

**Utlåtande 2014:17 RV (Dnr 329-1257/2012)**

## **Bostadsbolagens orimliga och omoderna krav för att godkänna hyresgäster**

Motion (2012:43) av Ann-Margarethe Livh och Ann Mari Engel (båda V)

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.  
Motion (2012:43) av Ann-Margarethe Livh och Ann Mari Engel (båda V) om bostadsbolagens orimliga och omoderna krav för att godkänna hyresgäster anses besvarad med hänvisning till vad som sägs i utlåtandet.

**Föredragande borgarrådet Joakim Larsson** anför följande.

Ärendet

Ann-Margarethe Livh och Ann Mari Engel (båda V) föreslår i en motion (2013:43) att bostadsbolagen och bostadsförmedlingen bör se över dagens godkännandekrav för potentiella hyresgäster samt reglerna för att erhålla ett förstahandskontrakt för personer som bor i försöks- och träningslägenheter.

Beredning

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret, socialnämnden, Farsta stadsdelsnämnd, Hässelby-Vällingby stadsdelsnämnd, Norrmalms stadsdelsnämnd och Stockholms Stadshus AB.

*Stadsledningskontoret* anser att stadens bostadsbolag tillämpar gemensamma regler för godkännande av hyresgäster. Utgångspunkten är att säkerställa att en bostadssökande kan fullgöra sina skyldigheter som hyresgäst samt att varje ärende ska prövas individuellt där de särskilda omständigheter

som finns i varje enskilt ärende kan beaktas. Stadsledningskontoret anser vidare att det är positivt att det finns ett så kallat tillämpningsråd där reglerna följs upp och utvärderas.

*Socialnämnden* anser att det inte finns några skäl att se över bostadsbolagens regelverk i dagsläget. Orsaken är att stadens kommunala bostadsbolag har ett system i form av ett tillämpningsråd där de löpande ser över regelverket för att dessa ska anpassas efter dagens gällande normer och att det finns utrymme för individuella bedömningar..

*Farsta stadsdelsnämnd* konstaterar att bostadsbolagen själva bedömer att de har goda möjligheter att göra individuella prövningar av blivande hyresgäster och att de flesta tänkbara formerna av inkomster accepteras.

*Hässelby-Vällingby stadsdelsnämnd* anser att det inte finns anledning att göra en annan bedömning än bostadsbolagen när det gäller krav för att bli godkänd som hyresgäst.

*Norrmalms stadsdelsnämnd* anser att bostadsbolagen kan bedöma under vilka förutsättningar hyresgäster kan godkännas för att kunna få hyra en specifik bostad.

*Stockholms Stadshus AB* anser i likhet med bostadsbolagen att de nuvarande kraven stadens bostadsbolag har för att godkänna en ny hyresgäst är rimliga. Bostadsbolagen har också en regelbunden dialog med Bostadsförmedlingen i Stockholm AB (Bostadsförmedlingen) genom ett tillämpningsråd där förmedlingsregler och krav följs upp. Koncernledningen anser att bolagen i flera sammanhang medverkar till ett socialt ansvarstagande för de målgrupper staden har ett särskilt ansvar för.

## Mina synpunkter

Stadens bostadsbolag tillämpar gemensamma regler för godkännande av hyresgäster. Utgångspunkten för reglerna är att säkerställa att en bostadssökande kan fullgöra sina skyldigheter som hyresgäst.

För godkännande krävs det att den sökandes inkomst ska stå i proportion till den aktuella lägenhetens hyresnivå samt att hyresgästen kan påvisa förmågan att hantera hyresnivån vilket innebär att den sammanlagda bruttoinkomsten inklusive bidrag, ska uppgå till tre gånger årshyran för den aktuella lägenheten. Dock är en väldigt viktig del i bostadsbolagens regler för godkännande av hyresgäster att varje ärende ska prövas individuellt så att de särskilda omständigheter som finns i varje enskilt ärende, exempelvis individens tidigare hyresåtaganden, kan beaktas.

För ålderspensionärer accepteras två gånger årshyran. För ungdomslägenheter gäller en gång årshyran med kompletterande borgen.

Stadens bolag bidrar kontinuerligt med en stor andel av de drygt 300 försöks- och träningslägenheter som Bostadsförmedlingen årligen förmedlar. Bolagen bidrar också med lägenheter för personer, som på grund av starka sociala skäl beviljas förtur för förmedling av en ny bostad genom Bostadsförmedlingen. Jag anser att bolagen i flera sammanhang medverkar till ett socialt ansvarstagande.

