

Riktlinjer för kommunal hyresgaranti i Haninge kommun

UTKAST

Dokumenttyp Riktlinje	Dokumentnamn Riktlinjer för kommunal hyresgaranti i Haninge Kommun	Gäller från datum EJ FASATÄLLT
Beslutat av EJ FASATÄLLT	Ansvarig för dokumentet Avdelning vuxen	Beteckning Dnr SN 2016/282
Dokumentinformation Riktlinjerna riktar sig till socialförvaltningens socialsekreterare på vuxenavdelningen. Riktlinjerna anger i vilka fall och hur kommunal hyresgaranti för lämnas samt hur de ska följas upp.		

Vad är kommunal hyresgaranti?

Kommunal hyresgaranti innebär att kommunen går i borgen för en hyresgäst som har tillräckligt god ekonomi för att ha ett eget boende, men som ändå har svårt att få en hyresrätt med besittningsskydd.

Kommunal hyresgaranti är inget bistånd enligt socialtjänstlagen.

Hyresgarantin lämnas med stöd av Lag (2009:47) om vissa kommunala befogenheter 2 kap. § 6.

Stöd till boende

Kommuner får lämna enskilda hushåll ekonomiskt stöd i syfte att minska deras kostnader för att skaffa eller inneha en permanentbostad.

Kommuner får också ställa säkerhet för att ett avtal om hyra av en bostadslägenhet fullgörs i syfte att enskilda hushåll ska få en permanentbostad med hyresrätt som är förenad med rätt till förlängning, om det enskilda hushållets behov av en sådan bostad inte kan tillgodoses på annat sätt.

Syfte

Kommunal hyresgaranti syftar till att minska behovet av bostäder som socialförvaltningen hyr ur i andrahand, så kallade sociala kontrakt. Det syftar även till att ge möjlighet till de som redan bor i andra hand i socialförvaltningens bostäder att skaffa sig eget boende.

Målgrupp

Hyresgaranti får lämnas till förmån för enskilda privatpersoner som

- Bor i någon av socialförvaltningens andrahandsbostäder såsom genomgångs-, försöks-, tränings- eller etableringslägenheter.
- Har visat ekonomisk skötsamhet med betalningar av hyror, andra utgifter.
- Har visat skötsamhet i sitt boende.

Handläggning

Utgångspunkt

Kommunal hyresgaranti till enskilda personer ska användas restriktivt. Garanti ska lämnas endast i de fall där det är enda möjligheten för den enskilde att skaffa sig egen bostad.

Handläggaren ska bedöma om hyresgarantin är en förutsättning för att hushållet ska kunna få ett förstahandskontrakt. Garantin får lämnas till bostäder utanför Haninge kommun.

Hyresgaranti får inte lämnas om kommunen bedömer att behovet av bostad kan tillgodoses på annat sätt.

Beslut om kommunal hyresgaranti ska föregås av en utredning. Utredningen ska göra i samarbete med hyresgästen och hyresvärden. 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 och a-kassa.

Hushållets utgifter

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

- Förbrukningsvaror

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

Tillgångar och skulder

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

Kreditupplysning

- Betalningsanmärkningar

Social situation

- Orsaken till bostadslösheten.
- Om personen som är aktuell för hyresgaranti har skött sitt tidigare boende.

Bedömning

- Bedömning av personens förutsättningar att utan hyresgaranti skaffa sig egen bostad.
- Bedömning av personens möjligheter att kunna betala hyran under garantitiden.
- Riskanalys om vilka risker som finns för och hur stor risken är att personen inte skulle klara av att betala sin hyra under garantitiden.
- Bedömning av riskerna med garantin i förhållande till nyttan.
- Hur den lämnade garantin kommer att följas upp i det enskilda fallet.
- Varje bedömning ska dokumenteras.

Beslut

Beslut om att lämna kommunal hyresgaranti får fattas av socialnämndens individutskott.

Kommunal hyresgaranti är inget bistånd enligt socialtjänstlagen och går därför inte att överklaga. Hyresgarantin lämnas med stöd av lag om vissa kommunala befogenheter 2 kap. § 6.

Ett beslut om hyresgaranti får förlängas efter nytt beslut av socialnämndens individutskott.

Omfattning av garantin

Garantin omfattar endast hyresinbetalning, kostnader för värme, vatten och avlopp. Garantin får aldrig omfatta räntekostnader, förseningsavgifter, påminnelseavgifter, rättegångskostnader, skadegörelse eller liknande.

Garantibeloppet får inte överstiga sex månadshyror.¹

Garantitiden får inte vara längre än två år från och med kontraktsdag.²

Av beslutet ska framgå:

- Hur många månadshyror garantin omfattar.
- Fram till vilket datum garantin gäller.
- Att det är en enkel borgen som tillämpas.³
- Övriga villkor

Beslut om kommunens borgensåtagande är en bilaga till hyresavtalet. I avtalet specificeras vad som ska ingå i hyresgarantiåtagandet.

Hyresvärden och hyresgästen ska delges vad som står i beslutet.

¹ Garantibelopp är det belopp som kommunen ytterst kan bli skyldig att betala.

² Garantitiden är den period som kommunens åtagande gäller – efter den tiden så kan kommunen aldrig bli betalningsskyldig.

³ Med *enkel borgen* menas att kommunen blir betalningsskyldig först sedan hyresvärden uttömt alla möjligheter att driva in skulden. Det vill säga att man genom utmätnings försök konstaterat att personen inte kan betala.

Uppföljning

Hyresvärden ska verka för att Haninge kommun ska få tidiga signaler vid störningar eller hyresskulder. Målet med detta är att kommunen i samråd med hyresvärden ska bedriva ett strukturerat arbete för ett hållbart boende. Vid eventuell misskötsel ska kommunen skyndsamt vidta åtgärder för att ge hushållet stöd.

Ansvarig handläggare ska varje månad kontrollera att hyresinbetalningarna har skett enligt hyresavtalet genom att ta in kvitto på betalt hyra.

Ansvarig handläggare ska var tredje månad kontakta hyresgästen för att utreda om det har skett förändringar i hushållets ekonomi eller sammansättning som kan påverka hyresinbetalningarna.

Socialnämnden ska i varje årsredovisning följa upp utställda hyresgarantier. Av uppföljningen ska det framgå antalet utställda garantier, totala beloppet, garantier som har löpt ut och garantier som har infriats samt skälet till det.

I kommunens bokslut redovisas de av kommunen lämnade hyresgarantierna.

Om garantin ska infrias

Om 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*.

Regress

Om 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 eller tingsrätten,
- ett engångsackord

Övergång från befintliga andrahandskontrakt till hyresgaranti

I samband med införandet av systemet med kommunal hyresgaranti ska socialförvaltningen gå igenom befintliga andrahandskontrakt och bedöma i vilka fall det är lämpligt att använda hyresgarantin för att hyresgästen kan flytta till annat boende eller i vissa fall omvandla bostaden till eget kontrakt.

Boverkets statsbidrag

Enligt förordningen (2007:623) om statligt bidrag för kommunala hyresgarantier, kan en kommun få utbetalat 5 000 kronor 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.

I de fall där det är möjligt ska socialförvaltningen ansöka om detta stadsbidrag.

Handläggare av hyresgarantier ansvarar för ansökan om bidrag hos Boverket, vilket kan göras fyra gånger per år.
