



Stockholms
stad

Riktlinjer för handläggning av försöks-, tränings- och Bostad Först- lägenheter

Månad År

Riktlinjer för handläggning av försöks- och träningslägenheter

Klicka här och skriv månad och år

Dnr: SOF 2024/334

Utgivningsdatum: Klicka här för att ange utgivningsdatum

Kontaktperson: Socialförvaltningen, avdelningen för strategi och utveckling

Innehåll

Innehåll	3
Inledning	5
Riktlinjernas disposition	5
Begrepp och lagstiftningar	5
Barnets rättigheter	6
Avgränsningar	6
1. Bistånd till bostadsanskaffning enligt SoL.....	7
1.1. Bistånd till permanent bostadsanskaffning genom försöks- och Bostad Först-lägenhet	8
1.1.2. Förutsättningar för insatsen försöks- och Bostad Först-lägenhet.....	8
1.1.3. Skillnaden mellan försöks- och Bostad Först-lägenhet	9
1.2. Bistånd till tillfällig bostadsanskaffning genom träningslägenhet.....	9
1.2.1. Förutsättningar för insatsen träningslägenhet	9
1.2.3. Joutlägenhet.....	11
1.3. Handläggning av ärenden avseende försöks-, tränings- eller Bostad Först-lägenhet	11
1.3.1. Beslut enligt 4 kap. 1 och 2 §§ SoL	12
1.3.2. Förutsättningar för ändring av beslut	12
1.3.3. Uppdrag och genomförandeplan	12
1.3.2. Biståndstider.....	14
1.3.3. Kontraktsöverlåtanden.....	14
1.4. Samverkan	15
1.4.1. Stadsdelsnämnden.....	15
1.4.2. Bostadsbolagen.....	16
1.4.3. Bostadsförmedlingen i Stockholm AB	16
1.4.4. Socialnämnden	16
2. Socialtjänsten som hyresvärd	16
2.1. Hyresavtalet.....	17
2.2. Exempel på tvingande bestämmelser i hyreslagen	17
2.3. Hyres-, förlängnings- och uppsägningstid	19
2.4. Besittningsskydd.....	19
2.5. Uppsägning	22
2.6. Rättslig prövning och avhysning.....	24

Inledning

Kommunfullmäktige i Stockholms stad har befogenhet att besluta om riktlinjer som är styrande för nämndernas verksamhet. Detta dokument innehåller riktlinjer för Stockholms stads arbete med bostadssociala kontrakt i form av försöks-, tränings- och Bostad Först-lägenheter.

Riktlinjerna har tagits fram i samverkan mellan socialförvaltningen och stadsledningskontorets juridiska avdelning och vänder sig till handläggare och chefer inom stadsdelsnämnderna och socialnämnden. Syftet med riktlinjerna är att säkerställa likabehandling i staden samt ge stöd i det praktiska arbetet.

Genomgående refereras till Socialstyrelsens handbok *Handläggning och dokumentation* för fördjupning. Materialet finns att ladda ned kostnadsfritt på Socialstyrelsens hemsida.

Riktlinjernas disposition

Ett bostadssocialt kontrakt innebär både ett biståndsbeslut och ett hyresförhållande. Det är av avgörande betydelse för en korrekt handläggning att de respektive processerna hålls isär. Mot bakgrund av det är riktlinjerna disponerade på sådant sätt att den första delen rör biståndsbeslut medan den andra delen rör hyresförhållandet.

Begrepp och lagstiftningar

I socialtjänstlagen (2001:453), SoL, används begreppet socialnämnd för ansvarig myndighet. För Stockholms stad gäller att stadsdelsnämnderna och socialnämnden har ansvaret för de verksamheter som rör enskilda inom individ- och familjeomsorg, omsorg om personer med funktionsnedsättning och äldreomsorg. Samlingsbegrepp för dessa verksamheter är socialtjänst. I riktlinjerna används hädanefter begreppet stadsdelsnämnd som sammanfattning för dessa nämnder om inget annat anges.

Även socialnämndens verksamhet vid boendeenheten hanterar bostadssociala kontrakt. Där begreppet stadsdelsnämnd förekommer i sammanhang kring socialtjänstens roll som hyresvärd omfattas även socialnämndens lägenhetsverksamhet.

Utöver SoL kan följande lagstiftningar vara särskilt relevanta för arbetet med försöks-, tränings- och Bostad Först-lägenheter:

- Jordabalken, (1970:994), JB (reglerna om hyra finns i 12 kap. JB och benämns i detta dokument som hyreslagen)
- Förvaltningslagen (2017:900), FL
- Kommunallagen (2017:725), KL

- Offentlighets- och sekretesslagen (2009:400), OSL

Barnets rättigheter

Biståndsbedömningen avseende bostadsanskaffning utgår ifrån den vuxna biståndssökande personens behov, även i de fall där den personen har minderåriga barn. Då eventuella barn inte är biståndssökande ska de inte omfattas av bedömningen av personens rätt till bistånd. Om en person som beviljas bistånd i form av tillfällig eller permanent bostadsanskaffning har barn har dock socialtjänsten alltid en skyldighet att särskilt beakta barnets bästa.

Att ta hänsyn till barnets bästa inom arbetet med försöks-, tränings- och Bostad Först-lägenheter kan till exempel handla om att:

- Den lägenhet som socialtjänsten hyr ut till en person med minderåriga barn ska vara anpassad för barns behov av lek, vila och fritid.
- Vid bedömning av lämpliga bostadsområden beakta barnets behov av närhet till förskola, skola, fritidsaktiviteter och sociala nätverk.

Vid misstanke om att ett barn far illa har alla anställda inom socialtjänst i enlighet med 14 kap. 1 § SoL ett personligt ansvar för att en anmälan görs till enhet för barn och unga inom socialtjänsten.

- Läs mer i Socialstyrelsens material *Till dig som är skyldig att anmäla oro för barn*. Materialet finns att ladda ned på Socialstyrelsens hemsida.

Avgränsningar

Personer som är aktuella inom avhopparverksamhet eller särskilda insatsgrupper på grund av gängrelaterad kriminalitet och som kan vara föremål för hotbild är inte målgrupp för någon av de insatser som regleras i dessa riktlinjer. Bistånd till bostadsanskaffning är inte avsett att möta det behov av stöd och skydd som kan vara aktuellt för denna personkategori. Dessa behov ska istället tillgodoses genom andra insatser som exempelvis avhopparverksamhet. I detta sammanhang ska beaktas att nämnden som förstahandshyresgäst har ett ansvar för att medverka till övriga hyresgästers trygghet.

