

# Mot egen bostad



Typ av styrdokument: Riktlinjer  
Beslutande instans: Socialnämnden  
Datum för beslut: 2025-12-09 §  
Diarienummer: 2025.123 SN

Gäller för: Socialförvaltningen  
Giltighetstid: 2026-01-01 -  
Revideras senast: 2028-12-31  
Dokumentansvarig: Verksamhetsutvecklare

# Innehåll

<b>1.</b>	<b>Inledning .....</b>	<b>3</b>
1.1.	Definition av hemlöshet .....	3
1.2.	Syfte .....	3
<b>2.</b>	<b>Ansvarsfördelning .....</b>	<b>4</b>
2.1.	Kommunen .....	4
2.2.	Socialnämnden .....	4
2.3.	Den enskilde själv .....	4
<b>3.</b>	<b>Rättsliga utgångspunkter .....</b>	<b>5</b>
3.1.	Rätt till insats enligt socialtjänstlagen .....	5
3.1.1	Akut hemlöshet .....	5
3.1.2	Högsta förvaltningsdomstolens avgöranden .....	5
3.2.	Möjlighet att ge insats utöver .....	6
3.3.	Bostad till nyanlända .....	6
<b>4.</b>	<b>Insatser för boende .....</b>	<b>6</b>
4.1.	Prioriterade målgrupper .....	6
4.1.1	Enskilda med socialt sammansatt problematik .....	7
4.1.2	Enskilda med socioekonomisk problematik .....	7
4.1.3	Enskilda som är eller riskerar att bli utsatta för våld .....	7
4.2.	Tidiga och förebyggande insatser .....	7
4.2.1	Råd och stöd att söka bostad .....	7
4.2.2	Förebygga avhysning .....	7
4.3.	Insatser till bostad .....	8
4.3.1	Ansökan om social förtur i lägenhetskön .....	8
4.3.1	Hyresgaranti, proprieborgen .....	8
4.3.2	Övergångslägenhet .....	9
4.3.3	Bostad först .....	9
4.3.4	Socialt kontrakt .....	10
<b>5.</b>	<b>Hyresrättslig vägledning .....</b>	<b>11</b>
5.1.	Hyresavtalets kontraktsform .....	11
5.2.	Avtal på bestämd och obestämd tid .....	11
5.2.1	Förlängningstidsklausul .....	12
5.3.	Avstående om besittningsskydd .....	12
5.4.	Boendespärsklausul i avtalet .....	12
5.5.	Oskäliga villkor .....	12
5.5.1	Möjlighet till vissa villkor utifrån beslut om insats .....	13

# 1. Inledning

Bristen på bostäder och kraven för att få en bostad medför att allt fler har svårt att på egen hand få en bostad på den ordinarie bostadsmarknaden. Detta har bidragit till att allt fler bostads- och hemlösa kommuninvånare vänder sig till socialtjänsten för att få hjälp med att finna en bostad eller för att få en bostad.

Socialtjänsten har ansvar för att ge stöd till enskilda som har behov av insatser för att uppnå skäliga levnadsförhållanden. Socialtjänsten har dock inte ansvar för att tillgodose behov av bostad som beror på allmän bostadsbrist, utan det åligger den enskilde att själv utifrån sin förmåga ansvara för sin boendesituation.

*Ett eget hem är av central betydelse för alla människor och på många sätt en förutsättning för välmående och delaktighet i samhället. Sveriges kommuner har utvecklat olika lösningar för att möta behovet av bostäder för personer som inte själva får besittningsrätt till en lägenhet eller som behöver stöd för att kunna bo i en egen bostad. Inom gruppen hemlösa personer finns personer med en ofta komplex problematik och med ett stort behov av olika vård- och stödinsatser utöver bostaden. För att kunna hjälpa dem behövs utvecklade metoder och arbetssätt. (Regeringens strategi för att motverka hemlöshet 2022–2026)*

