

Gemensamma godkännanderegler för Svenska Bostäder, Stadsholmen, Stockholmshem, Familjebostäder samt Micasa fastigheter.

Inledning

Bolagens uthyrningschefer har under hela 2014 haft en pågående diskussion om tillämpning och konsekvenser av de godkännanderegler som allmännyttan i Stockholm har gemensamt.

Dagens regler ställer olika krav på sökande beroende på lägenhets typ så som till exempel ungdomslägenhet eller seniorlägenhet. Dessutom tillämpas till exempel ett lägre inkomstkrav för ålderspensionärer.

Inkomstkraven är i dag inte lika för alla sökande vilket innebär att det blir stor skillnad på hur mycket en sökande "har kvar att leva på" när hyran är betald.

Gemensamma godkännanderegler, nuläge

Bolagen tillämpar gemensamma regler för godkännande av hyresgäst.

För att bli godkänd som hyresgäst till en lägenhet ska den sökande ha en inkomst som står i proportion till den aktuella lägenhetens hyra.

När det gäller sökandes kreditvärdighet görs, om det finns betalningsanmärkningar eller skulder, en individuell prövning om han/hon ändå kan godkännas.

Den sammanlagda bruttoinkomsten inklusive bidrag räknas som inkomst. I dag ställs olika inkomstkrav på sökande beroende på ålder eller lägenhets typ.

Enligt grundregeln ska sökande ha en inkomst motsvarande 3 x årshyran.

För ålderspensionärer gäller en inkomst motsvarande 2 x årshyran.

För ungdomslägenheter gäller 1 x årshyran med kompletterande borgen.

För studentlägenheter görs ingen inkomstprövning.

Konsekvenser

- Eftersom inkomstkravet varierar blir kraven på sökande inte proportionellt lika. En annan konsekvens är att sökande med försörjningsstöd kan gå före en sökande med en inkomst lägre än 3 ggr årshyran..
- De regler som allmännyttan tillämpar ska vara så enkla som möjligt. De ska upplevas rättvisa och konsekventa. Regelverket bör även vara lätt att tillämpa för att minska administrationen hos bolagen.

Avskaffa inkomstkrav

Bolagen har undersökt möjligheten till att ta bort inkomstkravet helt för bostadssökande. Sammanfattningsvis gör vi bedömningen att riskerna med att avskaffa inkomstkravet är stora och konsekvenserna är svåra att överskåda.

Konsekvenser

- Att ta bort inkomstkravet innebär möjligen en förenklad handläggning och minskad administration vid förmedling av lediga lägenheter.
- Ansvar läggs på den sökande att själv ta ställning till om inkomsten räcker. Det gör det möjligt att söka vilken lägenhet som helst oavsett hyresnivå. Risken är att sökande med låg inkomst tackar ja till en lägenhet med hög hyra och sedan inte klarar av hyran. Eftersom bolagen har ett uppdrag att minimera avhysningar, särskilt när det handlar om barnfamiljer, är frågan vem som tar ansvar för situationen då familjen inte klarar hyran.
- Ökad risk för inkassokrav, hyresskulder och avhysningar.
- Ökad administration för kravhandläggning
- I dag har relativt många sökande skulder och betalningsanmärkningar. Om sökande ex. är nolltaxerad kan det bakom dessa uppgifter finnas en stor oregrerad skuld i form av både boendeskulder samt andra skulder. Vi riskerar därmed att godkänna sökande med stora boendeskulder.
- Utan att försäkra oss alls om hur hyran skall betalas kan hyresgäster med försörjningsstöd söka en väsentligt dyrare lägenhet utan att ansöka om godkännande för ökade boendekostnader hos stadsdelsförvaltningen. En ökad boendekostnad godkänns endast i undantagsfall av stadsdelsförvaltningen. Risken är uppenbar både för att hyresgästen, bostadsbolaget och stadsdelsförvaltningen hamnar i en svår situation.

