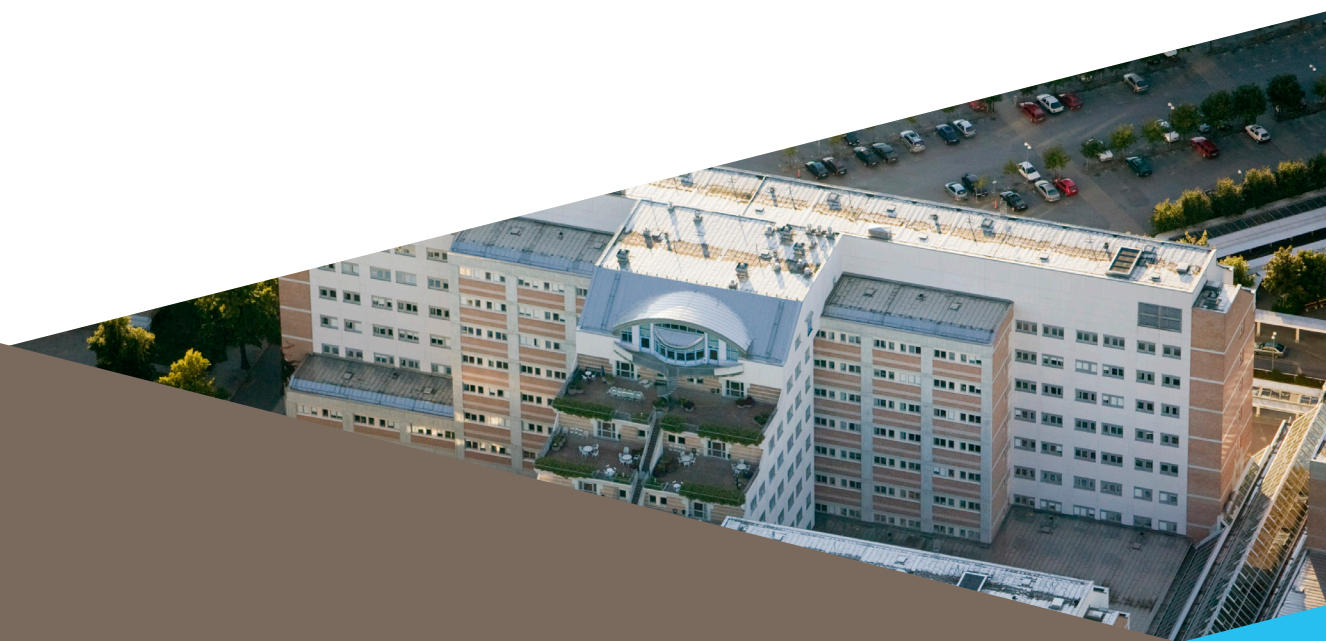


# Stöd för socialtjänsten i arbetet med att förebygga avhysningar





Stöd för socialtjänsten i  
arbetet med att förebygga  
avhysningar

Denna publikation skyddas av upphovsrättslagen. Vid citat ska källan uppges. För att återge bilder, fotografier och illustrationer krävs upphovsmannens tillstånd.

Publikationen finns som pdf på Socialstyrelsens webbplats. Publikationen kan också tas fram i alternativt format på begäran. Frågor om alternativa format skickas till [alternativaformat@socialstyrelsen.se](mailto:alternativaformat@socialstyrelsen.se)

ISBN	978-91-7555-591-1
Artikelnummer	2022-6-7914
Publicerad	<a href="http://www.socialstyrelsen.se">www.socialstyrelsen.se</a> , juni 2022

# Förord

Få händelser skapar en så försvagad position på bostadsmarknaden som att bli avhyst. Personer som en gång blivit avhysta har ofta svårt att komma in på bostadsmarknaden igen, bland annat utifrån de krav som är förknippade med att få ett hyreskontrakt. Socialtjänstens arbete med att förebygga avhysningar utgör en betydelsefull del i samhällets samlade insatser mot hemlöshet. Socialtjänsten har en central roll när det gäller insatser och samverkan för att förebygga avhysningar och när det gäller att erbjuda stöd till enskilda personer och familjer som riskerar avhysning.

Socialstyrelsen har tagit fram denna vägledning med syfte att stödja socialtjänsten i arbetet mot avhysningar. Materialet har reviderats utifrån rådande lagstiftning, förändringar på bostadsmarknaden och anpassats till den verksamhetsutveckling som har skett inom området. Mottagare är primärt beslutsfattare och personal inom socialtjänsten men vägledningen kan även utgöra ett stöd för samverkande aktörer som hyresvärdar och Kronofogden samt för frivilligorganisationer, personliga ombud och andra som stöttar enskilda personer och familjer.

Utredaren Anna Lindskog har ansvarat för arbetet med vägledningen. Juristen Hanna Jarvad och utredarna Anna Nerelius, Anna-Karin Sandén och Samira Aqil har deltagit i arbetet. Beatrice Hopstadius har varit ansvarig enhetschef.

Värdefulla synpunkter och erfarenheter har lämnats från företrädare för Kronofogden, Länsstyrelserna, Sveriges Kommuner och Regioner (SKR), Barnombudsmannen, Sveriges Allmännyttas Fastighetsägarna, kommunernas socialtjänst och Sveriges stadsmissioner.

Jenny Rehnman  
Avdelningschef



# Innehåll

Förord .....	3
Inledning.....	9
Om vägledningen.....	10
Så har vägledningen tagits fram.....	11
Så är vägledningen upplagd .....	11
Förklaringar av begrepp .....	11
Andrahandsuthyrning.....	11
Avhysning.....	11
Barn som berörs av avhysning.....	12
Bostadsrättsinnehavare .....	12
Exekutionstitel.....	12
Förverkande .....	12
Hyresgäst/ kontraktssinnehavare.....	12
Hyresvärdar .....	12
Insatser för att förebygga avhysningar.....	12
Påtvingad avflyttning .....	12
Sekundär bostadsmarknad .....	12
Socialtjänsten/socialnämnden.....	13
Summarisk process .....	13
Svart hyresmarknad .....	13
1. Avhysningar- bakgrund och förutsättningar.....	14
1.1 Förutsättningar på bostadsmarknaden.....	14
1.1.1 Den sekundära bostadsmarknaden .....	15
1.1.2 Den svarta hyresmarknaden .....	15
1.2 Avhysningar.....	15
1.2.1 Barn som berörs av avhysning.....	16
1.2.2 Orsaker till verkställda avhysningar .....	16
1.3 Vilka riskerar att bli avhysta? .....	16
1.3.1 Äldre personer .....	17
1.3.2 Unga vuxna.....	17
1.3.3 Personer med beroendeproblematik.....	18
1.3.4 Personer med psykisk funktionsnedsättning .....	18
1.3.5 Personer som utsätts för våld i nära relation.....	19
2. Socialtjänstens möjligheter och ansvar att förebygga avhysningar .....	20
2.1 Socialtjänstens ansvar .....	20

2.1.1 Socialtjänstens stöd i olika faser.....	20
2.2 Viktiga perspektiv i arbetet med att förebygga avhysningar .....	21
2.2.1 Avhysningar ur ett barnrättsperspektiv .....	21
2.2.2 Avhysningar ur ett jämställdhetsperspektiv .....	24
2.3 Grundläggande förutsättningar för arbetet med att förebygga avhysningar .....	25
2.3.1 Övergripande organisering av arbetet .....	26
2.3.2 Kunskap om avhysningsprocessen .....	26
2.3.3 Kännedom om förhållandena i kommunen .....	27
2.3.4 Identifiering av riskfaktorer .....	27
2.3.5 Förutsättningar för samverkan .....	28
2.3.6 Intern samverkan .....	28
2.3.7 Extern samverkan .....	29
2.4. Indirekt stöd för att förebygga avhysningar .....	31
2.4.1 Information till hyresgäster .....	31
2.4.2 Hyresrådgivning .....	31
2.4.3 Hushållsekonomisk rådgivning .....	32
2.4.4 Budget- och skuldrådgivning .....	32
2.4.5 Ekonomiskt bistånd till personer med försörjningsproblem.....	32
2.4.6 Säkerställa hyresinbetalningar .....	32
2.4.7 Boendestöd .....	33
2.4.8 Case management .....	33
2.4.9 Personligt ombud.....	34
2.4.10 Stöd vid missbruk/skadligt bruk eller beroende.....	34
2.4.11 Stöd att tillsätta god man eller förvaltare.....	34
3.Uppsägning och avhysning .....	35
3.1 Uppsägning av hyresavtalet .....	35
3.1.1 Allmänna utgångspunkter.....	35
3.1.2 Skäl för uppsägning av hyresavtal .....	36
3.1.3 Socialtjänsten får en underrättelse .....	37
3.1.4 Hyresvärden säger upp på grund av obetald hyra eller upprepat dröjsmål med hyresbetalning .....	37
3.1.5 Hyresvärden säger upp hyresavtalet på grund av störningar ...	38
3.1.6 Bostadsrättslagens regler .....	39
3.2 Hyresvärden ansöker om ett verkställbart beslut .....	39
3.2.1 Ansökan om avhysning från bostadsrätt på grund av obetald avgift eller störningar .....	40
3.3 Förutsättningar för och hinder mot verkställighet av en avhysning..	40
3.3.1 Underrättelse och delgivning av beslut om avhysning .....	40
3.3.2 Eventuella hinder mot att genomföra en avhysning .....	41



3.3.3 Anstånd och uppskov med verkställighet .....	42
3.4 Avhysningen genomförs .....	42
3.4.1 Information till socialtjänsten och hyresgästen .....	42
3.4.2 Socialtjänsten skickar bekräftelse .....	42
3.4.3 När hyresgästen flyttar själv .....	43
3.4.4 Kronofogden verkställer avhysningen .....	43
3.4.5 Kvarlämnad egendom .....	43
4. Stöd för handläggning av ärenden vid risk för avhysning .....	45
4.1 När socialtjänsten får kännedom om risk för avhysning .....	46
4.1.1 Ta emot information .....	46
4.1.2 Kontakta hyresvärden .....	47
4.1.3 Kontakta hyresgästen .....	47
4.1.4 Inleda utredning .....	48
4.2 Möjligheter att undvika avhysning .....	49
4.2.1 Treveckorsfristen vid uppsägning på grund av att hyresgästen inte betalat sin hyra .....	49
4.2.2 Stöd för upprättande av en avbetalningsplan med hyresvärden .....	50
4.2.3 Ekonomiskt bistånd till hyresskulden .....	50
4.2.4 Kommunen övertar hyreskontraktet .....	50
4.2.5 Överenskommelser .....	50
4.2.6 Fortsatt kontakt när avhysning avvärjts .....	51
4.3 När avhysning genomförs .....	51
4.3.1 Meddelande om datum för avhysning .....	51
4.3.2 Socialtjänsten ska meddela Kronofogden vem som är ansvarig handläggare .....	51
4.3.3 Stötta och motivera .....	51
4.3.4 Anstånd med avhysning i vissa fall .....	52
4.3.5 När barn berörs av avhysning .....	52
4.3.6 Närvara vid avhysning .....	53
4.3.7 När den enskilde har egendom kvar i bostaden .....	53
4.3.8 Uppföljning efter avhysning .....	53
Referenser .....	54



# Inledning

Detta stöd till socialtjänsten handlar om hur avhysningar<sup>1</sup> från bostäder kan förebyggas och handläggas. Avhysningar är en del av hemlöshetsproblematiken. Avhysningar är inte den enda orsaken till att personer eller familjer saknar en bostad och det fordras en rad olika insatser från samhällets sida för att hemlöshet ska kunna motverkas. Få händelser skapar dock en så stor risk för hemlöshet och en så försvagad position på bostadsmarknaden som att bli avhyst. Forskning pekar på att personer som en gång blivit avhysta har mycket svårt att åter komma in på bostadsmarknaden.<sup>2</sup>

Även barnfamiljer berörs av avhysningar och olika rapporter visar samstämmigt att en osäker boendesituation har negativ inverkan på bland annat barns trygghet, skolgång och utbildningsresultat. Avhysningar innebär att redan utsatta familjer utsätts för stora påfrestningar som kan komma att följa barnen under lång tid.<sup>3</sup>

Socialtjänsten har en given roll när det gäller insatser för att förebygga avhysningar och utgör en betydelsefull del i samhällets samlade insatser mot hemlöshet. Socialtjänsten har även en viktig roll när det gäller att ge stöd till personer och familjer i samband med en avhysning samt att följa upp situationen efter avhysningen.

De senaste åren har det skett en viss verksamhetsutveckling och ökad samverkan med hyresvärdarna i många kommuner i syfte att förebygga avhysningar. Arbetet med att förebygga avhysningar är dock fortfarande ett utvecklingsområde i många kommuner. Av landets kommuner har över hälften uppgivit att de har uppsökande verksamhet för personer som riskerar att förlora sitt boende, cirka en tredjedel har en överenskommelse om samverkan med bostadsföretag eller hyresvärdar i enskilda ärenden och ungefär var femte kommun har en aktuell rutin för att förhindra att barnfamiljer blir avhysta.<sup>4</sup>

I lagstiftningen som styr avhysningsprocessen är det kontraktssinnehavarens rättigheter och skyldigheter som regleras. Utvecklingen mot en allt större marknad med otillåten vidareuthyrning, som utgör en del av den svarta bostadsmarknaden, innebär dock att andra än kontraktssinnehavare riskerar att plötsligt förlora sin bostad och trygghet. Dessa personer kanske inte känner till risken för avhysning. I sitt arbete behöver socialtjänsten därför även uppmärksamma om det finns andra som riskerar att beröras av en avhysning, oavsett kontraktsform.

---

<sup>1</sup> I detta stöd används genomgående begreppet ”avhysning” som är den juridiskt korrekta termen för ordet ”vräkning” som ofta används i vardagligt tal. Begreppet ”vräkning” utmönstrades 1981 då den nu gällande utsökningsbalken (UB) infördes.

<sup>2</sup> Flyghed, J. & Nilsson, A. (2004), SOU 2022:14 Sänk tröskeln till en god bostad, Trösklar till bostadsmarknaden, Boverket, 2010.

<sup>3</sup> Björkhagen Turesson, A. (red.) Hemlösa barns vardagsliv i Malmö. Utifrån ett barnrättsperspektiv. Malmö stad och Malmö Universitet; FoU- rapport 2019:4, Inget rum för trygghet - barn och unga om vräkningar och hemlöshet, Barnombudsmannen, 2016.

<sup>4</sup> Öppna jämförelser av socialtjänsten, Socialstyrelsen 2021.

## Om vägledningen

Syftet med denna vägledning är att ge socialtjänsten ett aktuellt och behovsanpassat stöd i arbetet med att förebygga avhysningar från bostäder. Målet är att ge kännedom om processen för avhysning och om socialtjänstens möjligheter att agera för att undvika att en avhysning behöver genomföras.

Vägledningen innehåller även ett stöd för kommunernas planering och organisering av arbetet med att förebygga avhysningar där strukturerad samverkan med lokala hyresvärdar är en viktig faktor.

Mottagare är primärt ansvariga beslutsfattare och personal inom socialtjänsten. Vägledningen kan också ge stöd för samverkande aktörer i avhysningsärenden, i första hand Kronofogden, hyresvärdar och bostadsrättsföreningar men även till frivilligorganisationer, personliga ombud och andra som ger stöd till enskilda personer och familjer.

Vägledningen har avgränsats till socialtjänstens arbete med att förebygga och ge stöd i samband med avhysningar från bostäder, och ger inte en allmän beskrivning av hur kommunerna kan förebygga hemlöshet i stort.

Det är inte möjligt att täcka in alla situationer som kan förekomma i samband med en avhysning. Utgångspunkten för stödet är hur processen för avhysningar vanligtvis förlöper och hur socialtjänsten och övriga aktörer kan eller ska agera i olika situationer. Sådana situationer är exempelvis i samband med uppsägning på grund av en hyresskuld, vid störningar eller vid en otillåten vidareuthyrning där det även är andra personer än kontraktssinnehavaren som berörs av avhysningen.

Socialtjänsten har en viktig roll när det gäller Sveriges genomförande av Agenda 2030 och vägledningen kan bidra till en verksamhetsutveckling som bidrar till att uppnå vissa av målsättningarna. Denna vägledning kopplar främst till delmål 1.3.<sup>5</sup>



### Läs mer hos Socialstyrelsen

Läs mer om hemlöshet och om arbetet med att förebygga avhysningar på [kunskapsguiden.se](https://kunskapsguiden.se) - Tema Hemlöshet.

---



### Läs mer hos andra myndigheter och organisationer

Läs mer om hur man kan bygga upp en lokal samverkan kring det avhysningsförebyggande arbetet i metodstödet Hemma (2020), som är framtaget av Kronofogden och Länsstyrelserna i Norrbotten, Västerbotten och Västernorrland. Det finns tillgängligt på Kronofogdens webbplats, [kronofogden.se](https://kronofogden.se).

---

<sup>5</sup> Agenda 2030 delmål 1.3 Införa nationellt lämpliga system och åtgärder för socialt skydd för alla, inklusive grundskydd, och senast 2030 säkerställa att de omfattar en väsentlig andel av de fattiga och de utsatta.

## Så har vägledningen tagits fram

Vägledningen har utarbetats inom Socialstyrelsen och bygger på en tidigare vägledning som publicerades 2017. Den har nu omarbetats och utvecklats för att anpassa innehållet till rådande lagstiftning, förändringar på bostadsmarknaden och till den verksamhetsutveckling som har skett inom området. Under 2021, utifrån ett regeringsuppdrag, tog Socialstyrelsen fram rapporten ”Förebygga och motverka hemlöshet”. Vissa delar från rapporten som handlar om avhysningar har arbetats in i vägledningen.

Den huvudsakliga utgångspunkten är de skyldigheter och möjligheter lagstiftningen ger socialtjänsten att förebygga avhysningar. En annan utgångspunkt är socialtjänstens ansvar när det gäller stöd till särskilt skyddsbehövande som exempelvis barn.

Avsnittet om avhysningsförloppet har skrivits i samarbete med Kronofogden och Sveriges Allmännyttan. I övrigt bygger materialet på forskningsrapporter, rapporter från myndigheter och andra aktörer samt på praktisk erfarenhet. Material och synpunkter har inhämtats från Sveriges Kommuner och Regioner (SKR), Barnombudsmannen, företrädare för socialtjänsten och för Sveriges Allmännyttan, Fastighetsägarna, Kronofogden, Länsstyrelserna och Sveriges stadsmissioner.

