

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

ISBN	978-91-7555-440-2
Artikelnummer	2017-11-11
Omslagsfoto	Lars Forsstedt, Scandinav
Publicerad	www.socialstyrelsen.se , november 2017

Förord

Få händelser skapar en så stor risk för hemlöshet och en drastiskt försvagad position på bostadsmarknaden som att bli avhyst. 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 har ansvar för att erbjuda stöd till enskilda personer och familjer som hotas av avhysning.

Socialstyrelsen har tagit fram denna vägledning med syfte att stödja socialtjänsten i arbetet mot avhysningar. 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 hjälper enskilda personer och familjer.

Projektledare har varit Anette Agenmark och ansvarig enhetschef har varit Beatrice Hopstadius.

Värdefulla synpunkter och erfarenheter har lämnats från företrädare för socialtjänsten och för hyresvärdar på central och lokal nivå. Samråd har skett med Sveriges Kommuner och Landsting (SKL), Kronofogden och Länsstyrelserna i Norrbottens-, Västerbottens- och Västernorrlands län.

Olivia Wigzell
Generaldirektör

Innehåll

Förord	3
Inledning.....	7
Om vägledningen.....	8
Så har vägledningen tagits fram.....	8
Så är vägledningen upplagd	9
Förklaringar	9
Bostadsmarknaden – en lägesbeskrivning	11
Utvecklingen de senaste åren.....	11
Den sekundära bostadsmarknaden	11
Den svarta bostadsmarknaden	12
Hur många avhysningar sker i Sverige?	12
Barn som berörs av avhysning	13
Orsaker till verkställda avhysningar.....	14
Vilka riskerar att bli avhysta?	14
Äldre personer	14
Personer med missbruksproblem eller psykisk funktionsnedsättning ..	15
Personer som utsätts för våld i hemmet.....	15
Personer med långvariga försörjningsproblem	15
Socialtjänstens möjligheter och ansvar att förebygga avhysningar.....	16
Socialtjänstens stöd i olika faser	16
Avhysningar ur ett barnrättsperspektiv	17
Utvecklingsområde.....	17
Grundläggande förutsättningar för arbetet med att förebygga avhysningar	18
Kunskap om avhysningsprocessen.....	18
Kännedom om förhållandena i kommunen.....	19
Identifiering av riskfaktorer.....	19
Organisering av arbetet	20
Samverkan.....	20
Samverkan med hyresvärdarna.....	21
Samverkan med Kronofogden.....	23
Förebyggande arbete	24
Information till hyresgäster.....	24
Indirekta insatser för att förebygga avhysningar	25

Avhysningsförloppet	28
Uppsägning av hyresavtalet.....	28
Hyresavtal och regler för hyresbetalning	28
Skäl för uppsägning av hyresavtal	29
Socialtjänsten får en underrättelse	29
Hyresvärden säger upp hyreskontraktet på grund av obetald hyra	30
Hyresvärden säger upp hyresavtalet på grund av störningar.....	30
Bostadsrättslagens regler	31
Hyresvärden ansöker om ett verkställbart beslut.....	31
Ansökan om avhysning från bostadsrätt på grund av obetald avgift eller störningar.....	32
Förutsättningar för och hinder mot verkställighet av en avhysning	32
Underrättelse och delgivning av beslut om avhysning	32
Eventuella hinder mot att genomföra en avhysning.....	33
Anstånd och uppskov med verkställighet	33
Avhysningen genomförs	34
Information till socialtjänsten och hyresgästen	34
Socialtjänsten ska skicka bekräftelse	34
Efter beslut om avhysning flyttar hyresgästen själv	34
Kronofogden verkställer avhysningen	35
Kvarlämnad egendom	35
Stöd för handläggning av ärenden vid hot om avhysning	37
Ta emot information	37
Kontakta hyresvärden.....	38
Kontakta hyresgästen	38
Inleda utredning.....	39
Möjligheter att undvika avhysning	39
Treveckorsfristen vid uppsägning på grund av att hyresgästen inte betalat sin hyra.....	40
Överenskommelser	41
När avhysning genomförs	41
Uppföljning	42
Referenser	44

Inledning

Detta stöd till socialtjänsten handlar om hur avhysningar¹ 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 drastiskt 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 bostadsmarknaden².

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.

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. Socialtjänsten har ett särskilt ansvar att följa upp berörda barns situation.

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 drygt hälften uppgivit att de har uppsökande verksamhet för personer som riskerar att förlora sitt boende, 31 procent har en överenskommelse om samverkan med bostadsföretag eller hyresvärdar i enskilda ärenden och 24 procent av landets kommuner har en aktuell rutin för att förhindra att barnfamiljer blir avhysta³.

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

¹ 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 (1981:774) infördes.

² Flyghed, J. & Nilsson, A. (2004)

³ Öppna jämförelser av socialtjänsten, Socialstyrelsen 2017

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 den ska 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 men vägledningen kan även ge stöd för samverkande aktörer i avhysningsärenden, i första hand Kronofogden, hyresvärdar och bostadsrättsföreningar, men även 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 hyresskuld, vid störningar eller vid en otillåten vidareuthyrning där det 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 1.3⁴.

Så har vägledningen tagits fram

Vägledningen har utarbetats inom Socialstyrelsen och bygger till viss del på en tidigare vägledning⁵ som publicerades 2008 i samband med regeringens samlade strategi mot hemlöshet 2007-2009. Denna har nu omarbetats och utvecklats för att anpassa innehållet till rådande lagstiftning, förändringar på bostadsmarknaden och till den verksamhetsutveckling som har skett inom området.

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

Avsnittet om avhysningsförloppet har skrivits i samverkan med verksjurister hos Kronofogden. I övrigt bygger materialet på forskningsrapporter, rapporter från myndigheter och andra aktörer samt på praktisk erfarenhet. Material och synpunkter har inhämtats från företrädare för socialtjänsten och

⁴ 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.

⁵ Vräkningsförebyggande arbete – stöd till socialtjänsten och andra aktörer. Socialstyrelsen 2008

för lokala hyresvärdar, Sveriges allmännyttiga bostadsföretag (SABO) och Fastighetsägarna. Samråd har skett med Sveriges Kommuner och Landsting (SKL), Kronofogden och Länsstyrelserna i Norrbottens-, Västerbottens- och Västernorrlands län.

Så är vägledningen upplagd

Vägledningen inleds med en orientering kring ämnesområdet, ansvariga aktörer och vilka grupper som särskilt befinner sig i farozonen för att bli avhysta. Därefter följer ett avsnitt om socialtjänstens uppdrag och ansvar samt om hur socialtjänsten kan arbeta för att förebygga avhysningar. I nästa avsnitt ges en redogörelse för processen för avhysningar, regelverket som styr och hur avhysningar vanligtvis går till.

Det sista avsnittet innehåller en vägledning som kan användas av socialtjänsten vid handläggningen av ärenden vid hot om avhysning.

Förklaringar

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 (1981:774) 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 föräldrar⁶.

Bostadsrättsinnehavare

Här avses den som är ägare av en bostadsrätt.

Exekutionstitel

Ett formellt beslut som utgör bevis för att hyresvärden har rätt att ansöka om verkställighet av avhysning hos Kronofogden.

Hyresgäst/ kontraktsinnehavare

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.

⁶ Kronofogden statistik över avhysningar.

- Direkta – insatser som ges för att undanröja ett konkret avhysningshot.

Påtvingad avflyttning

Övergripande term som beskriver tre olika typer av ofrivilliga avflyttningar från bostaden när en hyresgäst har brutit mot ett hyresavtal⁷.

- Informellt påtvingad avflyttning - ingen rättslig prövning, hyresgästen godtar en uppsägning och flyttar själv.
- Formellt påtvingad avflyttning – efter rättslig prövning flyttar hyresgästen själv
- Avhysning- efter rättslig prövning och avhysningsbeslut säkerställer kronofogden avflyttning.

Sekundär bostadsmarknad

Här menas kommunala, ibland lokalt benämnda sociala kontrakt, där kommunen har förstahandskontrakt och i sin tur hyr ut lägenheten i andra hand till personer som har svårt att få en lägenhet på öppna bostadsmarknaden.

Socialtjänsten

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.

Svart bostadsmarknad

Här menas otillåten andrahandsuthyrning, handel med hyreskontrakt och be- drägerier⁸.

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 verk- ställa avhysningar.

⁷ Kjellbom, P. (2014).

⁸ Dåligt fungerande bostadsmarknader, Boverket, rapport 2011:30

Bostadsmarknaden – en lägesbeskrivning

Utvecklingen de senaste åren

Situationen på bostadsmarknaden har förändrats de senaste åren och det råder nu brist på bostäder i nästan alla kommuner⁹. Detta medför ett allt hårdare klimat på bostadsmarknaden. Det handlar dels om bristen på hyreslägenheter, dels krav på referenser, i många fall en fast inkomst från anställning och frånvaro av betalningsanmärkningar för att bli accepterad som hyresgäst.

