



Individ- och familjeförvaltningen  
Gunilla Westberg  
Epost: gunilla.westberg@vasteras.se

Kopia till

Individ- och familjenämnden

## Riktlinjer för sociala bostäder

### Förslag till beslut

Individ- och familjenämnden godkänner riktlinjen.

### Ärendebeskrivning

Rapporten ”Sociala bostäder” har resulterat i förslag om åtgärder inom området. Ett av dessa är att revidera riktlinjerna för sociala kontrakt. Av den reviderade riktlinjen framgår under vilka omständigheter individ- och familjenämnden är ansvarig för att ordna bostad åt enskilda och/eller familjer liksom vilken kontraktsform som ska tillämpas.

# Riktlinjer för sociala bostäder

*Beslut av IFN 2019-09-18*



**Innehållsförteckning**

<b>1. Inledning .....</b>	<b>3</b>
<b>2. Hemlöshet.....</b>	<b>4</b>
2.1. Fyra former av hemlöshet .....	4
2.1.1. Akut hemlöshet.....	4
2.1.2. Institutionsvistelse och stödboende .....	4
2.1.3. Långsiktiga boendelösningar.....	4
2.1.4. Eget ordnat kortsiktigt boende .....	4
2.2. Vräkningsförebyggande arbete .....	4
2.2.1. Barnperspektiv .....	5
<b>3. Sociala kontrakt.....</b>	<b>5</b>
3.1. Förutsättningar för att beviljas ett socialt kontrakt.....	5
3.2. Särskilt utsatta grupper .....	5
3.2.1. Personer med missbruk .....	5
3.2.2. Personer som på grund av ekonomiska svårigheter/skulder inte accepteras av hyresvärd .....	6
3.2.3. Barnfamiljer .....	6
3.2.4. Hemmaboende ungdomar som har mycket speciella skäl till att flytta hemifrån .....	6
3.2.5. Familjehemsplacerade barn över 18 år .....	7
3.2.6. Boendebistånd efter kriminalvård .....	7
3.2.7. Våld i nära relation.....	7
3.2.8. Förhandsbesked enligt SoL 2a kap 8 § p 2 .....	8
3.2.9. Nyanlända .....	8
<b>4. Former för sociala kontrakt .....</b>	<b>9</b>
4.1. Bostad först .....	10
4.2. Akut logi/Tillfälligt boende .....	10
<b>5. Bostäder via samverkansavtalet.....</b>	<b>10</b>

## 1. Inledning

Riktlinjen omfattar sociala bostäder som är en del av individ- och familjenämndens ansvar.

I kommunen är det ytterst kommunstyrelsens ansvar att skapa förutsättningar för att alla kommuninvånare ska kunna leva i goda bostäder och främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs.

Individ- och familjenämnden har inte ansvar för att tillgodose behov av bostad som beror på allmän bostadsbrist. De som hamnar utanför nämndens ansvar är exempelvis unga människor på väg att flytta hemifrån, personer som separerar, egenbosatta flyktingar, studenter och trångbodda.

Sociala bostäder riktar sig till personer som av olika skäl står utanför den reguljära bostadsmarknaden. Begreppet sociala bostäder kan definieras på samma sätt som det Boverket och Socialstyrelsen kallar för den sekundära bostadsmarknaden;

*”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. Det handlar om boendelösningarna som är kopplade till någon form av hyresavtal, vanligtvis andrahandskontrakt, där boendet är förenat med tillsyn och/eller särskilda villkor och regler”.*

Av 4 kap. 1 § socialtjänstlagen (SoL) framgår att den som själv inte kan tillgodose sina behov, eller få dem tillgodosedda på annat sätt, har rätt till bistånd av socialnämnden för sin försörjning och livsföring i övrigt så en skälig levnadsnivå uppnås.

I socialtjänstlagens förarbeten finns inget som talar för att socialnämnden har en skyldighet att tillhandahålla en bostad för att tillförsäkra enskilda eller familjer en skälig levnadsnivå. Däremot finns det domar som visar att det trots allt kan finnas en sådan skyldighet; rättsfall från Högsta förvaltningsdomstolen 1990 och 2004.

