

NORMERANDE STYRDOKUMENT

Diarienummer

SN/2024:30

Riktlinjer för boendeenheten

Kategori av styrdokument:

Dokumenttyp:

Gäller för:

Antaget:

Ikraftträdande:

Giltighetstid:

Dokumentansvarig:

Normerande

Riktlinje

Nämndspecifikt

Socialnämnden den 17 april 2024 § 24

Reviderad den 18 februari 2026 § 5

Den 1 september 2024

Tills vidare

Socialchef



UPPLANDS
VÄSBY

Innehållsförteckning

1	Inledning	3
2	Hemlöshet.....	3
2.1	Social hemlöshet.....	3
2.2	Strukturell hemlöshet.....	3
3	Delegationsordning.....	4
4	Barnrättsperspektivet.....	4
5	Bilagor	4

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 att 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 ordna en bostad enligt 11 kap. 1 § Socialtjänstlagen. Inom ramen för en behovsbedömning enligt 11 kap 4 § Socialtjänstlagen kan insats beviljas till en långsiktig boendelösning i form av lägenhet med så kallat kommunalt kontrakt.

2 Hemlöshet

2.1 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.

2.2 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 dem ekonomiska förutsättningarna förändras.

Att vara hemlös är inget kriterium i sig för att få insatser i form av boende 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 insatser enligt bilageförteckning för både socialnämnden och omsorgsnämnden. Det är inte avgörande om den enskilde är aktuell inom någon enhet på social- och omsorgskontoret eller inte.

3 Delegationsordning

Se socialnämnden delegationsförteckning.

4 Barnrättsperspektivet

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 bland annat 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 insatser är föräldrar till barn under arton år. Barnfamiljer är en av två målgrupper att särskilt beakta vid ett beslut om boende insats enligt 11 kap 4 § SoL.

5 Bilagor

Bilaga 1 – Försöksboende

Bilaga 2 – Träningslägenhet

Datum:
2025-12-19

Diarienummer:
SN/2024:30

Bilaga 1 Försöksbostad

Innehållsförteckning bilaga 1

1	Försöksboende.....	1
1.1	Målsättning	1
1.2	Beslut	1
2	Rättsliga förutsättningar	1
2.1	Insats enligt 11 kap 1 § socialtjänstlagen	1
2.2	Identifiera vad ansökan avser	2
2.3	Bedöm insatsens lämplighet	2
2.4	Bostadslöshet	2
2.5	Uttömt möjligheter att på egen hand anskaffa ett boende	2
2.6	Krav på folkbokföring	2
2.7	Speciella svårigheter att anskaffa ett boende.....	3
3	Bifall eller avslag	3
3.1	Insats enligt 11 kap 4 § socialtjänstlagen (SoL)	4
3.2	Krav på folkbokföring	4
3.3	Identifierad målgrupp	4
4	Genomförande.....	4
4.1	Kompletterande insatser	4
4.2	Genomförandeplan	4
4.3	Uppföljning.....	5
4.4	Återkallelseförbehåll	5
4.5	Icke-verkställda beslut	6
5	Hyresrättsliga frågor	6
5.1	Hyresförhållanden	6
5.2	Hyresavtal	6
5.3	Besittningsskydd.....	6

5.4	Kontraktöverlåtelse av ett försöksboende	7
5.5	Hemförsäkring	7
5.6	Rättslig prövning, uppsägning och avhysning	7
5.7	Kvarlämnad egendom	8

1 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.

1.1 Målsättning

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

1.2 Beslut

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

2 Rättsliga förutsättningar

2.1 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:

- den enskilde har ett behov av ett försöksboende
- 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 boende från den enskilde. Ansökan kan antingen vara muntlig eller skriftlig. En muntlig ansökan ska dokumenteras. Ansökan ska utredas av ansvarig boendekonsulent på boendeenheten och inleds enligt 14 kap. 2 § SoL.

