

Slutrapport

Uppdrag 2: Kommunala hyresgarantier

Norrtälje kommun, 2025-06-05

Innehållsförteckning

Kapitel	Sida
Om uppdraget & metod	3
Om Norrtäljes befolkning och bostadsbestånd	9
Uppdrag 2: Kommunala hyresgarantier	12
Om kommunala hyresgarantier	13
Vilka krav tillämpar hyresvärdar i kommunen	18
Teoretisk beräkning av inkomstkrav	23
Erfarenhetsåterföring från Södertälje	26
Slutsats och rekommendation	29



Om uppdraget och metoden

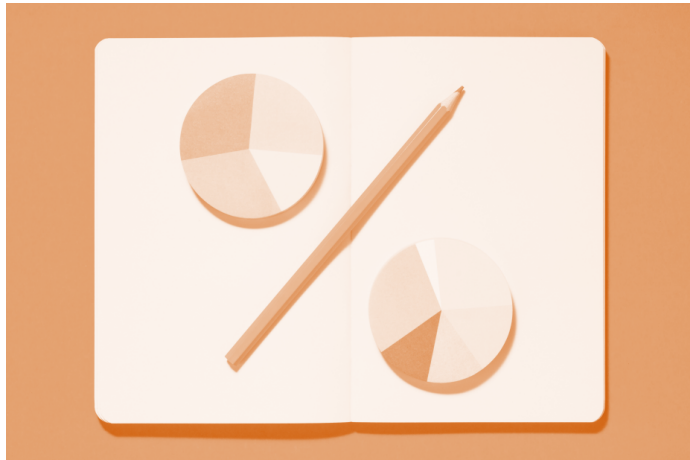
Rapportens innehåll

Om uppdraget

Juni Strategi har fått i uppdrag av Kommunstyrelsekontoret och Samhällsbyggnadskontoret i Norrtälje kommun att utreda olika frågeställningar kopplade till bostadsförsörjning för kommuninvånare som av olika anledningar inte själva kan lösa sin boendesituation med de nuvarande förutsättningar som råder på den lokala bostadsmarknaden.

Uppdraget har delats upp i 5 olika deluppdrag där del 1 till 3 slutrapporteras till Kommunledningskontoret och deluppdrag 4 och 5 till Samhällsbyggnadskontoret.

Ansvarig för beställningen hos Norrtälje kommun är Carl Luna. Denna rapport hanterar deluppdrag 2, se beskrivning till höger.



Deluppdrag

1. Underlag för en långsiktig plan för arbetet med mottagande, inklusive bostadsplacering, av anvisade nyanlända ska tas fram. Detta för att minimera risken för utanförskapsområden och maximera möjligheten till egenförsörjning.

Ansvar: Kommunstyrelsekontoret

2. Utreda införande av kommunala hyresgarantier.

Ansvar: Kommunstyrelsekontoret

3. Utreda förutsättningar för en gemensam bostadskö med privata fastighetsägare för att möta socialtjänstens behov av bostäder.

Ansvar: Kommunstyrelsekontoret

4-5. Kartlägga och analysera behovet av verksamhetslokaler med specifikt fokus på ansvar enligt LSS samt utreda alternativa boendeformer (för äldre) samt identifiera och initiera projekt med relevanta intressenter.

Ansvar: Samhällsbyggnadskontoret

Om deluppdrag 2

Utreda införandet av kommunala hyresgarantier

Uppdrag

Utredningen innefattar att analysera vilka effekter ett eventuellt införande av kommunala hyresgarantier skulle innebära för Norrtälje kommun. Hur stort är behovet hos kommunens invånare samt vilka möjliga effekter på tillgången till bostäder som implementeringen av kommunala hyresgarantier skulle kunna ge.

Metodik

- Juni Strategi genomför en övergripande kartläggning för att uppskatta en potentiell efterfrågan av kommunala hyresgarantier bland olika hushåll.
- Intervjuer med privata hyresvärdar i kommunen samt allmännyttan, för att kartlägga vilka inkomstkrav som ställs för att beviljas ett förstahandskontrakt.
- I den mån det är möjligt undersöks hur många potentiella hyresgäster som nekas kontrakt på grund av krav som en kommunal hyresgaranti skulle kunna hjälpa dem att uppfylla.
- Djupintervju och analys av erfarenheter från andra kommuner som implementerat kommunala hyresgarantier där fokus ligger på effekter, utmaningar och framgångsfaktorer.
- Vidare lyfts för- och nackdelar utifrån Boverkets årliga bostadsmarknadsenkät bland kommuner som tillämpar kommunala hyresgarantier och de som valt att inte göra det.

Resultat

Deluppdrag 2 resulterar i en sammanställning i rapportformat av potentiell efterfrågan, kartläggning av fördelar och nackdelar som följer av ett införande samt erfarenhetsåterföring från andra kommuner.

Vid behov ingår ett eventuellt tjänsteutlåtande. Detta beslutas i samråd med kommunen efter att sammanställningen är gjord.

Disposition

Uppdraget innehåller fem delkapitel, se nedan.

Deluppdrag 2: Kommunala hyresgarantier

Om kommunala hyresgarantier

Vilka krav tillämpar hyresvärdar i kommunen

Teoretisk beräkning av inkomstkrav

Erfarenhetsåterföring från Södertälje

Slutsats och rekommendation

Om arbetsprocess

Uppdraget är genomfört i januari till och med juni 2025. Underlag och analys har genomförts av Anna Persson, Robin Svensén och Mikael Berg på Juni Strategi. Arbetsprocessen har inkluderat nästintill veckovisa avstämningsmöten med en beställargrupp bestående av Carl Luna, Lina Segrell, Anders Öhman och Sylvia Christiansen.

Information och underlag för del 1, 2 och 3 har presenterats och förankrats med lokalstyrgruppen fredagen den 11 april.

Information och underlag för del 4 och 5 har presenterats och förankrats med lokalstyrgruppen den 16 maj.

Lokalstyrgrupp för utredningen

Anna Keskitalo	Samhällsbyggnadsdirektör
Ann-Sophie Holgersson	Förbundsdirektör
Catarina Odenberg	Socialdirektör
Frida Karlsson	VD Campus Roslagen
Germund Jonsson	Ekonomidirektör
Hasse Heuser	Fastighetschef
Jenny Nordström	Tf. Kommundirektör
Johan Hernman	Stab- och planeringschef
Zara Lahouar	VD Roslagsbostäder



Metod och källor

Studiens metod bygger både på kvalitativ och kvantitativ data. Se figuren till höger.

