



Boverket

Myndigheten för samhällsplanering,
byggande och boende

RAPPORT 2017:30



Hyresvärdars krav på blivande hyresgäster

Boverket

Titel: Hyresvärdars krav på blivande hyresgäster

Rapportnummer: 2017:30

Utgivare: Boverket, november, 2017

Upplaga: 1

Tryck: Boverket internt

ISBN tryck: 978-91-7563-510-1

ISBN pdf: 978-91-7563-511-8

Sökord: Hyresvärdar, krav, villkor, blivande hyresgäster, inkomstkrav, hyresskulder, betalningsanmärkningar, trångboddhet, kartläggning, analys, diskussion

Diarienummer: 3.4.1 4775/2016

Rapporten kan beställas från Boverket.

Webbplats: www.boverket.se/publikationer

E-post: publikationsservice@boverket.se

Telefon: 0455-35 30 00

Postadress: Boverket, Box 534, 371 23 Karlskrona

Rapporten finns i pdf-format på Boverkets webbplats.
Den kan också tas fram i alternativt format på begäran.

Förord

Boverket har haft i uppdrag av regeringen att kartlägga vilka krav och villkor som hyresvärdar ställer på blivande hyresgäster. Kartläggningen ska även visa på hur stor del av hyresbeståndet dessa krav omfattar och om de skiljer sig åt mellan olika kommungrupper. Boverket ska vidare analysera eventuella skillnader i påverkan på män och kvinnor. Vid behov ska Boverket lämna förslag på åtgärder som underlättar inträdet på bostadsmarknaden. Dessa åtgärder ska tillvarata fastighetsägarnas intressen.

Denna rapport utgör Boverkets redovisning av detta uppdrag. Rapporten är författad av tekn. lic. Johan Kihlberg, i samarbete med experten Micael Nilsson och nationalekonomen Hans Jonsson. Värdefulla synpunkter på rapporten har lämnats av juristen Assar Lindén.

Ansvarig enhetschef för regeringsuppdraget har varit Mikael Nordström.

Karlskrona, november 2017

Anders Sjelvgren
generaldirektör

Innehåll

Sammanfattning	7
Inledning	9
Beskrivning av uppdraget.....	9
Problembeskrivning.....	10
Avgränsningar	13
Metod, urval och källor	13
Tidigare studier.....	17
Disposition och innehåll	19
Del I: Kartläggningens resultat	21
Ändrade krav	21
Enkätfrågorna.....	21
Prövning av nya hyresgäster.....	23
Bostadsbolagens inkomstkrav	25
Vilka inkomster godkänns av bostadsbolagen?	31
Hyresskulder och betalningsanmärkningar	33
Trångboddhet.....	34
Del II: Analys och diskussion.....	35
Skillnader mellan olika kommungrupper	35
Påverkan på män och kvinnor.....	35
Är uthyrningskrav något nytt?	36
Inkomstskillnader i hyreshusbeståndet	37
Lagstadgade uthyrningsvillkor.....	39
Del III: Boverkets överväganden.....	45
Tydliga och transparenta uthyrningsregler.....	45
Ökat bostadsbyggande	45
Höjda bostadsbidrag	45
Hyresgarantier	45
Förskott och deposition	46
Källförteckning.....	47
Tryckta källor och litteratur	47
Webbplatser	49
Intervjuer	50
Bilaga 1: Regeringsuppdraget.....	51

Sammanfattning

Hyresvärdarnas krav och villkor på blivande hyresgäster har uppmärksamrats sedan länge. Bara under de senaste tio åren har de varit föremål för ett flertal utredningar av Boverket. Denna rapport bygger på en undersökning om hyresvärdars uthyrningsvillkor som tidningen *Hem & hyra* genomförde år 2016 och på en förnyad kartläggning som Boverket gav i uppdrag åt undersökningsföretaget Markör att utföra, och som Boverket sammanställt och analyserat under hösten 2017.

Den kartläggning som Markör genomförde innebar en förnyad kontakt med 108 av de allmännyttiga bolag som ingick i *Hem & hyras* undersökning. Av dessa intervjuades 73 bolag – 63 hyresvärdar som förnyat sin uthyrningspolicy under det senaste året och nio fastighetsägare i kvalitets-säkringssyfte. Utöver dessa intervjuades även 300 privata bostadsbolag. Såvitt känt är denna studie den största som genomförts med privata bostadsbolag.

Stora skillnader mellan bostadsbolagens krav

Alla bostadsbolag prövar blivande hyresgäster på något sätt. Det vanligaste är genom att ta en kreditupplysning, men det är också vanligt att begära till exempel arbetsgivarintyg eller referenser från tidigare hyresvärdar. Bland privata fastighetsägare förekommer också att man vill träffa den blivande hyresgästen inför kontraktskrivningen. Vissa förmedlar lediga bostäder helt eller delvis utifrån personliga kontakter. På mindre orter där ”alla känner alla” kan personlig kännedom spela roll för om man får ett hyreskontrakt eller inte.

Kartläggningen visar att de förändringar i uthyrningsvillkoren som kunde märka i *Hem & hyras* undersökning har fortsatt också under det gångna året, med lättnader främst vad gäller hyresvärdarnas inkomstkrav. Dessa varierar kraftigt mellan olika hyresvärdar och olika kommungrupper: det finns bostadsbolag som har höga inkomstkrav och andra som inte har några inkomstkrav alls. I dag har ungefär var femte bostadsbolag ett inkomstkrav om tre gånger årshyran. Betydligt fler utgår från att hushållet ska ha en viss summa kvar efter att hyran är betald, inom allmännyttan ofta Kronofogdens förbehållsbelopp.

Något som tidigare utestängts bland annat unga från att få en bostad var kravet på fast anställning. Det kravet verkar vara i stort sett, förmodligen eftersom det blivit så vanligt med olika typer av projekt- och tidsbegränsade anställningar.