Detta leder till att framförallt grupper som är nya på bostadsmarknaden, som unga vuxna och nyanlända i Sverige, samt hushåll med svag ekonomi har svårt att få ett hyreskontrakt. Det innebär att det även är många barnfamiljer som inte får en förankring på den ordinarie bostadsmarknaden. En följd av situationen är att hushåll riskerar att bli klienter hos socialtjänsten för att lösa sin boendesituation.

Den sekundära bostadsmarknaden

Till följd av den rådande situationen på bostadsmarknaden har socialtjänsten fått en allt viktigare roll som hyresvärd på den s.k. sekundära bostadsmarknaden. Den innebär att socialtjänsten kan gå in med särskilda boendelösningar om ingen annan möjlighet återstår, i de fall en person inte blir godkänd på den ordinarie bostadsmarknaden eller blir avhyst från sin bostad.

Boverket och Socialstyrelsen har gemensamt kommit fram till vilka boendelösningar som ska ingå i definitionen av den sekundära bostadsmarknaden¹⁰. Det rör sig om:

- kommunernas utbud av boendelösningar för personer som inte själva kan skaffa sig en bostad, eftersom de av olika anledningar inte blir godkända som hyresgäster på den ordinarie bostadsmarknaden
- boendelösningar med någon form av hyresavtal, vanligtvis andrahandskontrakt, där boendet är förenat med tillsyn eller särskilda villkor eller regler.

Definitionen inbegriper bostäder där målsättningen är att den boende ska bo kvar och så småningom få ett vanligt hyresavtal i den aktuella bostaden, utan särskilda villkor eller regler. I definitionen ingår även sådana bostäder där avsikten är att den boende så småningom ska flytta vidare till en annan bostad, som ett led i en boendetrappa eller till en egen bostad.

Boendelösningar utan hyresavtal, som är avsedda för tillfällig övernattnings eller förhållandevis kortvarigt boende, såsom härbärge eller akutboende, ingår inte i begreppet den sekundära bostadsmarknaden. Inte heller LSS-boenden, HVB-hem, äldreboende eller särskilda boenden enligt SoL räknas hit.

⁹ Läget på bostadsmarknaden i riket, Boverket, 2017

¹⁰ Hur utvecklas den sekundära bostadsmarknaden? Boverket och Socialstyrelsen, 2007

Det är en bred grupp av personer som bor inom den sekundära bostadsmarknaden – alltifrån personer med missbruk som har fått ett socialt kontrakt inkluderat i en behandlingsplan, till barnfamiljer med nyligen erhållet uppehållstillstånd men utan tidigare boendereferenser¹¹.

Tidigare kartläggningar har visat att anledningen till att familjer befinner sig på den sekundära bostadsmarknaden, förutom att de saknar boendereferenser, framförallt är hyresskulder, skilsmässa eller separation alternativt sociala problem i familjen¹².

Många av dem som bor inom den sekundära bostadsmarknaden skulle inte befunnit sig där om det funnits tillräckligt med hyreslägenheter inom den ordinarie bostadsmarknaden. Det gäller dock inte alla då det finns en grupp som alltid har haft svårt att komma in på bostadsmarknaden¹³.

Den svarta bostadsmarknaden

I och med att bostadsmarknaden har krympt för vissa grupper har en svart bostadsmarknad växt fram. Den svarta bostadsmarknaden är den som existerar utanför lagen och drivs framförallt av människors desperata behov av en bostad. Personen som bostadsföretaget har tecknat hyresavtalet med bor inte i lägenheten utan denne hyr i stället ut den i andra, tredje, fjärde hand utan hyresvärdens godkännande eller vetskap. Den svarta bostadsmarknaden ger många människor tak över huvudet men en del människor betalar pengar varje månad bara för att få ett falskt hyreskontrakt och en folkbokföringsadress, men inte någonstans att bo¹⁴.

På den svarta bostadsmarknaden vet inte hyresvärdarna vilka som bor i lägenheterna. 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 kontraktssinnehavaren som berörs av hotet om avhysning.

Hur många avhysningar sker i Sverige?

Kronofogden redovisar årligen statistik över avhysningar från förstahandskontrakt. De allra flesta, drygt 90 procent, av ansökningarna om avhysning som kommer in till Kronofogden, leder inte till avhysning.

Statistiken tyder på att de flesta problem som föranleder 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.

I vissa fall kan förklaringen till att avhysningar inte verkställs vara att en hyresgäst som har brutit mot hyresavtalet och fått meddelande om uppsägning har valt att flytta ut från lägenheten innan avhysningen har hunnit verkställas, en så kallad ofrivillig avflyttning. Därmed räknas inte avflyttningen

¹¹ Den sekundära bostadsmarknaden, Socialstyrelsen 2015

¹² Hemlöshet och utestängning från bostadsmarknaden, Socialstyrelsen 2011

¹³ Den sekundära bostadsmarknaden, Socialstyrelsen 2015

¹⁴ Dåligt fungerande bostadsmarknader, Boverket, rapport 2011:30

som en avhysning, även om hyresgästen formellt har blivit uppsagd från lägenheten¹⁵.

Nedanstående tabell visar antalet ansökningar om avhysning, antalet ansökningar om verkställighet respektive antalet verkställda avhysningar åren 2010 till 2016.

Tabell 1. Antalet ansökningar om avhysning, ansökningar om verkställighet samt verkställda avhysningar, år 2010–2016

År	Ansökningar om avhysning till Kronofogdens summariska process	Ansökningar till Kronofogden om verkställighet	Verkställda avhysningar
2010	40 202	9 866	3 116
2011	38 927	9 224	2 802
2012	37 612	8 814	2 616
2013	37 297	8 490	2 532
2014	34 817	7 071	2 225
2015	31 874	6 684	2 224
2016	30 594	6 376	2 117

Källa: Kronofogdens statistik över avhysningar

Antalet ansökningar om avhysning, antalet ansökningar om verkställighet respektive antalet verkställda avhysningar i Sverige har stadigt minskat under perioden. Statistiken över ansökningar till Kronofogden visar ett mönster med betydligt fler ansökningar om avhysning och verkställighet än antalet faktiskt verkställda avhysningar. En förskjutning verkar även ha skett så tillvida att en mindre andel av ansökningarna om avhysning går vidare till en ansökan om verkställighet. Avhysningsärenden verkar alltså gå mot en lösning tidigare i processen.

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 från ett förstahandskontrakt. Nedan redovisas hur många barn som sedan 2008 finns med i statistiken.

År 2016 hade 71 procent av de berörda barnen sin permanenta bostad hos de avhysta föräldrarna, 19 procent var växelvis boende och 10 procent var så kallade umgängesbarn¹⁶. I de ärenden där barnen blev avhysta från sin permanenta bostad var det i ca 60 procent av fallen en ensamstående förälder som blir avhyst, av dessa var ca 77 procent kvinnor.

Tabell 2. Antalet barn berörda av verkställd avhysning 2008- 2016

I riket	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
	716	618	632	663	569	504	459	472	387

Källa: Kronofogdens statistik över avhysningar

¹⁵ Fördjupad statistik för vräkningar som berört barn 2016. Kronofogden 2016

¹⁶ Umgänge minst 30 dagar per år

Antalet barn i Sverige som berördes av en verkställd avhysning 2016 var 387 stycken. Totalt rör det sig om 205 genomförda avhysningar där ett eller flera barn berörts. Därutöver har 1 106 barn riskerat att bli berörda av avhysning, men avhysningen har inte verkställts. Det är dock oklart om dessa barn i praktiken fått bo kvar i bostaden eller om de drabbats av en ofrivillig avflyttning.

När Kronofogden ska verkställa en avhysning är det inte ovanligt att de kommer till en övergiven lägenhet. Detta gäller även när barn är berörda. Under 2015 var ca 20 procent av de verkställda avhysningarna mot barnfamiljer en sådan där det konstaterades att hyresgästen redan hade lämnat lägenheten men inte formellt återlämnat den till hyresvärden. Det är även 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. Sammanlagt har dock minst 1 393 barn i landet riskerat eller blivit berörda av en avhysning under 2016.

Orsaker till verkställda avhysningar

Hyresskuld är den överlägset vanligaste orsaken och är grund för avhysningen i ca 89 procent av fallen.

Den genomsnittliga hyresskulden uppgick 2016 till ca 20 200 kr och i ca 40 procent av fallen verkställdes avhysningar för hyresskulder under 10 000 kronor. Uppgifterna avser hyresskuldens belopp vid ansökningstillfället vilket innebär att den obetalda hyran oftast har blivit högre när avhysningen verkställs. Dessa skulder belastar den som har blivit avhyst, många gånger livet ut.

I 53 procent av de verkställda avhysningarna var hyresvärden allmännyttan eller ett kommunalt bostadsbolag, i 44 procent var det en privat hyresvärd och i 3 procent var det en bostadsrättsförening¹⁷.

Vilka riskerar att bli avhysta?

Alla som inte betalar hyran i tid, inte sköter om sin lägenhet eller som stör sina grannar riskerar att bli avhysta. De hushåll som befinner sig i farozonen för att bli avhysta har ofta svaga nätverk och små ekonomiska ramar.

Det handlar framförallt 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.