Rapporter och utredningar

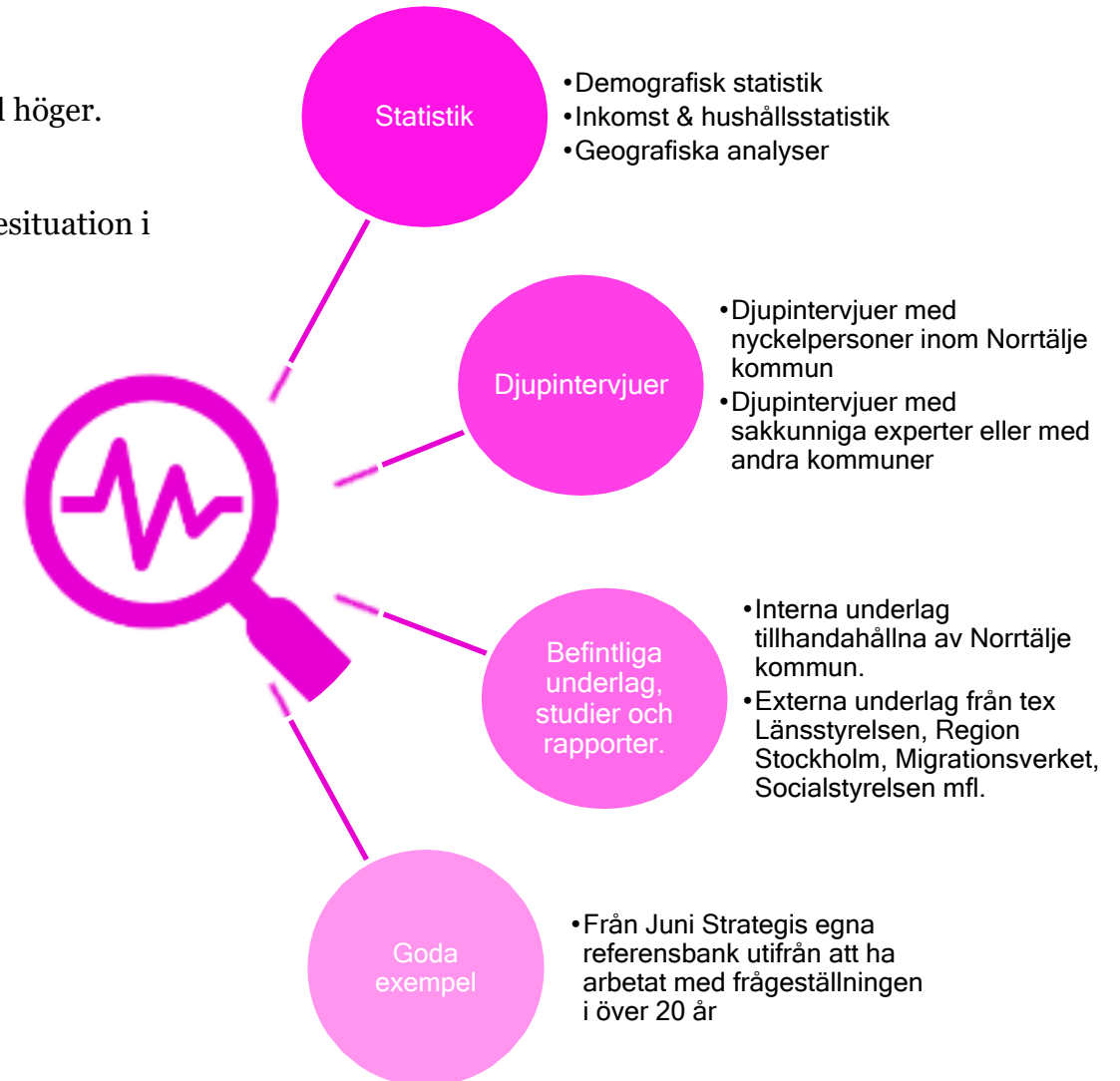
- Länsstyrelsen; Bostad sist? Om bosättningslagen och nyanländas boendesituation i Stockholms län
- Värmdö kommun: Bosättning för nyanlända
- Bostadsmarknadsenkäten 2024: Boverket
- Uppsala Bostadsförmedling
- Boendesegregationens utveckling, Boverket
- Handlingsplan för kommunal bostadsförsörjning, Regeringen

Statistikdatabaser

- Migrationsverket
- Boverket – öppna data såsom Segregationsbarometern
- Brottsförebyggande rådet
- MSCI
- Norrtälje kommun
- Roslagsbostäder
- Statistiska centralbyrån

Djupintervjuer

Se lista på nästa sida.



Genomförda djupintervjuer

Intervjuer genomförda via Teams eller telefon under mars 2025

Representanter inom Norrtälje kommun

Person	Funktion på Norrtälje kommun och KSON
1 Ann-Sophie Holgersson	VD, KSON
2 Catarina Odenberg	Socialdirektör
3 Elisabeth Segerstedt	Seniorsamordnare
4 Frida Karlsson	VD, Campus Roslagen
5 Lahouar, Zara	VD Roslagsbostäder
6 Madeleine Rietschel	Äldreombudsman
7 Mona Larsson	Avdelningschef Beställning och kvalitet, KSON
8 Olof Sigfrid	Trygghets och säkerhetschef
9 Sari Sari	Enhetschef, Socialkontoret
10 Sofie Adlerz	Strateg, jämställdhet, våld i nära relation
11 Sylvia Christiansen	Lokalstrateg
12 Tove Videfors	Bosociala frågor, Roslagsbostäder
13 Helene Wallin	Uthyrningschef, Roslagsbostäder