## 1.1. Definition av hemlöshet

Socialstyrelsen definierar hemlöshet utifrån fyra olika boendesituationer. Det som personer i hemlöshet har gemensamt är att de lever under mer eller mindre osäkra boendeförhållanden och saknar en egen bostad, det vill säga en bostad ägd eller hyrd av den enskilde eller en familjemedlem.,

1. Akut hemlöshet – personer som sover i offentliga lokaler, utomhus eller i trappuppgångar eller på akutboenden, härbärgen, jourboenden, skyddade boenden, vandrarhem eller motsvarande
2. Institutionsvistelse och stödboende – anstalt/institutionsvistelse eller boende på stödboende som är utan bostad inför planerad utflytt
3. Långsiktiga boendelösningar – boenden ordnade av socialtjänsten
4. Eget ordnat kortsiktigt boende – inneboende hos bekanta/släkt/familj eller boende i andrahand utan kontrakt eller med tillfälligt kontrakt.

## 1.2. Syfte

Övergripande syfte med socialnämndens insatser är att enskilda ska ges möjlighet att etablera sig på den ordinarie bostadsmarknaden och på sikt inte ingå i någon av Socialstyrelsens boendekategorier för definition av hemlöshet.

Riktlinjens syfte är att tydliggöra socialnämndens ansvarsområde för kommuninvånare som saknar bostad samt ge vägledande stöd i socialtjänstens kontakt med enskilda som ansöker

om stöd för anskaffning av bostad. Riktlinjens syfte är också att tydliggöra socialnämndens nuvarande arbete för att förebygga och motverka bostads- och hemlöshet.

## **2. Ansvarsfördelning**

### **2.1. Kommunen**

Kommunens bostadsförsörjningsansvar styrs av lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar, som syftar till att kommunen ska skapa goda förutsättningar för att alla i kommunen ska leva i goda bostäder och främja ändamålsenliga åtgärder för att bostadsförsörjningen förbereds och genomförs.

### **2.2. Socialnämnden**

Kommunen och socialtjänsten har en lagstadgad skyldighet enligt socialtjänstlagen, SoL, att arbeta för att äldre får goda bostäder enligt 8 kap. 3 § SoL, att inrätta särskilda boendeformer för äldre enligt 8 kap. 4 § SoL och att inrätta bostäder med särskilt stöd enligt 8 kap. 11 § SoL för personer med funktionsnedsättning samt ansvarar för att det finns tillgång till familjehem, stödboenden för unga, skyddade boenden och hem för vård eller boende enligt 9 kap. 7 § SoL.

Enligt 4 kap. 1 § socialtjänstlagen är kommunen ansvarig för socialtjänsten och har det yttersta ansvaret för att enskilda får de insatser de behöver. Enligt 6 kap. 4 § socialtjänstlagen ska socialnämnden ta initiativ till och bevaka att åtgärder vidtas för att skapa en god samhällsmiljö och goda förhållanden för barn och unga, för äldre, för personer med funktionsnedsättning, för dem som utsätts för våld eller andra övergrepp av en närstående och för andra grupper som har behov av samhällets särskilda stöd. Socialnämnden ska i sin verksamhet främja den enskildes rätt till arbete, bostad och utbildning. Enligt barnkonventionen ska barns rättigheter särskilt beaktas och enligt 3 kap. 1 § socialtjänstlagen ska barnets bästa alltid vara vägledande vid beslut som rör barn.

### **2.3. Den enskilde själv**

Varje kommuninvånare har 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, ta hjälp av sitt nätverk samt att anpassa boendetyp och det geografiska området vid sitt bostadssökande.

## 3. Rättsliga utgångpunkter

Det finns inga bestämmelser i socialtjänstlagen som ger bostadslösa en allmän rätt till att få en bostad av socialtjänsten. För att få rätt till insats krävs enligt socialtjänstlagen att den enskilde inte själv kan tillgodose sina behov eller kan få dem tillgodosedda på annat sätt. Den enskilde ska genom insatsen tillförsäkras skäliga levnadsförhållanden och socialtjänstens insatser ska utformas så att det stärker den enskildes möjligheter att leva ett självständigt liv.

