomna livssituationer som till exempel skilsmässa, konflikter i familjen, dåliga språkkunskaper eller liknande är i regel inte skäl till bistånd i form av jourlägenhet. Givetvis kan det vara aktuellt med annan typ av stöd i de situationerna. En individuell prövning måste göras.

2.5 Speciella svårigheter och särskilt utsatta grupper

Den enskilde skall ha uttömt sina egna möjligheter att skaffa bostad. Att vara bostadslös enbart genom allmän brist på bostäder, skulder, bristande språkkunskaper eller bristande internetkunskaper innebär inte att man har speciella svårigheter. Det är kombinationen av olika svårigheter och den individuella prövningen som ligger till grund för om man bedöms

ha speciella svårigheter eller inte. Vad som definieras som speciella svårigheter framkommer bland annat i *RA 1990 ref. 119 och RA* .

2.5.1 Personer med psykisk ohälsa

Socialtjänsten har ett ansvar att bevilja bistånd i form av bostad med särskild service för personer med särskilda svårigheter som till exempel psykisk sjukdom. Kontakt med biståndshandläggare och vuxenhandläggare på IFO ska förekomma under utredningen om socialt hyreskontrakt. Om personen inte är aktuellt med bistånd i form av särskilda boendeformer inom LSS kan det vara aktuellt med bistånd i form av socialt hyreskontrakt under förutsättning att den enskilde har specifika svårigheter att ordna bostad på egen hand och är i behov av andra insatser inom LSS och SoL. Om personen är i behov av God man ska personen få stöd/möjlighet att ansöka om God man hos Överförmyndarnämnden. Enligt dom från Kammarrätten (2017-1992) ska en helhetsbedömning göras även om personen ingår i en särskilt utsatt grupp. Vid exempelvis psykisk ohälsa ska det framgå i läkarintyg om personen saknar möjligheter att ordna bostad på egen hand till följd av psykiska besvär. Psykisk ohälsa och ekonomiska problem är inte avgörande hinder för att skaffa en bostad på egen hand.

2.5.2 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 personen att 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. Personer med missbruk ska i första hand beviljas en jourlägenhet i inledningsskedet och kan, om det fungerar, beviljas ett socialt kontrakt som steg två. Perioden för inledningsskedet kan variera från individ till individ. Samverkan ska alltid ske med vuxenhandläggare.

2.5.3 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 (oftast flera år). Personen ska uppvisa motivation till att arbeta med sin ekonomiska situation och vid behov ta emot stöd för att på sikt få förutsättningar till eget kontrakt. Om personen i närtid har ådragit sig nya skulder är det att likställas med att den enskilde inte har tagit ansvar för sin situation. Enbart ekonomiska skulder är inte grund för att beviljas bistånd till boende. En förutsättning är också att det finns en social problematik.

2.5.4 Familjehemsplacerade barn över 18 år

Enligt praxis har socialtjänsten ett ansvar för de barn som genom samhället långvarigt har placerats utanför vårdnadshavares omsorg. Det innebär att man skall se välvilligt på att den unge skall kunna avsluta gymnasiestudier men även i vissa fall erbjuda lämpligt boende efter avslutade studier. Det är dock ingen generell regel att alla barn som lämnar familjehem automatiskt ska ha rätt till socialt hyreskontrakt. Ansvaret för bostadsanskaffning omfattar heller inte ensamkommande barn/unga som varit placerade i familjehem enbart på grund av att de varit ensamkommande och underåriga (utan annan social problematik).

2.5.5 Kriminalvården

Personer som bedöms behöva stöd i att erhålla en bostad efter avtjänat straff för att minska risken för återfall i kriminalitet. Bostaden skall utgöra en del i en rehabiliteringsprocess. Personer med längre fängelsestraff bakom sig kan ha kommit långt från samhället. Socialsekreterare har ofta ingen kunskap om hur sökande klarar av ett eget boende. Om den sökande har rätt till bistånd, kan det vara rimligt att bevilja ett socialt boende med högre grad av tillsyn, för att kunna bedöma förmågan att bo och behovet av andra stödinsatser. Huvudregeln är att en person ska söka bistånd i den kommun han/hon var folkbokförd då vården inom kriminalvården startade.