1. Bistånd till bostadsanskaffning enligt SoL

SoL saknar bestämmelser som ger bostadslösa en allmän rätt att få en bostad av socialtjänsten. Kommunens ansvar för bostadsförsörjningen utgår ifrån lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar. En rätt för den enskilde att få hjälp med sin bostadssituation kan dock i vissa fall följa av rätten till bistånd enligt 4 kap. 1 § SoL. Kommunen har också, med stöd av 4 kap. 2 § SoL, möjlighet att erbjuda enskilda personer hjälp med sin bostadssituation utöver vad som annars följer av lagstiftningen.

Bistånd till bostadsanskaffning kan vara av tillfällig eller permanent karaktär beroende på den enskilda personens förutsättningar och behov. Dessa riktlinjer reglerar följande insatser:

Bistånd till bostadsanskaffning av *permanent* karaktär

- Försökslägenhet
- Bostad Först-lägenhet

Bistånd till bostadsanskaffning av *tillfällig* karaktär

- Träningslägenhet

Val av insats ska ställas i relation till personens egen förmåga att tillgodose sitt behov av bostad.

För att rätt till *permanent* bostadsanskaffning ska föreligga krävs enligt praxis från Högsta förvaltningsdomstolen¹ att personen har speciella svårigheter att på egen hand skaffa en bostad. Det är inte tillräckligt att ha allmänna svårigheter, exempelvis på grund av en ansträngd situation på den lokala bostadsmarknaden, utan det ska vara fråga om sådana speciella svårigheter som följer av att tillhöra en socialt utsatt grupp. Enligt praxis kan speciella svårigheter vara vissa fall av psykisk funktionsnedsättning, skadligt bruk och beroende, vräkningshistorik eller stora skulder.

Utgångspunkten är således att brister i den enskildes förmåga att anskaffa en bostad, inte bristen på bostäder, utreds och grundar rätten till bistånd till bostadsanskaffning.

¹ RÅ 1990 ref. 119 och RÅ 2004 ref. 130.

1.1. Bistånd till permanent bostadsanskaffning genom försöks- och Bostad Först-lägenhet

Försöks- och Bostad Först-lägenhet innebär att den enskilde beviljas bistånd i form av ett tidsbegränsat andrahandskontrakt med målsättningen att personen efter en försökstid ska kunna godkännas som förstahandshyresgäst. Biståndet syftar alltså till permanent bostadsanskaffning.

En person som bedöms ha rätt till bistånd i form av permanent bostadsanskaffning genom insatsen försöklägenhet eller Bostad Först-lägenhet ska beviljas detta utan krav på att först ha haft insatsen träningslägenhet.

1.1.2. Förutsättningar för insatsen försöks- och Bostad Först-lägenhet

Målgrupp för insatser som syftar till permanent bostadsanskaffning är personer med långvariga svårigheter till följd av skadligt bruk och beroende och/eller psykisk ohälsa. För att besluta att en person ska få bistånd i form av försöks- eller Bostad Först-lägenhet krävs att personen behöver insatsen för att uppnå en skälig levnadsnivå utifrån att personen inte har förutsättningar att klara ett eget boende utan omfattande stöd från socialtjänsten och eventuella andra vårdgivare.

Vid bedömningen ska ingen hänsyn tas till förutsättningarna på bostadsmarknaden eller eventuell kötid i bostadskö. Enbart hemlöshet är inte ett skäl att bevilja insatsen. Insatsen är inte avsedd att möta behoven hos personer som inte ens med omfattande stöd bedöms kunna klara ett eget boende. I sådana situationer kan andra insatser behöva övervägas utifrån omständigheterna i det enskilda fallet.

1.1.2.1. Att inte själv kunna tillgodose sitt behov av bostad

Vid bedömning av rätt till bistånd till permanent bostadsanskaffning till försöks- eller Bostad Först-lägenhet är huvudprincipen att personen måste ha uttömt alla de möjligheter som normalt står till buds att själv tillgodose sitt behov av bostad. I varje enskilt fall måste det dock göras en helhetsbedömning av personens långsiktiga stödbehov, av vad som kan anses skäligt utifrån personens individuella förutsättningar och vilka konsekvenser det kan få om personen inte får det sökta biståndet.

Eftersom insatsen är avsedd för personer som har ett stödbehov kopplat till boendet ska insats i form av bostadssocialt kontrakt

alltid kombineras med insats i form av personellt boendestöd² i syfte att stärka personens förmåga att uppfylla sina åtaganden som hyresgäst och kunna upprätthålla ett kvarboende över tid.

1.1.3. Skillnaden mellan försöks- och Bostad Först-lägenhet

Vid biståndsbeslut om försökslägenhet ansöker den stadsdelsnämnd som beviljat insatsen om en lägenhet hos Bostadsförmedlingen i Stockholm AB, som sedan hyrs ut till den biståndsbeviljade personen med andrahandskontrakt. Beviljande stadsdelsnämnd utreder och verkställer också beslut om boendestöd och andra insatser som den enskilda personen kan ha behov av för att uppnå kvarboende över tid.

Stadens Bostad Först-verksamhet är organiserad under socialnämndens boendeenhet och av beslut om bistånd i form av Bostad Först följer därför remiss till socialnämnden enligt separat rutin. Socialnämndens boendeenhet hyr ut lägenhet med andrahandskontrakt till den biståndsbeviljade personen och utför även stödinsats enligt Bostad Först-modellen i form av case manager/vård- och stödsamordnare. Målgrupp för insatsen Bostad Först är personer med komplex problematik som långvarigt levtt i hemlöshet och inte kommit vidare i sina processer ur hemlöshet med stöd av andra insatser.

1.2. Bistånd till tillfällig bostadsanskaffning genom träningslägenhet

Träningslägenhet innebär att den enskilde beviljas bistånd i form av ett tidsbegränsat andrahandskontrakt utan möjlighet att kunna överta förstahandskontrakt. Bistånd i form av träningslägenhet kan beviljas i syfte att under vissa förutsättningar tillgodose en persons behov av skälig levnadsnivå under en begränsad tidsperiod eller som ett led i att förbereda personen för ett eget självständigt boende.

1.2.1. Förutsättningar för insatsen träningslägenhet

För att besluta att en person ska få bistånd i form av träningslägenhet krävs att personen behöver insatsen för att uppnå en skälig levnadsnivå utifrån att personen inte har förutsättningar att

² Socialstyrelsen (2019), *Nationella riktlinjer för vård och stöd vid missbruk och beroende- Stöd för styrning och ledning*. Art. nr. 2019-1-16, s. 50 och 51.

klara ett eget boende utan omfattande stöd från socialtjänsten och eventuella andra vårdgivare.