2.2 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 boende, gå vidare i riktlinjerna.

2.3 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.

2.4 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.

2.5 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, 2012-10-22).

2.6 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.

2.7 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, 2020-03-06 och 7590-19 2019-11-22).
- När en enskild har en god man eller förvaltare, eller fått boendestöd beviljat talar det emot att personen har speciella svårigheter (Högsta förvaltningsdomstolen, HFD 2022 ref. 46, 2022-11-10. Kammarrätten i Stockholm, 126-16 2016-04-08 och 5213-19 2019-10-16).
- Skyddade personuppgifter samt utsatthet för hot och våld utgör inte ensamt speciella svårigheter (Kammarrätten i Stockholm mål 1067-20, 2020-04-08 samt Kammarrätten i Sundsvall mål 1014-20, 2020-10-19).
- 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, 2019-04-01).
- 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, 2021-12-27).
- 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, 2018-12-19).

3 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.

3.1 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 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.

3.3 Identifierad målgrupp

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

1. Familjer/ensamstående med barn under arton år som saknar boende, har uttömt allt och som har speciella svårigheter att ordna boende
2. 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 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.

4.3 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. Boendevägleddare 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

4.4 Återkallelseförbehåll

Ett beslut om insatsen försöksboende behöver villkoras så att det framgår att det gäller under förutsättning att den enskilde fullföljer den upprättade genomförandeplanen 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.

4.5 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 hyresvärdens. Hyresvärdens 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 bevissynpunkt 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.

5.7 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 avhystes 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 sexmånadersfrist. 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.

Datum:
2025-12-19

Diarienummer:
SN/2024:30

Bilaga 2 Träningslägenhet

Innehållsförteckning bilaga 2

1	Syfte.....	1
2	Utformning och praktik.....	1
2.1	Målgrupp.....	1
2.2	Handläggning	2
2.3	Samverkan.....	3
2.4	Hemförsäkring.....	4
3	Rättslig prövning, uppsägning och avhysning.....	4
3.1	Kvarglömd egendom	5
4	Individuell handlingsplan – träningslägenhet	5

1 Syfte

Att kunna erbjuda adekvata stödinsatser för klienter som genomgått stöd- och behandlingsinsatser hos andra enheter inom socialtjänsten, som är bostadslösa med begränsad förmåga att själv lösa sin situation samt behöver stödjas och träna på att bo för att på sikt klara ett helt självständigt boende.

2 Utformning och praktik

Träningslägenhet är en insats som provas enligt 11 kap. 1 § SoL, men som även kan beviljas enligt 11 kap. 4 § SoL. Detta då det i juridisk mening inte görs någon skillnad mellan insatserna träningslägenhet och försöksboende – kriterierna för att beviljas bostad enligt 11 kap. 1 § SoL är mycket höga. Då det i nämndens mening kan finnas situationer då behov av träningslägenhet föreligger trots att kriterierna i 11 kap. 1 § SoL ej möts ska möjligheten till bifall enligt 11 kap. 4 § SoL finnas.

Tiden i insats träningslägenhet ska vara tidsbegränsad till max två år, och hyreskontraktet kan inte övertas. Det ska finnas en tydlig planering inför att beslutet fattas, som beskriver de krav som ställs på klienten och vilka stödinsatser hen behöver. Besluten ska fattas med kortare tidsintervall, förslagsvis 6 månader i taget. Syftet med detta är att regelbundet följa upp att den individuella planen följs, och revidera den utefter behov.

Hela insatsen (avseende utredning, beslut, verkställande, uppföljning, tillsyn av bostad och avslut) ska ligga hos Boendeenheten, dock med parallella stödinsatser från andra enheter (se avsnitt 2.3 samverkan). Förfarandet kring upprättande och utformning av kontrakt, besiktning, val av lägenhet m.m. är detsamma som vid försöksboende.

