

Styrdokument

Datum:
2024-02-26

Diarienummer:
SN/2024:30

Riktlinjer försöksboende

Kategori	Styrdokumentsuppgifter
Nivå	Nämndspecifikt
Kategori	Normerande
Antagen	Socialnämnden den 17 april 2024 § 26 Reviderad den 24 september 2025 §68
Ikraftträdande	Den 1 september 2024
Giltig till och med	Tills vidare
Ansvarig ägare	Socialchef

Innehåll

1	Inledning.....	1
1.1	Social hemlöshet	1
1.2	Strukturell hemlöshet	1
1.3	Delegationsordning	2
1.4	Barnrättsperspektiv.....	2
2	Försöksboende.....	2
2.1	Målsättning.....	2
2.2	Beslut.....	3
3	Rättsliga förutsättningar	3
3.1	Insats enligt 11 kap 1 § socialtjänstlagen	3
3.2	Insats enligt 11 kap 4 § socialtjänstlagen (SoL).....	5
4	Genomförande.....	6
4.1	Kompletterande insatser	6
4.2	Handlingsplan.....	6
4.3	Genomförandeplan	6
4.4	Uppföljning	6
4.5	Återkallelseförbehåll	7
4.6	Icke-verkställda beslut.....	7
5	Hyresrättsliga frågor.....	8
5.1	Hyresförhållanden	8
5.2	Hyresavtal.....	8
5.3	Besittningsskydd	8
5.4	Kontraktöverlåtelse av ett försöksboende	8
5.5	Hemförsäkring.....	9
5.6	Rättslig prövning, uppsägning och avhysning	9
6	Kvarlämnad egendom	9

1 Inledning

Syftet med riktlinjerna är att förtydliga socialtjänstens ansvar i samband med bedömning av beslut om insats till boende. Syftet är även att bidra till likabehandling i kommunen samt att vara ett stöd för handläggningen i boendefrågor.

Riktlinjerna innebär inte någon inskränkning i den enskildes rätt få en individuell prövning av sin ansökan. Dokumentet ska därför ses som vägledande och gäller inte utan undantag.

Socialtjänsten har enligt socialtjänstlagen det yttersta ansvaret för att enskilda får det stöd och den hjälp de behöver, vilket bland annat kan innebära en skyldighet att bistå med tak över huvudet om det krävs för att förhindra en akut nödsituation. Socialtjänsten har vidare i uppdrag att genom olika insatser förebygga att människor hamnar i hemlöshet, exempelvis inom ramen för det vräkningsförebyggande arbetet.

Socialtjänsten ska även under vissa förutsättningar och efter individuell behovsbedömning bistå personer som är helt bostadslösa och har speciella svårigheter att skaffa en bostad enligt 11 kap. 1 § Socialtjänstlagen. Inom ramen för en behovsbedömning enligt 11 kap. socialtjänstlagen kan insats beviljas till en långsiktig boendelösning i form av lägenhet med så kallat kommunalt kontrakt.

1.1 Social hemlöshet

Social hemlöshet grundar sig i social problematik. Det kan handla om långvarigt bidragsberoende, psykisk ohälsa, missbruk i kombination med arbetslöshet eller att man bott länge på tillfälligt boende. Dessa personer behöver ofta någon typ av stöd från socialtjänsten för att klara av ett eget boende. Hur omfattande och långvarigt stödet behöver vara är olika och är avgörande för vilken typ av boendeinsats som kan bli aktuell.

1.2 Strukturell hemlöshet

Strukturell hemlöshet grundar sig dels i att det är svårt att ta sig in på bostadsmarknaden. Svårigheten till det handlar ofta om att individer saknar förutsättningar på grund av låg inkomst, en skuld eller att man är ung vuxen men inte kan flytta hemifrån. Det kan även vara orsaker som skilsmässa eller sjukdom som gjort att de inte längre kan hålla sig kvar på bostadsmarknaden eftersom de ekonomiska förutsättningarna förändras.

Att vara hemlös är inget kriterium i sig för att få insatsen försöksboende från kommunen. Det krävs att individen även har andra sociala problem som omöjliggör förmågan att hitta ett stadigvarande boende. Strukturellt hemlösa är således vanligtvis ingen målgrupp som socialtjänsten arbetar direkt med. För denna målgrupp handlar det mer om att ge tips och råd för att kunna komma in på bostadsmarknaden.