Vid bedömningen ska ingen hänsyn tas till förutsättningarna på bostadsmarknaden eller eventuell kötid i bostadskö. Enbart hemlöshet är inte ett skäl att bevilja insatsen. Insatsen är inte avsedd att möta behoven hos personer som inte ens med omfattande stöd bedöms kunna klara ett eget boende. I sådana situationer kan andra insatser behöva övervägas utifrån omständigheterna i det enskilda fallet.

Eftersom insatsen är avsedd för personer som har ett stödbehov kopplat till boendet ska insats i form av bostadssocialt kontrakt alltid kombineras med insats i form av personellt boendestöd³ i syfte att stärka personens förmåga att uppfylla sina åtaganden som hyresgäst och kunna upprätthålla ett kvarboende över tid.

1.2.1.1. Att inte själv kunna tillgodose sitt behov av bostad

Vid bedömning av rätt till bistånd till permanent bostadsanskaffning enligt 4 kap. 2 § SoL till försöks- eller Bostad Först-lägenhet är huvudprincipen att personen måste ha uttömt alla de möjligheter som normalt står till buds att själv tillgodose sitt behov av bostad. Vid bedömning av rätt till bistånd till tillfällig bostadsanskaffning i form av träningslägenhet enligt 4 kap. 1 § SoL är det rimligt att lägga större vikt vid personens möjligheter att uppnå skälig levnadsnivå i ett kortare tidsperspektiv. Till skillnad från vid bedömningen av rätt till försöks- och Bostad Först-lägenheter behöver inte alla möjligheter att själv tillgodose sitt behov på längre sikt vara uttömda för att personen ska kunna beviljas insatsen träningslägenhet.

Det är i sammanhanget viktigt att ta ställning till om den biståndssökandes behov av tillfällig bostadsanskaffning bäst tillgodoses genom insatsen träningslägenhet eller om den biståndssökande personens behov kan tillgodoses genom andra jämförbara boendeinsatser som personen kan vara berättigad till enligt 4 kap. 1 § SoL eller genom remiss till boende inom SHIS Bostäder.

Förutsatt att förutsättningarna för att beviljas insatsen i övrigt är uppfyllda kan bistånd i form av träningslägenhet beviljas som del i stöd- eller vårdkedja. Detta kan vara aktuellt i de fall den enskildes förutsättningar att tillgodogöra sig stöd- och vårdinsatser enligt SoL

³ Socialstyrelsen (2019), *Nationella riktlinjer för vård och stöd vid missbruk och beroende- Stöd för styrning och ledning*. Art. nr. 2019-1-16, s. 50 och 51.

eller via Regionen bedöms vara större med stöd av bistånd i form av träningslägenhet än med stöd av andra jämförbara boendeinsatser.

Exempel på situationer då bistånd i form av träningslägenhet kan beviljas som del i stöd- eller vårdkedja:

- Våldsutsatta personer som får stöd- eller behandlingsinsatser av stadsdelsnämnd eller andra huvudmän och där närhet till viss vårdgivare, eventuella barns förskola eller skola eller liknande bedöms vara av stor vikt för insatsernas utfall
- Personer som efter utskrivning från långvarig institutions- eller kriminalvård har behov av samordnat stöd från flera huvudmän i syfte att främja återhämtning och förebygga återfall i skadligt bruk eller beroende.

I de fall personer beviljas bistånd i form av träningslägenhet som del i stöd- eller vårdkedja är det av yttersta vikt att personen är införstådd med biståndets syfte och parallellt med insatsen träningslägenhet vid behov får stöd i att söka egen permanent bostad.

1.2.3. Jourlägenhet

En jourlägenhet utgör en form av träningslägenhet som används för särskilda grupper, främst barnfamiljer men även enskilda vuxna, som behöver ett kortvarigt boende för att lösa en akut social situation. Boende i jourlägenhet ska vara kortvarigt och förstahandskontraktet på en sådan lägenhet kan aldrig överlåtas på den enskilde. Utifrån att insatsen jourlägenhet syftar till att lösa en akut social situation är det väsentligt att biståndsbeviljade personer är införstådda med biståndets syfte och vid behov parallellt med insatsen får stöd i att söka egen bostad.

1.3. Handläggning av ärenden avseende försöks-, tränings- eller Bostad Först-lägenhet

Beslut om bistånd i form av försöks-, tränings- och Bostad Först-lägenhet ska föregås av utredning enligt 11 kap. 1 § SoL. I dokumenthanteraren i Sociala system återfinns den mall för utredning enligt 11 kap. 1 § SoL som ska användas.

En utredning som föregår beslut om bistånd i form av försöks-, tränings- och Bostad Först-lägenhet ska i alla delar följa den struktur som framgår av Socialstyrelsens *Handläggning och dokumentation*. Detta gäller även för utformning av beslut, överklagan av beslut, omprövning av beslut, ej verkställda beslut samt uppföljning av beslut.

1.3.1. Beslut enligt 4 kap. 1 och 2 §§ SoL

Då bistånd till permanent bostadsanskaffning är en typ av hjälp som inte direkt följer av rätten till bistånd enligt 4 kap. 1 § SoL fattas beslut om försöks- och Bostad Först-lägenheter med stöd av 4 kap. 2 § SoL. Vid ansökan om bistånd ska nämnden dock alltid först pröva om den enskilde har rätt till bistånd enligt 4 kap. 1 § SoL.

Beslut enligt 4 kap. 2 § SoL kan inte överklagas genom förvaltningsbesvär, utan bara genom laglighetsprövning. Ur rättssäkerhetssynpunkt är det därför viktigt att ett beslut att bevilja bistånd enligt 4 kap. 2 § SoL alltid föregås av en prövning av ansökan enligt 4 kap. 1 § SoL. Det ger den enskilde möjligheten att överklaga ett eventuellt avslagsbeslut enligt det förfarande som gäller enligt FL.

1.3.2. Förutsättningar för ändring av beslut

Beslut om bistånd till försöks-, tränings- och Bostad Först-lägenhet är ett gynnande förvaltningsbeslut. Huvudregeln är att sådana beslut inte kan ändras till nackdel för den enskilde. En möjlighet till ändring är om det finns ett så kallat *ändringsförbehåll* i själva biståndsbeslutet. För att kunna göra behövliga justeringar av biståndet rekommenderas därför att beslut om försöks-, tränings och Bostad Först-lägenheter förses med ändringsförbehåll.

För att beslutet ska kunna ändras är det viktigt att det tydligt anges i beslutet vilka förbehåll som finns, det vill säga under vilka omständigheter beslutet kan komma att ändras. Exempel på formulering av förbehåll som kan användas i beslutstexten är:

- Vid väsentlig ändring av de förhållanden som legat till grund för detta beslut kan beslutet komma att omprövas och ändras så att beviljad förmån helt eller delvis upphör.

