



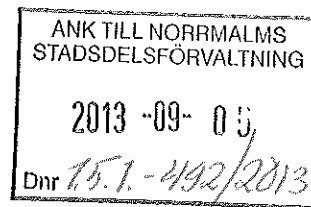
DNR: 1257/2012
DATUM: 2012-10-18

Till berörd remissinstans

Äldre- och ytterstadsroteln



KOMMUNSTYRELSEN
ÄLDRE- OCH YTTERSTADSRÖTELN



DNR: 1257/2012
DATUM: 2012-10-18

Remitteringsmapp

Ärende: Motion (2012:43) om bostadsbolagens orimliga och omoderna krav för att godkänna hyresgäster.

Inkom till KF/KS kansli den 3 september 2012.

Behandling i övrigt:

För yttrande senast: 10 februari 2013/4 december 2013

Stadsdelsnämnderna

Hässelby-Vällingby
Norrmalm
Farsta

Facknämnderna

Socialnämnden

Övriga

SLK
Stadshus AB



STOCKHOLMS STAD Kommunstyrelsen Registraturet	
Ink.	2013-02-08
Dnr:	329-1257/2012
Till:	RV

Remissvar
Dnr 2013/3.2.2/16
Sid. 1 (9)
2013-01-28

ANK TILL NORRMALMS STADSDELSFÖRVALTNING
2013-09-05
Dnr 15.1-492/2013

Handläggare:
Susanna Höglund, 08-508 29 758

Till
Äldre- och ytterstadsroteln

Remiss av Motion om bostadsbolagens orimliga och omoderna krav för att godkänna hyresgäster

Svar på remiss från Äldre- och ytterstadsroteln (Dnr 319-1551-2012).

Sammanfattning

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.

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.

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.

Ärendet

Äldre- och ytterstadsroteln har remitterat "Remiss av Motion om bostadsbolagens orimliga och omoderna krav för att godkänna hyresgäster" till bland annat Stockholms Stadshus AB. Stockholms Stadshus AB har i sin tur remitterat vidare till dotterbolagen Familjebostäder, Stockholms hem, Svenska Bostäder och Micasa. Nedan följer en redovisning av bolagens remissvar i huvudsak. Remissvaren i sin helhet återfinns i bilagorna.

Ann-Margarethe Livh (V) och Ann Mari Engel (V) skriver i motion att stadens bostadsbolag och bostadsförmedlingen bör se över vilka krav som ställs på hyresgästerna. Motionärerna anser att de allmännyttiga bostadsbolagen borde ta hänsyn till individuella förutsättningar hos hyresgästerna. Med anledning av bland annat detta föreslår de att kommunfullmäktige beslutar



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

Underremisser

Micasas remissvar har i huvudsak följande lydelse:

Micasa Fastigheter tillämpar en generös hållning när det gäller godkännandekraven inför tecknande av hyreskontrakt. Som utgångspunkt gäller att bolaget redan idag tillämpar en individuell prövning och särskilda omständigheter som finns i varje enskilt ärende beaktas i alla gränsfall. Det är synnerligen ovanligt att en bostadssökande inte godkänns (bilaga 1).

Familjebostäders remissvar har i huvudsak följande lydelse:

Inledningsvis vill Familjebostäder understryka att bolaget, utifrån hur det beskrivits i motionen, inte hade nekat hyresgästernas önskan om byte av lägenhet. Treårsregeln som motionärerna hänvisar till i sitt exempel avser överlåtelse av hyresavtal och regleras i hyreslagen. En förklaring till att hyresgästerna nekats byte kan vara helt andra omständigheter i ärendet såsom obetalda skulder etc. Viktigt att poängtera att Familjebostäder bara gör ett antagande i det specifika ärendet utifrån den begränsade informationen i motionen.

Motionärerna anger att personer i försökslägenheter som skött sitt boende inte får ett förstahandskontrakt på grund av låga inkomster. Lägenheterna som tas till försökslägenhet, är de med låg hyra, så att nyttjarna ska kunna överta lägenheten efter något år. Har hyresgästen för låg inkomst kan socialtjänsten gå in med kompletterande försörjningsstöd och det godtar bolaget som inkomst.

Bolagets uppfattning i övrigt är att det redan idag finns ett väl fungerande bolagsövergripande regelsystem för godkännande av hyresgäst. Dessa regler finns i syfte att säkerställa att en sökande kan fullgöra sina skyldigheter som hyresgäst. Som utgångspunkt gäller att varje ärende skall prövas individuellt varvid kan beaktas de särskilda omständigheter som finns i varje enskilt ärende (bilaga 2).