I rättspraxis har rätt till bistånd till bostad för att nå upp till en skälig levnadsnivå ansetts föreligga när den enskilde är bostadslös och dessutom har speciella svårigheter att på egen hand skaffa bostad. Det kan t ex vara händelser bakåt i tiden som gör att hyresvärdar inte vill hyra ut till personen/familjen.

Nämnden måste i varje enskilt fall bedöma om personen/personerna har sådana speciella svårigheter att på egen hand skaffa en bostad som kan medföra att nämnden är skyldig att tillgodose det långsiktiga behovet av bostad.

## 2. Hemlöshet

### 2.1. Fyra former av hemlöshet

Individ- och familjenämnden har ansvar för särskilda insatser för att motverka hemlöshet och Socialstyrelsen anger fyra situationer där personer betraktas som hemlösa:

#### 2.1.1. AKUT HEMLÖSHET

Personen är hänvisad till akutboende, härbärge, jourboende, skyddade boenden eller motsvarande. Här ingår också personer som sover i offentliga lokaler, utomhus eller i trappuppgångar, tält, bilar eller motsvarande.

#### 2.1.2. INSTITUTIONSVISTELSE OCH STÖDBOENDE

Personen är antingen intagen eller inskriven på en kriminalvårdsanstalt, ett hem för vård och boende (HVB), ett familjehem eller en institution som drivs av Statens institutionsstyrelse (SiS), eller bor på ett stödboende. Om personens planering är att flytta inom tre månader och inte har någon egen bostad ordnad inför flytten eller utskrivningen räknas personen som hemlös. Hit räknas också de personer som skulle ha skrivits ut eller flyttat, men som är kvar på grund av att de inte har någon egen bostad ordnad.

#### 2.1.3. LÅNGSIKTIGA BOENDELÖSNINGAR

Personen bor i en av kommunen (socialtjänsten) ordnad boendelösning såsom försökslägenhet, träningskontrakt, socialt kontrakt eller motsvarande på grund av att personen inte får tillgång till den ordinarie bostadsmarknaden. Det handlar om boendelösningar med någon form av hyresavtal (eller kontrakt) där boendet är förenat med tillsyn, särskilda villkor eller regler

#### 2.1.4. EGET ORDNAT KORTSIKTIGT BOENDE

Personen bor tillfälligt och kontraktslöst hos kompisar/bekanta, familj/släktingar eller har ett tillfälligt (upphör senast om tre månader) inneboende- eller andrahandskontrakt hos en privatperson. Enligt Socialstyrelsen är alltså också de som beviljats ett socialt kontrakt att betrakta som hemlösa.

### 2.2. Vrättningsförebyggande arbete

Individ- och familjenämndens inriktning är att motverka hemlöshet och därför ska ett arbete för att undvika vrättningar bedrivas. Personer som hotas av vrättning ska erbjudas stöd för att undvika vrättningen. Det kan handla om att i samverkan med den enskilde ge hjälp att göra överenskommelser med hyresvärderna om avbetalningsplaner eller åtgärder för skötsel av bostaden eller annan personlig rådgivning.

### 2.2.1. BARNPERSPEKTIV

I samtliga beslut och åtgärder som direkt eller i förlängningen berör barn ska ett perspektiv som sätter det enskilda barnet i centrum beaktas. Allt arbete ska bedrivas i enlighet med FN:s konvention om barnets rättigheter. Arbetet ska också följa bestämmelserna i 1 kap 2§ SoL om att särskilt beakta barnets bästa, samt 11 kap 10 § SoL om barnets rätt att komma till tals.

Barnperspektivet innebär att arbetet ska göras med särskild beaktan av barnets situation, behov, intressen och åsikter. I det ingår att göra en bedömning av vilka konsekvenser ett visst beslut kan få för barnet. Detta innebär att värdera vilka följder olika beslut får för barnet, utan att för den sakens skull ta över föräldrarnas ansvar. Att vara förälder utgör i sig ingen rätt till bistånd i form av boende. Förälders förmåga att söka bostad på egen hand måste utgöra en del i prövningen. Vilka överväganden som gjorts, och hur dessa påverkar beslutet ska alltid dokumenteras. I arbetet för att motverka hemlöshet och med sociala kontrakt ska barnfamiljer prioriteras.