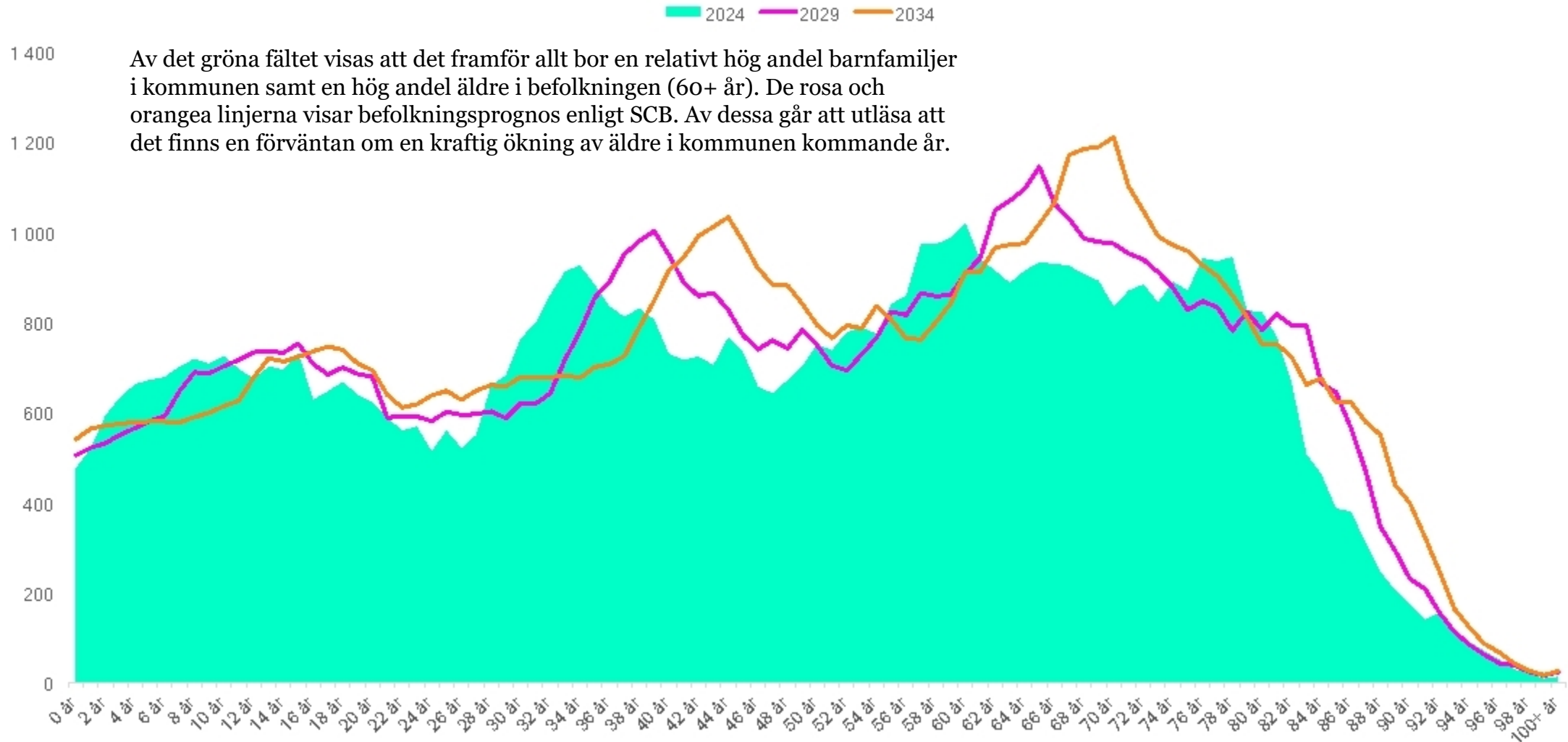
Externa representanter och aktörer

Person	Funktion
1 André Rosberg	Affärsutvecklare, Credentia
2 Jan-Ove Östbrink	SKR - Bostadspolitisk expert
3 Marc Micallef	VD, Credentia
4 Marika Philipsson	VD, Blomsterfonden
5 Martin Hagman	VD, Riflex
6 Mikael Berg	VD, Juni Strategi
7 Mona Linden	VD, Uppsala bostadsförmedling
8 Monika Matic	Sociala Boendeenheten, Södertälje kommun
9 Olle Huusko	VD, Tranvik
10 Tobias Kjellin	Affärsområdesansvarig, Arwidsro
11 Åsa Brännström	Boendesamordnare sektor välfärd omsorg, Sundbyberg Stad,
12 Gerd Holmgren	Trollhättan Stad

Om Norrtäljes befolkning och bostadsbestånd

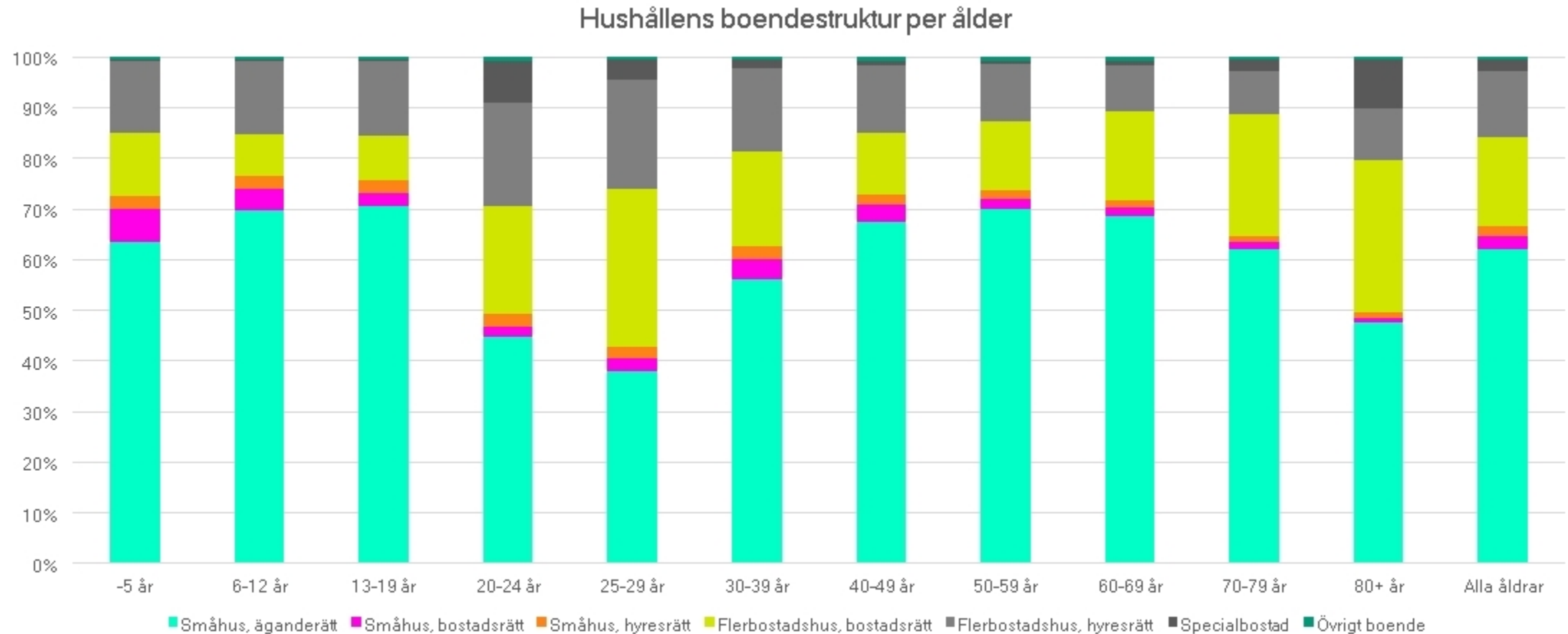
Befintlig åldersstruktur och SCBs befolkningsprognos

Norrtälje kommun, 2024



Hushållens boendestruktur

Norrtälje kommun 2024



Uppdrag 2: Kommunala hyresgarantier

Norrtälje kommun, 2025-06-05

Om kommunala hyresgarantier

Kommunala hyresgarantier i Storstockholms kommuner

Vad är kommunala hyresgarantier?

Syftet med kommunal hyresgaranti är att ge stöd till hushåll som bedöms ha ekonomiska förutsättningar att utan försörjningsstöd enligt socialtjänstlagen fullgöra hyresbetalningar, men som trots det har svårt att etablera sig på bostadsmarknaden och få en hyresrätt med besittningsskydd. Det kan exempelvis bero på tidigare betalningsanmärkningar eller att personen har en annan anställningsform än den som är tillsvidare.

Med andra ord innebär kommunal hyresgaranti 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. Hyresgarantin innebär inte att hyresgästen kan låta bli att betala hyran. Betalas inte hyran av hyresgästen och kommunen behöver agera borgenär har kommunen rätt att kräva tillbaka pengarna i efterhand.

Av Storstockholms 26 kommuner är det tre kommuner som idag ställer ut kommunala hyresgarantier. Dessa är Salem, Södertälje och Nynäshamn. Totalt är det 58 av Sveriges 290 kommuner som tillämpar kommunala hyresgarantier.

I 52 av 58 kommuner som använder kommunala hyresgarantier är det socialförvaltningen som handlägger hyresgarantierna.



Vad innebär kommunala hyresgarantier?

För kommunen

- Kommunen har rätt att välja hur de vill utforma det borgensåtagande som en hyresgaranti innebär, dvs hur borgensåtagandet ska vara utformat samt hur regressrätt ska hanteras
- Kommunen kan ansöka om statligt bidrag om 5 000 kr per garanti via Boverket. För att det statliga bidraget från Boverket ska utgå måste dock garantibeloppet omfatta minst sex månadshyror och garantin ska gälla i minst två år.
- Kommunen behöver genomföra en behovsprövning för att visa att hushållet inte får bostad utan garantin men har ekonomiska förutsättningar att klara av kostnaden för bostaden.
- Kommunen undersöker att hyresgästen inte har ett eget boende och att hyresgästen inte skulle få tillgång till ett eget boende utan en kommunal hyresgaranti
- Kommunen har rätt att välja om de vill utöka garantin ytterligare.