Socialtjänstlagen förutsätter att det i varje enskilt fall görs en individuell bedömning av rätten till insats. Bedömningen ska utgå från den enskildes behov och förmåga samt ska präglas av ett helhetsperspektiv avseende den enskildes totala situation. Ärenden om boende ska därför inte ses isolerade från personens eller familjens övriga sociala situation.

Vid handläggning av ärenden ska social- och omsorgskontorets olika verksamhetsområden samarbeta. Vid behovsbedömningar och beslut om boende, men givetvis även andra typer av

ärenden, ska den kunskap som finns om den enskilde inom kontoret tas till vara och vara en del av underlaget. Gemensamma möten med enskilda och gemensam handläggning av ärenden ska eftersträvas.

Boendeenheten som är placerad inom individ- och familjeomsorgen (socialnämnden) utreder och beslutar om insatsen försöksboende för både socialnämnden och omsorgsnämnden. Det är inte avgörande om den enskilde är aktuell inom någon enhet på social- och omsorgskontoret eller inte.

1.3 Delegationsordning

Se socialnämnden delegationsförteckning.

1.4 Barnrättsperspektiv

Sverige har godkänt FN:s barnkonvention genom beslut i Riksdagen och har därmed förpliktigt sig att vidta alla lämpliga åtgärder för att stärka barns ställning. Barnkonventionen slår bl.a. fast att alla barn har samma rättigheter att växa upp under trygga förhållanden, att utvecklas och skyddas mot övergrepp och utnyttjande.

Vid alla åtgärder som rör barn, vare sig de vidtas av offentliga eller privata sociala välfärdsinstitutioner, domstolar, administrativa myndigheter eller lagstiftande organ, ska barnets bästa komma i främsta rummet. Att ha ett barnperspektiv i beslutsfattandet innebär att noga analysera vilka följder ett beslut kan få för enskilda barn. I socialtjänstens utredningar som rör vuxna ska därför alltid kartläggas om det finns barn med i bilden och hur barnen är berörda. Att iaktta ett barnperspektiv i en utredning som gäller en vuxen får dock inte medföra att barnets förhållanden utreds.

Det förekommer att de personer som beviljas insatsen försöksboende är föräldrar till barn under arton år. Barnfamiljer är en av två målgrupper att särskilt beakta vid ett beslut om insats försöksboende enligt 11 kap 4 § SoL Se punkt 3.2.2.

2 Försöksboende

Försöksboende är en insats för enskilda som behöver stöd från socialtjänsten för att få, sköta och behålla ett eget boende. Dessa personer ska ha fått rätt insatser i förhållande till sitt stödbehov, bedömas ha förutsättningar att klara eget boende och uppnå ett stort mått av självständighet samt ha en möjlighet att kunna överta ett förstahandskontrakt. Den enskilde bör bedömas ha förutsättningar att överta hyresavtalet inom två år från det att insatsen påbörjas.

Försöksboende kan endast beviljas en enskild som inte på egen hand blir godkänd som förstahandshyresgäst. Endast bostadslöshet och hemlöshet är inte ett skäl för att bevilja insats försöksboende.

2.1 Målsättning

Målsättningen med insatsen är att den enskilde ska få stöd till att söka andra boendalternativ samt möjliggöra att bli en hyresgäst som hyresvärden godkänner med eget kontrakt efter försökstiden.

2.2 Beslut

Beslut om insatsen försöksboende kan fattas enligt 11 kap 1 § och 4 § SoL.

3 Rättsliga förutsättningar

3.1 Insats enligt 11 kap 1 § socialtjänstlagen

I detta avsnitt beskrivs översiktligt när rätten till insats enligt 11 kap 1 § SoL föreligger och vilka steg som behöver beaktas i en utredning.

Enligt 11 kap 1 § SoL har enskilda rätt till insats av socialnämnden om de inte själv kan tillgodose sitt behov eller kan få dem tillgodosedda på annat sätt. Den enskilde ska genom insats tillförsäkras en god levnadsstandard. Denna rätt, som föreligger under givna förutsättningar, är lagstadgad, och inget som kan beslutas eller avtalas bort. Varje ansökan om försöksboende ska således i ett första led prövas mot förutsättningarna om:

1. den enskilde har ett behov av ett försöksboende,
2. att behovet inte kan tillgodoses på annat sätt.