### 3.1. Rätt till insats enligt socialtjänstlagen

Enligt 11 kap. 1 § socialtjänstlagen har en enskild som inte själv kan tillgodose sina personliga behov och inte heller kan få dem tillgodosedda på annat sätt rätt att få insatser av socialnämnden för dessa behov. Den enskilde ska tillförsäkras skäliga levnadsförhållanden genom insatserna.

#### 3.1.1 Akut hemlöshet

Kommunen har enligt 4 kap. 1 § socialtjänstlagen det yttersta ansvaret för att enskilda får de insatser de behöver. Detta innebär att enskilda som har uttömt sina egna möjligheter och saknar inhyssning för natten har rätt till ekonomiskt bistånd till kostnad för att inhysa sig till exempel på ett vandrarhem eller en insats i form av tillfälligt boende för att undvika en akut nödsituation.

#### 3.1.2 Högsta förvaltningsdomstolens avgöranden

För att socialtjänsten ska ha en skyldighet att ordna boende och inte enbart lämna ekonomiskt bistånd för boendekostnader (hyra), krävs att sökanden helt saknar möjlighet att själv anskaffa en bostad samt att denne helt saknar bostad. Av praxis från Högsta förvaltningsdomstolen framgår att när den enskilde har speciella svårigheter att på egen hand skaffa bostad och behovet inte kan tillgodoses på annat sätt så är socialnämnden skyldig att tillhandahålla en bostad som uppfyller krav på skälig levnadsnivå (RÅ 2004 ref. 130, RÅ 1990 ref. 119). Enligt Högsta förvaltningsdomstolens avgöranden ska följande tre kriterier vara uppfyllda:

1. Den enskilde ska vara helt bostadslös.
2. Den enskilde ska ha speciella svårigheter att på egen hand anskaffa bostad. Detta avser speciella svårigheter hos den enskilde, att den saknar förmåga, inte generella svårigheter i en stor stad med bostadsbrist eller en nyanländ som inte kan språket.
3. Den enskilde ska tillhöra en socialt utsatt grupp som kan behöva särskild hjälp att anskaffa en bostad.

Omständigheter som typiskt sett har ansetts medföra svårigheter att på egen hand ordna bostad är till exempel vissa fall av psykisk sjukdom, beroendeproblematik, vräkningshistorik



eller betydande skulder. Utöver ovanstående ska behovet inte kunna tillgodoses på annat sätt än genom insats från socialtjänsten. Det innebär bland annat att den enskilde ska vara aktivt bostadssökande och göra vad den kan för att försöka undanröja de svårigheter som eventuellt finns när det kommer till anskaffande av bostad. Det kan till exempel innebära att den enskilde har gjort vad den kan för att avbetala skulder, göra upp avbetalningsplaner eller tagit emot hjälp och stöd i sitt bostadssökande.

## **3.2. Möjlighet att ge insats utöver**

Enligt 11 kap. 4 § socialtjänstlagen får socialnämnden ge insatser för att tillgodose personliga behov utöver vad som följer av 1 § om det finns skäl för det.

För att socialtjänsten ska ge insatser enligt 11 kap. 4 § socialtjänstlagen krävs att socialnämnden fattar beslut att ge insatser utöver vad som följer av 11 kap. 1 § socialtjänstlagen.

## **3.3. Bostad till nyanlända**

En kommun är skyldig att efter anvisning ta emot vissa nyanlända invandrare för bosättning i kommunen enligt 5 § i den så kallade bosättningslagen (2016:38). Lagen omfattar bland annat nyanlända personer som har beviljats uppehållstillstånd som flyktingar eller annan skyddsbehövande och deras anhöriga. Det är Migrationsverket som anvisar kommuner att ta emot nyanlända personer för bosättning i de fall personen eller familjen inte kan ordna boende på egen hand.

