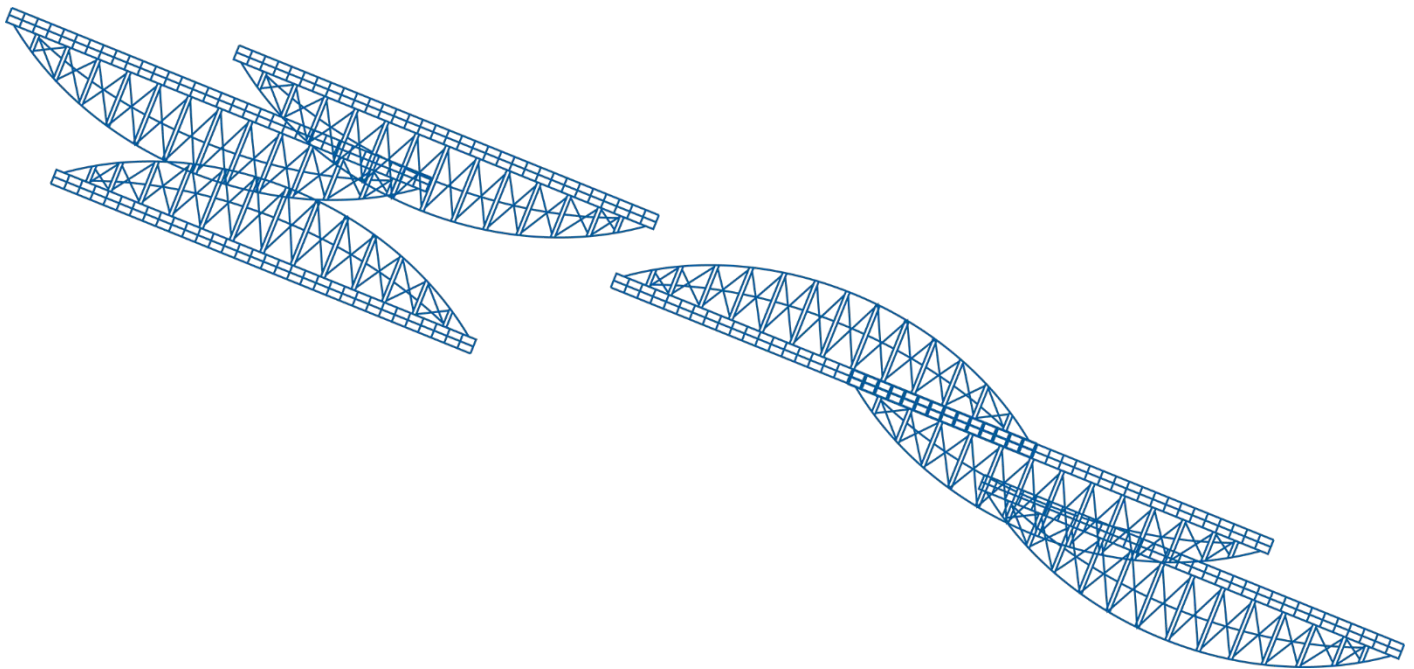




# Bistånd till boende



<b>Dokumenttyp</b> Riktlinje	<b>Diarienummer</b> 2021-542-754	<b>Fastställt</b> Kommunstyrelsen § 12 2022-01-31
<b>För revidering ansvarar</b> IFO-chef	<b>Uppföljning och tidplan</b>	<b>Dokumentet gäller</b> Individ- och familjeomsorg
<b>Dokumentet gäller till och med</b> Tillsvidare		



## Innehållsförteckning

1	Grundkriterier.....	4
2	Vad är ett boende?.....	4
3	Grupper som kan ha behov av särskild hjälp .....	5
4	Intern samverkan .....	7
5	Ansökan om bistånd .....	8
6	När ansökan inkommer .....	8
7	Handläggning .....	9
8	Utredning.....	9
8.1	Boka hembesök tillsammans med en kollega.....	9
8.2	Kontakt med andra referenter.....	9
8.3	Sammanställ utredningen .....	9
8.4	Kommunicering av utredning.....	9
8.5	Beslut om avslag .....	10
8.6	Bifallsbeslut.....	10
8.7	Syfte .....	10
9	Kommunal hyresgaranti .....	11
10	Verkställighet .....	11
11	Besittningsskyddet .....	12
12	Genomförandeplan .....	12
12.1	Tillträde till lägenhet .....	13
12.2	Nycklar.....	13
13	Regler vid andrahandskontrakt.....	13
14	Hyresavier .....	14