## 3. Sociala kontrakt

### 3.1. Förutsättningar för att beviljas ett socialt kontrakt

För att ett socialt kontrakt ska beviljas ska följande förutsättningar vara uppfyllda:

- Den enskilde (eller familjen) är helt bostadslös,
- den enskilde har speciella svårigheter att på egen hand skaffa bostad och tillhör en särskilt utsatt grupp,
- situationen kan inte ordnas på egen hand trots att den enskilde har försökt,
- den enskilde bedöms klara ett eget boende, eventuellt med hjälp och stöd,
- den enskilde står i kö för att erhålla eget kontrakt och söker bostad aktivt,
- barns bästa ska alltid beaktas.

### 3.2. Särskilt utsatta grupper

#### 3.2.1. PERSONER MED MISSBRUK

Personer med missbruk avser personer där missbruket medför ett behov av stöd i boendet på sin väg mot drogfrihet. Kan även avse personer som behöver stöd i att bibehålla nykterhet. Det är viktigt att bedöma den enskildes motivation och ansvarstagande, att den som söker vill ha hjälp att bli fri från sitt missbruk.

Ett boendebeslut är en del av helhetssynen i rehabiliteringen där boendet kan vara ett stöd för personen att ska kunna hantera sin situation och missbruk. Missbruket i sig utgör ingen rätt till bistånd i form av boende. Finns inga speciella svårigheter hos personen, såsom att söka bostad på egen hand, har man inte rätt till bistånd.

Bistånd kan även beviljas i form av "Bostad först", där grunden är att personen först ska erbjudas en bostad där individuellt anpassat stöd erbjuds. Modellen bygger på utgångspunkten att ett tryggt boende är en förutsättning för att stöd- och vårdinsatser ska ha effekt.

### 3.2.2. PERSONER SOM PÅ GRUND AV EKONOMISKA SVÅRIGHETER/SKULDER INTE ACCEPTERAS AV HYRESVÄRD

Avser personer som har skulder som på grund av omfattning och innehåll inte är möjliga att åtgärda på överskådlig tid. Personen har uttömt alla egna möjligheter, sökt olika lösningar under en längre tid (oftast flera år). Enbart ekonomiska skulder är inte grund för att beviljas bistånd till boende. En förutsättning är också att det finns en social problematik.

### 3.2.3. BARNFAMILJER

Att vara förälder utgör i sig ingen rätt till bistånd i form av boende. Förälders förmåga att söka bostad på egen hand måste utgöra en del i prövningen. Har föräldern inga speciella svårigheter att söka bostad på egen hand, har man inte rätt till bistånd i form av bostad. Speciella svårigheter kan ex vis vara stora skulder kombinerat med social problematik. Har en familj speciella svårigheter kan rätten till bistånd innefatta allt från att få hjälp till att söka bostad samt rätten till bistånd i form av bostad. Rätten till bistånd i form av bostad är avhängigt om vederbörande behöver bo med stödinsatser eller inte. Kan en familj "bo bra" d.v.s. betala hyra i tid, inte störa sina grannar samt sköta en lägenhet på egen hand utan stöd är det en indikation på att rätten till bistånd i form av bostad kan ifrågasättas. Detta hindrar inte att bistånd ändå kan utgå grundat i ett barnperspektiv för att förhindra en akut nödsituation (akut logi) eller utifrån en individuell prövning i ärenden med social problematik (långsiktig boendelösning).

