

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2026-08-25

Ärendenummer EXF-2026-00802

EXN 2026-09-21

Handläggare

Thomas Martinsson

Telefon: 031-368 10 29

E-post: thomas.martinsson@exploatering.goteborg.se

Återrapportering av uppdrag från kommunfullmäktige om att införa kommunala hyresgarantier för hushåll som utestängs från hyresmarknaden på grund av ekonomiska hinder, revidering av delegationsordning samt fastställande av riktlinje för kommunala hyresgarantier

Förslag till beslut

I exploateringsnämnden:

1. Exploateringsnämnden inför kommunala hyresgarantier för hushåll som utestängs från hyresmarknaden på grund av ekonomiska hinder
2. Exploateringsnämnden fastställer riktlinje för kommunala hyresgarantier.
3. Exploateringsnämnden reviderar exploateringsnämndens delegationsordning genom följande tillägg 5.5.2 *Besluta om kommunal hyresgaranti för hushåll* samt ger förvaltningsdirektören rätt att vidaredelegera sin beslutanderätt i 5.5.2 till annan tjänsteperson vid exploateringsförvaltningen.
4. Exploateringsnämnden förklarar uppdraget om att införa kommunala hyresgarantier för hushåll som utestängs från hyresmarknaden på grund av ekonomiska hinder (KF 2025-11-06 § 481) för fullgjort.

Sammanfattning

Exploateringsnämnden föreslås införa kommunal hyresgaranti i Göteborg för ekonomiskt svaga barnfamiljer respektive hushåll utan barn.

Uppdraget om kommunal hyresgaranti kommer från Göteborgs stads budget 2026. Exploateringsförvaltningens tjänsteutlåtande innefattar även förordning (2026:600) om kommuners skyldighet att ställa hyresgarantier, i vissa situationer. Förvaltningen bedömer att införandet av kommunala hyresgarantier för hushåll i Göteborg som saknar ett förstahandsavtal på grund av ekonomiska skäl kan bli ett verksamt medel för att minska hemlösheten, minska behovet av akuta nödboende-lösningar finansierade av socialförvaltningarna och försvaga den svarta bostadsmarknaden. För berörda hushåll kan ett förstahandsavtal bidra till ökad trygghet med mer fasta sociala nätverk.

Förslaget om kommunal hyresgaranti följer regeringens förordning vad gäller målgrupp och inkluderar även hushåll utan barn. Hyresgarantibeloppet ska bedömas för varje enskilt hushåll men avgränsas genom att kopplas till Försäkringskassans årliga sammanställning av boendekostnader. Ett gynnande beslut för det enskilda hushållet gällande kommunal hyresgaranti kan användas vid kontraktsskrivning inom ett år. Fastighetsägare kan sedan utkräva hyra från Göteborgs stad, kort tid efter att en hyra förfallit. Fastighetsägare föreslås få ersättning för maximalt sex hyror under tre års tid. Göteborgs stad debiterar hyresgästen direkt efter att fastighetsägaren fått hyran ersatt. Årlig ramförstärkning på 2 miljoner kronor kommer att tillföras exploateringsnämnden om ansvaret åläggs nämnden, enligt uppgift från stadsledningskontoret. Exploateringsförvaltningen bedömer att uppdraget ryms inom denna ramökning.

Stadsledningskontoret har meddelat att de i nuläget gör bedömningen att exploateringsnämnden kan införa kommunal hyresgaranti utan att det behövs någon förändring av exploateringsnämndens reglemente.

Exploateringsnämndens delegationsordning föreslås revideras med tillägg om beslut om kommunal hyresgaranti. Nämnden föreslås också fastställa riktlinje för kommunala hyresgarantier (bilaga 1) som bland annat reglerar hyresgarantins målgrupp och nivå på hyresgarantibeloppet.

Bedömning ur ekonomisk dimension

I regeringens budgetbeslut för 2026 har det riktade statsbidraget för kommunala hyresgarantier, som tidigare funnits, ersatts av en förstärkning av det generella statsbidraget till kommunerna. Enligt information från Stadsledningskontoret har det generella statsbidraget till kommunerna höjts så att Göteborgs del utgör 2,0 miljoner kronor. Dessa ekonomiska medel kommer att föras till exploateringsnämnden om ansvaret för kommunala hyresgarantier i Göteborg kommer att ligga på Exploateringsnämnden.

Ett införande av kommunala hyresgarantier i Göteborg har i ett första skede två direkta ekonomiska konsekvenser. För det första måste handläggningen av ansökningar och beslutsfattande gällande hyresgarantier; ekonomisk handläggning av hyresavier från fastighetsägare och debitering av hyresgäster; kommunikationsinsatser samt uppbyggnad och drift av IT-stöd finansieras. För det andra så måste förvaltningen ha ekonomiskt utrymme för det risktagande det innebär att lämna kommunal borgen. Även om det kan antas att relativt många hushåll kommer att återbetala hyror som Göteborgs stad har betalat för, så kommer inte alla utbetalda hyresgarantier återbetalas.

Å andra sidan så kan införandet av hyresgarantier i Göteborgs stad sannolikt leda till att hushåll som utestängs från hyresmarknaden får en bättre och mer förutsägbar ekonomisk situation. Sannolikt kan det också leda till färre behov av insatser från stadens socialförvaltningar vad gäller akuta nödboende-lösningar och därmed minskade kostnader inom detta område.

Avhysningar ökar i Sverige och försenade hyror är främsta orsaken. Efter en avhysning nödgas hushåll ofta hitta lösningar på en dyrare andrahandsmarknad vilket i sin tur påverkar hushållsekonomin negativt.

Fastighetsägare som godtar hyresgarantin som säkerhet får en minskad ekonomisk risk då kommunen tar över ansvaret vid obetald hyra inom garantins omfattning.

Införandet av kommunala hyresgarantier *borde* också minska utrymmet för den svarta ekonomin som idag drar nytta av hushåll som är utestängda från hyresmarknaden. En minskad svart ekonomi borde marginellt minska behovet av insatser för att kontrollera och lagföra aktörer på den svarta bostadsmarknaden.