Äldre personer

Enligt Kronofogdens statistik över verkställda avhysningar ökar andelen personer 65 år och äldre bland de som blir avhysta från sin bostad. Detta kan behöva uppmärksammas då det till exempel kan handla om personer som har drabbats av begynnande demens. Sjukdomen kan bland annat leda till en oförmåga att betala räkningar, även om ekonomiska medel finns. En annan konsekvens av sjukdomen kan vara att hyresgästen inte längre klarar av att sköta sin bostad så att sanitära olägenheter uppstår.

¹⁷ Kronofogdens statistik

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

Personer med missbruksproblem eller psykisk funktionsnedsättning

Det är sedan tidigare känt att personer med missbruksproblem är en riskgrupp när det gäller avhysning och hemlöshet. Ytterligare en riskgrupp är personer med psykiska funktionsnedsättningar. Studier har visat att personer med erfarenhet av psykiatrisk slutenvård är överrepresenterade bland dem som har blivit avhysta. Personer med långvarig psykisk ohälsa har ofta en utsatt situation i samhället där många lever i ekonomisk utsatthet, social isolering och exkludering¹⁸. Personer med förmodad psykisk ohälsa figurerar också ofta i störningsärenden.

Personer som utsätts för våld i hemmet

Relationsvåld kan vara en anledning till att personer blir uppsagda från bostaden på grund av störningar eller hyresskulder. Svensk forskning visar att kvinnor som utsätts för våld i nära relationer ofta under lång tid får svårt att försörja sig genom arbete på grund av skador från våldet men också på grund av fortsatt ekonomiskt förtryck och hot om våld från den före detta partnern. Kvinnor som bryter upp från en våldsam relation kan även utsättas för sabotage från sin före detta som kan medföra grund för uppsägning¹⁹.

Personer med långvariga försörjningsproblem

Personer med försörjningsproblem ska tillförsäkras en skälig levnadsnivå genom försörjningsstöd. Skälig levnadsnivå innebär i praktiken en relativt låg ekonomisk nivå jämfört med vad hushåll med egen försörjning normalt har. För den som under en längre tid lever under knappa ekonomiska omständigheter kan det vara svårt att få vardagsekonomin att gå ihop och problem kan uppstå med att betala hyran.

¹⁸ Järkestig Berggren, U. (2006)

¹⁹ R Ulmestig & A Panican, (2015)

Socialtjänstens möjligheter och ansvar att förebygga avhysningar

Kommunen har enligt 2 kap. 1 § SoL det yttersta ansvaret för att enskilda som vistas i kommunen får det stöd och den hjälp som de behöver.

Socialtjänsten har genom 3 kap 1 § SoL ansvar för omsorg, service, upplysningar, råd, stöd och vård, ekonomisk hjälp och annat bistånd till de personer i kommunen som behöver det. Ansvar utpekas särskilt när det gäller barn, våldsutsatta- eller brottsutsatta personer. Detta tydliggörs i 5 kap. 1 § SoL respektive 5 kap. 11 § SoL.

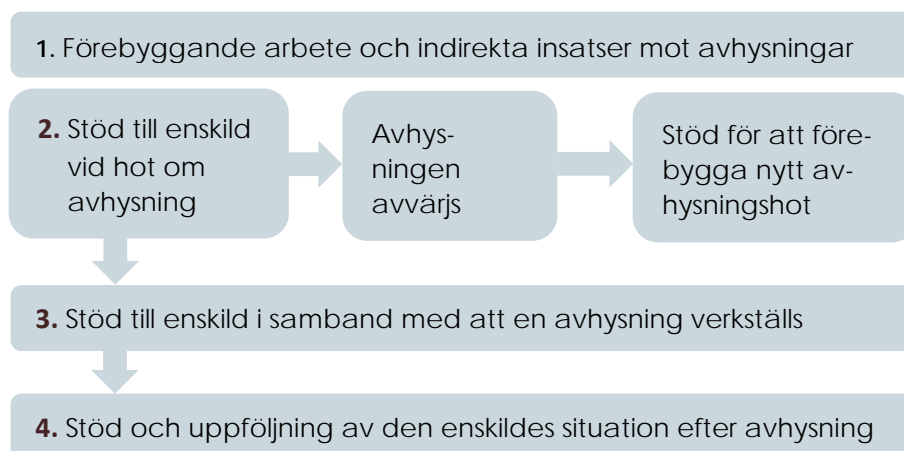
Enligt 3 kap. 1 § SoL har socialtjänsten även skyldighet att genom uppsökande verksamhet och på annat sätt främja förutsättningarna för goda levnadsförhållanden i kommunen. I den uppsökande verksamheten handlar det till exempel om att erbjuda information till grupper som riskerar att vara särskilt sårbara samt ge stöd till enskilda individer och samverka med andra samhällsorgan och med organisationer och andra föreningar. Det framgår i 3 kap. 4 § SoL.

Enligt 11 kap. 1 § SoL ska socialtjänsten utan dröjsmål inleda utredning av vad som genom ansökan, anmälan eller på annat sätt har kommit till nämndens kännedom och som kan föranleda någon åtgärd av nämnden.

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 som finns att erbjuda samt vid behov förmedla kontakter med andra myndigheter.

Socialtjänstens stöd i olika faser

Socialtjänstens stöd i samband med att förebygga och förhindra avhysningar från bostäder kan grovt delas in i fyra faser och inriktningen bör vara att finnas med så tidigt som möjligt i processen²⁰.



²⁰ Jfr proposition 1992/93:115 Om ändringar i jordabalkens hyresregler, s. 32

Avhysningar ur ett barnrättsperspektiv

I 1 kap. 2 § SoL anges att barnets bästa särskilt ska beaktas vid åtgärder som rör barn. Denna paragraf har skrivits med utgångspunkt i FN:s konvention om barnets rättigheter²¹. På bostadsområdet kan man utgå ifrån att barnet alltid behöver en bostad, men även barnfamiljer utsätts för påtvingad avflyttning såsom avhysning.

Barnrättsperspektivet i SoL utgör inte ett tillräckligt skydd mot avhysningar av barnfamiljer. Barnets bästa med stöd av SoL är inte alltid utslagsgivande vid bedömningar av bistånd som rör ett barns boende och ibland kan annan hänsyn tillåtas ha avgörande betydelse.

Trygghet och kontinuitet är av grundläggande betydelse för barns utveckling och en avhysning riskerar därför att få allvarliga effekter på barns utvecklingsmöjligheter. I internationell forskning om hur hemlöshet och osäkert boende drabbar barn återfinns flertalet negativa konsekvenser både gällande fysisk och psykisk hälsa samt skolgång. 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 tid²².

Barnombudsmannen har i en rapport²³ sammanställt hur barn kan uppleva situationen att utsättas för en avhysning. Många barn vittnar om att de hållits okunniga 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. Ett barn förtydligar att ”socialtjänsten inte ska lita på att föräldern talar sanning och att de därför alltid ska följa upp vart barnet tar vägen”.

Enligt 5 kap. 1 § SoL ska socialnämnden 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. När en åtgärd rör ett barn ska barnet få relevant information. Ett barn ska ges möjlighet att framföra sina åsikter i frågor som rör barnet. Om barnet inte framför sina åsikter, ska hans eller hennes inställning så långt det är möjligt klarläggas på annat sätt. Barnets åsikter och inställning ska tillmätas betydelse i förhållande till hans eller hennes ålder och mognad. Det framgår av 11 kap. 10 § SoL.

Utvecklingsområde

Vikten av att göra barn synliga i ärenden som rör dem har alltmer lyfts fram som en rättighet för barnet och detta är ett utvecklingsområde för socialtjänsten. För att barnen ska få sina behov tillgodosedda i samband med avhys-

²¹ Förenta nationernas konvention den 20 november 1989 om barnets rättigheter.

²² Varför vräks barn fortfarande? Dnr S2010/4139/FST, 2010

²³ Inget rum för trygghet, Temarapport Max18 -2016, Barnombudsmannen

ningar är det nödvändigt att noggrant utreda barnens behov av stöd. 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 övrigt²⁴.

Socialstyrelsen rådgivande nämnd²⁵ för etiska frågor behandlade 2007 etiska perspektiv på arbetet med att förebygga avhysningar utifrån frågeställningen ”när ska samhället ingripa i enskilda människors liv?” Nämnden ansåg att barnets bästa alltid ska värnas när det handlar om avhysningar. De vuxnas integritet kommer här i andra hand. Utredningen om avhysning och hemlöshet bland barnfamiljer drar samma slutsatser i sitt betänkande vräkning och hemlöshet drabbar också barn (SOU 2005:88), att barnets behov av ett stabilt boende alltid ska väga tyngre än föräldrarnas eventuella önskan att hålla myndigheterna utanför.

Ett hot om avhysning är en allvarlig situation för ett barn och det kan även vara en indikation på att föräldrar brister i omsorgen om barnen i övrigt²⁶. Barnens situation kan därför behöva utredas närmare enligt 11 kap. 1 § SoL. När det gäller barn som kan vara i behov av skydd eller stöd har socialtjänsten ett långtgående utredningsansvar och sådan utredning kan genomföras oberoende av vårdnadshavarens inställning²⁷.