Relativt många hyresvärdar gör en individuell bedömning av blivande hyresgäster. I stället för schablonartade inkomstkriterier har bostadsbolagen angett att de tittar på hushållets förutsättningar att klara hyran eller att inkomsten ska stå i relation till hyran. Det är dock svårt att bedöma vad sådana skrivningar innebär i praktiken i form av inkomstkrav, för de bostadssökandes möjligheter att få en bostad och om detta öppnar upp för ett godtycke i bedömningarna av blivande hyresgäster. Individuella bedömningar kan emellertid också vara till fördel för den bostadssökande.

Det finns stora variationer också när det kommer till vad hyresvärdarna räknar som inkomst. En majoritet av fastighetsägarna godkänner sökande med osäkra inkomster, som tillfällig anställning eller timanställning, akassa, sjukpenning och sjukersättning. Många godkänner också sökande med försörjningsstöd eller etableringsersättning och räknar även barnbidrag som inkomst. Privata hyresvärdar är generellt sett mer restriktiva till sökande med osäkra inkomster och bidrag, men det är ändå inte fler än 15 procent av de allmännyttiga och 30 procent av de privata bolagen som inte räknar försörjningsstöd som inkomst.

Många bostadsbolag nekar hushåll med hyresskulder och betalningsanmärkningar, men det behöver inte vara ett hinder för att få ett hyreskontrakt. Beroende på orsakerna till skulderna, hur stora de är och vad de avser kan man ändå bli godkänd som hyresgäst.

Vad kan göras?

Hyresvärdarnas inkomstkrav är en viktig del i vilka möjligheter svaga hushåll har att etablera sig på bostadsmarknaden. Hur stort hinder uthyrningskraven utgör är dock svårt att avgöra. Andra hinder, som bostadsbristen och den kötid som kan krävas för att få tag i en billig hyresrätt, är antagligen minst lika viktiga faktorer. Det är dock upp till varje hyresvärd att själv bestämma vilka uthyrningskrav som ska gälla. Lättnader i kraven är en del i hur vi kan öppna upp för fler hushåll att komma in på bostadsmarknaden – men den stora frågan är hur vi ska minska bostadsbristen. En väg är genom att öka utbudet av bostäder och då främst på billiga hyresrätter, som också hushåll med begränsad ekonomi kan efterfråga.

Inledning

Beskrivning av uppdraget

Boverket fick i sitt regleringsbrev för 2017 i uppdrag att kartlägga vilka krav som fastighetsägare ställer på blivande hyresgäster. Det kan handla om inkomstkrav, tidigare skuldfrihet eller att försörjningsstöd inte godkänns som inkomst – något som kan göra att vissa hushåll kan få det svårt att etablera sig på den reguljära hyresmarknaden. Boverkets kartläggning ska redovisa vilka krav och villkor fastighetsägarna ställer på blivande hyresgäster, hur stor del av hyresbeståndet som kraven omfattar och om villkoren skiljer sig åt mellan olika kommungrupper samt ge en analys av eventuella skillnader i påverkan på män och kvinnor. Med utgångspunkt i kartläggningen ska Boverket vid behov också ge förslag på åtgärder som kan underlätta inträdet på bostadsmarknaden. Åtgärdsförslagen ska tillvarata fastighetsägarnas intressen. Boverket ska inte lämna några förslag på författningsändringar.¹

Boverkets utgångspunkter

Bakgrunden till Boverkets uppdrag om hyresvärdarnas krav och villkor framkommer i en debattartikel i *Aftonbladet* från juni 2017, vilken under-tecknats av bostads- och digitaliseringsminister Peter Eriksson, justitie- och inrikesminister Morgan Johansson, Fastighetsägarnas VD Reinhold Lennebo och SABO:s VD Anders Nordstrand. I artikeln skriver författarna bland annat att:

Vi vill att hyresmarknaden ska vara öppen, transparent och tillgänglig för fler. Därför har vi bildat en grupp med representanter från regeringen, allmännyttiga och privata fastighetsägare för att undersöka möjligheten att ta fram en modell för mer flexibla krav på nya hyresgäster som SABO och Fastighetsägarna kan förmedla till landets hyresvärdar. Målet är att skapa ett konkret verktyg för hyresvärdarna som samtidigt kan öppna upp hyresmarknaden för fler. Regeringen kommer vara med och bidra i utformningen av detta, bland annat genom ett uppdrag till Boverket att genomföra en kartläggning av krav och villkor, och vid behov lämna förslag på åtgärder.²

I artikeln refereras till de undersökningar om hyresvärdarnas uthyrningsvillkor som genomfördes av Hyresgästföreningens medlemstidning *Hem & hyra* åren 2012 och 2016. Fokus i dessa låg emellertid på de allmännyttiga bostadsbolagen, medan det saknats mer omfattande undersökningar om de privata fastighetsägarnas uthyrningsvillkor. Till det kommer ett behov av att komplettera tidigare undersökningar om hyresvärdarnas inkomstkrav, eftersom det funnitss indikationer om att

¹ Regeringsuppdraget finns återgivet i sin helhet i bilaga 1.

² Eriksson et al (2017-06-14).

ytterligare ett antal bostadsbolag har lättat på sina uthyrningskrav bara under det senaste året.

Boverket har i sina förslag haft fokus på möjligheterna för svaga hushåll – arbetssökande, lågavlönade yrkesgrupper, ungdomar, studenter och nyanlända invandrare – att etablera sig på bostadsmarknaden. Frågan om hur dessa hushåll lättare ska kunna etablera sig på bostadsmarknaden kan dock inte reduceras till att enbart handla om hyresvärdarnas uthyrningsvillkor: etableringsproblemen är en del i en större problembild som framför allt handlar om bristen på billiga hyresrätter, befolkningstillväxten och möjligheterna för unga, lågutbildade och nyanlända att få ett arbete.