Bedömning ur ekologisk dimension

Förvaltningen har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

Bedömning ur social dimension

Enligt Sveriges regeringsform ska det allmänna särskilt trygga rätten till arbete, bostad och utbildning samt verka för social omsorg och trygghet och för goda förutsättningar för hälsa. FN:s förklaring om de mänskliga rättigheterna pekar ut att var och en har rätt till en levnadsstandard tillräcklig för den egna och familjens hälsa och välbefinnande, bland annat inkluderas bostad i denna artikel. FN:s konvention om barnets rättigheter slår fast att barn har rätt till skälig levnadsstandard, till exempel bostad, kläder och mat.

Hushåll som utestängs från hyresmarknaden på grund av ekonomiska hinder och saknar ett förstahandsavtal, hänvisas till att lösa bostad på andrahandsmarknaden med frekventa flyttar och ökad risk för trångboddhet som följd. Dessa hushåll är också i högre grad hänvisade till svart andrahandsmarknad om ingen annan lösning finns. Denna otrygghet och rörlighet försvårar för såväl barn som vuxna att etablera sig på en plats och bygga nätverk i sin geografiska närhet.

Närmare hälften av alla barn till separerade föräldrar bor växelvis hos sina föräldrar. Men för de barn där så inte är fallet så bor över 40 procent av barnen endast eller mest hos en mamma. I hushåll där det förekommit våld i nära relation är det absolut vanligast att en kvinna är offer. Våld i nära relation kan ofta leda till att den/de utsatta får lämna bostaden. Utifrån båda dessa bakgrundsbeskrivningar, som kan ha bäring på hushålls ekonomiska svårigheter, så kan hyresgarantier bidra till ett mer jämställt Göteborg.

Utlandsfödda har kortare tid för etablering i Sverige, vilket kan påverka såväl hushållsekonomi generellt som möjligheten att få ett hyreskontrakt med förstahandsavtal. Liknande kan sägas om övriga hushåll som av socioekonomiska skäl är svagare på bostadsmarknaden. Utifrån dessa exempel kan hyresgarantier gynna ett mer jämlikt och integrerat Göteborg. Ökad trygghet för barn under uppväxtåren genom ett förstahandsavtal har en trygghetsskapande effekt och kan också leda till minskad brottslighet.

Bilaga som ingår i beslutsunderlaget

1. Exploateringsnämndens riktlinje för kommunala hyresgarantier

Protokollsutdrag skickas till

Kommunfullmäktige

Socialnämnderna

Nämnden för funktionsstöd

Nämnden för demokrati och medborgarservice

Äldre samt vård- och omsorgsnämnden

Överförmyndarnämnden

Förvaltnings AB Framtiden

Boplats Göteborg AB

Familjebostäder i Göteborg AB

Gårdstensbostäder AB

Göteborgs stads bostads AB

Bostads AB Poseidon

Beskrivning av ärendet

Exploateringsnämnden har att ta ställning till förslag på hur kommunal hyresgaranti för ekonomiskt svaga barnfamiljer respektive hushåll utan barn kan införas i Göteborg.

Utifrån förordning (2026:600) om kommuners skyldighet att ställa hyresgarantier är kommunal hyresgaranti för barnfamiljer en skyldighet för alla kommuner från och med 1 september 2026. Kommunal hyresgaranti för *andra* hushåll än barnfamiljer är också möjlig för kommuner att lämna, men är inte obligatorisk.

Stadsledningskontoret har meddelat att de i nuläget gör bedömningen att exploateringsnämnden kan införa kommunal hyresgaranti utan att det behövs någon förändring av exploateringsnämndens reglemente.

Exploateringsnämndens delegationsordning föreslås revideras med tillägg om beslut om kommunal hyresgaranti. Nämnden föreslås också fastställa riktlinje för kommunala hyresgarantier som bland annat reglerar hyresgarantins målgrupp och nivå på hyresgarantibeloppet.

Bakgrund

Exploateringsnämnden fick i Göteborgs stads budget 2026 uppdrag att införa kommunala hyresgarantier för hushåll som utestängs från hyresmarknaden på grund av ekonomiska hinder och tillvarata det statliga bidraget per utställd garanti. Budgetbeslutet slog fast att uppdraget skulle ske i samverkan med socialnämnderna och att återskottet av uppdraget ska göras till exploateringsnämnden.

Sedan uppdraget i budgethandlingen gavs har riksdagen beslutat om ändringar i lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Det innebär att regeringen har möjlighet att meddela föreskrifter om att kommuner ska ställa hyresgarantier för att bistå enskilda hushåll. Med stöd av detta bemyndigande har regeringen i maj 2026 beslutat om förordning (2026:600) om kommuners *skyldighet* att ställa hyresgarantier i vissa situationer. Förordningen träder i kraft den 1 september 2026. Förenklat kan sägas att kommunens skyldighet att ställa kommunala hyresgarantier enligt lag och förordning gäller barnfamiljer. Förordningen slår fast att en kommun ska ställa hyresgaranti, om

- någon som är bosatt i kommunen i den mening som avses i 29 kap. 1 § socialtjänstlagen (2025:400) behöver en permanentbostad med hyresrätt med rätt till förlängning enligt 12 kap. 45–52 §§ jordabalken.
- det i hushållet finns barn som avses i 96 kap. 4, 5 eller 5 a § socialförsäkringsbalken.
- hushållet behöver sådan hjälp för att kunna etablera sig på bostadsmarknaden, och
- den bostad som hyresgarantin ska avse finns i kommunen.

I Göteborg gav 2007 kommunstyrelsen ett uppdrag till dåvarande stadskansliet att utreda konsekvenserna av införande av en kommunal hyresgaranti i Göteborg. Detta återredovisades till Göteborgs kommunstyrelse 2008 (diarienummer 1012/07). Återredovisningen 2008 ledde till att kommunstyrelsen förklarade uppdraget för fullgjort. Inga beslut om införande av kommunala hyresgarantier i Göteborg togs.

Det statliga bidraget på 5000 kronor per utställd garanti, som Göteborgs stads budget 2026 hänvisar till, togs bort vid årsskiftet 2025/2026 som en följd av riksdagens beslut

om budgetproposition 2026. I riksdagens budgetbeslut har det riktade statsbidraget för kommunala hyresgarantier ersatts av en förstärkning av det generella statsbidraget till kommunerna.

