

Handläggning av försöks- och träninglägenheter

RIKTLINJER

Antagna av Kommunfullmäktige 2011-05-23

INNEHÅLL

INLEDNING	4
1. ALLMÄNNA UTGÅNGSPUNKTER	4
LÄGENHETERNA.....	5
FOLKBOKFÖRING	5
HEMFÖRSÄKRING	5
FÖRVALTNINGENS ÅTAGANDE.....	5
BARNPERSPEKTIV	6
EJ VERKSTÄLLDA BESLUT	6
SAMARBETE MELLAN FÖRVALTNING, BOSTADSFÖRMEDLINGEN OCH BOSTADSBOLAGEN.....	7
2. HANDLÄGGNING AV FÖRSÖKSLÄGENHETER	8
ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR	8
MÅLGRUPP	8
ANSÖKAN, UTREDNING OCH BEDÖMNING	9
BISTÅNDSBESLUT	9
GENOMFÖRANDEPLAN FÖR BOENDE I FÖRSÖKSLÄGENHET	10
KONTRAKT	11
BOENDETID I FÖRSÖKSLÄGENHET	12
KONTROLLSTATION	12
HYRAN	13
OMPRÖVNING/UPPSÄGNING/AVHYSNING	13
3. HANDLÄGGNING AV TRÄNINGSLÄGENHETER	13
ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR	13
MÅLGRUPP	14
BISTÅNDSBESLUT	15
GENOMFÖRANDEPLAN FÖR BOENDE I TRÄNINGSLÄGENHET	15
KONTRAKT	16
BOENDETID I TRÄNINGSLÄGENHET	17
HYRAN	17
OMPRÖVNING/UPPSÄGNING/AVHYSNING	17
4. JOURLÄGENHETER	17
5. HYRESRÄTTSLIGA FRÅGOR	18
HYRESAVTALET.....	18
HYRES-, FÖRLÄNGNINGS- OCH UPPSÄGNINGSTID.....	18
HYRESTID - HYRESFÖRHÅLLANDE	19
UPPSÄGNING	20
RÄTTSLIG PRÖVNING, AVHYSNING	21
KVARLÄMNAD EGENDOM	22

Inledning

Detta dokument innehåller riktlinjer för handläggning av försöks- och träningslägenheter. Riktlinjerna innehåller följande fem avsnitt:

1. Allmänna utgångspunkter
2. Handläggning av försökslägenheter
3. Handläggning av träningslägenheter
4. Handläggning av jourlägenheter
5. Hyresrättsliga frågor: Hyresavtal, förlängnings- och uppsägningstid, hyrestid och hyresförhållande, besittningsskydd, uppsägning, rättslig prövning, avhysning samt kvarlämnad egendom

Till riktlinjerna biläggs mallar för beslut, kontrakt, förslag på regler, skriftlig uppsägning m.m.

Riktlinjerna gäller för samtliga förvaltningar som rekviderar försöks- och träningslägenheter. Med förvaltning avses i dessa riktlinjer stadsdelsförvaltning eller socialtjänst- och arbetsmarknadsförvaltningen. Fortsättningsvis används beteckningen förvaltning.

I. Allmänna utgångspunkter

Personer med missbruks-, psykiska eller allvarliga sociala problem har ofta svårigheter att få, klara och behålla en egen bostad. De är därför i behov av hjälp från socialtjänsten, ofta i kombination med stöd från andra vårdgivare, t.ex. allmänpsykiatri, beroendevården och/eller andra aktörer för att klara sin situation. Upplåtelse av försöks- och träningslägenheter är en form av bistånd enligt socialtjänstlagen som kan beviljas dessa personer som inte på egen hand blir godkända som förstahandshyresgäster. Biståndet ska syfta till att förbereda den enskilde att klara ett eget boende. Enbart bostadslöshet/ hemlöshet utgör ingen grund för att bevilja boende i försöks- eller träningslägenhet.

Lägenheterna

Stockholms Stads Bostadsförmedling AB beslutar om tilldelning och förmedling av försöks- och träningslägenheter efter ansökan från respektive förvaltning. Stockholms Stads Bostadsförmedling AB har avtal med de kommunala bostadsbolagen och Stockholms Fastighetsägareförening om förmedling av lägenheter. Stockholms Stads Bostadsförmedling AB väljer i överenskommelse med fastighetsägaren ut lämpliga lägenheter till försöks- respektive träningslägenheter.

I ansökan till Bostadsförmedlingen ska alltid anges vilken kategori av lägenhet som avses (försöks-, tränings- eller jourlägenhet), lägenhetens storlek, område samt personnummer på den person som ansökan gäller.

Folkbokföring

Försöks- och träningslägenheter är avsedda för personer som är folkbokförda i Stockholms stad. Undantag kan göras, i första hand när det gäller träningslägenheter, om det finns starka skäl till detta. Motiven ska anges till Bostadsförmedlingen som tar ställning i frågan.