Problembeskrivning

Vi behöver alla någonstans att bo. Sverige har genom FN:s konvention om ekonomiska, sociala och kulturella rättigheter förbundit sig att säkerställa människors rätt till bostad, något som också är inskrivet i regeringsformen, en av Sveriges grundlagar.³

Den enskildes personliga, ekonomiska och kulturella välfärd ska vara grundläggande mål för den offentliga verksamheten. Särskilt ska det allmänna trygga rätten till arbete, bostad och utbildning samt verka för social omsorg och trygghet och för goda förutsättningar för hälsa.⁴

Till skillnad från nyttigheter som skola, vård och omsorg, där staten och kommunerna har ett direkt ansvar för att medborgarna tilldelas detta, är bostäder något som normalt sett fördelas på marknadens villkor: historiskt sett har medborgarna förväntats kunna lösa sitt bostadsbehov på egen hand. Statens och kommunernas ansvar sträcker sig egentligen inte längre än till

...att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och för att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs.⁵

I praktiken är det stor skillnad mellan att garantera någon en bostad och att främja att medborgarna får det. Det är egentligen bara nyanlända som fått uppehållstillstånd som har en lagstadgad rätt till bostad genom den så kallade bosättningslagen, även om lagen inte ställer upp några formella krav på vilken typ av boende kommunerna ordnar.⁶ Kommunerna har också ett särskilt ansvar enligt Socialtjänstlagen att ta ansvar för äldre och funktionshindrade, men detta ansvar innebär inte att den enskilde kan

³ SOU (2007:14b), s. 27.

⁴ 1 kap. 2 § regeringsformen.

⁵ 1 § Lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar.

⁶ Lagen (2016:38) om mottagande av vissa nyanlända invandrare för bosättning.

kräva att få en bostad enbart för att han eller hon är gammal eller har en funktionsnedsättning: varje enskilt fall ska behovsbedömas.⁷

Skilda förutsättningar

Vilka möjligheter ett visst hushåll har att etablera sig på bostadsmarknaden skiljer sig åt, beroende på faktorer som hushållets ekonomi och boendekostnad, men kontakter och kännedom om den lokala bostadsmarknaden kan också spela stor roll. Medan ekonomiskt starka hushåll har fler valalternativ och kan söka sig en bostad på bostadsrätts- eller äganderättsmarknaden är hyresrättsmarknaden ofta den enda som står till buds för svaga hushåll. Förutsättningarna skiljer sig också mycket åt beroende på hur den lokala bostadsmarknaden ser ut, med stora skillnader i bostadstillgång mellan olika städer och regioner. Svaga hushåll har det generellt sett svårare än andra grupper, även om förutsättningarna att lyckas etablera sig på bostadsmarknaden naturligtvis varierar stort också inom denna grupp.

Trots ett omfattande bostadsbyggande under de senaste åren kan det vara svårt för svaga hushåll att få tag i en bostad, framför allt i storstadsområdena. Det beror inte minst på att Sveriges befolkning ökat med runt 925 000 personer under 2005–2016, något som skapat ett stort tryck på bostadsmarknaden. Ett vidare problem är att de nyproducerade bostäderna utgör mindre än en procent av det totala bostadsbeståndet, och att hushåll med låga inkomster kanske inte kan eller är beredda att betala de hyror de betingar. Det behöver alltså komma igång flyttkedjor som friställer äldre lägenheter med lägre hyror. Samtidigt är billiga hyresrätter attraktiva också för andra grupper på bostadsmarknaden, vilket gör att man ofta måste ha en lång kötid, en bostad att byta med eller kontakter för att få ett förstahandskontrakt på en sådan bostad – något inte minst många unga ofta saknar.⁸ Lättnader i uthyrningskraven behöver alltså inte betyda att fler svaga hushåll får en bostad.

I Boverkets bostadsmarknadsenkät för 2017 uppger 255 av landets 290 kommuner att de har bostadsbrist, en ökning med 72 kommuner på två år. Antalet kommuner som uppger att de har underskott på bostäder har ökat kraftigt sedan 2013 efter att ha legat på en relativt stabil nivå sedan 2003 – då var det ungefär var tredje kommun som angav att de hade bostadsbrist.⁹ Drygt 250 kommuner uppger att de har brist på bostäder för nyanlända och nästan lika många uppger att de har brist på bostäder för unga. Problemet är enligt kommunerna en generell bostadsbrist, men för

⁷ 2 kap. 4 § Socialtjänstlagen (2001:453).

⁸ Detsamma gäller också för de som behöver flytta till en annan stad.

⁹ www.boverket.se; Boverket (2004), s. 13.

gruppen unga handlar det också om att det finns för få lediga små lägenheter, något 167 kommuner uppger som främsta orsak, medan det för nyanlända är brist både på små och stora bostäder.¹⁰

Länsstyrelserna rapporterar att det stora antalet nyanlända är en utmaning för många kommuner som redan har en stor bostadsbrist. Många tidigare nyanlända som tagits emot på anvisning i kommunerna har på grund av bristen på bostäder fått placeras i temporära boenden, och när kommunerna anvisas ytterligare nyanlända ackumuleras bostadsbehovet. Nyanlända som själva löst sin bostadsfråga får inte sällan acceptera att bo som inneboende eller under andra osäkra boendeformer, något som hindrar etablering och integration.¹¹

Som en följd av svårigheterna för de nyanlända att själva etablera sig på bostadsmarknaden och den anvisningslag som trädde i kraft 1 mars 2016 har många kommuner fått ge nyanlända förtur till bostäder. I Bostadsmarknadsenkäten för 2017 uppger 129 kommuner att nyanlända fått förtur till bostäder under 2016, en andel som ökat med drygt det dubbla bara under det senaste året.¹² I kommuner med stor bostadsbrist innebär det att andra svaga hushåll med svårigheter att etablera sig på bostadsmarknaden riskerar att trängas undan, något en relativt stor andel av kommunerna vittnar om.¹³

Det finns en mängd orsaker till att svaga hushåll har svårt att etablera sig på bostadsmarknaden. Som redan nämnts är det stora problemet bostadsbristen och då främst bristen på billiga hyresrätter – men svårigheterna att etablera sig på bostadsmarknaden behöver inte enbart bero på hushållets ekonomi. De kan också bero på att man saknar den kötid som kan krävas för att få ”rätt” bostad eller att hushållet inte klarar hyresvärdens krav och villkor på blivande hyresgäster. Det står dock varje bostadsbolag fritt att bestämma vilka villkor de bostadssökande måste uppfylla för att erbjudas ett hyreskontrakt. Det finns inte några bestämmelser om vilka krav och villkor som är rimliga eller inte, så länge hyresvärderna inte bryter mot diskrimineringslagstiftningen. Bostadsbolag som är anslutna till någon av bostadsförmedlingarna kan också de tillämpa vilka krav de vill – de är alltså inte förbundna att följa några gemensamma krav uppsatta av för-

¹⁰ www.boverket.se

¹¹ Länsstyrelsen i Jönköpings län (2017), s. 6ff.