2.5.6 Barnfamiljer

Att vara förälder utgör i sig ingen rätt till bistånd i form av boende. Förälderns förmåga att söka bostad på egen hand måste utgöra en del i prövningen. Har föräldern inga speciella svårigheter att söka bostad på egen hand, har man inte rätt till bistånd i form av bostad. Speciella svårigheter kan exempelvis vara stora skulder kombinerat med social problematik. Har en familj speciella svårigheter kan rätten till bistånd innefatta allt från att få hjälp till att söka bostad samt rätten till bistånd i form av bostad. Rätten till bistånd i form av bostad är avhängigt om vederbörande behöver bo med stödinsatser eller inte. Kan en familj "bo bra" d.v.s. betala hyra i tid, inte störa sina grannar samt sköta en lägenhet på egen hand utan stöd är det en indikation på att rätten till bistånd i form av bostad kan ifrågasättas. Detta hindrar inte att bistånd ändå kan utgå grundat i ett barnperspektiv för att förhindra en akut nödsituation (akut logi) eller utifrån en individuell prövning i ärenden med social problematik (långsiktig boendelösning).

2.5.7 Våld i nära relation

Socialtjänsten ska särskilt beakta barn som bevittnat våld eller andra övergrepp av eller mot närstående vuxna och som är offer för brott och kan vara i behov av stöd och hjälp. Det är inte bara personens akuta behov av insatser som är avgörande för om personen anses få det stöd och hjälp som personen är i behov av. Även behov av stöd och hjälp i

bostadsanskaffandet på kort och lång sikt bör utredas, om personen har speciella svårigheter att på egen hand ordna en bostad.

2.5.8 Anknytning till ensamkommande barn (Uppehållstillstånd och utan uppehållstillstånd)

Ensamkommande barn vars föräldrar får uppehållstillstånd i Sverige på grund av anknytning till barnet vill av naturliga skäl bosätta sig i samma kommun som barnet. Barnet kan vara placerat i Flens kommun av IFO, men det finns också barn som är placerade i Flens kommun av andra kommuner. Om föräldern har uppehållstillstånd och bosätter sig i Flens kommun är det kommunens yttersta ansvar enligt 2 kap 1 § SoL (vistelsebegreppet) att se till att föräldern får det stöd och den hjälp hon eller han är i behov av.

Är föräldern asylsökande erbjuds föräldern plats på ett av Migrationsverkets anläggningsboenden. Om inget talar mot en återförening, och barnet också är asylsökande, sker återföreningen antingen i anläggningsboendet eller i ett boende som föräldrarna själv ordnat. Ansvar för barnet övergår då till Migrationsverket. Om barnet har uppehållstillstånd och föräldern är asylsökande omfattas de av olika lagstiftningar, SoL respektive LMA. Migrationsverkets anläggningsboenden är bara för asylsökande och barnet kan inte bo där. Hur återföreningen ska ske blir en fråga att avgöra i det enskilda fallet.

Föräldrar till ensamkommande barn har ofta svårigheter att få bostad på grund av rådande bostadsbrist men anses i sig inte vara en grupp med särskilda svårigheter. Ansvar att ordna bostad åligger den enskilde föräldern. Kommunen som placerat barnet har enligt SoL möjlighet att fortsätta ge bistånd till barnet tills föräldern ordnat sin boendesituation.

3 Handläggning och dokumentation

Avsnittet beskriver ärende- och beslutsgången för socialt hyreskontrakt och jourlägenhet.

3.1 Utredning socialt hyreskontrakt

För att kunna utreda ansökan om socialt hyreskontrakt ska sökande medverka i utredningen och den enskilde ska kunna redovisa vad denne gjort, vilka kontakter som tagits och vilka svar den enskilde fått från olika hyresvärdar. Socialtjänsten ska utreda om den enskilde har särskilda svårigheter att ordna bostad på egen hand och om den enskilde är i behov av olika insatser från kommunen. Det ska alltid göras en individuell bedömning i varje enskilt fall.

Innan ett socialt kontrakt eventuellt beviljas ska alla andra möjligheter till bostad vara uttömda, som till exempel möjligheten att få en borgensman, andrahandsboende eller ett boende inom det sociala nätverket.

En planering ska upprättas tillsammans med den enskilde och om det finns skulder ska andrahandshyresgästen motiveras till att ta kontakt med kommunens budget- och skuldrådgivare i syfte att erhålla till exempel ekonomisk rådgivning, få hjälp med avbetalningsplaner, skuldsanering eller bistånd i enlighet med riktlinjer för försörjningsstöd. Detta för att öka sina möjligheter att ordna boende på egen hand.

3.2 Utredning jourlägenhet

Som övergripande kriterium gäller att bistånd till jourlägenhet kan beviljas som bistånd enligt socialtjänstlagen 4 kap. 1§ SoL till den som befinner sig i en nödsituation och helt saknar möjlighet att ordna tak över huvudet. Den sökande ska kunna visa att han eller hon aktivt försökt hitta ett boende utan att lyckas, med undantag för de personer som uppenbarligen inte kommer att kunna ordna en bostad på annat sätt.

