

Styrdokument

KOMMUNAL HYRESGARANTI I ULRICEHAMNS KOMMUN



Våra styrdokument

[Normerande]

Policy - Vår hållning, övergripande
Riktlinjer - Rekommenderade sätt att agera
Regler - Absoluta gränser och ska-krav

[Aktiverande]

Strategi - Avgörande vägval och strategiområden från fullmäktigeberedningar
Program - Avgörande vägval och programområden från andra än fullmäktigeberedningar
Plan - Uppdrag, tidsram och ansvar

Innehåll

1	Bakgrund	4
2	Syfte	4
3	Kommunal hyresgaranti.....	4
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 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. Det kan till exempel vara personer som saknar fast anställning, har en betalningsanmärkning eller nyanlända med statlig etableringsersättning.

3 Kommunal hyresgaranti

En kommun får lämna en hyresgaranti om garantin innebär att ett hushåll får en hyresbostad med besittningsrätt 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 utbetalt 5000 kr per utfärdad garanti. Boverket administrerar dessa bidrag och följande förutsättningar behöver vara uppfyllda;

- Kommunen bedömer hushållets betalningsförmåga vara tillräckligt god.
- 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.

Hyresgarantin löper ut efter två år. Hyresgarantin kan förlängas om hyresvärden och kommunen bedömer det nödvändigt.

3.1 Bedömning

Den enskilde ansöker hos kommunen om hyresgaranti. Handläggaren ska bedöma om hyresgarantin är en förutsättning för att hushållet ska kunna få ett förstahandskontrakt. Hyresgaranti ska ej utgå 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 bör ingå i behovsprövningen är;

Hushållets inkomster

- Inklusive generella bistånd som bostadsbidrag, studiestöd, sjukförsäkring, a-kassa. Försörjningsstöd enligt socialtjänstlagen får inte räknas med.

Hushållets utgifter

Som utgångspunkt används Socialstyrelsens riksnorm. I den ingår:

- Livsmedel
- Kläder/skor
- Hygien
- Fritid/lek
- Försäkringar (hem, olycksfall, barn- och ungdomar)
- Förbrukningsvaror (vård och skötsel av hemmet)
- Media (telefoni, internet, streamingtjänster, dagstidning med mera)

Utöver ovan, så räknas också kostnader för bostad, arbetsresor, läkemedel/medicinsk vård, barnomsorg, hemtjänster med mera. Alla dessa kostnader för det enskilda hushållet ska ingå i bedömningen.

Tillgångar och skulder

- Sparande exempelvis sparkonton, fonder, aktier
- Skulder exempelvis studie, kontokort, billån

Kreditupplysning

- Betalningsanmärkningar

3.2 Dokumentation

Varje bedömning och beslut ska dokumenteras.

Vid varje bedömning ska en riskanalys göras, och dokumenteras, och bedömas i förhållande till nyttan.

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 omfattar;

- Minst sex månadshyror

- Ersättning för vanvård eller onormalt slitage av hyresobjektet.

3.4 Avtal för hyresgarantin

Kommunens borgensåtagande är en bilaga till hyresavtalet.

I avtalet specificeras vad som ska ingå i hyresgarantiåtagandet utöver minimikravet att hyresgarantin omfattar minst sex månadshyror under en tvåårsperiod, 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 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