Svenska Bostäders remissvar har i huvudsak följande lydelse:

Svenska Bostäder anser att bolaget redan har godkännanderegler som på ett bra sätt möter den existerande arbetsmarknaden och livsformer och som ger utrymme att ta ett stort socialt ansvar. Bolaget ser inget behov av en utredning av godkännandereglerna (bilaga 3).

Stockholmshems remissvar har i huvudsak följande lydelse:

Stockholmshem anser att stadens bostadsbolag redan har godkännanderegler som på ett bra sätt möter den existerande arbetsmarknaden och samlevnadsformer samt skapar goda

förutsättningar att ta ett betydande socialt ansvar. Bolaget ser inget behov av en ytterligare utredning av godkännanderegler (bilaga 4).

Koncernledningens synpunkter

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.

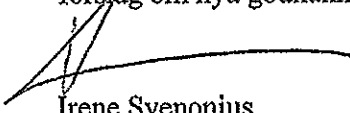
Därutöver bör poängteras att stadens bolag bidrar kontinuerligt med en stor andel av de drygt 300 försöks- och träningslägenheter, som Bostadsförmedlingen årligen förmedlar.

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.



Irene Svenonius

VD Stockholms Stadshus AB

Bilagor

1. Remissvar Micasa
2. Remissvar Familjebostäder
3. Remissvar Svenska Bostäder
4. Remissvar Stockholmshem



Datum
2012-12-17

Diariumnummer
2012-0522

Svar på remiss avseende motion av Ann-Margrethe Livh och Ann Mari Engel (båda v) om bostadsbolagens orimliga och omoderna krav för att godkänna hyresgäster

Micasa Fastigheter har fått rubricerade remiss från Stockholms Stadshus AB för yttrande senast 2013-01-24.

Remissvaret kommer att anmälas i Micasa Fastigheters styrelse.

Bakgrund

Motionen

I motionen föreslås att kommunfullmäktige beslutar

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

Ny lagstiftning för kommunala bostadsbolag

Riksdagen beslutade den 22 juni 2010 att anta den nya lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag. Den innebär att bolagen i allmännyttigt syfte ska förvalta fastigheter med bostadslägenheter som upplåts med hyresrätt, främja bostadsförsörjningen i kommunen och erbjuda hyresgästerna möjlighet till boendeflytt och inflytt i företaget.

Företagen ska bedriva verksamheten enligt affärsmässiga principer, vilket innebär ett avsteg från kommunallagens självkostnadsprincip och förbud att driva företag i vinstsyfte. Samtidigt klargörs att ett affärsmässigt perspektiv är förenligt med ett aktivt samhällsansvar.

Micasa Fastigheters synpunkter

Micasa Fastigheter tillämpar en generös hållning när det gäller godkännandekraven inför tecknande av hyreskontrakt.

Som utgångspunkt gäller att bolaget redan idag tillämpar en individuell prövning och särskilda omständigheter som finns i varje enskilt ärende beaktas i alla gränsfall.

Det är synnerligen ovanligt att en bostadssökande inte godkänns.

Med vänlig hälsning

Anders Nordstrand



2012/2010-0

**Svar på motion av Ann-Margarethe Livh och Ann Mari Engel (båda V) om
Bostadsbolagens orimliga och omoderna krav för att godkänna hyresgäster. Motion
2012:43**

Bakgrund

Ann-Margarethe Livh och Ann Mari Engel (båda V) skriver i en motion till Stockholms kommunfullmäktige om Bostadsbolagens orimliga och omoderna krav för att godkänna hyresgäster. Utöver ett konkret exempel från dagens Stockholm anser motionärerna att stadens bostadsbolag och bostadsförmedling ska se över vilka krav som ställs på hyresgästerna och anpassa dessa till nutid.

Som svar på motionen anför Familjebostäder följande;

Inledningsvis vill Familjebostäder understryka att bolaget, utifrån hur det beskrivits i motionen, inte hade nekat hyresgästernas önskan om byte av lägenhet. Treårsregeln som motionärerna hänvisar till i sitt exempel avser överlåtelse av hyresavtal och regleras i hyreslagen. En förklaring till att hyresgästerna nekats byte kan vara helt andra omständigheter i ärendet såsom obetalda skulder etc. Information som den drabbade möjligen inte velat delge motionärerna av olika skäl. Viktigt att poängtera att Familjebostäder bara gör ett antagande i det specifika ärendet utifrån den begränsade informationen i motionen.