Hemförsäkring

Den som beviljas försöks- eller träningslägenhet ska teckna hemförsäkring i form av grundförsäkring som omfattar rättsskydd, ansvar, överfall och egendomsskydd. Personer som saknar inkomster kan ansöka om ekonomiskt bistånd till detta.

Förvaltningens åtagande

Försöks- och träningslägenheter hyrs med förstahandskontrakt av en förvaltning som efter biståndsbedömning och beslut om insats hyr ut en sådan lägenhet i andra hand till den enskilde. Den förvaltning som hyr lägenheten och fattar beslut om insatsen ansvarar för nödvändig tillsyn, boendestöd och uppföljning under tiden som boendet i försöks- eller träningslägenheten pågår. Vid behov ska den enskilde efter individuell behovsprövning också erbjudas andra insatser som komplement till boendeinsatsen. Olika former av stöd kan vara nödvändigt under olika delar av boendetiden.

Biståndet till försöks- eller träningslägenhet ska följas upp kontinuerligt så att pågående insatser alltid svarar mot den enskildes aktuella behov. För varje person ska upprättas en genomförandeplan som närmare reglerar vad som ska ske under tiden boendeinsatsen pågår. Om vissa förutsättningar är uppfyllda kan förstahandskontrakt på försökslägenhet överlåtas på den enskilde. Förstahandskontrakt på träningslägenhet kan i normalfallet aldrig överlåtas på den enskilde.

Försöks- och träningslägenheter ska i första hand anvisas inom den egna förvaltningens geografiska område. Om detta inte är möjligt eller lämpligt kan försöks- eller träningslägenhet anvisas inom en annan förvaltnings geografiska område.

Barnperspektiv

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

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

Det förekommer att de personer som beviljas insatsen försöks- eller träningslägenhet är föräldrar till barn under arton år. Av dem som beviljas insatsen jourlägenhet är huvudparten barnfamiljer. Det är viktigt att barn som bor stadigvarande eller vistas tillfälligt i försöks- eller träningslägenheter, t.ex. som umgängesbarn, erbjuds nödvändigt stöd. Om det framkommer uppgifter som tyder på att ett barn far illa ska alltid barn- och familjeenheten vid stadsdelsförvaltningen meddelas så att den kan ta ställning till om en utredning ska inledas på barnet.

Ej verkställda beslut

I 16 kap § 6 f SoL anges att socialnämnden ska anmäla till socialstyrelsen och till stadens revisorer alla gynnande beslut om bistånd enligt 4 kap 1 § SoL som inte verkställts inom tre månader från dagen då beslutet fattades. Detta gäller för ej verkställda beslut om bistånd till träningslägenhet som är ett beslut enligt 4 kap 1 § SoL men inte för ej verkställda beslut om bistånd till försökslägenhet som är ett beslut enligt 4 kap 2 § SoL.

I anmälan ska anges när beslutet togs, vilken typ av insats beslutet gäller samt skälen till varför beslutet inte verkställts. Även ärenden där verkställigheten avbryts och inte återupptas inom tre månader ska anmälas på samma sätt. Personen det gäller ska vara identifierbar. Rapporteringen ska ske en gång per kvartal. En sanktionsavgift har införts

för de fall då kommunen inte inom skäligen tid tillhandahåller bistånd som beviljats jml 4 kap 1 § SoL.

Samarbete mellan förvaltning, bostadsförmedlingen och bostadsbolagen

För att försöks- och träningsverksamheten ska fungera på ett effektivt sätt måste rutiner för handläggning, kontraktskrivning och uppsägning, kontakter med fastighetsägare och Stockholms stads Bostadsförmedling fungera smidigt. Namngivna kontaktpersoner ska finnas vid varje förvaltning och uppgifter om personal- och andra förändringar som har betydelse för samarbetet ska alltid lämnas till berörda samverkanspartners.

Förvaltningen ska för att underlätta kontakten med Stockholms Stads Bostadsförmedling AB och bostadsbolagen utse kontaktpersoner med följande tre funktioner:

1. Kontaktperson i förhållande till Stockholms Stads Bostadsförmedling AB med ansvar för samordning av hela verksamhetens förvaltning av försöks- och träningslägenheter (samordningsfunktion).
2. Kontaktperson i förhållande till bostadsbolagen/privata hyresvärdar med ansvar för kontraktstecknande, uppsägning etc.
3. Kontaktperson i förhållande till enskild lägenhet med ansvar för kontakter med den enskilde

Dessa olika funktioner kan vara fördelade på en eller flera personer inom förvaltningen.