För hyresvärden

- En kommunal hyresgaranti innebär att hyresvärdens breddar sin kundkrets.
- Det innebär även att hyresvärden får en extra säkerhet och på så sätt kan erbjuda lägenheter till fler människor.
- Många gånger klarar de som söker en bostad av att betala hyresbetalningarna, men kan av olika anledningar inte uppfylla de krav som hyresvärden ställer - på exempelvis fast inkomst eller inga tidigare betalningsanmärkningar.
- Om det finns en potentiell hyresgäst där hyresvärden ser ett behov av en hyresgaranti bör hyresvärden meddela den potentiella hyresgästen om möjligheten att ansöka om hyresgaranti.

För hyresgästen

- Hyresgästen ansöker om en kommunal hyresgaranti hos kommunen. I de flesta fallen är det socialförvaltningen som sköter den kommunala hyresgarantin.
- Kommunen gör en behovsprövning för att undersöka hyresgästens ekonomiska förutsättningar
- Kommunen undersöker eventuella skulder och betalningsanmärkningar
- Hyresgarantin omfattar max sex månadshyror och ska gälla i minst två år
- Hyresgarantin innebär inte att hyresgästen kan låta bli att betala hyran.
- Om hyresgarantin måste utnyttjas har kommunen rätt att i efterhand kräva tillbaka skulden av hyresgästen - med andra ord kvarstår betalningsansvaret.
- Det är upp till varje kommun att besluta om hur hyresgarantin ska kunna nyttjas samt vilka återbetalningsskyldigheter som ska gälla.

Kommuner som ställer ut hyresgarantier

Boverkets bostadsmarknadsenkät 2024

I diagrammet till höger presenteras olika grupper av kommuninvånare som har fått hjälp av kommunala hyresgarantier. Som framgår är det framför allt personer med betalningsanmärkningar och skulder som har hjälpts av kommunal hyresgaranti. Bland de 11 kommuner som anger "annan målgrupp" är det 7 av 11 kommuner som svarar att hyresgarantin har använts till nyanlända. En av kommunerna svarar att hyresgarantin bland annat används till personer med missbruk, psykisk ohälsa, våldsutsatta personer samt nyanlända. Två kommuner svarar att de inte har haft någon som ansökt om kommunens hjälp med hyresgaranti.

Få kommuner har behövt agera borgenär

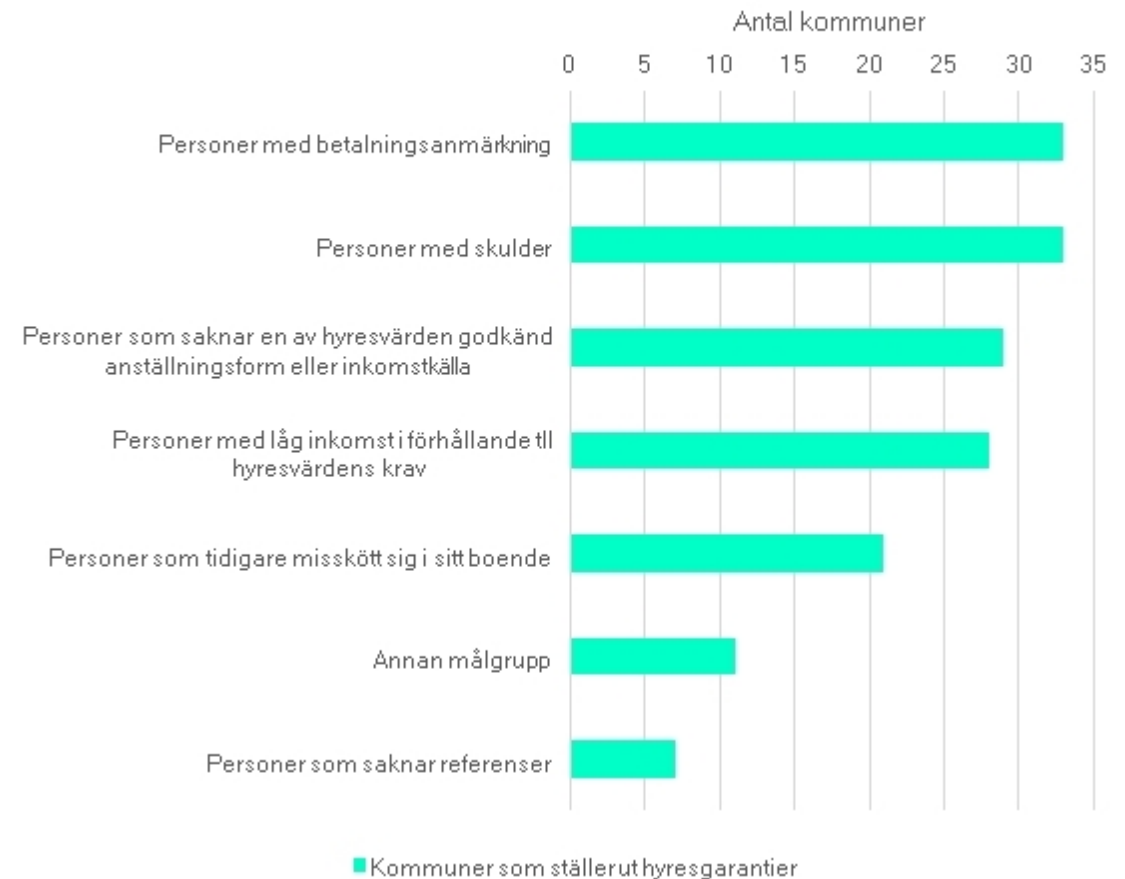
En fråga i bostadsmarknadsenkäten berör huruvida kommunerna under det senaste året har behövt infria sitt åtagande som borgenär och betala hyra för en hyresgäst. Av de 58 kommuner som erbjuder kommunala hyresgarantier har 20 gjort detta under det gångna året. Dock rör det sig om ett mycket litet antal fall i varje kommun, i genomsnitt färre än två per kommun.

Möjlighet att ansöka om statligt bidrag

En kommun som har lämnat en hyresgaranti kan retroaktivt ansöka om statligt bidrag hos Boverket. Bidrag kan lämnas med 5 000 kr per utfärdad hyresgaranti. I Boverkets bostadsmarknadsenkät år 2024 uppgav 20 av de 58 kommuner att de ansökt om bidraget.

Under 2024 utfärdades 109 ansökningar om bidraget utspritt på 14 kommuner. Beloppet för de 109 bidragen motsvarade år 2024 545 000 tkr.

Vilka är personerna som kommunal hyresgaranti har hjälpt i kommunen?