15	Uppsägning av andrahandskontrakt .....	14
16	Kronofogde .....	15
16.1	Störning i boendet .....	15
16.2	Obetald hyra .....	15
17	Uppföljning .....	16
18	Eget förstahandskontrakt.....	16
19	Avsluta insats .....	16
20	Flyttstäd.....	16
21	Magasinering av möbler mm.....	16
22	Övriga kostnader .....	17
23	Samarbete med Nordmalingshus och andra hyresvärdar .....	17

## 1 Grundkriterier

Insats Andrahandskontrakt (Socialt övergångskontrakt) kan beviljas i de fall den enskilde inte kan anskaffa bostad på egen hand. Skulder i sig utgör inte skäl i den meningen att socialtjänsten har skyldighet att bistå med boende. Har den enskilde skulder som utgör hinder att bli godkänd som förstahandshyresgäst föreligger i första hand behov av kontakt med budget- och skuldrådgivare. Har den enskilde utmätning av tillgångar, till exempel utmätning på lön, kan Kronofogden godkänna kostnad för tillfälliga boendelösningar. Detta innebär att den enskilde på egen hand kan ordna boende på till exempel camping eller andra tillfälliga boendelösningar. För att vara aktuell för ett boende ska den sökande uppfylla vissa kriterier:

- Vara bostadslös, alltså att den enskilde står helt utan tak över huvudet
- Har uttömt alla andra vägar till att själv ordna en egen bostad, så som inneboende, andrahandskontrakt, bostad på annan ort, tillfälliga boendelösningar eller privat borgensåtagande
- Har särskilda svårigheter att på egen hand skaffa bostad. Detta avser särskilda svårigheter för den enskilde, inte de allmänna svårigheter som råder i en kommun med stor bostadsbrist. Socialtjänsten behöver underlag som styrker dessa särskilda svårigheter, bedömning ska inte göras endast utifrån information som den enskilde själv lämnat.
- Tillhör en socialt utsatt grupp som behöver särskild hjälp att skaffa bostad, till exempel personer med omfattande missbruksproblematik, våldsutsatta personer, personer med behov av kontakt med flertal andra myndigheter.

## 2 Vad är ett boende?

Ett bistånd till personer som av olika skäl står utanför den ordinarie bostadsmarknaden. Nordmalings kommun har inte någon allmän lagstadgad skyldighet att ordna bostad åt invånare, men det finns en skyldighet att tillförsäkra kommuninvånarna en skälig levnadsnivå. Bistånd i form av Andrahandskontrakt är ett tidsbegränsat avtal där kommunen hyr en lägenhet av ett bostadsbolag. Vid bistånd i form av boende i lägenhet med andrahandskontrakt ska alltid den enskilde avsäga sig besittningsskyddet. Den enskilde ska få möjligheten att ta över förstahandskontraktet om krav enligt överenskommelse är uppfyllda efter en viss period.

Bistånd till den enskilde i form av boende kan bli aktuellt om det finns ett biståndsbehov och det inte kan tillgodoses på annat sätt, till exempel via annan huvudman eller av den enskilde själv. Personen ska själv ta ansvar för sin egen livssituation. Att söka och få en egen bostad är en process som oftast tar väldigt lång tid.

Annat bistånd i form av boende kan vara att socialtjänsten ordnar tak över huvudet i form av en tillfällig boendelösning, till exempel hostel, vandrarhem eller camping.

### **3 Grupper som kan ha behov av särskild hjälp**

Av rättspraxis samt i vissa fall vad som framgår i 5 kap Socialtjänstlagen framgår att följande grupper i särskilda fall kan omfattas av rätt till bistånd i form av boende med stöd eller hjälp till bostadsanskaffning.

#### **Personer med missbruks- och beroendeproblematik**

För personer som har en omfattande missbruks- och beroendeproblematik föreligger det ofta behov av stöd i vardagen på vägen mot nykterhet och drogfrihet. En viktig del av rehabiliteringsprocessen är ett tryggt boende. Ett beslut om boende kan vara en del av en helhetssyn på rehabiliteringsprocessen, vilket innebär att det ska finnas andra insatser kopplade till personen. Detta kan handla om att en person blivit beviljad en behandling och vid hemkomst har behov av ett tryggt och stabilt boende för att upprätthålla nykterhet samt för att möjliggöra regelbundet stöd i vardagen. Det ska alltid finnas en planering för andra insatser än boende i ärenden där det föreligger missbruks- och beroendeproblematik.

#### **Äldre personer samt personer med funktionsvariation**

Socialtjänsten har i dessa två fall ett faktiskt ansvar för bostadsförsörjning/anskaffning. Detta handlar om äldre personer samt personer med vissa funktionsnedsättningar där behov finns av boende med stöd alternativt förtur till särskilt anpassad bostad. Under vissa omständigheter kan den enskilde ha rätt till korttidsboende. Antingen handlar det om korttidsboende på grund av avlastning för till exempel anhöriga, eller korttidsboende i väntan på återgång till egen bostad eller alternativ boendeform. Dessa ansökningar och ärenden hanteras av socialtjänstens biståndshandläggare.