Parallellt med att regeringen tog beslut om att förordningen träder i kraft 1 september 2026 gav regeringen Boverket och Socialstyrelsen i uppdrag att stödja kommuner gällande den nya skyldigheten att ställa hyresgarantier. Till exempel genom att samordna, vidta kommunikationsåtgärder, förbereda och anordna utbildningar för kommuner och länsstyrelser. Syftet är att bidra med kunskap om, underlätta rättslig och praktisk hantering av samt medverka till ett enhetligt genomslag av skyldigheten. Boverket och Socialstyrelsen ska återredovisa sina uppdrag senast den 31 mars 2027. Då kommunens skyldighet träder i kraft innan Boverkets och Socialstyrelsens uppdrag har redovisats kan sannolikt införandet av hyresgarantier i Göteborgs stad behöva revideras under 2027 i och med detta.

Nuläge

Ärendet har utretts mot bakgrund av uppdrag i Göteborgs stads budget 2026 och förordningen om skyldighet för kommunen att införa hyresgaranti för barnfamiljer. Exploateringsförvaltningen föreslår en bredare användning av hyresgarantier för invånare i Göteborgs stad, genom att låta hyresgarantin också omfatta hushåll *utan* barn om dessa hushåll utestängs från hyresmarknaden på grund av ekonomiska hinder.

Flera principiella ställningstaganden som gjordes i stadskansliets rapport till kommunstyrelsen 2008 (diarienummer 1012/07) gällande kommunala hyresgarantier har också utgjort grund i förslaget som nu läggs fram till exploateringsnämnden. Förslagen i tjänsteutlåtandet har samverkats med de fyra socialförvaltningarna i staden, som står bakom förslagen i denna handling. Dialog om hyresgarantier har också förts i samband med framtagandet av bostadsförsörjningsprogram för Göteborg och hyresgaranti ingår i bostadsförsörjningsprogrammets kunskapsunderlag och nulägesanalys.

Andra kommuners hantering

I 2026 års bostadsmarknadsenkät uppgav 56 kommuner att de tillhandahöll kommunala hyresgarantier, enligt Boverket. Ingen av de tre största städerna tillhandahöll kommunala hyresgarantier. Inom Göteborgsregionen svarade Alingsås, Kungsbacka, Kungälv, Partille och Stenungsund att de använde sig av hyresgarantier. Generellt i Sverige är det socialförvaltningarna som handlägger hyresgarantier, men i några fall ligger uppdraget på kommunledningskontor eller på annan förvaltning än socialförvaltning. Boverket konstaterade i bostadsmarknadsenkäten 2026 att endast ett fåtal av de 56 kommunerna hade behövt infria sitt löfte om borgen till de hushåll som hade fått positivt beslut om hyresgaranti, och när så skedde rörde det sig oftast om enstaka fall.

Exploateringsförvaltningens förslag

Målgrupp för kommunala hyresgarantier i Göteborg

Utifrån förordning (2026:600) och kommunfullmäktiges uppdrag förväntas Göteborgs stad införa kommunala hyresgarantier för ekonomiskt svaga barnfamiljer respektive hushåll utan barn.

Dåvarande stadskansliet gjorde ”sammanfattningsvis bedömningen 2008 att personer med problematisk kredithistorik skulle utgöra främsta målgrupp för en kommunal hyresgaranti. Även personer som ligger på gränsen till att uppfylla bostadsföretagens krav

och som inte kan ordna annan borgen, skulle ingå i målgruppen, liksom också de personer för vilka kommunen och bostadsföretagen gör olika bedömningar av personens betalningsförmåga.” Förvaltningen anser att stadskansliets bedömning är giltig även idag, även om de kommunala bostadsbolagen i Göteborg generellt inte har inkomstkrav kvar som villkor för att få ett hyresavtal.

Nivå på hyresgarantibelopp

Stadskansliets utredning 2008 drog slutsatsen att ”Ingen, varken hushållet i fråga eller kommunen som borgensman, är betjänt av att ekonomiskt svaga hushåll ges möjlighet att gå in i ett boende som de, ekonomiskt sett, i praktiken inte kommer att kunna klara av.” Den tidigare förordningen om statliga bidrag till kommunala hyresgarantier villkorade det då riktade statsbidraget genom formuleringen ”...den eller de som hyresgarantierna lämnas för bedöms ha ekonomiska förutsättningar att fullgöra hyresbetalningar utan försörjningsstöd enligt socialtjänstlagen...”.

Det tidigare uttalade hindret för hushåll med försörjningsstöd är inte med i regeringens förordning och följer logiken i den statliga utredningen Sänk tröskeln till en god bostad (SOU 2022:14) som slog fast att ”...med hänsyn till att den aktuella gruppen kan antas ha särskilt stora stödbehov ska hinder mot statsbidrag inte längre föreligga även om den eller de för vilka hyresgarantierna lämnas bedöms sakna ekonomiska förutsättningar att utan försörjningsstöd enligt socialtjänstlagen fullgöra hyresbetalningar.”

Exploateringsförvaltningen föreslår i enlighet med förordning och den statliga utredningen att det ska vara möjligt för ett hushåll som erhåller försörjningsstöd att också erhålla hyresgaranti.

Rapporter från Malmö universitet ([Den kommunala allmännyttan](#) av Martin Grander) visar på en förändring under det senaste decenniet vad gäller inkomstkrav i relation till hyra från de kommunala bostadsbolagens sida. Under 2013 tillämpade nästan alla kommunala bostadsbolag krav på inkomst i relation till hyran och det absolut dominerande kravet var då ett 3-till-1-ratio, det vill säga att den bostadssökandes bruttoinkomst skulle vara tre gånger så stor som hyreskostnaden. På senare år visar rapporten ovan att allt fler företag har gjort en övergång till en kvar-att-leva-på (KALP)-kalkyl. Här är det vanligaste kravet formulerat utifrån Kronofogdens förbehållsbelopp, en summa som bör finnas kvar i hushållets budget efter att hyran är betald

Exploateringsförvaltningen föreslår därför att hyresgaranti-belopp per månad baseras på principen kvar-att-leva-på utifrån Kronofogdens årliga underlag.