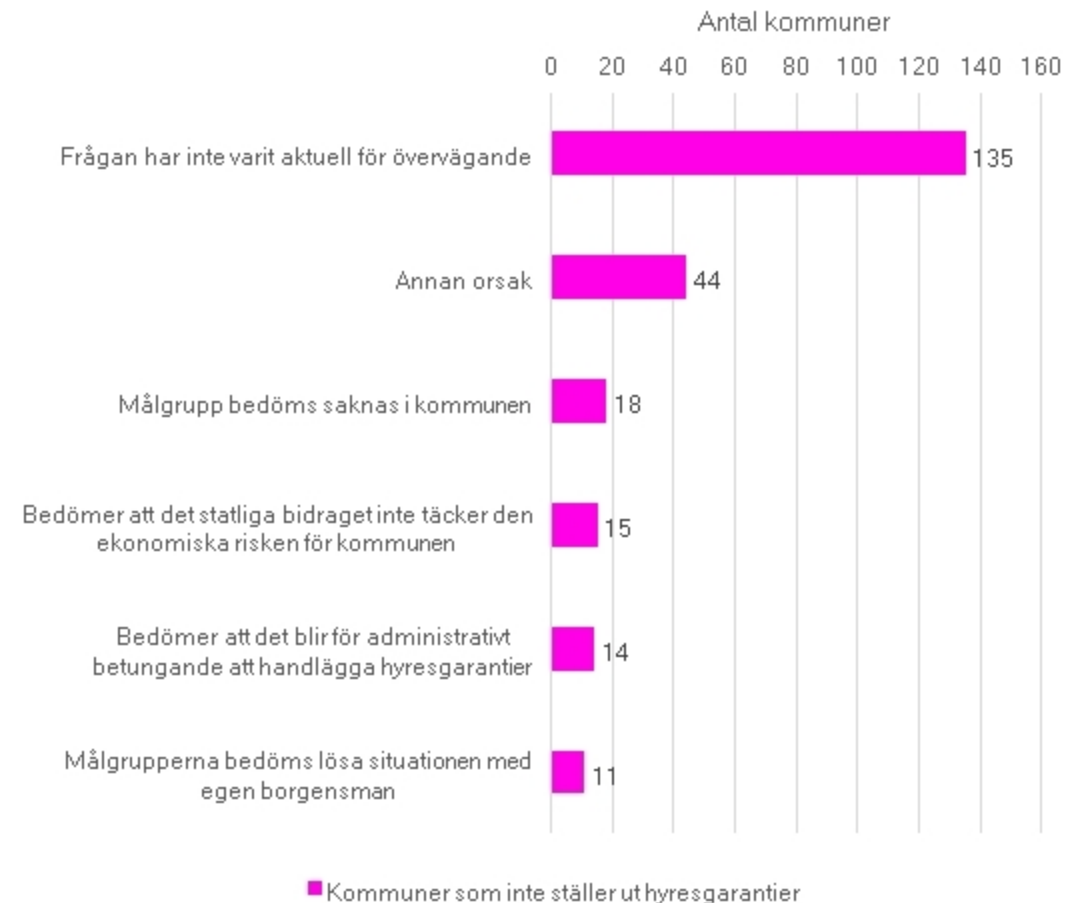
Kommuner som inte ställer ut hyresgarantier

Boverkets bostadsmarknadsenkät 2024

Den vanligaste anledningen som uppges i enkäten till varför kommuner inte ställer ut hyresgarantier är för att det helt enkelt inte varit aktuellt för övervägande. Som andra orsaker nämner vissa att det är under utredning. Några uppger att de istället för garantier använder sig av sociala andrahandskontrakt och vissa uppger att de har en egen variant av hyresgaranti.

Andra anledningar till varför kommunen inte har kommunal hyresgaranti är att det anses för komplicerat eller att det kommunala bostadsbolaget eller privata fastighetsägare inte accepterar garantierna. I vissa fall har kommuner utrett men politikerna har ännu inte fatta beslut om att ansöka om hyresgarantier.

Varför ställer kommunen inte ut hyresgarantier?



Vilka krav tillämpar
hyresvärdar i kommunen?

Roslagsbostäders krav 1/2

All uthyrning av Roslagsbostäders lägenheter följer god sed på hyresmarknaden, GDPR, samt de tio grundkraven nedan.

Hyresgästen ska:

1. Vara myndig
2. Ha svenskt personnummer
3. Uppfylla Roslagsbostäders krav på inkomst
4. Uppfylla Roslagsbostäders krav gällande skulder och betalningsanmärkningar
5. Som avtalsinnehavare ha behov av bostaden, bo permanent och vara folkbokförd på adressen.
6. Ha en gällande hemförsäkring
7. Enbart ha ett hyresavtal för bostad
8. Uppvisa referenser
9. Säkerställa att antal boenden i bostaden är vara rimlig i förhållande till bostadens storlek
10. Ha skött relation med Roslagsbostäder de senaste 2 åren

Krav gällande inkomst (nr 3)

Grundkravet för att få hyra en bostad är att månadsinkomsten efter skatt överstiger månadshyran. Det är upp till den sökanden att visa och styrka inkomsten.

Som godkänd inkomst räknas:

- Inkomst av tjänst (lön)
- Inkomst av eget företagande
- Pension
- Av myndighet beviljat stöd eller bidrag (för försörjningsstöd gäller att det ska vara styrkt av Norrtälje kommun)

Krav gällande skulder och betalningsanmärkningar (nr 4)

Roslagsbostäder tar kreditupplysning på alla som blir aktuella för ett hyresavtal på bostad.

- Den sökande får inte ha någon skuld till Roslagsbostäder eller annan hyresvärd.
- Den sökande får inte ha uppkommit med några betalningsanmärkningar under de senaste 12 månaderna.

Roslagsbostäders krav 2/2

Sökande som inte uppfyller kraven

Roslagsbostäder använder sig av olika spärrar som innebär att en sökande inte kan göra en intresseanmälan på lediga bostäder under den tiden spärren är aktiv. En spärr utfärdas inom dessa kriterier;

Spärr "Ej godkänd"

Personen anser inte uppfylla Roslagsbostäders grundkrav.

Spärr "Skuld"

Personen har aktuella skulder till Roslagsbostäder. Spärren ligger kvar till dess att den är reglerad och bokförd i bolagets fastighetssystem.

Spärr "Misskött relation"

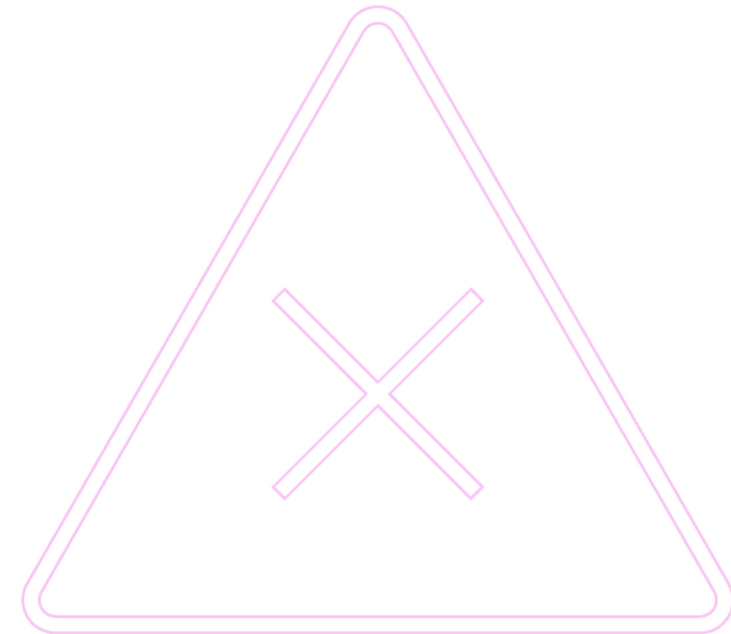
Personen har misskött sin relation till Roslagsbostäder

Spärr "Kreditupplysning ej godkänd"

Den kreditupplysning som gjorts i samband med kommande avtalsteckning ej var godkänd.

