



Oxelösund

Riktlinjer för bistånd till boende

- för vård- och omsorgsförvaltningens handläggning av ärenden rörande bostadssociala insatser enligt socialtjänstlagen.



Dokumenttyp Riktlinjer	Fastställd av Vård- och omsorgsnämnden	Beslutsdatum 2025-11-27	Reviderat
Dokumentansvarig Enhetschef Ekonomi och integration	Förvaring	Dnr VON.2025.76	
Dokumentinformation <i>Riktlinjer för bistånd till boende</i> ersätter styrdokument <i>Riktlinje för kommunkontrakt och försökboende</i> (dnr VON 2018.79) samt styrdokument <i>Riktlinjer för social förtur till bostad</i> (dnr VON 2018.80).			

Innehållsförteckning

1. Riktlinjernas syfte	3
2. Utgångspunkter.....	3
2.1 Kommunens yttersta ansvar	4
2.2 Vräkningsförebyggande arbete	4
2.3 Barnperspektiv.....	4
3. Bistånd till boende enligt 11 kap. 1 § SoL	4
3.1 Lagrummets ordalydelse och innebörd	4
3.2 Vägledande praxis – tillämpning av rekvisit.....	5
3.2.1 Helt bostadslös.....	5
3.2.2 Speciella svårigheter att på egen hand få en bostad	6
3.3 Nödprovning	6
4. Bistånd till boende enligt 11 kap. 4 § SoL	6
4.1 Lagrummets ordalydelse och innebörd	6
4.2 Social förtur	7
4.2.1 Prioriterade målgrupper.....	7
4.2.2 Förutsättningar	7
4.3 Socialt andrahandskontrakt	8
4.3.1 Prioriterade målgrupper.....	8
4.3.2 Förutsättningar	9
5. Tilldelning av bostäder enligt bosättningslagen.....	9
6. Utredningsprocessen	9
6.1 Ansökan, utredning och bedömning.....	9
6.2 Biståndsbeslut	10
6.2.1 Omprövning/upsägning	10
6.3 Förhandsbesked enligt 29 kapitlet 7 § SoL	11
6.4 Ej verkställda beslut.....	11
7. Hyresrättslig vägledning vid uppsättande av andrahandskontrakt.....	11
7.1 Hyrestid och hyresförhållande.....	12
7.2 Hyresavtal.....	12
7.2.1 Tidsbegränsade avtal	12
7.2.2 Besittningsskydd	12
7.3 Hyresinbetalning	12
7.4 Uppsägning	13
7.4.1 Uppsägning till hyrestidens utgång.....	13
7.4.2 Uppsägning i förtid	13
7.5 Rättslig prövning – avhysning	13
7.6 Kvarlämnad egendom.....	14

1. Riktlinjernas syfte

Vård- och omsorgsnämnden arbetar för att stärka grupper som har svårigheter att få en egen bostad och för att människor ska komma in på bostadsmarknaden. Det är ett offensivt arbete i syfte att förebygga och motverka hemlöshet.

Utifrån den stränga rättspraxis som råder, vilken innebär att ytterst få människor har rätt till bistånd i form av en bostad enligt 11 kap. 1 § Socialtjänstlagen (2025:400) behöver nämndens förebyggande arbete med människor som har en svår boendesituation bygga på ett riktlinjeregulverk som nämnden fattat ett särskilt principbeslut om. När en socialnämnd är mer generös än vad den är skyldig att vara enligt gällande rätt ska det vara de förtroendevalda i nämnden som fattar ett principbeslut om hur skattemedlen ska användas och vilka målgrupper som ska gynnas utöver nämndens skyldighet att tillgodose behov. Beslut sker sedan enligt gällande delegationsordning.