Hantering av hyresgaranti

Kommunen behöver få en signal från fastighetsägare som vill åberopa att hyresgarantin är en förutsättning för ett förstahandsavtal för att kunna följa i vilken utsträckning hyresgarantin fyller sin funktion och få en indikation på i vilken omfattning Göteborgs stad teoretiskt kan behöva betala ut hyresgaranti.

På samma vis som i arbetet med kommunala kontrakt inom Göteborgs stad är det rimligt att ett hushåll fortfarande ansvarar för sin hyresinbetalning, även när en hyresgaranti utbetalats av kommunen. Syftet med hyresgaranti borde inte vara att en kommun tar över kostnaden för hushållets hyror när de inte kan betala själva. Genom att gå in som borgenär ger kommunen den trygghet som fastighetsägaren behöver för att vara villig att erbjuda ett förstahandsavtal till ett hushåll som annars inte hade fått det. I de fall som

hushållet inte klarar att betala hyran som kommunen debiterat i efterhand, uppstår en skuld till kommunen i stället för till fastighetsägaren. Eftersom fastighetsägaren får sin hyra betalad kan inte hushållets skuld till kommunen återopas av fastighetsägaren som grund för uppsägning på grund av obetald hyra. På det viset fyller hyresgarantier även en vräkningsförebyggande funktion.

I stadskansliets utredning från 2008 framgår att fastighetsägare önskade att hyresgarantier också skulle täcka för andra kostnader än uteblivna hyror. Även om det är förståeligt att fastighetsägaren vill minimera riskerna är det ändå en bedömning av hushållets förmåga att betala just hyran som är det väsentliga för ett förstahandsavtal. Om fastighetsägare får vetskap om att ett hushåll har dåliga boendereferenser för att de har misskött/vanvårdat en tidigare bostad, är det rimligt att anta att fastighetsägaren väljer att inte hyra ut till hushållet utifrån det skälet. Det är inte rimligt att kommunen går in och även täcker upp ekonomisk risk för skadegörelse som kan komma i framtiden i en hyreslägenhet.

När ett hushåll är intresserat av en lägenhet som är ledig och utannonserad är det ofta kort tid detta hushåll har på sig att anmäla sitt intresse, gå på visning och lämna efterfrågade underlag till fastighetsägaren för att i bästa fall kunna erhålla ett förstahandsavtal. Det är inte rimligt att hushållet ska hinna ansöka och kommunen hinna utreda och besluta gällande hyresgaranti kopplat till ett enskilt hyresobjekt. Flera kommuner som har arbetat med hyresgarantier har i stället tagit in ansökningar gällande ett *generellt* löfte om hyresgaranti inom en viss tidsram. Ett löfte om hyresgaranti blir därmed i stil med bolånelöfte för den som vill låna pengar från bank för ett bostadsköp. Att låta ett sådant löfte gälla i 12 månader gör att det blir en rimlig tid för hushållet att leta efter hyreslägenhet och att handläggande förvaltning inte behöver få in en ny ansökan alltför nära den första ansökan, rent tidsmässigt. Även stadskansliet förespråkade 2008 att kommunen borde arbeta med ett löfte om hyresgaranti som var giltig en viss tidsperiod, för att det skulle vara praktiskt hanterbart.

Det är osannolikt att ett hushåll, som får svårighet att betala hyran till fastighetsägaren en månad också får svårigheter de direkt därpå följande månaderna. Hyresmarknadsenkätens resultat pekar inte heller på att det sett ut så i de kommuner som har haft hyresgarantier fram till nu. Det är därför rimligt att tro att det inte ska behövas mer än maximalt sex månadshyror i stadens hyresgaranti. Att däremot vara generösare med den totala tidsram som fastighetsägaren kan återopa hyresgarantin kan göra hyresgarantin mer intressant ur fastighetsägarperspektiv utan att kommunen riskerar mer ekonomiskt.

I vilket tidsskede bör kommunen gå in och betala ut hyresgaranti till fastighetsägaren?

Det finns kommuner som har villkorat sina kommunala hyresgarantier på så vis att fastighetsägaren kan få hyresgarantin utbetalad av kommunen först när det står klart att det enskilda hushållet inte har något av värde som Kronofogden kan utmäta. Detta tar lång tid och riskerar därmed att inte uppfattas som en verklig och snabb garanti för den fastighetsägare som kan sägas ha tagit en ekonomisk risk när hyresavtalet undertecknades från båda parter. Denna typ av borgen brukar benämnas *enkel borgen*.

Andra kommuner har i stället godkänt att fastighetsägaren får rätt att vända sig till kommunen med hyresskulden så fort den förfallit. Denna typ av borgen brukar benämnas *proprieborgen*.

För att fastighetsägarna ska uppleva att den kommunala hyresgarantin ska fungera som en verksam och snabb garanti föreslår exploateringsförvaltningen att fastighetsägare får rätt att vända sig till Göteborgs stad för en utbetalning redan efter att ett hushåll har underlåtit att betala hyran, men först sju dagar efter att en påminnelse har gått ut till hushållet.

Stadskansliets rapport från 2008 förespråkade också så kallad *proprieborgen*, framför allt baserat på dialog som hade ägt rum med företrädare för fastighetsägare. Detta för att hyresgarantin ska få effekt.

Direkt efter att Göteborgs kommun betalat ut hyresgaranti för en månadshyra ska samma belopp debiteras hushållet, som därmed får en skuld till Göteborgs stad för hyran, men utan risk att fastighetsägaren säger upp hyresgästen på grund av obetald hyra.

I samband med att ett hushåll debiteras ska hushållet få information om Göteborgs stads budget- och skuldrådgivare, i dagsläget organiserade i förvaltningen för demokrati och medborgarservice. Detta med mål om att hushållen ska klara sina hyresinbetalningar på egen hand framöver. I avstämning med socialförvaltningarna har framkommit att en fortsatt dialog behövs mellan exploateringsförvaltningen och socialförvaltningarna när det gäller huruvida exploateringsförvaltningen ska informera socialförvaltningen när en hyresgaranti har betalats till fastighetsägaren som ersättning för obetald hyra från ett hushåll.