De största skillnaderna mellan försöksboende och träningslägenhet är att i träningslägenhet ska individen, med stöd av individuellt utformade stödinsatser, tränas i att bo självständigt. I försöksboende har individen uppnått en större grad av självständighet, och fokus ligger på att skapa förutsättningar att överta hyreskontraktet. En annan viktig skillnad är att träningslägenheten aldrig kan övertas.

2.1 Målgrupp

Socialtjänsten har ej skyldighet att erbjuda bostad till bostadslösa i allmänhet. Det krävs således ett större stödbehov än enbart bostadslöshet, skulder, m.m. för att vara aktuell för träningslägenhet. Träningslägenhet är inte heller en slentrianmässig lösning när andra enheters placeringar går mot sitt slut. Träningslägenhet ska vara en insats som nyttjas på heltid, ej som ett deltidsboende. Kriterier för insatsen:

- Vuxna (20 år¹ eller äldre) som är bosatta i Upplands Väsby kommun

¹ För personer 18-21 år bör insatsen Min Framtid övervägas i första hand

- ¹Bostadslös och har försökt (efter egen förmåga och med stöd) lösa sin boendesituation². Bostadssökande bör ha skett med stöd av t ex boendepersonal eller boendestöd, i de fall sådana insatser är aktuella.
- Har en social problematik och har, över tid, tagit emot adekvata stödinsatser för denna. Exempel på stödinsatser: behandlingshem, stödboende, familjehem, olika former av stödlägenheter eller tillfälliga boendelösningar med öppenvård, boendestöd, sysselsättning osv.
- Uppnått tillräcklig stabilitet genom ovanstående insatser och därmed förmåga att bo självständigt, men har behov av fortsatta stödinsatser

2.2 Handläggning

Sedvanlig handläggning med ansökan, utredning och beslut, som i stort liknar handläggningsprocessen för försöksboende. Det finns inte några formella krav på att ansökan från start måste vara specificerad att avse antingen träningslägenhet eller försöksboende. Efter inkommen ansökan har Boendeenheten ett första samtal med personen i vilket en kartläggning görs. Detta samtal fungerar som en förhandsbedömning och i samråd med personen kommer man fram till om ansökan ska utredas och prövas mot kriterier för träningslägenhet eller försöksboende.

Om utredningen kommer fram till ett bifallsbeslut ska en individuell handlingsplan upprättas i samband med beslutet. Den individuella handlingsplanen är ett fysiskt dokument³ som ska innefatta vilka stödinsatser personen är i behov av för att klara av boendeformen (dvs följa hyreslagen) och på sikt nå ett eget boende. Alla enheter som personen är aktuell vid ska vara involverade i denna planering. Planen ska undertecknas av klient och Boendeenheten.

Under insatsen träningslägenhet (max 2 år) ska personen ta emot de stödinsatser hen är i behov av och arbeta för att nå ett självständigt liv. Personen ska söka andra boenden kontinuerligt under insatsen och aktivt öka sina förutsättningar att få ett eget kontrakt⁴.

Insatsen avslutas när personen hittat och flyttat till eget boende, alternativt efter två års boendetid eller om personen inte har klarat att bo med stöd och följa hyreslagen. Beslutet fattas med förbehåll och kan ändras om klienten missköter insatsen i enlighet med förbehållet. I vissa fall kan det framkomma under boendetiden att personens vårdbehov är för stort för att klara av insatsen, t ex vid omfattande återfall i missbruk eller kraftig försämring i fysisk eller psykisk hälsa. Det åligger i sådana fall samtliga berörda enheter att samverka och motivera personen att ta emot annan insats eller annat adekvat stöd, för att undvika allvarliga konsekvenser såsom hyresskulder eller vräkning.