# **4. Insatser för boende**

Socialtjänsten ska enligt 2 kap. 2-4 §§ socialtjänstlagen inriktas på att utveckla enskildas och grupper egna resurser och samtidigt beakta den enskildes ansvar för sin och andras sociala situation. Verksamhet ska inriktas på att enskilda får leva ett värdigt liv och känna välbefinnande och ska arbeta förebyggande och vara lätt tillgänglig.

## **4.1. Prioriterade målgrupper**

Det föreligger inte en självklar rätt till stöd för att anskaffa bostad för att man ingår i prioriterad målgrupp. En sammanvägd bedömning av den enskildes behov och den enskildes förmåga att själv eller på annat sätt tillgodose sina behov behöver göras.

Nedanstående målgrupper bedöms prioriterade för stöd till bostadsanskaffning utifrån socialtjänstlagen och rättspraxis.

#### **4.1.1 Enskilda med socialt sammansatt problematik**

Enskilda med långvarig och omfattande sammansatt problematik i form av skadligt bruk och beroende och/eller psykisk ohälsa och sjukdom.

#### **4.1.2 Enskilda med socioekonomisk problematik**

Enskilda med överskuldsättning, betalningsanmärkningar och med låg eller ingen inkomst.

#### **4.1.3 Enskilda som är eller riskerar att bli utsatta för våld**

Enskilda som utsätts eller riskerar att utsättas för våld i nära relation, hedersrelaterat våld och förtryck, brottsoffer och så kallat avhoppare, en person som valt att eller vill lämna en kriminell organisation.

### **4.2. Tidiga och förebyggande insatser**

#### **4.2.1 Råd och stöd att söka bostad**

Socialnämnden är ansvarig för att ge enskilda som har behov av det råd och stöd att anskaffa en egen bostad.

##### **Rådgivning**

Boenderådgivning innebär att man får information om hur man söker bostad och får viss praktisk hjälp med att till exempel registrera sig i bostadsköer. Rådgivningen kan ges individuellt eller i grupp och bör erbjudas alla som befinner sig i osäkra boendeförhållanden. Rådgivningen är en öppen verksamhet och insatsen ges utan individuell behovsprövning.

##### **Insats boendecoachning**

Boendecoachning innebär att man får individuell hjälp att söka en egen bostad. I boendecoachningen ingår individanpassad information och praktisk hjälp med att till exempel registrera sig på olika bostadsförmedlingar och bostadssajter, utforma brev till hyresvärdar för att ansöka om lediga lägenheter och stöd för att kontakta hyresvärdar. Boendecoachning är en insats som ges med eller utan individuell behovsprövning. Boendecoachning bör erbjudas alla som ansöker om tillfälligt boende utifrån en akut hemlöshetssituation.

#### **4.2.2 Förebygga avhysning**

Socialtjänsten arbetar aktivt med att förebygga avhysningar genom att erbjuda stöd och hjälp till den som riskerar att bli av med sitt boende. Socialtjänsten erbjuder information om hyresjuridiska frågor, samtal kring budget och ekonomi och ger stöd i andra frågor och problem som påverkar det egna boendet. Utgångspunkten är att socialtjänsten ska agera i ett tidigt skede.

En viktig del i det förebyggande arbetet är också samverkan med hyresvärdar och fastighetsägare. Hyresvärdar och fastighetsägare har en skyldighet enligt 12 kap.

jordabalken att meddela socialnämnden om en hyresgäst riskerar att bli avhyst från sin lägenhet på grund av störning, bristande skötsamhet, utebliven hyra, om det sker en anmodan om att vidta rättelse eller vid uppsägning på grund av olovlig andrahandsuthyrning. Syftet är att socialnämnden ska ges möjlighet att erbjuda stöd och hjälp till den som riskerar sitt boende.