1.3.3. Uppdrag och genomförandeplan

Insatser i form av boendestöd eller case manager/vård- och stödsamordnare kopplade till beslut om försöks-, tränings-, eller Bostad Först-lägenhet genomförs som regel av någon annan än den som handlagt ärendet. Ett uppdrag ska lämnas till den utförare som ska genomföra insatsen. Uppdraget utgår från beslutet om insats och personens individuella behov och är ett avtal mellan beställaren och den som ska genomföra insatsen (utföraren). Det är viktigt att uppdraget är tydligt formulerat så att det klart framgår vad insatsen ska innehålla.

Varken uppdrag eller genomförandeplaner får omfatta överenskommelser eller regler som kan uppfattas som villkor för biståndet eller hyresavtalet. Nämnden kan aldrig kräva att en person som beviljats bistånd till bostadsansaffning enligt SoL exempelvis ska ha viss kontakt med hälso- och sjukvården eller motta viss mediciner⁴, gå med på nykterhets- eller drogkontroller⁵, regelmässigt måste ta emot hembesök⁶ eller inte får ha besökande eller inneboende⁷.

I Sociala system går det att skicka uppdrag till de utförare som är anslutna och även ta emot genomförandeplan från de anslutna utförarna. Om utföraren inte är ansluten behöver uppdraget skrivas ut och skickas per post.

Tillsammans med personen upprättas därefter en genomförandeplan som mer i detalj beskriver hur insatsen ska genomföras.

Genomförandeplanen ska innehålla konkreta kort- och långsiktiga mål kopplade till personens förmåga att uppfylla sina åtaganden som hyresgäst och kunna upprätthålla ett kvarboende över tid.

- Läs mer i Stockholms stads manual *Att skriva uppdrag med individuella mål och delmål*.

1.3.3.1. Krisplan

Då målet för insatserna är främjande av boendestabilitet över tid så bör genomförandeplanen innehålla en upprättad krisplan avseende konkreta åtgärder då målen av olika skäl riskerar att äventyras.

Krisplanen ska innehålla konkreta åtgärder och hur personen önskar bli bemött vid exempelvis aggressivitet, återfall och försämrat mående. Krisplanen ska upprättas tillsammans med personen och vara känd av samtliga inblandade verksamheter och utförare av insatser. Krisplanen ska vara ett levande dokument som kan komma att justeras och uppdateras löpande. Krisplanen bör innehålla följande punkter:

- Risksituationer
- Överenskomna åtgärder vid försämring – vem gör vad, vart vänder den biståndsbeviljade personen sig, vilka kontaktas

⁴ JO Dnr 8958-2020 s. 6.

⁵ JO 2009/10 s. 39, JO 2003/04 s. 72 samt JO 2010/11 s. 509.

⁶ JO 2011/12 s. 392 och JO 2013/14 s. 392.

⁷ JO 2019/20 s. 460.

- Personens önskemål
- Åtgärder vid uteblivet deltagande/ej avhörd
- Aktuella telefonnummer.

1.3.2. Biståndstider

Biståndsinsats i form av försöks- och Bostad Först-lägenheter ska pågå i minst ett år och normalt högst tre år. Om det finns särskilda skäl kan biståndsinsatsen undantagsvis vara mer än tre år, exempelvis i skuldsaneringsärenden eller om hyresgästen av andra anledningar inte godkänns som förstahandshyresgäst av bostadsbolaget.

Biståndsinsatsen i träningslägenhet kan variera beroende på hyresgästens omständigheter men bör inte pågå längre än vad som är motiverat utifrån biståndets syfte i det enskilda fallet. Målsättningen är att personen ska flytta vidare till mer permanent boende i någon form.

Efter avvägning kring boendetiden i det enskilda fallet bör biståndsbeslutet förses med lämplig tidsbegränsning och/eller ändringsförbehåll.

1.3.3. Kontraktsöverlåtanden

Insatserna försöks- och Bostad Först-lägenhet syftar till att hyresgästen ska ges möjlighet att överta förstahandskontrakt på lägenhet. Om det inte förekommit anmärkningar enligt hyreslagen under det första boendeåret och det bedöms lämpligt kan stadsdelsnämnden göra en skriftlig begäran hos bostadsbolaget om att förstahandskontraktet överläts på den enskilde.

Stadsdelsnämnden och bostadsbolaget bör i förväg ha kommit överens om förutsättningarna för att förstahandskontraktet i det enskilda fallet ska kunna överlåtas, så att det är tydligt och förutsebart för hyresgästen.

Hur boendet har fungerat under försökstiden utgör en mycket viktig referens för bostadsbolaget. Stadsdelsnämnden behöver visa bostadsbolaget att hyresgästen har förutsättningar att uppfylla sina åtaganden som hyresgäst och att kunna upprätthålla ett kvarboende över tid. För att kunna göra det är det viktigt att stadsdelsnämnden under sin tid som hyresvärd löpande dokumenterar hur hyresinbetalningarna har fungerat och kan visa det för bostadsbolaget.

Det är enbart hyresgästens förmåga att uppfylla sina åtaganden som hyresgäst som ska redovisas för bostadsbolaget. Hyresgästens personliga omständigheter i övrigt, exempelvis vad gäller hälsa eller missbruk/beroende, ska inte delges bostadsbolaget.

1.4. Samverkan

Insatserna försöks-, tränings- och Bostad Först-lägenhet och träningslägenhet förverkligas i samverkan mellan stadsdelsnämnden och bostadsbolagen. Strukturer för nära samverkan mellan stadsdelsnämnden och bostadsbolagen är därför av stor vikt, både för att insatserna ska fylla syftet att stärka personens förmåga att kunna upprätthålla ett kvarboende över tid och för att säkerställa att stadens bostadssociala resurser används på ett effektivt sätt.

1.4.1. Stadsdelsnämnden

Respektive stadsdelsnämnd beslutar om sin egen delegationsordning och nivåerna för hur besluten är delegerade kan variera. Det är därför nödvändigt att noggrant kontrollera i den egna delegationsordningen vem som har rätt att fatta vilka beslut. Respektive stadsdelsnämnd ansvarar för att upprätta lokala rutiner för intern samverkan och ansvarsfördelning.