I dessa riktlinjer kommer ett antal specifika målgrupper att definieras som ska få rätt till bistånd i form av en bostad fastän det inte är en laglig skyldighet för socialnämnden att tillhandahålla en sådan, utan för att det är så Oxelösunds kommun ska arbeta mot hemlöshet. De nedan beskrivna principerna ska garantera att förvaltningen följer den politiska viljan samt säkerställer ett icke-godtyckligt beslutsfattande i enskilda fall. Förevarande riktlinjer garanterar således enhetliga bedömningsgrunder, likställighet, rättssäkerhet och god kvalitet när det gäller nämndens beslut och verksamhet i fråga om bistånd till boende.

Tillhandahållande av bostad i enlighet med bosättningslagen utgör inte bistånd till boende enligt socialtjänstlagen (2025:400), SoL. Det är en självständig rättighet enligt lagen (2016:38) om mottagande av vissa nyanlända invandrare för bosättning, och behandlas därmed inte i denna riktlinje.

Förevarande riktlinje ersätter således styrdokument *Riktlinje för kommunkontrakt och försökboende*, (dnr VON 2018.79) samt styrdokument *Riktlinjer för social förtur till bostad*, (dnr VON 2018.80). Aktuell riktlinje berör verksamheter inom Vård- och omsorgsförvaltningen och kompletteras med arbetsrutiner.

2. Utgångspunkter

I socialtjänstlagen finns ingen reglering om att det skulle vara socialtjänstens skyldighet att tillgodose behovet av bostad i allmänhet. Det är i första hand den enskildes eget ansvar att ordna en bostad. I vissa situationer kan en kommun vara skyldig att hjälpa till att ordna en bostad.

2.1 Kommunens yttersta ansvar

Enligt bestämmelserna i socialtjänstlagen ansvarar bosättningskommunen för stöd- och hjälpinsatser. Det gäller oavsett om den sökande vistas i bosättningskommunen eller tillfälligt i en annan kommun. Det är bara i akuta situationer som vistelsekommunen har det yttersta ansvaret för stöd och hjälp enligt socialtjänstlagen. Med bosättningskommun avses den kommun där den sökande är stadigvarande bosatt alternativt har starkast anknytning till.

2.2 Vräkningsförebyggande arbete

Vård- och omsorgsnämndens inriktning är att motverka hemlöshet varpå ett arbete för att undvika avhysningar ska bedrivas. Personer som hotas av avhysning ska erbjudas stöd i sin situation. Detta utifrån att socialtjänstens arbete med att förebygga avhysningar utgör en betydelsefull del i samhällets samlade insatser mot hemlöshet. Socialtjänsten har en central roll när det gäller insatser och samverkan för att förebygga avhysningar och har ansvar för att erbjuda stöd till enskilda personer och familjer som hotas av avhysning (Socialstyrelsen, 2017). Det kan handla om att i samverkan med den enskilde ge stöd i att upprätta överenskommelser med hyresvärderna om avbetalningsplaner eller åtgärder för skötsel av bostaden eller annan personlig rådgivning.

2.3 Barnperspektiv

Barns rätt till en bostad och bostadens betydelse för barn och deras familjer är oomtvistlig. Huvudansvaret för barnets boende och välbefinnande åligger vårdnadshavarna, som kan vara i behov av bistånd för att uppfylla sina skyldigheter som vårdnadshavare. Att vara förälder utgör i sig ingen rätt till bistånd i form av boende. Föräldrarnas förmåga att söka bostad på egen hand måste utgöra en del i prövningen. Har föräldern inga speciella svårigheter att söka bostad på egen hand, är förutsättningar för bistånd till boende i enlighet med 11 kap. 1 § SoL inte uppfyllda.

Enligt 3 kap 1 § SoL framgår att när åtgärder rör barn skall det särskilt beaktas vad hänsyn till barnets bästa kräver. Detta innebär att konsekvenserna för barnet alltid ska övervägas innan beslut fattas.

3. Bistånd till boende enligt 11 kap. 1 § SoL

3.1 Lagrummets ordalydelse och innebörd

Enligt 11 kap. 1 § SoL har den som själv inte kan tillgodose sina personliga behov eller få dem tillgodosedda på annat sätt rätt till bistånd för att tillförsäkras skäliga levnadsförhållanden.