Stadens bostadsbolag har även en löpande dialog med Bostadsförmedlingen genom ett tillämpningsråd, där förmedlingsregler och krav följs upp och utvärderas. Visar det sig att någon del av regelverket inte är ändamålsenligt kan det naturligtvis bli aktuellt med ändringar.

I övrigt hänvisar jag till stadsledningskontorets och Stockholms Stadshus AB:s tjänsteutlåtanden.

#### Bilagor

1. Reservationer m.m.
2. Motion (2012:43) av Ann-Margarethe Livh och Ann Mari Engel (V) om bostadsbolagens orimliga och omoderna krav för att godkänna hyresgäster

**Borgarrådsberedningen** tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

**Reservation** anfördes av borgarrådet Daniel Helldén (MP) enligt följande.

Jag föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Bifalla delar av motion
2. Anföra följande:

Motionärerna pekar helt korrekt på att bostadsbolagens krav för att hyra ut en bostad på många sätt är omoderna och orealistiska. Såsom arbetsmarknaden ser ut idag är det vanligt med projektanställningar och andra tidsbegränsade arbeten, och bostadsbolagen behöver förnya sin syn på hur den samlade hushållsinkomsten ska beräknas. Det är heller inte rimligt att kräva 3-4 gånger hyreskostnaden i inkomst för att en person ska få hyra en lägenhet.

Miljöpartiet i Stockholms stad har sedan ett antal år tillbaka konsekvent arbetat för att finna långsiktiga lösningar för att råda bot på den akuta bostadsbristen för unga och studenter i Stockholm. Vi anser bland annat att de allmännyttiga bolagen ska erbjuda unga mellan 18 och 30 år möjligheten att teckna kontrakt på ett rum plus del av gemenskapsytorna i en lägenhet. Hyresgästernas sammanlagda inkomst ska räknas vid inkomstprövningen inför inflyttning, vilket gör att personer med lägre individuella

inkomster kan få tillfälle att hyra. Vid utflyttning sägs bara den individuella delen upp och inte hela lägenheten. Kompiskontrakt underlättar för vänner som vill bo ihop men ändå vill ha friheten att flytta när man vill utan att det påverkar vännernas möjligheter att bo kvar. Denna modell praktiseras idag av bland annat Botkyrkabyggen.

**Särskilt uttalande** gjordes av borgarråden Karin Wanngård och Roger Mogert (båda S) enligt följande.

Vi delar i stort motionärens problemanalys och att krav som ställs på hyresgäster i allmännyttan och det privata beståndet ibland får olyckliga konsekvenser. I vissa fall ställer fastighetsägare högre krav på hyresgäster än vad banker gör för att låna ut pengar till motsvarande lägenhet.

I Socialdemokraternas förslag till ägardirektiv för bostadsförmedling och bostadsbolag föreslås åtgärder i syfte att modernisera och verklighetsanpassa kraven.

**Kommunstyrelsen** delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Motion (2012:43) av Ann-Margarethe Livh och Ann Mari Engel (båda V) om bostadsbolagens orimliga och omoderna krav för att godkänna hyresgäster anses besvarad med hänvisning till vad som sägs i utlåtandet.

Stockholm den 5 februari 2014

På kommunstyrelsens vägnar:  
STEN NORDIN

Joakim Larsson

*Ulrika Gunnarsson*

**Reservation** anfördes av Stefan Nilsson och Daniel Helldén (båda MP) med hänvisning till reservationen av (MP) i borgarrådsberedningen.

**Reservation** anfördes av Ann-Margarethe Livh (V) enligt följande.

Jag föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Bifalla motionen
2. Samt att därutöver anföras följande

Borgarrådet svarar bara på delar av motionärernas frågeställning. Mycket av den kritik som idag finns, är mot de rigida och omoderna regler som kringgärdar kraven för att bli godkänd som hyresgäst. Detta berörs inte alls. Sambokraven är allt för snäva och kraven på både fast anställning och kraven på att inte acceptera andra familjekonstellationer än de konventionella, eller att man inte tillåter ”kompis kontrakt” är stelbenta och gammalmodiga.

Bostadsfrågan är så central att reglerna bör vara politiskt beslutade. Vi anser inte att det räcker med att hänvisa till ett tillämpningsråd. Det allmännyttiga ändamålet med våra bostadsbolag är att så många som möjligt ska få en god bostad. Reglerna måste därför ta större hänsyn till hur människor lever idag och vilken osäker arbetsmarknad många hänvisas till.

