

Rutin avseende hyresskuld och avhysning

Socialkontoret, Motala kommun



Beslutande: Myndighetschef
Datum: 2013-10-10
Reviderad 2013-10-10
Gäller från: 2013-10-10

Diarienummer: 13/SN 0049
Paragraf:
Diarienummer:
Paragraf:

Rutin avseende hyresskuld och avhysning

Inledning

Handläggning av ärenden som rör meddelande om hyresskuld samt underrättelse om avhysning ska handläggas enligt följande rutin. Rutinen tydliggör vem som gör vad och på vilket sätt handläggningen ska ske. Barnperspektivet ska beaktas särskilt i förekommande fall och samverkan mellan berörda grupper och socialsekreterare ska ske. Aktuell lagstiftning är hyreslagen jordabalken (1970:994) kap 12 och socialtjänstlagen kap 4 och 11 (2001:453) samt Motala kommuns riktlinjer för ekonomiskt bistånd och aktuella gruppers delegationer.

Förverkande och förlängning

Den hyresgäst som inte uppfyller sina förpliktelser kan förlora kontraktet. Man skiljer mellan två situationer:

1. När hyresgästen t ex försummat att betala hyran eller varit störande har hyresvärden rätt att bryta avtalet innan det löper ut. Detta kallas för att hyresrätten är förverkad. Är hyresgästens överträdelse så allvarliga att hyresrätten är förverkad spelar det ingen roll hur goda skälen är för att denna ska få bo kvar.
2. Den andra situationen är då hyresgästen betett sig på så sätt att han eller hon inte har rätt till förlängning av avtalet till exempel på grund av för sena inbetalningar av hyran. Vid en förlängningstvist sker en avvägning mellan hyresvärdens intressen av att hyresgästen flyttar och hyresgästens intresse av att bo kvar.

När hyresrätten förverkats på grund av hyresskulder

- En uppsägning av hyresgästen måste ske genom delgivning. Hyresvärden brukar vid hyresskulder ansöka hos Kronofogden om att hyresgästen skall avhysas enligt lagen (1990:746) om betalningsföreläggande och handräckning. Delgivningen sker då genom kronofogdemyndighetens försorg.
- Hyresgästen får inte avhysas om han betalar hyresskulden inom **tre veckor** från det att han har delgivits underrättelse om att han kan få tillbaka hyresrätten genom att betala skulden på angivet sätt samt att meddelande lämnats till socialnämnden om uppsägningen och anledningen till denna.
- En hyresgäst får inte heller avhysas om
 1. socialnämnden inom den tid som anges skriftligen har meddelat hyresvärden att nämnden åtar sig betalningsansvaret för hyran, eller om
 2. hyresgästen har varit förhindrad att betala hyran inom den tid som anges på grund av sjukdom eller liknande oförutsedd omständighet, och hyran har betalats så snart det varit möjligt. Inbetalning ska ha skett senast när tvisten om avhysning avgörs i första instans.

- Om skulden inte betalas i tid har hyresvärden rätt att få hyresgästen avhyst av Kronofogden även om skulden betalas därefter.
- I samband med avhysningen undersöker Kronofogden om det finns några utmättningsbara tillgångar, om utmätning är begärd. Finns inte det avskrivs ärendet, men hyresvärden kan begära att Kronofogden prövar före detta hyresgästens betalningsförmåga igen med jämna mellanrum inom en tioårsperiod. Utmätning kan ske i lön, lös egendom t ex bil och överskjutande skatt.

När hyresrätten förverkats på grund av störningar

- Innan hyresgästen sägs upp på grund av störning ska hyresgästen skriftligt ha blivit varnad och uppmanad att störningarna omedelbart ska upphöra. Upphör störningarna får hyresgästen behålla lägenheten. Före uppsägning skall socialnämnden alltid ha underrättats.
- Undantag är om störningarna är särskilt allvarliga till sin art eller omfattning. Särskilt allvarliga störningar är t ex våld och hot mot omgivningen. Även kvalificerat drogmissbruk, psykisk sjukdom och jämförbara fall då en hyresgäst inte klarar ett eget boende kan medföra omfattande och påfrestande störningar. Kommunen har då en skyldighet att se till att dessa personer får hjälp och stöd i boendet så att en sådan situation inte uppstår. Hyresvärden behöver i dessa fall inte varna hyresgästen utan sänder en kopia på uppsägningen till socialnämnden.
- Vid störningar ansöker hyresvärden hos tingsrätten om att hyresförhållandet skall upphöra eller att hyresgästen skall avhysas. Ansökan gäller som uppsägning när delgivning skett genom tingsrätten. Det är hyresvärden som bedömer om störningar i boendet är av särskilt allvarlig art. Tvister avgörs av tingsrätten.