## Så är vägledningen upplagd

Vägledningen är indelad i fyra kapitel där det första kapitlet ger en bakgrund till förutsättningar på bostadsmarknaden och avhysningar. Här beskrivs också vilka olika grupper som kan riskera att bli avhysta.

Det andra kapitlet handlar om socialtjänstens förutsättningar, möjligheter och ansvar för arbetet med att förebygga avhysningar samt några olika perspektiv som är extra viktiga att ha med i arbetet.

I kapitel tre ges en redogörelse för själva avhysningsförloppet, processen för avhysningar, regelverket som styr och hur avhysningar vanligtvis går till.

Det fjärde och sista kapitlet innehåller en vägledning som kan användas av socialtjänsten i handläggningen av ärenden vid risk för avhysning.

## Förklaringar av begrepp

### Andrahandsuthyrning

Här avses av hyresvärden godkänd andrahandsuthyrning.

### Avhysning

Den juridiska termen för det som i vardagligt tal benämns vräkning. Begreppet vräkning, som var ett vidare begrepp än avhysning, utmönstrades 1981 då den nu gällande utsökningsbalken infördes. I detta stöd används därför ordet avhysning.

## Barn som berörs av avhysning

Här avses barn som bor stadigvarande, bor växelvis eller har umgänge minst 30 dagar per år med en avhyst förälder eller avhysta föräldrar.<sup>6</sup>

## Bostadsrättsinnehavare

Här avses den som är ägare av en bostadsrätt.

## Exekutionstitel

I detta stöd avses med exekutionstitel ett formellt beslut som utgör bevis för att hyresvärden har rätt att ansöka om verkställighet av avhysning hos Kronofogden.

## Förverkande

Att hyresrätten är förverkad innebär att hyresgästen har brutit mot hyresavtalet eller hyreslagen och förlorat sin rätt att bo kvar.

## Hyresgäst/kontraktssinnehavare

Här avses den som har förstahandskontrakt med hyresvärden.

## Hyresvärdar

Här avses allmännyttiga bostadsföretag, privata bostadsföretag och bostadsrättsföreningar.

## Insatser för att förebygga avhysningar

- Indirekta – insatser som i första hand är ämnade att tillgodose andra behov men som bidrar till att minska risken för hyresskulder eller störning av grannar etc. som kan leda till uppsägning.
- Direkta – insatser som ges för att undanröja konkret risk för avhysning.

## Påtvingad avflyttning

Övergripande term som beskriver tre olika typer av ofrivilliga avflyttningar från bostaden när en hyresgäst har brutit mot ett hyresavtal.<sup>7</sup>

- Informellt påtvingad avflyttning - ingen rättslig prövning, hyresgästen godtar en uppsägning och flyttar själv.
- Formellt påtvingad avflyttning – efter rättslig prövning av uppsägningen flyttar hyresgästen själv.
- Avhysning- efter rättslig prövning av uppsägningen och avhysningsbeslut verkställer Kronofogden avhysning i de fall som hyresgästen inte flyttar själv.

## Sekundär bostadsmarknad

Här menas kommunala, ibland lokalt benämnda sociala kontrakt, där kommunen har förstahandskontrakt och i sin tur hyr ut lägenheten i andra hand

---

<sup>6</sup> Kronofogden statistik över avhysningar. Innefattar även barn som bor i andra hand om Kronofogden har kännedom om detta [www.kronofogden.se](http://www.kronofogden.se).

<sup>7</sup> Kjellbom, P, (2014).

till personer som har svårt att få en lägenhet på den öppna bostadsmarknaden.<sup>8</sup>

## Socialtjänsten/socialnämnden

Socialtjänsten organiseras och benämns på olika sätt i kommunerna. Det finns många lokala namn på de olika delarna av socialtjänstverksamheten. Här används genomgående benämningarna socialtjänsten och socialnämnden för verksamhet som styrs av socialtjänstlagen (2001:453), SoL.

## Summarisk process

Rättslig prövning hos Kronofogden som ger utslag (avhysningsbeslut/exekutionstitel) i mål om betalningsföreläggande och handräckning som kan ligga till grund för Kronofogdens arbete med att driva in skulder och verkställa avhysningar.

## Svart hyresmarknad

Här menas otillåten andrahandsuthyrning, svarthandel med hyreskontrakt och för höga andrahandshyror.<sup>9</sup>

---

<sup>8</sup> Kommunernas särskilda boendelösningar, hämtad 2022-04-17, <https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/olika-grupper/hemlosa/kommunernas-boendelosningar/>.

<sup>9</sup> Prop. 2018/19:107 Åtgärder mot handel med hyreskontrakt och SOU 2017:86 Hyresmarknad utan svarthandel och otillåten andrahandsuthyrning s.39–41.

# 1. Avhysningar- bakgrund och förutsättningar

## 1.1 Förutsättningar på bostadsmarknaden

Under 2000-talet har både inkomstskillnaderna och bostadspriserna ökat i Sverige och antalet hushåll för vilka det är orealistiskt att spara ihop till en ägd bostad har blivit fler. Andelen hushåll som är hänvisade till en hyresrätt har därmed blivit fler samtidigt som andelen hyresrätter i landets bostadsbestånd har minskat. Allt fler hushåll har svårt att etablera sig på bostadsmarknaden och att anpassa sin boendesituation efter ändrade livsförhållanden.<sup>10</sup> Ofta behövs lång kötid, inga betalningsanmärkningar, en viss inkomstnivå (i många fall en fast inkomst från anställning) och boendereferenser för att bli aktuell som hyresgäst. Nybyggnation och renoveringar medför också höga hyror som inte alla har råd med. Detta har lett till att framförallt grupper som ännu inte kommit in på den ordinarie bostadsmarknaden har svårt att få ett hyreskontrakt, exempelvis unga vuxna, personer och familjer med svag ekonomi samt personer som inte bott i landet så länge.<sup>11</sup>

Boverket genomför årligen en nationell undersökning via Bostadsmarknadsenkäten som riktar sig till landets 290 kommuner. Resultaten från enkäten ger en sammanhållen bild av bostadsmarknaden i Sverige. Svaren i enkäten består av kommunernas bedömningar i olika frågor och speglar därmed bostadsmarknaden i hela landet. Boverket presenterar sammanställningar på nationell nivå, länkar till regionala analyser och öppna data på kommunnivå.



### Läs mer hos Socialstyrelsen

Läs mer i Socialstyrelsens rapport *Förebygga och motverka hemlöshet - analys och förslag för fortsatt arbete inom socialtjänsten*, (2021).



### Läs mer hos andra myndigheter och organisationer

Läs mer om bostadsmarknaden och bostadsmarknadsenkäten på Boverkets webbplats, [boverket.se](http://boverket.se).

Läs mer om förutsättningar för en socialt hållbar bostadsförsörjning i *Sänk tröskeln till en god bostad* i SOU 2022:14.

Läs mer om tillträdeskrav vid uthyrning av bostäder och om allmännyttans bostadssociala ansvar på Sveriges allmännyttas webbplats, [sverigesallmannytta.se](http://sverigesallmannytta.se).

<sup>10</sup> SOU 2018:35 Ett gemensamt bostadsförsörjningsansvar s.42.

<sup>11</sup> Förebygga och motverka hemlöshet, Socialstyrelsen 2021.



### 1.1.1 Den sekundära bostadsmarknaden

Bristen på tillgängliga hyreslägenheter, hyresvärdarnas krav på hyresgäster och enskilda hushålls svårigheter har medfört att socialtjänsten fått en roll som hyresvärd på den så kallade sekundära bostadsmarknaden. Den sekundära bostadsmarknaden är kommunernas boendelösningar för personer eller familjer som av olika anledningar inte blir godkända som hyresgäster på den ordinarie bostadsmarknaden. Det innebär vanligtvis att kommunen hyr en lägenhet i första hand och därefter hyr ut den i andra hand. Boendet och kontraktet är ofta förenat med särskilda villkor eller regler.

#### Läs mer hos andra myndigheter och organisationer

Läs mer om kommunernas särskilda boendelösningar på Boverkets webbplats, [boverket.se](http://boverket.se).



### 1.1.2 Den svarta hyresmarknaden

I och med att det råder brist på bostäder i landet har en svart hyresmarknad växt fram. Till exempel kan förstahandshyresgäster som inte har behov av sina hyreslägenheter hyra ut dem otillåtet i andra hand för att tjäna pengar, vilket sedan 2019 är brottsligt.<sup>12</sup> Den svarta hyresmarknaden har flera orsaker och en annan orsak kan även vara att tillgång till hyreslägenheter som regel kräver långa kötider.

Förfallna hyresbetalningar, störningar och andra problem är svårare att hantera när det inte är den person som hyresvärden har tecknat hyresavtal med som bor i lägenheten. I praktiken kan det vara andra än kontraktsinnehavaren som berörs av risk för avhysning. Den svarta hyresmarknaden innebär att många människor lever under mycket osäkra boendeförhållanden, att de kan behöva flytta ofta och riskerar att hamna i akut hemlöshet.

#### Läs mer hos andra myndigheter och organisationer

Läs mer i rapporten *Konsekvenser och orsaker till dåligt fungerande bostadsmarknader* på Boverkets webbplats [www.boverket.se](http://www.boverket.se).



## 1.2 Avhysningar

Kronofogdens statistik visar att drygt 2 500 avhysningar genomförs årligen. Cirka 60 procent av ansökningarna om avhysning som kommer in till Kronofogden leder inte till avhysning.<sup>13</sup>

Statistiken tyder på att de flesta problem som får hyresvärdar och bostadsrättsföreningar att ansöka om avhysning kan lösas på vägen, innan det hinner gå så långt som till en genomförd avhysning. I detta sammanhang har socialtjänsten en viktig roll att fylla genom att aktivt agera så snart man får kännedom om hyresskulder eller störningar. *Läs mer om avhysningar i kapitel 3*

<sup>12</sup> Se 12 kap 65–65 c §§ jordabalken JB.

<sup>13</sup> Statistik om vräkningar, hämtad 2022-04-21, <https://kronofogden.se/om-kronofogden/statistik/statistik-om-vrakningar>.

### 1.2.1 Barn som berörs av avhysning

Kronofogden har sedan 2008 fört statistik över hur många barn som berörs av avhysningar. Hit räknas barn som bor stadigvarande, bor växelvis eller har umgänge med en förälder eller föräldrar som avhyses. Det är dock troligt att det finns ett mörkertal i statistiken, framför allt beträffande antalet umgängesbarn då information om eventuellt umgänge inte alltid har kunnat inhämtas, exempelvis i ärenden som återkallas tidigt.

Kronofogdens statistik visar utvecklingen av antalet ansökningar och genomförda avhysningar och redovisas på län och kommun per år. Det finns även fördjupad statistik om hur många barn som berörs av avhysning.



#### Läs mer hos andra myndigheter och organisationer

Läs mer om statistik avseende avhysningar och barn som berörs av avhysningar på Kronofogdens webbplats, [kronofogden.se](http://kronofogden.se).

### 1.2.2 Orsaker till verkställda avhysningar

Den vanligaste orsaken till att hyresvärdar ansöker om avhysning är obetalda hyror och hyresskuld är grund för avhysning i cirka 85–90 procent av fallen. Statistik från Kronofogden visar att den genomsnittliga skulden för barnfamiljer som blivit avhysta befinner sig någonstans mellan 22 000 och 27 000 kronor och med ett medianvärde runt 15 000 kr.<sup>14</sup> Uppgifterna avser hyresskuldens belopp vid ansökningstillfället vilket innebär att den obetalda hyran oftast har blivit högre när avhysningen verkställs.

Både kommunala bostadsbolag och privata hyresvärdar ansöker om avhysningar. När det gäller barnfamiljer står allmännyttan/kommunala bostadsbolag och privata hyresvärdar för ungefär 57 respektive 40 procent av ansökningarna som gått vidare till avhysning. Bostadsrättsföreningar står för en liten andel, runt 3 procent.<sup>15</sup>

## 1.3 Vilka riskerar att bli avhysta?

Alla som inte betalar hyran i tid, inte sköter om sin lägenhet, hyr ut sin lägenhet utan värdens godkännande eller som stör sina grannar riskerar att bli avhysta.<sup>16</sup> De hushåll som befinner sig i farozonen för att bli avhysta har ofta svaga nätverk och små ekonomiska ramar.

Det kan handla om personer som befinner sig i någon form av ekonomisk och/eller social utsatthet till följd av relationsproblem, separation, långvarig arbetslöshet, psykisk eller fysisk sjukdom eller missbruk/skadligt bruk och beroende. Långvariga försörjningsproblem kan medföra ekonomiska svårigheter som kan leda till att personer och familjer får svårt att få vardagsekonomi att gå ihop.

Personer eller familjer som riskerar att bli avhysta kan redan ha, eller ha haft, en kontakt inom någon eller några delar av socialtjänsten. Det är därför

<sup>14</sup> Bearbetad specialbeställd statistik från Kronofogden, 2022-02-11.

<sup>15</sup> Bearbetad specialbeställd statistik från Kronofogden, 2022-02-14.

<sup>16</sup> Jfr 12 kap. 42 § JB.

viktigt att samverka mellan olika delar av socialtjänsten för att kunna förebygga en avhysning och få en helhetssyn på individens situation.

Bristen på bostäder, främst tillgängliga hyresbostäder, hyresnivåer som hushåll med lägre inkomster inte klarar och höga krav för att godkännas som hyresgäst är exempel på faktorer som bidrar till att utestänga vissa grupper från bostadsmarknaden. Kunskap om befolkningen i kommunen kan ge ett bra underlag i arbetet med att förebygga avhysningar.<sup>17</sup>

Personer som en gång blivit avhysta har mycket svårt att komma in på bostadsmarknaden igen bland annat på grund av de krav som värdar ställer på en hyresgäst för att få ett kontrakt och att det ofta är hushåll med små ekonomiska marginaler som blir avhysta.<sup>18</sup>

Personer som blivit avhysta verkar också få en försämrad ekonomisk situation och har i högre grad ekonomiskt bistånd flera år efter själva avhysningen, i jämförelse med motsvarande grupp som inte blivit avhysta. Även beskedet om avhysning kan få stora konsekvenser för enskilda. Vid tidpunkten när personer har förlorat rätten till sitt hem och värden har ansökt om en verkställd avhysning är det fyra gånger vanligare att personer tar livet av sig, jämfört med ett genomsnitt av befolkningen.<sup>19</sup>

### 1.3.1 Äldre personer

Enligt Kronofogdens statistik över verkställda avhysningar gäller cirka 10 procent personer över 65 år. Kognitiva nedsättningar på grund av ålder kan bland annat leda till en oförmåga att betala räkningar, även om ekonomiska medel finns. En annan konsekvens kan vara att hyresgästen inte längre klarar av att sköta sin bostad så att sanitära olägenheter uppstår.

En annan riskgrupp är äldre med låga pensioner som inte klarar av hyreshöjningar i samband med omfattande renoveringar.

Allt fler personer som är över 80 år får en första skuld hos Kronofogden. Dessa personer är en särskild riskgrupp. Ökande ålder innebär en större risk för att inte klara av att hantera sina löpande räkningar, speciellt för personer som lever ensamma och saknar stöd från omgivningen. Ofta är skulden ett mindre belopp från början. För de som har levt på en låg pension i många år kan extra kostnader för en obetald räkning leda till att pengarna inte räcker till och skulderna skickas till Kronofogden.<sup>20</sup>

### 1.3.2 Unga vuxna

Även om majoriteten av de som blir avhysta från sitt boende inte är unga vuxna ansöker allt fler unga vuxna hos Kronofogden om att bli av med sina skulder, så kallad skuldsanering. Ansökan om skuldsanering i åldersgruppen

<sup>17</sup> Förebygga och motverka hemlöshet, Socialstyrelsen, 2021.

<sup>18</sup> Flyghed, J, Stenberg, S-Å, (1993). Vräkt i laga ordning. Konsumentverket; 1993. Rapport 1993/94:1.

<sup>19</sup> Rojas, Y, Stenberg, S-Å. Evictions and suicide: a follow up study of almost 22,000 Swedish households in the wake of the global financial crisis. *J of epidemiology and community health*. 2016, Vol. 70, nr 4; 409 - 13.

<sup>20</sup> Långvarig skuldsättning stort problem för äldre. Kronofogden Kortanalys 2019-1, hämtad 2022-04-21, <https://kronofogden.se/om-kronofogden/statistik/statistik-om-antal-skuldsatta>.

18 – 30 år har ökat under de senaste åren. Det är dock få unga vuxna som beviljas skuldsanering och stora kunskapsluckor avseende privatekonomi noteras hos målgruppen.<sup>21</sup>

Det finns ett stort mörkertal då de unga vuxna som hamnar i skuldfällor eller är i risk för överskuldsättning och som kan få hjälp av familjen inte syns som ett samhällsproblem.<sup>22</sup>

### 1.3.3 Personer med beroendeproblematik

Personer med beroendeproblematik är en riskgrupp när det gäller avhysning och hemlöshet. Ett stabilt boende är ofta en förutsättning för att kunna delta i behandling och för att komma ifrån ett missbruk/skadligt bruk eller beroende.<sup>23</sup>

#### 1.3.3.1 Samsjuklighet

Ungefär hälften av alla vuxna personer med skadligt bruk eller beroende har samtidigt en annan psykiatrisk diagnos. Personer med samsjuklighet är en heterogen grupp. Vissa i gruppen har bara behov av behandling för sitt psykiatriska tillstånd inklusive skadligt bruk och beroende. Andra har en utsatt livssituation på flera sätt och ett omfattande behov av sociala stödinsatser.<sup>24</sup>

#### 1.3.3.2 Spel

Problem med spel om pengar kan få negativa konsekvenser som fysisk och psykisk ohälsa, sociala problem eller problem med ekonomin.<sup>25</sup> Personer som inte har stabila och trygga levnadsförhållanden löper en större risk att utveckla spelproblem.<sup>26</sup>

Sedan januari 2018 har socialtjänsten ett utvidgat ansvar att förebygga, motverka och bistå med insatser vid spelberoende<sup>27</sup> och i Socialstyrelsens kunskapsstöd<sup>28</sup> rekommenderas olika bedömningsinstrument för att upptäcka och uppmärksamma spelproblem.

