

# Riktlinje för Kommunal hyresgaranti i Sala kommun

VÅRD- OCH OMSORGSNÄMNDEN

## OBLIGATORISKA UPPGIFTER (METADATA)

I samtliga styrdokument ska finnas uppgift om:

- Vilken instans som har fastställt dokumentet
- När dokumentet har fastställts, datum enligt ISO 8610 (åååå-mm-dd), fylls i av sekreterare/registrator efter beslut.
- Diarienummer, fås av registrator
- Dokumentansvarig, titel
- Vilka dokumentet gäller för
- Klassificering enligt dokumenthanteringsplan, fås av registrator
- När översyn av dokumentet bör göras
- Var dokumentet ska publiceras
- Vilket/ vilka dokument som eventuellt ersätts
- Relation, om t ex Policy efterföljs av riktlinje
- Författningssamling, nummer fås av registrator, om det är aktuellt

Dokumentansvarig har det yttersta ansvaret för dokumentet. Dokumentansvarig ansvarar för styrdokumentets kommunikering. I ansvaret ingår även att hålla dokumentet aktuellt genom att löpande se till att uppföljning och revision sker enligt anvisning i dokumentet eller om behov uppstår.

Revidering/översyn av styrdokument bör göras oavsett om dokumentet gäller till vidare. Lämplig tid är i samband med budgetprocess och/eller i början av mandatperiod.

### Metadata om dokumentet

<b>Dokumentnamn</b> Kommunal hyresgaranti i Sala kommun		<b>Dokumenttyp</b> Välj typ av dokument:	<b>Omfattar</b> Vård och omsorg
<b>Beslutsinstans</b> Vård- och Omsorgsnämnd	<b>Dokumentansvarig</b> Välj dokumentansvarig:	<b>Publicering</b> Ledningssystem	
<b>Beslutad/datum</b> 2021-12-15	<b>Översyn bör göras</b> 2022-12-15	<b>Klassificering</b> 1.3.1.	<b>Diarienummer</b> 2021/75
<b>Relation</b> [Relation]	<b>Ersätter</b> 2021-02-09		<b>Författningssamling</b>

# INNEHÅLL

OBLIGATORISKA UPPGIFTER (METADATA).....	3
1 BAKGRUND .....	5
1. Bakgrund.....	5
2. Syfte.....	5
3. Kommunal hyresgaranti .....	5
4 Bedömning.....	6
4.1 Uppgifter som ska ingå i behovsprövningen .....	6
5 Dokumentation .....	7
5.1 Garantins omfattning.....	7
5.2 Avtal för hyresgarantin .....	7
5.3 Infriande av garanti.....	7
5.4 Regress.....	7

# 1 BAKGRUND

## 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 få 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 Sala 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 fråntar 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 Sala kommun hanteras beslut och administration av kommunal hyresgaranti av budget- och skuldrådgivningen. I nämndens hantering gäller följande förutsättningar för att en sökande ska beviljas hyresgaranti:

1. Sökande ska vara folkbokförd i Sala 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.

## 4 Bedömning

Den enskilde ansöker hos budget- och skuldrådgivningen om hyresgaranti. 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.

### 4.1 UPPGIFTER SOM SKA INGÅ I BEHOVSPRÖVNINGEN

- Hushållets 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 Sala kommun innebär att ansökan om hyresgaranti ska bedömas restriktivt.

Hyresgaranti beviljas inte av Sala 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.

## 5 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.

### 5.1 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.

### 5.2 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.

### 5.3 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.

### 5.4 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 bevakningsskrivelse 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

## 6. Hyresgarantins omfattning

Hyresgarantin löper på under kontraktstiden och kan tidigast sägas upp efter 13 månader, den enskilde har ett eget tillsvidarekontrakt med besittningsskydd. Hyresgarantin omfattar hyreskostnaden under löptiden samt andra kostnader som kan uppstå till följd av exempelvis vanvård, skadegörelse och i samband med avflyttning från lägenheten.

Hyresvärd skall skriftligen meddela socialtjänsten om hyresinbetalning ej skett, i enlighet med de rutiner som finns för hyresgäster utan hyresgaranti. Störningar skall omgående rapporteras skriftligen. Hyresvärd skall omgående vidta åtgärder för avhysning och meddela hyresgäst uppsägning för omedelbar avflyttning om skäl för detta bedöms finnas.

## 7. Uppsägning

I avtalet om hyresgarantin skall framgå när hyresgarantin tidigast kan sägas upp om socialtjänsten och fastighetsägaren är överens om att hyresgaranti ej länge är nödvändig. Hyresgarantin kan tidigast sägas upp efter 2 år och då med en uppsägningstid om 9 månader. Detta innebär att senast efter 13 månader skall frågan om en uppsägning väckas.

## 8. Ansökan om bidrag

Under förutsättning att kommunen ställt ut hyresgaranti enligt förordning (2007:623) om statligt bidrag för kommunala hyresgarantier och det finns tillgängliga medel inom den ram som regeringen avsatt så uppgår det statliga bidraget till 5 000 kronor per garanti. Boverket fördelar ramen och beslutar om bidraget enligt följande arbetsordning:

1. Ansökan om preliminär tilldelning från kommunen till Boverket
2. Boverket gör en preliminär fördelning av ramanslag
3. Kommunen utfärdar garantier inom fördelad ram (om den ram kommunen blivit tilldelad tar slut kan kommunen ansöka om ytterligare ram)
4. Kommunen ansöker om bidrag
5. Boverket beslutar om bidrag
6. Boverket betalar ut bidrag

Ansökningar om preliminär årlig tilldelning av bidrag för hyresgarantier skall inges till Boverket senast den 10 december och avse tiden från 1 december till och med 30 november påföljande år. Ansökningsformulär

finns på Boverkets hemsida. Den preliminära tilldelningen är endast en möjlighet för kommunen att reservera en del av ramanslaget. Även kommuner som inte ansöker om preliminär tilldelning kan utfärda kommunala hyresgarantier och ansöka om bidrag för dessa.