

## UTHYRNINGSREGLER FÖR BOSTADSLÄGENHETER

Lägenheter som blir lediga förmedlas av Stockholms Stads Bostadsförmedling AB eller direkt av Svenska Bostäder. Enligt avtal med Bostadsförmedlingen lämnar Svenska Bostäder två tredjedelar av lediga lägenheter till förmedling av Bostadsförmedlingen och en tredjedel anvisas direkt av Svenska Bostäder till våra befintliga hyresgäster.

Ett hyresförhållande är normalt långvarigt. Svenska Bostäder måste- så långt det går- säkerställa att den som blir anvisad en lägenhet hos bolaget förmår att långsiktigt fullgöra sina skyldigheter på grund av hyresförhållandet. Som utgångspunkt gäller att varje ärende skall prövas individuellt varvid kan beaktas de särskilda omständigheter som finns i varje enskilt ärende.

### *Generella regler för godkännande av hyresgäst*

#### **Ekonomi**

För godkännande krävs det att den sökandes inkomst skall stå i proportion till den aktuella lägenhetens hyresnivå.

Den sammanlagda bruttoinkomsten (inkomst före skatt) inklusive bidrag, ska uppgå till tre gånger årshyran för den aktuella lägenheten. Som inkomst räknas inkomst av eget arbete, studiebidrag, ekonomiskt bistånd (socialbidrag), bostadsbidrag, underhållsbidrag, A-kassa eller motsvarande.

Om den sökandes sammanlagda inkomster inte står i proportion till den aktuella hyresnivån kan den sökande godkännas om borgensförbindelse med godtagbar borgensman lämnas. Vid prövning av om borgensmannen är godtagbar skall beaktas att inkomster och tillgångar finns så att borgensmannen dels klarar sin egen ekonomi och dels kan betala uteblivna hyror för hyresgästen.

#### **Referenser från tidigare boende**

Om den sökande tidigare innehaft förstahandskontrakt krävs goda boendereferenser. Har den sökande blivit avhyst på grund av hyresskuld kan han prövas som hyresgäst tidigast ett år efter att det tidigare hyresavtalet upphört. Den eventuella hyresskuld som finns skall vara betald innan prövning sker. Om avhysningen avsåg störningar i boendet kan prövningen ske tidigast tre år efter det att det tidigare hyresförhållandet upphört.

Har sökande ett förstahandskontrakt skall detta sägas upp. Uppsägningen skall kunna styrkas vid kontraktsteckning.

#### **Kreditvärdighet**

Om den sökande har betalningsanmärkningar sker en individuell prövning om han/hon trots dessa kan godkännas som hyresgäst. Vid denna prövning beaktas särskilt antalet betalningsanmärkningar samt ålder på dessa. Den sökande får inte ha anmärkningar som är relaterade till tidigare boende.

## Förtur genom Bostadsförmedlingen

Då sökande erhållit förtur genom bostadsförmedlingen kan, i särskilda fall, undantag ske på kraven gällande ekonomi och boendereferenser.

## Övrigt

Särskilda bestämmelser i hyresavtalen:

Kamphundsförbud gäller i hela beståndet.

Hyresgästen förbind sig att teckna hemförsäkring som gäller för den hyrda lägenheten hos Svenska Bostäder.

## *Svenska Bostäders områden med högre godkännandekrav*

Vårt mål är att varje ny uthyrning skall fungera bra både för de som redan bor i fastigheten och för den nya hyresgästen. För att främja vissa delar av fastighetsbeståndet anser vi att det finns starka skäl för högre krav för godkännande av nya hyresgäster än de som generellt gäller inom företaget. Anledningen till det är att området av sociala skäl behöver en förändrad eller med stabil befolkningssammansättning.

## Ekonomi

För godkännande krävs det att den sökandes inkomst skall stå i proportion till den aktuella lägenhetens hyresnivå.

Den sammanlagda bruttoinkomsten (inkomst före skatt) inklusive bidrag, ska uppgå till tre gånger årshyran för den aktuella lägenheten. Som inkomst räknas inkomst av eget arbete, studiebidrag, bostadsbidrag, underhållsbidrag, A-kassa eller motsvarande. ***Ekonomiskt bistånd (social bidrag) eller motsvarande försörjning likställs i detta sammanhang inte med inkomst.***

Om den sökandes sammanlagda inkomster inte står i proportion till den aktuella hyresnivån kan den sökande godkännas om borgensförbindelse med godtagbar borgensman lämnas. Vid prövning av om borgensmannen är godtagbar skall beaktas att inkomster och tillgångar finns så att borgensmannen dels klarar sin egen ekonomi och dels kan betala uteblivna hyror för hyresgästen.

## Referenser från tidigare boende

***Den sökande skall ha haft eget kontrakt, eller av fastighetsägare godkänt andrahandskontrakt, i minst sex månader samt kunna uppvisa goda boendereferenser från detta boende.*** Undantag på kravet gällande eget boende kan ske för t ex hemmavarande ungdomar, sammanboende och dylikt dock ej inneboende.

Om den sökande blivit avhyst på grund av hyresskuld kan han prövas som hyresgäst tidigast ett år efter att det tidigare hyresavtalet upphört. Den eventuella hyresskuld som finns skall vara betald innan prövning sker. Om avhysningen avsåg störningar i boendet kan prövningen ske tidigast tre år efter det att det tidigare hyresförhållandet upphört.

Har sökande ett förstahandskontrakt skall detta sägas upp. Uppsägningen skall kunna styrkas vid kontraktsteckning.

### **Kreditvärdighet**

Om den sökande har betalningsanmärkningar sker en individuell prövning om han/hon trots dessa kan godkännas som hyresgäst. Vid denna prövning beaktas särskilt antalet betalningsanmärkningar samt ålder på dessa. Den sökande får inte ha anmärkningar som är relaterade till tidigare boende.

### **Förtur genom Bostadsförmedlingen**

Då sökande erhållit förtur genom bostadsförmedlingen kan, i särskilda fall, undantag ske på kraven gällande ekonomi och boendereferenser.

### **Övrigt**

Särskilda bestämmelser i hyresavtalen:

Kamphundsförbud gäller i hela beståndet.

Hyresgästen förbinder sig att teckna hemförsäkring som gäller för den hyrda lägenheten hos Svenska Bostäder.