Personer med spelproblem har betydligt oftare suicidtankar och suicidplaner än andra.<sup>29</sup>

### 1.3.4 Personer med psykisk funktionsnedsättning

En riskgrupp är personer med psykiska funktionsnedsättningar. Personer med erfarenhet av psykiatrisk slutenvård är överrepresenterade bland dem som har

---

<sup>21</sup> Dramatisk ökning av unga som vill ha hjälp med skulder, hämtad 2022-04-21, <https://www.kronofogden.se/om-kronofogden/nyheter-och-press/pressmeddelanden/2021-02-18-dramatisk-okning-av-unga-som-vill-ha-hjalp-med-skulder>.

<sup>22</sup> Fler unga hamnar i skuldfällan, hämtad 2022-04-21, <https://forte.se/artikel/fler-unga-hamnar-i-skuldfallan/>.

<sup>23</sup> Nationella riktlinjer för vård och stöd vid missbruk och beroende, Socialstyrelsen, 2019 s.9.

<sup>24</sup> SOU 2021:93 Från delar till helhet s.102.

<sup>25</sup> Behandling av spelmissbruk och spelberoende – kunskapsstöd med rekommendationer till hälso- och sjukvården och socialtjänsten, Socialstyrelsen, 2018.

<sup>26</sup> Behandling av spelmissbruk och spelberoende – kunskapsstöd med rekommendationer till hälso- och sjukvården och socialtjänsten, Socialstyrelsen, 2018 s.10.

<sup>27</sup> Se 3 kap. 7 § och 5 kap. 9 § socialtjänstlagen (2001:453), SoL.

<sup>28</sup> Behandling av spelmissbruk och spelberoende – kunskapsstöd med rekommendationer till hälso- och sjukvården och socialtjänsten, Socialstyrelsen, 2018.

<sup>29</sup> Behandling av spelmissbruk och spelberoende – kunskapsstöd med rekommendationer till hälso- och sjukvården och socialtjänsten, Socialstyrelsen, 2018 s.11.

blivit avhysta<sup>30</sup>. Personer med långvarig psykisk ohälsa har ofta en utsatt situation i samhället där många lever i ekonomisk utsatthet, social isolering och exkludering.<sup>31</sup> Personer med förmodad psykisk ohälsa förekommer också i störningsärenden.<sup>32</sup>

#### 1.3.4.1 Samlarsyndrom

Samlarsyndrom<sup>33</sup> (även kallat hoarding disorder) är ofta kroniskt, svårbehandlat och kan leda till vräkning, hemlöshet samt stora samhällskostnader. Personer med samlarsyndrom är ofta i behov av insatser från både psykiatri och socialtjänst. En person med samlarsyndrom kan uppleva starkt obehag av att göra sig av med sina tillhörigheter och behåller därför avsiktligt sakerna. Detta kan leda till att det blir svårt att använda kök, badrum eller ta sig fram i bostaden på ett enkelt sätt. Tillståndet är många gånger förknippat med skam och bristande insikt vilket kan innebära att personen kommer i kontakt med socialtjänst och psykiatri sent i sjukdomsförloppet, trots att svårigheterna med att slänga ofta har funnits en lång tid.<sup>34</sup>

#### 1.3.5 Personer som utsätts för våld i nära relation

Våld i nära relation kan vara en bakomliggande orsak till att personer blir uppsagda från bostaden på grund av störningar eller hyresskulder. Socialtjänsten ska verka för att alla som utsätts för brott och deras närstående får stöd och hjälp<sup>35</sup>.

En form i våldsutsatthet kan vara det ekonomiska våldet. Det ekonomiska våldet kan medföra konsekvenser i form av ekonomiska problem och skuldsättning som finns kvar och påverkar livssituationen lång tid efter att relationen är över.<sup>36</sup>

#### Läs mer hos Socialstyrelsen

Läs mer om våld i nära relation och ta del av Socialstyrelsens utbildningsmaterial på Socialstyrelsens webbplats, [socialstyrelsen.se](https://socialstyrelsen.se).



#### Läs mer hos andra myndigheter och organisationer

Läs mer om ekonomiskt våld i nära relation i Länsstyrelsen Västmanlands län samt Norrtälje kommun från 2020 visar att psykisk ohälsa ligger bakom ungefär var tionde vräkningsärende. Av totalt 102 beslut om vräkningar kan tolv stycken kopplas till psykisk ohälsa.

Läs även mer om ekonomiskt våld på Kronofogdens webbplats, [kronofogden.se](https://kronofogden.se).



<sup>30</sup> Hem & Hyras genomgång av hyresnämndens 77 vräkningsärenden under 2020 i Dalarna, Sörmland, Värmland och Örebro län, hämtad 2022-04-21.

<sup>31</sup> Järkestig Berggren, U. (2006).

<sup>32</sup> Hem & Hyras genomgång av samtliga vräkningsärenden hos hyresnämnden för Uppsala, Gävleborg och Västmanlands län samt Norrtälje kommun från 2020 visar att psykisk ohälsa ligger bakom ungefär var tionde vräkningsärende. Av totalt 102 beslut om vräkningar kan tolv stycken kopplas till psykisk ohälsa.

<sup>33</sup> Se definition av diagnos i The Diagnostic and Statistical Manual of Mental Disorders, Fifth Edition (DSM-V), American Psychiatric Association, 2013.

<sup>34</sup> Karolinska institutet, Samlarkraft, hämtad 2022-04-21, <https://www.samlarsyndrom.se/>.

<sup>35</sup> Se 5 kap 11 § SoL.

<sup>36</sup> Eriksson, M. och Ulmestig, R. (2017) och R Ulmestig & A Panican, (2015).

## 2. Socialtjänstens möjligheter och ansvar att förebygga avhysningar

### 2.1 Socialtjänstens ansvar

Kommunen har det yttersta ansvaret för att enskilda får det stöd och den hjälp som de behöver.<sup>37</sup>

För att kommunens invånare ska kunna få det stöd och den hjälp som de behöver är det nödvändigt att utföra en rad åtgärder, såsom att ta reda på vilka hjälpbehov som finns genom uppsökande verksamhet, informera om vilken service och vilka insatser som finns att erbjuda samt vid behov förmedla kontakter med andra myndigheter.

Till socialnämndens uppgifter hör att svara för omsorg och service, upplysningar, råd, stöd och vård, ekonomisk hjälp och annat bistånd till familjer och enskilda som behöver det.<sup>38</sup> Socialtjänsten har ett särskilt ansvar för vissa grupper, exempelvis barn, våldsutsatta- eller brottsutsatta personer.<sup>39</sup>

Till socialnämndens uppgifter hör även att genom uppsökande verksamhet och på annat sätt främja förutsättningarna för goda levnadsförhållanden.<sup>40</sup> Socialnämnden ska i den uppsökande verksamheten upplysa om socialtjänsten och erbjuda grupper och enskilda sin hjälp. När det är lämpligt ska nämnden härvid samverka med andra samhällsorgan och med organisationer och andra föreningar.<sup>41</sup>

Socialnämnden ska utan dröjsmål inleda utredning av vad som genom anskådan, anmälan eller på annat sätt har kommit till nämndens kännedom och som kan föranleda någon åtgärd av nämnden.<sup>42</sup>

#### 2.1.1 Socialtjänstens stöd i olika faser

Socialtjänsten har en viktig roll när det gäller stöd och insatser för att förebygga avhysningar med inriktningen att finnas med så tidigt som möjligt i processen.<sup>43</sup> Hyresvärdar är, i vissa fall, skyldiga att meddela socialtjänsten om en hyresgäst riskerar att bli avhyst från sin bostad.<sup>44</sup> Socialtjänsten kan ge stöd under olika faser i processen vid risk för avhysning. Detta beskrivs i bilden nedan. I kommande avsnitt framgår vad som kan ingå i de olika stegen.

*Läs mer om underrättelse till socialnämnden i avsnitt 3.1.3*

---

<sup>37</sup> Se 2 kap. 1 § SoL.

<sup>38</sup> Se 3 kap. 1 § SoL.

<sup>39</sup> Se 5 kap. SoL.

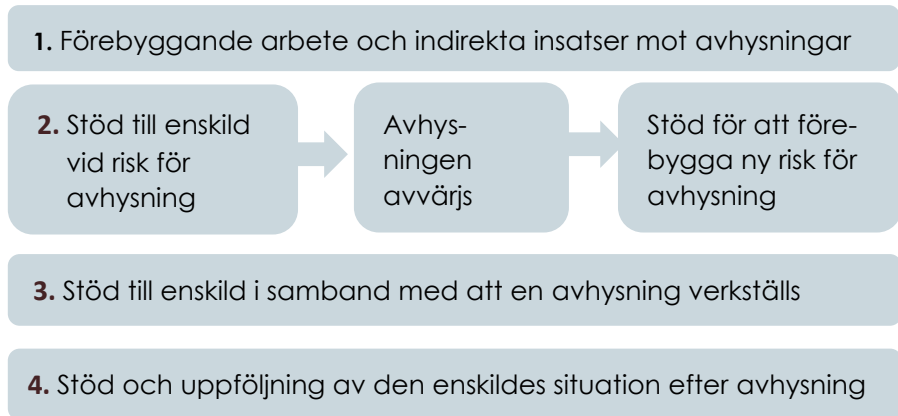
<sup>40</sup> Se 3 kap. 1 § SoL.

<sup>41</sup> Se 3 kap. 4 § SoL.

<sup>42</sup> Se 11 kap. 1 § SoL.

<sup>43</sup> Se bland annat Förebygga och motverka hemlöshet, Socialstyrelsen, 2021.

<sup>44</sup> Jfr 12 kap. 25, 42 och 44 §§ JB.



Källa: Socialstyrelsen

## 2.2 Viktiga perspektiv i arbetet med att förebygga avhysningar

Socialtjänsten ska främja människors ekonomiska och sociala trygghet, jämlikhet i levnadsvillkor samt aktiva deltagande i samhällslivet.<sup>45</sup> I följande avsnitt belyses avhysningar utifrån ett barnrättsperspektiv och ett jämställdhetsperspektiv. Vid sidan av dessa perspektiv finns även andra viktiga perspektiv exempelvis jämlikhet, som i olika situationer kan vara väsentliga att beakta och belysa inom arbetet med att förebygga avhysningar.

### 2.2.1 Avhysningar ur ett barnrättsperspektiv

Även barnfamiljer berörs av avhysningar och en osäker boendesituation har negativ inverkan på barns hälsa, trygghet och skolgång. Avhysningar innebär att redan utsatta familjer utsätts för stora påfrestningar som kan följa barnen under lång tid.<sup>46</sup>

Sverige har tagit fram en nationell handlingsplan för genomförandet av den europeiska barngarantin som handlar om att förebygga social utsatthet på olika sätt genom att bland annat garantera barns tillgång till boende. Ett av målen är att antal barn som berörs av avhysningar ska minska. Socialtjänsten kan med ett aktivt avhysningsförebyggande arbete bidra till att uppfylla det målet.<sup>47</sup>

#### 2.2.1.1 Barnkonventionen

De rättigheter som barn har enligt barnkonventionen är en del av de mänskliga rättigheterna. Syftet med konventionen är att stärka barnets rättigheter genom att tydliggöra att barn är rättighetsbärare. Artiklarna 1–42 i barnkonventionen gäller som svensk lag.<sup>48</sup> Det innebär bland annat att alla som fattar beslut om barn ska tillämpa barnkonventionen.<sup>49</sup>

<sup>45</sup> Se 1 kap 1 § SoL.

<sup>46</sup> Björkhagen Turesson, A. (red.) Hemlösa barns vardagsliv i Malmö. Utifrån ett barnrättsperspektiv. Malmö stad och Malmö Universitet; FoU-rapport 2019:4 och Inget rum för trygghet - barn och unga om vräkningar och hemlöshet, Barnombudsmannen, 2016.

<sup>47</sup> Nationell handlingsplan för att implementera den europeiska barngarantin. Promemoria. 2022-03-17 S2022/01667 Socialdepartementet: 2022.

<sup>48</sup> Se lag (2018:1197) om Förenta nationernas konvention om barnets rättigheter.

<sup>49</sup> Se prop. 2017/18:186 Inkorporering av FN:s konvention om barnets rättigheter s. 1.

Enligt barnkonventionen har alla barn rätt till den levnadsstandard som krävs för barnets fysiska, psykiska, andliga, moraliska och sociala utveckling.<sup>50</sup> Föräldrar eller andra som är ansvariga för barnet har inom ramen för sin förmåga och sina ekonomiska resurser huvudansvaret för att säkerställa de levnadsvillkor som är nödvändiga för barnets utveckling. Men konventionsstaterna ska bistå föräldrar och andra som är ansvariga för barnet att genomföra denna rätt och ska vid behov tillhandahålla materiellt bistånd och stödprogram, särskilt i fråga om mat, kläder och bostad.<sup>51</sup> I Sverige kan detta exempelvis handla om att socialtjänsten, under vissa förutsättningar, beviljar barnfamiljer ekonomiskt bistånd till en hyresskuld för att förhindra en avhysning eller att bevilja boende i en akut situation.<sup>52</sup>

Barn har rätt att uttrycka sin mening i alla frågor som rör barnet. Barnets åsikter ska tillmätas betydelse i förhållande till barnets ålder och mognad.<sup>53</sup> Detta har också kommit till uttryck i t.ex. 11 kap. 10 § SoL där det framgår att när en åtgärd rör ett barn ska barnet få relevant information och ges möjlighet att framföra sina åsikter i frågor som rör barnet.



#### Läs mer hos Socialstyrelsen

Läs mer i Handläggning och dokumentation- Handbok för socialtjänsten (2021), del 1, avsnitt Barnkonventionen och barnrättsperspektiv i svensk lagstiftning.

---



#### Läs mer hos andra myndigheter och organisationer

Läs mer i Barnombudsmannens rapport Blir det någon skillnad- eller säger vi det här helt i onödan? (2022).

Läs även mer i Barnombudsmannens rapport, Inget rum för trygghet - barn och unga om vräkning och hemlöshet (2016).

Läs även mer i Rädda barnens rapport, En plats att kalla hemma (2017).

---

### 2.2.1.2 Barnets bästa enligt socialtjänstlagen

Socialnämnden ska bland annat verka för att barn och unga växer upp under trygga och goda förhållanden samt bedriva uppsökande verksamhet och annat förebyggande arbete för att förhindra att barn och unga far illa.<sup>54</sup>

I 1 kap. 2 § SoL anges att barnets bästa särskilt ska beaktas vid åtgärder som rör barn. När det gäller boende kan man utgå ifrån att barnet alltid behöver en bostad, men även barnfamiljer utsätts för påtvingad avflyttning såsom avhysning.

---

<sup>50</sup> Se artikel 27 barnkonventionen.

<sup>51</sup> Se artikel 26 och 27 barnkonventionen.

<sup>52</sup> Jfr 4 kap. 1 § SoL.

<sup>53</sup> Se artikel 12 barnkonventionen.

<sup>54</sup> Se 5 kap. 1 § 1 och 3 SoL.



Barnets bästa är inte alltid avgörande för vilket beslut som fattas, men när barnets intresse vägs mot andra intressen ska barnets intresse väga tungt.<sup>55</sup> Om åtgärden eller beslutet bedöms få konsekvenser för barnet eller barnen ska hänsyn tas till de mänskliga rättigheter som barn har enligt bl.a. barnkonventionen.<sup>56</sup>

#### Läs mer hos Socialstyrelsen

Läs mer på [kunskapsguiden.se](http://kunskapsguiden.se) - Tema Samtal med barn och Tema Barnets bästa och rätt till delaktighet.

---



#### Läs mer hos andra myndigheter och organisationer

Läs mer om barnkonventionen på Barnombudsmannens webbplats, [barnombudsmannen.se](http://barnombudsmannen.se).

Läs även mer i Barnombudsmannens stödmaterial, *Prövning av barnets bästa – Ett stödmaterial för beslutsfattare och tjänstepersoner (2018)*.

---



### 2.2.1.3 Barns behov av en trygg boendesituation

Under ett barns uppväxt är hemmet en plats för vila och återhämtning men även den plats som är sammankopplad med livet i övrigt. Det handlar om kontakter med kompisar, en sammanhållen skolgång och möjlighet till fritidsaktiviteter.<sup>57</sup> Bostaden och bostadsmiljön representerar stora värden för ett barn. Det är en plats för hemhörighet både i konkret fysisk och i symbolisk bemärkelse, eftersom den är associerad med föräldrarna, familjen och uppväxten. Bostaden och närmiljön kan ses som en utvecklings- och lärandemiljö både fysiskt, psykiskt och socialt. En osäker boendesituation kan påverka ett barns hälsa, skolgång och personliga säkerhet och de kan bli sårbara för emotionella problem som ångest, sömnsvårigheter och utåtagerande.<sup>58</sup> Barn som levt under osäkra boendeförhållanden beskriver att de mår dåligt, att de har svårt att sova och koncentrera sig. Barnen är oroliga för framtiden och för sina syskon och föräldrar. Vissa av barnen uppvisar symtom som tyder på stress och trauma. Ofta bor de trångbott och utan plats för lek, studier och vila och många flyttar försvårar exempelvis att ha fritidsaktiviteter.<sup>59</sup> Trångboddhet innebär brist på avskildhet och överskott på stimuli och inter-

---

<sup>55</sup> Se prop. 1996/97:124 Ändring i socialtjänstlagen s.99–100 och barnrättskommitténs allmänna kommentar nr 14(CRC/C/GC/14) p.39 och 97.

<sup>56</sup> Se prop. 2017/18:186 s.95.

<sup>57</sup> Blir det någon skillnad eller säger vi det här helt i onödan? Barnombudsmannen, 2022.

<sup>58</sup> SOU 2005:88 Vräkning och hemlöshet – drabbar också barn, del 4, bilaga 3, Nordström, A. Bostadens betydelse för barn. s. 261–270 och Inget rum för trygghet - barn och unga om vräkningar och hemlöshet, Barnombudsmannen, 2016.

<sup>59</sup> En plats att kalla hemma, Rädsla barnen, 2017.

aktion. Båda delar kan ha negativ effekt på barns psykiska och fysiska välmående och utveckling.<sup>60</sup> Konsekvenserna av att sakna en fast bostad kan vara både annorlunda och mer omfattande för ett barn än för en vuxen.<sup>61</sup>



### NJA 2021 s.1065 Barnkonventionen hindrade utmätning

En utmätning av en bostadsfastighet hävdades av Högsta domstolen (HD) med hänvisning till barnets rättigheter enligt barnkonventionen. Kronofogdemyndigheten hade utmätt en fastighet för betalning av skulder. På fastigheten bodde gäldenären tillsammans med sina sex barn. Några av barnen hade särskilda behov. Det fanns stora svårigheter för familjen att hitta en annan lämplig bostad. Enligt lagen får en bostadsfastighet utmätas, men det krävs att utmätningen är försvarlig. Det betyder enligt Högsta domstolens avgörande att det ska prövas om en utmätning är förenlig med de rättigheter som ett barn har enligt barnkonventionen. En viktig del av saken är då ett barns möjlighet att få växa upp i en trygg och stabil hemmiljö. Att särskild hänsyn ska tas till barnets behov av trygghet medför inte att detta alltid blir avgörande. Avsevärd hänsyn ska också tas till borgenärens intresse av att verkställighet kommer till stånd. Barnets eget intresse av skydd för sin hemmiljö ska därför vägas mot borgenärens ekonomiska intresse.

