



Riktlinjer för handläggning av sociala kontrakt

Verksamheten för Myndighetsbeslut och Öppenvård

Föreskrift
Plan
Policy
Program
Reglemente
Regler

Riktlinje

Rutin
Strategi
Taxa

Innehållsförteckning

Innehållsförteckning	2
Inledning och syfte	3
Målgrupp och rätten till bistånd	3
Målgrupp	3
Hänsyn till särskilda grupper	3
<i>Våldsutsatta</i>	3
Rätten till bistånd	4
Kommunens yttersta ansvar	4
Bosättningskommun och vistelsekommun	4
Rätten till bistånd	4
Socialtjänstens ansvar att ordna bostad åt enskilda	4
Handläggning av sociala kontrakt	5
Allmänna förutsättningar	5
Ansökan	5
Utredning	5
Beslut	6
Beslutanderätt och befogenheter	6
Arbetsplan för boende med socialt kontrakt	6
Kontrakt	7
Boendetid	7
Hysesbetalning	7
Omprovning/ uppsägning/ avhysning	8
Ej verkställda beslut	8
Hysesrättsliga frågor	8
Hysesavtalet	8
Hyses-, förlängnings- och uppsägningstid	8
Besittningsskydd	8
Uppsägning	9
Rättslig prövning, avhysning	9
Kvarlämnad egendom	10
Samverkan med fastighetsägare	11

Inledning och syfte

Den här riktlinjen omfattar handläggning av ärenden rörande sociala kontrakt, vilket är ett bistånd enligt socialtjänstlagen i form av hyreskontrakt. En riktlinje anger en riktning och en ram och förtydligar lagstiftningen. Den beskriver det som gäller i vanliga situationer. En riktlinje ska syfta till att skapa samsyn om utredning och beslut för både den enskilde och myndigheten. Den ska dessutom bidra till en jämn kvalitet i verksamheten. Lagstiftning, rättspraxis och riktlinjen kan behöva kompletteras med ytterligare rutiner eller överenskomna arbets sätt.

Syftet med riktlinjen är att vägleda handläggare och bidra till en jämlik och rättsäker handläggning, för att personer i särskilt utsatta grupper ska få det stöd och den hjälp de behöver, i enlighet med socialtjänstlagen.

Enligt 4 kap 1 § socialtjänstlagen (SoL) framgår att den som inte själv kan tillgodose sina behov, eller få dem tillgodosedda på annat sätt, har rätt till bistånd av socialnämnden för sin försörjning och för sin livsföring i övrigt. Den enskilde har i första hand ett eget ansvar att utnyttja alla de möjligheter som står till buds innan bistånd beviljas.

Målgrupp och rätten till bistånd

Målgrupp

Personer med missbruks-, psykiska eller allvarliga sociala problem har ofta svårigheter att få, klara av 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 socialt kontrakt är en form av bistånd enligt socialtjänstlagen som kan beviljas dessa personer som inte på egen hand blir godkända som förstahandshyresgäster. Två kriterier ska vara uppfylla för att rätt till bistånd ska föreligga. Dels ska den enskilde vara helt bostadslös, dels ska hen ha speciella svårigheter att skaffa bostad på egen hand. Det är inte tillräckligt att man har allmänna svårigheter att skaffa en bostad. Det ska vara fråga om sådana speciella svårigheter som följer av att man tillhör en socialt utsatt grupp (RÅ 1990 ref. 119 och RÅ 2004 ref. 130).

Hänsyn till särskilda grupper

Barn

Socialnämndens arbete ska bedrivas i enlighet med FN:s konvention om barnets rättigheter (barnkonventionen). Socialnämnden ska i samtliga beslut och åtgärder som direkt eller i förlängningen berör barn ha ett barnperspektiv och sätta barnet 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.

Våldsutsatta

I 5 kap. 11 § socialtjänstlagen tydliggörs att socialnämnden ska verka för att den som utsatts för brott och dennes närstående får stöd och hjälp samt att nämnden ska beakta att kvinnor som är eller har varit utsatta för våld eller andra övergrepp av närstående kan vara i behov av stöd och hjälp för att förändra sin situation. Socialtjänsten har även ett särskilt ansvar för barn som utsatts eller bevittnat våld, och att dessa får det stöd de behöver.