#### **Personer med funktionsvariation som har behov av annat stöd enligt SoL och LSS**

Detta avser personer med funktionsvariation som har behov av långvarig och omfattad stöd i vardagen som innebär svårigheter i den dagliga livsföringen, särskilt avseende stöd att klara boendet till exempel behov av boendestöd, hemtjänst och/eller personlig assistans. Det ska föreligga speciella svårigheter att på grund av ovanstående på egen hand anskaffa egen bostad. Personerna kan behöva hjälp till bostadsanskaffning.

#### **Barn och unga**

Barnrättsperspektivet ska alltid beaktas i utredningen kring en barnfamiljs behov av bostad. Vilka följder olika beslut får för barnet skall alltid analyseras och tas med i beslutsunderlaget.

Det är inte tillräckligt att skriva att ”barnrättsperspektivet har beaktats” i utredningen utan det ska framgå tydliga argument för bifall eller avslag. Barn med särskilda behov behöver uppmärksammas och tas med i analysen utifrån hur dessa påverkar boendesituationen och vardagen.

Socialtjänstens medarbetare är skyldiga att genast anmäla till barn- och ungdomsgruppen om de får kännedom om något som kan innebära att kommunstyrelsen behöver ingripa till ett barns skydd, se 14 kap. 1 § socialtjänstlagen. Orosanmälan upprättas skriftligt och lämnas till barngruppens mottagningsenhet.

- Hemmaboende ungdomar som har mycket särskilda skäl att flytta hemifrån

Enligt allmän praxis är det skäligt att den unge bor hemma fram tills han/hon har egna ekonomiska möjligheter att flytta till egen bostad. I vissa rättsfall nämns 25 år som en åldersgräns. Föräldrar är försörjningsskyldiga för barn under 18 år och för ungdomar som studerar på gymnasiet, dock längst till 21 år. Det strider dock mot samhällets normer att helt frånsäga sig ansvaret för den unge den dag han/hon fyller 21 år. Trots att det inte finns någon lagstadgad underhållsskyldighet kan man inte bortse från familjens ekonomiska förhållanden när en familjemedlems ansökan om bistånd ska prövas. För att en ungdom ska beviljas ekonomiskt bistånd till hyra för att flytta hemifrån ska mycket särskilda skäl föreligga. Att det finns konflikter i hemmet mellan den unge och föräldrarna är inte skäl nog. I första hand ska man erbjuda stöd genom att arbeta med problematiken som föranleder ansökan.

- Familjehemsplacerade ungdomar efter 18 års ålder

Enligt praxis så har socialtjänsten ett ansvar för de barn som genom samhället har placerats utanför vårdnadshavares omsorg. Det innebär att man ska se välvilligt på att den unge ska 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 bostadsanskaffning.

- Stora barnfamiljer

På grund av att det inte finns tillräckligt stora lägenheter på öppna bostadsmarknaden kan barnfamiljer med fler än åtta barn ha svårigheter att finna en bostad. Dessa familjer kan behöva hjälp från socialtjänsten i form av bostadsanskaffning, till exempel att andrahandshyra ett hus. Ett sådant boende kan familjen inte ta över förstahandskontrakt på. Föräldrarna ska uppmanas att ställa sig i bostadskö för att sedermera få lägenhet på egen hand när barnaskaran blivit mindre genom att de äldre barnen har flyttat hemifrån.

- Generellt gällande barnfamiljer

Att vara förälder utgör i sig ingen rätt till bistånd i form av boende. Har föräldern inga speciella svårigheter att söka bostad på egen hand så har man inte rätt till bistånd i form av bostad. Speciella svårigheter kan till exempel vara stora skulder kombinerat med någon annan form av problematik. Har en familj speciella svårigheter kan rätten till bistånd innefatta hjälp till bostadsanskaffning, men det lämnas inte som enda bistånd. I dessa fall lyder samma argument som för personer med omfattande missbruks- och beroendeproblematik, nämligen att beslut om bostad förutsätter att det även finns behov av andra insatser och att dessa initierats eller kommit igång innan boende beviljas.

### **Personer på väg ut från kriminalvården**

Detta avser personer som bedöms behöva stöd i att erhålla en bostad efter avtjänat straff för att minska risken för återfall i kriminalitet. Bostaden ska utgöra en del i en rehabiliteringsprocess där också hög grad av tillsyn initialt kan behövas. Bistånd i form av bostad lämnas inte utan att det även föreligger behov av andra insatser, samt att dessa initierats eller kommit igång innan boende beviljats.