Läs mer:

Utreda barn och unga – Handbok för socialtjänstens arbete enligt socialtjänstlagen, Socialstyrelsen 2015

Grundläggande förutsättningar för arbetet med att förebygga avhysningar

Kunskap om avhysningsprocessen

Enligt 3 kap. 3 § SoL ska det i socialtjänstens verksamhet finnas personal med lämplig utbildning och erfarenhet. För att kunna arbeta aktivt med att förebygga och förhindra avhysningar måste socialtjänstens personal ha kunskap om hur processen för avhysningar går till, vad lagen säger, vilka tidsfrister som gäller och om möjligheterna att agera.

Även personal från bostadsföretag, Kronofogden och andra aktörer behöver ha relevant kunskap om detta samt om parternas olika roller och befogenheter.

Läs mer:

Avsnittet om Avhysningsförloppet

²⁴ Inget rum för trygghet, Temarapport Max18 – 2016, Barnombudsmannen

²⁵ Nu Socialstyrelsens råd för etiska frågor

²⁶ Rapport om barnfamiljer i Stockholms stad som saknar stadigvarande boende, Stockholm stad, 2009 och 2011

²⁷ Se proposition 2012/13:10, Stärkt stöd och skydd för barn och unga. s. 55

Kännedom om förhållandena i kommunen

Att socialtjänsten har kunskap om förhållandena i sin kommun är centralt för att kunna ha beredskap för att möta och ge stöd till personer och hushåll som befinner sig i farozonen för att bli avhysta eller riskerar att hamna där.

Varje kommun behöver utifrån sina lokala förutsättningar bedöma hur arbetet för att förebygga avhysningar ska organiseras och vilka resurser som behöver avsättas. Underlag kan fås genom att samla in uppgifter om följande:

- Tillgången på bostäder i kommunen. Tillgången kan påverka hyresvärdarnas benägenhet att driva avhysningsärenden.
- 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 SABO eller Fastighetsägarna som organiserar allmännyttan respektive privata hyresvärdar.
- Om det finns en s.k. svart bostadsmarknad. Den svarta bostadsmarknaden medför problem i samband med hanteringen av avhysningsärenden eftersom det kan vara andra än 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.

Identifiering av riskfaktorer

En viktig förutsättning för att kunna förebygga avhysningar är även att identifiera så kallade riskfaktorer för avhysning²⁸.

Individuella riskfaktorer - den boende

Individuella faktorer kan vara långvarig arbetslöshet, missbruksproblem, psykisk eller fysisk ohälsa, demenssjukdom, familjevåld, långvarigt beroende av ekonomiskt bistånd, tidigare hyresskulder eller tidigare hot om avhysning.

Strukturella riskfaktorer - inom den egna verksamheten

Exempel på riskfaktorer inom socialtjänsten

- Avsaknad av rutiner för hur ett meddelande om uppsägning av en hyresgäst från hyresvärden ska hanteras.
- Okunskap hos personalen om socialtjänstens möjlighet att självständigt 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 är avhysningshotade, eller inte alls.
- Ignorerande av den svarta bostadsmarknaden som kan innebära att personen eller familjen som i praktiken bor i lägenheten går miste om stöd.

²⁸ Vräkning och hemlöshet drabbar också barn (SOU 2005:88) s. 171

Organisering av arbetet

Kommunernas förutsättningar för hur arbetet med att förebygga avhysningar ska organiseras och vilka resurser som behöver avsättas skiljer sig åt. I vilken mån frågor om avhysning och hemlöshet finns aktuella i kommunen varierar över landet. I vissa kommuner kan flera olika verksamheter och nämnder vara involverade i arbetet med att förhindra avhysningar. Socialtjänsten ska identifiera de processer där samverkan behövs för att säkra kvaliteten på de insatser som ges i verksamheterna. Av processerna och rutinerna ska det framgå hur samverkan ska bedrivas²⁹.

- För att lyckas med samordningen behöver upprättade rutiner vara kända och implementeras i relevanta nivåer och verksamhetsområden. Verksamheten med ekonomiskt bistånd har en central roll men även verksamheter för barn och familj, vuxna, funktionshinder och äldreomsorg behöver uppmärksamma personer som kan riskera avhysning och samarbeta kring lämpliga insatser.
- 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.
- Det underlättar även om det finns information på olika språk, exempelvis på kommunens webbplats, om vart allmänheten och yrkesutövare kan vända sig med frågor om avhysningar eller för att lämna information till socialtjänsten.

Samverkan

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 stöd³⁰.

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.

- För att lyckas är det lämpligt att samverkande parter upprättar och följer upp gemensamma rutiner som säkerställer formerna för samverkan.
- Samverkan underlättas av att mål finns angivna, att det finns mandat och tydlig ledning samt att parternas respektive roller klargörs³¹.
- För att leda till avsedd effekt behöver rutinerna vara kända och implementeras på relevanta nivåer hos de berörda aktörerna.

²⁹ 4 kap. 5 § Socialstyrelsens föreskrifter och allmänna råd (SOSFS 2011:9) om ledningssystem för systematiskt kvalitetsarbete

³⁰ Hemlöshet – en fråga om bostäder, Länsstyrelsen i Skåne, 2015

³¹ Strategi för samverkan. Socialstyrelsen 2008, Kunskapssammanställning www.godsamverkan.se

För att samverkan ska fungera behöver parternas olika intressen tydliggöras i ett tidigt skede. De ska vara tydligt vilka roller, mandat och ansvar involverade aktörer har. Det är dessutom av största vikt att samtliga involverade har förtroende för varandras uppdrag och agerande³².

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

Socialtjänstens sekretess vid samverkan

Hur sekretessbelagda uppgifter ska hanteras är en fråga som måste vara klargjord i samband med samverkan. Inom socialtjänsten gäller sekretess enligt 26 kap. 1 § offentlighets- och sekretesslagen (2009:400), OSL, gentemot andra myndigheter och aktörer.

Att flera myndigheter samarbetar innebär inte att den sekretess som gäller mellan myndigheterna ändras utan varje myndighet eller aktör är bunden av den egna sekretessen. Om personen det gäller samtycker till det kan man dock göra undantag för sekretessen³³.

Även om det inte finns något sådant samtycke finns det dock situationer som medför att socialtjänsten i vissa fall ändå kan lämna ut uppgifter till andra myndigheter. Sekretessen gäller inte om en myndighet måste lämna ut en uppgift om det är nödvändigt för att den utlämnande myndigheten ska kunna fullgöra sin verksamhet³⁴. Sekretessen hindrar heller inte att en uppgift lämnas till någon annan myndighet, om en lag eller förordning anger att informationen ska lämnas ut³⁵.

Därutöver finns möjlighet att enligt 26 kap. 9 § OSL lämna ut uppgifter till hälso- och sjukvården i vissa fall.

Läs mer:

Handläggning och dokumentation inom socialtjänsten, del 6.

Samverkan med hyresvärdarna

Majoriteten av Sveriges hyresvärdar är antingen organiserade i SABO som organiserar allmännyttan och kommunala bostadsbolag eller i Fastighetsägarna vars medlemmar är privata hyresvärdar och bostadsrättsföreningar. Båda organisationerna är rikstäckande. SABO har medlemmar i nästan alla kommuner. Fastighetsägarna har fyra regionala föreningar och 28 lokalkontor närmare medlemsnivån.

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.

³² Strategi för samverkan. Socialstyrelsen 2008, Kunskapssammanställning www.godsamverkan.se

³³ 10 kap. 1 § och 12 kap. 2 § offentlighets- och sekretesslagen (2009:400), OSL

³⁴ 10 kap. 2 § OSL

³⁵ 10 kap. 28 § OSL

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

Både SABO 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.

Gemensamma utbildningar

SABO har de senaste åren arrangerat kunskapsdagar som tar sikte på hur bostadsföretagen och kommunerna tillsammans kan arbeta för att förebygga avhysningar. De vänder sig både till medarbetare i bostadsföretag och inom socialtjänsten. Även Fastighetsägarna har arrangerat seminarier och spridit exempel på fungerande samverkan.

Lokal samverkan

I flera kommuner i landet samverkar socialtjänsten med lokala hyresvärdar i syfte att nå hyresgäster redan innan hot 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. Arbetssättet i kommuner³⁶ som följt upp sitt arbete med att förebygga avhysningar och kan se 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 genom SMS eller telefonsamtal istället för att bara skicka påminnelse per brev. De informerar också om möjligheten att söka stöd från socialtjänsten.
- Socialtjänsten och hyresvärdarna har gemensamma rutiner för samarbetet och dessa följs regelbundet upp.
- Socialtjänsten har en särskild person eller funktion som hyresvärderna alltid kan kontakta.
- 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 bedriver ett aktivt uppsökande arbete och medverkar efter samtycke från hyresgästen vid trepartssamtal för att hitta gemensamma lösningar på problemet.

³⁶ Exempelvis Malmö, Västerås och Timrå

- Socialtjänsten och hyresvärden söker vid behov gemensamt upp hyresgäster som är svåra att nå.

