



Handläggare: Sonja Sandberg

Tfn: 08- 508 14 019

Till
Infrastrukturavdelningen Stadshuset
Anmälan till Enskede- Årsta stadsdels-
nämnd

Promemoria "Bidrag till kommunala hyresgarantier för enskilda hushålls etablering på bostadsmarknaden" - remiss från kommunstyrelsen

Förslag till beslut

Förvaltningens tjänsteutlåtande överlämnas som svar till kommunstyrelsen.

Ingrid Friberg
Tf. Stadsdelsdirektör

Sammanfattning

Förvaltningen ser positivt på att ungdomars och svaga gruppers svårigheter att etablera sig på bostadsmarknaden uppmärksammas och att åtgärder vidtas för att förbättra situationen.

Förvaltningen ställer sig dock tveksam till förslaget om införande av kommunala hyresgarantier. En av målgrupperna för garantierna föreslås vara ungdomar med inkomster utan att ha fast anställning. Denna situation är en för ungdomar vanlig livssituation. Kriterier för när en hyresgaranti ska kunna vara aktuell har inte närmare definierats i promemorian. Med beaktande den kommunala likställighetsprincipen ser förvaltningen uppenbara svårigheter att kunna göra en prövning av behovet då i stort alla ungdomar kan befinna sig i en situation som innebär svårigheter att etablera sig på bostadsmarknaden.

Den föreslagna hyresgarantin skulle också medföra ökade kostnader för handläggning av ansökningar, administration, betalning av hyror som följd av garantin, utan att staten garanterar ersättning för kommunens ökade kostnader, vilket inte kommunen kan godkänna.

Ärendets beredning

Ärendet är berett inom socialtjänstavdelningen.

Bakgrund

En rapport "Bostadsfinansiering" från Miljö- och samhällsbyggnadsdepartementet har behandlats i kommunstyrelsen 14 december 2005. Den nu aktuella promemorian "Bidrag till kommunala hyresgarantier för enskildas hushålls etablering på bostadsmarknaden" kan sägas vara en fördjupning av rapporten "Bostadsfinansiering".

Promemorian från Miljö- och samhällsbyggnadsdepartementet har sänts ut till drygt 60 remissinstanser i landet. Stockholms stad har sänt remissen till socialtjänstförvaltningen, Svenska Bostäder, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem och Stockholms stads bostadsförmedling AB samt stadsdelsnämnderna Bromma, Vantör och Enskede-Årsta för yttrande senast 1 augusti. Den korta remisstiden medger endast tjänstemannayttranden.

Remissen i sammandrag

Remissförslagen

- En ändring föreslås i lagen (1993:406) om kommunalt stöd till boendet så att kommuner får befogenhet att ställa säkerhet för att avtal om hyra av bostadslägenhet fullgörs. Ändringen föreslås träda i kraft 1 januari 2007.
- Ett statligt bidrag föreslås till kommuner som gått i borgen till säkerhet för enskildas hushålls skyldighet att betala hyra för sin bostad (kommunala hyresgarantier). Hyresgarantin skall innebära att en kommun garanterar betalning av minst sex månaders hyror. För att en kommun skall få statligt bidrag till hyresgaranti föreslås att det skall krävas att det hushåll för vilket garantin lämnats har fått ett boende med hjälp av hyresgarantin. Bidrag ska ges till hyresgarantier som lämnas från och med 1 januari 2007, dock ej för att enskilda ska kunna köpa en bostad.

Syfte med förslagen

Kommuner kan inte ge stöd till enskilda utan stöd i lag. I 4 kap 1 § socialtjänstlagen föreskrivs en skyldighet för kommuner att under vissa förutsättningar ge bistånd till enskilda. Förslagen i promemorian syftar till att kommuner även skall ge stöd till boendet för hushåll som inte befinner sig i en sådan situation att de har rätt till bistånd för sitt boende enligt socialtjänstlagen.

Med föreslagen förändring i lagen om kommunalt stöd till boendet ges kommunerna befogenhet att ställa säkerhet för att ett avtal om hyra av bostadslägenhet fullgörs, om det sker i syfte att enskilda hushåll skall få en

bostad med hyresrätt som är förenad med rätt till förlängning av hyresavtalet (besittningsskydd).

Prövning om behov av stöd finns

Kommunen är bunden av likställighetsprincipen vid prövningen om stöd skall ges. Innan stöd lämnas till ett enskilt hushåll bör kommunen pröva om det enskilda hushållet är i behov av hjälp för att kunna etablera sig på bostadsmarknaden.

Återkrav

I promemorian anförs att ”vad en kommun fått betala till en hyresvärd till följd av ställd säkerhet, bör en kommun kunna kräva åter från den enskilda. Någon begränsning av möjligheten att rikta krav mot en enskild om återbetalning av lämnat stöd bör därför inte införas.”

Statligt bidrag

till kommuner som lämnat hyresgarantier för enskilda hushåll

En kommuns beslut att lämna en hyresgaranti skall omfatta minst sex månadshyror. I promemorian föreslås att kommunen ges bidrag med 5000 kr per hyresgaranti till hyresgarantier som lämnas från och med 1 januari 2007. Bidragen till kommunerna får uppgå till sammanlagt 100 miljoner kronor per år. Bidrag beviljas bara i mån av tillgång på medel.

