

| Diarienummer | Fastställt/senast uppdaterad | Beslutsinstans | Ansvarigt politiskt organ | Ansvarig processägare |
|--------------|--------------------------------------|----------------|---------------------------|---------------------------|
| 2021/143 | 2021-05-25 | Socialnämnden | Socialnämnden | Social- och äldredirektör |
| Riktlinje | Riktlinjer för sociala hyreskontrakt | | | |

Riktlinjer för sociala hyreskontrakt

Dokumentets syfte och målgrupper

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 äldrenämndens 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. Innan ett socialt kontrakt beviljas ska alla andra möjligheter till bostad vara uttömda. Bistånd till socialt ska främst beviljas till enskilda som tillhör någon av nedanstående målgrupper, och som socialtjänsten har ett särskilt ansvar för enligt 5 kap. SoL:

Målgrupper:

- Personer med social utsatthet, medicinsk eller psykisk ohälsa i kombination med omfattande skuldsättning och betalningsanmärkningar eller efter vistelse på institution eller behandlingshem. Personer som inte är egenförsörjande och uppstår försörjningsstöd
- personer med särskilt skyddsbehov.
- unga och unga vuxna i behov av fortsatt stöd efter avslutad placering i familjehem eller hem för vård eller boende där socialnämnden har eftervårdsansvar.

Särskild hänsyn ska alltid tas till:

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

Innehållsförteckning

| | |
|---|----------|
| Riktlinjer för sociala hyreskontrakt | 1 |
| Dokumentets syfte och målgrupper | 1 |
| Inledning | 4 |
| Nacka kommun utgångspunkter | 4 |
| Grundläggande bestämmelser | 5 |
| Lagar | 5 |
| Socialtjänstlagen (2001:453) | 5 |
| Barnperspektiv - lag (2018:1197) om Förenta nationernas konvention om barnets rättigheter – Barnkonventionen | 5 |
| Personer som utsatts för våld i nära relation | 6 |
| Intern samverkan | 7 |
| Prioriterade målgrupper | 7 |
| Allmänna förutsättningar | 7 |
| Omprövning av bistånd | 8 |

Inledning

Varje kommuninvånare har ett ansvar för att ordna sin egen bostad, utifrån de förutsättningar som råder på bostadsmarknaden. Det kan bland annat innebära att vara inskriven i bostadsköer, söka bostäder på den allmänna bostadsmarknaden vid behov, ta hjälp av sitt nätverk, samt att anpassa sin bostad och det geografiska området för sin bostadssökande efter rådande omständigheter.

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 förutsättning är att den enskilde ska ha uttömt alla andra möjligheter att ordna bostad på egen hand. 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 ett tidsbegränsat hyreskontrakt för en kommunalt ägd lägenhet, eller en lägenhet som kommunen hyr av ett privat fastighetsbolag.

Målet är att hindren för den enskilde att bli godkänd som hyresgäst på den ordinarie bostadsmarknaden ska minimeras. 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.

Nacka kommun utgångspunkter

Beslutade insatser ska överensstämja 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

Grundläggande bestämmelser

Lagar

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.

Barnperspektiv - lag (2018:1197) om Förenta nationernas konvention om barnets rättigheter – Barnkonventionen

Barns bästa ska alltid beaktas enligt socialtjänstlagen 1 §. Det är en av de grundläggande principerna i FN:s barnkonvention, som är lagstadgat i Sverige.

Föräldrar eller andra som är ansvariga för barnet har, inom ramen för sin förmåga och sina ekonomiska resurser, huvudansvaret för att säkerställa de levnadsvillkor som är nödvändiga för barnets utveckling.

I arbetet med ansökan om socialt hyreskontrakt ska utredande socialsekreterare särskilt uppmärksamma och säkerställa att stöd erbjuds i ärenden där minderåriga barn stadigvarande eller tillfälligt vistas hos förälder som ansöker om socialt kontrakt.

Barnperspektivet innebär att utredningen alltid ska göras med särskild bedömning av barnets situation, behov, intressen och åsikter för att säkerställa barnets rättigheter. I det ingår att göra en bedömning av vilka konsekvenser ett visst beslut kan få för barnet. Vilka överväganden som gjorts och hur dessa påverkar beslutet ska alltid dokumenteras, i en så kallad barnkonsekvensanalys.

Barnets rättigheter enligt Barnkonventionen ska bedömas i relation till annan lagstiftning som är relevant i den individuella bedömningen. Bedömningen ska

utgå från grundprinciperna i barnkonventionens barnsyn. Andra relevanta principer i barnkonventionen ska också beaktas i den individuella bedömningen.

Barnkonventionen har fyra grundprinciper som består av fyra artiklar som bildar en grund som alltid måste tas i beaktan. Grundprinciperna är (i förkortad version):

- artikel 2. Alla barn är lika mycket värda och har samma rättigheter. Ingen får diskrimineras
- artikel 3. Vid alla beslut som rör barn ska i första hand beaktas det som bedöms vara barnets bästa
- artikel 6. Barn har rätt till liv, överlevnad och utveckling
- artikel 12. Barn har rätt att uttrycka sin mening och höras i alla frågor som rör barnet. Hänsyn ska tas till barnets åsikter, utifrån barnets ålder och mognad.

Övriga artiklar som ska vägas in i utredningen är:

- artikel 9. Det ska säkerställas att ett barn inte skiljs från sina föräldrar, utom när det är nödvändigt för barnets bästa
- artikel 27. Varje barn har rätt till den levnadsstandard som krävs för barnets fysiska, psykiska, andliga, moraliska och sociala utveckling så som mat, kläder och bostad.

Därutöver ska de även tas hänsyn till övriga relevanta artiklar i utredningen.

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.

Personer som utsatts för våld i nära relation

När personer utsatts för våld i nära relationer ska socialtjänsten erbjuda stöd och hjälp i form av lämpligt, tillfälligt boende till den som behöver det. Det framgår av Socialstyrelsens föreskrifter och allmänna råd (SOSFS 2014:4) om våld i nära relationer samt enligt 5 kap 11 § SoL.

Socialtjänsten ska erbjuda stöd och hjälp till:

- våldsutsatta vuxna

¹ Socialtjänstlagen 14 kap. 1 §

- den som är under 18 år och har utsatts för våld eller andra övergrepp av sin partner
- den som är under 18 år och har utsatts för hedersrelaterat våld.

Socialt kontrakt beviljas som en tillfällig boendelösning men används inte i akuta fall.

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.

Prioriterade målgrupper

Särskild hänsyn ska alltid tas till;

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

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 med social utsatthet, medicinsk eller psykisk ohälsa i kombination med omfattande skuldsättning och betalningsanmärkningar eller efter vistelse på institution eller behandlingshem. Personer som inte är egenförsörjande och uppstår försörjningsstöd
- personer med särskilt skyddsbehov.
- unga och unga vuxna i behov av fortsatt stöd efter avslutad placering i familjehem eller hem för vård eller boende där socialnämnden har eftervårdsansvar.

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 vid behov. Hyresnämnden är den instans som fattar beslut om avtalets giltighet.

Omprövning av bistånd

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. Omprövningen kan då leda till att insatsen avslås och därmed avslutas.

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:

- om den enskilde vid upprepade tillfällen inte följer överenskommen handlingsplan.
- om förutsättningarna utifrån vilka beslutet har fattats, väsentligen förändrats.