

Bilaga 5, verksamhetsplan 2014

**Handläggare**  
Leena Hämäläinen  
Telefon: 08-508 10 679

## **Handlingsplan – Förebyggande arbete mot vräkningar**

**Gäller från den 1 januari 2014**

### **1. Inledning**

Handlingsplanen beskriver vad stadsdelsförvaltningen gör för att förebygga att någon sägs upp från sin bostad på grund av obetalt hyra, störning eller annat som kan leda till att man kan förlora rätten att bo kvar.

Vid alla åtgärder som förvaltningen vidtar enligt denna handlingsplan ska barnperspektivet finnas med, det vill säga det ska särskilt beaktas vad hänsyn till barnets bästa kräver. Med barn avses varje människa under 18 år.<sup>1</sup>

Stadsdelsförvaltningens arbete mot hemlöshet utgår från stadsdelsnämndens mål, Hemlöshet motverkas.

### **2. Hyreslagstiftningen**

Hyreslagen är den viktigaste lagen som reglerar rättigheter och skyldigheter för den som bor i hyresrätt. Den finns i jordabalkens kapitel 12. Motsvarande bestämmelser för bostadsrätt finns i bostadsrättslagen, kapitel 7.

Den som hyr en lägenhet för att använda den som bostad för sig och sin familj ska vårda lägenheten väl och inte använda den till annat än till att bo i. Hyresgästen ska också betala hyran i tid och uppträda på ett sådant sätt att grannarna inte störs av

**Östermalms stadsdelsförvaltning**  
VuxenhetenKarlavägen 104, 6 tr  
Box 24156  
104 51 Stockholm  
Telefon 08-508 10 679  
Växel 08-508 10 000  
leena.hamalainen@stockholm.se

---

<sup>1</sup> Socialtjänstlagen 1 kap 2 §

honom/henne eller någon som han/hon ansvarar för (andra familjemedlemmar eller besökare). Om hyresgästen bryter mot någon av dessa bestämmelser är hyresrätten förverkad och hyresvärden kan säga upp hyresavtalet. Olika regler gäller sedan på vad som ligger till grund för uppsägningen.

#### *Bristande hyresbetalning*

Om hyresgästen dröjer med att betala hyran mer än en vecka efter förfallodagen (månadsskiftet) är hyresrätten i princip förverkad och hyresgästen kan sägas upp. Uppsägningen kan leda till avhysning av hyresgästen. Vid uppsägning ska hyresvärden skriftligt meddela socialnämnden om uppsägningen och orsaken till den.

Hyresrätten kan återfinnas om hyresskulden betalas inom tre veckor efter mottagandet av uppsägningen. Om betalning fortfarande inte sker kan hyresvärden vända sig till kronofogdemyndigheten och begära att hyresgästen ska vräkas från bostaden.

Om hyresgästen har invändningar mot uppsägningen, kan hyresgästen vända sig till tingsrätten eller till hyresnämnden. Både besluten från tingsrätten och hyresnämnden kan överklagas till hovrätten.

Även den hyresgästen som betalar hyran för sent upprepade gånger kan sägas upp.

#### *Störningar*

Om hyresgästen eller annan boende i lägenheten eller besökare uppträder på sådant sätt att grannarna blir störda ska hyresvärden underrätta hyresgästen skriftligt om störningar och om att de måste omedelbart upphöra. Hyresvärden skall också underrätta (kopia på rättelseanmodan) socialnämnden om störningar.

Om störningar är särskilt allvarliga behöver hyresvärden inte ge möjlighet till rättelse utan kan säga upp hyresavtalet direkt. Uppsägningen får då också ske utan att socialnämnden underrättats i förväg. En kopia av uppsägningen ska skickas till socialnämnden.

#### *Andra grunder*

Hyresrätten kan förverkas också av andra anledningar, till exempel att lägenheten används till annat än som bostad för hyresgästen, att lägenheten hyrs ut i andra hand utan tillstånd från värden, att hyresgästen förorsakar att det finns ohyra i

lägenheten, att lägenheten vanvårdas, att hyresgästen vägrar släppa in hyresvärden för tillsyn eller åtgärd av skada och att lägenheten används för brottslig verksamhet (inklusive prostitution).