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 meddela socialtjänsten vilket datum avhysningen kommer att ske. Enligt 5 kap. 4 § socialtjänstförordningen (2001:937), SoF, ska socialtjänsten 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 hyresgästen.

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.

Förebyggande arbete

I arbetet med att förebygga avhysningar bör inriktningen vara att förebygga att avhysningar över huvud taget kommer till stånd. Erfarenheter från kommuner som satsat på det förebyggande arbetet visar att när socialtjänsten har etablerat ett organiserat samarbete med lokala hyresvärdar är det en framgångsfaktor för att förebygga avhysningar³⁷. Även samverkan med andra berörda aktörer som exempelvis hälso- och sjukvården och lämpliga stödinsatser från socialtjänsten kan bidra till att förebygga avhysningar.

Kommunernas arbete med att förebygga avhysningar kan organiseras på olika sätt. 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. I en del kommuner har de anställt personal som arbetar riktat mot hyresvärdar och enskilda för att finna fungerande lösningar vid hyresskulder eller störningar. De ansvarar exempelvis för kontakterna med hyresvärderna och hyresgästen vid hyresskuld eller störning och arbetar även konsultativt mot handläggare i förvaltningen.

Oavsett hur kommunen har organiserat sig betonar både hyresvärdar och Kronofogden vikten av att det finns en tydlig kontaktkanal in till socialtjänsten, t.ex. ett direktnummer som de kan använda, och där ärendet blir omhändertaget.

Information till hyresgäster

Hyresgäster behöver få 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 annat stöd, såsom exempelvis budget- och skuldrådgivning och bostadsbidrag. I kontakt med enskilda kan det även vara lämpligt att socialtjänsten exempelvis stämmer av att de känner till att hyra alltid måste betalas i förskott och att man måste säga upp ett hyresavtal skriftligt inför en flytt.

En förutsättning för att hyresgästen ska kunna ta till sig informationen är att den utgår från dennes individuella behov och förutsättningar. Det handlar exempelvis om sådant som språkförståelse och funktionsförmåga. De budskap som förmedlas måste vara raka och tydliga. Det ska exempelvis inte gå att misstolka innebörden i ett ”varningsbrev” till hyresgästen från hyresvärderna.

Hyresgästföreningen, brukar- och invandrarföreningar med flera har också en betydelsefull roll när det gäller att förmedla kunskap om frågor som rör bostäder och hyresförhållanden.

³⁷ Hemlöshet – en fråga om bostäder, Länsstyrelsen i Skåne, 2015

Indirekta insatser för att förebygga avhysningar

Inom socialtjänsten finns en rad insatser som kan fungera indirekt förebyggande mot avhysning. Här menas insatser 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 sådana insatser.

Ekonomiskt bistånd till personer med försörjningsproblem

Ekonomiskt bistånd kan ges som *försörjningsstöd* för människor som har svårt att försörja sig själva och sin familj exempelvis på grund av arbetslöshet, sjukdom eller sociala problem. I försörjningsstödet ingår kostnader för faktisk hyreskostnad under förutsättning att den är skälig.

Ekonomiskt bistånd kan även beviljas som stöd till livsföringen i övrigt där kostnader för behov som inte ingår i försörjningsstödet kan ingå, exempelvis hjälp till en hyresskuld.

Läs mer:

Ekonomiskt bistånd – Handbok för socialtjänsten, Socialstyrelsen 2013

Säkerställa hyresinbetalningar

Socialtjänsten har ibland anledning att misstänka att en familj eller person som har försörjningsstöd kan vara i riskzonen för att få en hyresskuld som kan leda till avhysning. Det kan handla om att personen av olika skäl har svårigheter att sköta sina hyresinbetalningar eller om tidigare hyresskulder eller tidigare hot om avhysning. Det kan då vara lämpligt att i förebyggande syfte och i samråd med den sökande låta denne verifiera att föregående hyra är betald i samband med varje ny ansökan, vanligtvis en gång per månad. Detta kan ge socialtjänsten en möjlighet att tidigt uppmärksamma problemet och utreda behovet av stöd.

I särskilda fall kan socialtjänsten efter överenskommelse med den sökande betala in försörjningsstöd som avser hyra direkt till hyresvärden. I vissa fall kan det vara lämpligt att motivera den sökanden att betala in hyran via autogiro.

Om en person med svårigheter med hyresinbetalningarna har bostadsbidrag kan socialtjänsten även verka för att utbetalningen av bostadsbidraget ställs till hyresvärden eller till socialtjänsten. Se nedan.

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 vardagsekonomi att gå ihop. Enklare hushållsekonomisk rådgivning, det vill säga hjälp med att gå igenom och planera ekonomin och upprätta en hushållsbudget,

kan ges av socialsekreterare inom ekonomiskt bistånd eller av till exempel boendestödare som fått särskild utbildning i detta.

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

Budget- och skuldrådgivning

Kommunen har skyldighet att lämna budget- och skuldrådgivning till skuldsatta personer³⁸. Budget- och skuldrådgivningen syftar till att hjälpa personer med skulder att finna lösningar på sina ekonomiska problem och till att arbeta förebyggande för att motverka överskuldsättning. Budget- och skuldrådgivare har också skyldighet att hjälpa personer med mycket stora skulder att ansöka om skuldsanering samt ge annat stöd före, under och fram tills den skuldsaneringen eller F-skuldsaneringen är helt avslutad.

Boendestöd

Boendestöd är ett individanpassat stöd som är till för att hjälpa 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 avhysas³⁹. Målgruppen för boendestödet är i regel personer med missbruksproblem, psykiska funktionsnedsättningar eller en kombination av båda. Personellt boendestöd 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 missbruksproblem 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.

Case management

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

En case manager har en koordinerande funktion med ansvar för att utredning, planering och adekvata insatser genomförs och följs upp med klienten. Det finns olika modeller av case management som skiljer sig åt vad gäller intensiteten i kontakten, graden av samordning samt vårdsamordnarens roll i de behandlande och rehabiliterande insatserna^{40 41}.

³⁸ 5 kap. 12 § SoL

³⁹ Nationella riktlinjer för vård och stöd vid missbruk och beroende. Socialstyrelsen 2015

³⁹ Nationella riktlinjer för vård och stöd vid missbruk och beroende, Socialstyrelsen 2015

⁴¹ Nationella riktlinjer för psykosociala insatser vid schizofreni eller schizofreniliknande tillstånd – stöd för styrning och ledning, Socialstyrelsen 2011.

Personligt ombud

Personligt ombud kan sägas vara en mindre intensiv form av case management. Verksamheten riktar sig till personer med långvarig och omfattande psykisk funktionsnedsättning som har behov av särskilt stöd för att kunna tillvarata sina rättigheter. 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 vardagen⁴².

Missbruksvård

En väl utvecklad missbruksvård är en betydelsefull insats för att förebygga avhysningar, eftersom missbruk kan vara en väsentlig faktor bakom avhysning och hemlöshet.

Stöd att ändra utbetalning av bostadsbidrag till hyresvärden eller socialtjänsten

Det finns en 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.⁴³

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 bästa⁴⁴. Synnerliga skäl kan vara att det är klarlagt att bostadsbidraget används för att finansiera missbruk av alkohol eller narkotika, spelmissbruk eller liknande.

Stöd att tillsätta god man eller förvaltare

God man kan förordnas av tingsrätten om någon på grund av sjukdom, psykisk ohälsa, försvagat hälsotillstånd eller liknande förhållande behöver hjälp med att bevaka sina rättigheter, sköta sin ekonomi och ta hand om sina personliga angelägenheter⁴⁵. 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.

En förvaltare kan förordnas när en person inte kan ta hand om sig själv eller sin egendom och godmanskap inte är tillräckligt⁴⁶. Den som har förvaltare måste i de flesta fall ha förvaltarens samtycke för att ingå avtal eller rätts-handla på andra sätt.

Om socialnämnden får kännedom om att någon kan ha behov av god man eller förvaltare ska detta anmälas till överförmyndaren⁴⁷ som utreder ärendet och avgör om nämnden ska ansöka om godmanskap eller förvaltarskap hos tingsrätten. En ansökan om god man eller förvaltare kan också göras av personen själv eller nära anhöriga till honom eller henne⁴⁸.

⁴² Personligt ombud för personer med psykisk funktionsnedsättning – uppföljning av verksamheten med personligt ombud, Socialstyrelsen 2014

⁴³ 98 kap. 10 § socialförsäkringsbalken, SFB

⁴⁴ 98 kap. 11 § SFB

⁴⁵ 11 kap. 4 § föräldrabalken, FB

⁴⁶ 11 kap. 7 § FB

⁴⁷ 5 kap. 3 § socialtjänstförordningen (2001:937), SoF

⁴⁸ 11 kap. 15 § FB

Avhysningsförloppet

I det här kapitlet redogörs för hur avhysningar vanligtvis går 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 där det första momentet är när hyresgästen förlorar nyttjanderätten till bostaden. Det andra momentet är när hyresvärden vänder sig till Kronofogden för att få ett beslut som förpliktar hyresgästen att avflytta. Det tredje momentet är när hyresvärden med beslutet som förpliktar hyresgästen att flytta 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.