Flera stadsdelsnämnder redovisar att människor allt oftare lever i osäkra boendeförhållanden och många gånger är hänvisade till kortsiktiga andrahandslösningar. Kraven på inkomst för att få ett hyreskontrakt behöver mildras, för att fler ska kunna få ett tryggt hyreskontrakt. Bostadsbristen och utförsäljningen av allmännyttan har försämrat möjligheterna att hyra en billig hyresrätt, vilket också måste påverka reglerna för godkännande av hyresgäster.

**Särskilt uttalande** gjordes av Roger Mogert, Maria Östberg Svanelind och Emilia Bjuggren (alla S) med hänvisning till det särskilda uttalandet av (S) i borgarrådsberedningen.

## Remissammanställning

### Ärendet

Ann-Margarethe Livh och Ann Mari Engel (båda V) föreslår i en motion (2013:43) att bostadsbolagen och bostadsförmedlingen bör se över dagens godkännandekrav för potentiella hyresgäster samt reglerna för att erhålla ett förstahandskontrakt för personer som bor i försöks- och träningslägenheter.

### Beredning

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret, socialnämnden, Farsta stadsdelsnämnd, Hässelby-Vällingby stadsdelsnämnd, Norrmalms stadsdelsnämnd och Stockholms Stadshus AB.

### Stadsledningskontoret

**Stadsledningskontorets** tjänsteutlåtande daterat den 14 februari 2013 har i huvudsak följande lydelse.

Stadsledningskontoret konstaterar att stadens bostadsbolag tillämpar gemensamma regler för godkännande av hyresgäster.

Av reglerna framgår att utgångspunkten är att säkerställa att en bostadssökande kan fullgöra sina skyldigheter som hyresgäst samt att varje ärende skall prövas individuellt där de särskilda omständigheter som finns i varje enskilt ärende kan beaktas.

Vidare framgår att för godkännande krävs det att den sökandes inkomst skall stå i proportion till den aktuella lägenhetens hyresnivå vilket innebär att den sammanlagda bruttoinkomsten inklusive bidrag, ska uppgå till tre gånger årshyran för den aktuella lägenheten. För ålderspensionärer accepteras två gånger årshyran. För ungdomslägenheter gäller en gång årshyran med kompletterande borgen. Som inkomst räknas inkomst av eget arbete, inkomst av kapital, studiebidrag, ekonomiskt bistånd (socialbidrag), bostadsbidrag, barnbidrag, underhållsbidrag, A-kassa eller motsvarande. Om den sökandes sammanlagda inkomster inte står i proportion till den aktuella hyresnivån kan den sökande, i undantagsfall, godkännas om borgensförbindelse med godtagbar borgensman tecknas. Om den sökande tidigare innehåft förstahandskontrakt krävs goda boenderefrens och om den sökande har betalningsanmärkningar eller skulder sker en individuell prövning om han/hon trots dessa kan godkännas som hyresgäst. Medsökande är den som avser att bo tillsammans med den sökande. Hyresavtal tecknas med huvudsökande men den gemensamma inkomsten kan läggas till grund för godkännande.

Stadsledningskontorets uppfattar att de skäl som motionären anger som grund för att neka en hyresgäst förstahandskontrakt, krav på fast inkomst samt att en sambos inkomst inte kan räknas med om samboförhållandet varat kortare tid än tre år, inte går att återfinna i de regler som beslutats gemensamt av stadens bostadsbolag och Stockholms Stads Bostadsförmedling.

Vidare konstaterar stadsledningskontoret att bostadsbolagen anger att hyresgäster inte nekas förstahandskontrakt i försöks- och träningslägenheter på grund av för låg inkomst. Utgångspunkten när en person flyttar in i en försöks- och träningslägenhet är att denna ska erhålla ett förstahandskontrakt.

Stadsledningskontoret anser vidare att det är positivt att det finns ett så kallat tillämpningsråd, vilket lyfts fram i bostadsbolagens remissvar, där reglerna följs upp och utvärderas. Ett sådant råd bidrar, rätt utformat, till en transparens i bedömningsprocessen vilket ökar förutsättningarna till en rättssäker och likvärdig bedömning eftersom varje ärende ska prövas individuellt, och att det vid prövningen ska beaktas de särskilda omständigheter som finns i varje enskilt ärende.

Stadsledningskontoret föreslår att kommunfullmäktige beslutar att motion (2012:43) om bostadsbolagens orimliga och omoderna krav för att godkänna hyresgäster anses besvarad med hänvisning till vad som sagts i stadsledningskontorets tjänsteutlåtande.

