



Kommunstyrelsekontoret

Handläggare: Sylvia Christiansen
Titel: Lokalstrateg
E-post: sylvia.christiansen@norrtalje.se

Till: Kommunstyrelsen

Utredning av införande av kommunala hyresgarantier

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår:

Kommunstyrelsen beslutar:

1. Godkänna redovisningen av att uppdraget att utreda införandet av kommunala hyresgarantier i Norrtälje kommun har genomförts.
2. Ge Kommunstyrelsekontoret i uppdrag att ta fram riktlinjer och rutiner för tilldelning, uppföljning och administration av hyresgarantierna i samverkan med berörda förvaltningar.
3. Införa kommunala hyresgarantier i Norrtälje kommun i enlighet med framtagna riktlinjer och rutiner.
4. Kommunstyrelsekontoret ska söka statligt bidrag från Boverket för varje utfärdad hyresgaranti.

Sammanfattning

Kommunstyrelsekontoret har, i samarbete med konsult, utrett förutsättningarna för införande av kommunala hyresgarantier i Norrtälje kommun. Syftet med garantin är att underlätta för hushåll med tillräcklig betalningsförmåga, men som inte uppfyller hyresvärdars krav på exempelvis fast inkomst, avsaknad av betalningsanmärkningar eller godkända boendereferenser, att få ett förstahandskontrakt på bostadsmarknaden.

Utredningen visar att det finns ett potentiellt behov och ett positivt intresse från både allmännyttan och privata hyresvärdar för en sådan modell. Införandet bedöms kunna bidra till en tryggare och mer långsiktig bostadssituation för ett tiotal hushåll årligen, med störst nytta för exempelvis barnfamiljer, unga vuxna och personer med tidsbegränsade anställningar. Kostnaden för kommunen bedöms som marginell och det finns möjlighet att söka statligt bidrag om 5 000 kronor per garanti. Erfarenheter från andra kommuner visar att modellen kan implementeras med låg risk för kommunen och med tydlig nytta för individen.

Ärendet

Bakgrund

Utredningen visar att det i Norrtälje kommun finns en grupp medborgare som inte uppfyller formella krav från hyresvärdar för att beviljas förstahandskontrakt, trots att de har dokumenterad betalningsförmåga. Det handlar ofta om hushåll med betalningsanmärkningar, projektanställningar, kortare anställningsformer eller egenföretagande, som på grund av hyresvärdars interna regelverk inte bedöms som kreditvärda. Målgruppen för kommunal hyresgaranti har uppskattats med stöd av inkomststatistik och hyresvärdars kravprofiler, där faktorer som krav på inkomstnivå i förhållande till hyresbelopp, avsaknad av betalningsanmärkningar samt fast anställning eller godkänd referenshistorik vägs in. Analysen bygger på lokala data från SCB, Roslagsbostäder och privata fastighetsägare i kommunen.

Införandet av en kommunal hyresgaranti syftar till att kommunen går i borgen för hyresgästen, under förutsättning att denne uppfyller fastställda ekonomiska kriterier. Hyresgarantin omfattar upp till sex månadshyror och ska gälla i minst två år. Den sökande ansvarar själv för att hitta bostad, varpå kommunen kan utfärda garantin till aktuell hyresvärd. Kommunen får regressrätt vid eventuell utbetalning.

Juridiska och ekonomiska förutsättningar

Kommunala hyresgarantier får ges under förutsättning att de inte bryter mot statsstödsregler eller konkurrensneutralitet. Garantierna utformas så att de är avgränsade i omfattning och tidsperiod. Kommunen har möjlighet att söka statligt bidrag från Boverket (5 000 kronor per garanti).

Tidplan och genomförande

En pilotstudie kan omfatta 10 garantier årligen och syftar till att samla erfarenheter, utvärdera arbetssätt samt bedöma behov, kostnader och effekter i praktiken inför ett eventuellt bredare införande. Ett införande kan ske från och med januari 2026 om riktlinjer och rutiner utarbetas och beslutas under hösten 2025. Kommunstyrelsekontoret ansvarar för att följa upp pilotstudien och återrapportera resultat och rekommendationer till kommunstyrelsen under första halvåret 2027.