Uppsägning av hyresavtalet

Hyresavtal och regler för hyresbetalning

Kapitel 12 i jordabalken, JB, ”hyreslagen”, innehåller de rättsliga regler som gäller för hyra av bostad. Huvudregeln är att ett hyresavtal gäller tills vidare och att det måste sägas upp för att inte längre gälla. En uppsägning måste i princip vara skriftlig⁴⁹, det gäller för både hyresgäst och hyresvärd.

Hyran för en bostadslägenhet ska betalas i förskott för varje kalendermånad, denna regel är tvingande. Det innebär att den som inte betalar sin hyra eller månadsavgift i tid riskerar att bli uppsagd i förtid och avhyst från sin bostad.

Det finns två tillvägagångssätt för uppsägning av hyresavtal som kan resultera i en avhysning.

Det ena är *uppsägning till hyrestidens utgång*, vilket innebär att ett hyresavtal normalt upphör att gälla vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från att hyresvärden sagt upp hyresgästen. Om hyresgästen motsätter sig att flytta kan hyresvärden överlämna frågan om avtalet ska förlängas till hyresnämnden för prövning. Detta tillvägagångssätt är mindre vanligt och hyresvärdarna använder det främst när det gäller upprepade förse-nade hyresinbetalningar, upprepade störningar eller om lägenheten vanvårdats.

Hyresnämnden ska i dessa fall lämna en underrättelse till socialnämnden om att ärendet inkommit till dem. Underrättelsen till socialnämnden ska läm-

⁴⁹ Hyresgästens muntliga uppsägning godtas också i vissa fall, om hyresvärden skriftligen bekräftar den. Se 12 kap. 8 § JB.

nas så snart som möjligt om det inte framgår att socialnämnden redan är informerad.⁵⁰ Om hyresnämnden inte finner några skäl att förlänga avtalet upphör det att gälla. Motsätter sig hyresgästen fortfarande att flytta verkställs en avhysning.

Det andra sättet innebär att *hyresrätten är förverkad*, vilket betyder att hyresgästen har brutit mot hyresavtalet och förlorat sin rätt att bo kvar, hyresvärden säger upp avtalet att gälla i förtid och ansöker om avhysning till Kronofogdens summariska process.

Skäl för uppsägning av hyresavtal

Det finns i huvudsak åtta formella grunder på vilka hyresrätten till bostad kan förverkas, det vill säga att hyresgästen kan förlora sin rätt att bo kvar, och att hyresvärden har rätt att säga upp hyresavtalet i förtid⁵¹:

1. Dröjsmål med betalning av hyran i mer än en vecka efter förfallodagen.
2. Otillåten överlåtelse eller upplåtelse av hyresrätten i andra hand.
3. Lägenheten används för andra ändamål än det avsedda eller hyresgästen låter utomstående personer bo i lägenheten vilket medför men för hyresvärden, och inte utan dröjsmål vidtar rättelse efter tillsägelse.
4. Vållande till ohyra i fastigheten genom vårdslöshet.
5. Om lägenheten på annat sätt vanvårdas, eller hyresgästen åsidosätter sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten när han använder lägenheten.
6. Hyresgästen utan giltig ursäkt vägrar hyresvärden tillträde till lägenheten.
7. 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 fullgöres.
8. 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.

De vanligaste skälen till att en hyresrätt anses vara förverkad är att hyresgästen inte har betalat sin hyra en vecka efter förfallodagen, att hyresgästen störde som bor i omgivningen eller på grund av otillåten vidareuthyrning.

Socialtjänsten får en underrättelse

Socialtjänsten ska få en underrättelse av hyresvärden så snart

- en hyresgäst har sagts upp på grund av obetald hyra eller om
- en hyresgäst har fått en tillsägelse gällande störning från hyresvärden och inte rättat sig efter den.

⁵⁰ 13 b § lag (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder

⁵¹ 12 kap. 42 § första stycket JB

Hyresvärden säger upp hyreskontraktet på grund av obetald hyra

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

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 förse- nad hyresinbetalning om

- denne betalar in hyran inom tre veckor. Tiden räknas från den dag hyresvärden har delgett hyresgästen uppsägningen och underrättelsen om att han eller hon kan få tillbaka hyresrätten genom att betala hyran⁵², eller
- om socialnämnden inom treveckorsfristen skriftligen per brev meddelat till hyresvärden att nämnden åtar sig betalningsansvaret för hyran⁵³. 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 instans⁵⁴.

Hyresvärden säger upp hyresavtalet på grund av 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 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.

Hyresvärden får inte säga upp en hyresgäst på grund av störningar innan socialnämnden har underrättats om störningen⁵⁵. Det innebär att socialtjänsten får möjlighet att agera för att om möjligt avstyra en uppsägning från hyresvärden.

Om störningarna är särskilt allvarliga får uppsägningen dock ske utan föregående underrättelse till socialnämnden⁵⁶. En kopia av uppsägningen ska dock skickas till socialnämnden.

När det är fråga om särskilt allvarliga störningar⁵⁷ kan hyresgästen alltså bli av med sin lägenhet med omedelbar verkan. Det gäller framför allt två situationer:

⁵² 12 kap. 44 § första stycket 1 JB

⁵³ 12 kap. 44 § fjärde stycket 1 JB

⁵⁴ 12 kap. 44 § fjärde stycket 2 JB

⁵⁵ 12 kap. 25 § andra stycket och 12 kap. 42 § första stycket 6 JB

⁵⁶ 12 kap. 25 § tredje stycket JB

⁵⁷ 12 kap. 42 § fjärde stycket JB

- 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, till exempel till följd av kvalificerat drogmisbruk⁵⁸.

Hyresvärden är alltid skyldig att informera socialnämnden om en uppsägning. 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 handläggningsprocess och hyresvärden och hyresgästen, eventuellt med stöd av socialtjänsten, därefter gör en överenskommelse som innebär att uppsägningen dras tillbaka, måste detta meddelas till Kronofogden, så att deras handläggningsprocess kan avbrytas i tid.

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)⁵⁹, kan nyttjanderätten till lägenheten förverkas. Det är bostadsrättsföreningens styrelse som fattar beslut om att säga upp medlemmen. Därefter gäller samma process och skyldighet att underrätta socialtjänsten som vid uppsägning från hyresrätter.

Hyresvärden ansöker om ett verkställbart beslut

Om hyresskulden inte regleras under återvinningsfristen, alternativt att ingen uppgörelse med hyresvärden kommer till stånd i störningsärenden, och om hyresgästen inte självant avflyttar kan hyresvärden gå vidare i processen och ansöka om att Kronofogden ska meddela ett beslut som förpliktar hyresgästen att avflytta. I ansökan ska hyresvärden ange grunden för att hyresgästen ska avflytta, t.ex. obetalda hyror och vilka perioder hyrorna avser. Är grunden för ansökan att hyresgästen varit störande ska hyresvärden ange på vilket sätt hyresgästen varit störande.

Innan hyresvärden kan ansöka om avhysning av någon måste det finnas ett formellt beslut som förpliktar hyresgästen att avflytta. Detta beslut benämns exekutionstitel. För att få ett sådant beslut kan värden vända sig till Kronofogden eller tingsrätten. Det vanligaste sättet är att hyresvärden vänder sig till Kronofogdens summariska process med en ansökan om vanlig handräckning.

⁵⁸ Det är hyresvärden som får bedöma om störningarna är särskilt allvarliga. En felaktig bedömning kan göra att det tar onödigt lång tid innan störningarna upphör. I tveksamma fall bör en hyresvärd ge hyresgästen en tillsägelse om att se till att störningarna omedelbart upphör, istället för att direkt säga upp. Se vidare prop. 1992/93:115, s. 19 ff och s. 41 ff.

⁵⁹ 7 kap. 18 § bostadsrättslagen (1991:614)

Den summariska processen kontrollerar att reglerna för uppsägning och återvinning av hyresrätten har följts, Hyresgästen föreläggs sedan att inom viss tid yttra sig över ansökan om att denne ska förpliktas att avflytta. Gör hyresgästen inga invändningar inom föreläggandetiden meddelas ett s.k. utslag som förpliktar hyresgästen att avflytta från bostaden.

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

På motsvarande sätt som för en hyresrätt ska bostadsrättsföreningen underätta socialnämnden om att föreningen avser att lämna in en ansökan om avhysning till Kronofogden⁶⁰. Om ansökan om avhysning sker på grund av störningar måste 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.⁶¹

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 tvångsförsälas 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.

Förutsättningar för och hinder mot verkställighet av en avhysning

Underrättelse och delgivning av beslut om avhysning

Enligt utsökningsbalken, UB, ska en ansökan om avhysning som huvudregel vara verkställd inom fyra veckor från att behövliga handlingar kom in till Kronofogden. Under hela denna period 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 hyresgästen att denna har möjlighet att yttra sig innan avhysningen genomförs, vilket kan ske tidigast en vecka efter att hyresgästen har delgivits ansökan⁶².