En sådan ansökan ska således bedömas enligt tre kriterier:

1. Det måste finnas ett behov av en bostad.
2. Behovet ska den enskilde inte kunna tillgodose själv och det ska inte kunna tillgodoses på annat sätt. Bistånd enligt socialtjänstlagen är det yttersta skyddsnetet som först aktualiseras när alla andra legitima möjligheter att få det sökta stödet är uttömda.
3. Behovet behöver vara av sådan karaktär att det behöver tillgodoses för att den enskilde ska tillförsäkras skäliga levnadsförhållanden.

En helhetsbedömning ska göras i varje enskilt fall och det är den enskilde som ska göra det sannolikt att dessa tre förutsättningarna för bistånd är uppfyllda. Socialnämnden ska vara behjälplig med att vägleda den enskilde avseende vad som behöver redovisas för att rätten till bistånd ska kunna utredas.

En annan förutsättning för att bistånd till boende ska kunna beviljas är att den enskilde kan klara av ett sådant boende. Att den enskilde kan behöva vissa andra insatser i kombination utgör inget hinder för att bevilja denna insats. Men om den enskildes förhållanden visar att personen, även med vissa andra insatser, inte skulle klara ett sådant boende, kan bistånd inte beviljas.

3.2 Vägledande praxis – tillämpning av rekvisit

För att bedöma rätten till bistånd i form av boende finns två domslut från Högsta förvaltningsdomstolen (RÅ 1990 ref. 119 och RÅ 2004 ref. 130) som ger viss vägledning i bedömningen.

I RÅ 1990 ref. 119 påtalas att sökande ska tillhöra en särskilt utsatt grupp för att rätten till bistånd enligt socialtjänstlagen (2001:453) ska föreligga. I RÅ 2004 ref. 130 fastställdes att två andra förutsättningar ska vara uppfyllda. Detta i form av att sökande ska bedömas vara *helt bostadslös* och *ha speciella svårigheter att på egen hand anskaffa en bostad* som uppfyller kraven på skälig levnadsnivå. Samtliga förutsättningar ska vara uppfyllda för att rätten till bistånd ska vara uppfylld.

3.2.1 Helt bostadslös

Att vara helt bostadslös innebär enligt rättspraxis att sökande inte har tak över huvudet, varken i nuläge, på kort eller lång sikt. För att få vidare vägledning i bedömningen av vilka som betraktas som hemlösa kan den definitionen som görs av Socialstyrelsen (2024) i *kartläggning av hemlösheten 2023*, vara vägledande. Denna innefattar fyra situationer där personer betraktas vara hemlösa.

3.2.2 Speciella svårigheter att på egen hand få en bostad

Denna förutsättning avser att den sökande *saknar egen förmåga att söka bostad*. Det handlar således inte om att det inte finns tillräckligt många bostäder i kommunen. Det faktum att sökande enbart har skulder som utgör svårigheter i bostadsanskaffande utgör inte heller i sig en särskild svårighet att anskaffa ett boende.

Inom ramen för utredningen ska den enskilde kunna lämna in nedanstående handlingar:

- Underlag i form av redovisning över sökta bostäder. Detta i syfte att komma fram till huruvida möjligheterna att på egen hand ordna en bostad är uttömda.
- Bevisning som styrker förhållanden som den enskilde åberopar och som gör att sökande inte själv har en förmåga att faktiskt fullgöra sökprocessen för att få ett boende, till exempel läkarintyg eller utlåtande från psykolog.
- Uppgifter om hur personen försörjer sig vilket bland annat avser den ekonomiska situationen och eventuell skuldbild.
- Uppgifter om var den enskilde sover, vistas och bor.
- Uppgifter om nätverket, om vilka som skulle kunna vara behjälpliga att ordna med en bostad.

3.3 Nödprövning

Om den enskilde, efter beslut om avslag på ansökan om bistånd till boende, anger att det föreligger en nödsituation (dvs. att den enskilde inte kan lösa sitt boende för natten med egna medel eller på annat sätt), ska en nödprövning alltid göras. Den enskilde ska i samband med nödprövning kunna redogöra för hur denne har försökt lösa sin situation. Nödprövning av ekonomiskt bistånd till boende genomförs av enheten för ekonomiskt bistånd och föregås av en ekonomisk beräkning. Finns pengar som kan användas exempelvis till boende på vandrarhem, föreligger inte nöd.