Ansvarig nämnd i Göteborgs stad

Lagstödet för att en kommun ska kunna lämna hyresgaranti finns att hämta i:

- Lagen (2009:47) om vissa kommunala befogenheter, samt
- Lagen om (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar och förordningen (2026:600 om kommuners skyldighet att ställa hyresgarantier.

De hushåll som kan komma att efterfråga en kommunal hyresgaranti bedöms, i de flesta fall, vara hushåll som är strukturellt hemlösa. Hushåll som saknar social eller medicinsk problematik i den omfattning som skulle ge rätt till insats enligt Socialtjänstlagen, till exempel i form av kommunala kontrakt, men som fastnat i otrygga, kortvariga boendelösningar på grund av svag ekonomi och/eller strukturella hinder på bostadsmarknaden. Om det antagandet stämmer kommer hushåll som har möjlighet att få kommunal hyresgaranti långt ifrån alltid ha en kontakt med socialtjänsten.

I Göteborgs stad har exploateringsnämnden bland annat uppdrag vad gäller att anskaffa bostäder inom ramen för stadens bostadssociala arbete. Nämnden ansvarar dessutom för genomförandet och sammanställningen av stadens årliga hemlöshetskartläggning, i samverkan med socialförvaltningarna. Exploateringsnämnden har därutöver haft uppdrag att hålla samman arbetet med att ta fram hemlöshetsplaner för Göteborgs stad och följa upp dessa. Förvaltningen har etablerade kontaktytor gentemot många av stadens fastighetsägare genom *Avsiktsförklaring – Bostadsanskaffning för särskilda grupper* och hyresjuridisk kompetens. Stadsledningskontoret bedömer att kommunala hyresgarantier kan rymmas inom exploateringsnämndens befintliga reglemente. På motsvarande sätt föreslog Stadskansliet 2008 att ett uppdrag om hyresgarantier borde ha lagts på dåvarande fastighetsnämnden, där motsvarande ansvar låg innan organisationsförändringar 2023.

Omfattning och ekonomi

Boplats har tillfrågats om de kan få fram relevanta uppgifter gällande hur många av Boplats konton som tillhör hushåll som är folkbokförda i Göteborg respektive saknar förstahandsavtal. Dessvärre har Boplats inte statistik som kan säkerställa ett sådant underlag.

Enligt senaste hemlöshetskartläggningen i Göteborg (2026) var det 206 av socialförvaltningarna kända hemlösa hushåll som saknade social problematik. I samma rapport återges att det var sammanlagt 300 hushåll i samma situation som Stadsmissionen och Räddningsmissionen hade kännedom om i Göteborg. Det är möjligt att dessa hushåll i viss utsträckning utgörs av samma individer. Det är också sannolikt att det finns fler hushåll än de som stadens socialförvaltningar respektive idéburna organisationer kommer i kontakt med som skulle kunna ingå i målgruppen för kommunala hyresgarantier.

Boverket konstaterade utifrån bostadsmarknadsenkäten 2026 att endast ett fåtal av de 56 kommunerna som använde sig av kommunala hyresgarantier hade behövt infria sitt löfte om borgen till de hushåll som hade fått positivt beslut om hyresgaranti, och när det skedde rörde det sig oftast om enstaka fall. Det är sannolikt att utfallet blir detsamma i Göteborg.

När det gäller grad av återbetalning i lägen då förvaltningen har ersätt en fastighetsägare för förlorad hyra och debiterar hyresgästen densamma, blir det också bara möjligt att göra en rimlig bedömning. Exploateringsförvaltningen har stor erfarenhet av i vilken grad som hushåll som har andrahandshyresavtal med exploateringsförvaltningen betalar sina fakturor. En jämförelsebar grupp i det här sammanhanget borde vara hushåll som har anvisats enligt bostättningslagen. Det rör sig om hushåll som i stor utsträckning har relativt sett begränsade ekonomier men som saknar social eller medicinsk problematik i den omfattning som skulle ge rätt till insats enligt Socialtjänstlagen.

Exploateringsförvaltningens erfarenhet är att denna grupp i stor grad återbetalar debiterade belopp.

Förvaltningen utgår från att det finns ett behov av ca 500 garantier årligen baserat på det antal hushåll som hemlöshetskartläggningen för 2026 fått fram som kan definieras som strukturellt hemlösa. Exploateringsförvaltningen föreslår att stanna vid hyresgaranti för maximalt sex månader. En lägenhet på 70 kvm hade en genomsnittlig hyra 2026 på strax över 9200 kronor i Göteborg. Om man utgår från att 40 procent (ca 200 stycken) av garantierna faktiskt skulle återopas av fastighetsägare i samband med kontraktsskrivning gällande ett förstahandsavtal och att i sin tur 20 procent av dessa hyresavtal inom tre år skulle behöva en garanti i snitt för tre hyror så skulle Göteborg stå med risk på drygt 1,1 miljoner kronor per år, när verksamheten är i full gång år 3. Räknat med att hushållen i 50 procent av fallen betalar debiterade fakturor till kommunen ligger kostnaden på knappt 600 000 kronor per år för hyresgarantier exploateringsförvaltningen inte kunnat få in betalning för. Det är dock en stor grad antaganden som ligger till grund för resonemanget ovan.

Driftsmässigt bedömer exploateringsförvaltningen att det kommer att bli en del initiala kostnader för kommunikation, anpassat ärendehanteringssystem samt anpassat ekonomisystem. Utifrån detta görs bedömningen att en heltidstjänst behövs för den löpande handläggningen av ärenden, men med möjlighet med utökning om antalet ansökningar skulle visa sig vara betydligt fler än bedömt.

Enligt information från stadsledningskontoret har det generella statsbidraget till kommunerna höjts så att Göteborgs del utgör 2,0 miljoner kronor. Dessa ekonomiska medel kommer att föras till exploateringsnämnden, enligt stadsledningskontoret, om nämnden beslutar att införa kommunala hyresgarantier.

Uppföljning

Bogruppen, där socialförvaltningar, förvaltningen för funktionsstöd, stadsledningskontoret och exploateringsförvaltningen ingår, föreslås följa upp arbetet med hyresgarantier. Rapporteringen ska ske i ordinarie uppföljning till exploateringsnämnden.