## **Socialnämnden**

**Socialnämnden** beslutade vid sitt sammanträde den 24 november 2013 att hänvisa till förvaltningens tjänsteutlåtande som svar på remissen och överlämna ärendet till kommunstyrelsen.

*Reservation* anfördes av Roger Mogert m.fl. (S) och Stefan Nilsson m.fl. (MP), *bilaga 1*.

*Reservation* anfördes av Jackie Nylander (V), *bilaga 1*.

**Socialförvaltningens** tjänsteutlåtande daterat den 9 oktober 2013 har i huvudsak följande lydelse.

Stockholmshem, Familjebostäder, Svenska bostäder, Stadsholmen och Micasa fastigheter har gemensamma regler för godkännande av en hyresgäst. Av de godkännanderegler som finns tillgängliga framkommer ingenting om den 3-årsregel som motionärerna hänvisar till i sin motion. De kommunala bolagen i Stockholms stad uppger att de har en löpande dialog och återkommande möten med Stockholms stads bostadsförmedling. De har ett så kallat tillämpningsråd som består av ansvariga chefer från respektive bolag och bostadsförmedlingen som träffas regelbundet. I

tillämpningsrådet följs reglerna upp och ärenden som inte har blivit godkända diskuteras. Gällande frågan om att enskilda inte får överta kontrakt för försökslägenhet är rimligt att anta att situationer har uppstått då en enskild har haft en stadigvarande inkomst vid tidpunkten då försökslägenheten beviljades, men att de ekonomiska förutsättningarna inte är de samma vid tidpunkten för faktiska övertagandet av kontraktet. I de kommunala bostadsbolagens godkännanderegler framkommer att de har som utgångspunkt att varje ärende ska prövas individuellt och att särskilda omständigheter ska beaktas. Socialförvaltningens utgångspunkt är att bostadsbolagen även gör individuella bedömningar när de gäller enskilda som har beviljats en försökslägenhet då det är angeläget att individer inte fastnar i boendelösningar. Utifrån att stadens kommunala bostadsbolag har ett system i form av ett tillämpningsråd där de löpande ser över regelverket för att dessa ska anpassas efter dagens gällande normer och att det finns utrymme för individuella bedömningar, anser förvaltningen att det inte finns några skäl att se över bostadsbolagens regelverk i dagsläget.

## **Farsta stadsdelsnämnd**

**Farsta stadsdelsnämnd** beslutade vid sitt sammanträde den 19 november 2013 att överlämna förvaltningens tjänsteutlåtande som svar på remissen.

*Reservation* anfördes av Gunnar Sandell m.fl. (S), Mariana Moreira Duarte m.fl. (MP) och Lars Bäck (V), *bilaga 1*.

*Särskilt uttalande* gjordes av Lars Bäck (V), *bilaga 1*.

**Farsta stadsdelsförvaltnings** tjänsteutlåtande daterat den 28 oktober 2013 har i huvudsak följande lydelse.

För förvaltningen är det viktigt att även de personer som tillhör socialtjänstens målgrupp har möjlighet att få och kunna behålla en egen bostad. Förvaltningen samarbetar med de kommunala bostadsbolagen i olika hyresfrågor, som beviljande av hyreskostnad för försörjningsstödstagare, förebyggande av vräkningar, hyresskulder samt försöks- och träningslägenheter. Bostadsbolagen bedömer själva att de har goda möjligheter att göra individuella prövningar av blivande hyresgäster och att de flesta tänkbara formerna av inkomster accepteras. De menar också att de med tränings- och försökslägenheter och genom att bidra till sociala förturer tar ett aktivt socialt ansvar. I sitt gemensamma tillämpningsråd prövar de såväl regelverk som enskilda ärenden. Förvaltningen har ingen anledning att göra en annan bedömning än bostadsbolagen själva avseende deras godkännandekrav. Från förvaltningens sida utvecklar vi gärna samarbetet med bolagen i samband med att de tillämpar nuvarande godkännandekrav och regelverk, både generellt och i enskilda fall, men vi har inga synpunkter på om



själva kraven och regelverket behöver utredas eller förändras. Förvaltningen föreslår att stadsdelsnämnden överlämnar förvaltningens tjänsteutlåtande som svar på remissen.

### **Hässelby-Vällingby stadsdelsnämnd**

**Hässelby-Vällingby stadsdelsnämnd** beslutade vid sitt sammanträde den 28 november 2013 att hänvisa till förvaltningens tjänsteutlåtande som svar på remissen och överlämna ärendet till kommunstyrelsen.