Motionärerna påstår att personer i försökslägenheter som skött sitt boende inte får ett förstahandskontrakt på grund av låga inkomster. Familjebostäder vill hävda att det är ytterst ovanligt att detta sker. Lägenheterna som tas till försökslägenhet, är de med låg hyra, så att nyttjarna ska kunna överta lägenheten efter något år. Har hyresgästen för låg inkomst kan socialtjänsten gå in med kompletterande försörjningsstöd och det godtar bolaget som inkomst.

Bolagets uppfattning i övrigt är att det redan idag finns ett väl fungerande bolagsövergripande regelsystem för godkännande av hyresgäst. Dessa regler finns i syfte att säkerställa att en sökande kan fullgöra sina skyldigheter som hyresgäst. Som utgångspunkt gäller att varje ärende skall prövas individuellt varvid kan beaktas de särskilda omständigheter som finns i varje enskilt ärende.

Magdalena Bosson
Verkställande direktör

REMISSEN ANGÅENDE 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.

På rubricerad remiss lämnar AB Svenska Bostäder följande svar.

Svenska Bostäders synpunkter

Ärendet som det hänvisas till i motionen har vi inte kunnat identifiera, vilket gör att det är svårt att kommentera det aktuella ärendet. Det finns dock inget i beskrivningen av ärendet som enligt vårt regelverk gör att vi skulle ge avslag till de sökande. Om detta är hela sanningen har vi tagit fel beslut.

Svenska Bostäder, Familjebostäder, Stockholmshem, Stadsholmen och Micasa fastigheter har gemensamma regler för godkännande av hyresgäster. Reglerna syfte är att säkerställa att en sökande kan fullgöra sina skyldigheter som hyresgäst. Som utgångspunkt gäller att varje ärende ska prövas individuellt varvid vi kan beakta de särskilda omständigheter som finns i varje enskilt ärende.

I enlighet med våra godkännanderegler accepteras i princip alla former av inkomst såsom, projektanställningar, egna företagare, A-kassa och korttidsanställningar, även bidrag räknas som inkomst. Vi menar att en bruttoinkomst motsvarande 3 gånger årshyran är fullt rimlig, det innebär att en lägenhet med en hyra på 5 000: -/mån kräver en inkomst/bidrag motsvarande 15 000: -/mån brutto. Dessutom görs alltid en individuell prövning i varje enskilt ärende. Är man två personer som söker en lägenhet tillsammans och som avser att sammanbo räknas bådas inkomst samman och båda får stå för hyresavtalet.

De kommunala bolagen i Stockholm har en ständig dialog och återkommande möten med Stockholms Stads Bostadsförmedling. Vi har ett Tillämpningsråd, innehållande medarbetare samt ansvariga chefer från respektive bostadsbolag samt bostadsförmedlingen, som träffas regelbundet under året. I Tillämpningsrådet följs reglerna upp, ärenden som av olika skäl inte blivit godkända diskuteras och om det finns anledning ändras förutsättningarna i reglerna.

Att hyresgäster i våra försökslägenheter inte får ett förstahandskontrakt på grund av för låg inkomst är direkt felaktigt. Redan när en person flyttar in i en försökslägenhet är utgångspunkten att de ska beredas möjlighet att överta hyresavtalet efter försöksperioden. Möjligen blir man nekad att överta hyresavtalet om det under försöksperioden förekommit någon misskötsamhet i form av störningar eller vanvård.

Vi anser att vi redan har godkännanderegler som på ett bra sätt möter den existerande arbetsmarknaden och livsformer och som ger utrymme att ta ett stort socialt ansvar. Vi ser inget behov av en utredning av våra godkännanderegler

AB Svenska Bostäder

Pelle Björklund

Stockholmshem

2012-1174

Remiss av Motion beträffande Bostadsbolagens orimliga och omoderna krav för att godkänna hyresgäster, Dnr 329-1257/2012

Som svar på rubricerad remiss får Stockholmshem lämna följande svar.

Svenska Bostäder, Familjebostäder, Stockholmshem, Stadsholmen och Micasa fastigheter har gemensamma regler för godkännande av hyresgäster. Regelverket är framtaget efter ett långvarigt och noggrant utredningsarbete. Reglerna syftar till att säkerställa att en sökande kan fullgöra sina skyldigheter som hyresgäst. Regelverket utgår således ifrån omsorgen om den framtida hyresgästen och inte, som ibland felaktigt uttolkas, att någon ska utestängas från att erhålla en bostad. Som utgångspunkt gäller också att varje ärende prövas individuellt varvid bostadsbolagen kan beakta de särskilda omständigheter som finns i varje enskilt ärende.