Klienten kan ansöka om försöksboende som nästa steg i kedjan, sådan ansökan prövas enligt rådande riktlinjer och försöksboende är ingen garanti bara för att personen haft träningslägenhet. Har personen följt sin individuella handlingsplan, ej dragit på sig skulder under boendetiden samt varit aktivt bostadssökande under tiden i träningslägenhet bör detta dock

² Personen ska ha sökt egna boendelösningar och sökningarna ska ha varit realistiska. Sökandet bör ha skett under längre tid, inte bara precis i slutskedet av t ex en placering. Hänsyn ska dock tas till personens förmåga. Kraven på bostadssökande bör inte vara lika höga som vid ansökan om försöksboende

³ Kan upprättas som relaterat dokument i Combine. Se bilaga för exempel.

⁴ Exempel: kontakt med budget- och skuldrådgivare för att på sikt bli av med skulder. Öka sin inkomst/chans till inkomst genom t ex studier, arbetssökande, praktik m.m. Boendestöd för att träna på att sköta ett hem.

öka chanserna till försöksboende. I vissa fall kommer försöksboende ändå inte kunna bli aktuellt, t ex om det inte finns realistiska förutsättningar för personen att ta över kontraktet inom aktuell tidsram. Ett exempel på detta är när personen har skulder till brottsoffer (då dessa skulder kan vara mycket stora och då de i regel aldrig preskriberas).

2.3 Samverkan

Inför en ansökan ska enheten som klienten är aktuell vid samråda med Boendeenheten avseende insatsens lämplighet. Boendeenheten kan då informera om det är något mer klienten behöver göra, underlag som behöver inkomma med mera. Notera att klienten alltid har rätt att ansöka och få sin ansökan prövad, oavsett vilket initialt besked som ges.

Under utredningen ska Boendeenheten, genom samtal eller skriftliga uppgifter, inhämta information från den/de enhet/-er personen är aktuell vid. Detta sker med personens samtycke.

Det är viktigt att den/de enhet/-er personen är aktuell vid när ansökan om träningslägenhet görs finns kvar och erbjuder adekvata stödinsatser även under tiden i träningslägenhet. I stället för olika former av placeringar kan det handla om öppenvård, boendestöd, sysselsättning, hemtjänst m.m. Det ligger i samtliga enheters intresse att boendet i träningslägenhet fungerar så bra som möjligt. Det är naturligt att insatserna glesas ut över tid vid en stabil och fungerande boendesituation. Om stödbehovet efter en tid helt upphör föreligger inte heller fortsatt behov av träningslägenhet, då syftet med insatsen är att träna på att bo.

Den/de enhet/-er personen behöver stöd från under tiden i träningslägenhet ska medverka i upprättandet av personens individuella handlingsplan. Så långt det är möjligt bör alla berörda enheter och relevanta stödfunktioner samt klient delta i uppföljningsmöten av insatsen träningslägenhet, med sex månaders intervall. Vid dessa tillfällen ska klientens individuella handlingsplan ses över och vid behov revideras. Boendeenheten kan däremellan ha egna, tätare uppföljningar.

2.3.1 Tillsyn eller stödinsatser

Boendevägledare på Boendeenheten blir den formella utföraren av insatsen. Som framgår i ovan avsnitt kommer även andra stödfunktioner vara aktuella. Det kommer därför vara viktigt att särskilja de olika funktionernas uppdrag.

Boendevägledarens uppdrag är att, genom stöd och kontroll, se till att klienten följer bestämmelserna i hyreslagen. Detta sker t ex genom regelbundna tillsynsbesök i lägenheten, boendevägledning och uppföljning av sökta bostäder. Boendevägledare har även i uppdrag att besiktiga lägenheter vid in- och utflytt, ordna med låsbyten och andra praktiska göromål kring lägenheterna så som t ex felanmälan till fastighetsägare. Boendevägledarens uppdrag i det klientnära arbetet ser relativt lika ut oberoende av vilken klient som bor i lägenheten, då utgångspunkten är efterföljande av hyreslagen. Kontakten med boendevägledare bör, om möjligt, vara tätare för personer i träningslägenhet än personer i försöksboende, då stödbehovet kommer vara större.

