



Tjänsteskrivelse

Datum

2026-09-03

Vår referens

Linda Hassel

Utvecklingssamordnare

linda.hassel@malmo.se

Tillägg i kommunfullmäktiges reglemente om ansvar för att fullgöra kommunens uppgifter enligt förordningen (2026:600) om kommunala hyresgarantier; nu fråga om remiss STK-2026-944

Sammanfattning

Regeringen har beslutat med stöd i 11 § Lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar om en ny förordning (2026:600) om att kommuner i vissa fall har en skyldighet att ställa hyresgarantier till barnfamiljer som har behov av att etablera sig på bostadsmarknaden. Ärendet gäller förslag om ansvarig nämnd för att fullgöra kommunens uppgifter. Stadskontoret föreslår att ärendet skickas på remiss till arbetsmarknads- och socialnämnden utifrån förslaget att nämnden får ansvar för kommunens skyldighet.

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslås besluta

1. Kommunstyrelsens arbetsutskott skickar, utan eget ställningstagande, ärendet på remiss till arbetsmarknad- och socialnämnden med svar senast 22 oktober 2026.

Beslutsunderlag

- G-Tjänsteskrivelse KSAU 260914 Tillägg i kommunfullmäktiges reglemente om ansvar för att fullgöra kommunens uppgifter enligt förordningen (2026:600) om kommunala hyresgarantier; nu fråga om remiss

Beslutsplanering

Kommunstyrelsens arbetsutskott 2026-09-14

Beslutet skickas till

Arbetsmarknad- och socialnämnden

Stadskontoret omvärld- och näringsliv



Stadskontoret intern ledning och samordning, juridik och kansli
Stadskontorets handläggare

Ärendet

Regeringen har beslutat om en ny förordning om att kommuner i vissa fall har en skyldighet att ställa hyresgarantier till barnfamiljer. Regeringen har i samband med detta också beslutat om ett nytt uppdrag till Boverket och Socialstyrelsen att stödja kommunerna i fråga om skyldigheten.

Bakgrund

I handlingsplanen för Strategi för ungas boende för mandatperioden 2018–2022 fick kommunstyrelsen i uppdrag att utreda vilka möjligheter kommunen har att under en begränsad tid ställa borgen utifrån lagen (2009:47) om vissa kommunala befogenheter (kommunal hyresgaranti) samt från vad Boverket anger och göra en konsekvensanalys. Slutsatsen av utredningen var att kommunal hyresgaranti inte bör införas i Malmö då det huvudsakliga hindret på bostadsmarknaden i Malmö är begränsade ekonomiska möjligheter att själv betala för en lägenhet samt bristande förankring på bostadsmarknaden och införandet av kommunal hyresgaranti skulle inte påverka dessa faktorer. Kommunstyrelsen beslöt (STK-2022-369) i augusti 2022 att godkänna utredningen.

Landsbygds- och infrastrukturdepartementet sände i januari 2024 en remiss om Åtgärder för en bättre bostadsförsörjning. I promemorian föreslogs bland annat att kommunerna ska bli skyldiga att tillhandahålla hyresgarantier för barnfamiljer. Kommunstyrelsen beslöt (STK-2024-151) i april 2024 att yttra sig över remissen. I yttrandet framfördes bland annat kritik över finansieringen av förslaget.

I mars 2026 överlämnade regeringen propositionen Kommunala hyresgarantier för en socialt hållbar bostadsförsörjning till riksdagen. I denna proposition föreslås bland annat att regeringen bemyndigas att meddela föreskrifter om en skyldighet för kommuner att ställa hyresgarantier. Riksdagen har antagit propositionen.

Förordning (2026:600) om kommuners skyldighet att ställa hyresgarantier

I enlighet med riksdagens ställningstagande, har regeringen beslutat att utfärda förordningen om kommuners skyldighet att ställa hyresgarantier. Förordningen innebär att en kommun under vissa förutsättningar som en ny obligatorisk uppgift ska tillhandahålla hyresgarantier under följande förutsättningar:

1. Någon är bosatt i kommunen i den mening som avses i 29 kap. 1 § socialtjänstlagen och som behöver en permanentbostad med hyresrätt med rätt till förlängning enligt 12 kap. 45-52 §§ jordabalken.



2. I hushållet finns barn som avses i 96 kap. 4, 5 eller 5a § socialförsäkringsbalken
3. Hushållet behöver sådan hjälp för att etablera sig på bostadsmarknaden.
4. Den bostad som garantin ska avse finns i kommunen

Hyresgarantin ska ställas för sex månadshyror och gälla under minst två år. Kommunen ska även informera den bosatte om att om garantin används kan det medföra krav på återbetalning. Ärenden av om hyresgaranti kan överklagas till allmän förvaltningsdomstol.

Regeringen har även beslutat att uppdra åt Boverket och Socialstyrelsen att stödja kommuner gällande den nya skyldigheten att ställa hyresgarantier. Förordningen träder i kraft den 1 september 2026 och uppdraget ska redovisas senast den 31 mars 2027.

