

Vägledning för
Hyresgarantier

December 2008

INNEHÅLL

1	Versionshantering	3
2	Syfte	3
3	Vad är en kommunal hyresgaranti?	3
4	För vem?	4
4.1	Behovsprövning	4
5	Omfattning på hyresgarantin.....	5
6	Utformning av hyresgarantin.....	5
6.1	Typ av borgen.....	5
6.2	Avtal för hyresgarantin.....	5
7	Infriande av garanti	6
7.1	Regress.....	6
7.2	Eftergift	7
8	Att bedöma risk	7
9	Statligt bidrag för hyresgarantier	8
9.1	Tillgängliga medel.....	8
9.2	Ansökan om statligt bidrag.....	8
9.2.1	Checklista inför ansökan om bidrag	9

Vägledningen för Hyresgarantier är tänkt att användas som stöd i samband med kommunernas hantering av hyresgarantier samt vid kommunens begäran om statligt bidrag till dessa hyresgarantier.

Vägledningen ska ses som ett komplement till förordning (2007:623) om statligt bidrag för kommunala hyresgarantier samt BKN:s föreskrifter (2007:659) till denna förordning.

1 Versionshantering

Vernr	Datum	Notering	Ansvarig
1.0	070629		Susann Bard
1.1		Uppdaterat föreskrifter	Anna Dyberg-Ek
1.2	081223	Portal för ansökan om bidrag, ändring av anslag	Susann Bard

2 Syfte

En kommun som lämnar en kommunal hyresgaranti i överensstämmelse med lagen (1993:406) om kommunalt stöd till boendet senast ändrad (2007:479) kan enligt förordningen (2007:623) om statligt bidrag för kommunala hyresgarantier få ett statligt bidrag på 5 000 kronor. För åren 2007 och 2008 fanns det 100 miljoner kronor per år avsatta för detta bidrag. Fr. o m 2009 finns det 50 miljoner kronor per år i statligt bidrag.

Statens bostadskreditnämnd (BKN) beslutar om bidraget.

Syftet med det statliga bidraget är att stimulera kommunerna att ge stöd till dem som har ekonomisk förmåga att klara kostnaderna för ett eget boende men som ändå har svårigheter att få en hyresrätt med besittningsskydd.

3 Vad är en kommunal hyresgaranti?

En kommunal hyresgaranti är ett borgensåtagande från kommunens sida som omfattar en hyresgästs skyldighet att betala hyra.

En kommun får, enligt lagen (1993:406) om kommunalt stöd till boendet senast ändrad (2007:479), ställa ut en hyresgaranti för ett enskilt hushåll,

1. om hyresgarantin innebär att hushållet får en hyresbostad med besittningsrätt och
2. hyresgarantin är en förutsättning för att hyresgästen ska få hyra bostaden.

4 För vem?

För att hyresgarantin ska omfattas av det statliga bidraget ska hyresgarantin ställas ut för en person som har ekonomisk förmåga att klara boendekostnaderna men som ändå inte får kontrakt för en hyresrätt med besittningsskydd. Det kan till exempel röra sig om ungdomar som saknar fast anställning eller har någon betalningsanmärkning. Men hyresgarantin är även tänkt att omfatta andra grupper, med ekonomisk förmåga, som har svårt att ta sig in på bostadsmarknaden.

Hyresgarantin är ett stöd till hyresgästen och det spelar ingen roll vem som äger fastigheten.

Det statliga bidraget utgår inte för hyresgarantier som kommunen lämnar utifrån skyldigheterna enligt socialtjänstlagen.

4.1 Behovsprövning

För att det statliga bidraget ska utgå för den kommunala hyresgarantin krävs att kommunen har gjort en behovsprövning och gjort bedömningen

- att hushållet inte får hyra en bostad utan garantin
- att hushållet har ekonomiska förutsättningar att klara sitt boende.

Behovsprövningen bör omfatta en bedömning av hushållets betalningsförmåga och bör grundas på skriftliga uppgifter. Det är lämpligt att göra en budget för hushållet för att kunna bedöma om det finns utrymme för att betala hyran

Uppgifter som bör ingå i behovsprövningen är

- Hushållets inkomster
 - Inklusive generella bistånd som bostadsbidrag, studiestöd, sjukförsäkring, a-kassa. OBS! försörjningsstöd enligt socialtjänstlagen får inte räknas med
- Hushållets utgifter
 - Hyra
 - Bil
 - Mat
 - Media (telefon, tv, bredband)
 - Kläder/skor
 - Fritid/lek
 - Hygien
 - Försäkringar (hem, olycksfall)
 - Förbrukningsvaror

Konsumentverkets ”skäliga levnadsomkostnader” kan användas som utgångspunkt. Dessa kan sedan justeras utifrån de faktiska kostnaderna för det enskilda hushållet.

