

## Riktlinjer för kommunal hyresgaranti i Håbo kommun

---

---

Dokumentansvarig: Socialchef

Antaget: KF 2017-04-03 § 42



## Innehållsförteckning

Riktlinjer för kommunal hyresgaranti i Håbo kommun	1
1. Bakgrund	3
2. Syfte	3
3. Kommunal hyresgaranti	3
3.1 Bedömning	4
3.2 Dokumentation	5
3.3 Garantins omfattning	5
3.4 Avtal för hyresgarantin	6
3.5 Infriande av garanti	6
3.6 Regress	6

### 1. Bakgrund

Med stöd i Lag (2009:47) om vissa kommunala befogenheter, får en kommun gå i borgen för ett enskilt hushåll i syfte att säkra dess tillgång till en hyresbostad. Det krävs att hushållet då får en hyresbostad med möjlighet att efter två år besittningsrätt och att behovet av en sådan bostad inte kunnat tillgodoses på annat sätt.

Väljer kommunen att utfärda hyresgarantier med stöd av denna lag kan statligt bidrag utbetalas till kommunen enligt förordningen (2007:623) om statligt bidrag för kommunala hyresgarantier.

### 2. Syfte

Kommunala hyresgarantier ska fungera som hjälp för personer som har tillräckligt god ekonomi för att klara boendekostnaderna, men som ändå har svårt att få en hyresrätt med besittningsskydd. Dessa riktlinjer syftar till att tydliggöra hur den kommunala hyresgarantin ska fungera i Håbo kommun.

### 3. Kommunal hyresgaranti

En kommun får lämna en hyresgaranti om garantin innebär att ett hushåll får en hyresbostad med besittningsskydd och om det enskilda hushållets behov av en sådan bostad inte kan tillgodoses på annat sätt, enligt Lag (2009:47, 2 kap. § 6) om vissa kommunala befogenheter. Det är upp till kommunen att bedöma om behovet kan tillgodoses på annat sätt. Hyresgarantin frångår inte det enskilda hushållets ansvar för hyran, kommunen kan kräva in dessa pengar i efterhand.

Kommunen kan själv välja hur den kommunala hyresgarantin och borgensåtagandet ska vara utformat och vad det ska omfatta. Enligt förordningen (2007:623) om statligt bidrag för kommunala hyresgarantier, kan en kommun få utbetalat 5000 kr per utfärdad garanti.

Boverket administrerar dessa bidrag och följande förutsättningar behöver vara uppfyllda för bidrag ska utbetalas;

- Kommunen bedömer hushållets betalningsförmåga vara tillräckligt god för att utan försörjningsstöd enligt socialtjänstlagen kunna fullgöra hyresbetalningar.
- Den kommunala hyresgarantin omfattar minst sex månaders hyra och gäller under minst två år.
- Den eller de som hyresgarantin avser får ett förstahandskontrakt på en bostad.

I Håbo kommun hanteras beslut och administration av hyresbidrag av socialnämnden. I nämndens hantering gäller följande förutsättningar för att en sökande ska beviljas hyresgaranti:

1. Sökande ska vara folkbokförd i Håbo kommun och ha vistats i kommunen under minst sex månader innan inlämnad ansökan om hyresgaranti.
2. Sökanden ska själv ansöka om kommunal hyresgaranti.
3. Sökanden godkänns ej som hyresgäst om kommunen ej lämnar hyresgaranti. En skriftlig förklaring med motivering ska inhämtas från hyresvärd. Alla andra möjligheter; privat borgensåtagande, andra hyresvärdar osv, ska vara uttömda, liksom boende i andra kommuner i Sverige, efter individuell bedömning.
4. Sökanden ska med hyresgarantin erhålla ett tills vidare kontrakt på hyresrätt med besittningsskydd.
5. Sökanden ska ej vara berättigad boende enligt socialtjänstlagen eller annan lagstiftning; särskilt boende, trygghetsboende eller motsvarande.
6. Sökanden ska ha ekonomiska förutsättningar att klara sitt boende, det vill säga ha förmåga att själva betala sina månadshyror.

### **3.1 Bedömning**

Den enskilde ansöker hos kommunen om hyresgaranti. Kommunens handläggare ska därefter bedöma om hyresgarantin är en förutsättning för att hushållet ska kunna få ett förstahandskontrakt. Hyresgaranti ska ej beviljas om kommunen bedömer att behovet av bostad kan tillgodoses på annat sätt.

Bedömning görs sedan av hushållets betalningsförmåga. Den ska utgå från skriftliga uppgifter och en budget som visar om hushållet har tillräckligt god ekonomi för att betala hyran.