## **4.3. Insatser till bostad**

Ansökningar och handläggning av ärenden om insatser till bostad avser vuxna personer. Anledningen är att en person som är under 18 år är omyndig och saknar rättshandlingsförmåga och kan därför inte ingå avtal enligt 9 kap. 1 § föräldrabalken, FB.

### **4.3.1 Ansökan om social förtur i lägenhetskön**

En ansökan om social förtur i lägenhetskön kan beviljas efter bedömning att den enskilde utifrån sin förmåga uttömt sina egna möjligheter till att ordna bostad på egen hand. Hyresvärden eller fastighetsägaren kan neka personen tilldelning av lägenhet på grund av brist på goda boendereferenser, betalningsanmärkningar eller skulder, varför socialtjänsten inte kan lova en enskild att den kommer få en lägenhet via social förtur.

Enligt nuvarande avtal mellan socialförvaltningen och AB Alingsåshem är förturer till lägenheter avsett för hushåll som av olika skäl inte på egen hand kan ordna bostad eller inte klarar att efterleva hyreslagens krav och fungera som boende i ett flerfamiljshus inom det ordinarie bostadsbeståndet hos AB Alingsåshem. Hyreslagens krav innebär att hyresgästen ska betala hyran i tid, vårda lägenheten och inte utsätta sina grannar för olägenheter eller störningar. Varje ärende bedöms och beslutas av socialtjänsten enligt den myndighetsutövning som tillämpas inom området. Socialtjänsten ansvarar för att den enskilde får behovsanpassat stöd.

Syftet med en ansökan om social förtur i lägenhetskön är att den enskilde ska erhålla ett eget hyresavtal med hyresvärden eller fastighetsägaren. Dock kan hyresvärden eller fastighetsägaren ställa krav på en provotid innan den enskilde kan erhålla ett eget hyresavtal, till exempel om hyresgästen saknar goda boendereferenser. Om detta sker kan socialnämnden bevilja insats i form av socialt kontrakt.

Enligt kammarrätten i Stockholm (mål nr 3241-02) är social förtur till bostad inte bistånd enligt 11 kap. 1 § socialtjänstlagen, SoL. Socialnämnden får dock enligt 11 kap. 4 § SoL ge insatser för att tillgodose personliga behov utöver vad som följer av 11 kap. 1 § SoL om det finns skäl för det.

Ansökan om social förtur i lägenhetskön beviljas enligt 11 kap. 4 § socialtjänstlagen.

### **4.3.1 Hyresgaranti, proprieborgen**

En kommunal hyresgaranti är ett borgensåtagande från kommunens sida som omfattar en hyresgäst skyldighet att betala hyran. Syftet med hyresgarantier är att ge stöd till hushåll som har ekonomisk förmåga att klara sina boendekostnader på egen hand men som trots



detta har svårigheter att få ett hyreskontrakt med besittningsrätt, utifrån de krav som ställs av hyresvärdarna för att få ett hyreskontrakt. Kommuner som väljer att ställa ut kommunala hyresgarantier, så kallad proprieborgen, kan med stöd av förordningen (2007:623) ansöka om statliga bidrag hos Boverket och beviljas statligt bidrag för varje lämnad garanti som uppfyller kriterierna.

Följande kriterier behöver den enskilde uppfylla för att beviljas en hyresgaranti,

- folkbokförd i Alingsås kommun,
- vara eller inom kort bli bostadslös,
- vara självförsörjande,
- sakna möjlighet till en borgensman i det egna nätverket
- hyran ska inte vara högre än vad en låginkomsttagare på orten har råd med.

Borgensåtagandet omfattar 6 månadshyror under en tid av två år samt eventuella inkassokostnader och kostnader i samband med avhysning.

Kommunfullmäktige beslutade senast om riktlinjer för kommunal borgen den 27 februari 2013 (KF § 36 Dnr 2012.592 KS 072) där anges att beslut om borgen/hyresgaranti för bostad med hyresrätt är delegerad till socialnämnden för beslut enligt socialtjänstlagen.

