



ÄRENDE NR 20
DATUM FÖR STYRELSEMÖTET 2014-12-02
DNR 2014/2367-4.2.1

HANDLÄGGARE

Madeleine Penton
Enhetschef Bostäder
08 – 737 22 51
Madeleine.penton@familjebostader.com

Nya godkännanderegler

Förslag till beslut

Styrelsen för AB Familjebostäder beslutar följande:

1. Förslaget om nya godkännanderegler vid hyra av bostad godkänns
2. Godkännanderegler 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.

Hans Pettersson
tf VD

Lars Björk
Fastighetschef

Bakgrund

Enligt direktiv från den nya majoriteten i Stockholms stad är ambitionen att trösklarna till bostadsmarknaden ska sänkas genom en modernisering av bolagens godkännandekrav i samband med inflyttning.

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

Ärendet

Stockholm stads kommunala bolag har haft en pågående diskussion om tillämpning och konsekvenser av de godkännanderegler som allmännyttan i Stockholm har gemensamt. Utifrån detta samarbete har bolagen arbetat fram förslag till nya godkännanderegler.

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 (existensminimum), 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 hyresgästen har krav på genomförda studier för rätten att få bo kvar samt att en överenskommelse om avstående från besittningsskydd tecknas.

Sökande till ungdomslägenheter (18-25år) kan godkännas utan att uppfylla inkomstkravet om kompletterande borgen ställs.

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.

Ärendets beredning

Ärendet har utarbetats av enheten Bostäder vid Fastighetsavdelningen i samarbete med representanter från AB Stockholmshem, AB Svenska Bostäder och Micasa Fastigheter i Stockholm AB.