En tjänsteman ska ha befogenhet att teckna och säga upp hyreskontrakt samt att ta emot uppsägning från fastighetsägaren. När kontrakt tecknas ska en kopia av fullmakten från förvaltningen överlämnas till fastighetsägaren. Om denna tjänsteman under hyrestiden slutar sin anställning och/eller ersätts av annan ska fastighetsägaren snarast underrättas om detta och erhålla kopia på fullmakt för ny befattningshavare.

En person ska ha ett samordnande ansvar för all försöks- och träningslägenhetsverksamhet inom förvaltningen. Fastighetsägare måste kunna vända sig till en instans även om den enskildes handläggare av sekretesskäl inte kan uppges eller om denne är känd, men inte är i tjänst. I de fall boendet inte fungerar är det nödvändigt att åtgärder snabbt vidtas för att förhindra att enskilda individer far illa och/eller att grannar och kringboende blir störda.

Samordnaren ska

- ha en samlad bild av försöks- och träningsverksamheten vid förvaltningen
- vara informerad om tillgång och efterfrågan på lägenheter inom hela förvaltningen
- rapportera till Stockholms Stads Bostadsförmedling AB vilka lägenheter som överlåts respektive inte överlåts på andrahandshyresgästen
- rapportera till Stockholms stads Bostadsförmedling vilka lägenheter som återgår till fastighetsägaren
- vara en länk mellan handläggare och fastighetsägare

Utöver vad som anges i dessa riktlinjer behöver varje förvaltning utarbeta interna administrativa rutiner samt tydliga rutiner för hur kontakten med fastighetsägare och Stockholms Stads Bostadsförmedling AB ska gå till.

2. Handläggning av försökslägenheter

Allmänna förutsättningar

Försökslägenhet kan erbjudas vuxna som är i behov av särskilt stöd från myndigheternas sida. Enligt Bostadsförmedlingens praxis ges inte försökslägenhet till personer under 20 år. Lägenheten kontrakteras av förvaltningen och hyrs ut i andra hand till den enskilde (andrahandshyresgäst). Om vissa villkor är uppfyllda kan kontraktet efter viss tid överlåtas på honom/ henne.

För att få försökslägenhet ska personen vara folkbokförd i Stockholms kommun. Undantag kan göras om det finns synnerligen starka skäl som kan styrkas och motiveras. En sådan ansökan prövas av bostadsförmedlingen utifrån det enskilda fallet.

Målgrupp

Försökslägenhet är en resurs för vuxna personer med missbruks-, psykiska eller allvarliga sociala problem som behöver stöd från socialtjänsten för att få, klara och behålla ett eget boende. Dessa personer ska ha fått relevant hjälp och stöd för sin problematik, bedömas ha förutsättningar att klara eget boende och ha en realistisk möjlighet att kunna överta förstahandskontraktet på lägenheten.

Reglerade hyresskulder alternativt pågående skuldsanering är i princip en förutsättning för att förstahandskontrakt på försökslägenhet ska kunna överlåtas på den enskilde. Det är därför viktigt att innan beslut om bistånd fattas undersöka den enskildes situation när

det gäller eventuella tidigare vräkningar, hyres- och andra skulder som kan påverka möjligheten att överta kontraktet. Möjligheten till avbetalningsplaner, skuldsanering etc. bör undersökas och påbörjas i ett så tidigt skede som möjligt.

Boende i försökslägenhet kan endast beviljas personer som inte på egen hand blir godkända som förstahandshyresgäster. Enbart bostadslöshet eller hemlöshet är inte ett skäl för att bevilja insatsen försökslägenhet.

Ansökan, utredning och bedömning

Det ska alltid finnas en ansökan om försökslägenhet från den enskilde. Ansökan kan antingen vara muntlig eller skriftlig. En muntlig ansökan ska dokumenteras. Ansökan ska utredas och beslut fattas fastän det i normalfallet inte finns tillgång till en lämplig försökslägenhet från bostadsförmedlingen vid beslutstillfället. För att kunna besluta om att en person ska få bistånd till försökslägenhet ska följande förutsättningar vara uppfyllda:

- Personen tillhör målgruppen för försökslägenhet,
- bedöms ha stabilitet när det gäller alkohol- och drogfrihet, psykisk hälsa eller av andra anledningar ha förutsättning att klara av ett eget boende med stöd från socialtjänsten och ev. andra vårdgivare samt
- är beredd att följa de överenskommelser som följer av genomförandeplanen samt de regler för boende i försökslägenhet som upprättas mellan handläggare och honom/henne.

Biståndsbeslut

Bistånd till boende i försökslägenhet är ett beslut om insats enligt 4 kap. 2 § SoL. Beslutet kan inte överklagas genom förvaltningsbesvär, utan bara genom laglighetsprövning/ kommunalbesvär.

Beslut att bevilja bistånd i form av boende i försökslägenhet omfattas normalt inte av rätten till bistånd enligt 4 kap 1 § SoL. Socialnämnden har dock möjlighet att med stöd av 4 kap 2 § SoL bevilja bistånd även till sådana insatser som inte omfattas av 4 kap 1 § SoL.

