



**Styrelseärende
Styrelsen 2014-12-04
Ärende 14**

Handläggare: Fredrik Juhnell
Telefon: 08-508 370 00 (vx)

Till styrelsen

Förslag till nya gemensamma godkännanderegler vid bostadsuthyrning

VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder 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 2016.
4. Frågan avseende så kallade "kompiskontrakt" skall vidare utredas tillsammans med Stockholms stads bostadsförmedling samt ur juridisk synvinkel.
5. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

Vällingby den 21 november 2014

Pelle Björklund
VD

Bakgrund

En intern översyn av godkännanderegler 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 godkännanderegler 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 bostadsmarknaden 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/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.

Bilaga

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

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 oreglerad 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 jämställt med existensminimum.

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

I övrigt kan dagens godkännanderegler avseende skulder och boendereferenser 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 blir 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 transparanta regler för de sökande

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

Mall för uträkning av inkomstkrav		
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.