### **Brottsoffer inklusive våld i nära relation**

Detta avser främst personer där det bedöms finnas behov av skyddat boende. I varje utredning där brottsoffers eller personer som blivit utsatta för våld i nära relations behov utreds ska det utredas om det föreligger behov av skydd. Om det inte föreligger behov av skydd så tas andra aspekter i beaktning, till exempel att eget boende främjar en persons förmåga att stå fast vid sitt beslut att lämna en våldsamt relation. Det innebär inte att socialtjänsten ska bistå med boende till personer som har egna ekonomiska medel att lösa sin bostadssituation.

Socialtjänsten ska särskilt beakta att barn som bevittnat våld eller andra övergrepp. En risk- och skyddsbedömning ska alltid göras och utifrån den bedömningen får olika boendialternativ övervägas.

## **4 Intern samverkan**

Samtliga enheter inom Individ- och familjeomsorg (IFO) har samma chef, vilket innebär att vi kan delge kollegor information som de har användning av i sitt arbete. Vi har olika kompetenser och det är en självklarhet att vi ska nyttja den kunskap som finns hos oss. I familjer där det föreligger sådan problematik att de är aktuella både inom barn- och unga och inom vuxenenheten ska vi samverka för att familjen ska få det bästa möjliga stöd. Detta kan innebära att ha gemensamma möten med familjen eller föräldrarna, och att vi har regelbundna professionella samråd där vi diskuterar ärendet.

## 5 Ansökan om bistånd

- Ansökan kan inkomma muntligt eller skriftligt från den enskilde.
- Anhörig eller närstående kan ansöka åt den enskilde om undertecknad fullmakt uppvisas.
- Kollega på socialtjänsten och hälso- och sjukvårdspersonal kan inkomma med uppgift om att de ser behov av insats, nämnda aktörer kan ej ansöka åt den enskilde. Ansvarig handläggare som får sådan information till sig tar kontakt med den enskilde för att informera om vilket stöd socialtjänsten kan erbjuda. Det är sedan upp till den enskilde om intresse finns att ansöka.

Då den enskilde kontaktar socialtjänsten för att söka boende behöver denne redogöra för vad som gjorts för att uttömma möjligheterna till att lösa sin situation på egen hand. Det som socialtjänsten i en utredning ställer frågor kring och förväntar sig att den enskilde själv har gjort är till exempel att:

- Har anmält sig som bostadssökande i kommunal bostadskö, bostadsförmedling, anmält sig som bostadssökande till samtliga privata hyresvärdar i kranskommunen och angränsande län.
- Aktivt ha sökt lägenhet under längre tid genom upprepade personliga kontakter med samtliga hyresvärdar i Nordmalings kommun. Även inväntat svar och kunna redogöra för dessa (inte tillräckligt att bara få besked att man ställts i kö).
- Aktivt ha sökt bostad via lokalpress, anslag i affär, via internet m.m
- Har undersökt andra alternativ till att bli godkänd som hyresgäst, t ex kollat möjligheterna till privat borgensman.
- Aktivt ha sökt bostäder på andrahandsmarknaden som de kan styrka
- Har skaffat en överblick över sin ekonomiska situation och även börjat betala av på eventuella skulder, där hyresskulder prioriteras. Kontaktat Kronofogden och eventuella inkassoföretag för utdrag som visar hur skuldsituationen ser ut.
- Vid särskilda livssituationer blir det extra viktigt och tydligt att ta ansvar för att planera och förbereda sin bostadssituation. Detta gäller till exempel om den enskilde har barn, vid inflyttning till kommunen och vid separation eller skilsmässa.

## 6 När ansökan inkommer

Ärendet läggs på 1:e socialsekreterare som vid gruppträff fördelar ärendet till handläggaren som ska genomföra utredningen. Handläggaren slutför aktualiseringen och inleder utredning.



## 7 Handläggning

All dokumentation och handläggning ska utgå från gällande lagstiftning. Vid handläggning ska stor vikt läggas vid personens rätt till delaktighet, inflytande och självbestämmande. All dokumentation ska följa föreskriften om handläggning och dokumentation. Även handläggning och insatser som beviljas med stöd av 4 kap. 2 § socialtjänstlagen omfattas av dokumentationsplikten enligt lag och föreskrifter.

## 8 Utredning

Behovet av boende utreds och beslutas av handläggare inom vuxengruppen. Utredningen utgår från aktuell utredningsmall. Det är extra viktigt att den enskilde lämnar in underlag eller samtycker till kontakt med referenter som kan styrka behovet.