*Reservation* anfördes av Leif Larsson (V), *bilaga 1*.

*Särskilt uttalande* gjordes av Lars Jakobsson m.fl. (MP), *bilaga 1*.

*Särskilt uttalande* gjordes av Bengt Roxne m.fl. (S), *bilaga 1*.

**Hässelby-Vällingby stadsdelsförvaltning** tjänsteutlåtande daterat den 14 oktober 2013 har i huvudsak följande lydelse.

Förvaltningen anser att de krav som ställs för att godkänna en hyresgäst i allt väsentligt är rimliga. Förvaltningen samarbetar med bostadsbolagen när det gäller hyresfrågor, hyreskostnader och hyresskulder, vräkningsförebyggande arbete samt försöks- och träningslägenheter. Förvaltningen har goda erfarenheter när det gäller att få tillgång till försöks- och träningslägenheter. Det är också av stor vikt att förvaltningen ger individuellt anpassat stöd till de personer som får möjlighet till tränings- och försökslägenhet så att den enskilde kan gå vidare och på sikt få ett förstahandskontrakt.

Bostadsbolagen bedömer själva att de har goda möjligheter att göra individuella bedömningar av blivande hyresgäster. De menar också att de genom försöks- och träningslägenheter samt genom att bidra till sociala förturer tar ett aktivt socialt ansvar. I samverkan med bostadsförmedlingen diskuteras såväl individuella ärenden som regelverk. Förvaltningen har ingen anledning att göra en annan bedömning än bostadsbolagen när det gäller krav för att bli godkänd som hyresgäst.

### **Norrmalms stadsdelsnämnd**

**Norrmalms stadsdelsnämnd** beslutade vid sitt sammanträde den 21 november 2013 att besvara remissen med stadsdelsförvaltningens tjänsteutlåtande.

*Reservation* anfördes av Åsa Tillberg (V) och Anita Lindskog m.fl. (S), *bilaga 1*.

**Norrmalms stadsdelsförvaltnings** tjänsteutlåtande daterat den 18 oktober 2013 har i huvudsak följande lydelse.

Som framgår av ärendet har bostadsbolagen gemensamma regler för godkännande av hyresgäster. Bostadsbolagen har också en regelbunden dialog med Stockholms Stads Bostadsförmedling genom ett tillämpningsråd, där förmedlingsregler och krav följs upp.

Förvaltningen anser att bostadsbolagen kan bedöma under vilka förutsättningar hyresgäster kan godkännas för att kunna få hyra en specifik bostad. Förvaltningen har inte möjlighet att överpröva detta och har därför svårt att ha någon åsikt i frågan.

Förvaltningen tar därmed inte ställning till förslaget om att tillsätta en utredning för att ta fram förslag till förändringar av godkännandekraven.

## **Stockholms Stadshus AB**

**Stockholms Stadshus AB:s** yttrande daterat den 28 januari 2013 har i huvudsak följande lydelse.

Koncernledningen delar bolagens uppfattning om att de nuvarande kraven stadens bostadsbolag har för att godkänna en ny hyresgäst är rimliga. De bygger på hyreslagens bestämmelser och bolagen är sinsemellan överens om sina krav. Bostadsbolagen har också en regelbunden dialog med Stockholms Stads Bostadsförmedling genom ett tillämpningsråd där förmedlingsregler och krav följs upp.

Därutöver bör poängteras att stadens bolag bidrar kontinuerligt med en stor andel av de drygt 300 försöks- och träningslägenheter, som Bostadsförmedlingen årligen förmedlar.

Bolagen bidrar också med lägenheter för personer, som på grund av starka sociala skäl beviljas förtur för förmedling av en ny bostad genom Bostadsförmedlingen.

Svenska Bostäder medverkar därutöver i Bostad Först, ett partnerskapsprojekt mellan socialtjänsten i Stockholms stad, Stockholms Stadsmission, Svenska Bostäder och Lunds universitet, enligt amerikansk modell. Projektets syfte är skapa en boendelösning för hemlösa personer, som innebär att de erbjuds permanent boende i egen lägenhet som ett första steg. Projektet påbörjades i februari 2010 och pågår till sommaren 2013. Från staden ingår Enheten för Hemlösa samt stadsdelsförvaltningarna Hässelby-Vällingby, Spånga-Tensta, Skärholmen och Skarpnäck.