Spärr "Referens ej godkänd"

Den boendereferens som inhämtades i samband med kommande avtalsteckning godkändes inte



Andra fastighetsägares krav

En variation av krav och villkor som kan gälla

Utöver Roslagsbostäder finns det även andra fastighetsägare som förmedlar hyresrätter i kommunen. I tabellen visas en sammanställning över de olika krav fastighetsägarna tillämpar för hyresgäster. Informationen är inhämtad via intervjuer.

"Det är jättesvårt att veta hur många som är intresserade av våra bostäder men som av olika anledningar inte får tillgång till dem. Vi är väldigt tydliga i vår kommunikation vilka krav som gäller, så många faller säkert bort redan där."

Privat fastighetsägare	Inkomstkrav	Ålders/målgruppskrav	Övriga krav	Förmedlas via
Arwidsro	Inga specifika och godkänner borgenär	-	-	Stockholms Bostadsförmedling, Riksbyggen & HomeQ
Tranvik	2-2,5 gånger årshyra	-	Inga skulder hos Kronofogden, Anställningsintyg	HomeQ
Riflex	3 gånger årshyran <i>"hyran ska stå i rimlig proportion till hushållets inkomst"</i>	-	Inga betalningsanmärkningar	Bostäderna förmedlas via Riflex hemsida via intresseansökningar
Blomsterfonden	-	60+ år	Medlem hos Blomsterfonden (400 kr/år)	Förmedlas i turordning via Blomsterfonden.
Campus Roslagen	För ungdomskontrakt: 190 000 kr/år i årsinkomst	-Studentbostäder -20 - 28 år för ungdomskontrakt -Nyrekryterade i kommunen	-Erbjuder ungdomskontrakt 20-28 år samt förtur till nyrekryterade i kommunen (dock är dessa kontrakt tidsbestämda om 2 respektive 1 år) -Inga skulder hos Kronofogden	Campus Roslagens egen hemsida

Fastighetsägarnas (privata och allmännyttan) syn på behovet av kommunala hyresgarantier

Från djupintervjuer

Positivt intresse för kommunala hyresgarantier bland privata och kommunala fastighetsägare

I intervjuer med privata fastighetsutvecklare och allmännyttan är det ingen som sedan tidigare har haft erfarenhet av att arbeta med kommunala hyresgarantier. Insikten och kunskapen kring hur den kan fungera varierar. Däremot framkommer att det finns ett positivt intresse för att det skulle införas som ett verktyg i kommunen hos alla.

På frågan i vilket omfattning de själva ser att en kommunal hyresgaranti skulle kunna vara aktuell för nya hyresgäster i deras egna bestånd anges:

Vi har 40 uthyrningar om året, tänker att upp till 5 stycken per år skulle kunna vara behjälpliga av hyresgarantin.
(Privat aktör)

80% uppfyller inte kraven som söker bostad hos oss. Det är ungefär så det ser ut hos andra. Av dessa skulle 20-30 % kunna hyra om det fanns en kommunal hyresgaranti. De andra har för låga inkomster.
(Privat aktör)

De flesta som kontaktar oss uppfyller våra krav vad gäller inkomst. Däremot blir vi emellanåt tvungna att tacka nej eftersom de kan ha tidigare skulder.
(Campus Roslagen)

Men en något optimistisk bild av användningsområdet

Men, i samband med djupare frågeställningar och ökad förståelse för hur en hyresgaranti kan fungera, framkommer att de privata aktörerna har en väldigt optimistisk uppfattning gällande antal och att bedömningen inte är helt realistisk utifrån deras egna rutiner, krav och ambitioner.

Det är ett fåtal som skulle kunna ha blivit hyresgäster hos oss. Det är inte så många yngre, utan mer medelålders eller uppåt, som inte har ekonomin, men där allt annat är bra!"
(Privat aktör)

Om det enbart handlar om ekonomi, då kan det vara riktigt bra, men det kan ju också vara andra utmaningar kopplat till detta ur sociala perspektiv. För oss är det jätteviktigt att vi får in hyresgäster som bidrar till grannsämja och skapar trygghet.
(Privat aktör)

Vi skulle använda det. Det skulle vara en möjlighet för framför allt yngre personer
(Allmännyttan)

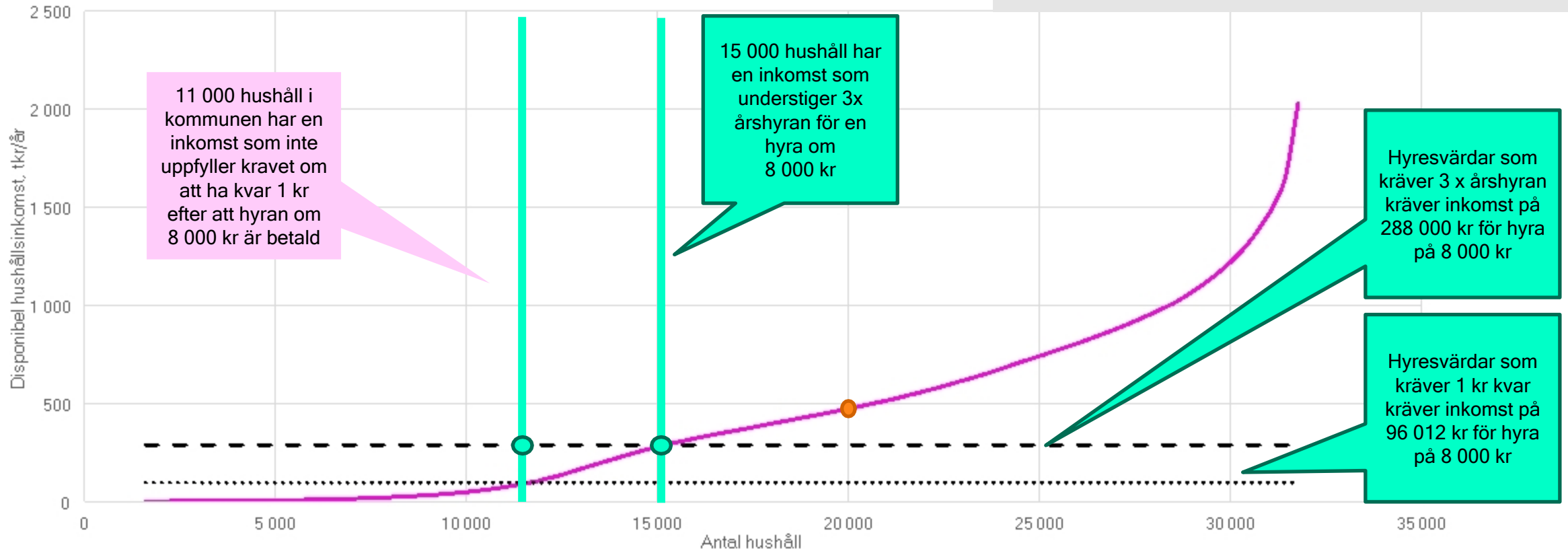
Teoretisk beräkning av inkomstkrav

Andel hushåll med låga inkomster

Norrtälje kommun

Diagrammet visar en inkomstfördelningskurva för hushållen i Norrtälje kommun. Kurvan visar hur många hushåll som har en inkomst under en viss nivå. Exempelvis har ca 20 000 hushåll i kommunen en disponibel hushållsinkomst under 500 000 kr/år, se orange prick.

