



NACKA
KOMMUN

RIKTLINJER

för sociala hyreskontrakt

Dokumentets syfte

Riktlinjernas syfte är att vara en vägledning för handläggare samt ge information till medborgare som kommer i kontakt med socialnämndens, arbets- och företagsnämndens och/eller äldreomsorgsnämndens verksamhet. Riktlinjerna innebär inte någon inskränkning i den enskildes rätt att få en individuell prövning av sin ansökan. Riktlinjerna är därför vägledande och gäller aldrig utan undantag.

Dokumentet gäller för

Vuxna personer som är 18 år och äldre som omfattas av socialtjänstlagen (2001:452) eller föreskrifter och nationella riktlinjer från Socialstyrelsen och som inte kan bli godkända som hyresgäster på den ordinarie bostadsmarknaden, eller som inte kan beviljas särskild boendeform enligt socialtjänstlagen eller lag (1993:387) om stöd och service till vissa funktionshindrade. Vidare ska den enskilde uppfylla samtliga kriterier nedan;

1. Den enskilde har uttömt alla andra vägar till att själv ordna en egen bostad
2. Vid ansökningstillfället har den enskilde varit folkbokförd i Nacka kommun i minst 18 månader
3. Den enskilde saknar ekonomiska medel som kan användas för att köpa ett eget boende
4. Den enskilde bedöms utifrån socialtjänstens utredning, ha omfattande och allvarliga sociala problem, som utgör hinder för att bli godkänd hyresgäst på den ordinarie marknaden
5. Den enskilde är motiverad att ta emot relevant stöd för att i förlängningen kunna bli godkänd som hyresgäst inom den ordinarie bostadsmarknaden.

Diarienummer	Fastställt/senast uppdaterad	Beslutsinstans	Ansvarigt politiskt organ	Ansvarig processägare
SOCN 2015/313-750	2016-03-19	Socialnämnden	Socialnämnden	Social- och äldreomsorgsdirektören

Innehållsförteckning

1	Inledning.....	3
1.1	Nacka kommun utgångspunkter.....	3
2	Grundläggande bestämmelser	3
2.1	Lagar	3
2.1.1	Socialtjänstlagen (2001:453)	3
2.1.2	Offentlighets- och sekretesslagen (2009:400)	4
2.1.3	Delegationsordning	4
2.2	Barnperspektiv	4
2.3	Intern samverkan	4
3	Prioriterade målgrupper.....	5
4	Handläggning.....	5
4.1	Allmänna förutsättningar.....	6
4.2	Handlingsplan.....	6
4.3	Omprövning av bistånd	7
5	Vardagsstöd	8

I Inledning

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.

I.1 Nacka kommun utgångspunkter

Beslutade insatser ska överensstämma med de mål och grundläggande värderingar som gäller för Nacka kommun. Nacka kommuns vision är öppenhet och mångfald. Kommunens organisation och processer ska genomsyras av förtroende och respekt för människors kunskap och egen förmåga - samt för deras vilja att ta ansvar.

Oavsett lagstiftning gäller följande principer:

- alla människors lika värde
- integritet och självbestämmande
- tillgänglighet
- delaktighet
- kontinuitet och helhetssyn

2 Grundläggande bestämmelser

2.1 Lagar

2.1.1 Socialtjänstlagen (2001:453)

Enligt socialtjänstlagen (SoL) har kommunen det yttersta ansvaret för att de som bor och vistas i kommunen får det stöd och den hjälp som de behöver. Kommunens yttersta ansvar omfattar dock inte insatser som åligger annan huvudman (2 kap. 2 § SoL).

Den som har behov av stöd och vård kan ansöka om detta i form av bistånd. Biståndet ska utformas så att det stärker den enskildes möjligheter att leva ett självständigt liv (4 kap. 1 § SoL).

Om bedömningen är att den enskilde inte har rätt till bistånd till ett socialt hyreskontrakt enligt 4 kap. 1 § SoL, kan 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, se nedan.