¹² www.boverket.se

¹³ Länsstyrelsen i Jönköpings län (2017), s. 7.

medlingen.¹⁴ I den mån hyresvärdarna tillämpar samma uthyrningsregler är det ett val de själva eller deras huvudmän valt att göra.

I tider av bostadsbrist kan man anta att hyresvärdar ska ”utnyttja läget” och ställa högre krav på blivande hyresgäster. I stället kan vi se att många hyresvärdar sänkt kraven, bland annat som en följd av politiska direktiv inom allmännyttan. Men inte heller de privata bolagen verkar ställa högre krav i dag än vad de gjorde tidigare. Ökade krav på transparens och att ha klara och tydliga uthyrningsvillkor har också lett till att en del bostadsbolag har gått från att kräva en årsinkomst på tre gånger årshyran till att den bostadssökande ska ha en viss disponibel inkomst efter att hyran är betald, ofta Kronofogdens förbehållsbelopp.

Avgränsningar

Boverkets uppdrag rör vilka krav och villkor som hyresvärdar ställer på blivande hyresgäster. En viktig fråga som inte ingår i uppdraget är att undersöka hur stort problemet är på bostadsmarknaden. I uppdraget ingår heller inte att undersöka vilka grupper som påverkas av hyresvärdarnas uthyrningsvillkor, män och kvinnor undantaget, eller att undersöka eventuell diskriminering på bostadsmarknaden. En annan fråga, som också ligger utanför detta uppdrag, rör hur lediga bostäder fördelas. I dag använder sig de flesta större bostadsbolag huvudsakligen av någon form av kötidprincip, där den som har längst kötid av de som anmält sitt intresse för en viss lägenhet också blir erbjuden att hyra den, förutsatt att han eller hon klarar uthyrningskraven. Många lägenheter som skulle ha kunnat hyras ut kommer emellertid inte tillbaka hyresvärden utan hyrs ut (med eller utan hyresvärdens kännedom) eller används vid bostadsbyten. Det förekommer också en illegal handel med hyreskontrakt.¹⁵

Metod, urval och källor

Under arbetet med uppdraget har Boverket träffat och hämtat in synpunkter på de uthyrningsvillkor som fastighetsägare ställer på blivande hyresgäster från ett antal bostadsbolag, bransch- och intresseorganisationer och andra aktörer, däribland Boplats Göteborg, Boplats Syd, Bostadsförmedlingen i Stockholm, Fastighetsägarna, Hyresgästföreningen, SABO, Stockholmshem, Svenska Bostäder samt SKL.

Syftet med intervjuerna var främst att höra de olika aktörernas syn på de krav och villkor som förekommer på hyresbostadsmarknaden, men också

¹⁴ Detta gäller åtminstone för bostadsförmedlingarna i Stockholm, Göteborg, Malmö och Uppsala.

¹⁵ Frågan om otillåten andrahandsuthyrning och handeln med hyreskontrakt tas upp i betänkandet *Hyresmarknad utan svarthandel och otillåten andrahandsuthyrning* (SOU 2017:86).

att informera om uppdraget och Boverkets arbete. Informanterna har varit centralt positionerade eller ämnesexperter inom sina respektive organisationer. Intervjuerna har genomförts på informanternas arbetsplatser, ofta med flera informanter närvarande samtidigt.

Kartläggningen

För att kartlägga fastighetsägarnas krav och villkor på blivande hyresgäster har Boverket låtit undersökningsföretaget Markör genomföra en intervjuundersökning med både allmännyttiga och privata bostadsbolag. Intervjuerna har genomförts per telefon med Markörs egna intervjuare. De privata bostadsbolag som är medlemmar i Fastighetsägarna har fått information om undersökningen via organisationen. Kartläggningen pågick från 7 juni till 28 augusti 2017 och avrapporterades till Boverket i september 2017.

Boverkets kartläggning bygger på den undersökning som *Hem & hyra* genomförde år 2016 och som besvarades av nästan samtliga allmännyttiga bostadsbolag i Sverige. Samma frågor ställdes i Boverkets enkät som i *Hem & hyras* undersökning, men kompletterades med ytterligare några frågor.¹⁶ Tack vare att Boverket fick tillgång till hela datamaterialet i *Hem & hyras* undersökning kan vi också undersöka vilka förändringar respektive bolag gjort i sin uthyrningspolicy.

Markör fick kontakt med 108 av de allmännyttiga bolag som förekom i *Hem & hyras* undersökning. Intervjuerna med dessa inleddes med frågan om de hade gjort några förändringar i sina uthyrningsregler sedan förra året, det vill säga sedan *Hem & hyra* genomförde sin undersökning år 2016. För de 64 bolag som svarade ja på denna screeningfråga fortsatte intervjun. I kvalitetssäkringssyfte genomfördes även nio intervjuer med allmännyttiga bolag som uppgav att de inte ändrat sina uthyrningsvillkor. Boverket fick på detta sätt möjlighet att jämföra resultatet från dessa intervjuer med svaren i den tidigare undersökningen för att på så sätt säkerställa tillförlitligheten i de båda undersökningarna. Tillsammans med de nio kvalitetssäkringsintervjuerna innebar det 73 fullständiga intervjuer med allmännyttiga bostadsbolag. Resultatet av dessa intervjuer blir ett komplement till *Hem & hyras* tidigare undersökningar.