Inkomstfördelning bland hushåll i Norrtälje



Hyresvärdars krav:

Roslagbostäder kväver att hyresgästen ska ha 1 kr kvar efter det att hyran är betald. Många privata bostadsbolag ställer dock högre krav på att hyresgästen ska ha en viss mängd pengar kvar. Här används ofta Kronofogdens förehållsbelopp eller Riksnormen för försörjningsstöd som referenspunkter. Det är även en del bostadsbolag som tillämpar att hyresgästen ska ha 3 gånger årshyran.

Källa: Hyresvärdars krav på blivande hyresgäster, Boverket

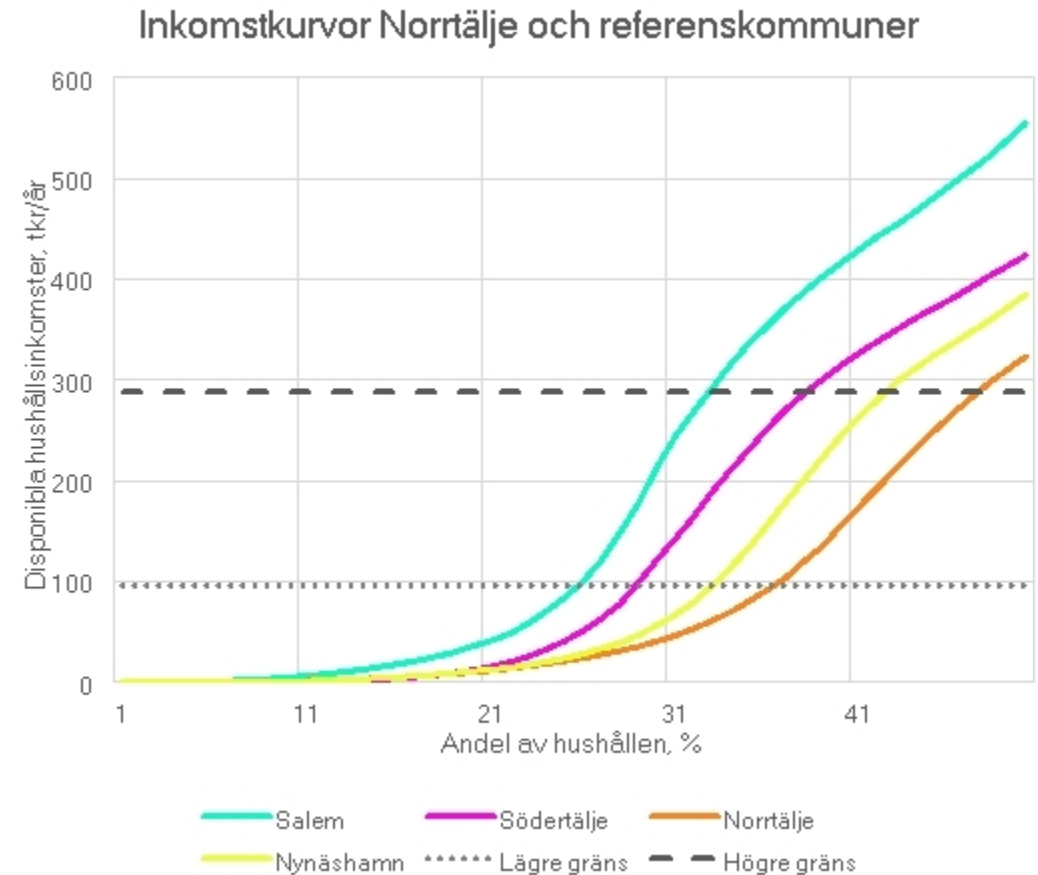
Norrtäljes inkomstkurva

I jämförelse med kommuner som ställer ut kommunala hyresgarantier

Diagrammet visar inkomstfördelningskurvor för hushållen i Norrtälje, samt referenskommunerna Salem, Södertälje och Nynäshamns kommun. Referenskommunerna har gemensamt att de alla har infört kommunala hyresgarantier.

Kurvorna i diagrammet visar hur stor andel av alla hushåll (x-axel) som har en inkomst under en viss nivå (y-axel). Observera att enbart halvan med lägst inkomster är med i diagrammet, därför finns bara inkomster upp till 600 000 kr/år med på y-axel. Detta för att skapa en "inzoomning" på där inkomstkurvorna skär de två gränsvärdena.

I diagrammet framgår att alla de tre kommunerna som använder kommunala hyresgarantier har en brantare inkomstfördelningskurva än Norrtälje. Det innebär att det är en större andel av hushållen i Norrtälje kommun som inte klarar inkomstkraven (som specificerats på föregående sida), än vad det är i de jämförande kommunerna.



Erfarenhetsåterföring från Södertälje

Erfarenhetsåterföring från Södertälje kommun

Baseras på intervju med Monika Matic, Sociala boendeenheten Södertälje kommun

Bakgrund

Södertälje kommun införde kommunala hyresgarantier 2020. Syftet var att fler kommuninvånare skulle kunna kvalificera in sig på den ordinarie bostadsmarknaden.

Krav för att bli beviljad hyresgaranti i Södertälje

- Den sökande ska kunna uppvisa en fast inkomst, med den behöver inte vara knuten till en viss typ av anställning eller anställningsform.
- Inkomsten behöver vara tillräcklig för att kunna täcka hyran. För beräkning används Socialstyrelsens metod vilken innebär att den sökande ska ha minst 2.000 kr kvar att leva på. Som fast inkomst räknas sjukersättning, föräldrapenning, barnbidrag bostadstillägg/bostadsbidrag. Däremot räknas inte försörjningsstöd.
- Det får inte finnas hyresskulder sedan tidigare. Däremot kan den sökande ha andra skulder, tex. hos kronofogden, så länge det finns en avbetalningsplan som har uppfyllts under minst ett år.

Vilka får tillgång till garantin och i vilken omfattning?

Södertälje kommun beviljar 5 till 6 hyresgarantier per år. De som blir beviljade är i blandade åldrar, allt från yngre till äldre och barnfamiljer. Varje år får kommunen in ett tiotal ansökningar, vilket innebär att det är ca 5 stycken som inte beviljas hyresgarantier. Den främsta anledningen att de nekar är att den sökande har för låg inkomst enligt kommunens beräkningar.

I samband med införandet av kommunala hyresgarantier 2020, hade kommunen ett något högre antal utfärdade garantier då denna möjlighet inte hade funnits innan. Under 2020 beviljades 15 garantier. Kommunen söker årligen ersättning från Boverket och får 5 000 kr för varje utfärdad garanti.

"Den kommunala hyresgarantin är väldigt bra för de som tex har en projektanställning och inte har en fast anställning som många hyresvärdar kräver".

Erfarenhetsåterföring från Södertälje kommun

Baseras på intervju med Monika Matic, Sociala boendeenheten Södertälje kommun

Hur går det till?

Den sökande kontaktar socialtjänsten som fattar beslut utifrån kommunens fastställda kriterier. Ett positivt besked innebär att den sökande ges möjlighet att inom sex månader (kan förlängas ytterligare 6 månader om det skulle behövas) själv ansöka om ett hyreskontrakt. Under denna tid är det upp till kommuninvånaren att själv söka och hitta en bostad. När den sökanande hittar en potentiell bostad/blir erbjuden ett kontrakt via någon bostadskö, kontaktas socialtjänsten som då bifogar hyresgarantin till intresseanmälan för den aktuella bostaden.