1.4.1.1. Samordnande funktion

En funktion på stadsdelsnämnden ska ha ett samordnande ansvar för all andrahandsuthyrning i bostadssociala syften. Funktionen benämns inom Stockholms stad vanligen "bosamordnare". Bosamordnaren ska:

- praktiskt administrera stadsdelsnämndens andrahandsuthyrning inklusive uppföljning av hyresinbetalningar, kontraktstider och övertaganden
- vara bostadsbolagens kontakt kring eventuella störningar samt tekniska besiktningar
- ha en samlad bild av stadsdelsnämndens försöks- och träningslägenheter, också vad gäller aktuell och planerad efterfrågan på lägenheter
- årligen enligt instruktioner rapportera till socialnämnden, som följer upp det bostadssociala arbetet på stadsövergripande nivå
- delta i stadsövergripande nätverksmöten i syfte att stärka förutsättningar för likställig hantering av andrahandsuthyrning i bostadssociala syften samt för att bidra till att uppmärksamma förbättringsområden.

En förutsättning för funktionell samverkan mellan bostadsbolag och socialtjänst är att det är lätt att hitta rätt funktion att samverka med. Utöver vad som angivits ovan ansvarar stadsdelsnämnderna därför för att informera bostadsbolagen och Bostadsförmedlingen i Stockholm AB om kontaktuppgifter till bosamordnarfunktion och närmaste chefsfunktion, samt för att uppdatera kontaktuppgifter vid förändringar.

Stadsdelsnämnderna bör även hålla bostadsbolagen uppdaterade kring vilka funktioner som har befogenhet att teckna och säga upp hyresavtalet samt att ta emot uppsägning från bostadsbolag.

1.4.2. Bostadsbolagen

Stockholms stads allmännyttiga bostadsbolags uppdrag regleras i ägardirektiv från kommunfullmäktige. Av kommunfullmäktiges beslutade budget för respektive år framgår mål för antalet förmedlade bostadssociala kontrakt.

Stadens allmännyttiga bostadsbolag har ett mångfacetterat uppdrag som övergripande syftar till skapa en socialt hållbar stad. Som en del i detta arbete uppdrar kommunfullmäktige åt bostadsbolagen att lämna lägenheter till förmedling som försöks-, tränings- och Bostad Först-lägenheter.

Bostadsbolagen organiserar sitt arbete med bostadssociala kontrakt utifrån respektive organisatorisk uppbyggnad. Bostadsbolagen ansvarar för att informera bosamordnare om vilka funktioner de ska vända sig till inom respektive organisationer.

1.4.3. Bostadsförmedlingen i Stockholm AB

Bostadsförmedlingen i Stockholm AB:s uppdrag regleras liksom bostadsbolagens i ägardirektiv från kommunfullmäktige. Bostadsförmedlingens uppgift är att svara för reguljär bostadsförmedling, evakuering och förmedling av förturslägenheter inklusive försöks- och träningslägenheter, förmedling av lägenheter till stadens bostadsbolags internköer samt förmedling av kategoribostäder såsom student- och seniorboenden.

1.4.4. Socialnämnden

Socialnämnden verkar för att öka kvaliteten och likställigheten i stadens socialtjänst genom bland annat riktlinjearbete. Socialnämnden ansvarar även för övergripande rapportering och uppföljning av stadens bostadssociala arbete, exempelvis genom att årligen lämna uppgifter till Boverkets bostadsmarknadsenkät.

2. Socialtjänsten som hyresvärd

Beslutat bistånd till bostadssocialt kontrakt i form av försöks-, tränings- eller Bostad Först-lägenhet verkställs genom att biståndstagaren och stadens nämnd ingår ett hyresavtal avseende den aktuella lägenheten. Genom avtalet uppkommer ett hyresförhållande mellan den uthyrande nämnden (hyresvärd) och biståndstagaren (hyresgäst). För detta hyresförhållande gäller

reglerna i hyreslagen samt vad som överenskommits i hyresavtalet och eventuella bilagor.

Hyresförhållandet och biståndsbeslutet är nära sammankopplade vid denna typ av insats men det finns inte någon omedelbar juridisk koppling mellan de två delarna – det vill säga en justering av hyresförhållandet påverkar inte automatiskt biståndsbeslutet och vice versa. Det måste därför alltid vara tydligt för både handläggare och klient om en åtgärd sker i förhållande till hyresförhållandet, inom biståndshandläggningen eller inom båda dessa områden. Detta påverkar vilka regelverk som blir tillämpliga och vilka förutsättningar som finns för att agera.

2.1. Hyresavtalet

Försöks- och träningslägenheter hyrs in av stadsdelsnämnden och upplåts i andra hand till den boende. Bostad Först-lägenheter hyrs in av socialnämndens boendeenhet och upplåts i andra hand till den boende efter biståndsbeslut från stadsdelsnämnd eller socialnämndens enhet för hemlösa. Ett hyresavtal kan vara muntligt eller skriftligt. För att vid tvist kunna bevisa vad som avtalats ska ett skriftligt hyresavtal alltid upprättas och i detta avtal ska anges alla de villkor som ska gälla för upplåtelsen.

Hyreslagen har ett socialt skyddssyfte. Som huvudregel gäller därför att reglerna är tvingande till hyresgästens förmån om inte annat anges i lagen. Om parterna avtalar i strid mot någon av lagens tvingande regler är hyresgästen inte bunden av villkoret (1 § st. 5 hyreslagen). Hyresgästen kan i stället åberopa lagregeln.

2.2. Exempel på tvingande bestämmelser i hyreslagen

Som angetts ovan är det inte möjligt att med bindande verkan avtala i strid med de bestämmelser i hyreslagen som är tvingande. Nedan redogörs för några av de bestämmelser i hyreslagen som är tvingande.

2.2.1. Tillträde till hyresgästens lägenhet

Utgångspunkten är att hyresgästen i princip disponerar den förhyrda lägenheten exklusivt. Hyresgästen kan alltså hindra att andra får tillträde till lägenheten.

Emellertid har hyresvärden skyldighet att under hyrestiden dels hålla lägenheten i brukbart skick dels ombesörja sedvanliga reparationer. Vidare har hyresgästen en vårdnadsplikt. För att hyresvärden ska kunna fullgöra sina skyldigheter respektive övervaka att hyresgästen uppfyller sina förpliktelser har hyresvärden möjlighet att under de förutsättningar som anges i 26 §

hyreslagen få tillträde till lägenheten. Någon möjlighet att med bindande verkan avtala om rätt till tillträde av andra orsaker/på annat sätt än vad som anges i bestämmelsen finns inte.

Hembesök

Det är inte möjligt att i hyresavtalet reglera att hyresgästen accepterar att ta emot hembesök. Ett sådant villkor är i strid med de tvingande bestämmelserna i 26 § hyreslagen.