### 8.1 Boka hembesök tillsammans med en kollega.

När utredning inleds bokas hembesök in tillsammans med en kollega för att utreda nuvarande bostadssituation. Detta ska genomföras i största möjliga mån, även i ärenden där den enskilde är aktuell sedan tidigare.

### 8.2 Kontakt med andra referenter

I en utredning kan det vara aktuellt att ta kontakt med andra, exempelvis hälso- och sjukvård, anhöriga eller andra som har kunskap om den enskilde och dennes situation. Den enskilde ska alltid samtycka till att dessa kontakter tas.

### 8.3 Sammanställ utredningen

Sammanställ all inkommen information som är relevant för bedömning om det föreligger rätt till bistånd enligt 4 kap 1 § socialtjänstlagen avseende boende.

### 8.4 Kommunicering av utredning

När utredning är färdig kommuniceras den med den enskilde, som ska ha skälig tid på sig att ta del av utredningen och lämna eventuella synpunkter innan utredningen går vidare för beslut. Hur kommunikeringen sker görs i överenskommelse med den enskilde och avböjer den enskilde kommunikeringen ska detta dokumenteras. Utgörs utredningen uteslutande av uppgifter som den enskilde själv lämnat kan beslut fattas utan att utredningen kommuniceras. Detta måste dock framgå i utredningen, anledningen till att utredningen inte behöver kommuniceras, till exempel:

*”Med anledning av att Pelle Persson inte svarar i telefon och ej heller angett postadress för skriftlig kommunikering samt att den information som framkommer i utredningen uteslutande*

*inhämtats från Pelle Persson personligen görs bedömning att gå vidare med utredningen för beslut utan kommunikering”*

### **8.5 Beslut om avslag**

Avslagsbeslut är alltid överklagningsbart och ska delges den enskilde skriftligt tillsammans med besvärshänvisning. Den enskilde har tre veckor på sig att överklaga efter att denne mottagit beslutet. Socialtjänsten är skyldig att bistå den enskilde med hjälp att författa överklagan om den enskilde uttrycker sådan önskan. Inkommer ingen överklagan under överklagningstiden avslutas ärendet om det inte finns annan pågående insats.

Exempel på formulering:

*”Beslut att enligt 4 kap 1§ socialtjänstlagen avslå ansökan om boende för Pelle Persson, pnr: 910901-xxxx, behov av bostad bedöms vara tillgodosett/behov av bostad bedöms kunna tillgodoses på annat sätt”.*

*”Beslut att enligt 4 kap 1§ socialtjänstlagen avslå ansökan om boende för Pelle Persson, pnr: 910901-xxxx, den enskilde bedöms ej ha uttömt alla möjligheter att tillgodose behov av bostad på egen hand”.*

### **8.6 Bifallsbeslut**

Beslut om bifall fattas enligt 4 kapitlet 1 § socialtjänstlagen om behovet är grundläggande för att tillgodose skälig levnadsnivå eller enligt 4 kapitlet 2 § socialtjänstlagen om beslutet är tillfällig utöver skälig levnadsnivå. Beslut fattas alltid med förbehåll om återkallelse och är tidsbegränsade till initialt tre månader. Inom tre månader ska en uppföljning göras och nytt beslut fattas. Vid behov förlängs kontraktet med ytterligare sex månader. Om inga nya beslut tas fortsätter hyresavtalet att löpa på en månad i taget och förlängs per automatik om uppsägning inte sker minst en vecka innan månadsskifte. När utredningen avslutats och beslut har fattats. Skrivskydda utredningen och avsluta utredningsprocessen. Enligt delegationsordningen har handläggaren delegation på beslut om andrahandskontrakt, men handläggaren kan ej skriva under hyreskontrakten från bostadsbolagen, det gör IFO-chef.

Insats i form av andrahandskontrakt beviljas under en period av tre månader till sex månader. Efter uppföljning kan insatsen förlängas med ytterligare en period, om behov av bistånd kvarstår och den enskilde följer upprättad planering. Uppföljningen ska alltid ske i den enskildes bostad.

### **8.7 Syfte**

Det primära syftet med biståndet är att tillförsäkra den enskilde en skälig levnadsnivå. Syftet på sikt är att den enskilde ska kunna lösa sin boendesituation på egen hand. Den enskilde ska aktivt fortsätta söka eget boende under den tid som insatsen pågår.

## 9 Kommunal hyresgaranti

Kommunal hyresgaranti innebär att kommunen går i borgen för en hyresgäst som har tillräckligt god ekonomi för att ha ett eget boende. Detta kan vara aktuellt i de fall den enskilde har en betalningsanmärkning och därför har svårt att få ett eget förstahandskontrakt eller om hyresvärden anser att den enskilde har för låg inkomst, men att kommunen bedömer inkomsten som tillräcklig, till exempel om den enskilde har försörjningsstöd.