⁵⁶ Förordning (2003:37) om vissa underrättelser och meddelanden enligt 7 kap. bostadsrättslagen

⁶¹ Se vidare 7 kap. 24 § bostadsrättslagen

⁶² 16 kap. 2 och 3 §§ UB.

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.

Eventuella hinder mot att genomföra en avhysning

Kronofogden kan inte överpröva ett beslut att avflytta, d.v.s. exekutionstiteln, vilket innebär att hyresgästen måste överklaga detta om han eller hon anser att beslutet är felaktigt. I samband med överklagandet 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 överklagande har gått ut, d.v.s. domen har vunnit laga kraft, finns endast små möjligheter att förhindra att en avhysning genomförs och en sådan situation är 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 ske⁶³. 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 hyresgäst⁶⁴. En bedömning får dock göras i varje enskilt fall.

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 hand⁶⁵. 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:

- 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 hyresrätten⁶⁶.

Dessa situationer hjälper alltså inte kontraktssinnehavaren att få bo kvar, utan endast tredje man om förutsättningarna är uppfyllda.

Anstånd och uppskov med verkställighet

Avhysningen får som tidigare nämnts genomföras tidigast en vecka från det att hyresgästen beretts tillfälle att yttra sig (från delgivningsdagen), och ska

⁶³ 3 kap. 21 § UB

⁶⁴ Se t ex rättsfallet NJA 2008 s. 910

⁶⁵ 16 kap. 8 § UB

⁶⁶ 12 kap. 47 § JB

om möjligt genomförs inom fyra veckor från det att en komplett ansökan kommit till Kronofogden.

Kronofogden kan bevilja anstånd med att verkställa avhysningen om det behövs av hänsyn till hyresgästen⁶⁷. 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 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.

Hyresgästen är skyldig att betala hyra under anståndstiden. Om det finns synnerliga skäl kan Kronofogden medge ytterligare anstånd i högst två veckor.

Hyresvärden kan lämna ett obegränsat antal uppskov med verkställigheten. Ansökningen om avhysning avskrivs 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 uppskov⁶⁸.

Avhysningen genomförs

Information till socialtjänsten och hyresgästen

Kronofogden ska underrätta socialtjänsten om att avhysningen kommer att ske och tidpunkten för verkställighet.

Socialtjänsten ska skicka 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 socialtjänsten⁶⁹. En kopia på bekräftelsen ska även skickas till hyresgästen.

När socialtjänsten får beskedet om avhysningen återstår normalt 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 äger 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.

Efter beslut om avhysning flyttar hyresgästen 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 hy-

⁶⁷ 16 kap. 4 § UB

⁶⁸ 16 kap. 5 § UB

⁶⁹ 5 kap. 4 § socialtjänstförordningen

resgästen endast drabbas av en betalningsanmärkning och slipper en registrerad verkställd avhysning. En annan fördel för hyresgästen är att kostnaderna för genomförandet av avhysningen begränsas till en grundavgift.

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 tillhörigheterna⁷⁰. 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. Av meddelandet bör också framgå vad som har hänt med den omhändertagna egendomen.

Kvarlämnad egendom

Kronofogden ska bedöma 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 ska magasineras. Undantag gäller 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 ägodelar⁷¹. Det räcker med att ett rekommenderat brev skickas till hans eller hennes senast kända adress.

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

Husdjur

Kronofogden har en beslutad ordning för tillvägagångssättet när djur påträffas vid avhysning⁷².

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 djurskyddsenshet som är behöriga att besluta om ett omhändertagande. Beslutet verkställs av Polismyndigheten.

Kronofogden får inte fatta beslut om att omhänderta eller avliva djur vid avhysning.

⁷⁰ 16 kap. 6 § UB

⁷¹ 16 kap. 6 § UB

⁷² Kronofogdens handbok om utmätning, KFM 901 utgåva 7, 2015

Djur som har ett ekonomiskt värde kan utmätas för att täcka kostnader i målet.

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.

Stöd för handläggning av ärenden vid hot om avhysning

I detta avsnitt erbjuds en vägledning för hur socialtjänsten kan handlägga ärenden vid hot om avhysning. Innehållet bygger på lagstiftning, erfarenheter från praktiskt arbete samt hur avhysningsprocessen normalt 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 ett avhysningshot är särskilt viktiga.

Sammanfattade utgångspunkter vid hyresskulder

- Hyresvärden kan 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 signalen från hyresvärden om att en hyresgäst hotas av avhysning.
- Om hyran inte har betalats in till hyresvärden under denna treveckorsperiod går ärendet vidare till Kronofogden med ansökan om verkställighet. Efter denna tidpunkt är det endast via en frivillig överenskommelse med hyresvärden som avhysningsprocessen kan stoppas.
- Om en överenskommelse inte kommer till stånd verkställs avhysningen.

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.

Kontrollera folkbokföring

Genom kontroll hos Skatteverket går det att ta reda på om kontraktsinnehavaren är folkbokförd på aktuell adress och lägenhetsnummer. Om denne inte är det kan det vara en signal 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.

Kontrollera om hyresgästen är aktuell inom socialtjänsten

Genom att kontrollera 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 hotet om avhysning. Beroende på hur verksamheten är organiserad kan samråd behöva ske om vem som ska ha ansvar för ärendets fortsatta handläggning.

Kontakta hyresvärd

Hyresvärd 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 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?
- Finns anledning att misstänka att lägenheten otillåtet hyrs ut till annan boende?

Socialtjänstens sekretess innebär att socialtjänsten kan ställa frågor till hyresvärd om en enskild hyresgäst i och med att det är hyresvärd som lämnat den information som socialtjänsten behöver ta ställning till. Däremot har socialtjänsten inte rätt att lämna ut uppgifter till hyresvärd om den enskildes personliga förhållanden om denne inte lämnar sitt samtycke till detta.

Kontakta hyresgästen

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

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 avhysningshotet.

Att aktivt söka upp och få personlig kontakt med hyresgästen är särskilt viktiga om en eventuell avhysning berör en barnfamilj.

Annan än kontraktssinnehavaren bor i bostaden

Avsikten med hyresvärdens meddelandeskyldighet till socialnämnden är att tidigt ge socialtjänsten möjlighet att undersöka om det finns ett behov av socialtjänstens insatser. Om kontraktssinnehavaren otillåtet har vidareuthyrts sin lägenhet kan det vara de personer som faktiskt bor i lägenheten som behöver få socialtjänstens stöd. Om de inte får kännedom om att de riskerar att bli avhysta saknar de möjlighet att agera och ordna ett annat boende.

Inleda utredning

Enligt 11 kap. 1 § SoL är socialtjänsten skyldig att utan dröjsmål inleda utredning om vad som kommit till socialtjänstens kännedom och som kan föranleda någon åtgärd från socialtjänsten. En utredning kan dock som huvudregel inte inledas mot en vuxen persons vilja⁷³, 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.

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 genomföras oberoende av vårdnadshavarens inställning. Barnen har rätt att få komma till tals i frågor som rör dem och få information anpassad till ålder och mognad.

Läs mer:

Utreda barn och unga – handbok för socialtjänstens arbete enligt socialtjänstlagen, Socialstyrelsen 2015 och
Handläggning och dokumentation inom socialtjänsten, Socialstyrelsen 2015

Utreda behov och erbjuda stödinsatser

Det finns olika former av stöd och bistånd som hyresgästen kan ha behov av för att klara sitt boende. Utifrån de behov som bedöms föreligga fattas beslut om lämpliga insatser.

Barnrättsperspektiv

I avhysningsärenden där barn är berörda är det viktigt att se olika beslutsalternativ ur barnets perspektiv. Barnet har rätt till relevant information om vad som händer och ska ges möjlighet att framföra sina åsikter i frågor som rör det. I samtal med barn kan socialtjänsten skaffa sig kunskap om hur barnet uppfattar situationen. Hänsyn till barnets bästa ska särskilt beaktas vid åtgärder som rör barn.

Möjligheter att undvika avhysning

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

⁷³ Med undantag för om en person kan antas vara i behov av vård enligt LVM.

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 i ett rekommenderat brev meddelat hyresvärden att de åtar sig betalningsansvaret för hyran.

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.

Om avhysningshotet involverar barn ska i enlighet med barnkonventionen och 1 kap. 2 § SoL principen om barnets bästa beaktas vid bedömningen av behovet av insatser.

Nedan ges exempel på insatser som kan ges för att avstyra en på grund av hyresskuld.

Ekonomiskt bistånd till hyresskulden

Detta 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.

Stöd för upprättande av en avbetalningsplan med hyresvärden

I vissa fall kommer socialtjänsten i sin utredning fram till att den avhysningshotade personen 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.

Ekonomiskt stöd mot återkrav enligt 9 kap. 2 § SoL

Även i detta fall har socialtjänsten i sin utredning kommer fram till att den avhysningshotade personen inte uppfyller förutsättningarna för rätt till ekonomiskt bistånd samt att en avbetalningsplan med hyresvärden inte är möjlig att få till stånd. Personen kan exempelvis ha tillräckliga ekonomiska tillgångar för att själv betala sin hyresskuld, men dessa är inte snabbt realiserbara och då har socialtjänsten möjlighet att bevilja ekonomisk hjälp mot återkrav.