Det stora materialet i Boverkets kartläggning utgörs emellertid av intervjuer med 300 privata fastighetsägare. Det senare urvalet speglar den privata marknaden och tar hänsyn till geografiskt betingade skillnader

¹⁶ De privata bostadsbolagen fick inte frågan om de ändrat sin uthyrningspolicy, däremot om de hade lägenheter i fler än en kommun och om de i så fall tillämpade samma regler i hela sitt bostadsbestånd.

utifrån SKL:s kommungruppsindelning, vilken är indelad i storstäder och storstadsnära kommuner, större städer och kommuner nära en större stad samt mindre städer/tätorter och landsbygdskommuner. För varje kommungrupp genomfördes 100 intervjuer med privata bostadsbolag. Allt som allt intervjuades således 373 fastighetsägare inom ramen för Boverkets kartläggning. Underlaget bör sammantaget ge en god bild av uthyrningsvillkoren på den svenska hyresbostadsmarknaden.

Tyvärr har Boverket av tidsskäl inte haft möjlighet att göra någon heltäckande analys över skillnader mellan bolag av olika storlek. Det hade varit intressant att närmare undersöka vilka likheter och skillnader det finns mellan bolag av samma storlek och jämföra detta med vilken typ av kommungrupp man verkar i, till exempel om små bolag i storstäderna har andra villkor än större fastighetsägare, men också vilken roll allmännyttan eller det dominerande bostadsbolaget i en stad spelar för de mindre hyresvärdarnas uthyrningsvillkor, liksom vilken roll den lokala bostads- och arbetsmarknaden spelar för hyresvärdarnas uthyrningsprinciper.

Metod- och kvalitetsproblem

Som nämnts ovan har Boverket ställt i stort sett identiska frågor som i *Hem & hyras* undersökning. Även om frågorna är identiska finns det dock vissa skillnader mellan undersökningarna. I *Hem & hyras* undersökning var det möjligt att ge olika svar på samtliga frågor (några bostadsbolag har till exempel svarat att de inte godkänner sökande med betalningsanmärkningar, men också angett att de gör det ibland) medan detta bara var möjligt på de två första enkätfrågorna i Boverkets kartläggning, där man å andra sidan även kunde besvara frågorna med ”vet ej”. För att bättre kunna jämföra de båda undersökningarna har därför vissa korrigeringar gjorts i *Hem & hyras* material där flera svar angivits. En fråga som besvarats både jakande och nekande har i förekommande fall ändrats till ”ibland” eller det mest närliggande svaret utifrån bolagets egna kommentarer till frågan.

Även om frågorna är desamma finns det en rad faktorer som kan ha påverkat resultatet: om det är olika personer som svarat på enkäten vid de båda intervjutillfällena, frågesituationen men också hur insatta informanterna är i sitt bostadsbolags uthyrningspolicy och hur den ska tillämpas i praktiken. De hyresvärdar som Boverket varit i kontakt med efter kartläggningens slut har också fört fram att frågorna är svåra att svara lika på från gång till gång, och att det handlar om bedömningar man får göra från fall till fall utifrån det material man har om den bostadssökande.

En annan skillnad är att undersökningsmetoderna skiljer sig åt: medan *Hem & hyra* använde sig av en webbenkät bygger Boverkets kartläggning på telefonintervjuer. Även om den senare metoden har flera fördelar kan den ha oönskade effekter. En sådan är risken för intervjuareffekter, till exempel att den intervjuade anpassar sina svar efter vad han eller hon tror är det förväntade svaret.¹⁷ Vissa informanter kan också ha påverkats av att de fick veta att undersökningen genomfördes på uppdrag av Boverket och inom ramen för ett regeringsuppdrag.

Ett annat problem är hur svaren ska tolkas, tillsammans med de kommentarer bostadsbolagen lämnat. Det är inte ovanligt med svar som kan tolkas på olika sätt och falla in under flera olika kategorier. Som exempel kan nämnas den hyresvärd som svarat att den bostadssökande ska ha tre gånger årshyran i inkomst, och sedan kompletterat med att hyran inte får utgöra mer än 40 procent av inkomsten. En del bostadsbolag har också olika kriterier för olika kundgrupper, till exempel för studenter och pensionärer. Ett inte ringa antal fastighetsägare gör också individuella bedömningar av den bostadssökandes ekonomi.

Noterbart är att åtta av de nio bolag som intervjuades av kvalitetssäkrings-skäl – och som alltså svarat att de inte förändrat sina uthyrningskrav under det senaste året – gav andra svar i Boverkets kartläggning jämfört med *Hem & hyras* undersökning år 2016. Ett av bolagen som tidigare svarat att den sökande skulle ha en inkomst om två gånger årshyran svarade i Boverkets kartläggning att man inte hade en fast angiven summa, utan gjorde en individuell bedömning om den sökande skulle klara hyran. I de övriga fallen handlade det om skillnader i vilken prövning man gjorde av blivande hyresgäster och om vad man räknade som inkomst.¹⁸

Ett problem, som rör frågan om hyresvärdarnas villkor skiljer sig åt mellan olika kommungrupper, är att många privata fastighetsägare har verksamhet i flera kommuner. I Boverkets kartläggning gäller det knappt 40 procent av de privata hyresvärdarna. Samtliga har dock registrerats på den kommungrupp där styrelsen har sitt säte, oavsett i vilken kommungrupp man har sin verksamhet och om bostadsbolagen tillämpar samma regler i hela sitt bostadsbestånd eller inte. Någon systematisk kontroll för om bostadsbolagen hamnat i rätt kommungrupp har inte gjorts, men

¹⁷ Esaiasson (2012), s. 235.

¹⁸ Fyra av bolagen hade enligt kartläggningen slutat med att begära referenser från tidigare hyresvärdar, tre hade slutat med att begära intyg på inkomster och två med att ta kreditupplysning. Vidare var det tre bolag som nu räknar underhållsbidrag/underhållsstöd och barnbidrag som inkomster och två bolag som räknar in bostadsbidrag. Ett av bolagen kan nu acceptera att den bostadssökande hade betalningsanmärkningar och skulder hos Kronofogden.

några få fall av felregistreringar har upptäckts under analysen av kartläggningen. Dessa har inte korrigerats.