Att avskaffa inkomstkravet innebär en hel del konsekvenser som måste hanteras. Framförallt frågan om ansvaret för de hyresgäster som inte klarar av att betala sin hyra. Det är inte rimligt att en hyresvärd godkänner nya hyresgäster och helt bortser från om den sökande har en möjlighet att betala sin hyra.

Förslag till nytt inkomstkrav

För att säkerställa att det finns en inkomst som står i relation till hyran föreslår vi att inkomstkravet motsvarar kronofogdens förbehållsbelopp (existensminimum). Ett bestämt belopp kvar när hyran är betald per månad, för 2014 gäller:

- 4 680 kronor för en ensamstående vuxen
- 7 732 kronor för sammanlevande makar eller sambos

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

På så sätt säkerställer vi att den sökandes inkomst täcker hyran och de mest nödvändiga levnadskostnaderna. Det ställs fortfarande ett stort krav på sökande att själv ta ansvar för att inkomsten räcker till eftersom "bestämt belopp kvar" i praktiken är jämförbart med existensminimum.

Sökande till ungdomslägenheter (18-25år) kan godkännas utan att uppfylla ovanstående med kompletterande borgen.

I övrigt kan dagens godkännanderegler avseende skulder och boenderefereanser kvarstå oförändrade;

Skulder

I dag gör bolagen en individuell prövning av om en sökande ska kunna godkännas trots skulder eller betalningsanmärkningar. Dock accepteras inga boenderelaterade skulder. Det ska inte vara möjligt att få en ny lägenhet när man misskött sina hyror.

En person som till exempel blivit avhyst är inte utestängd från bostadsmarknaden. Det finns möjlighet att söka lägenhet när tidigare bostadsskulder är reglerade. Personer som beviljats skuldsanering accepteras som sökande även om boenderelaterade skulder ingår i skuldsaneringen. Möjlighet till tränings- eller försökslägenhet finns också.

Boenderefereanser

Om den sökande tidigare innehaft förstahandskontrakt krävs goda boenderefereanser, vilket innebär att den sökande ska ha betalt hyra i tid de senaste sex månaderna. Sökande ska inte ha varit störande de senaste 12 månaderna samt skött sin lägenhet

Konsekvenser

- Fler bostadsökande kommer bli godkända till lägenhet.
- De bostadsökande får bättre tillgång till bostadsmarknaden, särskilt de med lägre inkomster.
- Enkel handläggning, minskad administration, lika bedömning av alla sökanden.
- Tydliga och transparenta regler för de sökande

Vi har tagit fram en enkel mall kan användas som stöd för handläggaren vid godkännande av nya hyresgäster.

| <u>Mall för uträkning av inkomstkrav</u> | | |
|--|----------------|-----------|
| Lghnr: | | |
| | Sökande 1 | Sökande 2 |
| Personnr: | | |
| Inkomst före skatt (brutto)/mån | 12500 | |
| Skattfri inkomst, bidrag mm/mån | 1300 | 0 |
| Skatt (skattetabell 31, stockholm) | 3875 | 0 |
| Inkomst efter skatt inkl bidrag mm | 9925 | 0 |
| Hyra: | 5000 | 0 |
| Kvar att leva på efter skatt och hyran betald | 4925 | 0 |
| Godkänd/ej Godkänd | Godkänd | |
| | | |
| | | |
| För att bli godkänd som ensam sökande ska beloppet efter skatt och hyra vara minst 4.680:-/mån | | |
| För att bli godkänd som sammanlevande makar/sambo ska beloppet efter skatt och hyra vara minst 7.732:-/mån | | |

Under sommaren 2014 har Svenska bostäder och Stockholmshem testat mallen för godkännande och jämfört resultatet mot dagens regler. Mallen upplevdes av handläggarna som enkel att använda och reglerna resulterade i betydligt fler godkända hyresgäster.