I detta fall konstaterade Högsta domstolen att vid en avvägning mellan barnens intresse av att inte behöva lämna sin hemmiljö och borgenärernas intresse av att nu utnyttja fastighetens ekonomiska värde, kunde en utmätning av fastigheten inte anses försvarlig. I bedömningen vägdes in att det fanns en pågående löneutmätning samt att en försäljning av fastigheten bara skulle ge ett överskott på drygt 85 000 kr till borgenärerna. När barns bästa påverkas bör det normalt kunna krävas ett större överskott än annars för att åtgärden ska anses försvarlig enligt HD. Hänsyn togs också till att det rörde sig om borgenärer som kunde acceptera en viss väntan på betalning. Utmätningen hävdades därför.

## 2.2.2 Avhysningar ur ett jämställdhetsperspektiv

Jämställdhetsperspektiv i arbetet med avhysningar kan handla om att uppmärksamma både kvinnors och mäns förutsättningar. Det innebär, bland annat, att handläggaren har ett förhållningssätt som innebär att personen som riskerar att bli avhyst får ett bemötande som är utformat utifrån individens behov, oavsett kön.

Socialtjänsten möter behov hos enskilda i ett samhälle som inte är jämställt. Med medvetenhet och kunskap om förhållandet mellan kvinnor och män, flickor och pojkar har socialtjänsten stora möjligheter att främja jämställdhet. I annat fall riskerar socialtjänsten att bevara och till och med förstärka bristande jämställdhet.<sup>62</sup>

<sup>60</sup> Blir det någon skillnad eller säger vi det här helt i onödan? Barnombudsmannen, 2022.

<sup>61</sup> SOU 2005:88, del 4, bilaga 4, Näsman, E. Barns perspektiv och perspektiv på barn som informanter s. 271–308.

<sup>62</sup> Se SOU 2020:47 Hållbar socialtjänst - En ny socialtjänstlag, s.367.

Att lokalt i kommunen systematiskt kartlägga och följa upp risker för avhysningar och verkställda avhysningar kan ge värdefull kunskap för att synliggöra om det finns omotiverade skillnader mellan kvinnor och män. En förutsättning för att kunna arbeta med jämställdhet kan vara tillgång till grundläggande fakta om kvinnor och mäns situation. Könsuppdelad statistik, exempelvis när det gäller avhysningar, kan synliggöra kvinnor och mäns förutsättningar och även leda vidare till analyser och åtgärder som främjar jämställdhet.

När det gäller ensamstående med barn som blir avhysta är kvinnor mer utsatta än män. Drygt fyra av tio barn som berördes av avhysning bodde helt eller delvis med sin ensamstående mor.<sup>63</sup>

## 2.3 Grundläggande förutsättningar för arbetet med att förebygga avhysningar

I arbetet med att förebygga avhysningar är den huvudsakliga inriktningen att förhindra att avhysningar över huvud taget kommer till stånd. Från socialtjänstens sida är till exempel en tidig personlig kontakt med hyresgästen som riskerar avhysning, i kombination med ett organiserat samarbete med lokala hyresvärdar en framgångsfaktor i arbetet.<sup>64</sup>

Kommunen behöver ta ett övergripande och aktivt ansvar för att samordna det förebyggande arbetet i kommunen och för socialtjänstens medverkan i samhällsplaneringen. Det finns ett behov av att utveckla och etablera former och arbetsätt för socialtjänstens medverkan.<sup>65</sup>

Kommunernas arbete med att förebygga avhysningar kan organiseras på olika sätt. Varje kommun behöver utifrån sina lokala omständigheter och förutsättningar bestämma hur det avhysningsförebyggande arbetet ska organiseras och vilka resurser som behöver avsättas. I vissa kommuner bedrivs arbetet som rådgivning och utan myndighetsutövning. Det finns också exempel på kommuner där arbetet ingår som en del i den ordinarie verksamheten med ekonomiskt bistånd. En del kommuner har anställt personal som arbetar riktat mot hyresvärdar och enskilda för att finna fungerande lösningar vid hyresskulder eller störningar.

Nedan beskrivs ett antal grundläggande förutsättningar som har identifierats som viktiga för ett framgångsrikt arbete.<sup>66</sup> Det handlar om att ha en övergripande organisering av arbetet i den egna kommunen, att den personal som ska arbeta med frågorna har kunskap om avhysningsprocessen, att skaffa sig kännedom om förhållandena i kommunen, identifiera riskfaktorer och att ha en fungerande samverkan.

---

<sup>63</sup> Antalet barn som berörs av avhysning fortsätter att öka, hämtad 2022-04-21, <https://kronofogden.se/om-kronofogden/nyheter-och-press/pressmeddelanden/2022-02-23-antalet-barn-som-berors-av-vrakning-fortsatter-att-oka>.

<sup>64</sup> Förebygga och motverka hemlöshet, Socialstyrelsen, 2021 s.35.

<sup>65</sup> SOU 2018:32 Ju förr desto bättre-vägar till en förebyggande socialtjänst, s.12.

<sup>66</sup> Förebygga och motverka hemlöshet, Socialstyrelsen, 2021 s.35–39.



### Läs mer hos Socialstyrelsen

Läs mer i Socialstyrelsens Öppna jämförelser för ekonomiskt bistånd om rutiner för samordning och samverkan. Här framgår hur stor andel av kommunerna i Sverige som har interna rutiner för samordning av arbetet mellan olika verksamhetsområden, med ett antal externa parter och hur många som har överenskommelser om samverkan med bostadsföretag/hyresvärdar på övergripande nivå och i enskilda ärenden.

---

## 2.3.1 Övergripande organisering av arbetet

Kommunernas arbete med att förebygga avhysningar kan organiseras på olika sätt. Nedan anges konkreta arbetsätt som angetts av kommuner som framgångsrika i det förebyggande arbetet mot avhysningar.<sup>67</sup>

- **Utse personal med särskilt ansvar**  
Ett sätt att säkerställa att uppgifter tas om hand och att socialtjänsten vet hur de ska agera i det förebyggande arbetet är att det finns en funktion i kommunen med ett tydligt ansvar för arbetet med att förebygga avhysningar.
- **En väg in**  
Oavsett hur kommunen organiserar arbetet underlättar det om det finns en tydlig kontaktväg till socialtjänsten när det rör olika frågor för att förebygga eller förhindra avhysningar. Representanter för hyresvärdar och Kronofogden har poängterat vikten av att socialtjänsten har "en ingång" i form av en person eller funktion med direktnummer så att de utan svårighet kan få snabb kontakt med rätt instans inom socialtjänsten.
- **Ta fram rutiner och checklistor för arbetet**  
Kommuner som uppger att de har ett framgångsrikt avhysningsförebyggande arbete har som gemensam nämnare att de har tagit fram rutiner och checklistor som man utgår ifrån i sitt arbete.
- **Kommunikation**  
Det underlättar om det finns information på olika språk, exempelvis på kommunens webbplats, om var allmänheten och yrkesutövare kan vända sig med frågor om avhysningar eller för att lämna information till socialtjänsten.

## 2.3.2 Kunskap om avhysningsprocessen

För utförande av uppgifter inom socialtjänsten ska det finnas personal med lämplig utbildning och erfarenhet.<sup>68</sup> För att kunna arbeta aktivt med att förebygga och förhindra avhysningar behöver socialtjänstens personal ha kun-

---

<sup>67</sup> Förebygga och motverka hemlöshet, Socialstyrelsen, 2021 s.35–29.

<sup>68</sup> 3 kap. 3 § andra stycket SoL.

skap om hur processen för avhysningar går till, vad lagen säger, vilka tidsfrister som gäller och om möjligheterna att agera. *Läs mer om de olika stegen i processen för avhysningar i kapitel 3*

### 2.3.3 Kännedom om förhållandena i kommunen

Att socialtjänsten har kunskap om förhållandena i sin kommun är viktigt för att kunna ha beredskap för att möta och ge stöd till personer och hushåll som riskerar att bli avhysta.

Underlag kan fås genom att exempelvis samla in uppgifter om följande:

- Tillgången på bostäder i kommunen.
- Hur bostadsbeståndet ser ut. En stor andel hyreslägenheter kan exempelvis innebära en större risk för avhysningsärenden.
- Vilka hyresvärdar som finns i kommunen, dvs. allmännyttan, privata värdar respektive bostadsrättsföreningar. Uppgifter om detta kan sökas hos Sveriges allmännyttan eller Fastighetsägarna som organiserar allmännyttan respektive privata hyresvärdar.
- Om det finns en s.k. svart hyresmarknad. Den svarta hyresmarknaden medför problem i samband med hanteringen av avhysningsärenden eftersom det kan vara andra är den person som hyresvärden har tecknat hyresavtal med som bor i lägenheten och som riskerar förlora sitt boende.
- Befolkningens samlade socioekonomiska situation, exempelvis andelen av befolkningen som har behov av försörjningsstöd.
- Hur många avhysningar som genomförts i kommunen de senaste åren och hur många barn som har berörts. Uppgifter om detta finns på Kronofogdens webbplats.

### 2.3.4 Identifiering av riskfaktorer

En viktig förutsättning för att kunna förebygga avhysningar är även att identifiera så kallade riskfaktorer för avhysning.<sup>69</sup>

#### 2.3.4.1 Individuella riskfaktorer - den boende

Individuella faktorer kan vara långvariga försörjningsproblem, missbruk/skadligt bruk och beroendeproblem, psykisk eller fysisk ohälsa, våld i nära relation, tidigare hyresskulder eller tidigare risk för avhysning.<sup>70</sup>

#### 2.3.4.2 Strukturella riskfaktorer - inom den egna verksamheten

Exempel på riskfaktorer inom socialtjänsten

- Avsaknad av rutiner för hur ett meddelande om störningar eller om uppsägning av en hyresgäst från hyresvärden ska hanteras.
- Okunskap hos personalen om socialtjänstens möjlighet att förhindra en avhysning på grund av hyresskuld inom återvinningsfristen.
- Långa handläggningstider för ekonomiskt bistånd som kan innebära att återvinningsfristen hinner löpa ut.
- Personlig kontakt tas endast med vissa grupper som riskerar avhysning, eller inte alls.

---

<sup>69</sup> SOU 2005:88 s.171.

<sup>70</sup> SOU 2005:88 s.171.

- Ignorerande av den svarta hyresmarknaden som kan innebära att personen eller familjen som i praktiken bor i lägenheten inte får det stöd de behöver.

### 2.3.5 Förutsättningar för samverkan

Hur sekretessbelagda uppgifter ska hanteras är en fråga som behöver vara klargjord i samband med samverkan. Inom socialtjänsten gäller sekretess gentemot andra myndigheter och aktörer<sup>71</sup>.

Att flera myndigheter samverkar innebär inte att den sekretess som gäller mellan myndigheterna ändras utan varje myndighet eller aktör behöver följa de regler om sekretess som gäller deras verksamhet. Om personen det gäller samtycker till det kan man dock göra undantag för sekretessen.<sup>72</sup>

Även om det inte finns ett sådant samtycke finns det dock situationer som medför att socialtjänsten i vissa fall ändå kan lämna ut uppgifter till andra myndigheter. Sekretessen hindrar inte att en uppgift lämnas till en enskild eller till en annan myndighet, om det är nödvändigt för att den utlämnande myndigheten ska kunna fullgöra sin verksamhet.<sup>73</sup> Sekretessen hindrar heller inte att en uppgift lämnas till en annan myndighet, om uppgiftsskyldighet följer av lag eller förordning.<sup>74</sup> Därutöver finns möjlighet att enligt 26 kap. 9 § OSL lämna ut uppgifter till en annan myndighet inom socialtjänsten eller till en myndighet inom hälso- och sjukvården i vissa fall.<sup>75</sup>



#### Läs mer hos Socialstyrelsen

Läs mer om sekretess i Handläggning och dokumentation-Handbok för socialtjänsten (2021), del 6.

### 2.3.6 Intern samverkan

I kommunerna är oftast olika verksamheter och nämnder involverade i arbetet med att förhindra avhysningar. Den som bedriver socialtjänst ska identifiera de processer där samverkan behövs för att säkra kvaliteten på de insatser som ges i verksamheten. Av processerna och rutinerna ska det framgå hur samverkan ska bedrivas i den egna verksamheten.<sup>76</sup>

För att lyckas med samordningen behöver upprättade rutiner vara kända och implementeras på relevanta nivåer och verksamhetsområden. Verksamheten med ekonomiskt bistånd har en central roll men det är även viktigt att verksamheter för barn och familj, vuxna, funktionshinder och äldreomsorg uppmärksammar personer som kan riskera avhysning och samarbetar kring lämpliga insatser.

<sup>71</sup> Se 8 kap. 1 § och 26 kap. offentlighets- och sekretesslagen (2009:400), OSL.

<sup>72</sup> 10 kap. 1 § och 12 kap. 2 § OSL.

<sup>73</sup> 10 kap. 2 § OSL.

<sup>74</sup> 10 kap. 28 § OSL.

<sup>75</sup> Det gäller bland annat om det behövs för att ge den enskilde nödvändig vård, behandling eller annat stöd och denne inte har fyllt arton år eller fortgående missbrukar alkohol, narkotika eller flyktiga läsningsmedel, se 26 kap. 9 § OSL.

<sup>76</sup> 4 kap. 5 § Socialstyrelsens föreskrifter och allmänna råd (SOSFS 2011:9) om ledningssystem för systematiskt kvalitetsarbete.

## 2.3.7 Extern samverkan

Den som bedriver socialtjänst ska också genom processerna som nämns ovan säkerställa att samverkan möjliggörs med andra verksamheter inom socialtjänsten, andra myndigheter och organisationer.<sup>77</sup> Ett framgångsrikt arbete med att förebygga avhysningar kännetecknas av samarbete mellan socialtjänsten, hyresvärdar och Kronofogden samt att socialtjänsten tidigt tar kontakt med hyresgästen och erbjuder råd och stöd.<sup>78</sup>

När det gäller socialtjänstens arbete med att förebygga avhysningar behövs både *förebyggande* och *förberedande* samverkan som är anpassad utifrån lokala förhållanden.

I arbetet med att förebygga avhysningar är socialtjänstens samverkan med lokala hyresvärdar central. När en avhysning inte går att undvika är Kronofogden den aktör som socialtjänsten behöver samverka med.

En förutsättning för att samverkan ska fungera är ofta att parternas olika intressen tydliggörs i ett tidigt skede. Det kan handla om roller, mandat och ansvar. Det är dessutom grundläggande att samtliga involverade har förtroende för varandras uppdrag och agerande.

Vid samverkan är det viktigt att rollfördelningen är klargjord och tydlig även för den berörde hyresgästen.

### 2.3.7.1 Samverkan med hyresvärdarna

Majoriteten av Sveriges hyresvärdar är organiserade i Sveriges allmännytta som organiserar allmännyttan och kommunala bostadsbolag eller i Fastighetsägarna vars medlemmar är privata hyresvärdar och bostadsrättsföreningar. Båda organisationerna är rikstäckande.

Bostadsföretagen kan spela en avgörande roll när det gäller att förebygga avhysningar, då hyresvärdarna är de som har bäst möjlighet att snabbt uppmärksamma sena hyresinbetalningar eller andra situationer som riskerar att leda till en avhysning.<sup>79</sup> Båda organisationerna anser att förebyggande åtgärder behövs för att minska och förhindra avhysningar. De framhåller att framgången i arbetet med att förebygga avhysningar ligger i att agera tidigt, ta snabb kontakt och att alla aktörer samarbetar. Kommunernas socialtjänster är en mycket viktig part för hyresvärdarna att samverka med, inte minst i det förebyggande arbetet.

Organisationerna stöttar sina medlemmar i deras arbete med att förhindra avhysningar bland annat genom rådgivning, vägledning och genom att anordna utbildningar.

#### Läs mer hos andra myndigheter och organisationer

Läs mer om bostadsbolagens arbete på [www.sverigesallmannnytta.se](http://www.sverigesallmannnytta.se) och [www.fastighetsagarna.se](http://www.fastighetsagarna.se).

Läs även mer om bostadsbolagen och barnen i Sveriges allmännyttas skrift *Bostadsbolagen och barnen*, (2021).



<sup>77</sup> 4 kap. 5 § (SOSFS 2011:9).

<sup>78</sup> Hemma – ett metodstöd för vräkningsförebyggande arbete, Länsstyrelserna i Norrbotten, Västerbotten och Västernorrland samt Kronofogden, 2020.

<sup>79</sup> Allmännyttans bostadssociala ansvar, en marknadsrapport från Sveriges allmännytta, 2020, hämtad 2022-04-21, <https://www.sverigesallmannnytta.se/trycksaker/allmannyttans-bostadssociala-ansvar/>.

Både Sveriges allmännyttan och Fastighetsägarna tar utgångspunkt i att det ligger i hyresvärdarnas intresse att hyresgästerna får stöd och hjälp om de riskerar att förlora sin bostad, inte minst i de fall där barn finns inblandade, och att om möjligt undvika att Kronofogden behöver kopplas in.

### 2.3.7.2 Lokal samverkan

Den lokala samverkan för att förebygga och förhindra avhysningar handlar framförallt om samarbetet mellan lokala hyresvärdar och socialtjänsten, men kan också handla om att skapa ett större nätverk av olika aktörer som kan utbyta kunskap och erfarenheter med varandra.<sup>80</sup>

I flera kommuner i landet samverkar socialtjänsten med lokala hyresvärdar i syfte att nå hyresgäster redan innan information om uppsägning kommer in till socialtjänsten. Ett sådant arbete förutsätter en regelbunden kommunikation mellan de olika aktörerna. Det kan handla om att socialtjänsten genom hyresvärderna får information om hyresgäster som riskerar avhysning för att på så vis kunna agera och arbeta uppsökande innan hyresvärderna gör en ansökan om avhysning.