Rätten till insats i form av en bostad, ett bostadskontrakt, föreligger dock bara i ytterst sällsynta fall. Utgångspunkten är att enskilda har ett eget ansvar att anskaffa sig ett boende. I rättspraxis har rätt till insats genom tillhandahållande eller ombesörjande av bostad som uppfyller kraven på skäliga levnadsförhållanden ansetts föreligga när den enskilde är helt bostadslös och har speciella svårigheter att på egen hand skaffa bostad. Omständigheter som typiskt sett har ansetts medföra svårigheter att på egen hand skaffa bostad är exempelvis vissa fall av psykisk sjukdom, missbruk, vräkningshistorik eller betydande skulder eller betalningsanmärkningar.

Det ska alltid finnas en ansökan om försöksboende från den enskilde. Ansökan kan antingen vara muntlig eller skriftlig. En muntlig ansökan ska dokumenteras. Ansökan ska utredas av ansvarig handläggare i boendeenheten och inleds enligt 14 kap. 2 § SoL.

3.1.1 Identifiera vad ansökan avser

Undersök om ansökan avser en bostad eller om det ansöks om en insats som behöver verkställas i en bostad. Ett exempel är en ansökan om skyddat boende, sådan ansökan handlar i första hand om insats i form av skydd. I dessa fall aktualiseras inte den restriktiva rättspraxisen kring ansökningar om ett socialt kontrakt, det vill säga ett försöksboende. Det kan även handla om en form av missbruksbehandling för vilken den enskilde behöver någonstans att bo. Observera att när sådana insatser beviljas ställs ett boende till den enskildes förfogande, men utan att det åtföljs av ett sedvanligt hyreskontrakt enligt hyreslagen.

Om det förhåller sig så att det handlar om en ansökan om ett försöksboende, gå vidare i riktlinjerna.

3.1.2 Bedöm insatsens lämplighet

Nästa steg är att utreda den enskildes behov av en bostad med hyresrättsligt kontrakt samt avgör om en försöksboende är lämplig insats för att tillgodose behovet.

En förutsättning för att insats i denna form ska ges är att den enskilde klarar av ett sådant boende. Att den enskilde kan behöva andra kompletterande insatser är inte något hinder för att bevilja insatsen. Om en enskild, även med andra understödjande insatser, inte klarar av ett sådant boende, ska ansökan avslås.

Den enskilde ska när det gäller alkohol-och drogfrihet och psykisk hälsa, bedömas ha dem förutsättningar och den stabilitet som krävs för ett eget boende. Vidare ska den enskilde bedömas ha, förmåga att och vara beredd på, att följa de överenskommelser som följer i den genomförandeplan som upprättas tillsammans med hyresavtalet. Den enskildes ska även ha för avsikt att teckna en hemförsäkring i form av grundförsäkring som omfattar rättsskydd, ansvar, överfall och egendomsskydd.

3.1.3 Bostadslöshet

Den enskilde måste kunna göra sannolikt att en akut hemlöshet föreligger. Om personen har tak över huvudet, till exempel hos släktingar eller vänner finns inte förutsättning för ett beslut om insats enligt 11 kap. 1 § SoL. Undantaget är logi som socialnämnden har beviljat som en nödåtgärd.

3.1.4 Uttömt möjligheter att på egen hand anskaffa ett boende

Den enskilde har i första hand ett eget ansvar att ordna en bostad. Innan insats kan beviljas ska alla andra möjligheter till boende vara uttömda. Enbart bostadslöshet är inte skäl nog för att beviljas ett försöksboende. Den enskilde ska redovisa sina försök att få en bostad.

Upplands Väsby kommun kräver att sökning sker inom pendlingsavstånd (jfr Kammarrätten i Göteborg mål nr 5112-12).

3.1.5 Krav på folkbokföring

För beslut om försöksboende enligt 11 kap 1§ SoL kan krav på folkbokföring i Upplands Väsby kommun inte ställas, utan det är de sedvanliga reglerna om vistelse- och bosättningskommun i 4 kap 1 § och 29 kap SoL som styr.