Hur resultaten presenteras

I rapporten redovisas vad de allmännyttiga bostadsbolagen svarade i *Hem & hyras* undersökning och vad de allmännyttiga och de privata bostadsbolagen svarade i Boverkets kartläggning. Resultaten presenteras var för sig och utan att slås samman i någon sammanlagt-kolumn. Anledningen är att Boverkets kartläggning egentligen undersöker två olika fenomen: dels uthyrningskraven hos privata hyresvärdar, dels vilka krav och villkor som råder bland de allmännyttiga bostadsbolag som ändrat sin uthyrningspolicy – en grupp som inte är representativ för alla allmännyttiga bostadsbolag.

Boverket har också valt att redovisa resultaten för kontrollgruppen tillsammans med de övriga allmännyttiga bostadsbolagen, detta då det (som nämnts) visade sig att åtta av de nio bolagen i kontrollgruppen, som svarat att de inte hade förändrat sin uthyrningspolicy, ändå svarade annorlunda på en eller flera frågor jämfört med i *Hem & hyras* undersökning. Att också dessa ingår i studien har dock inte bedömts påverka resultatet, i synnerhet som det – som diskuterats ovan – redan finns stora osäkerheter i undersökningen.

Skillnaderna mellan olika kommuntyper redovisas i huvudsak i den löpande texten, i den mån skillnaderna är så stora att de är relevanta att påtala. Denna analys har dock enbart gjorts för de privata hyresvärdarna. Viktigt att notera är att de privata fastighetsägarna utgör en sinsemellan mycket blandad grupp med väldigt olika förutsättningar. I kartläggningen finns allt från små hyresvärdar med några få fastigheter till stora aktörer som Stena fastigheter, med över 24 000 hyreslägenheter i sitt bostadsbestånd.

Tidigare studier

Det finns ett antal studier som berör de svaga hushållens etablering på bostadsmarknaden. En ofta återkommande fråga rör hur fastighetsägare fördelar lediga bostäder, men också vilka krav som hyresvärdarna ställer på blivande hyresgäster, till exempel på vilka inkomster man ska ha och vilka inkomstslag som man godkänner.

Boverket har också tidigare beskrivit hyresvärdarnas krav på blivande hyresgäster. Till de senare rapporterna hör *Välkommen till bostadsmarknaden!* (2005), *Någonstans att bo* (2007), *Hur fördelar fastighetsägare lägenheter?* (2009) samt *Etableringshinder på bostadsmarknaden* (2014).

De tre första rapporterna finns även sammanfattade i syntesrapporten *Etableringshinder för individer och hushåll med svaga förutsättningar* från 2013. De nämnda rapporterna bygger främst på intervjuer med bostadsbolag och andra relevanta aktörer men den senaste av dem, *Etableringshinder på bostadsmarknaden*, baseras även på en webbenkät till SABO:s och Fastighetsägarnas medlemsföretag. Rapporterna pekar sammantaget på att fastighetsägare har olika krav och villkor som den bostadssökande ska klara för att få ett hyreskontrakt. Höga inkomstkrav är något som nämns genomgående, liksom att många hyresvärdar inte godtar till exempel försörjningsstöd som inkomstkälla.

Bostadsforskaren Martin Grander presenterar i boken *Nyttan med allmännyttan* och i en vetenskaplig artikel resultatet av en enkät som skickades ut år 2014 till 259 allmännyttiga bostadsbolag i Sverige. Av de 184 bostadsbolag som svarade på enkäten svarade alla utom ett att de hade någon form av uthyrningskrav. Av 178 bostadsbolag svarade 158 (eller 89 procent) att de krävde att den bostadssökande hade tillräcklig inkomst, ofta uttryckt som att bruttoinkomsten skulle vara tre eller fyra gånger så stor som hyran. Många av hyresvärdarna nekade också sökande med hyresskulder (86 procent) eller betalningsanmärkningar (57 procent).¹⁹

Det är också många bostadsbolag som har villkor kring vad man räknar som inkomst. I Martin Granders undersökning underkände 15 procent av de allmännyttiga bostadsbolagen studiemedel som inkomst, samma andel nekade sjukersättning respektive inkomst från visstidsanställning. I tre fall verkar man inte ens godta en tillsvidareanställning. Många hyresvärdar godtog inte heller vissa bidragsformer. Av de bostadsbolag som svarade på frågan räknade 81 procent föräldrapenning som inkomst, 67 procent aktivitetsersättning, 63 procent bostadsbidrag/bostadstillägg och 61 procent räknade handikappersättning respektive försörjningsstöd. Underhållsbidrag/underhållsstöd godtog 54 procent av bostadsbolagen. Drygt hälften av de allmännyttiga bostadsbolagen, 53 procent, godtog barnbidrag som inkomst.²⁰

Året innan, i mars 2013, presenterade Sveriges radio resultatet av en enkät som man hade sänt ut till 283 allmännyttiga bostadsbolag. Av de 90 procent som svarade på enkäten ställde 82 procent av bolagen särskilda krav på blivande hyresgäster. Av de som svarade på enkäten ställde 47 procent av bostadsbolagen krav på en viss inkomstnivå och 18 procent krävde att den sökande hade fast anställning. En majoritet av bolagen, 61

¹⁹ Grander (2015), s. 182f., Grander (2017), s. 341ff.

²⁰ Grander (2015), s. 183.

procent, godtog inte hyresgäster med betalningsanmärkningar och tre procent nekade personer som fanns i belastningsregistret.²¹

Disposition och innehåll

Rapporten består av tre delar utöver denna inledning. I den första delen av rapporten, *Kartläggningens resultat*, presenteras resultatet av den kartläggning Boverket genomfört, jämfört med resultatet från *Hem & hyras* undersökning från 2016.

I del II, *Analys och diskussion*, summeras och diskuteras resultatet av kartläggningen mot bakgrund av tidigare studier och intervjuerna. Andra frågor som behandlas är vilka skillnader man kan se mellan allmännyttiga och privata bostadsbolag och mellan olika kommuntyper samt vilken påverkan kraven kan ha på män och kvinnor. Kapitlet avslutas med en diskussion kring lagstadgade inkomstkraav.