Erfarenheter visar att det är värdefullt för socialtjänsten att etablera ett organiserat samarbete med lokala hyresvärdar. Det underlättar dialog, gör det lättare att ta kontakt i ett tidigt skede och kan tydliggöra förväntningarna på varandra. Arbets sättet i kommuner<sup>81</sup> som följt upp sitt arbete med att förebygga avhysningar och har sett positiva resultat är likartat. Det kännetecknas i stora drag av att:

- Hyresvärdarna systematiskt informerar nya hyresgäster om rättigheter och skyldigheter och vad som kan hända om hyran inte betalas i tid eller om man stör sina grannar.
- Hyresvärdarna är aktiva och kontaktar omgående hyresgäster som är sena med hyran. De informerar också om möjligheten att söka stöd från socialtjänsten.
- Socialtjänsten har en särskild person eller funktion som hyresvärderna kan kontakta.
- Socialtjänsten och hyresvärdarna har gemensamma rutiner och regelbundna träffar för att underlätta samarbetet.
- Socialtjänsten bedriver ett aktivt uppsökande arbete och medverkar efter samtycke från hyresgästen vid trepartssamtal för att hitta gemensamma lösningar på problemet.
- Socialtjänsten och hyresvärdarna har regelbundet gemensamma möten där hyresvärderna kan informera om hyresgäster som av olika skäl riskerar att bli avhysta och som kan behöva stöd från socialtjänsten.
- Socialtjänsten och hyresvärderna söker vid behov gemensamt upp hyresgäster som är svåra att nå.

---

<sup>80</sup> Hemma – ett metodstöd för vräkningsförebyggande arbete, Länsstyrelserna i Norrbotten, Västerbotten och Västernorrland samt Kronofogden, 2020.

<sup>81</sup> Förebygga och motverka hemlöshet, Socialstyrelsen, 2021 s.35–39.



### 2.3.7.3 Samverkan med Kronofogden

Socialtjänstens behov av samverkan med Kronofogden inträder vanligen i de fall en avhysning inte är möjlig att avstyra och det handlar primärt om avhysningsförberedande samverkan.

Hur denna samverkan ska gå till är delvis formaliserat genom att Kronofogden skriftligen ska underrätta socialnämnden om tiden för avhysningen.<sup>82</sup> Socialtjänsten ska samma dag som de tagit emot informationen från Kronofogden skicka en bekräftelse till Kronofogden och samtidigt meddela vem som är ansvarig handläggare hos socialtjänsten. En kopia på bekräftelsen ska även skickas till den som avhysningen gäller.<sup>83</sup>

Att socialtjänsten närvarar vid avhysningstillfället för att bedöma behovet av stöd är enligt Kronofogden särskilt angeläget när barnfamiljer ska avhysas. Kronofogden vittnar om att socialtjänsten inte sällan uteblir från avhysningar utan att ha meddelat detta, och att det visat sig på plats att det funnits behov av socialtjänstens insatser.

## 2.4. Indirekt stöd för att förebygga avhysningar

Inom socialtjänsten finns stöd som kan fungera indirekt förebyggande mot avhysning. Här menas stöd som i första hand är ämnade att tillgodose andra behov men som bidrar till att risken för hyresskulder och störningar minskar. Nedan finns exempel på sådant stöd.

### 2.4.1 Information till hyresgäster

Hyresgäster behöver ha kunskap om vilka rättigheter och skyldigheter som är förknippade med ett hyresavtal. Detta är framförallt en fråga för hyresvärdarna.

Socialtjänsten har ansvar för att informera enskilda om möjligheterna att ansöka om ekonomiskt bistånd och möjligheter till annat stöd, såsom exempelvis budget- och skuldrådgivning eller bostadsbidrag via Försäkringskassan.<sup>84</sup>

En förutsättning för att hyresgästen ska kunna ta till sig informationen kan vara att informationen utgår från dennes individuella behov och förutsättningar. Det handlar exempelvis om sådant som språkförståelse och funktionsförmåga. Den information som förmedlas behöver vara tydlig.

Hyresgästföreningen och andra föreningar i civilsamhället kan också ha en betydelsefull roll när det gäller att förmedla kunskap om frågor som rör bostäder och hyresförhållanden.

### 2.4.2 Hyresrådgivning

Hyresrådgivning är en frivillig verksamhet, utan myndighetsutövning, som finns i vissa kommuner. Verksamheten kan bedrivas på olika sätt, men primärt är att den strävar efter att nå hyresgästen i ett tidigt skede, helst innan

---

<sup>82</sup> Se 16 kap. 2 § utsökningsförordningen (1981:981), UF.

<sup>83</sup> Se 5 kap. 4 § socialtjänstförordningen (2001:937), SoF.

<sup>84</sup> Jfr 3 kap. 1 § SoL.

det har gått så långt som till en underrättelse om förestående avhysning. Genom särskilda insatser kan rådgivningen verka för att undvika framtida hyresskulder och avhysningar.

### 2.4.3 Hushållsekonomisk rådgivning

Personer med försörjningsproblem har många gånger behov av stöd och insatser utöver utbetalningar av försörjningsstödet. Försörjningsstödsnivån innebär i praktiken en relativt låg ekonomisk nivå jämfört med vad hushåll med egen försörjning har. För den som under en längre tid lever under knappa ekonomiska omständigheter kan det vara svårt att få vardagsekonomin att gå ihop. Enklare hushållsekonomisk rådgivning, det vill säga hjälp med att gå igenom och planera ekonomin och upprätta en hushållsbudget, kan ges av till exempel handläggare inom ekonomiskt bistånd.

### 2.4.4 Budget- och skuldrådgivning

Kommunen har en skyldighet att lämna budget och skuldrådgivning till skuldsatta personer.<sup>85</sup> Genom budgetrådgivningen får den enskilde en översikt över sin skuldsituation och verktyg för att ta kontroll över sin vardagsekonomi och påverka sin situation.<sup>86</sup>

Budget- och skuldrådgivaren kan hjälpa till med en ansökan om en skuldsanering samt vid omprövning och överklagande av beslut om skuldsanering. Rådgivaren kan också undersöka om möjligheten till frivilliga överenskommelser mellan fordringsägarna och den skuldsatte är ett alternativ till skuldsanering.<sup>87</sup>

### 2.4.5 Ekonomiskt bistånd till personer med försörjningsproblem

Ekonomiskt bistånd kan ges som försörjningsstöd för den som inte själv kan tillgodose sina behov av försörjning eller kan få dem tillgodosedda på annat sätt. I försörjningsstödet ingår kostnader för faktisk boendekostnad under förutsättning att den är skälig.<sup>88</sup>

Ekonomiskt bistånd kan även beviljas som stöd till livsföringen i övrigt där kostnader för behov som inte ingår i försörjningsstödet kan ingå, exempelvis bistånd till en skuld.<sup>89</sup>



#### Läs mer hos Socialstyrelsen

Läs mer om ekonomiskt bistånd i Ekonomiskt bistånd-Handbok för socialtjänsten (2021).

### 2.4.6 Säkerställa hyresinbetalningar

Det kan uppstå situationer där en familj eller person som har försörjningsstöd kan riskera att få en hyresskuld som kan leda till avhysning. Det kan handla

<sup>85</sup> Se 5 kap. 12 § SoL.

<sup>86</sup> Konsumentverket, Vägledning för kommunal budget- och skuldrådgivning, 2017.

<sup>87</sup> Konsumentverket, Vägledning för kommunal budget- och skuldrådgivning, 2017.

<sup>88</sup> Se 4 kap 1 § SoL och Socialstyrelsens allmänna råd (SOSFS 2013:1) om ekonomiskt bistånd.

<sup>89</sup> Se 4 kap 1 § SoL och Socialstyrelsens allmänna råd (SOSFS 2013:1) om ekonomiskt bistånd.

om att personen av olika skäl har svårigheter att sköta sina hyresinbetalningar eller om tidigare hyresskulder eller tidigare risk för avhysning. Det kan då vara bra att i förebyggande syfte och i samråd med den sökande låta denne visa att föregående hyra är betald i samband med varje ny ansökan, vanligtvis en gång per månad. Det kan ge socialtjänsten möjlighet att tidigt uppmärksamma problemet och utreda behovet av stöd.

I vissa fall kan det vara bra att motivera den sökanden att betala in hyran via autogiro. En annan lösning är att socialtjänsten efter överenskommelse med den sökande betalar in försörjningsstöd som avser hyra direkt till hyresvärden.

Det finns även möjlighet att ordna så att bostadsbidrag utbetalas direkt till hyresvärden. På begäran av den försäkrade får Försäkringskassan besluta att bostadsbidraget ska betalas ut till någon annan än honom eller henne.<sup>90</sup> Om det finns synnerliga skäl, får Försäkringskassan på framställning av socialnämnden betala ut bidraget till en lämplig person eller till nämnden att användas för hushållets bästa.<sup>91</sup>

## 2.4.7 Boendestöd

Boendestöd är form av bistånd enligt socialtjänstlagen. Boendestödet är ett individanpassat stöd och som är till för att hjälpa och stödja personer att hantera sådant i vardagen som är mer eller mindre relaterat till boendet. Ett syfte kan vara att förhindra avhysningar och stödja möjligheten till kvarboende för personer som riskerar att avhysas. Målgruppen för boendestödet kan till exempel vara personer med missbruk/skadligt bruk och beroendeproblem, psykiska funktionsnedsättningar eller en kombination av båda. Boendestödet skiftar utifrån individens behov och kan innebära en rad olika insatser med olika intensitet och regelbundenhet. Det kan vara såväl praktiskt som socialt stöd för att stärka förmågan att klara av vardagen i bostaden och ute i samhället. För personer med missbruk/skadligt bruk eller beroendeproblematik kan boendestödet vara en hjälp att klara längre nyktra perioder, att bryta återfall och få struktur i sitt vardagsliv. För personer med psykiska funktionsnedsättningar är ett viktigt syfte med boendestödet att träna förmågor och uppnå större självständighet.<sup>92</sup>

## 2.4.8 Case management

Case management syftar till att samordna vård- och stödåtgärder och se till att personer med allvarliga psykiska funktionsnedsättningar och/eller allvarliga missbruks-/beroendeproblem med behov av samordning får adekvat vård och stöd. Det övergripande syftet är att personer ska kunna leva ett så självständigt liv som möjligt.

En case manager har ofta en koordinerande funktion när det gäller planering, genomförande och uppföljning av adekvata insatser tillsammans med den enskilde. Det finns olika modeller av case management som skiljer sig åt

---

<sup>90</sup> Se 98 kap. 10 § socialförsäkringsbalken, SFB.

<sup>91</sup> Se 98 kap. 11 § SFB.

<sup>92</sup> Nationella riktlinjer för vård och stöd vid missbruk och beroende; Socialstyrelsen (2019) och Nationella riktlinjer för vård och stöd vid schizofreni och schizofreniliknande tillstånd, Socialstyrelsen (2018).

vad gäller intensiteten i kontakten, graden av samordning samt vårdsamordnarens roll i de behandlande och rehabiliterande insatserna.<sup>93</sup>

### 2.4.9 Personligt ombud

Personligt ombud kan sägas vara en mindre intensiv form av case management. Verksamheten riktar sig till personer över 18 år som har psykiska funktionsnedsättningar samt betydande och väsentliga svårigheter att utföra aktiviteter på olika livsområden. Därtill ska personens behov av vård, stöd och service vara komplexa och innebära att personen har kontakt med socialtjänsten, primärvården och/eller den specialiserade psykiatrin eller andra myndigheter.<sup>94</sup> Ett personligt ombud arbetar på uppdrag av klienten och fungerar som ett redskap för att stärka klienten till att få bättre tillit till sig själv och bättre kontroll och makt över den egna vardagen.<sup>95</sup>

### 2.4.10 Stöd vid missbruk/skadligt bruk eller beroende

Stöd till personer med missbruk/skadligt bruk eller beroendeproblematik är viktigt för att förebygga avhysningar, eftersom det kan vara en faktor bakom avhysning och hemlöshet.

### 2.4.11 Stöd att tillsätta god man eller förvaltare

God man kan förordnas av tingsrätten om någon på grund av sjukdom, psykisk störning, försvagat hälsotillstånd eller liknande förhållande behöver hjälp med att bevaka sin rätt, förvalta sin ekonomi eller sörja för sin person.<sup>96</sup> Ett godmanskapsförordnande inkräktar i princip inte på den rättsliga handlingsförmågan hos den det gäller, utan denne måste vanligtvis ge sitt samtycke till gode mannens åtgärder.<sup>97</sup>

En förvaltare kan förordnas när en person inte kan ta hand om sig själv eller sin egendom och godmanskap inte är tillräckligt. Den som har förvaltare måste i de flesta fall ha förvaltarens samtycke för att ingå avtal eller rätts-handla på andra sätt.<sup>98</sup>

Om socialnämnden får kännedom om att någon kan ha behov av god man eller förvaltare ska detta anmälas till överförmyndaren.<sup>99</sup>

En ansökan om god man eller förvaltare kan också göras av personen själv eller nära anhöriga till honom eller henne.<sup>100</sup>



#### Läs mer hos Socialstyrelsen

Läs mer om god man och förvaltare i Handläggning och dokumentation-Handbok för socialtjänsten, (2021) i del 7, avsnitt om Ställföreträdare för vuxna.

<sup>93</sup> Nationella riktlinjer för vård och stöd vid missbruk och beroende, Socialstyrelsen (2019) och Nationella riktlinjer för vård och stöd vid schizofreni och schizofreniliknande tillstånd, Socialstyrelsen (2018).

<sup>94</sup> Förebygga och motverka hemlöshet, Socialstyrelsen, 2021 s.31.

<sup>95</sup> Personligt ombud för personer med psykisk funktionsnedsättning – uppföljning av verksamheten med personligt ombud, Socialstyrelsen, 2014.

<sup>96</sup> Se 11 kap. 4 § föräldrabalken, FB.

<sup>97</sup> Jfr 11 kap 5 § FB.

<sup>98</sup> Se 11 kap.7 - 9 § § FB.

<sup>99</sup> Se 5 kap. 3 § SoF.

<sup>100</sup> Se 11 kap. 15 § FB.

## 3.Uppsägning och avhysning

I det här kapitlet redogörs för hur uppsägningar och avhysningar vanligtvis kan gå till. Fokus ligger på det som är centralt för socialtjänsten att känna till i arbetet med att förebygga avhysningar.

Kapitlet följer de olika stegen i processen, från att socialtjänsten får ett meddelande om hyresskuld eller störning, vidare till att hyresvärden fullföljer med en ansökan om avhysning till Kronofogden och slutligen till att en avhysning verkställs.

Förfarandet består av tre huvudmoment:

1. Hyresgästen förlorar nyttjanderätten till bostaden.
2. Hyresvärden vänder sig till Kronofogden, hyresnämnden eller tingsrätten för att få ett beslut som förpliktar hyresgästen att avflytta.
3. Hyresvärden ansöker hos Kronofogden om verkställighet av beslutet, d.v.s. avhysning av hyresgästen.

I texten används benämningarna hyresvärd respektive hyresgäst även när det gäller boende i bostadsrätt då avhysningsprocessen i stort sett ser likadan ut för bostadsrätter och hyresrätter.

### 3.1 Uppsägning av hyresavtalet

#### 3.1.1 Allmänna utgångspunkter

Kapitel 12 i jordabalken ("hyreslagen") innehåller de rättsliga regler som gäller för hyra av bostad. Ett hyresavtal gäller normalt tills vidare och måste sägas upp för att inte längre gälla. En uppsägning måste i princip vara skriftlig.<sup>101</sup> Det gäller för både hyresgäst och hyresvärd.

En hyresgäst har som huvudregel besittningsskydd. Besittningsskyddet innebär att hyresgästen har rätt till förlängning av hyresavtalet om inte besittningsbrytande grund föreligger.<sup>102</sup> Ibland har hyresgästen inget besittningsskydd, till exempel i vissa fall av andrahandsuthyrning.

Hyran för en bostadslägenhet ska betalas sista vardagen före varje kalendermånads början, dvs. månadsvis i förskott.<sup>103</sup> Den som inte betalar sin hyra i tid riskerar att bli uppsagd och avhyst från sin bostad.<sup>104</sup> Förutom uppsägning till följd av försenade hyresbetalningar kan hyresvärden säga upp hyresgästen på grund av störningar, olovlig andrahandsuthyrning, vanvård eller andra oönskade beteenden från hyresgästens sida. Enligt hyreslagen ska hyresgästen få möjlighet att vidta rättelse i vissa fall innan uppsägning kan ske.<sup>105</sup>

---

<sup>101</sup> Hyresgästens muntliga uppsägning godtas också i vissa fall, om hyresvärden skriftligen bekräftar den.

Se 12 kap. 8 § JB.

<sup>102</sup> Vilka grunder som är besittningsbrytande framgår av 12 kap. 46 § JB.

<sup>103</sup> Se 12 kap 20 § JB.

<sup>104</sup> Jfr 12 kap. 42 § 1 JB.

<sup>105</sup> Se 12 kap. 42 och 43 §§ JB.

Det finns två olika vägar att gå för uppsägning av hyresavtal som kan resultera i en avhysning, *uppsägning till hyrestidens utgång och hyresrättens förverkande*.

### 3.1.1.1 Uppsägning till hyrestidens utgång

Uppsägning till hyrestidens utgång innebär att ett hyresavtal normalt upphör att gälla vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från att hyresvärden sagt upp hyresgästen.<sup>106</sup> Om hyresgästen har besittningsskydd och motsätter sig att flytta kan hyresvärden överlämna frågan om avtalet ska förlängas till hyresnämnden för prövning.<sup>107</sup> Hyresvärdarna använder uppsägning med uppsägningstid främst när det gäller upprepade försenade hyresbetalningar, upprepade störningar eller andra upprepade oönskade beteenden.<sup>108</sup>

### 3.1.1.2 Hyresrättens förverkande

Att hyresrätten är förverkad innebär att hyresgästen har brutit mot hyresavtalet och förlorat sin rätt att bo kvar. Vid förverkande har hyresvärden möjlighet att säga upp hyresavtalet till omedelbart upphörande utan uppsägningstid.<sup>109</sup> Det sker vanligtvis genom att, hyresvärden säger upp avtalet att gälla i förtid och ansöker om handräckning genom Kronofogdens summariska process.<sup>110</sup>

## 3.1.2 Skäl för uppsägning av hyresavtal

Det finns i huvudsak tio formella grunder på vilka hyresrätten till bostad kan förverkas. Det betyder att hyresgästen kan förlora sin rätt att bo kvar och att hyresvärden har rätt att säga upp hyresavtalet i förtid.<sup>111</sup> Dessa tio grunder för förverkande är:

1. Dröjsmål med betalning av hyran i mer än en vecka efter förfallodagen.
2. Om hyresgästen utan behövligt samtycke eller tillstånd överlåter hyresrätten, annars sätter någon annan i sitt ställe eller upplåter lägenheten i andra hand och inte kan visa någon giltig ursäkt.
3. Om hyresgästen lämnar eller tar emot en särskild ersättning för överlåtelse av hyresrätten till lägenheten, eller begär särskild ersättning för överlåtelse av hyresrätten eller för upplåtelse av lägenheter eller del av den.
4. Om hyresgästen, vid upplåtelse av lägenheten eller en del av den tar emot en hyra som inte är skälig enligt hyreslagen, och inte kan visa någon giltig ursäkt.
5. Om hyresgästen använder lägenheten i strid med ändamålet för uthyrningen eller inrymmer utomstående personer som kan leda till men för hyresvärden.
6. Vållande till ohyra i fastigheten genom vårdslöshet.