### 3.2.4. HEMMABOENDE UNGDOMAR SOM HAR MYCKET SPECIELLA SKÄL TILL ATT FLYTTA HEMIFRÅN

Enligt allmän praxis är det skäligt att den unge bor hemma fram till denne har egna ekonomiska möjligheter att flytta till egen bostad. I vissa rättsfall nämns 25 år men det är ingen absolut ålder. För att en ungdom skall beviljas ekonomiskt bistånd till hyra för att flytta hemifrån skall mycket speciella skäl föreligga. Det kan vara situationer där den unge är i behov av vård med stöd av LVU eller SoL. I första hand skall man erbjuda stöd genom att arbeta med problematiken som föranleder ansökan.

### 3.2.5. FAMILJEHEMSPLACERADE BARN ÖVER 18 ÅR

Enligt praxis har socialtjänsten ett ansvar för de barn som genom samhället långvarigt har placerats utanför vårdnadshavares omsorg. Det innebär att man skall se välvilligt på att den unge skall kunna avsluta gymnasiestudier men även i vissa fall erbjuda lämpligt boende efter avslutade studier. Det är dock ingen generell regel att alla barn som lämnar familjehem automatiskt ska ha rätt till bostadsanskaffning. Ansvaret för bostadsanskaffning omfattar heller inte ensamkommande barn/unga som varit placerade i familjehem enbart på grund av att de varit ensamkommande och underåriga (utan annan social problematik).

### 3.2.6. BOENDEBISTÅND EFTER KRIMINALVÅRD

Personer som bedöms behöva stöd i att erhålla en bostad efter avtjänat straff för att minska risken för återfall i kriminalitet. Bostaden skall utgöra en del i en rehabiliteringsprocess.

Personer med längre fängelsestraff bakom sig kan ha kommit långt från samhället. Socialsekreterare har ofta ingen kunskap av hur den sökande klarar av ett eget boende. Om den sökande har rätt till bistånd, kan det vara rimligt att bevilja ett socialt boende med högre grad av tillsyn, för att kunna bedöma förmågan att bo och behovet av andra stödinsatser.

Huvudregeln är att en person ska söka bistånd i den kommun hen var folkbokförd i när kriminalvården inleddes.

### 3.2.7. VÅLD I NÄRA RELATION

Avser främst personer där det bedöms finnas behov av skyddat boende. Exempel på insatser i syfte att stödja och hjälpa våldsutsatta personer och barn som bevittnat våld kan vara t.ex. ekonomiskt bistånd, hjälp med tillfälligt boende, rådgivande och stödjande samtal, förordnande av kontaktperson, förmedling av kontakter med myndigheter och frivilligorganisationer, hjälp med att söka efter ny bostad, kontakter med polismyndigheter och övriga rättsväsendet vid polisanmälan.

Socialtjänsten ska särskilt beakta att barn som bevittnat våld eller andra övergrepp av eller mot närstående vuxna är offer för brott och kan vara i behov av stöd och hjälp.

Det är inte bara en personens akuta behov av insatser som är avgörande för om personen ska anses få det stöd och den hjälp personen är i behov av. Även behov av stöd och hjälp på kort och lång sikt bör utredas. Möjligheterna att flytta på förövaren i stället för den som är offer bör beaktas i utredningen.



### 3.2.8. FÖRHANDBESKED ENLIGT SOL 2A KAP 8 § P 2

Om en person på grund av våld eller andra övergrepp behöver flytta till en annan kommun men inte kan göra det utan att de insatser som hen behöver lämnas, har hen rätt att ansöka om bostad i annan kommun. Ansökan ska komma från den enskilde. Om ansökan kommer från annan kommun med hänvisning till denna bestämmelse ska ansökan avvisas.

Det ska föreligga en så allvarlig hotbild och så allvarliga övergrepp att personen inte har någon annan utväg än att flytta till en annan kommun. Vilka personer som ska anses ha behov av att flytta enligt denna bestämmelse får avgöras i varje enskilt fall utifrån den enskildes situation, men bestämmelsen omfattar i vart fall den som har skyddade personuppgifter. Om hen inte tillhör personkretsen kan hen inte ansöka om insatser enligt denna bestämmelse. Beslut om förhandsbesked kan överklagas till förvaltningsrätten.