Reservnyckel

Om hyresvärden vill hålla sig med reservnyckel till hyresgästens lägenhet måste detta framgå av ett villkor i hyresavtalet. Även om parterna avtalar om en sådan rätt för hyresvärden innebär det inte att hyresvärden har rätt att gå in i lägenheten med hjälp av reservnyckeln. Hyresvärden måste inhämta hyresgästens uttryckliga samtycke vid varje enskilt tillfälle.

Det kan uppstå situationer då socialtjänsten har en oro för hyresgästens hälsa eller välbefinnande. Om det föreligger en nödsituation ska det beaktas att en första lämplig åtgärd ofta bör vara att kontakta polis snarare än att hyresvärd bereder sig tillgång till en bostad.

2.2.2. Inneboende eller besökare

Huvudregeln är att hyresgästen har rätt att inrymma utomstående personer i lägenheten, det får dock inte ske i en utsträckning som hyresvärden inte skäligen ska behöva godta, se 41 § hyreslagen. I bestämmelsen anges ett antal omständigheter som särskilt ska beaktas vid bedömningen. Det är i första hand fråga om omständigheter som kan medföra skada eller annan olägenhet för hyresvärden eller andra boende. Uppräkningen är inte uttömmande, även andra omständigheter kan beaktas. Någon möjlighet att avtala i strid med bestämmelsen ges inte. Hyresvärden kan därför inte ha ett generellt förbud för sina hyresgäster mot att ha inneboende eller besökare i lägenheten. En bedömning måste göras utifrån samtliga omständigheter i det enskilda fallet. Bryter hyresgästen mot bestämmelsen kan hyresvärden agera genom rättelseanmaning till hyresgästen. Vidtar hyresgästen inte rättelse efter anmaningen har hyresvärden möjlighet att säga upp hyresavtalet till upphörande.

2.2.3. Nykterhet och drogfrihet

Hyreslagen ger inte hyresvärden någon möjlighet att avtala med hyresgästen om att denne inte får använda alkohol eller droger i lägenheten. Lägenheten disponeras fritt av hyresgästen så länge denne uppfyller hyreslagens bestämmelser. Först om hyresgästen exempelvis gör sig skyldig till bristande skötsamhet eller störningar

i boendet kan hyresvärden agera, se exempelvis 25, 42 och 46 §§ hyreslagen.

2.3. Hyres-, förlängnings- och uppsägningstid

Om ett boende i försöks-, tränings- eller Bostad Först-lägenhet inte fungerar är avsikten att stadsdelsnämnden snabbt ska kunna avbryta hyresförhållandet. Hyres-, förlängnings- och uppsägningstiderna i hyresavtalet bör därför vara korta. Bestämmelser om hyrestid och uppsägning finns i 3–8 §§ i hyreslagen. Enligt 4 § måste uppsägning ske senast en vecka i förväg om hyrestiden är längre än två veckor men längst tre månader. Om hyrestiden är längst två veckor ska uppsägning ske en dag i förväg och om hyrestiden är längre än tre månader ska uppsägning ske senast tre månader i förväg.

Om ingen hyrestid avtalas gäller hyresavtalet på obestämd tid och uppsägning ska då ske till det månadsskifte, som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen. Parterna kan avtala om längre men inte om kortare uppsägningstid än som föreskrivs i lagen.

Hyres- och förlängningstiden bör enligt riktlinjerna vara en månad och uppsägningstiden en vecka. Kortare uppsägningstid kan i vissa fall vara motiverad, men då får hyres- och förlängningstiden inte överstiga två veckor.

2.3.1. Hyrestid - hyresförhållande

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

2.4. Besittningsskydd

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.

En förstahandshyresgäst får besittningsskydd till lägenheten direkt då hyresavtalet ingås. Enligt 45 § punkt 1 hyreslagen har en andrahandshyresgäst inget besittningsskydd om hyresförhållandet upphör innan det har varat längre än två år i följd.

Undantag från regeln om att en andrahandshyresgäst inte har något besittningsskydd förrän efter två år gäller dock vid blockhyresavtal. Enligt 45 § sista stycket hyreslagen har en andrahandshyresgäst besittningsskydd redan fr.o.m. hyresavtalets ingående, om hyresvärden (förstahandshyresgästen) har hyrt lägenheten genom ett så kallat blockhyresavtal.

Ett blockhyresavtal föreligger om förstahandshyresgästen genom ett och samma hyresavtal hyr minst tre bostadslägenheter, som ska hyras ut i andra hand, se 1 § sjätte stycket hyreslagen. Lägenheterna kan vara belägna i olika hus, men hyresvärden måste vara densamma.

2.4.1. Avstående från besittningsskydd

Enligt 45 a § hyreslagen kan hyresvärden och hyresgästen i en särskilt upprättad handling träffa överenskommelse om att hyresgästen inte ska ha något besittningsskydd (överenskommelse om avstående från besittningsskydd).

En sådan överenskommelse om avstående från besittningsskydd måste godkännas av hyresnämnden för att vara giltig. Enligt punkt 1 i 45 a § hyreslagen krävs dock inget godkännande av hyresnämnden om överenskommelse träffas efter det att hyresförhållandet har inletts och om hyresgästen har besittningsskydd. I punkt 2 i 45 a § anges vissa ytterligare undantag från kravet på hyresnämndens godkännande, vilka saknar intresse här.

Om ett hyresförhållande beträffande såväl försöks-, tränings- eller Bostad Först-lägenheter beräknas pågå längre tid än två år ska 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.

Observera att i de fall Stockholms kommun hyr lägenheter genom så kallat *blockhyresavtal* ska dock överenskommelse om avstående från besittningsskydd alltid träffas samtidigt som andrahandskontraktet ingås, eftersom andrahandshyresgästen i dessa fall annars får besittningsskydd redan i och med att andrahandskontraktet ingås. I samtliga nu nämnda fall måste överenskommelsen om avstående från besittningsskydd godkännas av hyresnämnden. Som angetts tidigare ska besittningsavståendet vara upprättat i en särskild handling som undertecknas i samband med att hyresavtalet undertecknas. Besittningsavståendet ska innehålla en skrivning som kopplar samman hyresavtalet med biståndsinsatsen.

Mall för besittningsavstående kan hämtas från hyresnämndens hemsida. Hyresvärden måste dock själv formulera under vilka förutsättningar hyresgästen har avstått sitt besittningsskydd. Flera orsaker kan anges. Båda parter ska underteckna besittningsavståendet och sedan ska hyresvärden skicka in avståendet till hyresnämnden för godkännande.

Förslag på skrivning i besittningsavståendet:

- Denna lägenhet är upplåten till hyresgästen som behandlingsresurs efter beviljat bistånd enligt socialtjänstlagen. Hyresvärd och hyresgäst överenskommer att hyresgästen inte ska ha rätt till förlängning av hyresavtalet om hyresvärden säger upp avtalet på grund av att lägenheten inte längre ska användas som behandlingsresurs för hyresgästen.