I vissa situationer kan en utredning om kommundillhörighet behöva göras eftersom många kan vara helt bostadslösa. Starkast anknytning ska styra i utredningen och omfatta den enskildes dygnsvila, sociala nätverk och eventuella sysselsättning.

3.1.6 Speciella svårigheter att anskaffa ett boende

Enligt rättspraxis är det bara i extraordinära undantagsfall som det anses föreligga sådana speciella svårigheter som ger rätt till insats enligt 11 kap 1 § SoL i form av en bostad. En individuell helhetsbedömning ska göras i det enskilda fallet mot bakgrund av rättspraxis. Det räcker inte med att den enskilda ”bara” har svårigheter att kunna få en bostad, det krävs speciella svårigheter.

Några bedömningskriterier från rättspraxis är;

- Om en enskild tidigare lyckats anskaffa en bostad så talar det emot att personen har speciella svårigheter (Kammarrätten i Stockholm, mål nr 4915-19, 7590-19).

- När en enskild har en god man eller förvaltare, eller fått boendestöd beviljat talar det emot att personen har speciella svårigheter (HFD 2022 ref. 46, Kammarrätten i Stockholm, 5213-19, 126-16).
- Skyddade personuppgifter samt utsatthet för hot och våld utgör inte ensamt speciella svårigheter (Kammarrätten i Sundsvall mål 1014-20, Kammarrätten i Stockholm mål 1067-20).
- Skulder, betalningsanmärkningar och en låg inkomst är inte i sig tillräckligt för att anse att en enskild har speciella svårigheter att skaffa en bostad (Kammarrätten i Göteborg 4180-18).
- Att vara analfabet och inte kunna tala svenska är inte en speciell svårighet i rättspraxis mening (jfr t.ex. Förvaltningsrätten i Stockholm mål nr 29181–21).
- Att ha barn är ingen omständighet som innebär att en enskild har speciella svårigheter.
- Om en enskild kan bevisa att en funktionsnedsättning, en sjukdom eller ett missbruk medför att den inte förmår att söka en bostad, har förmåga att ordna en bostad, inte ens med kompletterande hjälp genom god man, boendestödjare eller dylikt, så kan de ev. anses ha speciella svårigheter. Det räcker inte med att den enskilde visar att den har funktionsnedsättning, sjukdom eller missbruk. Det ska visas (1) genom läkarintyg att funktionsnedsättning, sjukdom eller missbruk föreligger, och (2) att de är orsaken till att de inte kan ordna ett boende på egen hand (Kammarrätten i Stockholm mål 5404-18).

3.1.7 Bifall eller avslag

Om den enskilde har speciella svårigheter och ett behov av försöksboende ska ansökan beviljas enligt 11 kap 1 § SoL. Om inte, avslå insatsen och gå därefter vidare och utred förutsättningar enligt 11 kap 4 § SoL.

3.2 Insats enligt 11 kap 4 § socialtjänstlagen (SoL)

Om rätten till insats enligt 11 kap 1 § SoL inte föreligger och prövningen utmynnar i ett avslagsbeslut, kan en handläggare gå vidare till en prövning enligt 11 kap 4 § SoL.

Om det finns skäl för det får en socialnämnd enligt 11 kap 4 § SoL ge en insats över vad som följer av 11 kap 1 § SoL. Till vilka och hur denna form av insats ska utformas beslutas av socialnämnden, då det är ett frivilligt åtagande.

I Upplands Väsby kommun beviljas insatsen i form av andrahandskontrakt till en bostad till fler än de som har en rätt till det enligt 11 kap 1 § SoL. Detta sker med stöd i 11 kap 4 § SoL enligt dessa riktlinjer som socialnämnden beslutat om.

3.2.1 Krav på folkbokföring

Försöksboende som beviljas enligt 11 kap 4 § SoL är uteslutande avsett för personer som är folkbokförda i Upplands Väsby kommun.

I vissa situationer kan en tillhörighetsbedömning behöva göras eftersom många kan vara helt bostadslösa. Starkast anknytning ska styra i utredningen och omfatta den enskildes dygnsvila, sociala nätverk och eventuella sysselsättning.