Idag är det möjligt för två personer, t.ex. ungdomar att gemensamt hyra en större lägenhet där en eller två ungdomar är kontraktsinnehavare. De är då solidariskt ansvariga för lägenheten. Det finns också möjlighet för en kontraktsinnehavare att ha

inneboende. Att inrätta lägenheter där modellen innebär att dela upp en lägenhet i flera hyreskontrakt är inte möjligt med nuvarande hyreslagstiftning.

Sammantaget anser koncernledningen att stadens bolags krav är rimliga utifrån gällande lagstiftning, samt att bolagen i flera sammanhang medverkar till ett socialt ansvarstagande för de målgrupper staden har ett särskilt ansvar för. Avslutningsvis avstyrker koncernledningen motionärens förslag att tillsätta en utredning för att ta fram förslag om nya godkännanderegler.

## Reservationer m.m.

### Socialnämnden

*Reservation* anfördes av Roger Mogert m.fl. (S) och Stefan Nilsson m.fl. (MP) enligt följande.

Motionärerna pekar helt korrekt på att bostadsbolagens krav för att hyra ut en bostad på många sätt är omoderna och orealistiska. Såsom arbetsmarknaden ser ut idag är det vanligt med projektanställningar och andra tidsbegränsade arbeten, och bostadsbolagen behöver förnya sin syn på hur den samlade hushållsinkomsten ska beräknas. Det är heller inte rimligt att kräva 3-4 gånger hyreskostnaden i inkomst för att en person ska få hyra en lägenhet. Om det ska gå att minska bostadslösheten i Stockholms stad är det viktigt att ta bort de hinder som idag finns för allt för många att få skriva ett hyreskontrakt. Till exempel är också kravet på att du inte ska ha några betalningsanmärkningar alls otidsenligt.

*Reservation* anfördes av Jackie Nylander (V) enligt följande.

1. Socialnämnden föreslår kommunstyrelsen att bifaller motionen
2. Därutöver anføres följande.

Förvaltningen ger en alltför ljus bild av situationen när det gäller bostadsbolagens krav för att godkänna hyresgäster. Vi menar att bostadsbolagens krav behöver ses över och därför vill vi yrka bifall till motionen.

### Farsta stadsdelsnämnd

*Reservation* anfördes av Gunnar Sandell m.fl. (S), Mariana Moreira Duarte m.fl. (MP) och Lars Bäck (V) enligt följande.

Vi föreslår att motionen tillstyrks så att utredningen genomförs och ger underlag för bedömning av behov av ytterligare insatser.

*Särskilt uttalande* gjordes av Lars Bäck (V) enligt följande.

I dagens samhälle lever många människor i en osäker ekonomisk situation. Många arbetar deltid, som timvikarier, vikarier eller har projektanställningar. Alla dessa anställningsformer kan falla utanför det som Stockholms kommunalt ägda bostadsbolag räknar som godkända inkomstkällor: ”Som inkomst räknas inkomst av

eget arbete, inkomst av kapital, studiebidrag, ekonomiskt bistånd (socialbidrag), bostadsbidrag, barnbidrag, underhållsbidrag, A-kassa eller motsvarande.”

Vid planeringsdagen för Farsta stadsdelsnämnd och förvaltning den 22 oktober 2013 fick vi en muntlig föredragning om den situation som kunnat noteras när det gäller en ökande förekomst av en hotande ökande hemlöshet inom vår stadsdel för olika familjekategorier.

Det redovisades att barnfamiljer, äldre, personer med utländsk bakgrund osv allt oftare befinner sig i s.k. osäkra boendeförhållanden. Ofta har dessa olika grupper på grund av höga krav ingen möjlighet att efterfråga långsiktiga hyreskontrakt hos vare sig kommunens egna bostadsbolag eller privata fastighetsägare, utan tvingas acceptera kortsiktiga andrahandslösningar med ohemula villkor och korta uppsägningstider. Bostadsbristen och utförsäljningen av allmännyttan i Stockholm har troligen försämrat många människors livskvalitet eftersom bristen på billiga hyresrätter gör att många inte kan få eller byta bostad. Bostadsbolagens krav kan göra tröskeln till en ny bostad ännu högre. Borde det inte i större utsträckning vara upp till hyresgästerna att räkna ut om de anser sig ha råd att betala hyran när de överväger om de ska skriva på ett hyresavtal?