### 3.2.9. NYANLÄNDA

Enligt Individ- och familjenämndens reglemente ansvarar nämnden också för det kommunala flyktingmottagandet och har utifrån det ansvar att ordna boende för kvotflyktingar och de nyanlända som anvisas från anläggningsboenden.

Staden har en skyldighet att ordna bostad åt flyktingar från anläggningsboende inom två månader efter avisering (Lag 2016:38 om mottagande av vissa nyanlända invandrare för bosättning). Av lagstiftningen framgår inte vilken boendeform en kommun är skyldig att tillhandahålla, inte heller att boendet måste vara permanent.

För egenbosatta flyktingar (ebos), dvs de flyktingar som på eget bevåg kommit till en kommun gäller samma villkor som för andra kommuninvånare vid anskaffande av bostad. För ebos gäller alltså att de måste tillhöra en av de särskilt utsatta grupperna samt att de tidigare nämnda förutsättningarna för att kunna beviljas ett socialt kontrakt måste vara uppfyllda.

En nyanländ som anvisats till en kommun har under två års tid möjlighet att erhålla etableringsersättning och andra insatser, t ex svenskundervisning och samhällsorientering.

Nyanlända som anvisas till Västerås ska erhålla andrahandskontrakt som tidsbegränsas till två år. Om behovet av socialt kontrakt kvarstår efter två år kan kontraktet förlängas i maximalt ytterligare två år. Därefter anvisas annan bostad om behovet kvarstår. Om behov finns ska bedömas utifrån samma kriterier som för sociala bostäder.

Ensamkommande barn vars föräldrar får uppehållstillstånd i Sverige pga. anknytning till barnet vill av naturliga skäl bosätta sig i samma kommun som barnet. Barnet kan vara placerat i Västerås av Individ och familjenämnden, men det finns också barn som är placerade i Västerås av andra kommuner.

Om föräldern har uppehållstillstånd och bosätter sig i Västerås är kommunen ytterst ansvarig enligt 2 kap 1 § SoL (vistelsebegreppet) för att se till att föräldern får det stöd och den hjälp hon eller han är i behov av. Är föräldern asylsökande erbjuds föräldrarna plats på ett av Migrationsverkets anläggningsboenden. Om inget talar mot en återförening, och barnet också är asylsökande, sker återföreningen antingen i anläggningsboendet eller i ett boende som föräldrarna själv ordnat. Ansvar för barnet övergår då till Migrationsverket. Om barnet har uppehållstillstånd och föräldrarna är asylsökande omfattas de av olika lagstiftningar, SoL respektive LMA. Migrationsverkets anläggningsboenden är bara för asylsökande och barnet kan inte bo där. Hur återföreningen ska ske blir en fråga att avgöra i det enskilda fallet.

Föräldrar till ensamkommande barn har ofta svårigheter att få bostad pga. rådande bostadsbrist men anses i sig inte vara en grupp med särskilda svårigheter. Ansvar att ordna bostad åligger den enskilde föräldern. Kommunen som placerat barnet har enligt SoL möjlighet att fortsätta ge bistånd till barnet tills föräldern ordnat sin boendesituation. Barnet räknas juridiskt som ensamkommande barn tills barnets förälder faktiskt tar hand om barnet. (dom HFR 2262-15) Stöd och hjälp att söka bostad kan förälder som vistas i Västerås få av enheten för samhällsorientering och vägledning.

## 4. Former för sociala kontrakt

Alla sociala kontrakt är andrahandsuthyrningar om två år med möjlighet att förlängas till högst fyra år. Besittningsskyddet avtalar bort och om behovet av bostad kvarstår efter de fyra åren ska ny lägenhet erbjudas för att undvika att den enskilde får besittningsskydd. Bostad först är undantaget, om boendet fungerar över tid ska nämnden verka för att personen får teckna ett förstahandskontrakt. Hur lång tid "över tid" innebär är svårt att ange exakt, men inriktningen är att boendet ska ha fungerat utan anmärkning i ca två år. De som beviljas denna insats har ofta omfattande problematik och kan ha svårt att fungera i ny bostad och ny omgivning.