Rätten till bistånd

Kommunens yttersta ansvar

Kommunen har enligt 2 kap. 1 § SoL det yttersta ansvaret för att den enskilde får det stöd och den hjälp som han eller hon behöver. Detta ansvar innebär att kommunen tillfälligt ger nödvändig hjälp i avvaktan på insatser från annan huvudman som egentligen bär ansvaret för stödet.

Bosättningskommun och vistelsekommun

Bosättningskommunen har ansvar för stöd- och hjälpinsatser oavsett om den enskilde vistas i bosättningskommunen eller tillfälligt i en annan kommun. Bosättningskommunen kan begära hjälp med utredning och verkställighet av beslut av vistelsekommunen. Skulle det under tillfällig vistelse uppkomma helt nya behov, t.ex. på grund av att den enskildes hälsa försämras eller av någon annan anledning, är det vistelsekommunens ansvar att besluta om nödvändiga insatser i den akuta situationen.

Rätten till bistånd

Av 4 kap. 1 § SoL framgår den enskildes rätt till bistånd. Den som inte själv kan tillgodose sina behov eller kan få dem tillgodosedda på annat sätt har rätt till bistånd av socialnämnden för sin försörjning (försörjningsstöd) och för sin livsföring i övrigt. Den enskilde skall genom biståndet tillförsäkras en skälig levnadsnivå. Biståndet skall utformas så att det stärker hans eller hennes möjligheter att leva ett självständigt liv. Önskar kommunen bevilja insatser utöver skälig nivå kan detta göras enligt 4 kap. 2 § SoL. En ansökan prövas alltid först enligt 4 kap. 1 § SoL och därefter enligt 4 kap. 2 § SoL.

Socialtjänstens ansvar att ordna bostad åt enskilda

Socialtjänsten har ingen allmän skyldighet att ordna bostäder åt bostadslösa. Utgångspunkten är att den enskilde själv ska söka bostad via bostadsförmedling eller genom att ställa sig i kö för bostad på annat sätt. Rätten till bistånd enligt 4 kap. 1 § SoL kan i vissa fall innebära en rätt att få hjälp med sin bostadssituation.

-För personer som står helt utan tak över huvudet kan socialtjänsten ha ett ansvar enligt 4 kap 1 § SoL att ordna tillfälligt boende om behovet inte kan tillgodoses på annat sätt.

-För personer som tillhör en socialt utsatt grupp kan rätt till bistånd i form av en mer permanent bostad (sociala kontrakt) föreligga om behovet inte kan tillgodoses på annat sätt. Det är endast denna målgrupp som har rätt till socialt kontrakt enligt 4 kap 1 § SoL.

-För personer som inte tillhör en socialt utsatt grupp och därmed inte har rätt till bistånd enligt 4 kap 1 § SoL, men som av särskilda skäl ändå behöver socialtjänstens hjälp att ordna bostad, kan en prövning enligt 4 kap 2 § SoL göras.

Handläggning av sociala kontrakt

Allmänna förutsättningar

Socialt kontrakt kan erbjudas vuxna som är i behov av särskilt stöd från myndigheternas sida. Lägenheten kontrakteras av socialnämnden och hyrs ut i andra hand till den enskilde (andrahandshyresgäst). Det sociala kontraktet kan villkoras med krav om anpassade stödinsatser för den enskilde. För att få ett socialt kontrakt ska personen vara folkbokförd i Bjurholms kommun.

Ansökan

Socialt kontrakt är ett frivilligt bistånd, varvid den enskilde måste vilja ansöka om biståndet. Ansökan kan antingen vara muntlig eller skriftlig. En muntlig ansökan ska dokumenteras.