Om nöd bedöms föreligga beviljas nödbistånd enligt 12 kap. 1 § SoL med stöd av 4 kap. 1 § SoL.

4. Bistånd till boende enligt 11 kap. 4 § SoL

4.1 Lagrummets ordalydelse och innebörd

I 11 kap 4 § SoL regleras kommunens möjlighet att bevilja bistånd utöver den lagstadgade skyldigheten som följer av 1 § om det finns skäl för det. När det i ett lagrum anges att en socialnämnd *får* göra något, krävs ett politiskt beslut. Detta då det inte handlar om en lagstadgad skyldighet som inte kan ifrågasättas (såsom förhållanden som regleras i 11 kap. 1 § SoL).

I Oxelösunds kommun kan bistånd till boende i form av social förtur och kommunkontrakt beviljas i enlighet med 11 kap 4 § SoL under förutsättning att sökande uppfyller särskilda kriterier som regleras i aktuell riktlinje.

4.2 Social förtur

Bistånd social förtur riktar sig till sökanden som av särskilda omständigheter saknar förutsättningar att avvakta den reguljära bostadsmarknaden. Biståndet innebär således att socialnämnden sammanställer utredning som sedan ligger till grund för hyresvärden vid beslut om förtur i bostadskö utifrån sociala skäl. Vård- och omsorgsförvaltningen har utvecklat en samverkan med kommunala fastighetsbolaget där prioritering i kösystem kan göras för vissa socialt utsatta grupper.

Huruvida rätten till biståndet föreligger är dock beroende av om den enskilde uppfyller hyresvärdens kriterier för att kunna erbjudas en bostad. Detta då hyreskontraktet tecknas direkt mellan det kommunala fastighetsbolaget och den enskilde. En grundläggande förutsättning är därmed att sökande inte har några skulder som är registrerade hos Kronofogden. För att säkerställa detta förutsätter det att den enskilde godkänner att det kommunala fastighetsbolaget genomför en kreditupplysning.

4.2.1 Prioriterade målgrupper

Nämnden har beslutat att följande målgrupper ska ingå i möjligheten att beviljas bistånd till social förtur enligt 11 kap. 4 § SoL.

- Enskilda som söker stöd vid vård- och omsorgsförvaltningen och som på grund av starkt sociala skäl inte kan avvakta den reguljära arbetsmarknaden.
- Enskilda som i sin relation är utsatt för våld, med risk för allvarliga fysiska eller psykiska konsekvenser där skyddsbehovet kan tillgodoses genom biståndet.

4.2.2 Förutsättningar

För att ha rätt till bistånd i form av social förtur ska nedanstående kriterium sedan vara uppfyllda:

- Förutsättningar för att klara ett boende inom den ordinarie bostadsmarknaden ska av socialsekreterare bedömas föreligga, i vissa fall med kompletterat stöd i boendet. Sökandes problematik ska således bedömas kunna tillgodoses genom biståndet.
- Den enskilde ska kunna styrka sitt behov av aktuellt bistånd, vilket kan bestå av intyg, läkarutlåtande eller andra handlingar.

- Den enskilde behöver samtycka till att kommunalt fastighetsbolag genomför en kreditupplysning i syfte att hyresvärden ska kunna lämna besked huruvida sökande kommer godkännas som förstahandshyresgäst eller inte.
- Den enskilde ska vara folkbokförd i Oxelösunds kommun i ett år. Undantag kan göras i särskilda fall.

Om tillhörande av målgrupp konstateras och om förutsättningar föreligger kan beslut om social förtur bifallas. Beslutet innebär att hyresbolaget prioriterar den enskilde i bostadskön utifrån underlag från socialtjänsten om tillhörandet av särskilda sociala skäl. Den enskilde får sedan ett (1) erbjudande om lägenhet, vilket innebär att den enskilde inte kan erbjudas andra alternativ vid nekande till erbjudandet. Beslutet upphör då att gälla och ärendet avslutas.