När den sökande väl fått ett eget hyreskontrakt löper garantin på och gäller i två år varefter den upphör under förutsättningar att hyran har betalats och garantin inte har nyttjats.

Södertälje kommuns regelverk innebär att om den beviljade inte kan betala sin hyra går socialtjänsten in och betalar hyran under max sex månader, varefter garantin är helt förbrukad. Men, det har aldrig inträffat av de beviljade hyresgarantierna som är utfärdade. Under dessa fem år som de haft kommunala hyresgarantier har endast ett fåtal individer behövt stöd en till max 2 månader. Dessa har, genom en avbetalningsplan, betalt tillbaka den aktuella månadshyran inom en kort tid därefter.

Upplevda fördelar

-  Det är ett väldigt bra verktyg för de som tex har projektanställning eller som har tidigare betalningsanmärkningar som de nu gottgör.
-  Det är inte så resurskrävande, det tar inte så lång tid att hantera detta.
-  Enligt våra rutiner och utfall är det inte förknippat med någon större risk.
 - Jag ser inga direkta nackdelar med så som vi har utfärdat det.

Vad är viktigt att tänka på vid ett ev. införande?

Södertälje kommun lyfter att det är viktigt att vara tydliga med kommunikationer och vad som gäller. Kommunen upplevde att det fanns en missuppfattning om att en kommunal hyresgaranti innebar att man får en lägenhet via kommunen vilket såklart inte är fallet.

"Det är jätteviktigt att tydliggöra för både de som ska söka och för allmänheten att kommunala hyresgarantier innebär att det ställs det olika krav på klienten och att det är klienten som själv ombesörjer att söka bostad."

Slutsats och rekommendation

Slutsats

Totalt är det 58 av Sveriges 290 kommuner som tillämpar kommunala hyresgarantier. I Stockholms län är det Salem, Södertälje och Nynäshamn. I vilken mån dessa används är dock oklart, då endast 20 av 58 kommuner ansöker om Boverkets bidrag.

Kvalitativ beräkning för behovet.

Erfarenheter från andra kommuner påvisar att kommunala hyresgarantier kan vara ett verktyg för att skapa förutsättningar för fler att få tillgång till ett eget kontrakt. Däremot visar utredningen på att det inte är genomförbart att göra en kvantitativ bedömning av vilka volymer det kan innebära. Detta beror bland annat på:

- Boverket har inte en heltäckande statistik över antal garantier som faktiskt utfärdats och utifrån vilka premisser.
- Det råder olika krav hos olika kommunala och privata fastighetsägare i kommunen gällande inkomster, hantering av ev. skulder och vilken typ av inkomster som godtas.
- I vilken omfattning de privata fastighetsägarna i praktiken skulle erbjuda bostäder för sökande med kommunal hyresgaranti är svårtolkat.
- Det är den sökande som själv ombesörjer och sköter hela sökförfarandet, så utöver den ekonomiska garantin, kan det av andra anledningar finnas begränsningar.

Kvalitativ bedömning av behov av kommunal hyresgaranti

Med Södertälje som referenskommun, Roslagsbostäders och de privata fastighetsägarnas syn samt regler och djupintervjuer med Bostadsenheten, uppskattas att omfattningen innebär ett tiotal kommunala hyresgarantier per år, med ett något högre antal i samband med införandet.

Effekter för kommunen vid ett eventuellt införande

- Den relativt låga nivån innebär minimala effekter på det befintliga beståndet hos Roslagsbostäder, då det även bedöms kunna täckas av privata fastighetsägare.
- Införande av kommunala hyresgarantier innebär ett ytterligare verktyg för att kunna bidra till att fler kommuninvånare får en mer långsiktig och trygg bostadssituation.
- Rätt utfört bedöms de ekonomiska riskerna för kommunen för utfärdande av garantin vara mycket låg.

För den beviljade

- För den enskilde individen som får tillgång till en kommunal hyresgaranti är värdet givetvis mycket stort.

*Jag var förvånad över att Norrtälje inte har kommunala hyresgarantier.
Det är en vettig lösning att få in personer på ett ordnat sätt.
(Privat fastighetsägare)*

*Vi pratar om hur viktigt det är att våra hyresgäster prioriterar sina
månadshyror, då kan det bli konstigt om vi släpper på kraven.
(Allmännyttan)*

Tack!
www.junistrategi.se



Begreppslista

Begrepp	Förklaring
Besittningsskydd	Skydd mot uppsägning för förstahandshyresgäster.
Bo-skola	Utbildning som förklarar bostadsmarknaden, hur man söker bostad och skyldigheter som boende.
Bosättningslagen	Lag (2016:38) som ålägger kommuner att ta emot anvisade nyanlända för bosättning.
Demografisk analys	Analys av befolkningssammansättning på lokal nivå som DeSo eller NyKo. (DeSo = Demografiska statistikområden, NyKo = Nyckelkodsområden).
Etableringsperiod	Stödtid för nyanlända (vanligtvis 2 år) då kommunen ansvarar för boende och integration.
Förstahandskontrakt	Hyresavtal med direkt avtal och besittningsskydd.
Förturssystem	System för att ge vissa grupper företräde i bostadskö utanför ordinarie kötid.
Hyreskö / Köpoäng	System där kötid räknas i poäng som används vid bostadsfördelning.
Kommunal hyresgaranti	Kommunen går i borgen för en hyresgäst som inte uppfyller alla krav för ett kontrakt trots betalningsförmåga.
Kompotten	Nationellt nätverk för att samordna skyddat boende mellan kommuner.
Kreditspär / Misskött relation	Spärrar hos hyresvärdar som hindrar bostadssökande p.g.a. t.ex. skulder.
Segregationsbarometern	Verktyg från Boverket för att klassificera områden utifrån socioekonomisk status (typ 1–5).
Skyddat boende	Boendeform för våldsutsatta enligt ny lagstiftning från 2024.
Socioekonomiskt index	Mått från Boverket som mäter socioekonomiska villkor i olika områden.
Vänkommuner	Kommuner som samverkar för att erbjuda bostäder till våldsutsatta från varandras kommuner.

Användning av information

Uppdragsgivarens roll och ansvar

- Uppdragsgivaren ansvarar för att Juni Strategi har blivit informerad/delgiven för uppdragsgivaren känd information om projektet som kan ha påverkan för marknadsprissättning och övriga rekommendationer.
- Uppdragsgivaren äger rätten att använda informationen i rapporten som uppdragsgivaren önskar och fritt sprida den i sin helhet inom sin organisation och till sina samarbetspartners.
- Uppdragsgivaren svarar själv fullt ut för konsekvenserna av de beslut och åtgärder som vidtas utifrån information och rekommendation i rapporten, samt eventuell rådgivning i samband med presentation av densamma.

Juni Strategis roll och ansvar

- Juni Strategi ansvarar för att uppdraget har genomförts på ett professionellt sätt och enligt god sedvänja i branschen.
- Juni Strategi ansvarar för att, av uppdragsgivaren, angivna anvisningar har följts.
- Juni Strategis sekretess innefattar information delgiven om uppdragsgivarens verksamhet samt rekommendationer som framgår i rapporten. Sekretessen inkluderar inte den publika statistik som finns redovisad.
- Juni Strategis rekommendationer bygger på den publika fakta som finns redovisad i rapporten. Ingen hänsyn har tagits till eventuellt andra parametrar eller riskfaktorer.
- Juni Strategi äger rätten till analysens disposition och layout.