Under det kommande året är det särskilt viktigt att följa stöd och rekommendationer från Socialstyrelsen och Boverket, då det kan komma att påverka upplägget för hyresgarantier även i Göteborg.

Revidering av delegationsordning

Införandet av kommunala hyresgarantier kräver tillägg i exploateringsnämndens delegationsordning. Föreslagen delegerad beslutanderätt sker med stöd av förordningen (2026:600) om kommuners skyldighet att ställa hyresgarantier. Beslutet kan överklagas genom förvaltningsbesvär. Följande tillägg föreslås i exploateringsnämndens delegationsordning.

Avsnitt	Beslut	Beslutsfattare	Kommentar
5.5.2	Besluta om kommunal hyresgaranti för hushåll	Direktör	Beslutet fattas med stöd av förordningen (2026:600) om kommuners skyldighet att ställa hyresgarantier och lagen (2009:47) om vissa kommunala befogenheter. Delegationen inrymmer både bevilja och avslå kommunal hyresgaranti till hushåll. Beslutet innebär att exploaterings-nämnden har rätt att debitera hushållet när fastighetsägaren fått ersättning för en obetald hyra. Betalning av hyresgaranti till fastighetsägare är verkställighet. Anmäls till nämnd.

Riktlinje för kommunala hyresgarantier

I samband med införandet av kommunala hyresgarantier föreslås exploateringsnämnden fastställa det styrande dokumentet riktlinje för kommunala hyresgarantier. Riktlinjen syftar till att tydliggöra hyresgarantins målgrupp och nivå på hyresgarantibeloppet. Dessutom är syftet med riktlinjen att beskriva vad som ska anges i hyresgaranti-dokumentet, hur hushåll debiteras samt hur arbetet med hyresgarantier följs upp inom Göteborgs stad.

Förvaltningens bedömning

Utifrån vad som anges under beskrivning av ärendet bedömer exploateringsförvaltningen att det finns starka sociala, och troligen också samhällsekonomiska, skäl för Göteborgs stad att inrätta kommunala hyresgarantier. Regeringens förordning kräver kommunala hyresgarantier för vissa barnfamiljer från och med 1 september 2026. Samma skäl talar för ett inrättande av hyresgarantier för en bredare målgrupp i enlighet med kommunfullmäktiges uppdrag i Göteborgs stads budget för 2026. Hushållen i målgruppen har det gemensamt att de saknar förstahandsavtal gällande hyreslägenhet och att de utestängs från hyresmarknaden på grund av ekonomiska hinder i bred bemärkelse.

Om hyresgarantier uppfyller det avsedda syftet kommer dessa att leda till att hemlösheten, som den mäts enligt Socialstyrelsen, kan minska, då fler hushåll som annars inte hade kunnat få ett förstahandsavtal med hyresgarantins hjälp ska kunna få det. Hushåll som saknar förstahandsavtal kommer i mindre grad riskera att behöva leta bostad på den svarta marknaden, som i så fall kan minska i omfattning. Kommunen tar på sig viss ekonomisk risk vid inrättande av kommunala hyresgarantier, men risken bedöms inte som särskilt omfattande även om den är svårbedömd. Risken kan möjligen vägas upp ekonomiskt av lägre kostnader för socialförvaltningarna vad gäller kostnader för akuta boendelösningar för hushåll. Nuvarande bedömning är att det förstärkta statsbidraget täcker kostnaderna som kommunala hyresgarantier kommer att innebära för Göteborgs stad. Stadsledningskontoret har meddelat att ramförstärkning på 2 mnkr årligen kommer att föras till exploateringsnämnden om nämnden beslutar att införa kommunala hyresgarantier.

Exploateringsförvaltningen bedömer att nivån på hyresgarantibeloppet som kommunen är redo att garantera ska baseras på hushållets genomsnittliga inkomster för de senaste tre månaderna. Från genomsnittsinkomsten dras förväntade utgifter för hushållet enligt Kronofogdens uträkning om normalbelopp. Det som kvarstår blir hushållets hyresgarantibelopp per månad. Beloppet ska dock aldrig bli lägre än Försäkringskassans genomsnittskostnad för boende i Storgöteborg men inte heller högre än Försäkringskassans högsta godtagbara boendekostnad i Storgöteborg.

För att hyresgarantier ska bli ett verksamhet redskap bedömer exploateringsförvaltningen att ett positivt beslut till ett enskilt hushåll om hyresgaranti ska leda till att kommunen därmed ger en generell garanti som gäller under förutsättning att ett förstahandsavtal tecknas inom ett år från det att garantin började gälla, liknande ett lånelöfte som en bank kan ge i samband med att ett hushåll avser att köpa en bostad. Exploateringsförvaltningen bedömer att fastighetsägaren ska kunna utkräva maximalt sex månadshyror under en treårsperiod från det att förstahandsavtal tecknades.

Exploateringsförvaltningen bedömer att värdet av en hyresgaranti för fastighetsägaren blir större och därmed kommer att kunna leda till fler förstahandsavtal för målgruppen om fastighetsägaren får rätt att begära utbetalning från kommunen redan när hyran förfallit. Förvaltningen föreslår dock en viss tidsförskjutning för att undvika onödig administration om hushållet bara blir något försenad med hyran.

För att minska kommunens risktagande föreslås hyresgarantin enbart ersätta fastighetsägare då hyra från hyresgäst uteblir. Hyresgarantin ska inte ersätta kostnader för skador, störningar eller liknande. Utifrån perspektivet att minska det ekonomiska risktagandet bedömer exploateringsförvaltningen att ett hushåll alltid omgående ska

debiteras en hyra som kommunen har betalat till fastighetsägare. Det följer det arbetssätt som kommunen har när det gäller så kallade kommunala kontrakt.