Om felen är allvarliga och ingen förändring sker kan hyresvärden säga upp hyreskontraktet.

#### *Vräkning (avhysning)*

När hyresvärden har sagt upp hyresgästen kan han/hon bestrida uppsägningen och begära att få ärendet prövat i hyresnämnden. Hyresnämndens beslut kan överklagas vidare till Hovrätten. Om uppsägningen bedöms att vara korrekt ska hyresvärden vända sig till Kronofogden med ansökan om vräkning (avhysning). Kronofogden ska underrätta socialtjänsten om vräkning och när den ska äga rum<sup>2</sup>. Samma dag som socialtjänsten tar emot meddelandet från Kronofogden ska den sända en bekräftelse av mottagandet till Kronofogden. I bekräftelsen ska det anges vem som är ansvarig handläggare vid socialnämnden. En kopia av bekräftelsen ska sändas till den som ska vräkas.<sup>3</sup>

### **3. Stadsdelsförvaltningens handläggning**

#### **Alla inkomna meddelanden från hyresvärdar som gäller hyresskulder** går direkt till försörjningsstödsenheten.

Försörjningsstödsenheten skickar ett brev till personen med information om att han/hon kan ta kontakt med Mottagningsgruppen för att diskutera sin situation.

**Övriga inkomna meddelanden från hyresvärdar och Kronofogden** som kommer till socialtjänsten går först till försörjningsstödsenheten som kontrollerar i paraplysystemet om personen är aktuell vid någon enhet inom förvaltningen eller inte. Via infotorg kontrolleras om personen har barn som är skrivna på samma adress eller någon annan adress.

**Om personen redan är aktuell** inom förvaltningen skickas meddelandet vidare till ansvarig handläggare vid berörd enhet.

**Om personen inte är aktuell** inom förvaltningen och meddelandet gäller störning i boendet skickas meddelandet vidare till vuxenenheten.

<sup>2</sup> 16 kap 2 § utsökningsförordningen

<sup>3</sup> 5 kap 4 § socialtjänstförordningen

Avhysningsärenden där barn finns inblandade skickas alltid vidare till familjeenheten. När det gäller störningsärenden och hyresskulder där barn finns inblandade måste ställning tas om utredning om barnets behov av skydd och stöd ska inledas av familjeenheten.

#### *Vid hyresskuld*

Den som har tillräckliga inkomster för att betala hyran, men ändå inte gjort det, tillråds i första hand att själv kontakta sin hyresvärd för att komma överens om en avbetalningsplan så skulden kan regleras. Om det behövs kan socialtjänsten hjälpa till i diskussionen med värden.

Om personen har svårt att få ekonomin att fungera trots normala inkomster bör en kontakt med förvaltningens budget- och skuld rådgivare rekommenderas.

Staden beviljar i princip inte ekonomiskt bistånd till skulder. Undantag kan dock göras för hyresskuld i vissa fall:

- Skuld som uppstått under tid då personen inte haft egna inkomster som räckt till hyra.
- Då de sociala konsekvenserna av vräkning skulle bli för stora för barnen i familjen.
- För gamla och sjuka där det inte går att ordna annat lämpligt boende.
- Då vräkning riskerar att medföra social utslagning eller försämrad möjlighet till egen försörjning.<sup>4</sup>

Vid upprepade hyresskulder ska restriktivare bedömning göras. Hushåll som beviljas bistånd till hyresskuld ska följas upp så långt det är möjligt.

**Om personen som uppbär försörjningsstöd** får hyresskuld trots att bistånd utgått till hyreskostnaden, ska handläggaren komma överens med personen om hur en ny hyresskuld ska undvikas, t.ex. genom att personen får visa kvitto på att hyran är betald eller genom att förvaltningen betalar in hyran direkt till värden. Om det finns barn i familjen måste ställning tas om utredning om barnens behov av skydd och stöd ska inledas av familjeenheten.