<sup>106</sup> Se 12 kap.4 § JB.

<sup>107</sup> Se 12 kap. 49 § JB.

<sup>108</sup> Enligt uppgift från Sveriges allmännyttan.

<sup>109</sup> Se 12 kap. 6 och 42 §§ JB.

<sup>110</sup> Det finns även ett förfarande som innebär att hyresvärden kan överlämna till domstol.

<sup>111</sup> Se 12 kap. 42 § första stycket JB.

7. Om lägenheten på annat sätt vanvårdas, eller hyresgästen stör eller åsidosätter sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten när han eller hon använder lägenheten.
8. Hyresgästen utan giltig ursäkt vägrar hyresvärden tillträde till lägenheten.
9. Hyresgästen åsidosätter avtalsenlig skyldighet, som går utöver hans skyldigheter enligt 12 kap. JB, och det måste anses vara av synnerlig vikt för hyresvärden att skyldigheten fullgörs.
10. Lägenheten till väsentlig del används för brottslig verksamhet eller där brottsligt förfarande ingår till en inte oväsentlig del eller används för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

Vanliga skäl till att en hyresrätt anses vara förverkad är att hyresgästen inte har betalat sin hyra i tid, att hyresgästen stör de som bor i omgivningen eller att hyresgästen har hyrt ut sin lägenhet otillåtet i andra hand.

### 3.1.3 Socialtjänsten får en underrättelse

Socialtjänsten ska få en underrättelse av hyresvärden så snart

- en hyresgäst har sagts upp på grund av obetald hyra eller upprepat dröjsmål med hyresbetalning<sup>112</sup> eller om
- en hyresgäst har fått en tillsägelse gällande störning från hyresvärden.<sup>113</sup>

Det finns situationer då hyresvärden inte har skyldighet att underrätta Socialtjänsten, exempelvis då hyresrätten är förverkad på grund av otillåten andrahandsuthyrning.

### 3.1.4 Hyresvärden säger upp på grund av obetald hyra eller upprepat dröjsmål med hyresbetalning

Hyresvärden kan normalt säga upp ett hyresavtal i förtid om hyresgästen är åtta dagar sen med en hyresinbetalning.<sup>114</sup> Hyresvärden ska då meddela uppsägningen till både hyresgästen och socialtjänsten samt delge hyresgästen information om vad denne ska göra för att återvinna hyresrätten.<sup>115</sup>

#### 3.1.4.1 Tre veckors återvinningsfrist

Under de kommande tre veckorna från det hyresgästen delgavs information om möjligheten att återvinna hyresrätten kan hyresgästen återvinna rätten till bostaden om denne antingen själv betalar skulden eller får bistånd till skulden från socialtjänsten. En hyresgäst får alltså inte avhysas på grund av försenad hyresinbetalning om

- denne betalar in hyran inom tre veckor. Tiden räknas från den dag hyresvärden har delgett hyresgästen uppsägningen och underrättelsen om att

<sup>112</sup> Se 12 kap 44 § första stycket p.1 JB.

<sup>113</sup> Se 12 kap 25 § andra stycket JB.

<sup>114</sup> Se 12 kap. 42 § 1 JB, jfr lagen om beräkning av lagstadgad tid (1930:173).

<sup>115</sup> Se 12 kap 44 § första stycket p.1 JB.

han eller hon kan få tillbaka hyresrätten genom att betala hyran samt meddelande till socialnämnden,<sup>116</sup>

eller

- om socialnämnden inom treveckorsfristen skriftligen meddelat till hyresvärden att nämnden åtar sig betalningsansvaret för hyran,<sup>117</sup>  
eller
- om hyresgästen inte har kunnat betala hyran inom treveckorsfristen på grund av sjukdom eller någon liknande oförutsedd omständighet, och hyran har betalats så snart det varit möjligt men innan tvisten om avhysning avgjorts i första instans.<sup>118</sup>

### 3.1.5 Hyresvärden säger upp hyresavtalet på grund av störningar

När en hyresgäst använder sin lägenhet ska denne se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar. Störningar av ringa betydelse medför inte att hyresrätten är förverkad. För att hyresvärden ska ha rätt att säga upp ett hyresavtal på grund av störningar krävs som huvudregel att hyresgästen fått en tillsägelse, en så kallad rättelseanmaning, från hyresvärden och inte rättat sig efter den. Det ställs inga krav på hur tillsägelsen ska gå till, men hyresvärden måste kunna bevisa att hyresgästen har fått en sådan.<sup>119</sup>

Hyresvärden är dessutom skyldig att underrätta socialnämnden om störningarna,<sup>120</sup> bland annat för att socialnämnden ska kunna vidta åtgärder som innebär att störningarna upphör.<sup>121</sup> Det innebär att socialtjänsten får möjlighet att agera för att om möjligt avstyra en uppsägning från hyresvärden.

#### 3.1.5.1 Särskilt allvarliga störningar

Om störningarna är särskilt allvarliga behöver inte hyresvärden uppmana hyresgästen att vidta rättelse och uppsägningen får ske utan föregående underrättelse till socialnämnden.<sup>122</sup> Hyresvärden är alltid skyldig att informera socialnämnden om en uppsägning på grund av störningar.<sup>123</sup>

När det är fråga om särskilt allvarliga störningar kan hyresgästen alltså bli av med sin lägenhet med omedelbar verkan. Det gäller framför allt två situationer:

- Om hyresgästen har gjort sig skyldig till någon allvarlig brottslighet som har samband med boendet, till exempel mordbrand eller hot om våld mot någon som bor i fastigheten.
- Om störningarna kan betecknas som outhärdliga för dem som bor i närheten.<sup>124</sup>

<sup>116</sup> Se 12 kap. 44 § första stycket 1 JB.

<sup>117</sup> Se 12 kap. 44 § fjärde stycket 1 JB.

<sup>118</sup> Se 12 kap. 44 § fjärde stycket 2 JB.

<sup>119</sup> Se 12 kap. 25 § och 42 § 9 JB.

<sup>120</sup> Se 12 kap. 25 § tredje stycket JB.

<sup>121</sup> Se prop. 1992/93:115 s.20.

<sup>122</sup> Se 12 kap 25 § tredje stycket JB.

<sup>123</sup> Se 12 kap. 42 § tredje och fjärde styckena JB.

<sup>124</sup> Se prop. 1992/93:115 s.21.



Socialtjänstens möjlighet att avstyra en avhysning i störningsfall är mer begränsad än vid hyresskulder då socialtjänsten kan hjälpa den avhysningshotade personen att återvinna kontraktet genom att betala in hyran. I störningsfall är förutsättningen att det går att få till stånd en uppgörelse med hyresvärden.

Om Kronofogden har inlett sin handlägningsprocess och hyresvärden och hyresgästen, eventuellt med stöd av socialtjänsten, därefter gör en överenskommelse som innebär att uppsägningen dras tillbaka, behöver detta meddelas till Kronofogden, så att deras handlägningsprocess kan avbrytas i tid.

### 3.1.6 Bostadsrättslagens regler

De vanligaste orsakerna till att den som är medlem i en bostadsrättsförening blir avhyst, dvs. förlorar nyttjanderätten till bostaden, är precis som för den som bor i hyresrätt, obetalda avgifter och störningar.

Om medlemmen bryter mot bestämmelserna i bostadsrättslagen (1991:614)<sup>125</sup>, kan nyttjanderätten till lägenheten förverkas. Det är bostadsrättsföreningen som fattar beslut om att säga upp medlemmen. Därefter gäller samma process och skyldighet att underrätta socialtjänsten som vid uppsägning från hyresrätter.<sup>126</sup>

## 3.2 Hyresvärden ansöker om ett verkställbart beslut

Om hyresskulden inte regleras under återvinningsfristen<sup>127</sup>, alternativt att ingen uppgörelse med hyresvärden kommer till stånd i störningsärenden, och om hyresgästen inte självmant avflyttar kan hyresvärden gå vidare i processen och ansöka om att Kronofogden ska meddela ett beslut som förpliktar hyresgästen att avflytta.<sup>128</sup>

I ansökan anger hyresvärden grunden för att hyresgästen ska avflytta, t.ex. obetalda hyror och vilka perioder hyrorna avser. Är grunden för ansökan att hyresgästen varit störande anger hyresvärden på vilket sätt hyresgästen varit störande.<sup>129</sup>

Innan hyresvärden kan ansöka om att få någon avhyst måste det alltså finnas ett formellt beslut som förpliktar hyresgästen att avflytta. Detta beslut benämns exekutionstitel.<sup>130</sup> För att få ett sådant beslut kan hyresvärden vända sig till hyresnämnden, Kronofogden eller tingsrätten. Nästa steg kan vara att hyresvärden går vidare till Kronofogdens summariska process med en ansökan om vanlig handräckning. Den summariska processen kontrollerar att reglerna för uppsägning och återvinning av hyresrätten har följts. Hyresgästen

<sup>125</sup> Se 7 kap. 18 § bostadsrättslagen.

<sup>126</sup> Se 7 kap. 18 – 25 §§ bostadsrättslagen.

<sup>127</sup> Se 12 kap. 44 § första stycket 1 JB.

<sup>128</sup> Det finns även ett förfarande som innebär att hyresvärden kan överlämna ärendet till domstol.

<sup>129</sup> Se 10 och 14 §§ Lagen (1990:746) om betalningsföreläggande och handräckning.

<sup>130</sup> Se 3 kap. 1 § UB.

föreläggs sedan att inom viss tid yttra sig över ansökan om att denne ska förpliktas att avflytta<sup>131</sup>. Gör hyresgästen inga invändningar inom föreläggandetiden meddelas ett s.k. utslag som förpliktar hyresgästen att avflytta från bostaden. Det är detta utslag som sedan ligger till grund för ansökan om verkställighet av avhysningen.<sup>132</sup>

### 3.2.1 Ansökan om avhysning från bostadsrätt på grund av obetald avgift eller störningar

På motsvarande sätt som för en hyresrätt ska bostadsrättsföreningen underätta socialnämnden om en uppsägning och anledningen till den.<sup>133</sup> Om ansökan om avhysning sker på grund av störningar behöver det tydligt framgå på vilket sätt bostadsrättsinnehavaren har varit störande.

Vid uppsägning från en bostadsrätt har bostadsrättsinnehavaren i vissa fall besittningsrätt till lägenheten upp till tre månader från dagen för uppsägningen, och kan då inte tvingas att flytta dessförinnan.<sup>134</sup>

#### 3.2.1.1 Tvångsförsäljning

Om den nyttjanderätt som följer med bostadsrätten är förverkad, t.ex. därför att bostadsrättshavaren inte har betalat sina avgifter till bostadsrättsföreningen i tid eller utan tillstånd upplåtit lägenheten i andra hand, är bostadsrättshavaren skyldig att flytta från lägenheten och föreningen har också möjlighet att begära tvångsförsäljning av bostadsrätten. De situationer i vilka bostadsrätten kan tvångsförsälgas enligt bostadsrättslagen anges i 6 kap. 1, 1 a och 2 §§ samt i 7 kap. 30 § bostadsrättslagen. Försäljningen sker genom Kronofogden som säljer bostadsrätten på en exekutiv auktion.<sup>135</sup>

## 3.3 Förutsättningar för och hinder mot verkställighet av en avhysning

### 3.3.1 Underrättelse och delgivning av beslut om avhysning

Enligt utsökningsbalken, UB, ska en avhysning om möjligt ske inom fyra veckor från det att behövliga handlingar kom in till kronofogdemyndigheten.<sup>136</sup> Ända fram till avhysningen verkställs kan, om hyresvärden vill, en uppgörelse nås som förhindrar att avhysningen verkställs. Socialtjänsten och hyresgästen har alltså fortfarande möjlighet att försöka komma överens med hyresvärden så att en avhysning undviks.

Kronofogden inleder verkställighetsförfarandet genom att hyresgästen delges ansökan om avhysning. I samband med detta ska Kronofogden informera

<sup>131</sup> Se 25 § Lagen (1990:746) om betalningsföreläggande och handräckning.

<sup>132</sup> Se Lagen (1990:746) om betalningsföreläggande och handräckning.

<sup>133</sup> Se 7 kap. 23 § bostadsrättslagen.

<sup>134</sup> Se vidare 7 kap. 24 § bostadsrättslagen.

<sup>135</sup> Se 8 kap. bostadsrättslagen.

<sup>136</sup> Se 16 kap. 3 § UB.

hyresgästen att denna har möjlighet att yttra sig innan avhysningen genomförs, vilket kan ske tidigast en vecka efter att hyresgästen har delgivits ansökan.<sup>137</sup>

Delgivningen kan ske på olika sätt. Kronofogden kan skicka ansökan med mottagningsbevis till den som avhysningen gäller eller överlämna handlingarna till hyresgästen personligen. Om handlingarna inte kan lämnas till hyresgästen personligen kan de lämnas i hyresgästens brevlåda.<sup>138</sup>

### 3.3.2 Eventuella hinder mot att genomföra en avhysning

Kronofogden kan inte överpröva ett beslut att avflytta, det vill säga exekutionstiteln, vilket innebär att hyresgästen måste begära återvinning eller överklaga utslaget eller domen till domstol om han eller hon anser att det är felaktigt. I samband med detta kan hyresgästen begära att domstolen beslutar om ”inhibition”, vilket betyder att domstolen förordnar att Kronofogden tills vidare inte får verkställa beslutet om avhysning. Det är domstolen som prövar om det finns skäl att meddela inhibition.

Om tiden för att begära återvinning av ett utslag eller att överklaga en dom har gått ut, d.v.s. utslaget eller domen har vunnit laga kraft, finns endast små möjligheter att förhindra att en avhysning genomförs och en sådan situation är till exempel att hyresvärden har dröjt för länge med att ansöka om verkställighet.

Om hyresvärden har dröjt en längre tid med att ansöka om verkställighet av beslutet att hyresgästen förpliktas att avflytta och hyresgästen har fått bo kvar och betalat hyran under tiden, kan ett nytt hyresförhållande anses ha uppstått. I sådana fall får avhysning inte ske.<sup>139</sup> Det finns inte i lag angivet någon bestämd tid för när ett nytt hyresförhållande ska anses ha uppkommit, men i förarbetena till utsökningsbalken nämns att om fastighetsägaren dröjt sex månader med att begära verkställighet och under tiden mottagit hyra bör detta normalt innebära att hyresgästen får anses på nytt ha godtagits som hyresgäst.<sup>140</sup> En bedömning får dock göras i varje enskilt fall.

#### 3.3.2.1 Någon annan än hyresgästen anser sig ha rätt till bostaden

Huvudregeln är att när förstahandshyresgästen avhyses omfattar avhysningen även eventuella inneboende hos hyresgästen eller någon som hyr bostaden i andra hand.<sup>141</sup> Om någon annan än förstahandshyresgästen påstår sig ha en självständig rätt gentemot hyresvärden kan det föreligga hinder att avhysa honom eller henne. Det är främst i två fall som det kan vara aktuellt:

---

<sup>137</sup> Se 16 kap. 2 och 3 §§ UB.

<sup>138</sup> Se 16 kap. 2 § andra stycket UB. Om hyresgästen har känd hemvist kan delgivning om vissa förutsättningar är uppfyllda ske genom sk,spikning vilket i praktiken innebär att handlingarna läggs i hyresgästens brevlåda. Hyresgästen anses därmed delgiven, se Delgivningshandboken, Kronofogden (2021), hämtad 2022-04-21, <https://kronofogden.se/om-kronofogden/dina-rattigheter-lagar-och-regler/handbocker>.

<sup>139</sup> Se 3 kap. 21 § UB.

<sup>140</sup> Se prop. 1980/81:8 med förslag till lag om införande av utsökningsbalken m.m. s. 774 f. och 777 f. och rättsfallet NJA 2008 s. 910.

<sup>141</sup> Se 16 kap. 8 § UB.

- En andrahandshyresgäst som bor i en lägenhet med hyresvärdens vetskap och som betalar hyran direkt till värden kan i vissa fall anses ha fått ett eget avtal med hyresvärden.
- Om en hyresgäst är gift eller samboende har hans eller hennes maka, make eller sambo i vissa fall rätt att överta hyresrätten.<sup>142</sup>

Dessa situationer hjälper alltså inte kontraktssinnehavaren att få bo kvar, utan endast tredje man, dvs person som berörs utan att själv vara part i avtalet eller tvisten, om förutsättningarna är uppfyllda.

### 3.3.3 Anstånd och uppskov med verkställighet

Kronofogden kan bevilja anstånd med att verkställa avhysningen om det behövs av hänsyn till hyresgästen.<sup>143</sup> Detta kan ske även om hyresvärden inte vill godkänna det. Anstånd kan beviljas med högst två veckor, räknat från utgången av fyra veckorsfristen. Omständigheter som kan medföra att Kronofogden beviljar hyresgästen anstånd kan exempelvis vara:

- att hyresgästen kommer att få en ny bostad inom rimlig tid, dit tillhörigheterna kan flyttas,
- att socialtjänsten behöver tid för att ordna personens bostadsfråga eller
- allmän social hänsyn till hyresgästens situation, exempelvis akut sjukdom.<sup>144</sup>

Om det skulle finnas synnerliga skäl finns möjlighet för Kronofogden att medge anstånd ytterligare två veckor om skälig ersättning betalas för hela anståndstiden.<sup>145</sup>

Hyresvärden kan lämna ett obegränsat antal uppskov med verkställigheten. Ansökningen om avhysning är dock förfallen om uppskovet har varat mer än sex månader från dagen då ansökan kom in, om det inte finns några särskilda anledningar för att tillåta fler uppskov.<sup>146</sup>

## 3.4 Avhysningen genomförs

### 3.4.1 Information till socialtjänsten och hyresgästen

Kronofogden ska underrätta socialtjänsten om att avhysningen kommer att ske och tidpunkten för verkställighet.<sup>147</sup>

### 3.4.2 Socialtjänsten skickar bekräftelse

Samma dag som socialtjänsten har tagit emot detta meddelande ska socialtjänsten skicka en bekräftelse på mottagandet till Kronofogden och samtidigt meddela vem som är ansvarig handläggare vid socialtjänsten. En kopia på bekräftelsen ska även skickas till den som avhysningen gäller.<sup>148</sup>

<sup>142</sup> Se 12 kap. 47 § JB.