- Tillgångar och skulder
 - Sparande ex sparkonton, fonder, aktier
 - Skulder ex studie, kontokort, billån
- Kreditupplysning Betalningsanmärkningar

Kommunen bestämmer vilka kriterier som ska användas i behovsprövningen och vilka nivåer som är tillämpliga, utifrån kännedom om den lokala marknaden.

5 Omfattning på hyresgarantin

För att det statliga bidraget ska utgå för hyresgarantin måste garantin omfatta hyran under minst sex månader. Garantin ska gälla under minst två år vilket följer av bestämmelserna i hyreslagen.

Kommunen kan lämna hyresgaranti för längre tid och låta garantin omfatta andra kostnader än hyran.

6 Utformning av hyresgarantin

6.1 Typ av borgen

Det finns två huvudtyper av borgen; proprieborgen och enkel borgen.

Proprieborgen – borgensmannen, dvs kommunen, åtar sig att svara för hyresgästens skuld såsom för egen skuld. Hyresvärden kan då kräva betalning direkt av kommunen när hyresgästen inte betalar. Proprieborgen är den vanligast förekommande typen av borgen.

Enkel borgen – borgensmannen, dvs kommunen, blir betalningsskyldig först sedan hyresvärden uttömt alla möjligheter att driva in skulden. Det vill säga att man genom utmätningsförsök hos hyresgästen konstaterar att han inte kan betala.

Kommunen kan välja vilken typ av borgen som ska användas i den enskilda hyresgarantin.

6.2 Avtal för hyresgarantin

Kommunens borgensåtagande är en bilaga till hyresavtalet. På www.bkn.se finns exempel på hur kommunens åtagande kan utformas.

Hyresvärdarna har sedan tidigare avtalsmallar rörande borgensåtaganden. Dessa omfattar mer långtgående förpliktelser än ersättning för månadshyra; exempelvis

ersättning för vanvård, inkasso- och rättegångskostnader, skadestånd. Kommunen kan välja vad som ska ingå i hyresgarantiåtagandet utöver minimikravet att hyresgarantin omfattar minst 6 månadshyror under en tvåårsperiod.

Kommunen har möjlighet att säga upp hyresgarantin med nio månaders uppsägningstid. Uppsägning kan dock tidigast ske till tidpunkt som infaller två år efter det att hyresgarantin började gälla.

7 Infriande av garanti

Processen för att infria en garanti, dvs att kommunen betalar hyran då hyresgästen inte gör det, ser olika ut beroende på vilken typ av borgensåtagande som kommunen lämnat; proprieborgen eller enkel borgen.

När hyresgästen inte betalar sin hyra i tid och hyresgarantin utfärdats som en proprieborgen så kan hyresvärden rikta sitt krav direkt mot kommunen utan att ha undersökt hyresgästens möjligheter att betala.

Om hyresgästen är sen med betalningen och hyresgarantin utfärdats som en enkel borgen så kan hyresvärden kräva kommunen först då hyresvärden, genom utmätningsförsök, konstaterat att hyresgästen inte kan betala.

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.

7.1 Regress

Regressrätten uppkommer när kommunen infriat hela eller delar av garantin. Kommunen bestämmer hur regressrätten ska hanteras gentemot den enskilde.

Regressrätten kan till exempel 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/tingsrätten

- ett engångsackord

7.2 Eftergift

Kommunen bestämmer om och när hyresskulden kan efterskänkas, så kallad eftergift.

8 Att bedöma risk

En kommunal hyresgaranti innebär att relationen mellan hyresvärd och hyresgäst tillförs ytterligare en part; kommunen, som tar över risk vid uthyrning av en bostad. För kommunen finns två möjliga utfall

- Ingen utbetalning under garantin (hyresgästen klarar att betala hyran i tid)
- Utbetalning under garantin (hyresgästen klarar inte att betala hyran i tid)

I samband med behovsprövningen bör risken för ett infriande av garantin bedömas och dokumenteras. Beroende på vilka kriterier kommunen använder i behovsprövningen och vilken nivå som sätts på dessa kriterier kan risken för infriande öka eller minska.

BKN vill påpeka att varje enskild garanti utgör ett förhållandevis begränsat åtagande. Detta bör tas i beaktande då riskanalysen utformas. Samtidigt kan det vara värdefullt att successivt bygga upp en statistisk bas för framtida riskanalyser. Mot den bakgrunden vill BKN lyfta fram följande allmänna riktlinjer för riskanalyser.