Av uttalande från JO framgår att ett beslut att bevilja bistånd enligt 4 kap 2 § SoL alltid ska föregås av ett beslut att avslå en ansökan om bistånd enligt 4 kap 1 § SoL för att den enskilde ska få ett beslut som kan överklagas genom förvaltningsbesvär.

Vad gäller ansökan om bistånd till boende i försökslägenhet i enlighet med 4 kap 2 § SoL innebär ovanstående att ett beslut att bevilja en sådan insats ska föregås av ett beslut att avslå ansökan enligt 4 kap 1 § SoL.

En förutsättning för att beslut ska kunna fattas är att det finns en genomförandeplan som anger vad som ska hända fram till dess att en lämplig försökslägenhet finns tillgänglig och vad som (preliminärt) planeras därefter. Genomförandeplanen ska skrivas under av handläggaren och den enskilde.

Ett beslut om insatsen försökslägenhet måste villkoras så att det framgår att det gäller under förutsättning att den enskilde fullföljer den upprättade genomförandeplanen fram till dess att en försökslägenhet finns tillgänglig och därefter följer den genomförandeplan och de villkor som följer av hyresavtalet. I annat fall bör omprövning av biståndsbeslutet och uppsägning av hyresavtalet kunna ske. Fortlöpande kontroller av att boendet fungerar samt att hyran inbetalas i tid måste därför ske.

(Se vidare under avsnittet *Genomförandeplan för boende i försökslägenhet*)

Ett beslut om bistånd till försökslägenhet ska tidsbegränsas. Om detta inte sker gäller beslutet tills vidare. Enligt 27 § förvaltningslagen kan gynnande beslut inte ändras till nackdel för den enskilde.

Om boendet i försökslägenheten inte fungerar underlättas handläggningen om biståndsbeslutet följer hyrestiden enligt hyreskontraktet. Korta biståndsbeslut rekommenderas därför, särskilt om det råder tveksamhet om den enskildes förmåga att klara boendet. Biståndsbeslut som löper på längre tid än ett år ska inte förekomma.

Genomförandeplan för boende i försökslägenhet

När försökslägenheten finns tillgänglig ska förvaltningen och den enskilde upprätta en genomförandeplan som ska gälla för boendet i försökslägenheten. Denna ska undertecknas av båda parterna.

Syftet med genomförandeplanen är att:

- den enskilde ska kunna godkännas som andrahandshyresgäst av fastighetsägaren
- förbereda och genomföra ett framgångsrikt försöksboende
- ha en beredskap om boendet inte fungerar
- möjliggöra för den enskilde att bli en hyresgäst som fastighetsägaren godkänner med eget kontrakt efter försökstiden

Genomförandeplanen följs upp och revideras regelbundet under tiden som boendet i försökslägenheten pågår. Det är viktigt att förvaltningen svarar för tillsyn och ett väl fungerande boendestöd under försökstiden och att uppföljning och utvärdering av boendet görs kontinuerligt. Fortsatt stöd efter att kontraktet överlåtits på den enskilde kan vara angeläget för att motverka en eventuell framtida vräkning. Om detta är aktuellt bör det i god tid innan kontraktsovertagandet skrivas in i genomförandeplanen hur stödet ska utformas.

Om den enskilde inte följer de överenskommelser i genomförandeplanen som är av vikt för boendet kan detta vara ett skäl till att försöksboendet avbryts.

Kontrakt

Anvisad lägenhet hyrs med förstahandskontrakt av förvaltningen som därefter hyr ut lägenheten i andra hand till den enskilde. I samband med att förvaltningen tackar ja till erbjuden lägenhet ska namn och personnummer på andrahandshyresgästen bekräftas till bostadsförmedlingen som därefter meddelar namnet till hyresvärden.

I samband med att andrahandskontrakt tecknas med den enskilde ska den enskilde tydligt informeras om vilka allmänna regler som gäller för boende i försökslägenhet. Dessa regler ska skrivas under av honom/ henne och biläggas andrahandskontraktet.

Om ett hyresförhållande 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. Observera att i de fall Stockholms kommun hyr lägenheter genom s.k. 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. (Se vidare under rubriken "Besittningsskydd" i det hyresrättsliga avsnittet).

Eventuella förändringar i boendevillkoren, t.ex. att den enskilde vill bo tillsammans med en annan person, kan endast ske efter samråd med och godkännande av den socialsekreterare som upprättat genomförandeplanen för boendet samt berörd fastighetsägare. Observera att även make, registrerad partner eller sambo som har sin bostad i lägenheten måste godkänna en överenskommelse om avstående från besittningsskydd. I annat fall gäller inte denna överenskommelse mot maken, den registrerade partnern eller sambon.