I det fall den enskilde tackar ja till erbjudande om bostad, avslutas ärendet efter det att den enskilde tecknat ett förstahandshyreskontrakt med hyresvärden.

4.3 Socialt andrahandskontrakt

Socialt andrahandskontrakt utgör ett bistånd som i Oxelösunds kommun kan beviljas enligt 11 kap. 4 § SoL om kriterier enligt 1 § SoL inte föreligger. Socialt andrahandskontrakt innebär att kommunen hyr en lägenhet som därefter hyrs ut i andra hand till den enskilde. Målsättningen är att hyresrätten överläts till den enskilde som sedan kan erhålla ett förstahandskontrakt.

4.3.1 Prioriterade målgrupper

Nämnden har beslutat att följande målgrupper ska ingå i möjligheten att beviljas bistånd till socialt andrahandskontrakt enligt 11 kap. 4 § SoL. Vid bedömning om tillhörighet av målgrupp ska särskild hänsyn alltid tas till;

- Barnfamiljers situation och prioriteringar ska göras till förmån för barnets bästa.
- Personer utsatta för våld i nära relation.

I övrigt riktas bistånd till socialt andrahandskontrakt främst till enskilda som tillhör nedanstående grupper, som socialtjänsten har ett särskilt ansvar för:

- Personer med social utsatthet, beroendeproblematik, medicinsk eller psykisk ohälsa i kombination med omfattande skuldsättning och betalningsanmärkningar som genomgår/genomgått rehabilitering via biståndsinsatser från förvaltningen.
- Personer med särskilt skyddsbehov.
- Unga och unga vuxna i behov av fortsatt stöd efter avslutad placering via barn och ungdomsenheten.

4.3.2 Förutsättningar

För att vara berättigad bistånd till boende i form av socialt andrahandskontrakt enligt 11 kap. 4 § SoL ska sedan följande kriterium vara uppfyllda;

- Den enskilde ska i första hand undersöka på egen hand huruvida möjligheter till prioritering i bostadskö och förstahandskontrakt hos hyresbolag föreligger. Om förutsättningar för bistånd i form av social förtur föreligger enligt ovan angivna kriterier, ska rätten till detta bistånd utredas i första hand.
- Biståndet ska bedömas vara lämpligt utifrån den enskildes problematik och sociala situation.
- Den enskilde ska bedömas vara bostadslös och ska kunna styrka med underlag att andra alternativ till boendelösning är uttömda alternativt inte bedömas vara lämpliga utifrån situation och problematik.
- Den enskilde ska kunna påvisa genom underlag att bostadssökande pågått över tid och med geografisk spridning. Om detta inte kan redogöras för ska socialsekreterare bedöma om det råder särskilda skäl till att inte beakta detta.
- Den enskilde ska kunna styrka behov av aktuellt bistånd, vilket kan ske genom intyg, läkarutlåtande eller andra handlingar.
- Den enskilde ska vara folkbokförd i Oxelösunds kommun i ett år. Undantag kan göras i särskilda fall i ärenden avseende våld i nära relation.

5. Tilldelning av bostäder enligt bosättningslagen

Oxelösunds kommun omfattas av i lagen (2016:38) om mottagande av vissa nyanlända invandrare för bosättning (bosättningslagen) och är skyldig att efter anvisning genom anvisningsbeslut från Migrationsverket ta emot nyanlända för bosättning i kommunen. Det gäller människor med aktuella uppehållstillstånd enligt specifika grunder som anges i bosättningslagen. Mottagandet av nyanlända regleras i ett kommunfördelningstal som fastställs årligen och omfattar rikets alla kommuner.

Tilldelningen av bostäder till enskilda enligt bosättningslagen handlar inte om biståndsbeslut enligt socialtjänstlagen och omfattas således inte av förevarande riktlinje.