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

2.4.2. Särskilt villkor i hyresavtalet

För att kunna avsluta hyresförhållandet vid ett eventuellt avslut av biståndet för lägenheten behöver hyresavtalet kopplas samman med biståndsbeslutet. Om biståndet upphör ska hyresavtalet gå att säga upp. Det sker med fördel genom att hyresavtalet dels innehåller ett särskilt villkor om att det krävs ett giltigt biståndsbeslut för boende i lägenheten (se förslag på skrivning nedan) dels att hyresgästen har avstått sitt besittningsskydd för det fall att biståndet upphör (se föregående avsnitt).

Om nämnden har tillgång till systemet LOIS ska det genom detta gå att hämta hyresavtalsmallar som innehåller ett sådant särskilt villkor med denna utformning:

- Denna lägenhet har upplåtits till hyresgästen efter att hyresgästen beviljats bistånd för boende i lägenheten. Beviljat bistånd för boende i lägenheten är en absolut förutsättning för att få och bibehålla hyresrätten till lägenheten. Detta innebär att hyresavtalet ska upphöra och hyresgästen avflytta om denne inte längre är beviljad bistånd för boende i lägenheten.

Har nämnden inte tillgång till avtalsmallen i LOIS bör villkoret skrivas in i nämndens egen avtalsmall.

Genom att koppla samman hyresavtalet och biståndsbeslutet på ovan angivet sätt med särskilda villkor och giltigt besittningsavstående ges nämnden möjlighet att säga upp hyresavtalet i samband med att biståndet upphör. Observera att hyresavtalet inte upphör automatiskt för att biståndet upphör utan hyresavtalet måste sägas upp. I uppsägningen måste anges orsaken till att hyresavtalet ska upphöra, det vill säga att lägenheten inte längre ska användas som behandlingsresurs för hyresgästen.

Ett hyresförhållande kan behöva sägas upp av hyresrättsliga skäl, exempelvis om hyresgästen utsätter andra boende i omgivningen för omfattande störningar eller att hyresgästen inte betalar hyran i tid.

Av vilka orsaker en hyresgäst kan sägas upp regleras i 42 § respektive 46 § hyreslagen. Det är endast de i paragraferna uppräknade orsakerna som kan användas som grund för uppsägning av hyresavtalet.

Vid en uppsägning av hyresavtalet av hyresrättsliga skäl måste nämnden också ta ställning till vilka åtgärder som ska vidtas inom ramen för biståndshandläggningen. Det är inte givet att sådana omständigheter också innebär att biståndet ska återkallas.

Förhållandet mellan biståndet och hyresförhållandet – exempel

En hyresgäst med bostadssocialt kontrakt i form av försöks-, tränings- eller Bostad Först-lägenhet har ett skadligt bruk eller beroende som gör det svårt att sköta ett boende och det förekommer allvarliga störningar i huset från hyresgästen.

Att hyresgästen utsätter de som bor i omgivningen för störningar kan leda till att hyresavtalet sägs upp. Biståndsbeslutet upphör då inte automatiskt utan handläggaren måste ta ställning till om biståndet ska ändras/avslutas enligt förutsättningarna för detta eller om en ny lägenhet ska ordnas med stöd av det gällande biståndsbeslutet, beroende på hur detta är utformat.

Det kan också vara så att det *inte* finns någon hyresrättslig grund för att säga upp klientens boende men att det finns skäl för att låta biståndet upphöra för att klienten inte längre bedöms uppfylla förutsättningarna för bistånd, till exempel för att det inte längre finns förutsättningar för denne att klara av ett eget boende. Om biståndet avslutas enligt förutsättningarna för detta innebär det inte automatiskt att hyresavtalet upphör utan detta måste göras separat utifrån de regler om uppsägning som finns i hyreslagen.

2.5. Uppsägning

En hyresvärd kan säga upp hyresavtalet med den uppsägningstid som anges i hyresavtalet till hyrestidens utgång eller till omedelbart upphörande (förverkande). Det är olika regler som gäller för de två uppsägningsalternativen. Hyresvärden måste därför redan från början ta ställning till vilken typ av uppsägning den ska göra.

2.5.1. Skriftlig uppsägning

Enligt 8 § hyreslagen ska en uppsägning vara skriftlig, om hyresförhållandet har varat längre än tre månader i följd vid den tidpunkt till vilken uppsägningen sker. Ur bevissynpunkt bör en uppsägning alltid vara skriftlig. Uppsägningen ska därför alltid göras skriftligen oavsett hur länge hyresförhållandet pågått.

2.5.2. Uppsägning till hyrestidens utgång

Enligt 8 § får en uppsägning av ett bostadshyresavtal som sker till hyrestidens utgång, sändas i rekommenderat brev. Uppsägningen anses då ha skett när den har avlämnats för postbefordran under den söktes vanliga adress.

Uppsägning av hyresavtalet till hyrestidens utgång kan således ske genom att uppsägningen skickas i rekommenderat brev till hyresgästen. Några ytterligare åtgärder för att delge hyresgästen uppsägningen behöver inte vidtas. Hyresvärden måste emellertid kunna visa, till exempel genom utdrag ur rek.bok eller kvitto på inlämnat rekommenderat brev, att uppsägningen skickats i rekommenderat brev till hyresgästen och att detta skett med iakttagande av rätt uppsägningstid. Det spelar då ingen roll om hyresgästen får del av uppsägningen först efter uppsägningstidens utgång eller om han inte alls löser ut det rekommenderade brevet. Uppsägning anses ändå ha skett.

Det är viktigt att rätt upphörsdag anges i uppsägningen. Om uppsägning sker till fel tidpunkt kan detta medföra att uppsägningen blir ogiltig.

2.5.3. Uppsägning i förtid - förverkande

Uppsägning i förtid på grund av att hyresgästen förverkat hyresrätten kan ske enligt 42 § hyreslagen om hyresgästen till exempel inte betalar hyran, är störande eller i övrigt i väsentligt avseende bryter mot hyreslagens eller hyresavtalets bestämmelser. Om hyresgästen bestrider att hyresrätten förverkats måste hyresvärden vid en rättslig prövning av uppsägningen kunna bevisa att grund för förverkande föreligger. Hyresvärden måste till exempel med hjälp av vittnen bevisa att hyresgästen varit störande, om uppsägning sker på grund av detta. Om uppsägning i stället sker till hyrestidens utgång enligt ovan, och hyresgästen saknar besittningsskydd eller har avstått från detta, blir den rättsliga prövningen enklare.