3.2.2 Identifierad målgrupp

Målgruppen för insatsen försöksboende, under förutsättning att alla andra alternativ är uteslutna, är:

- Familjer/ensamstående med barn under arton år som saknar boende, har uttömt allt och som har speciella svårigheter att ordna boende
- Enskilda med missbruk och/eller psykiska problem som behöver stöd från socialtjänsten för att få, klara och behålla ett eget boende. Dessa personer ska innan de beviljas ett försöksboende fått relevant hjälp och stöd för sin problematik, uttömt allt, bedömas ha förutsättningar att klara eget boende och ha en realistisk möjlighet att kunna överta förstahandskontraktet innan insatsen avslutas.

4 Genomförande

4.1 Kompletterande insatser

Vid behov ska den enskilde efter individuell behovsprövning även erbjudas andra insatser som komplement till boendeinsatsen. Olika former av stöd kan vara nödvändigt under olika delar av boendetiden. Tänk på att den enskilde ska ansöka om det aktuella stödet, och få det beviljat enligt 11 kap 1 § SoL.

4.2 Handlingsplan

I handlingsplanen som upprättas individuellt för varje enskild ska det framgå vad den enskilde ska göra för att nå uppsatta mål med insatsen.

4.3 Genomförandeplan

Genom insats till boende ska den enskilde få stöd och hjälp i att motiveras och praktiskt tränas till ett självständigt liv både i och utanför hemmet. Detta formuleras i en genomförandeplan. Målet är att på sikt kunna överta kontraktet och att insatserna därmed ska upphöra. Målet kan även vara att, med det stöd som erbjuds, kunna söka sig och få en annan bostad, både i och utanför kommunen.

I genomförandeplanen beskrivs hur stödet ska utformas för att den enskilde ska nå sitt mål om att överta hyresavtalet. Planen kan se olika ut beroende på problematik och stödbehov. Den ska innehålla beskrivning av stödfunktionen i hemmet likväl som tydlig plan för eventuell skuldsanering, arbete mot självförsörjning eller andra förutsättningar som krävs för att nå målet om ett eget hyresavtal.

Insatsen och aktuell genomförandeplan följs upp med täta intervall. Hur behovet av uppföljning ser ut är individuellt och tydliggörs i planen. Det kan efter utvärdering av boendet även framkomma behov av nya insatser som komplement till boendeinsatser. Olika former av stöd kan vara nödvändiga under olika delar av boendetiden.

4.4 Uppföljning

Plan för uppföljning ska göras i samverkan med den enskilde och vid behov olika funktioner på social- och omsorgskontoret. Boendeenheten kallar vid behov till gemensamt möte.

Avstämning av hur boendet fungerar och fortsatt planering bör ske regelbundet. Boendekonsulenterna bör genomföra en uppföljning med den enskilde var tredje månad. Boendevägledare som tar emot uppdraget från boendekonsulenterna upprättar genomförandeplaner och bör följa upp och träffa den enskilde med 1 – 2 månaders intervall.

I samband med uppföljning och ansökan om fortsatt insats görs en avstämning och ställningstagande till fortsatt boende. Ställningstagandet ska dokumenteras. Tre alternativ kan bli aktuella:

- Den enskilde provas av fastighetsägare för ett övertagande
- Boendet fortsätter
- Boendet avbryts

4.5 Återkallelseförbehåll

Ett beslut om insatsen försöksboende behöver villkoras så att det framgår att det gäller under förutsättning att den enskilde fullföljer den upprättade handlingsplanen och följer de villkor som följer av hyresavtalet. I annat fall bör omprövning av beslut av insats och uppsägning av hyresavtalet kunna ske. Fortlöpande diskussioner om hur boendet fungerar samt att hyran inbetalas i tid måste därför ske.

Beslut om insats ska innehålla information om återkallelseförbehåll. Ett återkallelseförbehåll (kallas ibland även för omprövningsförbehåll) är en del av beslutet, och ett sådant förbehåll kan utformas så som kommunen önskar.

Exempel på formulering - Beslutet kan komma att ändras till nackdel för den enskilde eller återkallas

- om du inte fullgör dina skyldigheter som hyresgäst enligt 12 kap. 23 – 26 § jordabalken, t.ex. när du använder lägenheten för annat ändamål än bostad, när du inte vårdar lägenheten väl, när du stör dina grannar, och när du inte lämnar tillträde för nödvändig tillsyn och reparationer i hyreslagens mening,
- om du inte betalar hyran i rätt tid
- om du förvarar ämnen eller föremål som är olagliga att inneha i lägenheten
- om du är våldsam och hotar kommunens personal
- om du inte innehar en hemförsäkring inkluderande grundförsäkring som omfattar rättsskydd, ansvar, överfall och egendomsskydd under hela den period som du på grundval av det beviljade insatsen hyr lägenheten.