## 10 Verkställighet

När ansvarig handläggare är klar med utredning och beslut är fattat, är det dags att verkställa beslutet. För andrahandskontrakt gäller följande:

### Handläggarens ansvar:

- Upprätta samtliga dokument för insatsen samt hyresavtal. Dokumenten upprättas i två exemplar, varav ett är till den enskilde och ett till fysisk akt på IFO.
- Upprätta genomförandeplan för insatsen.
- Kontaktar IFO-chef för underskrift som hyresvärd vid andrahandskontrakt.
- Kvitterar ut nycklar till bostaden hos hyresvärden. Extranycklar förvaras i nyckelskåp i arkivet på socialkontoret.
- Bjuder in klient och 1:s socialsekreterare till träff för genomgång av dokument/avtal.
- Lämna uppgifter gällande den enskilde och lägenhet till receptionen för utskrift av hyresavi.

### 1:e socialsekreterares ansvar:

- Deltar vid uppstartsträff med handläggare och klient och där informerar om de regler som finns för insatsen.

### Den enskildes ansvar:

- Teckna hemförsäkring med allrisktillägg samt lämna in underlag som styrker att det är gjort. Ansvarar för att alltid ha en aktuell och giltig hemförsäkring. Utan giltig och betald hemförsäkring sägs andrahandskontraktet upp.
- Teckna elavtal. Den enskilde ska själv stå på avtalet.
- Underteckna de dokument och avtal som följer med beviljad insats.
- Att varje månad söka bostäder och redovisa detta till ansvarig handläggare.
- Adressändra på Skatteverkets hemsida.
- Följa genomförandeplan samt ta emot insats i form av boendestöd.

För annat bistånd i form av boende kan vara att socialtjänsten ordnar tak över huvudet i form av en tillfällig boendelösning, till exempel hostel, vandrarhem eller camping.

#### **Handläggarens ansvar:**

- Kontaktar IFO-chef för godkännande samt underskrift av beslut.
- Kontakta exempelvis camping för att säkerställa att plats finns samt boka boende.
- Upprätta genomförandeplan för insatsen.

## **11 Besittningsskyddet**

Ett villkor för att teckna ett andrahandskontrakt är att den enskilde samtidigt skriver under ansökan om avstående från besittningsskyddet. Är det ett par ska bådas förmåga att självständigt ordna boende utredas. Vid beviljat bistånd ska båda klienterna skriva under avtal och dokument. Avtalet är giltigt i maximalt fyra år, därefter måste en ny ansökan lämnas in. Hyres- och arrendenämnden är den instans som fattar beslut om avtalets giltighet.

*<https://www.domstol.se/amnen/hyra-bostadsratt-och-arrende/hyra-av-bostad-och-lokal/avtal-hyrestid-och-uppsagning/bostad/besittningsskydd/>*

Blanketten gällande *Avstående från Besittningsskydd* ska i original postas till hyres- och arrendenämnden och en kopia läggs i akten tills beslutet från hyresnämnden inkommer. Bifoga kopia på hyreskontraktet, IFO-hyresvärd samt andrahandskontraktet, IFO-klient. Dokumenten skickas in via säker e-post på Hyres- och arrendenämnden i Umeå hemsida.

## **12 Genomförandeplan**

Upprätta genomförandeplan tillsammans med den enskilde innan eller i samband med flytt till boende. För insats andrahandskontrakt ingår alltid insats boendestöd. Antingen med ett specifikt syfte/uppdrag att stärka och stödja den enskilde eller via hembesök minst en gång i månaden. Den enskilde ska aktivt söka eget boende under pågående insats och redovisa det med underlag som styrker det till ansvarig handläggare en gång i månaden.

I genomförandeplanen ska tydliga mål för insatsen skrivas med, för vilken period insatsen är beviljad samt när nästa uppföljning ska ske. Med fördel bokas detta datum in när planen skrivs under.

- Om genomförandeplanen inte följs av den enskilde kan det vara till grund för omprövning av beslutet, vilket kan leda till att insatsen avslutas.

- Obligatoriska aktiviteter för samtliga som beviljas socialt hyreskontrakt, enligt 5 kap. 2 § socialtjänstlagen, är att genomgå en individanpassad skuld- och budgetrådgivning samt planering av vardagsekonomin.