I enlighet med våra godkännanderegler accepteras i princip alla former av inkomst såsom projektanställningar, egna företagare, A-kassa och korttidsanställningar. Även ekonomiskt bistånd räknas som inkomst. Erfarenheten visar att en bruttoinkomst motsvarande 3 gånger årshyran är fullt rimlig, vilket innebär att en lägenhet med en hyra på 5 000 :-/mån kräver en inkomst/bidrag motsvarande 15 000 :-/mån brutto. Som nämnts görs dessutom alltid en individuell prövning i varje enskilt ärende. Är det t.ex. två personer som söker en lägenhet tillsammans och som avser att sammanbo räknas bådas inkomst samman och båda får stå för hyresavtalet.

De kommunala bolagen i Stockholm har en ständig dialog och återkommande möten med Stockholms Stads Bostadsförmedling. Det finns ett Tillämpningsråd där medarbetare samt ansvariga chefer från respektive bostadsbolag samt bostadsförmedlingen träffas regelbundet under året. I Tillämpningsrådet följs reglerna upp, intressenter som av olika skäl inte blivit godkända diskuteras och om det finns anledning därtill kan reglerna justeras.

Att hyresgäster i försökslägenheter inte skulle få ett förstahandskontrakt på grund av för låg inkomst är inte korrekt. Redan när en person flyttar in i en försökslägenhet är utgångspunkten att de ska beredas möjlighet att överta hyresavtalet efter försöksperioden. Möjligen kan en person bli nekad att överta hyresavtalet om det under försöksperioden förekommit någon misskötsamhet i form av t.ex. störningar och/eller vanvård.

Stockholmshem anser att stadens bostadsbolag redan har godkännanderegler som på ett bra sätt möter den existerande arbetsmarknaden och samlevnadsformer samt skapar goda förutsättningar att ta ett betydande socialt ansvar. Vi ser inget behov av en ytterligare utredning av godkännanderegler.

Med vänlig hälsning

AKTIEBOLAGET STOCKHOLMSHEM

Ingela Lindh



Handläggare: Ebba Agerman
Telefon: 508 29 790

Till
Kommunstyrelsen

Bostadsbolagens orimliga och omoderna krav för att godkänna hyresgäster

Motion (2012:43) av Ann-Margarethe Liv och Ann Marie Engel (V)

Stadsledningskontorets förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Motion (2012:43) av Ann-Margarethe Liv och Ann Marie Engel (V) om bostadsbolagens orimliga och omoderna krav för att godkänna hyresgäster anses besvarad med hänvisning till vad som sagts i stadsledningskontorets tjänsteutlåtande.

Irene Lundquist Svenonius
Stadsdirektör

Staffan Ingvarsson
Biträdande stadsdirektör

Bakgrund

Kommunstyrelsen har remitterat motion om bostadsbolagens orimliga och omoderna krav för att godkänna hyresgäster av Ann-Margarethe Liv och Ann Marie Engel (V) till stadsledningskontoret för besvarande.

Ärendet

I en motion om bostadsbolagens krav för att godkänna hyresgäster anförs att bostadsbolagen och bostadsförmedlingen bör se över dagens godkännandekrav.

Bland annat anser motionärerna att det inte är rimligt att avvisa hyresgäster efter många år i bostadskön för att de inte har fast inkomst, om man i övrigt har goda inkomster. Regeln om samboförhållande anses också enligt motionären vara otidsenlig. Ett exempel anges där en familj nekas byte på grund av att den sökande inte har fast inkomst och att den sökandes sambos inkomst inte får medräknas för

att sambotiden inte varat i tre år. Även reglerna för att erhålla ett förstahandskontrakt för personer som bor i försöks- och träningslägenheter behöver ses över eftersom det inte är rimligt att nekas ett förstahandskontrakt på grund av för låga inkomster.

Motionärerna anför vidare att det allmännyttiga ändamålet med stadens bostadsbolag innebär att det ska ges möjlighet för så många som möjligt att få en egen bostad och därmed borde regelverket i högre grad ta hänsyn till de individuella förutsättningarna.

I motionen föreslås därför:

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

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av förnyelseavdelningen i samråd med Stockholms Stadshus AB.

Stadsledningskontorets synpunkter och förslag

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 boendereferenser 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.