Hyresgaranti är en insats som socialnämnden beviljar enligt 11 kap. 4 § socialtjänstlagen.

Beslutet om hyresgaranti villkoras med att den enskilde, vid bristande hyresbetalning, är återbetalningsskyldig till socialnämnden för de kostnader som ingår i hyresgarantin.

### **4.3.2 Övergångslägenhet**

Insats i form av övergångslägenhet kan beviljas när den enskilde bedöms ha svårigheter att på egen hand ordna en bostad men där man inte bedömt att den enskilde helt uttömt sina möjligheter och insats i form av boendecoach bör även beviljas den enskilde i samband med insats övergångslägenhet. Övergångslägenhet kan också beviljas den enskilde i avvaktan på en mer långsiktig bostadslösning, till exempel om den enskilde avvaktar erbjudande om lägenhet efter en ansökan om social förtur.

Insats övergångslägenhet beviljas oftast för en period om tre eller sex månader beroende på den enskildes situation och enligt 11 kap. 1 § eller 11 kap. 4 § socialtjänstlagen.

### **4.3.3 Bostad först**

Bostad först bygger på principen att en egen bostad är en grundläggande mänsklig rättighet och att den ger en stabil grund för att hantera andra utmaningar som skadligt bruk och beroende eller psykisk ohälsa.

Bostad först riktar sig till personer i långvarig hemlöshet som har en komplex social problematik, ofta i kombination med samsjuklighet och som därför ofta utestängs från bostadsmarknaden.

Fokus i insatsen är att stödja den enskilde att följa och efterleva kraven i hyreslagen, det vill säga betala hyran i tid, vårda lägenheten och inte störa grannar. Insatsen utgår från den enskildes motivation och en bedömning av den enskildes egna boendeförmåga är inte relevant för att erbjudas insatsen. I insatsen ingår ett kvalificerat stöd med hög grad av flexibilitet och som varierar i omfattning över dag och tid utifrån den enskildes behov.

Målet är att socialnämnden med hyresvärdens godkännande ska kunna överlåta förstahandsavtalet till den enskilde.

Insats Bostad först beviljas enligt 11 kap. 1 § eller 11 kap. 4 § socialtjänstlagen.

#### **4.3.4 Socialt kontrakt**

Insats i form av socialt kontrakt innebär att socialnämnden via andrahandsavtal hyr ut en bostadslägenhet till den enskilde. Grunden för bedömning om insatsen kan beviljas beror på den enskildes förmåga och om den enskilde anses ha uttömt sina möjligheter att på egen hand ordna ett boende. Vid bedömning av insats socialt kontrakt behöver en helhetsbedömning av den enskildes situation göras, till exempel om den enskilde har barn.

##### **Krav på provotid från hyresvärd vid social förtur och egna köpoäng**

Om den enskilde inte godkänns som förstahandshyresgäst av AB Alingsåshem vid beviljandet av social förtur eller om den enskilde med egna köpoäng erhåller erbjudande om lägenhet finns möjlighet att bevilja insats i form av socialt kontrakt under provotid. Målet är att socialnämnden med hyresvärdens godkännande ska kunna överlåta förstahandskontraktet till den enskilde efter en provotid om 12 månader.

AB Alingsåshem och andra hyresvärdar, kan ställa krav på socialt kontrakt vid avsaknad av boendereferenser, att det inte är möjligt att begära in boendereferenser från personuppgiftsskyddade personer eller vid negativa boendereferenser på grund av tidigare avhysning, hyresskuld eller störningar.

En förutsättning för överlåtelse av förstahandskontraktet är att personen sköter sina åtaganden som hyresgäst enligt kraven i hyreslagen, att betala hyran i tid, att inte orsaka störningar, att vårda lägenheten och att inte skuldsätta sig eller få betalningsanmärkningar under provotiden. Insats socialt kontrakt förutsätter ett aktivt arbete från den enskilde och socialsekreteraren för att den enskilde exempelvis ska komma tillrätta med sin skuldsituation om det är skälet till att personen inte godkänts som förstahandshyresgäst av hyresvärden.