Övriga stödinsatser skräddarsys efter personen och dess behov. För personer med psykisk ohälsa kan boendestöd vara aktuellt, exempelvis med uppdrag att stödja i hushållssysslor,

posthantering och bostadssökande. För personer med fysisk ohälsa kan hemtjänst vara nödvändigt. För personer med beroendeproblematik kan stöd och behandling i öppenvård vara aktuellt för att bibehålla nykter-, drog- eller spelfrihet. För personer med skulder behövs kontakt med budget- och skuldrådgivare.

Notera att socialtjänsten inte har rätt att kräva eller villkora behandlingsinsatser för att personen ska få eller behålla insatsen träningslägenhet. Det går inte att ändra beslutet till nackdel för den enskilde med motivering att personen t ex väljer att avsluta beroendebehandling, dock kan beslutet ändras om personen på grund av återfall i missbruk underlåter att följa hyreslagen (i enlighet med förbehåll i beslutet). Det är viktigt att samtliga involverade parter arbetar för att motivera klienten till adekvata stödinsatser så att hen har goda förutsättningar att klara insatsen.

2.4 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.

3 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.

3.1 Kvarglömd 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 avhystes 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 sexmånadersfrist. 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.

4 Individuell handlingsplan – träningslägenhet

På nästa sida följer ett exempel på en individuell handlingsplan. Punkter i den blå rutan är obligatoriska för alla med träningslägenhet att följa. Efterföljande stödinsatser anpassas till klientens unika situation.

Social- och omsorgskontoret

Boendeenheten

08-590 970 00

boendeenheten@upplandsvasby.se

Datum:

2026-xx-xx

Individuell plan - träningslägenhet

Denna individuella handlingsplan ligger till grund för min insats enligt 11 kap. 4 § socialtjänstlagen i form av träningslägenhet. Planens syfte är att tydliggöra vad jag behöver göra under boendetiden och vilka som ska hjälpa mig. Den individuella handlingsplanen följs upp regelbundet, minst var sjätte månad, och revideras vid behov

Under tiden jag bor i träningslägenhet förbinder jag mig att:

- Betala hyran i tid varje månad (innan förfallodatum)
- Teckna hemförsäkring och elavtal
- Ta hand om lägenheten, ej försämrå lägenhetens skick. Göra felanmälningar till Boendeenheten och, vid akuta händelser utanför kontorstid, anmäla dessa till fastighetens jourverksamhet
- Ej orsaka störningar, samt ansvara för att eventuella besökare ej orsakar störning
- Ta emot tillsynsbesök i lägenheten enligt överenskommelse
- Ställa mig i bostadsköer och aktivt söka annan bostad under hela boendetiden
- Ej dra på mig skulder under tiden jag bor i träningslägenhet. Arbeta för att minska och/eller bli av med eventuella befintliga skulder

För att följa detta ska jag ta emot följande stöd:

Boendestöd via socialpsykiatri

- Stöd och påputtning kring hushållssysslor
- Stöd kring posthantering
- Stöd att söka bostäder

Budget- och skuldrådgivning

- Se över och göra en plan för mina skulder

Öppenvård via Vuxenenheten

- Eftervårdsbehandling för att bibehålla drogfrihet
- Motiverande och stödjande samtal med behandlingsassistent

Ekonomiskt bistånd

- Ansöka om ekonomiskt bistånd varje månad

Biståndsenheten för personer med funktionsnedsättning

Biståndsenheten för äldre och vuxna under 65 år

Arbetsmarknadsenheten

Beroendemottagningen

Öppenvårdspsykiatri

(Osv. Ta med de vårdgivare som är aktuella för klienten)

Underskrifter

Hyresgästens för- och efternamn

Boendekonsulentens för- och efternamn
Upplands Väsby kommun

Med min underskrift bekräftar jag att jag förstått innehållet och att jag har varit med i utformningen av min planering. Jag har fått en kopia av min individuella handlingsplan.