Rutin

	Meddelande om hyresskuld från hyresvärd
Administrativ assistent i receptionen	När meddelande om hyresskuld inkommer från hyresvärden kontrolleras om hyresgästen förekommer i socialregistret. Om personen inte är aktuell sänds brev (<i>mall finns i VIVA</i>) med information om att personen kan kontakta ekonomimottagningen för ansökan om ekonomiskt bistånd. En notering på meddelandet från hyresvärden att brev är utsänt görs. En förhandsbedömning registreras i VIVA.
Sektionschefer för ekonomigrupp och mottagning barn och ungdom	Sektionschef för ekonomi fattar beslut om att inte inleda utredning och drar ut förhandsbedömningen, häftar ihop med inkommen handling och lägger till Sektionschef för mottagningsgruppen barn- och ungdom. Ställning tas till om åtgärd i förhållande till eventuella barn i hemmet ska göras. Handlingarna återlämnas till administrativ assistent som sätter dem i kronologiska pärmen.
Socialsekreterare i ekonomigrupp	När personen är aktuell får socialsekreteraren meddelandet från hyresvärden via Sektionschefen. Socialsekreteraren kontaktar personen. I de fall personen kontaktar ekonomimottagningen utreds vad personen kan göra för att lösa sin situation och hyresskuld. Information ges om konsekvenser av avhysning och hur Kronofogden går tillväga i avhysningsärenden.

Rutin avseende hyresskuld och avhysning

Vill personen ansöka om ekonomiskt bistånd lämnas ansökningsblankett m.m. När ansökan inkommit fattas beslut om att inleda utredning enligt 11 kap 1 § SoL.

Administrativ
assistent i
receptionen

Om personen är aktuell i ekonomigruppen och har hemmavarande barn lämnas en kopia på meddelandet till aktuell barnhandläggare alternativt till sektionschef för barn- och ungdom, mottagning och utredning.

Socialsekreterare i
ekonomigrupp

Underrättelse från Kronofogden om avhysning

Vid underrättelse från Kronofogden om avhysning undersöker socialsekreterare vilka personer som bor på adressen via befolkningsregistret. Finns hemmavarande barn bokas gemensamt möte med socialsekreterare i barn- och ungdomsgruppen. Vid behov kontaktas vuxengrupp.

Brev sänds till personen med besökstid.

Kronofogden meddelas socialsekreterarens namn samt direktnummer via svarsbrev som är bifogat underrättelsen. Om personer vill ha hjälp och ansöker om bistånd inleds utredning i aktuell grupp.

Är personen aktuell får handläggaren underrättelsen för handläggning och kontaktar hyresgästen.

Samtycker hyresgästen kan hyresvärden kontaktas vid behov angående exakt hyresskuld, om skulden betalats helt eller delvis, om hyresgästen får bo kvar samt om det finns borgenär.

Har personen behov av hjälp och stöd och inte själv vill/kan ansöka om detta upprättas anmälan till aktuell grupp.

Socialsekreterare i
ekonomigrupp

När hyresgästen inte kommer på inbokat besök

Om familjen/personen inte kommer på besökstiden tas kontakt med Kronofogden för att höra efter om de haft kontakt med hyresgästen och om denna meddelat hur hyresgästen tänkt lösa situationen. Telefonnummer till hyresgästen inhämtas.

Vid behov görs hembesök om det inte gått att nå hyresgästen.

Socialsekreterare i
ekonomigrupp

När hyresgästen inte vill ha kontakt/hjälp

Vill hyresgästen inte ha kontakt/hjälp avslutas ärendet. Kontakt tas med Kronofogden för att höra om de vill att socialtjänsten närvarar vid avhysningen. Handläggaren ber Kronofogden uppmana hyresgästen att meddela socialtjänsten om hur han eller hon löser situationen. Om hyresgästen inte hör av sig tar handläggare kontakt med denna för besked.

Undantag gäller för barnfamiljer eller t ex person med psykisk funktionsnedsättning som behöver hjälp. Där behov kan finnas av annan bedömning och även att flera kontaktförsök görs. Vid behov informeras vuxen- och eller barngrupp.

Ansökan om ekonomiskt bistånd

Socialsekreterare i ekonomigrupp

Vid ansökan om ekonomiskt bistånd för hyresskuld ska rätten till bistånd utredas. Se ”*Riktlinjer för ekonomiskt bistånd*”

Ekonomiskt bistånd till hyresskuld

Socialsekreterare i ekonomigrupp

Skulder kan beviljas enligt delegation om personen skulle ha varit berättigad till försörjningsstöd om ansökan gjorts när skulderna uppkom, eller de sociala konsekvenserna för barnen i en familj bedöms bli för stora vid avhysning, exempelvis att det inte går att ordna ett annat boende. Se ”*Delegationen för ekonomiskt bistånd*”

Avslag och avhysning

Socialsekreterare i ekonomigrupp

Vid avslag på ansökan om ekonomiskt bistånd till barnfamilj eller t ex en person med psykisk funktionsnedsättning, följer socialsekreterare upp hur det går och hur situationen löst sig. Vid behov och utifrån Kronofogdens önskemål ska socialsekreterare i ekonomigrupp, vuxengrupp och/eller barn- och ungdomsgrupp närvara vid avhysning.

Om ingen socialsekreterare närvarar vid avhysningen ska kontakt tas med Kronofogden för att höra efter om avhysningen blev av och hur det gick.

Efter avhysning kan det bli aktuellt att prata med personen/familjen om deras lösning på boendesituationen. I yttersta nödfall kan akutboende eller liknande beviljas till vuxna. Hyresgaranti eller övergångskontrakt kan i vissa fall bli aktuellt. Övergångskontrakt hanteras av vuxengruppen.