Socialt kontrakt beviljas för en period om 14 månader, där en kontakt ska tas med AB Alingsåshem vid 12 månader med en begäran om att hyresavtalet ska överlåtas till den enskilde. Om AB Alingsåshem inte överlåter hyresavtalet till den enskilde kan insats behöva lämnas för en ny provotid. För överenskommelse med andra hyresvärdar får insatsens längd avgöras i varje enskilt fall.

Ett socialt kontrakt utifrån krav från hyresvärden på provotid är en insats som beviljas enligt 11 kap. 1 § eller 11 kap. 4 § socialtjänstlagen.

**Socialt kontrakt för att förebygga avhysning**

Om en enskild i samband med beslut om avhysning förlorat sin besittningsrätt, kan AB Alingsåshem och andra hyresvärdar ställa krav på socialt kontrakt för att hindra att avhysningen verkställs och den enskilde blir hemlös. I dessa fall kan en överenskommelse ske där socialnämnden övertar hyresavtalet under en överenskommen provotid för att den enskilde ska kunna bo kvar och att hyresavtalet efter godkänd provotid kan överlåtas till den enskilde.

Ett socialt kontrakt utifrån krav från hyresvärderna på provotid är en insats som beviljas enligt 11 kap. 4 § socialtjänstlagen.

**Socialt kontrakt vid rätt till bostad**

Om den enskildes möjligheter att ordna bostad på egen hand, med eller utan stöd av socialtjänsten, bedöms vara helt uttömda och den enskilde bedöms ingå i de kriterier som följer av Högsta förvaltningsdomstolens avgöranden (RÅ 2004 ref. 130, RÅ 1990 ref. 119) är socialnämnden skyldig att tillhandahålla en bostad som uppfyller krav på skälig levnadsnivå.

Ett socialt kontrakt utifrån rätt till insats beviljas enligt 11 kap. 1 § socialtjänstlagen.

## 5. Hyresrättslig vägledning

I Jordabalkens (1970:994) 12 kapitel regleras hyresrätten, som avser avtal genom vilka hus eller delar av hus upplåts till nyttjande mot ersättning. Jordabalkens 12 kapitel brukar kallas för hyreslagen.

### 5.1. Hyresavtalets kontraktsform

Socialnämnden förhyr lägenheter av hyresvärdar eller fastighetsägare och blir då förstahandshyresgäst. De avtal som socialnämnden sedan tecknar med enskilda är andrahandskontrakt i hyreslagens mening.

### 5.2. Avtal på bestämd och obestämd tid

Hyresavtal på obestämd tid är inte lämpligt vid ett andrahandshyresförhållande då det medför att lagstadgade uppsägningstider ska följas och att avtalet alltid måste sägas upp för att avtalet ska upphöra.

För hyresavtal på bestämd tid finns en tidsgräns om nio månader som påverkar om avtalet behöver sägas upp. Understiger hyrestiden nio månader så upphör hyresavtalet vid hyrestidens utgång och ingen uppsägning krävs. Om hyresgästen inte flyttar ut ska en anmodan om att flytta lämnas till hyresgästen. Om hyresgästen fortsatt inte flyttar ut ska ärendet överlämnas till Hyresnämnden inom en månad. Överstiger avtalet nio månader

krävs uppsägning. Om hyresgästen inte flyttar ut ska ärendet överlämnas till Hyresnämnden inom en månad.

### **5.2.1 Förlängningstidsklausul**

Vid avtal på bestämd tid krävs en förlängningstidsklausul i hyresavtalet, för att avtalet inte ska anses förlängt på obestämd tid vid utebliven uppsägning, enligt hyreslagen. Detta är särskilt viktigt om hyresgästen fortsätter använda lägenheten trots att avtalet upphört och hyresvärden inte anmodat hyresgästen att flytta inom en månad efter hyrestidens utgång.