Utredning

När en ansökan inkommit ska utredning inledas enligt 11 kap 1 § SoL. Enligt bestämmelserna i förvaltningslagen framgår bland annat att alla ärenden som rör enskilda ska handläggas så enkelt, snabbt och billigt som möjligt utan att säkerheten eftersätts. Utredningen ska vara tillräckligt omfattande för att kunna ge ett tillfredsställande underlag för beslut, men får inte innehålla andra uppgifter än vad som är nödvändigt för utredningens syfte. Uppgifter från andra än den enskilde kan vara nödvändiga att inhämta för utredningen. Detta kan endast göras med samtycke från den enskilde. En noggrann och relevant, individuell bedömning ska göras. Stöd vid bedömning hämtas i lagstiftning och aktuell rättspraxis.

Reglerade hyresskulder alternativt pågående skuldsanering är i princip en förutsättning för att förstahandskontrakt på boendet 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.

Vid bedömning av huruvida den enskilde tillhör en socialt utsatt grupp ska hänsyn tas till hela den enskildes situation. Det innebär såväl ekonomi, eventuellt missbruk, psykisk ohälsa, våldsutsatthet och andra sociala aspekter. För att räknas till en socialt utsatt grupp krävs att den enskilde har en komplex problematik med svårigheter inom flera livsområden. Faktorer som exempelvis hemlöshet, missbruk, skuldsättning eller psykisk ohälsa var för sig innebär inte att den enskilde är berättigad till bistånd.

För att kunna besluta om att en person ska få bistånd till socialt kontrakt ska följande förutsättningar vara uppfyllda:

- Personen är bostadslös
- Personen saknar ekonomiska medel som kan användas för att köpa ett eget boende
- Den enskilde bör kunna uppvisa att hen sökt bostad på egen hand utan resultat.
- Personen ska ha varit folkbokförd i Bjurholms kommun minst 12 månader
- Personen tillhör målgruppen för socialt kontrakt
- Personen bedöms ha förutsättningar att klara ett eget boende med stöd från socialtjänsten och eventuellt andra vårdgivare

- Personen är beredd att följa de överenskommelser som följer av arbetsplanen samt de regler för boende med socialt kontrakt som upprättas mellan handläggare och den enskilde.

Beslut

Den enskilde som ansökt om bistånd har alltid rätt att få ett beslut. Beslutet kan innebära att insatser beviljas eller avslås. Beslutet ska vara tydligt. Det ska klart framgå vad den enskilde begärt och vad som beviljats respektive avslagits.

- Den enskilde som bedöms tillhöra en socialt utsatt grupp beviljas ett socialt kontrakt enligt 4 kap 1 § SoL.
- För de personer som inte tillhör en socialt utsatt grupp, men som ändå bedöms vara i behov av biståndet socialt kontrakt kan bistånd beviljas enligt 4 kap 2 § SoL. Ett beslut enligt 4 kap 2 § SoL ska alltid föregås av en prövning enligt 4 kap 1 § SoL, där biståndet kan avslås med hänvisning till att personen inte bedöms tillhöra målgruppen och att socialnämnden därmed ej har något ansvar att tillhandahålla en bostad.
- För personer som bedöms ha rätt till bistånd i form av socialt kontrakt, men där det finns skäl att personen behöver hitta en ny bostad, kan socialtjänsten skriva ett intyg om behov av förtur i bostadskö. Intyg om förtur ska dock användas restriktivt.

Ett gynnande biståndsbeslut om socialt kontrakt ska villkoras med ett återkallelseförbehåll där det framgår att det beslutet kan återkallas om den enskilde inte fullföljer den arbetsplan som upprättas. Återkallelseförbehållet ska även ange att beslutet kan återkallas vid ändrade omständigheter.

Biståndsbeslut ska tidsbegränsas med en period om högst 12 månader. När biståndsbeslutet löper ut kan en ny prövning av behovet göras om den enskilde ansöker om det. I annat fall ska den enskilde flytta ur bostaden då biståndsbeslutet upphör att gälla.

Beslutanderätt och befogenheter

Befogenhet att fatta beslut om bistånd i form av socialt kontrakt, övriga biståndsinsatser samt befogenhet att teckna avtal med fastighetsägare och hyresgäst framgår av Socialnämndens delegationsordning.