Andrahandskontraktet rekommenderas i normalfallet löpa på en månad med en veckas uppsägningstid. Kortare hyres- och uppsägningstid kan förekomma om förvaltningen är osäker på om boendet ska fungera. Om hyrestiden är längre än två veckor men högst tre månader måste uppsägning dock ske senast en vecka i förväg. Om hyrestiden är *längst* två veckor ska uppsägning ske senast en dag i förväg.

Förvaltningen ska medverka till att lägenheten besiktigas i samband med tillträdet samt efterbesiktigas vid avflyttning.

Förvaltningen förbinder sig att under det första hyresåret inte framställa yrkande om att hyresrätten (förstahandskontraktet) ska överlåtas på den boende. I det fall stadsdelsförvaltningen överväger att göra en framställan till hyresnämnden om överlåtande av hyresrätten till den försöksboende utan fastighetsägarens medgivande enligt 37 § hyreslagen, ska Stockholms Stads Bostadsförmedling AB först godkänna att process inleds.

Innan förstahandskontrakt tecknas med den enskilde ska lägenheten besiktigas.

Boendetid i försökslägenhet

Boendetiden är minst ett år och normalt högst tre år. Om det finns starka skäl kan boendetiden undantagsvis vara mer än tre år, t.ex. i skuldsaneringsärenden eller om den enskilde av andra anledningar inte godkänns som förstahandshyresgäst av fastighetsägaren.

Kontrollstation

När ett år gått och biståndsbeslutet upphör att gälla ska förvaltningen ta ställning till det fortsatta boendet. Tre alternativa möjligheter finns:

1. Boendet avbryts genom att den enskilde sägs upp till hyrestidens utgång.
2. Den enskilde övertar förstahandskontraktet på lägenheten.
3. Försöksboendet fortsätter.

Om det inte förekommit anmärkningar enligt hyreslagen under det första boendeåret och det bedöms lämpligt kan förvaltningen göra en skriftlig begäran hos fastighetsägaren om att förstahandskontraktet överlåts på den enskilde. Hur boendet i försökslägenheten fungerat utgör i det sammanhanget en mycket viktig referens för fastighetsägaren. Hyresvärden ska under försökstiden ha en chans att se att den enskilde kan betala hyran, sköta lägenheten, inte är störande och i övrigt är en bra hyresgäst.

Hyran

Förvaltningen ansvarar för att hyran betalas i rätt tid till fastighetsägaren. Utifrån vad som bedöms lämpligt betalar den enskilde inledningsvis hyran antingen direkt till fastighetsägaren eller till förvaltningen. Det är viktigt att den enskilde tränas i att sköta hyresinbetalningarna varför det rekommenderas att han/hon i varje fall senast sex månader innan beräknat övertagande av förstahandskontraktet gör hyresinbetalningar direkt till fastighetsägaren.

Det är mycket angeläget att förvaltningen har fungerande rutiner för kontroll av hyresinbetalningar så att det snabbt går att se om hyresinbetalningar uteblir. Kontroll av att den enskilde sköter inbetalningen kan exempelvis ske genom att kvitto får uppvisas. Överenskommelse om detta skrivs in i genomförandeplanen.

Omprovning/upsägning/avhysning

- Omprovning av bostadsbeslutet kan ske p.g.a. av den enskilde inte följer villkoren för boendet
- I första hand ska den enskilde motiveras att avflytta under frivilliga former.
- Om han/ hon missköter sitt boende sker skriftlig uppsägning från förvaltningen med en veckas uppsägningstid.
- Avvikelse från genomförandeplanen kan vara ett skäl till att boendet upphör.
- Om den enskilde vägrar att flytta trots uppsägning se vidare i det hyresrättsliga avsnittet under rubrikerna rättslig provning, avhysning.

3. Handläggning av träningslägenheter

Allmänna förutsättningar

Träningslägenhet kan erbjudas vuxna personer som är i behov av särskilt stöd från myndigheternas sida för att klara ett eget boende.

Lägenheten kontrakteras av förvaltningen och hyrs ut i andra hand till den enskilde (andrahandshyresgäst). Överenskommelse om att viss lägenhet ska användas som träningslägenhet ska träffas med fastighetsägaren. Ändrat användningssätt för träningslägenheten ska diskuteras med fastighetsägaren utifrån de ursprungliga förutsättningarna. Även bostadsförmedlingen ska informeras om detta.

Kontraktet på träningslägenhet kan som regel inte överlåtas på den enskilde. Undantag kan göras om det finns starka skäl för att inte genomföra ett bostadsbyte. I sådana fall kan förvaltningen begära hos fastighetsägaren att lägenheten omvandlas till försökslägenhet i syfte att den enskilde efter en tids försöksboende ska kunna överta förstahandskontraktet. I sådana fall ska boendet i träningslägenheten avslutas och nytt beslut fattas om bistånd till försökslägenhet enligt SoL 4 kap 2§.