Alternativ vid uteblivet beslut

Om beslut inte fattas bedöms vissa hushåll fortsatt stå utan möjlighet till förstahandskontrakt trots tillräcklig inkomst, vilket riskerar att leda till otrygga boendelösningar som andrahandskontrakt, olovligt boende eller fortsatt beroende av socialt andrahandsboende. Detta kan öka trycket på kommunens sociala boendelösningar och minska självförsörjningsmöjligheterna för drabbade individer.

Samlad bedömning samt konsekvenser av uteblivet beslut

Kommunala hyresgarantier är ett flexibelt och kostnadseffektivt verktyg som komplement till kommunens bostadsförsörjningsansvar. De skapar förutsättningar för självständighet, trygghet och minskat beroende av sociala insatser. Detta sker med låg ekonomisk risk för kommunen, eftersom garantin sällan behöver infrias och kommunen har rätt att återkräva eventuella utgifter från hyresgästen. Om beslut inte fattas bedöms vissa hushåll fortsatt stå utan möjlighet till förstahandskontrakt trots tillräcklig inkomst, vilket riskerar att leda till otrygga boendelösningar som andrahandskontrakt, olovligt boende eller fortsatt beroende av socialt andrahandsboende. Detta kan öka trycket på kommunens sociala boendelösningar och minska självförsörjningsmöjligheterna för drabbade individer.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av kommunstyrelsekontoret i samverkan med samhällsbyggnadskontoret och kommunens lokalstyrgrupp. Synpunkter har inhämtats från Roslagsbostäder, Campus Roslagen och privata fastighetsägare. Uppdraget har genomförts av Juni Strategi i dialog med kommunens representanter.

Ekonomiska konsekvenser

Utredningen bedömer att ett tiotal garantier per år kan bli aktuella. Kommunen kan ansöka om 5 000 kr per garanti från Boverket, vilket innebär att en viss extern finansiering är möjlig. Garantin innebär ett borgensåtagande från kommunens sida, men träder endast i kraft om hyresgästen inte fullgör sina åtaganden. Kommunen har då rätt att återkräva kostnaden från hyresgästen.

Erfarenheter från andra kommuner som infört kommunala hyresgarantier visar att garantin i praktiken sällan behöver infrias. I genomsnitt har färre än två fall per kommun och år lett till faktisk betalning, vilket tyder på låg ekonomisk risk.

Förslaget innebär därmed ett begränsat men reellt åtagande för kommunen. Det påverkar driftbudgeten, då det är fråga om ett löpande åtagande snarare än investering. Det finns idag inga medel avsatta i kommunens mål- och budgetdokument för ändamålet. Eventuella utgifter i samband med införandet behöver därför hanteras inom befintlig ram, alternativt föreslås i kommande budgetprocess. Finansieringsansvar bör initialt ligga på kommunstyrelsen, med eventuell framtida fördelning i dialog med berörda verksamheter beroende på vilka målgrupper som prioriteras.

Införandet av ett mindre pilotprogram under 2026 bedöms kunna rymmas inom kommunstyrelsens ordinarie ekonomiska utrymme vid prioritering.

Konsekvenser för barn

Kommunala hyresgarantier kan bidra till stabilare bostadssituationer för barnfamiljer och minska risken för trångboddhet eller osäkra andrahandslösningar. En trygg bostad är avgörande för barns möjlighet till hälsa, utbildning och fritid.

Landsbygds- och skärgårdsperspektiv

Hyresgarantin föreslås gälla kommunövergripande och kan användas för hushåll som söker bostad även i landsbygds- och skärgårdsområden. På så sätt kan garantin underlätta inflyttning och etablering även i dessa delar av kommunen.

Jenny Nordström
Tf. Kommundirektör
Kommunstyrelsekontoret

Johan Hernman
Stabs- och planeringschef
Stabs- och planeringsavdelningen

Bilaga

1. Juni Strategi: Rapport "Utreda införande av kommunala hyresgarantier", 2025-06-05

Beslut skickas till

Kommunstyrelsekontoret
Socialförvaltningen
Samhällsbyggnadskontoret
Roslagsbostäder
Campus Roslagen
Ekonomikontoret
Lokala fastighetsägare och bostadsaktörer