### **12.1 Tillträde till lägenhet**

När lägenhet för andrahandskontrakt finns att hyra och den enskilde skrivit under samtliga dokument och godkänt planeringen är det dags för flytt. När alla dokument är undertecknade får den enskilde tillgång till lägenheten och hemförsäkring sak finnas och vara betald och aktuell. Lägenheten bör besiktigas tillsammans med hyresvärd och den enskilde om möjligt. Vid besiktningen ska:

- ett exempel av hyresvärdens protokoll över besiktning erhållas
- lägenheten ska fotograferas

Vid kostnad för flytthjälp eller andra kostnader kring flytten exempelvis flyttlådor hänvisas den enskilde till att ansöka om ekonomiskt bistånd om egna medel saknas.

### **12.2 Nycklar**

Nycklar utkvitteras genom att den enskilde undertecknar nyckelkvittens. Är bostaden belägen i fastighet med nya lås finns huvudnyckel hos IFO, då kan den enskilde kvittera ut samtliga nycklar om det behövs. Har socialtjänsten en extranyckel ska den märkas med adress sedan hängas i nyckelskåpet inne i arkivrummet.

## **13 Regler vid andrahandskontrakt**

Enligt avtal mellan hyresgäst och socialtjänsten i Nordmalings kommun ska hyresgästen uppfylla vissa kriterier för att i andra hand hyra aktuell lägenhet. Dessa kriterier är:

- Hyresgästen ska själv sköta inbetalning av hyran om annat inte har överenskommits
- Hyresgästen ska teckna hemförsäkring med allrisk tillägg
- Hyresgästen ska se till att störningar ej uppstår
- Hyresgästen ska vårda lägenheten och dess inventarier så att skador utöver normalt slitage ej uppstår
- Hyresgästen ska inte ha inneboende utan överenskommelse med ansvarig handläggare
- Hyresgästen får ej röka inomhus
- Hyresgästen får ej byta lås i bostad eller förråd

Om dessa kriterier ej uppfylls har IFO rätt att säga upp avtalet med den enskilde.

## 14 Hyresavier

Ordinarie hyresvärd skickar alla hyresavier till receptionen på IFO. Hyresavierna är märkta med adress och lägenhetsnummer. Administratör skickar ut en hyresavi från IFO till den enskilde.

## 15 Uppsägning av andrahandskontrakt

Tre månaders uppsägning av lägenheten gäller hos fastighetsägaren. IFO har två veckors uppsägning till den enskilde. I de fall upprepade störningar förekommer kan kontraktet sägas upp med omedelbar verkan.

Socialtjänsten vräker inte personer, socialtjänsten säger upp kontraktet vid misskötsel och kronofogden/hyresvärd **genomför en eventuell vräkning om den enskilde inte flyttar enligt överenskommelse.**

Skäl för uppsägning av kontraktet:

- Uteblir med hyresinbetalning och inte följer upprättad avbetalningsplan
- Ofta och systematiskt betalar hyran för sent
- Orsakar störningar i bostaden
- Överlåter lägenheten till annan eller hyr ut den i andra hand
- Om den enskilde vid upprepade tillfällen inte följer överenskommen genomförandeplan

Viktigt att tänka på:

- Förverkande av bostadslägenhet pga betalningsdröjsmål 12 kap. 42 § första stycket 1 samt 46 § första stycket 1 i Jordabalken
- Glöm inte Återvinningsfristen, 3 veckor från delgiven underrättelse (12 kap. 44§ första stycket 1 Jordabalken)
- Ge brevet i handen tillsammans med delgivningspapper och skicka uppsägningen med rekommenderat brev.
- Hyresgästen ska ha möjlighet att betala sin hyra inom en viss tid, 3 veckor. Betalas inte hyran eller skulden innan denna period så förverkas hyresgästens rätt till bostaden enligt 12 kap. 42 § första stycket 1 Jordabalken och hyresgästen har ingen rätt till förlängning enligt 12 kap. 46 § första stycket 1 Jordabalken.

## 16 Kronofogde

I de fall den enskilde är självförsörjande, men har utmätning av sin inkomst, föreligger inget hinder för att lösa sin boendesituation på egen hand. Kronofogden godkänner Schablonhyra: cirka 6 000 kronor, vid första eller andrahandskontrakt. Tillfälligt boende till exempel hostel eller camping: kan tillgodoräknas om det föreligger särskilda skäl, till exempel att den enskilde är bostadslös och i väntan på permanent boende inte kan lösa situationen på annat sätt än genom tillfälligt boende. Kronofogden kan bevilja kostnad för tillfälligt boende upp till 12 månader i väntan på permanent boende.

**Kom ihåg:** För att Kronofogden ska kunna räkna med boendekostnaden i utmätningen och eventuellt göra en ny bedömning behöver den enskilde lämna in underlag eller hyreskontrakt, där boende- eller hyreskostnad framgår till handläggaren på Kronofogden.