En uppsägning i förtid på grund av förverkande av hyresrätten kan inte heller delges på det enkla sättet att den skickas i rekommenderat brev, utan delgivningen måste antingen ske enligt de ganska krångliga reglerna i jordabalken 8 kap 8 § 3 st., om hyresgästen inte skriftligen bekräftar mottagandet av uppsägningen, eller genom att ansökan om avhysning görs hos domstol eller kronofogdemyndighet. Uppsägning anses i det sistnämnda fallet ha skett när hyresgästen delgivits avhysningsansökan.

Med hänsyn till vad ovan anförts bör uppsägning företrädesvis ske till hyrestidens utgång.

2.6. Rättslig prövning och avhysning

Om uppsägning till hyrestidens utgång har skett men hyresgästen då vägrar att avflytta måste hyresvärden gå vidare och få uppsägningen prövad. Vilken rättslig instans hyresvärden ska vända sig till beror på orsaken till uppsägningen och om hyresgästen har avstått sitt besittningsskydd till lägenheten eller inte.

Har hyresgästen avstått sitt besittningsskydd i en särskilt upprättad handling och avståendet fortfarande gäller vid tidpunkten för uppsägningen är det Kronofogden eller tingsrätten som ska pröva om hyresavtalet ska upphöra när hyresgästen vägrar att flytta vid uppsägningstidpunkten.

Hyresvärden ska då skicka in en ansökan om avhysning av hyresgästen till Kronofogden enligt lagen om betalningsföreläggande och handräckning. Ansökan om avhysning kan även inges till tingsrätten. I båda fallen sker en prövning av om hyresvärdens uppsägning är korrekt.

För att en avhysning ska kunna ske krävs att det föreligger en så kallad exekutionstitel, det vill säga domstols dom eller utslag av Kronofogden. Hyresvärden måste i ansökan om avhysning ange grunderna/orsakerna för sitt avhysningsyrkande och till ansökan bifoga kopior av hyresavtalet med bilagor, uppsägningen samt bevis om att uppsägningen skett på rätt sätt och i rätt tid enligt ovan. Vid uppsägning i förtid, på grund av förverkande av hyresrätten, måste ansökan om avhysning utformas på ett annat sätt.

Om ansökan om avhysning har ingetts till Kronofogden och hyresgästen bestrider ansökan överlämnas målet, om hyresvärden inom viss tid skriftligen begär detta, till tingsrätten för fortsatt handläggning. I annat fall avskrivs målet. I sin begäran om överlämnande ska hyresvärden ange de omständigheter och bevis, som den vill åberopa i rättegången vid tingsrätten. Om ansökan inte bestrids eller inte bestrids i rätt tid meddelar Kronofogden utslag i enlighet med ansökan. Om hyresgästen är missnöjd med utslaget kan hyresgästen inom en månad från dagen för utslaget ansöka om återvinning. I så fall överlämnas målet till tingsrätten för fortsatt handläggning.

Kronofogdens utslag beträffande avhysning verkställs såsom lagakraftätagande dom. I samband med återvinning kan emellertid tingsrätten förordna att verkställighet av utslaget inte får ske.

Om målet efter hyresgästens bestridande överlämnats till tingsrätten för handläggning kan hyresvärden enligt rättegångsbalken 17 kap 14 § yrka att rätten förordnar att domen får verkställas utan hinder av att den inte äger laga kraft. Sådant verkställighetsförordnande får tingsrätten meddela, när det finns skäl till det. Enligt förarbetena till denna bestämmelse måste vid bedömningen av om det finns skäl för

ett verkställighetsförordnande, stor betydelse tilläggas den större eller mindre sannolikheten av en ändring av domen vid fullföljd av målet till högre rätt.

2.6.1. Om hyresgästen har besittningsskydd

Utgångspunkten är att hyresgästen ska ha avstått sitt besittningsskydd i en särskilt upprättad handling och att ärendet prövas enligt förfarandet ovan.

Har hyresgästen av någon anledning fått besittningsskydd till lägenheten (exempelvis för att det besittningsavstående som tecknades har löpt ut/inte förlängts) och vägrar hyresgästen att flytta vid uppsägningstidpunkten måste hyresvärden, *senast en månad efter hyrestidens utgång*, hänskjuta tvisten till hyresnämnden för prövning annars är uppsägningen utan verkan.

När hyresvärden hänskjuter uppsägningen till hyresnämnden måste den ange samtliga grunder/skäl till varför besittningsskyddet ska brytas. Till hänskjutandeskriften ska även bifogas kopior av hyresavtalet med bilagor, uppsägningen samt bevis om att uppsägningen skett på rätt sätt och i rätt tid enligt ovan. Efter att hyresnämnden kommunicerat hänskjutandeskriften med hyresgästen kallas båda parterna till ett muntligt sammanträde i hyresnämnden där ärendet prövas. Hyresnämndens beslut kan överklagas till hovrätten.

2.6.2. Kvarlämnad egendom

Om andrahandshyresgästen efter avflyttning eller avhysning lämnat kvar egendom i lägenheten eller i något utrymme som hör till lägenheten gäller vad som anges 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.”

Hyresvärden kan alltså välja mellan att anmana hyresgästen att hämta sin egendom inom tre månader eller vänta i sex månader. Om egendomen inte har avhämtats inom respektive tidsfrist tillfaller den hyresvärden utan lösen. Under tiden måste hyresvärden ta hand om och magasinera egendomen. Hyresvärden bör även göra en förteckning över den omhändertagna egendomen. Detta gäller dock inte värdelösa föremål, till exempel defekta husgeråd. Sådant lösöre kan kastas.

En anmaning till hyresgästen att avhämta kvarlämnad egendom bör göras skriftligen och skickas i rekommenderat brev med

mottagningsbevis eller överlämnas direkt till och kvitteras av hyresgästen. Hyresvärden måste vid tvist kunna bevisa att hyresgästen har mottagit anmaningen. Om hyresvärden inte kan eller vill skicka en anmaning till hyresgästen, till exempel beroende på att hyresvärden inte har någon ny adress till hyresgästen, gäller sexmånadersfristen. Denna frist räknas från den dag då hyresgästen avträdde lägenheten. Om det är oklart när detta skedde kan fristen räknas från den dag då hyresvärden tog lägenheten i besittning.

Hyresvärden har rätt till ersättning för sina kostnader för borttransport och magasinering av egendomen och behöver inte lämna ut den till hyresgästen utan att först ha fått betalt.

Om Kronofogden verkställer avhysning av hyresgästen ska Kronofogden 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 Kronofogden att ta hand om kvarlämnad egendom.