#### *Vid störning*

När en hyresgäst allvarligt stör sina grannar beror det oftast på att personen har svåra problem i form av missbruk eller psykisk ohälsa. För det mesta är dessa personer redan kända av socialtjänsten när störningen uppträder men ibland handlar de om personer som inte tidigare haft kontakt med stadsdelsförvaltningen.

**Om personen är aktuell** inom socialtjänsten ska ansvarig handläggare snarast kontakta hyresvärden för att få klarhet i vad störningarna består och vad som är gjort för att de ska upphöra. Därefter bör handläggaren ta kontakt med den det gäller för att ta reda på om något ytterligare bistånd behövs, t.ex. hjälp med att komma till avgiftning eller missbruksvård eller att återuppta en avbruten kontakt med psykiatrin.

**Om personen inte är aktuell** inom socialtjänsten skall störningsanmälan gå till vuxenheten som snarast ska etablera kontakt med värden och helst en personlig kontakt med den det gäller och informera om de insatser som socialtjänsten kan erbjuda. Vid behov ska personen länkas vidare till den enheten som kan erbjuda adekvata insatser.

#### *Vid vräkning*

När kronofogden meddelar socialtjänsten om tidpunkt för vräkning ska socialtjänsten återkoppla till kronofogden för eventuell assistans samt bekräfta mottagandet och ange vem som är ansvarig handläggare. Om personen inte flyttat från bostaden på vräkningsdagen ska socialtjänsten närvara vid vräkning för att erbjuda den vräkte bistånd i form av tillfälligt boende eller annat.

**Om personen är aktuell** inom förvaltningen handläggs ärendet av ansvarig handläggare. **Om personen inte är aktuell** handläggs ärendet inom vuxenheten utom ärenden där det finns barn. De handläggs av familjeenheten.

#### *Magasinering av bohag*

Vid vräkning låter kronofogden magasinera bohaget i högst tre månader. Efter tre månader slängs sakerna om inte den som blivit vräkt hämta sakerna. Magasineringskostnaden ska betalas av den som äger bohaget.

Bistånd till kostnader för magasinering av bohag beviljas till den som har löpande försörjningsstöd om personen förväntas få ny bostad inom 3 månader. Den enskilde skall själv stå för kontraktet med magasineringsfirman.

### *Stöd i boendet*

För den som inte klarar av att bo helt på egen hand har stadsdelsförvaltningen möjlighet att erbjuda olika former av stöd i boendet, t.ex. boendestöd, hemtjänst.

## **4. Övrigt**

### **Stockholms stads bostadsförmedling**

Den som är bostadslös och bedöms klara eget boende bör uppmanas att anmäla sig som bostadssökande hos Stockholms stads bostadsförmedling.

Anmälningssblanketter och mer information finns

[www.bostad.stockholm.se](http://www.bostad.stockholm.se)

### **Hyresnämnden**

Hyresnämnden förmedlar och beslutar i vissa frågor som rör tvister mellan en hyresgäst och en hyresvärd. Hyresnämndens handläggning är kostnadsfri, men vardera parten står för sina egna kostnader för t.ex. ombud. Information om hyresnämnden finns på [www.dom.se](http://www.dom.se) och

[www.lokaljuridik.se/hyresnamndeninfo](http://www.lokaljuridik.se/hyresnamndeninfo).

### **Hyresgästföreningen**

Den som är medlem i hyresgästföreningen och får problem i förhållande till sin hyresvärd har möjlighet att få kostnadsfri hjälp av föreningen vid tvister med hyresvärderna, t.ex. i samband med att ärendet behandlas i hyresnämnden.<sup>5</sup> i samband med att ärendet behandlas i hyresnämnden. Information om hyresgästföreningen finns på [www.hyresgastforeningen.se](http://www.hyresgastforeningen.se)

**Bilaga:** Standardbrev från Försörjningsstödsenheten