6. Utredningsprocessen

6.1 Ansökan, utredning och bedömning

Vid ansökan om bistånd till boende ska en prövning enligt 11 kap. 1 § SoL alltid genomföras i första hand. Det innebär att handläggaren utreder

huruvida en bostad i den individuella fallet med hänsyn till sökandes speciella svårigheter är ett behov som måste tillgodoses för att sökande ska uppnå en skälig levnadsnivå och att behovet inte kan tillgodoses på annat sätt. Om sökande bedöms vara helt bostadslös samt ha speciella svårigheter att anskaffa ett boende, bör ansökan beviljas enligt 11 kap. 1 § SoL.

Om utredningen påvisar att sökande inte har speciella svårigheter att anskaffa en bostad, inte betraktas vara helt bostadslös och/eller att behovet kan tillgodoses på annat sätt, ska ansökan om bistånd till boende avslås enligt 11 kap. 1 § SoL. Beslutet ska förses med en korrekt överklagandehänvisning.

Därefter kan prövning av ansökan göras mot bakgrund av förevarande riktlinje avseende bistånd till boende i enlighet med 11 kap. 4 § SoL. Har sökande rätt till ett bistånd enligt de beslutade riktlinjerna ska skriftligt gynnande förvaltningsbeslut fattas med stöd i 11 kap. 4 § SoL. Om sökande inte uppfyller kriterierna i riktlinjerna får inget bistånd beviljas då det inte finns legalt stöd. Avslagsbeslut fattas i sedvanlig formell ordning, utan överklagandehänvisning. Handläggare ska upplysa om att beslutet kan överklagas enligt det kommunalrättsliga laglighetsprövningsinstitutet.

Nödprövning ska alltid göras för att säkerställa att sökande i och med fattat beslut inte riskerar att försättas i en akut nödsituation.

6.2 Biståndsbeslut

Beslut ska vara formade i enlighet med vad som framkommer i förvaltningslagen.

Samtliga beslut om bistånd till boende ska innehålla ett förbehåll. Detta i form av att beslut om bistånd till boende ska vara tidsbegränsade, om nio (9) månader. Beslutet ska också innehålla återkallelseförbehåll om att beslutet kan komma att omprövas om det sker väsentliga förändringar i de förhållanden som legat till grund för beslutet och/eller om den enskilde bryter mot upprättat andrahandskontrakt.

6.2.1 Omprövning/upsägning

Huruvida det föreligger förutsättningar för en nämnd att helt eller delvis ändra ett beslut innan tidsfristen har löpt ut är en fråga som den enskilde kan få prövad av domstol. Det innebär att nämnden ska fatta ett nytt beslut som också anger att beslutet i fråga innefattar en ändring av tidigare beslut (JO 2010-02-05, dnr 6507–2008).

Genom andrahandskontraktet är den enskilde 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.

Beslut fattas enligt gällande delegationsordning.

6.3 Förhandsbesked enligt 29 kapitlet 7 § SoL

Om en person på grund av våld eller andra övergrepp behöver flytta till en annan kommun men inte kan göra det utan att de insatser som individen behöver lämnas, har de rätt att ansöka om bostad i annan kommun. Ansökan ska komma från den enskilde. Om ansökan kommer från annan kommun med hänvisning till denna bestämmelse ska ansökan avvisas.

Det ska föreligga en så allvarlig hotbild och så allvarliga övergrepp att personen inte har någon annan utväg än att flytta till annan kommun. Vilka behov som ska anses ha behov av att flytta enligt denna bestämmelse får avgöras i varje enskilt fall utifrån den enskildes situation, men bestämmelsen omfattar i vart fall den som har skyddade personuppgifter. Beslut om förhandsbesked kan överklagas till förvaltningsrätten.

6.4 Ej verkställda beslut

I 34 kap. 1 § SoL anges att socialnämnden ska anmäla till Inspektionen för vård och omsorg (IVO) och till kommunens revisorer alla gynnande beslut om bistånd enligt 11 och 12 kap. 1 § SoL som inte verkställts inom tre månader från dagen då beslutet fattades. Detta gäller för ej verkställda beslut om bistånd till socialt andrahandskontrakt enligt 11 kap. 1 § SoL. Det avser således inte biståndsbeslut som fattas enligt 11 kap. 4 § SoL.