I riskanalyser är den förväntade förlusten (EL expected loss) ett centralt begrepp. Den förväntade förlusten framkommer i princip genom att multiplicera sannolikheten för fallisemang (PD probability of default) med förlust givet fallisemang (LGD loss given default)

Faktorer som påverkar risken för att kommunen ska behöva infria garantin, dvs sannolikheten för fallisemang (PD) är t.ex.:

- Garantins giltighetstid (ju längre tid desto högre risk)
- Kostnader i förhållande till disponibel inkomst (ju högre andel desto högre risk)
- Långsiktig inkomstutveckling
- Tidigare betalningshistorik. (personer med flera betalningsanmärkningar har högre risk än personer som saknar betalningsanmärkningar. Men risken minskar i takt med ju längre tid som gått från den senaste betalningsanmärkningen)
- Civilstånd
- Ålder
- Vad är skälet till att kommunen bedömer att personen behöver en hyresgaranti?
 - Saknar fast anställning/fast inkomst
 - Har betalningsanmärkning
 - Saknar fast anställning/ fast inkomst och har betalningsanmärkning

o Annat

Faktorer som påverkar förlustens storlek, dvs förlust givet fallisemang (LGD) är t.ex.:

- Storlek på hyran
- Omfattning på åtagandet (täcker kommunen mer än hyresbeloppet)
- Typ av borgen
- Ålder. Unga personer kan förväntas ha en bättre inkomstutveckling än vad äldre har vilket gör att utsikterna för att kommunen ska kunna få tillbaka hela eller delar av förlusten ökar.

Genom att använda sig av individuellt anpassade återbetalningsplaner kan återvinningen från hyresgästen öka vilket påverkar förlustens storlek.

Ett sätt att balansera utfallet av eventuella förluster kan vara att avsätta hela eller delar av det statliga bidraget och använda dessa avsatta medel när hyresgarantier infrias.

9 Statligt bidrag för hyresgarantier

Syftet med det statliga bidraget är att stimulera kommunerna att ge stöd till hushåll som har ekonomisk förmåga att klara kostnaderna för ett eget boende men som ändå har svårigheter att etablera sig på bostadsmarknaden.

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

9.1 Tillgängliga medel

Anslaget för statligt bidrag för kommunala hyresgarantier uppgår fr om 2009 till 50 miljoner kronor per år. För åren 2007 och 2008 var anslaget 100 miljoner kronor per år. BKN fördelar ramen och beslutar om bidraget.

1. Ansökan om preliminär tilldelning från kommunen till BKN
2. BKN gör en preliminär fördelning av ramanslag
3. Kommunen utfärdar garantier inom fördelad ram
4. Kommunen ansöker om bidrag
5. BKN beslutar om bidrag
6. BKN betalar ut bidrag

9.2 Ansökan om statligt bidrag

Ansökan om bidrag ska vara BKN tillhanda senast den 10 mars, 10 juni, 10 september och 10 december och avse de tre föregående månaderna. Redovisning av utfärdade

garantier och ansökan om bidrag görs via BKN:s portal, <https://www.bkngaranti.se>. Ansökan ska undertecknas av behörig företrädare för kommunen.

Till ansökan ska bifogas uppgifter om de utfärdade garantierna. För varje utfärdad garanti ska kommunen ange:

Om Hyresgarantin

- Garantiomfattning, antal månader som kommunen garanterar
- Garantitid, garantins giltighetstid
- Utfärdandedatum, datum då kommunens åtagande börjar att gälla

Om Hyreskontrakt/fastighetsägare

- Typ av fastighetsägare
- Lägenhetstyp
- Årshyra

Om Hyresgästen/gästerna

- Kommunens bedömning av ekonomisk förmåga
- Skäl till att garantin utfärdats
- Hushållstyp
- Ålder på hyresgästen
- Kön
- Hur har hyresgästen bott tidigare
- Svensk eller utländsk bakgrund

Samtliga uppgifter utom utfärdandedatum är fördefinierade och kommunen väljer alternativ i en lista.

9.2.1 Checklista inför ansökan om bidrag

- Garantin är utställd efter den 30 juni 2007
- Hyresgästen hyr en lägenhet med besittningsskydd
- Hyresgästen bedöms ha ekonomisk förmåga att klara kostnaderna för boendet. OBS! Försörjningsstöd enligt socialtjänstlagen får inte ingå i bedömningen.
- Hyresgästen hade inte fått lägenheten utan den kommunala hyresgarantin
- Hyresgarantin omfattar minst 6 månadshyror under minst 2 år.