2.1.2 Offentlighets- och sekretesslagen (2009:400)

Enligt 26 kap. 1 § offentlighets- och sekretesslagen gäller sekretess inom socialtjänsten för uppgift om enskilda personliga förhållanden, om inte uppgiften kan lämnas ut utan att den enskilde eller någon närstående lider men. Om utredningen av socialt kontrakt genomförs av annan nämnd än socialnämnden ska den enskilde samtycka att dennes uppgifter lämnas till socialnämnden och övriga inblandade nämnder exempelvis arbets- och företagsnämnden eller äldrenämnden.

2.1.3 Delegationsordning

Enligt 6 kap 33 § kommunallagen får en nämnd uppdra åt en anställd hos kommunen att besluta på nämndens vägnar i ett visst ärende eller en viss grupp av ärenden. Delegation för beslut inom ramen för utredning och insats regleras i socialnämndens delegationsordning.

2.2 Barnperspektiv

Barns bästa ska alltid beaktas enligt Socialtjänstlagen 1 §. Socialtjänsten ska ha ett barnperspektiv i utredningen och i beslutsfattandet vilket 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. Vid bedömning av sociala hyreskontrakt ska därför särskild hänsyn tas till barnets situation.

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

Socialtjänstens medarbetare är skyldiga att genast anmäla till socialnämnden om de får kännedom om något som kan innebära att nämnden behöver ingripa till ett barns skydd¹.

2.3 Intern samverkan

Den enskilde som beviljas ett socialt hyreskontrakt kan ha kontakt med olika enheter inom Nacka kommun. Det ska därför finnas skriftliga interna överenskommelser och rutiner för att uppnå bästa möjliga stöd och service för den enskilde.

¹ Socialtjänstlagen 14 kap. 1 §

3 Prioriterade målgrupper

Särskild hänsyn ska alltid tas till;

- barnfamiljers situation och prioriteringar ska göras till förmån för barnets bästa
- 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 (socialnämnden har eftervårdsansvar)
- personer med missbruksproblem
- personer med allvarliga psykiska och/eller fysiska problem

4 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.² Dokumentationen ska innehålla 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.

Den enskilde kan ansöka, muntligen eller skriftligen, till den nämnd som personen har kontakt med. En handläggare utreder ansökan enligt 11 kap. 1 § SoL och gör en bedömning om den enskilde tillhör beskriven målgrupp (se rubrik *Dokumentet gäller för samt Prioriterade målgrupper*).

I utredningen ska uppgifter framgå om orsak till att sökanden inte har tillträde till den ordinarie bostadsmarknaden och 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.

Utifrån genomförd 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

² Socialstyrelsens föreskrifter och allmänna råd (SOSFS 2006:5) om dokumentation vid handläggning av ärenden och genomförande av insatser enligt SoL, LVU, LVM och LSS. Ändring framgår av SOSFS 2008:3.

(försörjningsstöd) och för sin livsföring i övrigt. 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 bedömningen är att den enskilde inte har rätt till bistånd för socialt kontrakt enligt 4 kap.1 § SoL finns 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 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 personens individuella situation avgör turordningen. Matchning av lämplig lägenhet genomförs av ansvarig handläggare.

Beslut om att bevilja socialt hyreskontrakt tidsbegränsas alltid till två år med möjlighet till förlängning på två år. I undantagsfall kan boendetiden vara under högst fem år.

Hyresavtalet löper på en månad i taget och förlängs per automatik om uppsägning inte sker minst en vecka innan månadsskifte.

4.1 Allmänna förutsättningar

Ett villkor för att 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 längst två år och kan därefter förlängas en gång med maximalt två år. Hyresnämnden är den instans som fattar beslut om avtalets giltighet.

4.2 Handlingsplan

Insatsen syftar till att den enskilde på sikt ska kunna ta över hyreskontraktet, alternativt finna annat fast boende på den ordinarie bostadsmarknaden. 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 möjlig uppsägning av hyreskontraktet.

4.3 Omprövning av bistånd

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 avståndsavtalet från besittningsskyddet upphör att gälla.
- om den enskilde vid upprepade tillfällen inte följer överenskommen handlingsplan
- om ytterligare en vuxen ansöker om att flytta in i bostaden.

5 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. Detta stöd innebär att 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.