

Handläggare: Eva Lenngren  
E-post: eva.lenngren@stockholmshem.se  
Telefon: 08-508 39 320

Till  
Styrelsen för AB Stockholmshem

## Förslag till nya gemensamma godkännanderegler vid bostadsuthyrning

### Förslag till beslut

Styrelsen för Stockholmshem beslutar följande.

1. Förslaget om nya godkännanderegler vid hyra av bostad godkänns
2. Reglerna ska tillämpas från och med 2015-01-01
3. Effekterna av de nya reglerna utvärderas första kvartalet 2015
4. Frågan avseende så kallade ”kompiskontrakt” ska vidare utredas tillsammans med Stockholms stads bostadsförmedling samt ur juridisk synvinkel.
5. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

Mikael Källqvist  
Tf VD

### Bakgrund

En intern översyn av godkännandereglerna för blivande bostadshyresgäster hos Familjebostäder, Micasa, Stockholmshem och Svenska Bostäder har pågått under 2014, se bilaga.

Dagens regler ställer olika krav på sökande beroende på vilken lägenhetstyp man vill ha, exempelvis en ungdomslägenhet eller seniorlägenhet. Dessutom tillämpas till exempel lägre inkomstkrav för ålderspensionärer.

I förslaget till Stockholms stads budget för 2015 får bostadsbolagen i uppdrag att ”se över godkännandereglerna i samband med inflyttning”.

I förslaget till Stockholms Stadshus AB:s budget för 2015 föreslås att ”För att sänka trösklarna till bostadsmarknaden ska staden införa möjligheten till kompiskontrakt, kommunal borgen till unga och studenter samt se över allmännyttans inkomstkrav”.

## **Gemensamma regler - nuläge**

Bostadsbolagen tillämpar sedan flera år tillbaka gemensamma regler för godkännande av bostadshyresgäster. Utgångspunkten i reglerna är att den sökandes inkomst ska stå i proportion till den aktuella lägenhetens hyra. Den sammanlagda bruttoinkomsten inklusive bidrag räknas som inkomst.

## **Justerade regler – bestämt belopp kvar när hyran är betald**

Det är rimligt att en hyresvärd kontrollerar att en sökande har inkomster som täcker hyran, inte minst av omsorg om de personer som ligger nära gränsen att inte klara sin hyra och riskerar en skuldsättning som kan vara svår att komma ur.

Ett sätt att sänka trösklarna till bostadsmarkanden är att införa generösare regler för vilken inkomst som krävs för att teckna kontrakt på en lägenhet – hyresgästen ska ha ett bestämt belopp kvar till övriga levnadsomkostnader när hyran är betald. Detta belopp kan lämpligen motsvara kronofogdens förbehållsbelopp vid utmätning, idag cirka 4 700 kronor/månad för en ensamstående vuxen och cirka 7 700 kronor/per månad för sammanboende par. Detta är lägre än dagens krav på en månadsinkomst på tre gånger månadshyran. Sänkningen innebär dock ett ännu större krav på den sökande att själv ta ansvar för att inkomsten räcker till.

För studentbostäder görs inte heller fortsättningsvis någon inkomstprövning. Studentboende är tidsbegränsat och har krav på genomförda studier för rätten att få bo kvar samt att en överenskommelse om avstående från besittningsskydd tecknas.

För sökande av ungdomsbostad med avstående från besittningsskydd liksom för studentboende kan kompletterande borgen accepteras, egen eller stadens.

I övrigt kan dagens godkännanderegler kvarstå oförändrade.

## **Skulder**

I dag gör bolagen en individuell prövning av om en sökande ska kunna godkännas trots skulder eller betalningsanmärkningar. Dock accepteras inga kvarstående boenderelaterade skulder med undantag för personer som beviljats skuldsanering.

En person som till exempel blivit avhyst är inte heller utestängd från bostadsmarknaden. Man kan i allmänhet hyra lägenhet när tidigare bostadsskulder är reglerade. Möjlighet att söka tränings-, försökslägenhet etc. finns också.

## **Konsekvenser av de nya reglerna**

De bostadssökande får bättre tillgång till bostadsmarknaden, särskilt de med lägre inkomster.

För bostadsföretagen innebär de nya reglerna en förenklad handläggning, minskad administration, lättförklarade regler och lika bedömning av alla sökanden.