Bostadsbolagen kan ha kvar en rekommendation om att det är rimligt att tänka att hyresgästen ska ha en årsinkomst som är tre gånger årshyran, men det behöver inte vara ett krav. Vi har lite svårt att förstå vad de allmännyttiga bostadsbolagen vill uppnå med följande krav: ”Med hänsyn till dem som redan bor i fastigheten, den nya hyresgästen och hela området kan det behövas att i enstaka fall göra kompletteringar till kraven ovan. (...) Exempel på sådan komplettering kan vara att antalet hushållsmedlemmar begränsas vid annonseringstillfället.” Vilken slags kollektiva boendeformer vill de inte ha i vissa hus eller i vissa områden? Vi anser att människor inte ska behöva trängas i för små lägenheter på grund av att de inte kan hitta annat boende, men samtidigt anser vi att människor ska ha rätten att bestämma vilka och hur många de vill dela bostad med, så länge det inte skadar någon eller orsakar alltför stora störningar för grannarna.

Sammanfattningsvis delar vi motionens krav om att reglerna för godkännande av hyresgäster behöver ses över och förändras.

## **Hässelby-Vällingby stadsdelsnämnd**

*Reservation* anfördes av Leif Larsson (V) enligt följande.

Vänsterpartiet yrkar avslag på förslag till yttrande och föreslår istället nämnden att bifalla motionen och särskilt uttala följande;

I dagens samhälle lever många människor i en osäker ekonomisk situation. Många arbetar deltid, som timvikarier, vikarier eller har projektanställningar. Alla dessa anställningsformer kan falla utanför det som Stockholms kommunalt ägda bostadsbolag räknar som godkända inkomstkällor: ”Som inkomst räknas inkomst av

eget arbete, inkomst av kapital, studiebidrag, ekonomiskt bistånd (socialbidrag), bostadsbidrag, barnbidrag, underhållsbidrag, A-kassa eller motsvarande."

Risk för hemlöshet finns i utsatta kategorier. T.ex. vissa barnfamiljer, äldre, personer med utländsk bakgrund osv befinner sig allt oftare i s.k. osäkra boendeförhållanden. Ofta har dessa grupper på grund av höga krav ingen möjlighet att efterfråga långsiktiga hyreskontrakt hos vare sig kommunens egna bostadsbolag eller privata fastighetsägare, utan tvingas acceptera kortsiktiga andrahandslösningar med ohemula villkor och korta uppsägningstider. Bostadsbristen och utförsäljningen av allmännyttan i Stockholm har troligen försämrat många människors livskvalitet eftersom bristen på billiga hyresrätter gör att många inte kan få eller byta bostad. Bostadsbolagens krav kan göra tröskeln till en ny bostad ännu högre.

*Särskilt uttalande* gjordes av Lars Jakobsson m.fl. (MP), *bilaga 1*.

Vi tillstyrker motionen. Vi anför vidare: I motionen ställs ett antal frågor om de kommunala bostadsbolagens krav på en hyresgäst innan de kan få ett hyreskontrakt. Det är bra att det finns riktlinjer, man kan ju dock kanske titta på huruvida riktlinjer, om de är samma, kan anses vara kartellbindande om de är helt likartade. De flesta frågorna har besvarats av bolagen, men en fråga har lämnats obesvarad och finns inte heller i de riktlinjer som idag finns. Det gäller frågan om hur en framtida hyresgäst kan påvisa att personen/ familjen har inkomst. Riktlinjerna nämner fast anställning, bidrag etc.

Arbetsmarknaden idag har förändrats mycket och fasta anställningar blir mindre vanliga medan visstids- och timanställningar ökar och där man inte kan vissa att man har inkomst i framtiden. Många personer är idag även egenföretagare och där kan månadsinkomst inte bekräftas av någon. Denna aspekt i motionen skulle behöva inarbetas i de riktlinjer bostadsbolagen har, då utvecklingen idag är sådan att denna typ av inkomster är av ökande karaktär.

*Särskilt uttalande* gjordes av Bengt Roxne m.fl. (S) enligt följande.

Vi ansluter oss till (S):s reservationstext vid socialnämndens behandling av remissen.

### **Norrmalms stadsdelsnämnd**

*Reservation* anfördes av Åsa Tillberg (V) och Anita Lindskog m.fl. (S) enligt följande.

Avslå förvaltningens förslag till yttrande och i stället bifalla motionen och särskilt uttala följande:

I dagens samhälle lever många människor i en osäker ekonomisk situation. Många arbetar deltid som timvikarier, vikarier eller har projektanställningar. Alla dessa

anställningsformer kan falla utanför det som Stockholms kommunalt ägda bostadsbolag räknar som godkända

inkomstkällor: ”Som inkomst räknas inkomst av eget arbete, inkomst av kapital, studiebidrag, ekonomiskt bistånd, bostadsbidrag, barnbidrag, underhållsbidrag, A-kassa eller motsvarande.”