Utredning om ansvar för hyresgarantier inom Malmö stad

Stadskontoret har utrett frågan om vem som bör vara lämplig nämnd att ansvara för den nya skyldigheten om hyresgarantier. Det innebär också att reglemente för Malmö stad behöver uppdateras genom beslut av kommunfullmäktige.

Stadskontoret har utgått ifrån den ansvarsfördelning för bostadsförsörjningsfrågor som finns i Malmö stads reglemente. Ansvarsfrågan om bostäder och hemlöshet har ändrats under de senaste åren exempelvis då ansvaret för anskaffning av bostadslägenheter till personer för vilka kommunen har ett särskilt ansvar flyttats från tekniska nämnden till arbetsmarknad- och socialnämnden. Stadskontoret har även tittat på ägardirektiven för helägda bolag. Förutom de nämnder som har särskilt ansvar i reglemente har stadskontoret även gått igenom de uppdrag som finns i reglemente för de nämnder vars förvaltningar ingår i den kommungemensamma gruppen som arbetar med samordning i bostadsförsörjningsfrågor: stadsbyggnadskontoret (samordningsansvar), fastighets- och gatukontoret, stadskontoret, arbetsmarknad- och socialförvaltningen, hälsa- vård- och omsorgsförvaltningen, funktionsstödsförvaltningen, serviceförvaltningen, Boplat Syd och MKB.

Arbetsmarknad- och socialnämnden har i reglementet ansvar att tillsammans med andra nämnder förebygga och motverka hemlöshet. Nämnden har även att ansvara för anskaffning av bostadslägenheter till personer för vilka kommunen har ett särskilt ansvar. Nämnden ansvarar även för att lämna budget- och skuldrådgivning.

Funktionsstödsnämnden ansvarar för insatser som riktar sig till barn och vuxna personer som omfattas av lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS), till vuxna personer med psykiska funktionsnedsättningar och/eller psykisk sjukdom och till barn med fysiska funktionsnedsättningar eller somatisk sjukdom.



Hälsa- vård och omsorgsnämnden ansvarar för bistånd och insatser som riktar sig till äldre personer, vuxna personer med fysisk funktionsnedsättning och vuxna personer med somatisk sjukdom.

Stadsbyggnadsnämnden ansvarar för planeringen av kommunens bostadsförsörjning enligt lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Nämnden tar även beslut om bostadsanpassning.

Kommunstyrelsen ansvarar för att främja kommunens bostadsförsörjning och samhällsbyggande.

Tekniska nämnden ansvarar som kommunens företrädare i fastighetsrättsliga frågor.

Servicenämnden ansvarar för lokalförsörjning för operativ samordning av kommunens lokalförsörjningsarbete samt som lokalförsörjare ansvarar för förvaltning och byggproduktion av kommunala byggnader i den mån det inte ankommer på annan nämnd.

BoPlats Syd har som uppgift att vara stadens verktyg för att säkerställa en effektiv hyresmarknad i Malmöregionen med omnejd genom att: verka för att erbjuda bostadssökande ett urval av bostäder från bådeprivata och kommunala fastighetsvärdar samt verka för att bidra till en väl fungerande regional bostadsmarknad.

MKB ska bland annat vara en ledande aktör på Malmös bostadsmarknad med stor tillit hos hyresgäster och andra bolaget vänder sig till. MKB ska vara ett föredöme för andra fastighetsägare.

Utifrån ansvarsfrågan kan stadskontoret konstatera att det är flera nämnder som har ett visst ansvar för bostadsförsörjning av barnfamiljer. Arbetet med hyresgarantier kräver en organisation som har god kunskap om att göra individuell bedömning och vana av rättssäker handläggning av individärende. Lämplig nämnd ska också ha vana av hyresrättsliga regelverk, borgensåtaganden och rådgivning.

Stadskontoret har även fört dialog med olika tjänstepersoner och andra kommuner avseende lämplig organisationsform. I flertalet kommuner är det en boendeenhet ofta placerad under en socialnämnd eller fastighetsnämnd som fått ansvaret. Efter överväganden anser stadskontoret att den mest lämpade nämnden att ansvara för kommunala hyresgarantier i Malmö stad är arbetsmarknad- och socialnämnden. Slutsatsen är utifrån att arbetsmarknad- och socialnämnden har god insyn i många barnfamiljers bostadssituation, vana att hantera myndighetsbeslut som rör enskilda och att hyresgarantin skulle kunna vara ännu ett verktyg att motverka att barn inte har en fast bostad. Arbetsmarknad- och socialnämnden har dessutom redan idag goda kontakter med flertal fastighetsägare utifrån uppdraget att ansvara för anskaffning av



bostadslägenheter till personer för vilka kommunen har ett särskilt ansvar. Nämnden har även ansvaret för budget- och skuldrådgivningen vilket kan bli aktuellt. Stadskontoret vill dock framföra att en person som kan vara aktuell för en hyresgaranti inte automatiskt haft kontakt med socialtjänsten. Om arbetsmarknad- och socialnämnden får uppdraget så är det ett helt nytt uppdrag som med det kan innebära en viss anpassning och inkörningstid. Hyresgarantier ersätter inte socialtjänstens skyldigheter och behovsprövning enligt socialtjänstlagen.