7. Hyresrättslig vägledning vid uppsättande av andrahandskontrakt

Hyresjuridiken avhandlas i 12 kap. jordabalken, den så kallade hyreslagen. Det är ett eget rättsområde med en egen processordning. Förlängningstvister, det vill säga sådana tvister som handlar om besittningsskydd, förs i första instans i hyresnämnden, sedan i Svea hovrätt. Förverkandetvister börjar i tingsrätten och kan gå vidare till hovrätten och Högsta domstolen. Om hyresgästen inte motsätter sig en uppsägning på grund av förverkande, kan tvisten även avgöras genom summariskt förfarande hos Kronofogdemyndigheten.

Socialrätten, tillämpningen av socialtjänstlagen och förvaltningslagen, är ett annat rättsområde med en egen processordning i förvaltningsdomstol.

Rättsområdena gäller parallellt. Det innebär att rutiner och avtal behöver erhålla lagliga tvärförbindelser i syfte att undvika oönskade konsekvenser.

7.1 Hyrestid och hyresförhållande

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

7.2 Hyresavtal

Lägenhet genom socialt andrahandskontrakt innebär att vård- och omsorgsförvaltningen hyr bostad genom kommunalt fastighetsbolag som förstahandshyresgäst som sedan upplåts i andra hand till den enskilda. Ett hyresförhållande uppstår, enligt 12 kap. 1 § jordabalken, när hus eller delar av hus upplåts till nyttjande mot ersättning. Bestämmelserna i hyreslagen kan inte avtalas bort av parterna. Hyresavtal ska alltid upprättas skriftligen och särskild mall för andrahandskontrakt ska användas.

7.2.1 Tidsbegränsade avtal

Andrahandsavtalen i Oxelösunds kommun ska tidsbegränsas och gäller inledningsvis under sex (6) månader från det att lägenheten tillträds. Om varken förstahandshyresgästen eller andrahandshyresgästen säger upp avtalet förlängs hyrestiden sedan med en månad för var gång uppsägning inte sker.

7.2.2 Besittningsskydd

I samtliga fall av uthyrning genom socialt andrahandskontrakt ska överenskommelse träffas om att hyresgästen avstår från sitt besittningsskydd. Andrahandsuthyrningen syftar till att vara kortvarig och att den enskilde ska kunna ta över förstahandskontraktet så snart det är möjligt.

I Oxelösunds kommun återfinns klausul i andrahandskontraktet som tydliggör att andrahandskontraktet endast är giltigt under förutsättning att Hyresnämnden godkänner överenskommelsen om avstående från besittningsskydd.

7.3 Hyresinbetalning

Vård- och omsorgsförvaltningen ansvarar för att hyran betalas i rätt tid till fastighetsägaren. Den enskilde betalar i normalfallet hyran till förvaltningen. Det är viktigt att förvaltningen har fungerande rutiner för kontroll av hyresinbetalningar så att det snabbt går att se om hyresinbetalningar uteblir. Förvaltningen ska skyndsamt följa upp orsaken till obetalda hyror.

7.4 Uppsägning

Uppsägning kan ske med omedelbar verkan eller i förtid om en så kallad förverkandegrund enligt 12 kap. 42 § jordabalken föreligger, såsom obetalda hyror. I övrigt är utgångspunkten att det tidsbegränsade avtalet gäller under den avtalade perioden.

Enligt 12 kap. 8 § jordabalken ska en uppsägning vara skriftlig om hyresförhållandet varat längre än tre månader i följd, utom vid tidsbestämda avtal som inte behöver sägas upp (kortare än 9 månader). Ur bevisynpunkt ska en uppsägning alltid vara skriftlig.