Uppgifter som ska ingå i behovsprövningen är;

#### *Hushållets inkomster*

- Inklusiva generella bistånd som bostadsbidrag, studiestöd, sjukförsäkring, a-kassa. En helhetsbedömning görs med bidragens tidsbegränsning i åtanke. Försörjningsstöd enligt socialtjänstlagen samt etableringsersättning enligt lagen om vissa etableringsinsatser för vissa nyanlända invandrare får inte räknas med.

#### *Hushållets utgifter*

- Hyra
- Bil



- Mat
- Media (telefon, tv, bredband)
- Kläder/skor
- Fritid/lek
- Hygien
- Försäkringar (hem, olycksfall)
- Förbrukningsvaror

Som utgångspunkt används Konsumentverkets ”skäliga levnadsomkostnader” men de faktiska kostnaderna för det enskilda hushållet ska ingå i bedömningen.

#### *Tillgångar och skulder*

- Sparande ex sparkonton, fonder, aktier
- Skulder ex studie, kontokort, billån
- Skulder till Håbo kommun innebär att ansökan om hyresgaranti ska bedömas restriktivt. Hyresgaranti beviljas inte av Håbo kommun om den sökande har en aktuell hyresskuld till kommunen (det vill säga en skuld till ett tidigare så kallat socialt kontrakt)

#### *Kreditupplysning*

- Betalningsanmärkningar

#### *Hemförsäkring*

För att hyresgaranti ska beviljas krävs att den sökande har tecknat en hemförsäkring. Kvitto på detta ska uppvisas senast i samband med beviljande av ansökan.

### **3.2 Dokumentation**

Varje bedömning och beslut ska dokumenteras.

Som komplement till förordning (2007:623) om statligt bidrag för kommunala hyresgarantier finns Boverkets Vägledning för hyresgarantier (2012) där bland annat stöd ges för bedömning av behovs- och betalningsförmåga samt hur ansökan praktiskt går till. Handläggare av hyresgarantier ansvarar för ansökan om bidrag hos Boverket, vilket kan göras fyra gånger per år.

### **3.3 Garantins omfattning**

Hyresgarantin innebär att kommunen åtar sig att svara för hyresgästens skuld såsom för egen skuld och hyresvärden kan kräva betalning direkt från

kommunen, så kallad proprieborgen. Hyresgarantin gäller i två år och ska omfatta minst sex månadshyror. Kommunen kan besluta om längre giltighetstid än två år, om detta är särskilt motiverat.

Hyresgarantin omfattar hyreskostnad för mellan 6-24 månader under löptiden och kan efter individuell prövning även innehålla andra kostnader som kan uppstå till följd av exempelvis vanvård, skadegörelse och i samband med avflyttning från lägenheten. Garanti för sådana övriga kostnader är dock ingen automatisk del av en hyresgaranti utan behöver särskilt preciseras av ansökan och av kommunens beslut.

### **3.4 Avtal för hyresgarantin**

Kommunens beslut om hyresgaranti är en bilaga till hyresavtalet. I avtalet specificeras vad som ska ingå i hyresgarantiåtagandet och hur ersättning för vanvård eller onormalt slitage av hyresobjektet definieras och vilka krav som ställs på hyresvärden i denna fråga.

Kommunen kan säga upp hyresgarantin med nio månaders uppsägningstid. Uppsägning kan dock tidigast ske till tidpunkt som infaller två år efter det att hyresgarantin började gälla.

### **3.5 Infriande av garanti**

När hyresgästen inte betalar sin hyra i tid så kan hyresvärden rikta sitt krav direkt mot kommunen.

Kravet som hyresvärden riktar mot kommunen kan omfatta hela eller delar av den utställda garantin. Om kommunen infriat delar av garantin kvarstår garantin i de delar som inte infriats.

När kommunen har infriat garantin har kommunen rätt att kräva tillbaka pengarna från hyresgästen; så kallad regressrätt.

### **3.6 Regress**

När kommunen infriat hela eller delar av garantin uppkommer regressrätten. Regressrätten aktiveras genom att en skrivelse skickas till hyresgästen där kommunen påpekar att den infriade garantin innebär att hyresgästen har ett betalningsansvar mot kommunen. Hyresgästen uppmanas att antingen betala skulden, eller ta kontakt med kommunen för en överenskommelse om hur skulden ska regleras.

Om någon överenskommelse inte kan nås med hyresgästen kan ärendet drivas vidare genom ansökan om betalningsföreläggande. Om hyresgästen är försatt i konkurs kan en bevakningskrivelse skickas till konkursförvaltaren.

En överenskommelse om hur skulden ska regleras kan till exempel grundas på:

- en amorteringsplan,



- ett skuldsaneringsförslag, antingen frivilligt eller beslutat av kronofogdemyndigheten/tingsrätten
- ett engångsackord