

Riktlinjer för beslut gällande sociala hyreskontrakt

Ett socialt hyreskontrakt är ett bistånd och kommunens boendelösning i särskilda fall för personer som av olika skäl inte blir godkända på den ordinarie bostadsmarknaden. En kommun har inte någon allmän lagstadgad skyldighet att ordna bostad åt alla invånare men det finns en skyldighet att tillförsäkra kommuninvånarna en skälig levnadsnivå.

Det sociala hyreskontraktet som beviljas är antingen ett tidsbegränsat hyreskontrakt för en kommunalt ägd lägenhet, eller ett tidsbegränsat andrahandskontrakt där kommunen hyr lägenhet av ett privat fastighetsbolag. Det senare kontraktet har personen möjlighet att ta över om krav enligt fastighetsägaren är uppfyllda efter en period. Nacka kommun äger inget bostadsbolag och har ingen bostadskö.

Biståndet är av långsiktig karaktär och förenat med särskilda villkor. Målet är att den enskilde ska kunna få ett eget, fast boende. Ett boende med socialt hyreskontrakt ska inte förväxlas med stödboende, träningslägenhet, genomgångsboende eller annan särskilt anpassad bostad enligt LSS.

Riktlinjerna innehåller följande avsnitt:

1. Ansökan, utredning och bedömning
2. Beslut
 - 2.1 Barnperspektiv
 - 2.2 Handlingplan
 - 2.3 Överenskommelse om avstående från besittningsskyddet
 - 2.4 Vardagsstöd
3. Allmänna förutsättningar samt prioriteringar för ett beviljande enligt 4 kap. 2 § socialtjänstlagen (SoL)
 - 3.2 Allmänna förutsättningar
 - 3.3 Prioriterade målgrupper
4. Omprövning av biståndsbeslut
5. Dokumentation

Bilaga I. Beslutsformuleringar

Diarienummer	Fastställt/senast uppdaterad	Beslutsinstans	Ansvarigt politiskt organ	Ansvarig processägare
SOCN 2015/313	2015-05-19	Socialnämnden	Socialnämnden	Social- och äldredirektören

1. Ansökan och utredning

Ansökan sker muntligen eller skriftligen, ställd till socialnämnden. En handläggare utreder ansökan enligt 11 kap. 1 § socialtjänstlagen (SoL), och gör en bedömning med hjälp av nedan beskrivna kriterier och prioriteringar.

Insatsen syftar till att den enskilde på sikt ska kunna ta över hyreskontraktet med hjälp av en handlingsplan, alternativt finna annat fast boende på den ordinarie bostadsmarknaden. I utredningen ska uppgifter framgå om orsak till att sökanden inte har tillträde till den ordinarie bostadsmarknaden samt personens förutsättningar för ett inträde, nuvarande och tidigare boendesituation, ekonomi och eventuella skulder, familjebild, samt övriga uppgifter om den sociala situationen som kan påvisa eventuellt behov av stöd.

2. Beslut

Med underlag av handläggarens utredning och bedömning fattas beslut av behörig tjänsteman med beslutanderätt enligt socialnämndens delegationsordning.

En ansökan om socialt kontrakt ska alltid först prövas enligt 4 kap. 1 § SoL. Det innebär att den som inte själv kan tillgodose sina behov eller kan få dem tillgodosedda på annat sätt har rätt till bistånd av socialnämnden för sin försörjning (försörjningsstöd) och för sin livsföring i övrigt. Den enskilde ska genom biståndet tillförsäkras en skälig levnadsnivå (se rättspraxis)¹. Biståndet ska utformas så att det stärker hans eller hennes möjligheter att leva ett självständigt liv.

En kommun har inte någon allmän skyldighet att ordna bostad åt invånarna men det finns en skyldighet att tillförsäkra kommuninvånarna en skälig levnadsnivå. I prövningen enligt 4 kap. 1 § SoL utreds om insatsen socialt hyreskontrakt krävs för att uppnå en skälig levnadsnivå för den enskilde. Beslutet ska motiveras och kan överklagas genom förvaltningsbesvär.

Om ett beslut om socialt kontrakt fattas enligt 4 kap 1 § SoL, och inte verkställs inom 3 månader, ska detta rapporteras till Inspektionen för vård och omsorg samt kommunens revisor enligt 16 kap. SoL.

Om bedömningen är att den enskilde inte har rätt till bistånd för socialt kontrakt enligt 4 kap.1 § SoL finns det möjlighet för socialnämnden att istället pröva och bevilja ansökan enligt 4 kap. 2 § SoL. Detta kan göras i samma utredning och vid samma beslutstillfälle. Enligt 4 kap. 2 § SoL kan socialnämnden ge bistånd utöver vad som följer av 1 §, om det finns skäl för det. Bistånd enligt denna paragraf är

¹ Se RÅ 1990 ref. 119, RÅ 1994 not 575 och RÅ 2004 ref. 130

inte en rättighet för den enskilde utan en möjlighet för kommunen att ge stöd utöver vad som anses utgöra en skälig levnadsnivå. När bistånd beviljas till socialt kontrakt görs detta nästan uteslutande enligt 4 kap. 2 § SoL.