Läs mer:

Ekonomiskt bistånd – Handbok för socialtjänsten, Socialstyrelsen 2013

Kommunen övertar hyreskontraktet

För att förhindra att en hyresgäst blir avhyst från sin bostad kan socialnämnden i vissa fall, efter överenskommelse med hyresvärden, överta hyreskontraktet på bostaden för att därefter hyra ut lägenheten till hyresgästen i andra hand. Bostaden blir då en del av den s.k. sekundära bostadsmarknaden.

Detta görs framförallt när det framkommit att hyresgästen, till följd av till exempel psykisk ohälsa eller missbruksproblem, behöver stöd för att klara sitt boende. I dessa fall kan boendestöd eller andra insatser från socialtjänsten vara ett villkor från hyresvärden för att hyresgästen ska kunna bo kvar i bostaden.

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 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, måste detta skriftligen meddelas till Kronofogden, så att deras handläggningsprocess kan avbrytas i tid.

Fortsatt kontakt

Efter att ett avhysningshot har avvärjts är det ofta lämpligt att socialtjänsten i samråd med hyresgästen behåller kontakten under en period för att förebygga uppkomsten av nya skulder eller störningar. Det kan handla om att följa upp gjorda överenskommelser eller det kan vara aktuellt med förebyggande insatser som exempelvis försörjningsstöd eller boendestöd.

När avhysning genomförs

Meddelande om datum för avhysning

I de fall avhysning inte går att undvika ska Kronofogden skriftligen meddela socialtjänsten vilket datum avhysningen kommer att ske.

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 hyresgästen. Det framgår i 5 kap. 4 § SoF.

Stötta och motivera

När avhysningen är ett faktum har socialtjänsten en viktig uppgift i att stötta och motivera hyresgästen att vara aktiv och underlätta för sig själv genom att exempelvis ta hand om viktiga ägodelar. En annan uppgift är att tillsammans med hyresgästen försöka hitta en framtida lösning av bostadsfrågan. 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, vilket kan ha betydelse för möjligheten att få en ny lägenhet i framtiden. En annan fördel för hyresgästen är att kostnaderna för genomförandet av avhysningen begränsas till en grundavgift.

Eventuellt begära anstånd med verkställighet

Kronofogden kan under vissa förutsättningar bevilja anstånd med avhysningen, exempelvis om socialtjänsten behöver mer tid för att ordna nytt boende.

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 enligt Kronofogden särskilt angeläget när barnfamiljer ska avhysas. Ibland framkommer det i samband med avhysningen att den eller de som ska avhysas har akut behov av insatser från socialtjänsten.

Inget lagstöd för att ta hand om den enskildes egendom

Om hyresgästen drar sig undan kontakt saknar socialtjänsten lagstöd att agera på egen hand när det gäller den enskildes egendom, tillhörigheter och eventuella djur. Socialtjänsten har inte rätt att omhänderta och förvara egendomen, det är Kronofogdens uppgift. Socialtjänsten har inte heller rätt att hämta ut den s.k. VIP-lådan ur ett magasin utan hyresgästens medverkan eller fullmakt. Även om socialtjänsten skulle erhålla hyresgästens samtycke till att omhänderta och lagra dennes personliga tillhörigheter faller denna uppgift sannolikt utanför ramen för den kommunala kompetensen, det vill säga vad som är kommunens uppgift. Även ett mycket tillfälligt omhändertagande av enskildas egendom medför ett särskilt ansvar och kringgärdas av särskilda regler. Om något skulle förkomma riskerar kommunen exempelvis skadeståndsanspråk.

Uppföljning

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 vart de ska ta vägen efter avhysningen. Det gäller framförallt personer som kan ha ett särskilt behov av socialtjänstens insatser som äldre personer och personer med missbruk eller psykisk ohälsa. Dessa kan behöva en uppföljande kontakt med

socialtjänsten och erbjudas ett uppföljningsmöte efter en tid. Vuxna personer måste dock samtycka till fortsatt kontakt.

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 uppföljning⁷⁴.

⁷⁴ 11 kap. 4 a § SoL

Referenser

Lagar

- Bostadsrättslag (1991:614)
- Föräldrabalken (1949:381)
- Jordabalken (1970:994)
- Lag (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder
- Socialförsäkringsbalken (2010:110)
- Socialtjänstlag (2001:453)
- Utsökningsbalken (1981:774)

Förordningar

- Socialtjänstförordningen (2001:937)
- Förordning (1978:314) om underrättelse och meddelande enligt 12 kap. 44 § Jordabalken
- Förordning (2003:37) om vissa underrättelser och meddelanden enligt 7 kap. bostadsrättslagen

Propositioner

- Prop. 1992/93:115 om ändringar i jordabalkens hyresregler
- Prop. 1980/81:8 med förslag till Lag om införande av utsökningsbalken

Statens offentliga utredningar (SOU)

- SOU 2005:88 Vräkning och hemlöshet- drabbar också barn. Utredningen om vräkning och hemlöshet bland barnfamiljer

Socialstyrelsens författningssamling (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 föreskrifter och allmänna råd om dokumentation i verksamhet som bedrivs med stöd av SoL, LVU, LVM och LSS (SOSFS 2014:5)
- Socialstyrelsens allmänna råd om handläggning av ärenden som gäller barn och unga (SOSFS 2014:6)

Socialstyrelsens handböcker (www.socialstyrelsen.se)

- Ekonomiskt bistånd – Handbok för socialtjänsten, Socialstyrelsen 2013
- Utredda barn och unga – Handbok för socialtjänstens arbete enligt socialtjänstlagen, Socialstyrelsen 2015
- Handläggning och dokumentation inom socialtjänsten – Handbok, Socialstyrelsen 2015
- Anmäla oro för barn – Stöd för anmälningsskyldiga och andra anmälare, Socialstyrelsen 2014

- Ledningssystem för systematiskt kvalitetsarbete. Handbok för tillämpningen av föreskrifter och allmänna råd (SOSFS 2011:9) om ledningssystem för systematiskt kvalitetsarbete. Socialstyrelsen 2012
- Nationella riktlinjer för psykosociala insatser vid schizofreni eller schizofreniliknande tillstånd–stöd för styrning och ledning, Socialstyrelsen 2011
- Nationella riktlinjer för vård och stöd vid missbruk och beroende–stöd för styrning och ledning, Socialstyrelsen 2015

Övriga publikationer från Socialstyrelsen

- Lokala hemlöshetsprojekt 2002-2005. Resultat slutsatser och bedömningar. Uppföljning och utvärdering, Socialstyrelsen 2006
- Hur utvecklas den sekundära bostadsmarknaden? Förslag till uppföljning av kommunernas boendelösningar för hemlösa personer. Skrivelse. Socialstyrelsen och Boverket, 2007
- Vräkningsförebyggande arbete – stöd till socialtjänsten och andra aktörer, Socialstyrelsen 2008
- Strategi för samverkan – kring barn och unga som far illa eller riskerar att fara illa, Socialstyrelsen 2008
- God kvalitet i socialtjänsten – om ledningssystem för kvalitet i verksamhet enligt SoL, LVU, LVM och LSS, Socialstyrelsen 2010
- Hemlöshet och utestängning från bostadsmarknaden, Socialstyrelsen 2011
- Personligt ombud för personer med psykisk funktionsnedsättning – uppföljning av verksamheter med personligt ombud, Socialstyrelsen 2014
- Den sekundära bostadsmarknaden, Socialstyrelsen 2015
- Öppna jämförelser av socialtjänsten, Socialstyrelsen 2017

Övrigt

- Förenta nationernas konvention den 20 november 1989 om barnets rättigheter
- Flyghed, J. & Nilsson, A, (2004)Vräkt och hemlös? Marginaliseringsprocesser bland vräkt. I: Socialmedicinsk tidskrift 2004:1
- 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
- Stenberg, S-Å, Kjellbom, P, Borg, I, Sonmark, K. (2010) Varför vräks barn fortfarande? Socialdepartementet dnr S2010/4139/FST, 2011
- Rapport om barnfamiljer i Stockholms stad som saknar stadigvarande boende, Stockholm stad 2009 och 2011
- Dåligt fungerande bostadsmarknader. Boverket, rapport 2011:30
- 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
- Kunskapsstöd om samverkan, Socialstyrelsen och Arbetsförmedlingen 2014. www.godsamverkan.se
- Hemlöshet – en fråga om bostäder, Länsstyrelsen i Skåne, 2015
- Kronofogdens handbok om utmätning, KFM 901 utgåva 7, 2015

- Inget rum för trygghet, Temarapport Max18, Barnombudsmannen 2016
- Ulmestig, R & Panican, A. (2016) Socialt medborgarskap och möjligheten till ett självständigt liv: - ekonomiskt bistånd för kvinnor som har lämnat en våldsam partner. I: Socialvetenskaplig tidskrift 23(Nr. 3-4). p.323-339
- Läget på bostadsmarknaden i riket, Boverket, 2017