Exploateringsförvaltningen, i samverkan med socialförvaltningarna, bedömer att det är rimligt att uppdraget gällande kommunala hyresgarantier läggs på exploateringsnämnden. Exploateringsförvaltningen har redan idag ett ansvar för att anskaffa bostäder inom ramen för stadens bostadssociala arbete, håller samman arbetet med stadens årliga hemlöshetskartläggning och uppföljningen av stadens hemlöshetsplan. Dessutom har exploateringsförvaltningen system för att debitera hyresgäster och betala fakturor till fastighetsägare, liksom hyresjuridisk expertis.

Förslag på riktlinje för kommunala hyresgarantier framgår av bilaga 1 till detta tjänsteutlåtande. Förvaltningen bedömer att det styrande dokumentet förenklar hanteringen av uppdraget.

Marie Persson

Kristina Lindfors

Avdelning mark och boende

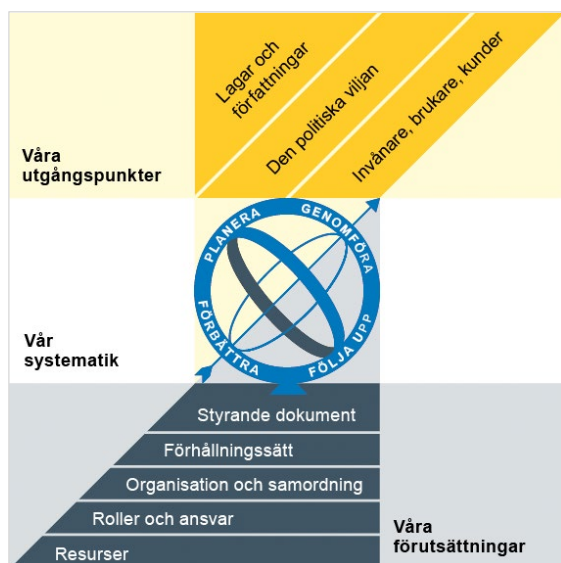
Exploateringsdirektör

Exploateringsnämndens riktlinje för kommunala hyresgarantier

Reglerande styrande dokument

Policy
► Riktlinje
Regel
Anvisning
Rutin

Göteborgs Stads styrsystem



Utgångspunkterna för styrningen av Göteborgs Stad är lagar och författningar, den politiska viljan och stadens invånare, brukare och kunder. För att förverkliga utgångspunkterna behövs förutsättningar av olika slag. Stadens politiker har möjlighet att genom styrande dokument beskriva hur de vill realisera den politiska viljan. Inom Göteborgs Stad gäller de styrande dokument som antas av kommunfullmäktige och kommunstyrelsen. Därutöver fastställer nämnder och bolagsstyrelser egna styrande dokument för sin egen verksamhet. Kommunfullmäktiges budget är det övergripande och överordnade styrande dokumentet för Göteborgs Stads nämnder och bolagsstyrelser.

Om Göteborgs Stads styrande dokument

Göteborgs Stads styrande dokument är våra förutsättningar för att vi ska göra rätt saker på rätt sätt. De anger vad nämnder/styrelser och förvaltningar/bolag ska göra, vem som ska göra det och hur det ska göras. Styrande dokument är samlingsbegreppet för dessa dokument.

Stadens grundläggande principer såsom demokratisk grundsyn, principer om mänskliga rättigheter och icke-diskriminering omsätts i praktisk verksamhet genom att de integreras i stadens ordinarie beslutsprocesser. Beredning av och beslut om styrande dokument har en stor betydelse för förverkligandet av dessa principer i stadens verksamheter.

De styrande dokumenten ska göra det tydligt både för organisationen och för invånare, brukare, kunder, leverantörer, samarbetspartners och andra intressenter vad som förväntas av förvaltningar och bolag. De styrande dokumenten ligger till grund för att utkräva ansvar när vi inte arbetar i enlighet med vad som är beslutat.

Styrande dokument			
Kommunala föreskrifter	Riktade styrande dokument	Planerande styrande dokument	Reglerande styrande dokument

Beslutad av:
Exploateringsnämnden

Gäller för:
Exploateringsförvaltningen

Diarienummer:
[Nummer]

**Datum och paragraf för
beslutet:**
[Text]

Dokumentsort:
Riktlinje

Giltighetstid:
Tills vidare

Senast reviderad:
[Datum]

Dokumentansvarig:
Enhetschef,
Bostadsenheten

Innehåll

Inledning	4
Syftet med denna riktlinje	4
Vem omfattas av riktlinjen.....	4
Bakgrund	4
Lagbestämmelser	4
Riktlinje	5
Målgrupp för kommunala hyresgarantier i Göteborg.....	5
Nivå på hyresgarantibelopp	5
Hyresgarantidokument från Göteborgs stad	6
Åtgärd i samband med att ett hushåll debiteras efter att ha underlåtit att betala hyra	6
Uppföljning	7

Inledning

Syftet med denna riktlinje

Syftet med exploateringsnämndens riktlinje för kommunala hyresgarantier är att tydliggöra målgrupp och nivå på hyresgarantibelopp för hyresgarantierna. Dessutom är syftet med riktlinjen att beskriva vad som ska anges i hyresgarantidokumentet, hur hushåll debiteras samt hur arbetet med hyresgarantier följs upp inom Göteborgs stad.

Vem omfattas av riktlinjen

Denna riktlinje gäller tills vidare för exploateringsnämnden.

Bakgrund

Exploateringsnämnden fick i Göteborgs stads budget 2026 uppdrag att införa kommunala hyresgarantier för hushåll som utestängs från hyresmarknaden på grund av ekonomiska hinder.

Under 2026 har riksdagen beslutat om ändringar i lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Med stöd i lagändringen har regeringen i maj 2026 beslutat om förordning (2026:600) om kommuners skyldighet att ställa hyresgarantier i vissa situationer.

Lagbestämmelser

Lagstödet för att en kommun ska kunna lämna hyresgaranti finns att hämta i

- Lagen (2009:47) om vissa kommunala befogenheter
- Lagen om (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar, samt
- Förordningen (2026:600) om kommuners skyldighet att ställa hyresgarantier.