Beslut fattade enligt 4 kap 2 § SoL kan enbart överklagas genom laglighetsprövning enligt 10 kap. kommunallagen, d.v.s. prövningen gäller om beslutet tillkommit i laga ordning.

På grund av bostadsbristen innebär en beviljad ansökan alltid en väntetid innan beslutet kan verkställas, det vill säga innan ett hyreskontrakt kan erbjudas. Väntetiden varierar och tillgången till lämplig bostad samt individuella situationer avgör turordningen. Matchning av lämplig lägenhet görs av ansvarig handläggare.

Beslut om att bevilja socialt hyreskontrakt tidsbegränsas alltid till högst två år. Hyresavtalet löper på en månad i taget och förlängs per automatik om uppsägning inte sker minst en vecka innan månadskiftet.

För att kommunen ska fatta rättssäkra beslut gällande sociala hyreskontrakt används standardformuleringar som är bifogade till riktlinjerna (Bil. 1).

2.1 Barnperspektiv

Särskild hänsyn ska tas till barnfamiljers situation. Att ha ett barnperspektiv i utredningen och beslutsfattandet innebär att noga analysera vilka följder ett beslut kan få för enskilda barn. En av de grundläggande principerna i FN:s barnkonvention, som Sverige förbundit sig att följa, är att barnets bästa ska beaktas vid alla beslut som rör barn.

Om minderåriga barn bor stadigvarande eller vistas tillfälligt hos föräldrar/er som ansöker om socialt kontrakt, ska utredaren särskilt uppmärksamma barnets/ns situation och säkerställa att stöd erbjuds vid behov.

2.2 Handlingsplan

Ett villkor för att få ett socialt hyreskontrakt beviljat enligt 4 kap. 2 § SoL är att den enskilde förbinder sig att följa en handlingsplan. Detta ska framgå av beslutet. Handlingsplanen upprättas tillsammans med den enskilde och innehåller mål, aktiviteter och stödjande insatser som syftar till att underlätta inträdet på den ordinarie bostadsmarknaden.

Obligatoriska aktiviteter för samtliga som beviljas socialt hyreskontrakt, enligt 4 kap. 2 § SoL, är att genomgå en individanpassad skuld- och budgetrådgivning samt planering av vardagsekonomin.

Handlingsplanen ska även gälla under väntetiden för verkställandet av beslutet och revideras om och när en bostad erbjuds. Handlingsplanen revideras därefter vid omprövningar och vid behov.

Om den enskilde vid upprepade tillfällen inte följer handlingsplanen är detta ett skäl till omprövning av beslutet följt av en uppsägning av hyreskontraktet.

2.3 Överenskommelse om avstående från besittningsskyddet

Ett villkor för att få teckna ett socialt hyreskontrakt är att den enskilde samtidigt tecknar ett avståendeavtal från besittningsskyddet. Detta gäller även för en eventuell sammanboende. Avtalet är gällande i fyra år och kan därefter förlängas en gång med maximalt ett till två år. Hyresnämnden är den instans som fattar beslut om avtalets giltighet.

2.4 Vardagsstöd

Personer som beviljats socialt hyreskontrakt kan vid behov beviljas insatsen vardagsstöd. Vardagsstöd omfattar två olika insatser och kan ges oberoende av varandra.

1. Stöd till skuldsatta personer som behöver hjälp för att självständigt klara av sin vardagsekonomi:
En budget- och skuldrådgivare utreder privatekonomin tillsammans med den enskilde samt upprättar en överenskommelse och arbetsplan. Målet är att personen självständigt ska klara av att hantera sin vardagsekonomi. En stödperson hjälper sedan den enskilde att löpande arbeta med privatekonomin efter den plan som lagts upp. På så vis stärks möjligheterna till ett självständigt liv, och det underlättar ett inträde på den ordinarie bostadsmarknaden.
2. Stöd till personer som behöver råd om hur en lägenhet praktiskt ska skötas:
Detta stöd innebär praktiska råd och förevisningar i hemmet av en stödperson om hur en lägenhet ska skötas. Genom stödet kan onaturligt slitage och materiella skador undvikas. Stödet ersätter inte insatsen boendestöd utan ska ges som en eller ett par punktinsatser.

Ansökan om vardagsstöd ställs till socialnämnden. Behovsprövning görs och beslut fattas enligt 4 kap. 1 § SoL.

Att den enskilde ska ta emot vardagsstöd kan ställas som villkor för ett beviljande av socialt hyreskontrakt enligt 4 kap. 2 § SoL.

3. Förutsättningar och prioriteringar för ett beviljande enligt 4 kap. 2 § SoL

Om bedömningen är att den enskilde inte har rätt till bistånd till ett socialt hyreskontrakt enligt 4 kap. 1 § SoL, kan som ovan nämnts en prövning göras enligt 4 kap. 2 § SoL. Detta är ett stöd utöver vad som anses utgöra en skälig levnadsnivå. I dessa fall gäller vissa allmänna förutsättningar. Därutöver görs bedömningar utifrån prioriterade målgrupper.