Den tredje och avslutande delen av rapporten, *Boverkets överväganden*, ger förslag på åtgärder som kan underlätta inträdet på bostadsmarknaden för svaga grupper.

²¹ www.sverigesradio.se

Del I: Kartläggningens resultat

I detta kapitel redovisas resultatet av den kartläggning Boverket låtit genomföra av uthyrningsvillkoren hos privata bostadsbolag och ett antal allmännyttiga bostadsbolag som ändrat sina uthyrningsregler sedan 2016. Resultatet av kartläggningen jämförs primärt med resultatet från *Hem & hyras* undersökning.

Ändrade krav

Något *Hem & hyra* kunde konstatera efter sin undersökning år 2016 var att många allmännyttiga bostadsbolag hade ändrat sina uthyrningsvillkor: av de 289 bolag som svarade på undersökningen hade 107 sett över sina krav på blivande hyresgäster åtminstone någon gång under de tre senaste åren. I Boverkets kartläggning svarade 64 av 108 bostadsbolag att de ändrat sin policy under det senaste året. En knapp tredjedel eller 20 bolag av dessa hörde till de som svarat att de hade ändrat sina uthyrningsregler i *Hem & hyras* undersökning. En relativt stor andel av bostadsbolagen verkar alltså uppdatera sina uthyrningsvillkor tämligen regelbundet, även om det kanske handlar om ganska små förändringar, till exempel vad gäller inkomstreglerna, om vilka som ska få förtur till lediga lägenheter eller att man infört regler om trångboddhet.

Enkätfrågorna

Boverkets kartläggning²² bestod av dessa följande frågor med respektive svarsalternativ:

- 1) Har er uthyrningspolicy ändrats det senaste året? Det vill säga, har ni ändrat i hyreskraven?
 - Ja
 - Nej
 - Vet ej/förstår inte frågan
- 2) Gör ni någon prövning av personer innan ni tecknar ett hyresavtal?
 - Ja, vi tar kreditupplysning

²² Frågorna i Boverkets enkät skiljer sig något åt från den webbenkät som *Hem & hyra* skickade ut. Skillnaderna framkommer under rubriken metod- och kvalitetsproblem på s. 17f.

- Ja, vi begär intyg på inkomster, t ex arbetsgivarintyg
 - Ja, vi begär referenser från tidigare hyresvärd
 - Ja, annat. Notera vad
 - Nej
- 3) Kräver ni att den bostadssökande ska ha en viss inkomst?
- Ja, sökande ska ha ett visst belopp kvar när hyran är betald. Hur mycket?
 - Ja, inkomsterna ska motsvara tre gånger hyran
 - Ja, andra krav. Notera vad
 - Nej
- 4) Godkänner ni följande inkomster? Ange vilka inkomstslag som kan ingå när sökandes inkomster beräknas.
- Lön från tillfällig anställning/timanställning
 - A-kassa
 - Sjukpenning/sjukersättning
 - Etableringsersättning
 - Försörjningsstöd
 - Underhållsbidrag/underhållsstöd
 - Barnbidrag
 - Bostadsbidrag

Varje svarsalternativ besvaras med ja – ja, om borgen finns – Ibland [precisera villkoren] eller nej.

- 5) Accepterar ni att den bostadssökande har...
- Betalningsanmärkning
 - Skuld hos Kronofogden
 - Aktuell hyresskuld

- Tidigare, nu reglerad hyresskuld

Varje svarsalternativ besvaras med ja – ja, om borgen finns – Ibland [precisera villkoren] eller nej.

- 6) Har er uthyrningspolicy ändrats det senaste året? Det vill säga, har ni ändrat i hyreskraven?
- 7) Har ni regler mot trångboddhet?
- Ja [Hur ser de ut?]
 - Nej
 - Vet ej
- 8) [Endast till privata fastighetsägare] Har ni lägenheter i fler än en kommun?
- Ja
 - Nej
- 9) Om ja på fråga 8: tillämpar ni samma uthyrningsregler i hela ert bestånd?
- Ja
 - Nej, det varierar i olika kommuner
 - Vet ej

Svaren på frågorna 2–7 presenteras här i samma ordning som i enkäten. Resultatet av svaren på fråga 1 redovisades under rubriken *Ändrade krav* före enkätfrågorna och de sista två frågorna, om fastighetsägarna har lägenheter i fler än en kommun, tas upp kort under rubriken *Metod- och kvalitetsproblem* på s. 17.

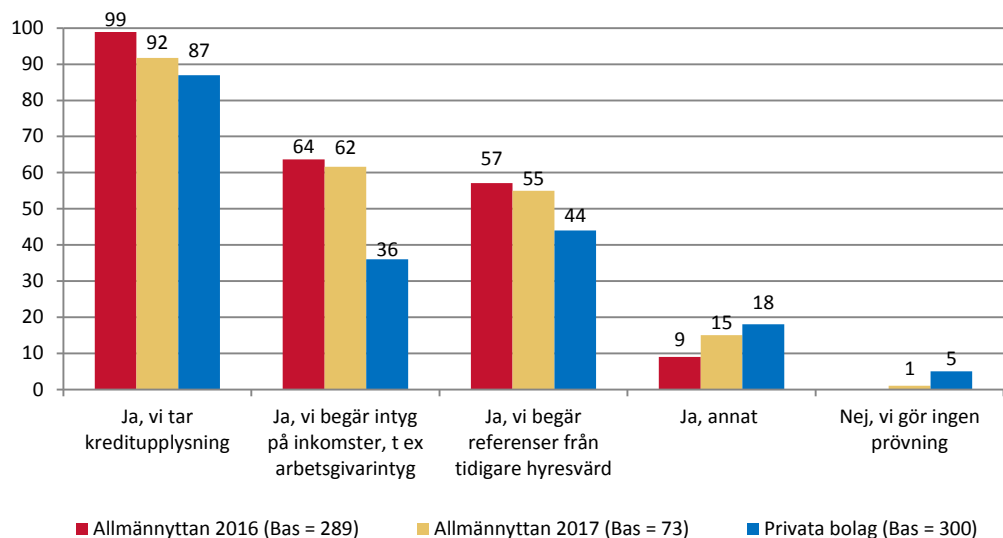
Prövning av nya hyresgäster

Som figur 1 visar gör nästan alla bostadsbolag någon form av prövning av blivande hyresgäster. I *Hem & hyras* undersökning prövade samtliga allmännyttiga bolag blivande hyresgäster på något sätt. I Boverkets kartläggning är det ett allmännyttigt bolag – Familjebostäder i Göteborg – som svarat att de inte gör någon prövning alls. Bland de privata bolagen är det vanligare, fem procent har svarat att de inte gör någon prövning alls. Dessa återfinns främst i mindre städer och på landsbygden.