Oftast kommer det in en ansökan vid akuta situationer, då kan Socialtjänsten endast vid speciella omständigheter bevilja bistånd i form av till exempel vandrarhem eller annat tillfälligt boende om personen själv inte kunnat råda över sin akuta situation. Plötsligt uppkomna livssituationer som till exempel skilsmässa, konflikter i familjen, dåliga språkkunskaper eller liknande är i regel inte skäl till bistånd i form av jourlägenhet. Givetvis kan det vara aktuellt med annan typ av stöd i de situationerna. En individuell prövning måste göras i varje enskilt ärende. Utredning av personens ekonomiska situation ska alltid göras för att undersöka möjligheten till att personen kan bekosta till exempel vandrarhem eller annat med egna medel.

3.3 Beslut socialt hyreskontrakt

Innan beslut fattas ska kriterierna för socialt hyreskontrakt följas enligt gällande riktlinjer. Vid beslut om socialt hyreskontrakt fattas detta enligt SoL 4 kap 1§. Socialtjänstens utredning ligger till grund för beslut om socialt hyreskontrakt och ska innehålla följande uppgifter:

- Bedömning av förutsättningarna som ligger till grund för beslutet om socialt hyreskontrakt. Finns det barn i familjen ska barnets situation uppmärksammas i utredningen och beslut ska föregås av en barnkonsekvensanalys, där resonemanget tydligt framgår.

Information om att beslut fattas med förbehåll och eventuellt kan komma att omprövas, exempelvis om en person inte uppfyller hyreslagens bestämmelser och övriga kriterier ska finnas med i beslutstexten.

- Socialt hyreskontrakt beviljas med ett tidsbegränsat beslut om max sex månader.
- Planering för hur den enskilde ska komma närmare möjlighet att ordna ett boende på egen hand samt vilka krav som ställs på den enskilde att aktivt söka efter boende.
- Vid behov av insats från boendecoach, ska beslut om insats finnas. Boendecoach ska stötta den enskilde att komma närmre bostadsmarknaden (boendecoach upprättar en genomförandeplan med den enskilde).
- Beslut fattas enligt delegationsordningen.

3.4 Beslut jourlägenhet

Innan beslut fattas om jourlägenhet ska man utgå från kriterierna för jourlägenhet enligt gällande riktlinjer. Beslut om jourlägenhet ska beviljas restriktivt vid till exempel våld i nära relationer och till barnfamiljer. Vid beslut om jourlägenhet fattas denna enligt 4 kap 1§ "tillfälligt boende". Socialtjänstens utredning ligger till grund för beslut om jourlägenhet och ska innehålla följande uppgifter:

- Beviljad period. Placering i jourlägenhet ska pågå max en månad i taget.
- Beslut om jourlägenhet fattas enligt delegationsordningen skyndsamt.
- Beskrivning av planering med den enskilde kring de krav som ställs.

- Vid behov, beslut om insats av boendecoach. Detta gäller även om biståndet är kortvarigt.
- Bedömning av förutsättningar som ligger till grund för beslut om jourlägenhet.

3.5 Uppföljning, omprövning och nytt beslut

Beslut om socialt hyreskontrakt och jourlägenhet är tidsbegränsade. Dessa beslut kan omprövas i samband med beslutets utgång för att se om behovet kvarstår alternativt tidigare om förhållanden har förändrats. Det är socialsekreteraren som ansvarar för att uppföljning genomförs. Vid nytt beslut lämnas ny beställning till boendecoach för fortsatt stöd. Ny planering och genomförandeplan skrivs tillsammans med berörda parter.

Den enskilde är ålagd att följa hyreslagens bestämmelser enligt 12 kap. jordabalken (1970:994). Om situationer uppstår som kan leda till uppsägning av hyresavtalet enligt hyreslagen ska en omprövning av biståndsbeslutet genomföras. Omprövningen kan då leda till att insatsen avslås och därmed avslutas.

Beslut ska följas upp när följande uppgifter inkommit till handläggare:

- Uteblir med hyresbetalning och inte åtgärdar skulden, alternativt upprättar planering enligt överenskommelse med socialtjänsten, inom 9 dagar efter betalningspåminnelsen sänts. Hyresavtalet sägs då alltid upp.
- Ofta och systematiskt betalar hyran för sent (men innan uppsägning sker).
- Orsakar allvarliga störningar i bostaden.
- Orsakar onormalt slitage och materiella skador på bostaden.
- Överlåter lägenheten till annan eller hyr i sin tur ut den i andra hand. I övrigt ska omprövning genomföras.
- Om den enskilde vid upprepade tillfällen inte följer upprättad handlingsplan.
- Om förutsättningarna utifrån vilka beslutet har fattats, väsentligen förändrats.