3.1 Allmänna förutsättningar

Ett socialt hyreskontrakt kan beviljas till en vuxen person som inte kan bli godkänd som hyresgäst på den ordinarie bostadsmarknaden, eller som inte kan beviljas särskild boendeform enligt SoL eller LSS. Vidare ska personen:

- ha uttömt alla andra vägar till att själv ordna en egen bostad
- vid ansökningstillfället varit folkbokförd i Nacka kommun i minst 18 månader
- sakna egna ekonomiska medel som kan användas för köpa eget boende
- i socialtjänstens utredning bedömts ha omfattande och allvarliga sociala problem, som utgör hinder för att bli godkänd hyresgäst på den ordinarie marknaden
- vara motiverad att ta emot relevant stöd för att i förlängningen kunna bli godkänd som hyresgäst inom den ordinarie bostadsmarknaden

3.2 Prioriterade målgrupper

Särskild hänsyn ska alltid tas till barnfamiljers situation och prioriteringar ska göras till förmån för barnets bästa. Särskild hänsyn ska även tas till äldres situation. I övrigt ska bistånd till socialt hyreskontrakt främst beviljas till enskilda som tillhör nedanstående grupper, som socialtjänsten har ett särskilt ansvar för enligt 5 kap. SoL.

- Personer utsatta för våld i nära relation
- Unga och unga vuxna i behov av fortsatt stöd efter avslutad placering i familjehem eller hem för vård eller boende
- Personer med missbruksproblem
- Personer med allvarliga psykiska och/eller fysiska problem

4. Omprövning av biståndsbeslut

En omprövning av beslutet ska alltid genomföras när ett socialt hyreskontrakt kan erbjudas för att utreda om behov fortfarande föreligger.

Efter att den enskilde flyttat in ska beslutet omprövas i god tid innan beslutet upphör. Utgångspunkten är att det ska finnas tid att utreda och fatta beslut om en eventuell förlängning, innan beslutet upphör.

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.

Omprövning ska alltid ske om den enskilde:

- uteblir med hyresinbetalning och inte åtgärdar skulden, alt. upprättar plan 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, eller om dessa är orsakade av sammanboende
- orsakar onormalt slitage och materiella skador på bostaden, eller om dessa är orsakade av sammanboende
- överlåter lägenheten till annan eller hyr ut den i andra hand

I övrigt ska omprövning genomföras:

- senast fyra månader innan avståendeavtalet från besittningsskyddet upphör att gälla. Avtalet löper på fyra år, med en möjlig förlängning med ett till två år.
- om den enskilde vid upprepade tillfällen inte följer överenskommen handlingsplan
- om ytterligare en vuxen ansöker om att flytta in i bostaden

5. Dokumentation

Handläggning av ärenden som rör enskilda samt genomförande av beslut om stödinsatser ska dokumenteras. Dokumentationen ska utvisa beslut och åtgärder som vidtas i ärendet samt faktiska omständigheter och händelser av betydelse. Regler om dokumentation inom socialtjänsten finns i SoL och i Socialstyrelsens föreskrifter och allmänna råd, SOSFS 2014:5. Även handläggning och insatser som beviljas med stöd av 4 kap. 2 § SoL omfattas av dokumentationsplikten enligt lag och föreskrifter.

Bilaga I

Beslutsformuleringar

Bifall enligt 4 kap. 1 §:

”Namn Namns (pnr) ansökan om bistånd till socialt kontrakt beviljas enligt 4 kap. 1 § socialtjänstlagen, för att uppnå en skälig levnadsnivå. Behovet bedöms inte kunna tillgodoses på annat sätt.

Avslag enligt 4 kap. 1 § SoL:

”Namn Namns (pnr) ansökan om bistånd till socialt kontrakt avslås enligt 4 kap. 1 § socialtjänstlagen, då biståndet bedöms gå utöver det som anses utgöra en skälig levnadsnivå. Behovet bedöms kunna tillgodoses på annat sätt, genom...”

(i motiveringen ska framgå på vilket annat sätt behovet är tillgodosett utifrån möjlighet till skälig levnadsnivå.)

Bifall enligt 4 kap. 2 § SoL:

”Namn Namns (pnr) ansökan om bistånd till socialt kontrakt beviljas under perioden 20xx-xx-xx t.o.m. 20xx-xx-xx enligt 4 kap. 2 § socialtjänstlagen. Beslutet kan verkställas först när kommunen kan erbjuda Namn Namn en ledig lägenhet. Beslutet gäller endast under förutsättning att Namn Namn vid tidpunkten för verkställandet, dvs. när socialnämnden erbjuder en ledig lägenhet, fortfarande har behov av ett socialt kontrakt, samt att (namn) följer överenskommen handlingsplan med socialnämnden.”