7.4.1 Uppsägning till hyrestidens utgång

En uppsägning av ett bostadshyresavtal, som sker till hyrestidens utgång, får sändas i rekommenderat brev. Uppsägning till hyrestidens utgång av hyresavtalet med andrahandshyresgästen kan således ske genom att uppsägningen skickas i rekommenderat brev till hyresgästen. Några ytterligare åtgärder för att delge hyresgästen uppsägningen behöver inte vidtas. Förvaltningen måste emellertid kunna visa, exempelvis genom 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 den enskilde inte alls löser ut det rekommenderade brevet. Uppsägning anses ändå ha skett. Det är viktigt att rätt upphörsdag anges i uppsägningen.

7.4.2 Uppsägning i förtid

Uppsägning i förtid på grund av att hyresgästen förverkat hyresrätten kan ske enligt 12 kap. 42 § jordabalken om hyresgästen till exempel inte betalar hyran, är störande eller i övrigt i väsentligt avseende bryter mot hyreslagens eller hyreskontraktets bestämmelser. Om hyresgästen bestrider att hyresrätten förverkats måste förvaltningen vid en rättslig prövning av uppsägningen kunna bevisa att grund för förverkande föreligger.

En uppsägning i förtid på grund av förverkande av hyresrätten kan inte heller delges på det enkla sättet att den skickas i rekommenderat brev, utan delgivningen måste antingen ske enligt reglerna i 12 kap. 8 § 3 stycket jordabalken. Detta 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.

7.5 Rättslig prövning – avhysning

Om uppsägning till hyrestidens utgång har skett men hyresgästen då vägrar att avflytta måste förvaltningen skicka in en ansökan om avhysning

av hyresgästen till Kronofogdemyndigheten enligt lagen (1990:746) 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 avhysning ska kunna ske krävs att det föreligger en så kallad exekutionstitel, dvs. domstols dom eller utslag av Kronofogdemyndigheten.

Förvaltningen måste i ansökan om avhysning ange grunderna för sitt avhysningsyrkande och till ansökan bifoga kopior av hyreskontraktet med bilagor, uppsägning och 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 förvaltningen inom viss tid skriftligen begär detta, till tingsrätten för fortsatt handläggning. I annat fall avskrivs målet. I sin begäran om överlämnande ska förvaltningen ange de omständigheter och bevis som nämnden vill åberopa i rättegången vid tingsrätten. Om ansökan inte bestrids eller inte bestrids i tid meddelar Kronofogdemyndigheten utslag i enlighet med ansökan. Om hyresgästen är missnöjd med utslaget kan personen 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 som lagakraftgående 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 förvaltningen enligt rättegångsbalken 17 kap. 14 yrka att rätten förordnar att domen får verkställas utan hinder av att den inte äger 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.

7.6 Kvarlämnad egendom

Om andrahandshyresgästen efter avflyttning eller avhysning lämnat kvar egendom i lägenheten eller i något utrymme som hör till lägenheten gäller bestämmelse i 12 kap. 27 § andra stycket jordabalken.

Vård- och omsorgsförvaltningen kan välja mellan att anmana andrahandshyresgästen att hämta sin egendom inom tre månader eller vänta i sex månader. Om egendom inte har avhämtats inom respektive tidsfrister tillfaller den förvaltningen utan lösen. Under tiden måste förvaltningen ta hand om och magasinera egendomen. Förvaltningen bör

även göra en förteckning över den omhändertagna egendomen. Detta gäller dock inte värdelösa föremål, till exempel 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. Förvaltningen måste vid tvist kunna bevisa att andrahandshyresgästen har mottagit anmaningen. Om förvaltningen inte kan skicka en anmaning 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 förvaltningen tog lägenheten i besittning.

Förvaltningen 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 Kronofogden verkställer avhysning av andrahandshyresgästen ska Kronofogdemyndigheten enligt 16 kap. 6 § utsökningsbalken vid behov ombesörja transport av egendom som ska bortföras, hyra utrymme för förvaring av egendom och vidta andra liknande åtgärder som föranleds av avhysningen. I detta fall åligger det således Kronofogdemyndigheten att ta hand om kvarlämnad egendom.