Träningslägenhet upplåts i normalfallet endast till personer som är folkbokförda i Stockholms stad. I vissa speciella fall kan dock träningslägenhet även upplåtas till personer som är folkbokförda utanför Stockholms stad. En sådan ansökan måste motiveras och prövas därefter av bostadsförmedlingen utifrån det enskilda fallet. Om personen inte är folkbokförd i staden och den enskildes hemkommun ansvarar för biståndet till honom/ henne ska hemkommunen även ansvara för det fortsatta boendet efter att träningsboendet har avslutats.

Målgrupp

Träningslägenhet är en resurs för vuxna personer som p.g.a. missbruks-, psykiska eller allvarliga sociala problem som behöver stöd från socialtjänsten för att få och klara ett eget boende. Den som beviljas insatsen träningslägenhet har ofta stort behov av stöd och tillsyn. Boende i träningslägenhet kan vara en förberedelse inför boende i försökslägenhet eller annan mer permanent form av boende.

Även om förstahandskontraktet på en träningslägenhet i normalfallet inte kan överlåtas på den enskilde är det viktigt att uppmärksamma hans/ hennes situation när det gäller eventuella tidigare vräkningar, hyres- och andra skulder som kan påverka möjligheten att på sikt få tillgång till bostad med förstahandskontrakt. Möjligheten till skuldsanering, avbetalningsplaner etc. bör därför undersökas och påbörjas i ett så tidigt skede som möjligt.

Boende i träningslägenhet kan endast beviljas personer som inte på egen hand blir godkända som förstahandshyresgäster. Enbart bostadslöshet eller hemlöshet är inte ett skäl för att bevilja insatsen träningslägenhet.

Ansökan, utredning, bedömning

Det ska alltid finnas en ansökan om träningslägenhet från den enskilde. Ansökan kan antingen vara muntlig eller skriftlig. En muntlig ansökan ska dokumenteras. Ansökan ska utredas och beslut fattas även om det inte finns tillgång till en lämplig träningslägenhet från bostadsförmedlingen vid beslutstillfället. För att kunna besluta att en person ska få bistånd till träningslägenhet ska följande förutsättningar vara uppfyllda:

- Personen tillhör målgruppen för träningslägenhet,
- han/ hon bedöms ha förutsättning att klara ett eget boende med omfattande stöd från socialtjänsten och eventuella andra vårdgivare samt,
- är beredd att följa de överenskommelser som följer av genomförandeplanen och de regler för boende i träningslägenhet som upprättas mellan handläggare och honom/henne.

Biståndsbeslut

Bistånd till boende i träningslägenhet är ett beslut om insats enligt 4 kap. 1 § SoL. En förutsättning för att beslut ska kunna fattas är att det finns en upprättad genomförandeplan som anger vad som ska ske fram till dess att den enskilde får tillgång till en träningslägenhet och vad som (preliminärt) planeras därefter. Genomförandeplanen ska vara underskriven av handläggaren och den enskilde.

Ett beslut om insatsen i träningslägenhet måste villkoras så att det framgår att det gäller under förutsättning att den enskilde fullföljer den upprättade genomförandeplanen fram till dess att en träningslägenhet finns tillgänglig och därefter följer den genomförandeplan och de villkor som följer av hyresavtalet. I annat fall bör omprövning av biståndsbeslutet och uppsägning av hyresavtalet kunna ske. Fortlöpande kontroller av att boendet fungerar samt att hyran inbetalas i tid måste därför ske.

Ett beslut om bistånd enligt 4 kap 1 § SoL till träningslägenhet ska begränsas i tiden. Om detta inte sker gäller beslutet till vidare. Enligt 27 § förvaltningslagen kan ett gynnande beslut inte ändras till nackdel för den enskilde.

För att ett träningsboende som inte fungerar ska kunna avbrytas snabbt bör biståndsbeslutet endast avse kortare tidsperioder. Biståndsbeslutet rekommenderas i normalfallet följa hyrestiden d.v.s. gälla för en månad i taget.

Genomförandeplan för boende i träningslägenhet

Förvaltningen och den enskilde ska upprätta en genomförandeplan som ska gälla för boendet i träningslägenhet. Denna ska undertecknas av båda parterna.

Syftet med planen är att

- förbereda och genomföra ett framgångsrikt boende och
- ha en beredskap om boendet inte fungerar

Det är viktigt att den förvaltning som fattat beslut om boendet ansvarar för tillsyn och ett väl fungerande boendestöd under boendetiden och att uppföljning och utvärdering av boendet görs kontinuerligt.

Kontrakt

Anvisad lägenhet hyrs med förstahandskontrakt av förvaltningen. Förvaltningen hyr därefter ut lägenheten i andra hand till den enskilde. I samband med att förvaltningen tackar ja till erbjuden lägenhet ska namn och personnummer på andrahandshyresgästen bekräftas till bostadsförmedlingen som därefter meddelar namnet till hyresvärden.