### 16.1 Störning i boendet

Om klagomål angående den enskildes boende inkommer gör ansvarig handläggare en första bedömning och samråder sedan med 1:e socialsekreterare som kallar den enskilde till träff. Vid träffen läses störning eller oron upp och diskuteras med den enskilde, en varning lämnas. Den enskilde informerar att om störning eller skadegörelse uppstår igen är det skäl för uppsägning. Åtgärderna ska dokumenteras och följas upp.

Den enskilde erhåller kopia av klagomål/oro, original läggs i klients akt. Återkoppling till hyresvärden ska ske av ansvarig handläggare i vuxengruppen.

- Vid skadegörelse då det är uppenbart att den enskilde själv orsakat skada i bostaden står den enskilde som betalningsansvarig för renoveringskostnad.

### 16.2 Obetald hyra

Vid första obetalda hyran meddelar administratör detta till ansvarig handläggare. Ansvarig handläggare samråder med 1:e socialsekreterare. Det är av vikt att agera snabbt om klient inte betalar sin hyra för att den enskilde inte ska få flera obetalade hyror och en stor skuld.

- 1:e socialsekreterare kallar den enskilde till träff på socialkontoret. Vid träffen hålls samtal kring vikten av att betala sin hyra. Att en konsekvens blir att den enskilde förlorar sitt andrahandskontrakt om ny obetalad hyra uppstår. En avbetalningsplan upprättas som den enskilde förväntas följa. Dokumentet skrivs under och läggs i den enskildes ärende, en kopia lämnas till den enskilde.

Uppstår ny skuld eller att avbetalningsplanen inte följs, har avtalet brutits och den enskilde behöver flytta. Andrahandskontraktet sägs upp. Även denna information lämnas av 1:e socialsekreterare. *Huvudregeln är att hyresskulder alltid skickas vidare till inkassoblag /*

*kronofogde, om inte de enskilde betalar tillbaka skulden i sin helhet eller via avbetalningsplan.*

## **17 Uppföljning**

Uppföljning av insatsen sker innan beslutsperiodens utgång. Den enskildes möjlighet att ta över förstahandskontraktet ska vid varje uppföljning undersökas med ordinarie hyresvärd. Om det inte är aktuellt och behov av insatsen kvarstår, kan ny beslutsperiod för andrahandskontrakt om tre eller sex månader beviljas. Att gå igenom vid uppföljning:

- Aktuell situation – gå igenom genomförandeplanen
- Vad den enskilde kan göra för att bli godkänd som förstahandshyresgäst
- Revidera genomförandeplanen vid behov

## **18 Eget förstahandskontrakt**

Ansvarig handläggare diskuterar löpande den enskildes möjlighet att få förstahandskontrakt med hyresvärden. När hyresvärden godkänner den enskilde som hyresgäst meddelar ansvarig handläggare den enskilde detta. Den enskilde ska sedan på egen hand ta kontakt med hyresvärd för att upprätta ett förstahandskontrakt för lägenheten. Hyresvärd meddelar ansvarig handläggare när detta är klart.

## **19 Avsluta insats**

Möte bokas in med den enskilde för att informera om att insatsen avslutas. Den enskilde får underteckna att den emottagit IFO:s extranyckel om sådant förvarats i socialtjänstens lokal.

## **20 Flyttstäd**

Den enskilde ansvarar för att städa ut lägenheten och lämna den i samma skick som vid inflytt, endast normalt slitage godkänns. Om lägenheten inte städats av den enskilde anlitar ansvarig handläggare en städfirma, kostnaden för detta faktureras den enskilde.

## **21 Magasinering av möbler mm**

IFO är skyldig att magasinera den enskildes möbler och personliga tillhörigheter i tre månader, om den enskilde inte har efterfrågat sina tillhörigheter efter denna tid, kan de kastas.



## **22 Övriga kostnader**

Alla återställningskostnader i lägenheten, som inte uppkommit på grund av normalt slitage, bekostas av den enskilde.

## **23 Samarbete med Nordmalingshus och andra hyresvärdar**

Socialtjänsten hyr i första hand lägenheter av det kommunala bostadsbolaget Nordmalingshus AB. De kontaktas vid intresseanmälan för ny bostad, uppsägning av befintligt hyresavtal och särskilda omständigheter gällande hyresgäst samt gällande hyresavtal och fakturor.

Ansvarig handläggare har regelbundna träffar med representant från Nordmalingshus för diskussion om övertagande av förstahandskontrakt. Innan träff ska individuella bedömningar göras gällande vilka övergångskontrakt som är aktuella att lyfta för diskussion om övertagande av förstahandskontrakt. De övergångskontrakt som diskuteras ska dokumenteras samt vad representanten för Nordmalingshus eller annan hyresvärd framför vad den enskilde behöver åstadkomma för att bli godkänd som förstahandshyresgäst.