4.6 Icke-verkställda beslut

Socialnämnden ska till IVO och kommunfullmäktige anmäla alla gynnande beslut om insats enligt 11 kap 1 § SoL som inte verkställts inom tre månader från dagen då beslutet fattades. Detta gäller för ej verkställda beslut om insats fattade enligt 11 kap 1 § SoL men inte för ej verkställda beslut om insats fattade enligt 11 kap 4 § SoL.

5 Hyresrättsliga frågor

5.1 Hyresförhållanden

Boendetiden bör inte överstiga två år. I särskilda fall kan dock överenskommelse träffas om att hyresgästen bor kvar längre men behöver då avstå från sitt besittningsskydd eller så kan den enskilde få flytta till ett nytt boende.

5.2 Hyresavtal

Bestämmelserna i hyreslagen är till största delen tvingande, d.v.s. bestämmelserna kan inte avtalas bort av parterna. För att vid tvist kunna bevisa vad som avtalats ska ett skriftligt hyresavtal alltid upprättas och i detta avtal ska anges alla de villkor och bestämmelser som ska gälla för upplåtelsen.

Försöksboenden hyrs av Upplands Väsby kommun och upplåts i andra hand till den enskilde. Hyrestiden är en månad med en veckas ömsesidig uppsägningstid. Om avtalet inte sägs upp så förlängs det med en månad i taget.

I samband med att andrahandskontrakt tecknas ska den enskilde tydligt informeras, både muntligt och skriftligt, om vilka allmänna regler som gäller för boende i lägenheten. Dessa regler ska skrivas under av honom/henne och biläggas andrahandskontraktet. Om ett hyresförhållande beräknas pågå längre tid än två år ska överenskommelse träffas om att hyresgästen avstår från sitt besittningsskydd.

5.3 Besittningsskydd

Enligt 12 kap 45 § punkt 1 Jordabalken har en andrahandshyresgäst inget besittningsskydd om hyresförhållandet upphör innan det har varat längre än två år i följd. Besittningsskydd innebär att hyresgästen vid hyresvärdens uppsägning av hyresavtalet har rätt till förlängning av avtalet utom i vissa undantagsfall och att frågan om avtalets förlängning ska prövas av hyresnämnden.

Om ett hyresförhållande beträffande försöksboende beräknas pågå längre tid än två år bör överenskommelse träffas om att hyresgästen avstår från sitt besittningsskydd. En sådan överenskommelse kan träffas antingen samtidigt som andrahandskontraktet ingås eller senare under hyrestiden, dock före tvåårstidens utgång. Avstående från rätten gäller vanligen i fyra år, i särskilda fall kan längre tid avtalas om. Överenskommelsen om avstående från besittningsskydd måste godkännas av hyresnämnden.

Om hyresgästens make eller sambo har sin bostad i lägenheten måste överenskommelsen om avstående från besittningsskydd även godkännas av maken/sambon. I annat fall gäller inte överenskommelsen mot maken/sambon.

5.4 Kontraktöverlåtelse av ett försöksboende

Om inga anmärkningar har framkommit enligt hyreslagen och hyresvärdens (fastighetsägarens) kriterier för övertagande är uppfyllda, samt om boendeenheten bedömer att den enskilde är lämplig utifrån en kreditupplysning, lämnas en skriftlig ansökan till fastighetsägaren om överlåtelse av förstahandskontraktet till den enskilde. Hur boendet i försöksboendet fungerat utgör i det sammanhanget en mycket viktig referens för hyresvärden. Hyresvärden ska under försökstiden ha en chans att se att den enskilde kan betala hyran, vårda

lägenheten, inte är störande och i övrigt är en bra hyresgäst. Den enskilde ska aktivt ha arbetat med de hinder som funnits, såsom skulder och egen försörjning.

Det är boendeenheten som initierar frågan om överlåtelse av kontrakt till fastighetsägaren. Fastighetsägaren fattar beslut om överlåtelse av förstahandskontrakt till kommunens andrahandshyresgäst.