Andrahandskontraktet rekommenderas i normalfallet löpa på en månad med en veckas uppsägningstid. Kortare hyres- och uppsägningstid kan förekomma om förvaltningen är osäker på om boendet ska fungera. Om hyrestiden är längre än två veckor måste uppsägning dock ske senast en vecka i förväg. Om hyrestiden är *längst* två veckor ska uppsägning ske senast en dag i förväg. Den enskilde ska rekommenderas att teckna en hemförsäkring.

I samband med att andrahandskontrakt tecknas med den enskilde ska tydligt informeras om vilka allmänna regler som gäller för boende i träningslägenhet. Dessa regler ska skrivas under av honom/ henne och biläggas andrahandskontraktet.

Om ett hyresförhållande 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. Observera att i de fall Stockholms kommun hyr lägenheter genom s.k. 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. (Se vidare under rubriken "Besittningsskydd" i det hyresrättsliga avsnittet).

Eventuella förändringar i boendevillkoren, t.ex. att den enskilde vill bo tillsammans med en annan person, kan endast ske efter samråd med och godkännande av den socialsekreterare som upprättat genomförandeplanen och berörd fastighetsägare. Observera att även make, registrerad partner eller sambo som har sin botad i lägenheten måste godkänna en överenskommelse om avstående från besittningsskydd. I annat fall gäller inte denna överenskommelse mot maken – sambon.

Förvaltningen ska medverka till att lägenheten besiktigas i samband med tillträdet samt efterbesiktigas vid avflyttning.

Se vidare under rubriken besittningsskydd i det hyresrättsliga avsnittet.

Boendetid i träningslägenhet

Boendetidens längd kan variera beroende på den enskildes problematik och övriga omständigheter. Det är viktigt personen ifråga inte är bosatt i lägenheten längre tid än vad som bedöms vara nödvändigt. Målsättningen är att den enskilde, när boendet fungerat en tid, ska kunna erbjudas försökslägenhet eller flytta vidare till mer permanent boende i någon form. Avstämning av hur boendet i träningslägenheten fungerar och fortsatt planering bör ske åtminstone en gång per år.

Hyran

Förvaltningen ansvarar för att hyran betalas i rätt tid till fastighetsägaren. Den enskilde betalar i normalfallet hyran till förvaltningen. Det är viktigt att förvaltningen har fungerande rutiner för kontroll av hyresinbetalningar så att det snabbt går att se om hyresinbetalningar uteblir. Kontroll av att den enskilde sköter inbetalningen kan ske genom att kvitto exempelvis får uppvisas. Överenskommelse om detta skrivs in i genomförandeplanen.

Omprövning/upsägning/avhysning

- Omprövning av biståndsbeslutet kan ske p.g.a. av den enskilde inte följer villkoren för boendet
- I första hand ska den enskilde motiveras att avflytta under frivilliga former.
- Om han/ hon missköter sitt boende sker skriftlig uppsägning från förvaltningen med en veckas uppsägningstid
- Avvikelse från genomförandeplanen kan vara ett skäl till att boendet upphör.
- Om den enskilde vägrar att flytta trots uppsägning se vidare i det hyresrättsliga under avsnittet rättslig prövning, avhysning.

4. Jourlägenheter

En jourlägenhet utgör en form av träningslägenhet som används för särskilda grupper, främst familjer 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. För boende i jourlägenhet gäller samma regler som för boende i träningslägenhet. Det är viktigt att det upprättas en genomförandeplan för boende i jourlägenhet som reglerar hur

stödet till familjen/den enskilde ska se ut under boendetiden, hur hyresinbetalningar ska ske samt hur boendesituationen ska förändras på längre sikt. I de fall detta är aktuellt ska planering för avbetalning av ev. hyresskulder alternativt skuldsanering påbörjas. Beslut om boende i jourlägenhet fattas enligt 4 kap 1§ SoL och kan överklagas genom förvaltningsbesvär.

Se vidare under avsnittet handläggning av träningslägenheter samt under det hyresrättsliga avsnittet.

5. Hyresrättsliga frågor

Hyresavtalet

Försöks- och träningslägenheter hyrs av stadsdelsnämnden och upplåts i andra hand till den boende. Ett hyresavtal kan vara muntligt eller skriftligt. Ett hyresförhållande uppstår enligt jordabalken 12 kap (hyreslagen) 1 § när hus eller delar av hus upplåts till nyttjande mot ersättning, således även när detta sker muntligen. Bestämmelserna i hyreslagen är till största delen tvingande, dvs bestämmelserna kan inte avtalas bort av parterna. För att vid tvist kunna bevisa vad som avtalats bör ett skriftligt hyresavtal alltid upprättas och i detta avtal ska anges alla de villkor och bestämmelser som ska gälla för upplåtelsen. Mall för andrahandskontrakt finns bifogad riktlinjerna för försöks- och träningslägenheter.