<sup>143</sup> Se 16 kap. 4 § UB.

<sup>144</sup> Kronofogdens handbok om utmätning, 2021, hämtad 2022-04-21, <https://kronofogden.se/om-kronofogden/dina-rattigheter-lagar-och-regler/handbocker>.

<sup>145</sup> Se 16 kap 4 § UB.

<sup>146</sup> Se 16 kap. 5 § UB.

<sup>147</sup> Se 16 kap. 2 § UF.

<sup>148</sup> Se 5 kap. 4 § SoF.

När socialtjänsten får beskedet om avhysningen återstår ibland endast en vecka till verkställighet. I detta skede är möjligheterna att förhindra avhysningen beroende av om hyresvärden vill gå med på en uppgörelse med hyresgästen eller socialtjänsten. En hyresvärd har ingen skyldighet att diskutera uppgörelser utan har rätt att få sin ansökan om avhysning verkställd. De tidsfrister som gäller för att verkställa en avhysning ställer krav på en skyndsam handläggning inom socialtjänsten.

### 3.4.3 När hyresgästen flyttar själv

När avhysningen är oundviklig är det en fördel för hyresgästen att själv flytta ut ur lägenheten. Om hyresgästen tömmer lägenheten innan tidpunkten för verkställighet och även lämnar ifrån sig nycklarna till värden kan detta leda till att Kronofogden inte behöver ingripa. Detta kan i sin tur innebära att hyresgästen endast drabbas av en betalningsanmärkning och slipper en registrerad verkställd avhysning.

### 3.4.4 Kronofogden verkställer avhysningen

Även om hyresgästen inte förmår att flytta själv är det ändå en fördel om denne ordnar så mycket som möjligt på egen hand, t.ex. packar, tar hand om värdefull egendom och anvisar ett utrymme där bohaget kan förvaras.

Kronofogden verkställer tömning av bostaden och borttransportering av tillhörigheterna.<sup>149</sup> Tillhörigheter som kan uppfattas som personliga, såsom exempelvis foton, smycken, nycklar, brev och recept, packas som regel i en särskild flyttlåda, så kallad VIP-låda.

Om hyresgästen inte är på plats vid avhysningstillfället ska denne få ett skriftligt meddelande från Kronofogden om att avhysningen är genomförd.<sup>150</sup>

### 3.4.5 Kvarlämnad egendom

Kronofogden bedömer om det finns något i bostaden som kan utmätas för att täcka kostnaderna i målet, inklusive kostnaderna för att magasinera de övriga ägodelarna.

Större delen av det som inte utmäts magasineras. Undantag görs för sådant som inte går att förvara av praktiska eller hygieniska skäl såsom hårt nedsmutsad egendom, färskvaror eller egendom som hyresgästen själv tydligt har markerat som sopor.

Om den avhyste hyresgästen inte har hämtat egendomen inom tre månader efter avhysningen får den som förvarar ägodelarna, vanligtvis magasineringsföretaget, sälja eller förstöra dem. Innan något säljs eller slängs ska den avhyste dock först uppmanas att hämta sina ägodelar. Det räcker med att ett rekommenderat brev skickas till hans eller hennes senast kända adress.<sup>151</sup>

Den avhyste behöver inte hämta ut alla sina tillhörigheter utan kan till exempel hämta ut enbart VIP-lådan mot en framtagningsavgift.

---

<sup>149</sup> Se 16 kap. 6 § UB.

<sup>150</sup> Se 16 kap 7 § UF.

<sup>151</sup> Se 16 kap. 6 § UB.

### 3.4.5.1 Husdjur

Kronofogden har en beslutad ordning för tillvägagångssättet när djur påträffas vid avhysning.<sup>152</sup>

Av den beslutade ordningen framgår att om djur påträffas vid en avhysning ska hyresgästen eller ägaren uppmanas att ta hand om djuret. Om dessa inte går att nå, eller av annan anledning inte tar hand om djuret, är förutsättningarna för ett omhändertagande uppfyllda. Kronofogden ska då ta kontakt med Polismyndigheten eller länsstyrelsens djurskydds-enhet som är behöriga att besluta om ett omhändertagande. Beslutet verkställs av Polismyndigheten.<sup>153</sup>

Kronofogden får inte fatta beslut om att omhänderta eller avliva djur vid avhysning. Djur som har ett ekonomiskt värde kan utmätas för att täcka kostnader i målet.<sup>154</sup>

### 3.4.5.2 Kostnader för avhysningen

Huvudregeln är att den avhyste hyresgästen står för kostnaderna för avhysningen, vilket innebär att Kronofogden ska försöka driva in kostnaderna på samma sätt som gäller för övriga skulder hos Kronofogden.<sup>155</sup>

---

<sup>152</sup> Kronofogdens handbok om utmätning, 2021, hämtad 2022-04-21, <https://kronofogden.se/om-kronofogden/din-rattigheter-lagar-och-regler/handbocker>.

<sup>153</sup> Kronofogdens handbok om utmätning, 2021, hämtad 2022-04-21, <https://kronofogden.se/om-kronofogden/din-rattigheter-lagar-och-regler/handbocker>.

<sup>154</sup> Kronofogdens handbok om utmätning, 2021, hämtad 2022-04-21, <https://kronofogden.se/om-kronofogden/din-rattigheter-lagar-och-regler/handbocker>.

<sup>155</sup> Se 17 kap. 8 § UB.

## 4. Stöd för handläggning av ärenden vid risk för avhysning

Detta avsnitt ger en vägledning för hur socialtjänsten kan handlägga ärenden vid risk om avhysning. Innehållet bygger på lagstiftning, erfarenheter från praktiskt arbete samt hur avhysningsprocessen vanligtvis förlöper.

Vägledningen beaktar inte lokala förutsättningar utan är generell och kan kompletteras lokalt. Det kan bland annat handla om att säkerställa möjligheten att agera inom återvinningsfristen vid hyresskulder eller att meddelande om ansvarig handläggare skickas till Kronofogden. Att det finns säkerställda lokala rutiner för hanteringen av ärenden när barn berörs av risk för avhysning är särskilt viktigt.

### *Sammanfattade utgångspunkter vid hyresskulder*

- Hyresvärden kan normalt påbörja en avhysningsprocess om hyresgästen är åtta dagar sen med en hyresinbetalning. Hyresvärden ska då meddela uppsägningen till både hyresgästen och socialtjänsten.
- Under de kommande tre veckorna kan hyresgästen återvinna rätten till bostaden om hyran betalas in till hyresvärden. Det är alltså viktigt att socialtjänsten agerar skyndsamt och tar kontakt vid den första indikationen från hyresvärden om att en hyresgäst riskerar avhysning.
- Om hyran inte har betalats in till hyresvärden under denna treveckorsperiod kan hyresvärden välja att gå vidare till Kronofogden eller domstol med en ansökan om att få ett beslut om avhysning. Efter denna tidpunkt är det endast via en frivillig överenskommelse med hyresvärden som avhysningsprocessen kan förhindras.
- Om en överenskommelse inte kommer till stånd verkställs avhysningen.

### *Sammanfattade utgångspunkter vid störningar*

- Hyresvärden ska underrätta socialnämnden om att det förekommer störningar i en lägenhet.
- Om hyresgästen inte rättar sig utan dröjsmål kan hyresvärden påbörja en avhysningsprocess och då ska hyresvärden meddela uppsägningen till både hyresgästen och socialtjänsten. Det är alltså viktigt att socialtjänsten agerar skyndsamt och tar kontakt vid den första indikationen från hyresvärden om att en hyresgäst riskerar avhysning.
- Om störningarna är särskilt allvarliga behöver hyresvärden inte uppmana hyresgästen att vidta rättelse. Hyresvärden behöver inte heller underrätta socialnämnden om störningarna men en kopia av uppsägningen ska skickas till socialnämnden.

## 4.1 När socialtjänsten får kännedom om risk för avhysning

### 4.1.1 Ta emot information

När socialtjänsten får underrättelse från hyresvärden om uppsägningar på grund av obetald hyra, alternativt meddelande om störningar eller vanvård etc. är det viktigt att socialtjänsten agerar skyndsamt.

I vissa fall tar hyresvärden kontakt med socialtjänsten gällande en hyresgäst redan innan en formell underrättelse om uppsägning eller störning skickas till socialtjänsten. Även sådan information behöver socialtjänsten beakta och ta ställning till.<sup>156</sup>



#### **Läs mer hos Socialstyrelsen**

Läs mer om dokumentation i förhandsbedömningar i Handläggning och dokumentation- Handbok för socialtjänsten (2021), del 5.

#### *4.1.1.1 Ta reda på vilka som är folkbokförda på adressen*

Genom kontroll hos Skatteverket går det att ta reda på om kontraktssinnehavaren är folkbokförd på aktuell adress och lägenhetsnummer. Om denne inte är det kan det vara en indikation om att lägenheten är uthyrd till någon annan. Det kan även finnas uppgift om att hyresgästen flyttat, avlidit eller utvandrat.

Genom folkbokföringen kan socialtjänsten även få information om det finns andra personer, vuxna och barn, som är folkbokförda på aktuell adress och lägenhetsnummer. I vissa fall har socialtjänsten skyldighet att underrätta Skatteverket om det kan antas att en uppgift i folkbokföringen är oriktig, om inte särskilda skäl talar mot det<sup>157</sup>.

<sup>156</sup> Jfr 11 kap. 1 § SoL.

<sup>157</sup> Se 32 c § folkbokföringslagen, (1991:481).



#### 4.1.1.2 Ta reda på om hyresgästen är aktuell inom socialtjänsten

Genom att ta reda på om hyresgästen, eller eventuella andra boende i lägenheten, redan är aktuella inom socialtjänsten kan ansvarig enhet eller handläggare i ett tidigt skede få information om risk för avhysning. Beroende på hur verksamheten är organiserad kan samråd behöva ske om vem som ska ha ansvar för ärendets fortsatta handläggning.

Om socialtjänsten i en kommun är uppdelad mellan flera nämnder så kan uppgifter inte lämnas mellan dessa eller deras förvaltningar utan hänsyn tagen till reglerna i OSL.

#### 4.1.2 Kontakta hyresvärden

Hyresvärden kan ha information som är viktig för socialtjänstens möjlighet att ge stöd till den som är berörd av en eventuell avhysning, exempelvis:

- Är eventuell hyresskuld reglerad?
- Förekommer upprepade försenade hyresinbetalningar?
- Förekommer störningar, vanvård, missbruk/skadligt bruk eller finns oro för hyresgästens psykiska hälsa eller handlingsförmåga?
- Finns det barn i bostaden som inte framgår av folkbokföringen?
- Är lägenheten uthyrd i andra hand med hyresvärdens godkännande?

Socialtjänsten kan ställa frågor till hyresvärden om en enskild hyresgäst, men inte lämna ut uppgifter till hyresvärden om den enskildes personliga förhållanden om den enskilde inte lämnar sitt samtycke till detta.<sup>158</sup>

Socialtjänsten kan även stämma av med hyresvärden om det finns behov av åtgärder exempelvis gemensamma uppföljningar av boendesituationen som kan stärka hyresgästens möjlighet att bo kvar.

#### 4.1.3 Kontakta hyresgästen

Det är viktigt att ta personlig kontakt med hyresgästen så snart som möjligt. Den enskilde hyresgästen har ett visst eget ansvar att söka hjälp men i vissa fall kan personen vara förhindrad att ta det ansvaret.

Med personlig kontakt avses här att ringa, skicka sms, boka tid för samtal eller göra hembesök, däremot inte att rutinmässigt skicka ett informationsbrev.

Erfarenheter från verksamheter som arbetar förebyggande visar att det är en mer framgångsrik metod att aktivt söka upp hyresgäster som riskerar avhysning än att enbart ta kontakt per brev. Det är också en förutsättning för att socialtjänsten ska få kunskap om det finns behov av insatser från socialtjänstens sida i de fall hyresgästen inte svarar på brev eller telefon.

Genom att söka upp hyresgästen kan socialtjänsten få information om vem eller vilka som faktiskt bor i lägenheten. Lägenheten kan vara vidareuthyrd utan hyresvärdens kännedom, vilket kan innebära att de personer som bor i bostaden inte känner till att det finns risk för avhysning.

---

<sup>158</sup> Jfr 10 kap. 1 § och 26 kap. 1 § OSL.

När en avhysning berör ett barn är det särskilt viktigt att socialtjänsten alltid tar en personlig kontakt med familjen. Att endast skicka ett brev är i denna situation oftast inte tillräckligt, utan socialtjänsten behöver när man får kännedom om risk för avhysning försöka etablera en kontakt med familjen för att kunna erbjuda stöd. Det är viktigt att denna kontakt tas i ett tidigt skede eftersom det kan innebära större möjligheter att förebygga att avhysningen verkställs.

#### 4.1.3.1 Annan än kontraktssinnehavaren bor i bostaden

Hyresvärdens meddelandeskyldighet till socialnämnden möjliggör att socialtjänsten i ett tidigt skede kan undersöka om det finns ett behov av socialtjänstens insatser. Om kontraktssinnehavaren otillåtet har vidareuthyr sin lägenhet kan det vara de personer som faktiskt bor i lägenheten som behöver få socialtjänstens stöd. I dessa kontakter behöver socialtjänsten beakta regler i OSL.

#### 4.1.4 Inleda utredning

Enligt 11 kap. 1 § SoL ska socialnämnden utan dröjsmål inleda utredning om vad som kommit till nämndens kännedom och som kan föranleda någon åtgärd av nämnden. En utredning kan dock som huvudregel inte inledas mot en vuxen persons vilja<sup>159</sup>, t.ex. om hyresgästen som riskerar avhysning håller sig undan eller inte kan motiveras till att ha kontakt med socialtjänsten.

Däremot kan socialtjänsten bedriva ett aktivt uppsökande arbete för att försöka förmå personen att söka och ta emot hjälp.<sup>160</sup>



#### JO beslut 2018-10-31 dnr 1683–2017

JO har i ett beslut kritiserat en socialnämnd för att inte ha inlett utredning i ett ärende om avhysning. Socialnämnden hade vid flera tillfällen fått information från den enskildes hyresvärd om att den enskilde blivit uppsagd från sin bostad med anledning av obetalda hyror. Information hade även kommit från familjeenheten i kommunen om att de inte lyckades få kontakt med den enskilde. Efter att avhysningen verkställts sökte och beviljades den enskilde boende en natt på hotell. Efter det återkom denne inte med ansökan om ytterligare hjälp, men levde som hemlös under närmare ett års tid.

I beslutet konstaterar JO att nämnden uppenbarligen haft information om den enskildes problematik och att nämnden fått tydliga indikationer om att denne var i behov av stöd och hjälp. Trots detta vidtog nämnden inga åtgärder för att utreda den enskildes situation och hjälpbehov. I beslutet kritiserar JO nämnden för att den inte inledde en utredning enligt 11 kap. 1 § socialtjänstlagen.

<sup>159</sup> Med undantag för om nämnden fått kännedom om att det kan finnas skäl att bereda någon tvångsvård enligt lagen (1988:870) om vård av missbrukare i vissa fall, LVM, se 7 § LVM.

<sup>160</sup> Jfr 3 kap. 4 § SoL.

#### 4.1.4.1 När barn berörs

Att utsättas för en avhysning är en allvarlig situation för ett barn och kan i vissa fall vara en indikation på att föräldrarna brister i omsorgen. Barnens situation kan därför behöva utredas närmare. När det gäller barn som kan vara i behov av skydd eller stöd har socialtjänsten ett långtgående utredningsansvar och sådan utredning kan i vissa fall genomföras oberoende av vårdnadshavarens inställning.<sup>161</sup> Barnen har rätt att få komma till tals i fråga om den situation som har uppstått och få relevant information.<sup>162</sup>

#### Läs mer hos Socialstyrelsen

Läs mer i *Utreda barn och unga- Handbok för socialtjänstens arbete enligt socialtjänstlagen (2015)*.

Läs mer på [kunskapsguiden.se](http://kunskapsguiden.se) – Tema Barnets bästa och rätt till delaktighet.



#### 4.1.4.2 Utreda behov och erbjuda stöd

Det finns olika former av stöd och bistånd som hyresgästen kan ha behov av för att klara sitt boende. Utifrån ansökan och behov fattas beslut om lämpliga insatser.<sup>163</sup> *Läs mer om stöd för att förebygga avhysningar i avsnitt 2.4*

## 4.2 Möjligheter att undvika avhysning

Det vanligaste skälet till att risk för avhysning uppstår är att hyresgästen inte har betalat sin hyra. Vid hyresskulder kan socialtjänsten utreda möjligheten att bevilja ekonomiskt bistånd för att undanröja risken för avhysning. Om störningar är orsaken till uppsägningen finns inte samma möjlighet att återvinna bostaden, utan då är det upp till hyresvärden att gå med på en uppgörelse med hyresgästen.

### 4.2.1 Treveckorsfristen vid uppsägning på grund av att hyresgästen inte betalat sin hyra

När hyresgästen har delgivits uppsägningen på grund av obetald hyra inträder återvinningsfristen på tre veckor. Hyresgästen får inte skiljas från sin lägenhet om hyran betalas inom tre veckor från det att hyresgästen delgetts under rättelse eller om socialtjänsten inom treveckorsfristen skriftligen meddelat hyresvärden att de åtar sig betalningsansvaret för hyran.<sup>164</sup>

Efter att återvinningsfristen gått ut är det dock upp till hyresvärden om hyresgästen får tillbaka hyresrätten och därmed får bo kvar i bostaden även om skulden regleras. *Läs mer om tre veckors återvinningsfrist i avsnitt 3.1.4.1*

<sup>161</sup> Se bland annat 5 kap. 1 § och 11 kap. 1 § SoL och prop. 2012/13:10, Stärkt stöd och skydd för barn och unga s. 55.