Arbetsplan för boende med socialt kontrakt

När lägenhet till socialt kontrakt finns tillgänglig ska socialtjänsten och den enskilde upprätta en arbetsplan som ska gälla för boendet i lägenheten. Denna ska undertecknas av båda parterna. Detta ska göras innan ett hyreskontrakt tecknas med den enskilde.

Syftet med arbetsplanen är att:

- Vara ett stöd för den enskilde att kunna sköta och bibehålla bostaden.
- Stödja den enskilde att får hjälp för sin individuella problematik.
- Möjliggöra för den enskilde att bli en hyresgäst som fastighetsägaren godkänner med eget förstahandskontrakt.

Det är viktigt att socialtjänsten svarar för tillsyn och väl fungerande individuella stödinsatser under hyrestiden med socialt kontrakt. Uppföljning och utvärdering av boendet och arbetsplanen görs kontinuerligt, minst en gång per år. Fortsatt stöd efter att kontraktet överlåts på den enskilde kan vara angeläget för att motverka en eventuell framtida vräkning. Om detta är aktuellt bör det i god tid innan kontraktsövertagandet skrivs in i arbetsplanen hur stödet ska utformas.

Om den enskilde inte följer det som överenskommit i arbetsplanen som är av vikt för boendet kan detta vara ett skäl till att det sociala kontraktet upphävs. Socialtjänsten får regelbundet information från ekonomiavdelningen när hyresinbetalningar är sena.

Kontrakt

Anvisad lägenhet hyrs med internt hyreskontrakt av socialtjänsten som därefter hyr ut lägenheten i andra hand till den enskilde.

I samband med att det sociala kontraktet tecknas med den enskilde ska den enskilde tydligt informeras om vilka regler som gäller för boende med socialt kontrakt. Dessa regler framgår av hyreskontraktet.

I samtliga fall av uthyrning av sociala kontrakt ska överenskommelse träffas om att hyresgästen avstår från sitt besittningsskydd. Överenskommelsen träffas samtidigt som andrahandskontraktet ingås och socialtjänsten skickar in påskriven blankett till hyresnämnden för godkännande. Detta utifrån att individen och behovet styr boendetiden och därmed i vissa fall överstiger 2 år. För att underlätta processen ska alla avstå från besittningsskyddet. Andrahandsuthyrningen syftar dock till att vara kortvarig och att den enskilde ska kunna ta över förstahandskontraktet så snabbt som möjligt. Se vidare under avsnittet *Besittningsskydd*.

Eventuella förändringar i boendevillkoren, t.ex. att den enskilde vill bo tillsammans med en annan person, kan endast ske i samråd med och godkännande av ansvarig handläggare. Observera att även make, registrerad partner eller sambo som har sin bostad i lägenheten måste godkänna en överenskommelse om avstående från besittningsskydd.

Det sociala kontraktet ska gälla samma tidsperiod som biståndsbeslutet med tre månads uppsägningstid. Om den enskilde beviljas fortsatt bistånd kan nytt kontrakt med motsvarande hyrestid tecknas.

Socialtjänsten ska medverka till att lägenheten efterbesiktigas vid avflyttning.

Boendetid

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

Hyresbetalning

Socialtjänsten ansvarar för att hyran betalas i rätt tid till fastighetsägaren. Utifrån vad som bedöms lämpligt betalar den enskilde in hyran direkt till fastighetsägaren eller att socialtjänsten sköter inbetalningarna. Det är viktigt att den enskilde tränas i att sköta hyresinbetalningarna varför det rekommenderas att den enskilde i varje fall senast sex månader innan beräknat övertagande av förstahandskontraktet gör hyresinbetalningar direkt till fastighetsägaren.

Omprövning/ uppsägning/ avhysning

Omprövning av biståndsbeslutet kan ske p.g.a. att den enskilde inte följer villkoren för boendet. I första hand ska den enskilde motiveras att avflytta under frivilliga former. Om den enskilde missköter sitt boende sker skriftlig uppsägning från socialtjänsten med en månads uppsägningstid. Avvikelse från arbetsplanen 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 prövning, avhysning*.)

Ej verkställda beslut

I 16 kap 6 f § SoL anges att socialnämnden ska anmäla till Inspektionen för vård och omsorg (IVO) och till kommunens 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 social kontakt enligt 4 kap 1 § 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 skälig tid tillhandahåller bistånd som beviljats jml 4 kap 1 § SoL.