5.5 Hemförsäkring

Det saknas lagstöd för att kräva att en enskild ska ha en hemförsäkring men det är en stark rekommendation och bör finnas med som ett återkallelseförbehåll i beslutet.

5.6 Rättslig prövning, uppsägning och avhysning

Om den boende sägs upp men vägrar avflytta ska boendeenheten inge en ansökan om avhysning av hyresgästen till Kronofogden enligt lag (1990:746) om betalningsföreläggande och handräckning. I ansökan ska det framgå skäl för avhysning, vilka personer det avser samt bifoga kopior av hyreskontrakt och uppsägning. Om hyresgästen bestrider ansökan överlämnas målet till tingsrätten, i det fall boendeenheten skriftligen begär det. I annat fall avskrivs målet. Om ansökan inte bestrids, eller inte bestrids i rätt tid meddelar Kronofogden utslag i enlighet med ansökan.

Enligt 12 kap 8 § jordabalken ska en uppsägning vara skriftlig, om hyresförhållandet varat längre än tre månader i följd. Ur bevis synpunkt bör en uppsägning alltid vara skriftlig.

Hyresavtal kan sägas upp på grund av förverkande. Förverkandegrunder kan vara obetald hyra, vållande till förekomst av ohyra, vanvård och störningar, vägrat tillträde, åsidosättande av annan avtalsenlig skyldighet eller brottslig verksamhet. Det finns inget besittningsskydd i förverkandesituationer enligt 12 kap. 45 § första stycket 4 jordabalken. Hyresavtalet kan sägas upp omedelbart, i förtid eller till hyrestidens utgång. Tidpunkten styr om den efterföljande processen blir en förverkandetvist (förtidsuppsägning) eller en förlängningstvist (hyrestidens utgång - uppsägning).

Om hyresgästen motsätter sig en uppsägning och boendeenheten väcker talan mot hyresgästen, är det själva förverkandetvisten som avgör om boendeenheten behöver hänskjuta ärendet till hyresnämnden eller till Kronofogden. Om tvisten ska hänskjutas till hyresnämnden måste ansökan skickas in inom en månad efter dagen då hyrestiden går ut. Först i och med ett lagakraftvunnet avgörande till kommunens fördel kan boendeenheten få hyresgästen avhyst. Hyresgästen förlorar sin hyresrätt och måste lämna lägenheten. Flyttar inte hyresgästen frivilligt måste ansökan om avhysning lämnas in till Kronofogden.

6 Kvarlämnad egendom

Om andrahandshyresgästen efter avflyttning eller avhysning lämnat kvar egendom i lägenheten eller i något utrymme som hör till lägenheten gäller följande bestämmelse i 27 § andra stycket hyreslagen. *”Om det i en lägenhet som hyresgästen har lämnat eller från vilken han avhysts eller i ett utrymme som hör till lägenheten finns egendom, som kan antas tillhöra honom eller någon i hans hushåll, och om han inte inom tre månader från anmaning eller inom sex månader från det han lämnade eller avhysts från lägenheten har avhämtat egendomen, tillfaller den hyresvärden utan lösen.”* Under denna tid måste kommunen ta hand om och magasinera egendomen. Kommunen bör även göra en förteckning över den

omhändertagna egendomen. Detta gäller dock inte värdelösa föremål, t.ex. defekta husgeråd. Sådant lösöre kan kastas.

En anmaning till den enskilde att avhämta kvarlämnad egendom bör göras skriftligen och skickas i rekommenderat brev med mottagningsbevis eller överlämnas direkt. Kommunen måste vid tvist kunna bevisa att andrahandshyresgästen har mottagit anmaningen. Om kommunen inte kan eller vill skicka en anmaning till den enskild t.ex. beroende på att kommunen inte har någon ny adress, gäller en sexmåndersfrist. Denna frist räknas från den dag då den enskilde avträdde lägenheten. Om det är oklart när detta skedde kan fristen räknas från den dag då kommunen tog lägenheten i besittning. Kommunen har rätt till ersättning för sina kostnader för borttransport och magasinering av egendomen och behöver inte lämna ut den till den enskilde utan att först ha fått betalt.

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

Om en enskild avlider i ett försöksboende tas kontakt med dödsboet eller vid behov kommunens dödsbohandläggare.