Hyres-, förlängnings- och uppsägningstid

Om den boende i försöks- eller träningslägenheten missköter sig är avsikten att stadsdelsnämnden snabbt ska kunna avbryta hyresförhållandet. Hyres- förlängnings- och uppsägningstiderna i hyreskontraktet 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 exempelvis vid osäkerhet om den enskildes skötsamhet, men då får hyres- och förlängningstiden inte överstiga två veckor.

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.

Besittningsskydd

Enligt 45 § punkt 1 hyreslagen 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.

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 s.k. 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. Exempel på blockuthyrning är korridorer/våningsplan som vissa förvaltningar hyr av Stiftelsen Hotellhem och korridorer/våningsplan som hyrs i f.d. servicehus och som används som tränings- eller jourlägenheter.

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 måste godkännas av hyresnämnden. 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- som träningslägenheter 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. Observera att i de fall Stockholms kommun hyr försöks- och träningslägenheter genom

s.k. 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.

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

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. 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 till hyrestidens utgång av hyresavtalet med andrahandshyresgästen i en försöks- eller träningslägenhet kan således ske genom att uppsägningen skickas i rekommenderat brev till hyresgästen. Några ytterligare åtgärder för att delge hyresgästen uppsägningen behöver inte vidtas. Stadsdelsnämnden måste emellertid kunna visa, t ex genom utdrag ur rek.bok eller kvitto på inlämnat rekommenderat brev, att uppsägningen skickats i rekommenderat brev till hyresgästen och att detta skett före uppsägningstidens utgång. 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.

Uppsägning i förtid p.g.a. att hyresgästen förverkat hyresrätten kan ske enligt 42 § hyreslagen om hyresgästen t ex inte betalar hyran, är störande eller i övrigt i väsentligt avseende bryter mot hyreslagens eller hyreskontraktets bestämmelser. Om hyresgästen bestrider att hyresrätten förverkats måste stadsdelsnämnden vid en rättslig prövning av uppsägningen kunna bevisa att grund för förverkande föreligger. Stadsdelsnämnden måste t ex 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 p g 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. Mall för uppsägning till hyrestidens utgång finns bifogade i riktlinjer för försöks- och träningslägenheterna.

Rättslig prövning, avhysning

Om uppsägning till hyrestidens utgång har skett men hyresgästen då vägrar att avflytta måste stadsdelsnämnden inge en ansökan om avhysning av hyresgästen till kronofogdemyndigheten enligt lagen om betalningsföreläggande och handräckning. Ansökan om avhysning kan även inges till tingsrätten. I båda fallen sker en prövning av om hyresgästens besittningsrätt till lägenheten har upphört. För att avhysning ska kunna ske krävs att det föreligger en s k exekutionstitel, dvs. domstols dom eller utslag av kronofogdemyndigheten.

Stadsdelsnämnden måste i ansökan om avhysning ange grunderna för sitt avhysningsyrkande och till ansökan bifoga kopior av hyreskontraktet med bilagor, uppsägningen samt bevis om att uppsägningen skett på rätt sätt och i rätt tid enligt ovan. En ansökningsmall finns bifogad riktlinjerna för försöks- och träningslägenheter. *Observera* att denna mall endast kan användas vid uppsägning till *hyrestidens utgång*. Vid uppsägning i förtid, p g av förverkande av hyresrätten, måste ansökan om avhysning utformas på ett annat sätt.

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

Kronofogdemyndighetens utslag beträffande avhysning verkställs såsom lagakraftäggande 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 stadsdelsnämnden 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.

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.”

Förvaltningen kan alltså välja mellan att anmana andrahandshyresgästen att hämta sin egendom inom tre månader eller vänta i sex månader. Om egendomen inte har avhämtats inom respektive tidsfrist tillfaller den förvaltningen utan lösen. Under tiden måste förvaltningen ta hand om och magasinera egendomen. Förvaltningen 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 andrahandshyresgästen att avhämta kvarlämnad egendom bör göras skriftligen och skickas i rekommenderat brev med mottagningsbevis eller överlämnas direkt till och kvitteras av andrahandshyresgästen. Stadsdelsförvaltningen måste vid tvist kunna bevisa att andrahandshyresgästen har mottagit anmaningen. Om förvaltningen inte kan eller vill skicka en anmaning till andrahandshyresgästen, t .ex. beroende på att förvaltningen inte har någon ny adress till andrahandshyresgästen, gäller sexmånadersfristen. Denna frist räknas från den dag då andrahandshyresgästen avträdde lägenheten. Om det är oklart när detta skedde kan fristen räknas från den dag då stadsdelsförvaltningen tog lägenheten i besittning.

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

Om kronofogdemyndigheten verkställer avhysning av andrahandshyresgästen 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.