Förslag till text i reglementet

Förslaget är att arbetsmarknads- och socialnämnden ges i uppdrag att utveckla, tillämpa och följa upp hyresgarantierna. Det kommer att krävas god samordning och kontakter med fastighetsägare och bostadsförmedlare såsom BoPlats Syd. Stadskontoret har resonerat utifrån att texten bör vara samstämmig med övrig utformning i reglementet och avvägningen har därför lett till följande förslag som inför under § 27 Nämndens uppgifter:

- ansvara för kommunala hyresgarantier samt fullgöra kommunens uppgifter enligt förordningen (2026:600) om kommunala hyresgarantier

Ekonomi

Kommunstyrelsen framförde i yttrandet över promemorian att den allmänna uppräkningsen av stadsbidraget inte täcker de hyresnivåer som finns i Malmö stad. Det är också osäkert hur många hyresgarantier som kommer att utfärdas men framför allt hur många hyresgarantier som väl kommer att användas. Regeringens beräkning inför införandet var att 2300 garantier per år skulle utfärdas i hela Sverige varför ersättning i det generella stadsbidraget utgått om 15 000 kronor per garanti utifrån Malmö stads beräknade andel. Det är först när en hyresgäst inte betalar sin hyra som hyresgarantin kommer att kunna avropas av hyresvärd. Kommunen kan därefter kräva in skulden av hyresgästen.

Osäkerheten är således relativt hög för stadens risk och utfall. Det har inte varit möjligt att beräkna hur många garantier som väl kommer att skrivas och därefter tas i anspråk då det är stor osäkerhet vilka fastighetsägare som kommer ändra sina riktlinjer för uthyrning och godkänna hyresgäster med exempelvis flera betalningsanmärkningar eller som är skuldsatta mot att det finns en hyresgaranti. Det är därför av vikt att stadskontoret och arbetsmarknad- och socialförvaltningen följer upp och utvärderar hyresgarantin.

Genomförande



Den nämnd som får uppdraget behöver snarast etablera beslutsordningar och ta fram regelverk och instruktioner för den egna verksamheten. För att hyresgarantin ska kunna få genomslag krävs även ett nära samarbete med fastighetsvärdar för att möjliggöra förändrade krav på hyresgästerna, där hyresgarantin kan fungera som en brygga för en hyresgäst som annars inte blivit godkänd av hyresvärderna. Kommunen kan också visa på det stöd som kommunen kan erbjuda när en hyresgäst får problem, i det vräkningsförebyggande arbetet. Hyresvärderna behöver också kunna avropa hyresgarantin på ett enkelt sätt. Kommunen behöver agera på flera håll för att nå så många hyresvärdar som möjligt. Möjliga parter i kommunen kan här vara arbetsmarknad- och socialförvaltningen genom det bostadssociala uppdraget, BoPlats Syd som har flera fastighetsägare knutna till sig men som även i andra forum träffar hyresvärdar. Stadsbyggnadskontoret och fastighets- och gatukontoret kan också vara indirekta bärare när de träffar fastighetsägare.

Styrdokument

Det finns ännu inga statliga riktlinjer för hur hyresgarantier ska utformas, vad som kan vara lämpligt innehåll eller avgränsningar. Det är därför upp till varje kommun att själv bestämma och tolka hur kommunens regelverk ska se ut. Det innebär också att det kan bli behov av justeringar när riktlinjer från Socialstyrelsen och Boverket kommer (förväntas under första kvartalet 2027) eller utifrån kommande rättsfall. Stadskontoret samordnar ett arbete tillsammans med arbetsmarknad- och socialförvaltningen och i samarbete med BoPlats Syd och MKB med att ta fram styrdokument för hyresgarantier. Arbetsgruppen har även stämt av med flera andra kommuner, däribland Stockholms stad och Göteborgs stad. Bedömning är ännu ej klar om på vilken nivå som ett sådant regelverk behöver beslutas.

Stadskontorets bedömning

Stadskontoret föreslår att ärendet om att föreslå att arbetsmarknad- och socialnämnden får ansvaret för att ansvara för kommunala hyresgarantier samt fullgöra kommunens uppgifter enligt förordningen (2026:600) om kommunala hyresgarantier skickas på remiss till arbetsmarknads- och socialnämnden med svarstid den 22 oktober 2026.

Ansvariga

Isabelle Henningsson Nämndsekreterare
Micael Nord Näringslivsdirektör
Andreas Norbrant Stadsdirektör