Bostadsbristen och utförsäljningen av allmännyttan i Stockholm har försämrat många människors livskvalitet eftersom bristen på billiga hyresrätter gör att många inte kan få, eller få byta, bostad. Bolagens krav kan göra tröskeln till en ny bostad ännu högre. Man borde också se vuxna människor som ansvarstagande nog för att själva kunna räkna ut om de har råd med hyran när de överväger om de ska skriva ett hyresavtal. Bostadsbolagen kan ha en rekommendation om att det är rimligt att man tjänar tre gånger mer än hyran per år, men det behöver inte vara ett krav.

Det är svårt att förstå vad de allmännyttiga bostadsbolagen vill uppnå med följande krav: ”Med hänsyn till dem som redan bor i fastigheten, den nya hyresgästen och hela området kan det behövas i enstaka fall göra kompletteringar till kraven ovan. (...) Exempel på sådan komplettering kan vara att antalet hushållsmedlemmar begränsas vid annonseringstillfället.”

Vilket slag av kollektiva boenden vill de inte ha i vissa hus eller vissa områden? Vi anser att människor inte ska behöva trängas i för små lägenheter på grund av att de inte kan hitta annat boende, men samtidigt anser vi att människor ska ha rätten att bestämma vilka och hur många de vill dela bostad med, så länge det inte skadar någon eller orsakar stora störningar för grannarna. Sammanfattningsvis delar vi motionärernas krav om att reglerna för godkännande av hyresgäster behöver ses över och förändras.



2012:43

**Motion av Ann-Margarethe Livh och Ann Mari Engel (båda V) om bostadsbolagens orimliga och omoderna krav för att godkänna hyresgäster**

*Dnr 329-1257/2012*

En sann historia från dagens Stockholm:

En kvinna med sambo och liten son försöker byta en etta till större lägenhet och hittar en äldre kvinna som gärna vill byta sin till mindre i hus med hiss. Familjen blir dock inte godkänd som hyresgäst av Svenska bostäder, trots ordnad ekonomi och inga betalningsanmärkningar. Kvinnan har just avslutat högskolestudier och har ännu ingen fast inkomst men det har mannen, barnens far. Han räknas dock inte som hyresgäst eftersom de bara varit sambos i två år – regeln säger tre. Trots erbjudanden om god borgen och deposition av en årshyra i förväg, får de nej till detta byte av Svenska Bostäder.

Denna historia kan upprepas i oändliga varianter bland dagens stockholmare.

Vi anser att det är dags att våra bostadsbolag och bostadsförmedlingen ser över vilka krav som ställs på hyresgästerna och anpassar dessa till nutiden. Naturligtvis måste bostadsbolagen ha rimliga garantier för att hyran kan betalas. Men det är inte rimligt att man avvisar hyresgäster efter många år i bostadskön för att de inte har fast inkomst, om man i övrigt har goda inkomster. Regeln om längden på samboförhållandet är också otidsenlig.

Det är inte heller rimligt att personer i försökslägenheter som skött sitt boende inte får ett förstahandskontrakt på grund av låga inkomster. Arbetsmarknaden idag ser inte ut som förr. Den består till stor del av projektarbeten, korttidsanställningar, bemanningsföretag, egna företagare osv.

Bostadsbolagen, både de kommunala och de privata, formulerar sina egna krav som bostadsförmedlingen måste tillämpa. Medan de privata värdarna kräver en månadsinkomst som är fyra gånger så stor som månadshyran, kräver



de kommunala bolagen tre. Detta kan dock vara svårt att uppvisa om man inte har en fast anställning.

Det allmännyttiga ändamålet med våra bostadsbolag innebär att man ska ge möjlighet till så många som möjligt att få en egen god bostad och därmed borde regelverk i högre grad ta hänsyn de individuella förutsättningarna.

Vi föreslår därför att kommunfullmäktige beslutar att

1. staden omedelbart tillsätter en utredning som tar fram förslag till förändringar i godkännandekraven för bostadsbolagen
2. dessa förändringar ska syfta till att kraven anpassas till existerande arbetsmarknad och dagens livsformer för Stockholms invånare, med individuella hänsyn
3. stadens bostadsbolag i sina godkännandekrav ska leva upp till målsättningen om socialt ansvarstagande i den nya lagen om allmännyttan.

Stockholm den 3 september 2012

*Ann-Margarethe Livh*

*Ann Mari Engel*