Målgrupper

I promemorian anförs att kommunala hyresgarantier bara bör lämnas för de hushåll som i och för sig har ekonomiska förutsättningar att själva betala kostnaderna för boendet men som ändå har svårt att ta sig in på bostadsmarknaden. Ett system med kommunala hyresgarantier riktar sig till dem som inte har rätt till bistånd för sitt boende enligt socialtjänstlagen. Avsikten är alltså inte att staten skall ta över någon del av kommunernas ansvar enligt socialtjänstlagen. Ofta gäller det ungdomar som kan ha svårigheter att tillgodose hyresvärdarnas krav för att teckna hyresavtal. De kan ha inkomst och ekonomisk förmåga att klara kostnaderna för eget boende men saknar fast anställning.

Rishtagande för kommunerna

I promemorian görs bedömningen att risken kan antas vara begränsad för att kommunerna måste infria sina åtaganden. Statens bidrag 5000 kr per garanti täcker kommunernas förluster om var sjätte garanti tas i anspråk.

Giltighetstid för en kommunal hyresgaranti

Av 12 kap 28 a § jordabalken följer att en kommun har rätt att säga upp sitt åtagande att upphöra att gälla vid en tidpunkt som infaller tidigast två år från det att garantin lämnades.

Uppföljning och utvärdering

Boverket föreslås ges i uppdrag att löpande följa upp bidrag till kommunala hyresgarantier för enskildas hushålls etablering på bostadsmarknaden. En samlad utvärdering föreslås göras år 2010.

Förvaltningens synpunkter/ förslag

Det är positivt att ungdomars och svaga gruppers svårigheter att etablera sig på bostadsmarknaden uppmärksammas och att åtgärder vidtas för att förbättra situationen.

I promemorian sägs klart att ett system med kommunal hyresgarantier riktar sig till dem som inte har rätt till bistånd för sitt boende enligt socialtjänstlagen. Det är således inte socialtjänstens brukare som är målgruppen.

Socialtjänsten har omfattande erfarenhet av svårigheterna att hjälpa personer, som till exempel förlorat sin bostad att få ett nytt mer permanent boende. En av de möjligheter socialtjänsten använder sig av för att på sikt bereda den enskilde en egen bostad är försökslägenheter, där förvaltningen innehar förstahandskontraktet. För att få överta kontraktet ska den enskilde kunna visa att den klarar av att betala hyran fortlöpande och reglera eventuella skulder.

En målgrupp som nämns för att komma ifråga för kommunala hyresgarantier är unga personer som har inkomster utan att för den skull ha fasta anställningar. I promemorian finns inte utrett/uttalat vilka kriterier som rimligen ska vara uppfyllda för att en hyresgaranti ska bli aktuell. En viktig fråga är hur prövningen och en bedömning ska kunna göras för att komma fram till slutsatsen att en garanti är enda möjligheten för den enskilde att få en permanent bostad.

Föräldrar är försörjningsskyldiga för sina ungdomar upp till 18 år och om de går i skolan längst till 21 år. En hyresgaranti skulle därför tidigast kunna bli aktuell efter att den unge uppnått denna ålder.

Orsaken till att en ungdom som har inkomst, ändå inte blir godkänd som hyresgäst är viktig att utreda. Om hyresvärdarna ställer för höga krav på inkomster på den bostadssökande eller andra realistiska krav är det något som går att påverka generellt? En ung person kan också vara studerande eller nyligen ha börjat arbeta. Enligt förvaltningens bedömning kan en kommunal hyresgaranti, om den införs, inte vara tänkt att komma ifråga för alla unga personer som befinner sig i en för unga vanlig livssituation.

I promemorian sägs att risken för att kommunerna måste infria sina åtaganden kan antas vara begränsad. Förvaltningen anser att denna bedömning inte är välgrundad. Som arbetsmarknaden ser ut idag, förekommer

många vikariatsanställningar, företag läggs ner och anställda mister sina jobb. En ungdom som blir utan arbete, kan inte med säkerhet genast hitta ett nytt arbete.

I promemorian tas vidare upp att kommunen kan kräva tillbaka de pengar som kommunens betalt för hyresgarantin. Socialtjänstens erfarenhet av återkrav, är att det åtgår/ kostar i administrativa resurser samtidigt som det är svårt att få in pengar genom frivilligt återbetalande.

Det är kommunen som ska handha hyresgarantierna, om de genomförs. Den enda instans som enligt förvaltningen bör kunna få sakliga underlag som skulle kunna leda fram till ett beslut om kommunala hyresgarantier, är bostadsförmedlingen som anvisar lägenheter. Det är där man får vetskap om den enskilde blir godkänd av hyresvärden sedan en lägenhet anvisats.

Förvaltningen anser att det är positivt att åtgärder vidtas för att öka svaga gruppers etablering på bostadsmarknaden, men är tveksam till förslaget om införande av kommunala hyresgarantier. Det är ej klarlagt i promemorian vad en prövning ska innehålla som möjliggör att göra avgränsningar från individ till individ och samtidigt beakta den kommunala likställighetsprincipen. Ersättningen som kommunen skulle erhålla bedöms inte heller täcka de betydande kostnader kommunen skulle få för att administrera hyresgarantierna, återkravverksamhet med mera.

Bilaga: Remissen