Hyresrättsliga frågor

Hyresavtalet

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, d.v.s. 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.

Hyres-, förlängnings- och uppsägningstid

Om den boende i lägenhet med socialt kontrakt missköter sig är avsikten att socialtjänsten 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 tre månader i förväg om hyrestiden är längre än tre månader. Om hyrestiden är längre än två veckor men längst tre månader måste uppsägning ske senast en vecka i förväg. Om ingen hyrestid avtalas gäller hyresavtalet på obestämd tid och uppsägningen 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.

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.

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 av hyrestidens utgång av hyresavtalet med andrahandshyresgästen i lägenhet med socialt kontrakt kan således ske genom att uppsägningen skickas i rekommenderat brev till hyresgästen. Några ytterligare åtgärder för att delge hyresgästen uppsägningen behöver inte vidtas. Socialtjänsten måste emellertid kunna visa, t.ex. genom 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 hen inte alls löser ut det rekommenderade brevet. Uppsägningen anses ändå ha skett.

Det är viktigt att rätt upphörandedag anges i uppsägningen. Om uppsägningen 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 socialnämnden vid en rättslig prövning av uppsägningen kunna bevisa att grund för förverkande föreligger. Socialnämnden måste t.ex. med hjälp av vittnen bevisa att hyresgästen varit störande, om uppsägningen sker på grund av detta. Om uppsägningen i stället sker till hyrestidens utgång enligt ovan, blir den rättsliga prövningen enklare. En uppsägning i förtid p.g.a. 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 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 ha skett när hyresgästen delgivits avhysningsansökan.

Rättslig prövning, avhysning

Om uppsägning till hyrestidens utgång har skett men hyresgästen då vägrar att avflytta måste socialnämnden skicka in 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. domstolsdom eller utslag av Kronofogdemyndigheten.

Socialnämnden måste i ansökan om avhysning ange grunderna för sitt avhysningsyrkande och till ansökan bifoga kopior av hyreskontraktet med bilagor, uppsägning samt bevis om att uppsägningen skett på rätt sätt och i rätt tid enligt ovan.

Om ansökan om avhysning har ingetts till Kronofogdemyndigheten och hyresgästen bestrider ansökan överlämnas målet, om Socialnämnden inom viss tid skriftligen begär detta, till Tingsrätten för fortsatt handläggning. I annat fall avskrivs målet. I sin begäran om överlämnande ska Socialnämnden 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 hen 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 lagakraftgäande dom. I samband med återvinning kan emellertid tingsrätten förordna att verkställighet av utslaget inte får ske.

Om målet efter hyresgästens bestridande överlämnas till Tingsrätten för handläggning kan Socialnämnden 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 bedömning 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 bestämmelser 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 avhysts från lägenheten har avhämtat egendomen, tillfaller den hyresvärden utan lösen.”

Socialnämnden 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 Socialnämnden utan lösen. Under tiden måste Socialnämnden ta hand om och magasinera egendomen. Socialnämnden bör även göra en förteckning över den omhändertagna egendomen. Detta gäller dock inte värdelösa föremål t.ex. defekta husgeråd. Sådant lösöre 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. Socialnämnden måste vid tvist kunna bevisa att andrahandshyresgästen har mottagit anmaningen. Om Socialnämnden 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 Socialnämnden tog lägenheten i besittning.

Socialnämnden 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 egendom och vidta andra liknande åtgärder som föranleds av avhysningen. I detta fall åligger det således Kronofogdemyndigheten att ta hand om kvarlämnad egendom.

Samverkan med fastighetsägare

Då målsättningen med socialt kontrakt är att kunna överlåta förstahandskontraktet på den enskilde behövs ett samarbete mellan socialtjänsten och fastighetsägaren, Bjurholms kommun. Förutsättningar för hur övertagande av förstahandskontrakt ska gå till fastställs av Verksamheten för Myndighetsbeslut och Öppenvård, VMÖ och Fastighetsavdelningen i en särskild verksamhetsgemensam rutin.