<sup>162</sup> Se 11 kap 10 § SoL.

<sup>163</sup> Se 4 kap. 1 § SoL.

<sup>164</sup> Se 12 kap. 44 § JB.

## 4.2.2 Stöd för upprättande av en avbetalningsplan med hyresvärden

I vissa fall kommer socialtjänsten i sin utredning fram till att personen som riskeras att avhysas inte uppfyller förutsättningarna för rätt till ekonomiskt bistånd, exempelvis på grund av tillräckliga egna inkomster eller tillgångar. Personen kan dock vara förhindrad att betala in hela hyresskulden i rätt tid och i dessa fall kan socialtjänsten stödja hyresgästen att ta initiativ till en avbetalningsplan med hyresvärden. En förutsättning för en sådan avbetalningsplan är att hyresvärden samtycker.

## 4.2.3 Ekonomiskt bistånd till hyresskulden

Att bevilja bistånd till hyresskuld är inget generellt åtagande för socialtjänsten utan det krävs en ansökan från hyresgästen, en individuell bedömning och ett formellt beslut i varje enskilt fall innan ekonomiskt bistånd beviljas.<sup>165</sup>



### Läs mer hos Socialstyrelsen

Läs mer om ekonomiskt bistånd till hyresskulder i Ekonomiskt bistånd-Handbok för socialtjänsten (2021), avsnitt 11.11 Skulder.

---

### 4.2.3.1 Ekonomiskt bistånd mot återkrav

Om socialtjänsten har kommit fram till att personen som riskerar avhysning inte uppfyller förutsättningarna för rätt till ekonomiskt bistånd, samt att en avbetalningsplan med hyresvärden inte är möjlig, har socialtjänsten möjlighet att bevilja ekonomiskt bistånd mot återkrav.<sup>166</sup> Personen kan exempelvis ha tillräckliga ekonomiska tillgångar för att själv betala sin hyresskuld, men dessa är inte snabbt realiserbara.



### Läs mer hos Socialstyrelsen

Läs mer om återkrav i Ekonomiskt bistånd-Handbok för socialtjänsten (2021), avsnitt 13.1 Återkrav enligt socialtjänstlagen.

---

## 4.2.4 Kommunen övertar hyreskontraktet

För att förhindra att en hyresgäst blir avhyst från sin bostad kan det förekomma att socialnämnden i vissa fall, efter överenskommelse med hyresvärden, övertar hyreskontraktet på bostaden för att därefter hyra ut lägenheten till hyresgästen i andra hand.

## 4.2.5 Överenskommelser

I samtal mellan socialtjänsten, hyresvärden och hyresgästen kan parterna komma överens om hur problemet i boendet ska lösas så att avhysning kan undvikas. Socialtjänsten kan till exempel verka för att avbetalningsplaner

---

<sup>165</sup> Jfr 4 kap. 1 § SoL.

<sup>166</sup> Se 9 kap. 2 § SoL.

upprättas som är realistiska utifrån hyresgästens betalningsförmåga eller bevilja insatser som på olika sätt kan stödja hyresgästen så att nya problem i boendet kan undvikas.

Om anledningen till uppsägningen är vanvård av lägenheten kan ekonomiskt bistånd till kostnaden för städning och sanering av lägenheten, i kombination med andra stödinsatser, vara en möjlighet att få till stånd en överenskommelse med hyresvärden så att denne drar tillbaka uppsägningen.

Om Kronofogden redan har inlett sin handläggningsprocess när hyresvärden och hyresgästen, eventuellt med stöd av socialtjänsten, gör en överenskommelse som innebär att uppsägningen dras tillbaka, behöver detta skriftligen meddelas till Kronofogden, så att deras handläggningsprocess kan avbrytas i tid.

#### 4.2.6 Fortsatt kontakt när avhysning avvärjts

I de situationer när avhysningen inte verkställs kan socialtjänsten i samråd med hyresgästen behålla kontakten under en period för att förebygga uppkomsten av nya skulder eller störningar.

Om risken för avhysning uppstått på grund av en hyresskuld kan det till exempel finnas behov av hushållsekonomisk rådgivning eller budget och skuldrådgivning.<sup>167</sup> Det kan även handla om att följa uppgjorda överenskommelser eller att personer har behov av försörjningsstöd eller boendestöd. Om det finns andra bakomliggande orsaker kan det finnas behov av annat stöd.

### 4.3 När avhysning genomförs

#### 4.3.1 Meddelande om datum för avhysning

I de fall avhysning inte går att undvika ska Kronofogden underrätta socialnämnden om tiden för avhysningsförrättningen.<sup>168</sup>

#### 4.3.2 Socialtjänsten ska meddela Kronofogden vem som är ansvarig handläggare

Socialtjänsten ska samma dag som de tagit emot informationen skicka en bekräftelse till Kronofogden och samtidigt meddela vem som är ansvarig handläggare hos socialtjänsten. En kopia på bekräftelsen ska även skickas till den som avhysningen gäller.<sup>169</sup>

#### 4.3.3 Stötta och motivera

När avhysningen är ett faktum har socialtjänsten en viktig uppgift i att stötta och motivera hyresgästen att vara aktiv för att försöka hitta en framtida lösning av bostadsfrågan. När avhysningen är oundviklig kan det vara till fördel för hyresgästen att själv flytta ut ur lägenheten. *Läs mer om när hyresgästen flyttar innan avhysning i avsnitt 3.4.3*

---

<sup>167</sup> Jfr 5 kap 12 § SoL.

<sup>168</sup> Se 16 kap 2 § UF.

<sup>169</sup> Se 5 kap. 4 § SoF.

#### 4.3.4 Anstånd med avhysning i vissa fall

Kronofogden kan under vissa förutsättningar bevilja anstånd med avhysningen, exempelvis om socialtjänsten behöver mer tid för att ordna nytt boende.<sup>170</sup> *Läs mer om anstånd i avsnitt 3.3.3.*

#### 4.3.5 När barn berörs av avhysning

Ibland är det inte möjligt att förhindra en avhysning, trots att det är en barnfamilj som bor i bostaden.

Trygghet och kontinuitet är av grundläggande betydelse för barns utveckling och en avhysning riskerar därför att ge allvarliga effekter på barns utvecklingsmöjligheter. Hemlöshet och osäkert boende kan medföra flertalet negativa konsekvenser både gällande fysisk och psykisk hälsa samt skolgång för barn som drabbas. Även om barn i stort sett aldrig ställs på gatan i samband med en avhysning förekommer det att de får bo på campingplatser, på vandrarhem, inneboende hos släktingar eller hänvisas till jourlägenheter och andra typer av temporära boenden. Avhysningen kan innebära att barn i redan utsatta familjer utsätts för stora påfrestningar som kan följa barnen under lång tid.<sup>171</sup>

För att barnen ska få sina behov tillgodosedda i samband med avhysningar är det nödvändigt att utreda barnens behov av stöd.<sup>172</sup> Om en avhysning inte går att undvika behöver barnet få information om den förestående avhysningen för att förbereda sig och plocka ihop personliga saker. I första hand är det vanligtvis föräldern som pratar med sitt barn om den uppkomna situationen, men om föräldern inte gör det eller behöver stöd, är det viktigt att socialtjänsten på annat sätt säkerställer att barnet får information och möjlighet att förbereda sig.

Barn behöver information om den kommande avhysningen och vilket stöd som finns att få. Det är viktigt att ta reda på barnens egen uppfattning om sin boendesituation och situation i övrigt. Barnombudsmannen har i en rapport sammanställt hur barn kan uppleva situationen att utsättas för en avhysning. Barn har berättat att de hållits ovetandes om att familjen kommer att avhysas. Varken föräldrarna eller socialtjänsten har pratat med dem inför avhysningen och de har inte ens haft möjlighet att plocka ihop sina personliga saker. Flera av barnen tycker att det är viktigt att socialtjänsten talar enskilt med barnet och försäkrar sig om att familjen har något lämpligt ställe att ta vägen till.<sup>173</sup> *Läs mer om barnets bästa i avsnitt 2.2.1.2*



#### **Läs mer hos andra myndigheter och organisationer**

Läs mer om Kronofogdens föräldrastöd vid vräkning på Kronofogdens webbplats, [kronofogden.se](https://kronofogden.se).

<sup>170</sup> Se 16 kap. 4 § UB. och Kronofogdens handbok om utmätning, 2021, hämtad 2022-04-21, <https://kronofogden.se/om-kronofogden/dina-rattigheter-lagar-och-regler/handbocker>.

<sup>171</sup> Varför vräks barn fortfarande? Socialdepartementet dnr S2010/4139/FST, 2010.

<sup>172</sup> Jfr 11 kap. 1 § SoL.

<sup>173</sup> Inget rum för trygghet - barn och unga om vräkningar och hemlöshet, Barnombudsmannen, 2016.

#### 4.3.6 Närvara vid avhysning

Genom att finnas på plats vid avhysningen får socialtjänsten möjlighet att erbjuda stöd till den eller de som blir avhysta och exempelvis erbjuda en mötestid för att följa upp situationen. Att socialtjänsten närvarar vid avhysningstillfället för att bedöma behovet av stöd är särskilt angeläget när barnfamiljer ska avhysas. Ibland kan det framkomma i samband med avhysningen att den eller de som ska avhysas har akut behov av insatser från socialtjänsten. *Läs mer om när avhysningen genomförs i avsnitt 3.4.*

#### 4.3.7 När den enskilde har egendom kvar i bostaden

Det kan förekomma att socialtjänsten får förfrågan från den som blir avhyst om att hantera bohag eller personliga ägodelar. Sådan hantering av kvarlämnad egendom ingår i Kronofogdens uppdrag och förfrågningar kan därmed hänvisas till Kronofogden. *Läs mer om kvarlämnad egendom i avsnitt 3.4.5.*

#### 4.3.8 Uppföljning efter avhysning

Personer och familjer som har blivit avhysta riskerar att hamna i en utsatt situation och kan ha behov av stöd från socialtjänsten. I syfte att kunna följa upp behovet av stöd är det en fördel om socialtjänsten vet var personen tar vägen efter avhysningen. Det gäller framförallt personer som kan ha ett särskilt behov av socialtjänstens insatser som äldre personer och personer med missbruk/skadligt bruk eller beroende eller psykisk ohälsa. Dessa kan behöva en uppföljande kontakt med socialtjänsten och erbjudas ett uppföljningsmöte efter en tid. Vuxna personer behöver dock samtycka till fortsatt kontakt med socialtjänsten för att en sådan kontakt ska vara möjlig.

När det gäller barn som utsatts för avhysning kan socialtjänsten komma överens med barnet och dess vårdnadshavare om en uppföljande kontakt även om en utredning har avslutats utan insats. Om barnet bedöms vara i särskilt behov av socialtjänstens stöd eller skydd får socialnämnden i vissa fall även utan överenskommelse med barnet och dess vårdnadshavare besluta om uppföljning.<sup>174</sup>

---

<sup>174</sup> Se 11 kap. 4 a § SoL.

# Referenser

## Lagar

- Barnkonventionen, Förenta nationernas konvention om barnets rättigheter
- Bostadsrättslagen (1991:614)
- Folkbokföringslagen (1991:481)
- Föräldrabalken, FB
- Jordabalken, JB
- Lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder
- Lagen (1930:173) om beräkning av lagstadgad tid
- Lagen (1990:746) om betalningsföreläggande och handräckning
- Lagen (2018:1197) om Förenta nationernas konvention om barnets rättigheter
- Offentlighet och sekretesslagen (2009:400), OSL
- Socialförsäkringsbalken, SFB
- Socialtjänstlagen (2001:453), SoL
- Utsökningsbalken, UB

## Förordningar

- Socialtjänstförordning (2001:937), SoF
- Utsökningsförordning (1981:981), UF

## Propositioner

- Prop. 1980/81:8 med förslag till lag om införande av utsökningsbalken m.m.
- Prop. 1992/93:115 om ändringar i jordabalkens hyresregler
- Prop. 1996/97:124 Ändring i socialtjänstlagen
- Prop. 2012/13:10 Stärkt stöd och skydd för barn och unga
- Prop. 2017/18:186 Inkorporering av FN:s konvention om barnets rättigheter
- Prop. 2018/19:107 Åtgärder mot handel med hyreskontrakt

## Statens offentliga utredningar (SOU)

- SOU 2005:88 Vräkning och hemlöshet- drabbar också barn
- SOU 2017:86 Hyresmarknad utan svarthandel och otillåten andrahandsuthyrning
- SOU 2018:32 Ju förr desto bättre- vägar till en förebyggande socialtjänst.
- SOU 2018:35 Ett gemensamt bostadsförsörjningsansvar
- SOU 2020:47 Hållbar socialtjänst - En ny socialtjänstlag
- SOU 2021:93 Från delar till helhet
- SOU 2022:14 Sänk tröskeln till en god bostad



## JO-beslut

- JO beslut 2018-10-31 dnr 1683–2017

## Rättsfall från Högsta domstolen

- NJA 2008 s. 910
- NJA 2021 s. 1065

## Socialstyrelsens författningssamling ([www.socialstyrelsen.se](http://www.socialstyrelsen.se))

- Socialstyrelsens föreskrifter och allmänna råd om ledningssystem för systematiskt kvalitetsarbete (SOSFS 2011:9)
- Socialstyrelsen allmänna råd om ekonomiskt bistånd (SOSFS 2013:1)

## Socialstyrelsens handböcker ([www.socialstyrelsen.se](http://www.socialstyrelsen.se))

- Utreda barn och unga – Handbok för socialtjänstens arbete enligt socialtjänstlagen, Socialstyrelsen 2015
- Ekonomiskt bistånd – Handbok för socialtjänsten, Socialstyrelsen 2021
- Handläggning och dokumentation inom socialtjänsten – Handbok för socialtjänsten, 2021

## Övriga publikationer från Socialstyrelsen

- Personligt ombud för personer med psykisk funktionsnedsättning – uppföljning av verksamheter med personligt ombud, Socialstyrelsen 2014
- Nationella riktlinjer för psykosociala insatser vid schizofreni eller schizofreniliknande tillstånd – stöd för styrning och ledning, Socialstyrelsen, 2018
- Behandling av spelmissbruk och spelberoende – kunskapsstöd med rekommendationer till hälso- och sjukvården och socialtjänsten, Socialstyrelsen, 2018
- Nationella riktlinjer för vård och stöd vid missbruk och beroende – stöd för styrning och ledning, Socialstyrelsen 2019
- Förebygga och motverka hemlöshet – Analys och förslag för fortsatt arbete inom socialtjänsten, Socialstyrelsen, 2021

## Barnrättskommitténs allmänna kommentarer

- Barnrättskommitténs allmänna kommentar nr 14 Om barnets rätt att få sitt bästa satt i främsta rummet (CRC/C/GC/14)

## Övrigt

- Björkhagen Turesson, A. (red.) Hemlösa barns vardagsliv i Malmö. Utifrån ett barnrättsperspektiv. Malmö stad och Malmö Universitet; FoU-rapport 2019:4
- Blir det någon skillnad eller säger vid det här helt i onödan? Barnkonventionen i barns vardag, Barnombudsmannens rapport, 2022
- En plats att kalla hemma, Rädda barnen, 2017
- Eriksson, Marie och Ulmestig, Rickard, "It's Not All About Money": Toward a More Comprehensive Understanding of Financial Abuse in the

context of VAW”, *Journal of Interpersonal Violence* [online journal], 2017, pp. 1–27

- Flyghed, J, Stenberg, S-Å, Vräkt i laga ordning. Konsumentverket; 1993. Rapport 1993/94:1
- Flyghed, J. & Nilsson, A, (2004) Vräkt och hemlös? Marginaliseringsprocesser bland vräkta. I: *Socialmedicinsk tidskrift* 2004:1
- Hemma – ett metodstöd för vräkningsförebyggande arbete, Länsstyrelserna i Norrbotten, Västerbotten och Västernorrland samt Kronofogden, 2020
- Inget rum för trygghet – barn och unga om vräkningar och hemlöshet, Temarapport Max18, Barnombudsmannen, 2016
- Järkestig Berggren, U. (2006) Personligt Ombud. Social praktik i medicinsk diskurs. Doktorsavhandling. Växjö: Institutionen för vårdvetenskap och socialt arbete. Växjö Universitet. Rapportserie i socialt arbete nr 2, 2006
- Kjellbom, P. (2014) Påtvingad avflyttning från bostad: En rättssociologisk studie av socialtjänstens roll i teori och praktik. Doktorsavhandling. Stockholm: Institutionen för socialt arbete. Stockholms universitet. Rapport i socialt arbete nr 146, 2014
- Nationell handlingsplan för att implementera den europeiska barngarantin. Promemoria. 2022-03-17 S2022/01667 Socialdepartementet: 2022
- Rojas, Y, Stenberg, S-Å. Evictions and suicide: a follow up study of almost 22,000 Swedish households in the wake of the global financial crisis. *J of epidemiology and community health*. 2016, Vol. 70, nr 4; 409 – 13
- Stenberg, S-Å, Kjellbom, P, Borg, I, Sonmark, K. (2010) Varför vräks barn fortfarande? Socialdepartementet dnr S2010/4139/FST, 2011
- *The Diagnostic and Statistical Manual of Mental Disorders, Fifth Edition (DSM-V)*, American Psychiatric Association 2013
- Trösklar till bostadsmarknaden-om hemlöshet som ett bostadsmarknadsproblem, Boverket, 2010
- Ulmestig, R, Panican, A. Socialt medborgarskap och möjligheten till ett självständigt liv ekonomiskt bistånd för kvinnor som har lämnat en våldsam partner. *Socialvetenskaplig tidskrift*. 2015; 22(3 - 4):323 – 39
- Vägledning för kommunal budget- och skuldrådgivning, Konsumentverket, 2017

Webbplatser

[www.barnombudsmannen.se](http://www.barnombudsmannen.se)

[www.boverket.se](http://www.boverket.se)

[www.fastighetsagarna.se](http://www.fastighetsagarna.se)

[www.forte.se](http://www.forte.se)

[www.kronofogden.se](http://www.kronofogden.se)

[www.kunskapsguiden.se](http://www.kunskapsguiden.se)

[www.lansstyrelsen.se](http://www.lansstyrelsen.se)

[www.samlarsyndrom.se](http://www.samlarsyndrom.se)

[www.socialstyrelsen.se](http://www.socialstyrelsen.se)

[www.sverigesallmännytta.se](http://www.sverigesallmännytta.se)