Sociala kontrakt kräver ett biståndsbeslut enligt SoL 4 kap § 1, beslutet ska kompletteras med en genomförandeplan. Beslutet ska vara tidsbegränsat och genomförandeplanen ska följas upp kontinuerligt. Uppföljningen ska innehålla svar på om den enskilde har uppfyllt de krav som har varit förenade med biståndet samt att den enskilde söker bostad aktivt, i hög omfattning och på olika sätt.

Uppsägningstiden för sociala kontrakt är olika beroende på familjens sammansättning, 24 timmar för ensamstående och två veckor för familjer. Den enskilde ska efter bästa förmåga, med stöd och hjälp, arbeta för att få en egen bostad. Behov av boendestöd bedöms individuellt.

#### 4.1. Bostad först

Bostad först är en särskild form av socialt kontrakt för personer med missbruksproblematik som är akut hemlösa och inte har kunnat fullfölja tidigare insatser. Förstärkt boendestöd ingår. Det ställs inga krav på att den enskilde ska arbeta med sin problematik men erfarenhet visar att ökad nykterhet inte sällan blir en följd av att den enskilde får en bostad. Beslut om insatsen fattas av enheten för människor med missbruk.

#### 4.2. Akut logi/Tillfälligt boende

Tillfälligt boende avser bistånd för att undanröja en akut hemlöshet där personen helt saknar möjlighet att ordna boende för natten. Alla egna möjligheter ska ha uttömts innan rätt till bistånd kan bli aktuellt. Det innebär t ex att den enskilde i första hand hänvisas till att ta hjälp av sitt privata nätverk för att undvika en akut nödsituation. Har den enskilde egna pengar ska de i första hand användas för att tillgodose behovet av boende genom tex rum på vandrarhem eller dylikt. Ensamstående hänvisas till härbärke om det inte finns särskilda skäl till att det är uppenbart olämpligt.

Akut logi som bistånd avser hjälp för en kortvarig vistelse i första hand i förvaltningens egna lokaler för akut logi, om det inte finns plats där kan vandrarhem vara aktuellt. Hotellboende beviljas endast under mycket speciella omständigheter, t ex om någon bostadslös skrivs ut efter sjukhusvård och har behov av hemsjukvård eller liknande och plats inte finns på förvaltningens boenden. Vid alla insatser avseende akut logi som verkställs i intern regi ska bedömning göras om klienten ska betala egenavgift enligt 8 kap 1 § socialtjänstlagen. Egenavgiften ska vara en skälig ersättning för en stöd- hjälpinsats som inte är av behandlingskaraktär.

## 5. Bostäder via samverkansavtalet

Idag finns flera parter inom Västerås stad som på olika sätt arbetar med sociala bostäder och som på olika sätt samverkar med varandra. En del av samarbetet sker inom ramen av samverkansavtalet.

Samverkansavtalet är en överenskommelse mellan Västerås stad och flera fastighetsägare i staden. Syftet med avtalet är att skapa bra förutsättningar för tillgången på sociala bostäder och för kommunens flyktingmottagande.

Tilldelningen av bostäder via samverkansavtalet bygger på en uppskattad årlig omsättning av fastighetsägarens hyresbestånd på 15 %. Fastighetsägarna åtar sig att lämna minst 5 % av den uppskattade omsättningen av sina lägenheter per år. För varje lämnad bostad erhåller fastighetsägaren ersättning med ¼ basbelopp. Ersättningen betalas en gång per bostad och endast om fastighetsägaren når upp till kvoten (med undantag för Bostad först). För att ny ersättning ska utgå för samma bostad måste bostaden först hyras ut som en "vanlig" bostad och inte som en social bostad. IFF ansvarar för uppföljning.

Via samverkansavtalet förmedlas lägenheter till sociala ändamål och till nyanlända. Alla som beviljas en social bostad hyr sin lägenhet i andra hand, kontrakt skrivs på två år och besittningsskyddet avtalas bort. Besittningsskyddet kan som längst avtalas bort i fyra år varför det inte heller är möjligt att bo kvar i samma lägenhet längre än så.