Förlängningstidsklausulen bör formuleras som följer "Om varken förstahands- (socialnämnden) eller andrahandshyresgästen säger upp detta avtal förlängs hyrestiden med en (1) månad för varje gång uppsägning inte sker."

## **5.3. Avstående om besittningsskydd**

Andrahandsavtal innebär att hyresgästen saknar besittningsskydd de första två åren av hyresförhållandet. Överenskommelse med avstående från besittningsskydd ska alltid ske inför tecknande av hyresavtal i form av andrahandskontrakt med enskild. Överenskommelse om avstående av besittningsskydd ska godkännas av Hyresnämnden och gäller som längst i fyra år. Om hyrestiden överstiger fyra år gäller andrahandshyresgästens besittningsskydd i förhållande till förstahandshyresgästen.

## **5.4. Boendespärrsklausul i avtalet**

Vid hyresavtal som innebär verkställighet av beslut om insats där lägenhet för bostadsändamål ingår eller är den primära insatsen ska en boendespärrsklausul anges. Syftet med en boendespärrsklausul är att det tydliggör för hyresgästen att uthyrningen är förbehållen för ett visst ändamål eller till en viss grupp av hyresgäster och att det finns särskilda förutsättningar för uthyrningen. Ett villkor i form av en boendespärr anses som regel inte strida mot god sed i hyresförhållandet eller vara oskäligt mot hyresgästen, det vill säga att avtalet upphör när förutsättningarna för uthyrningen inte längre är uppfyllda.

Boendespärrsklausulen bör formuleras som följer "Lägenheten är förbehållen hyresgäster med ett pågående beslut om insats enligt socialtjänstlagen. Hyresavtalet kan komma att upphöra vid den tidpunkt då hyresgästen inte längre har rätt till insats x"

## **5.5. Oskäliga villkor**

Den enskilde har enligt regeringsformens 2 kapitel grundläggande fri- och rättigheter. Enligt 2 kap. 6 § regeringsformen är var och en gentemot det allmänna skyddad mot påtvingat kroppsligt ingrepp, kroppsvisitation, husrannsakan och liknande intrång samt betydande intrång i den personliga integriteten. Regeringsformen skyddar enskilda mot oskäliga och otillåtna villkor i exempelvis hyresavtal med nyttjanderätt till bostaden mot betalning (hyra). Socialnämnden får inte i ett hyresavtal ta med villkor som att den enskilde ska ta emot ett visst stöd, tillåta tillsyns- och hembesök, genomgå nykterhet- eller drogkontroller, kräva att

den enskilde uppsöker eller har kontakt med hälso- och sjukvården eller liknande. Det är heller inte tillåtet med villkor om att hyresgästen inte får ha inneboende utifrån Europakonventionen och rätten till respekt för privat- och familjeliv. Vad gäller förbud mot husdjur eller att röka i lägenheten så är det otillåtna villkor såvida inte fastigheten är ett certifierat allergihus eller villkoren påkallats av ett särskilt berättigat intresse och gäller samtliga hyresgäster i fastigheten, enligt hyreslagen och dess rättspraxis. Det saknas även lagstöd för att kräva att den enskilde ska ha en giltig hemförsäkring under hyrestiden.

### **5.5.1 Möjlighet till vissa villkor utifrån beslut om insats**

Vid beslut om insats enligt 11 kap. 4 § socialtjänstlagen finns möjlighet att ställa villkor under förutsättning att beslut om insats villkorats genom förbehåll med till exempel att den enskilde ska ha en giltig hemförsäkring under beslutsperioden och därmed hyrestiden.

Vid beslut enligt 11 kap. 1 § socialtjänstlagen kan socialnämnden i hyresavtal inte ställa andra villkor än de som följer av hyreslagens krav, det vill säga betala hyran i tid, inte störa sina grannar och vårda lägenheten.