Riktlinje

Målgrupp för kommunala hyresgarantier i Göteborg

Samtliga nedanstående tre punkter ska gälla för att ett hushåll ska ingå i målgruppen för kommunala hyresgarantier:

1. Hushållet ska vara bosatt i Göteborgs stad enligt 29 kap 1 § socialtjänstlagen
2. Hushållet ska sakna hyresrätt med rätt till förlängning enligt 12 kap 45-52 §§ jordabalken. Det vill säga att hushållet saknar förstahandsavtal på hyresmarknaden och inte heller äger en bostad av annat slag.
3. Hushållet utestängs från hyresmarknaden på grund av ekonomiska hinder alternativt har mindre möjligheter på hyresmarknaden till följd av fastighetsägares inkomstkrav eller liknande.

Ytterligare förtydliganden gällande målgrupp för kommunala hyresgarantier:

- Betalningsanmärkning, *även* om den är relaterad till boende uppkommen de senaste 24 månaderna, ska *inte* utgöra hinder för att ett hushåll ska erhålla hyresgaranti.
- Skuld till bostadsföretag ska *inte* utgöra hinder för att ett hushåll ska erhålla hyresgaranti.
- Om ett hushåll har nettointkomster per månad som är lika med, eller *överstiger*, 3 x *Försäkringskassans högsta godtagbara kostnad för boende i Stor-Göteborg* ska hushållet kunna erhålla en hyresgaranti **enbart** om hushållet har skuld till bostadsföretag eller betalningsanmärkning och därmed kan sägas vara utestängt från hyresmarknaden på grund av ekonomiska hinder.

Nivå på hyresgarantibelopp

Nedanstående beräkningsgrund ska gälla för att räkna fram nivå på hyresgarantibelopp per månad för hushåll som bedömts tillhöra målgruppen:

1. Nivån på månadshyra som Göteborgs stad garanterar baseras på hushållets genomsnittliga nettointkomster per månad för de senaste tre månaderna¹. I handläggningen görs en bedömning om hushållet dessutom kan vara berättigade till bostadsbidrag eller bostadstillägg, vilket i så fall adderas till inkomsterna. Därefter räknas förväntade utgifter för hushållet enligt *Kronofogdens uträkning om normalbelopp* av. Det belopp som kvarstår avrundas till närmaste hundratal och blir den garanterade månadshyra som hyresgarantin består av för det enskilda hushållet.
2. Hyresgarantin kan dock aldrig bli **lägre** än *Försäkringskassans genomsnittskostnad för boende i stor-Göteborg* per månad.
3. Hyresgarantin kan dessutom aldrig bli **högre** än *Försäkringskassans högsta godtagbara boendekostnad i stor-Göteborg* per månad.

¹ Som inkomst räknas lön, a-kassa, studiestöd, pension, sjukersättning och andra inkomster från Försäkringskassan som inte är av engångskaraktär. Som inkomst räknas också försörjningsstöd.

Ytterligare förtydligande gällande beviljat hyresgarantibelopp:

- Om hyresnivån för en hyreslägenhet ligger inom hyresgarantibeloppet för det enskilda hushållet när förstahandsavtalet tecknas (år 1) ska kommunen godkänna betalning av den fullständiga hyran även år 2 och 3, om hyran höjts till följd av överenskommelse mellan fastighetsägaren/hyresvärden och hyresgästföreningen.
- Att ett hushåll erhåller försörjningsstöd är *inte* ett hinder för att hushållet ska kunna erhålla hyresgaranti.

Hyresgarantidokument från Göteborgs stad

Följande ska framgå av hyresgarantidokumentet, det vill säga beslutet, från Göteborgs stad som skickas till det sökande hushållet.

1. Om hyresgaranti har beviljats eller avslagits (och hur ett beslut om avslag kan överklagas).
2. Vilket maximalt belopp per månad som beslut om hyresgaranti innebär för det enskilda hushållet – hyresgarantibeloppet.
3. Att hyresgarantin enbart gäller hyresrätt med förstahandsavtal.
4. Att hyresgarantin enbart gäller hyresrätt inom Göteborgs kommuns geografiska område.
5. Att hyresgarantin gäller under förutsättning att fastighetsägaren meddelar exploateringsförvaltningen att hyresgarantin är en förutsättning för kontraktsskrivning gällande ett specifikt förstahandsavtal, detta senast inom 1 månad efter att ett förstahandsavtal har trätt i kraft.
6. Att den enskilde hyresgästen alltid blir återbetalningsskyldig till Göteborgs stad i det läge kommunen har betalat ett garantibelopp i hyresgästens ställe.
7. Att hyresgarantin enbart täcker hyreskostnader (ej kostnader för skador, störningar eller annat).
8. Att ett löfte om hyresgaranti gäller om förstahandsavtal träder i kraft inom 12 månader från dagen då beslut om hyresgaranti togs. Om beviljad hyresgaranti blivit äldre än 12 månader behöver hushållet ansöka på nytt.
9. Att hyresgarantin gäller maximalt sex månadshyror. Hyresgarantin kan återopas av fastighetsägare upp till tre år efter att förstahandsavtalet börjar gälla.
10. Att fastighetsägare har rätt att vända sig till Göteborgs stad med faktura gällande obetald hyra för hushåll med gällande hyresgaranti efter att ett hushåll har underlåtit att betala hyran, men först sju dagar efter att en påminnelse har gått ut till hushållet.

Åtgärd i samband med att ett hushåll debiteras efter att ha underlåtit att betala hyra

I samband med att ett hushåll debiteras ska hushållet få information om Göteborgs stads budget- och skuldrådgivare.

Uppföljning

Rapportering till exploateringsnämnden ska årligen ske i årsrapporten.

Bogruppen, där socialförvaltningar, förvaltningen för funktionsstöd, stadsledningskontoret och exploateringsförvaltningen ingår, ska följa upp arbetet med hyresgarantier om det inte görs i annan motsvarande gruppering inom kommunen.

Relevanta områden att följa kan vara:

- Antal beslutade garantier
- Antal hyresgarantier som fastighetsägarna faktiskt har åberopat som giltiga i ett förstahandsavtal
- Antal hyror som kommunen har betalat ut respektive debiterat hushåll
- Hur återbetalningsgraden från hushållen ser ut.
- Om hyresgarantier samtidigt leder till minskat behov av nödbistånd från socialförvaltningar.
- Avstämning bör också göras med Göteborgs stads budget- och skuldrådgivare.