Nästan alla hyresvärdar tar en kreditupplysning

Av figur 1 framgår att nästan alla fastighetsägare tar en kreditupplysning på blivande hyresgäster. Det gjorde alla utom tre av de allmännyttiga bolagen i *Hem & hiras* undersökning. Bland de privata hyresvärdarna var andelen 87 procent. Kreditupplysningen ger hyresvärderna information om den sökandes identitetsuppgifter, inkomstuppgifter och eventuella betalningsanmärkningar. Drygt 60 procent av de allmännyttiga bostadsbolagen begär också rutinmässigt att den bostadssökande ska styrka sin inkomst på något sätt, till exempel i form av ett arbetsgivarintyg. Bland de privata bolagen är det drygt en tredjedel som vill se intyg på inkomster.

Figur 1. Gör ni någon prövning av personer innan ni tecknar ett hyresavtal? Flera svar möjliga.



Referenser från tidigare hyresvärdar

Det är också relativt vanligt att bostadsbolagen vill ha referenser från tidigare hyresvärdar. Det görs för att kontrollera att den bostadssökande betalat hyran i tid, inte stört grannarna eller misskött sin bostad. En del fastighetsägare vill också veta hur mycket man betalat i hyra tidigare, för att se hur stor del av inkomsterna som gick till boendet. Att kontakta tidigare hyresvärdar är vanligare bland allmännyttiga än bland privata bostadsbolag. Bland de privata bolagen är det framför allt i storstäderna som man begär intyg på inkomster (59 procent) eller tidigare referenser (63 procent). I mindre städer görs det av 20 respektive 27 procent av bolagen.

Andra krav

Till kategorin ”annat” i figur 1 hör de bostadsbolag som hyr ut studentbostäder och som då vill se antagningsbevis från universitet eller högskola. Här återfinns också de privata hyresvärdar som vill träffa den bostadssökande personligen inför kontraktsskrivningen, något inget av de allmännyttiga bolagen sagt sig göra vare sig i *Hem & hyras* undersökning eller i Boverkets kartläggning – vilket förvisso inte betyder att det inte förekommer. En del av de privata hyresvärdar som vill ha ett personligt möte verkar inte göra någon annan kontroll, om inte några tveksamheter skulle föranleda att man går vidare med till exempel en kreditupplysning. En privat hyresvärd säger sig gå helt på ”fingertoppskänsla. Jag tittar på bilen, det säger allt. Sen är det en liten ort och jag känner till de flesta.”

En del privata bolag kollar även upp den som söker bostad på Internet och på sociala medier som Facebook. I några fall söker man också efter eventuella domar i Lexbase eller brottsregistret. Några hyresvärdar har mer udda kriterier, som den fastighetsägare som ”lyssnar på gängtillhörighet.” En annan privat hyresvärd kräver språkkunskaper ”så att man kan kommunicera med andra som bor i huset.” Det är dock det enda svaret i Boverkets kartläggning som kan uppfattas som diskriminerande, även om det inte kan uteslutas att det finns också andra bolag – såväl allmännyttiga som privata – som väljer bort ”fel” hyresgäster.

Personliga kontakter

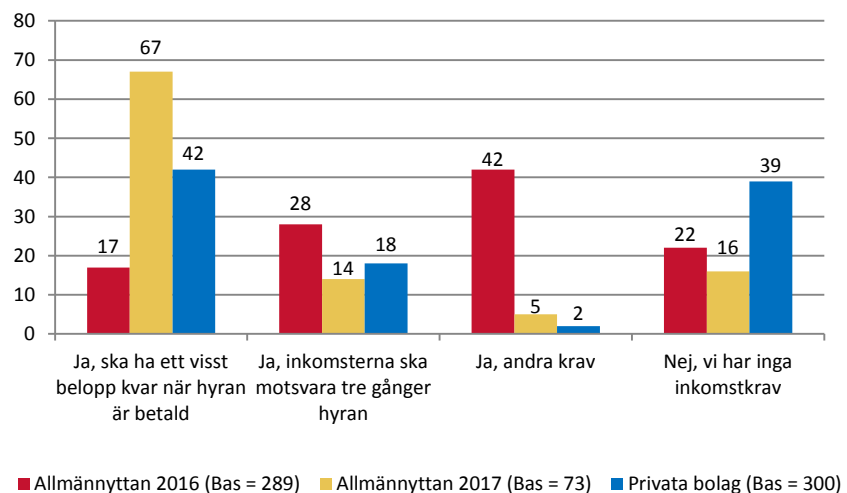
En del privata bolag förmedlar lediga bostäder helt eller delvis utifrån personliga kontakter eller kännedom om personen och kan då avstå från att pröva den som söker bostad. Det förekommer i alla kommungrupper. I storstäderna och större städer handlar det framför allt om små fastighetsägare medan det på mindre orter och på landsbygden kan handla om att ”alla känner alla” och att man litar på varandra, som några bolag uttrycker det. I vilken mån man kan utnyttja personliga kontakter för att få ett hyreskontrakt beror naturligtvis också på hur fastighetsägaren fördelar lediga lägenheter och hur dessa rutiner ser ut.

Bostadsbolagens inkomstkra

En viktig fråga är vilka inkomstkra som hyresvärdarna ställer på blivande hyresgäster. De flesta bostadsbolag ställer någon form av inkomstkra på blivande hyresgäster. I *Hem & hyras* undersökning var det 21 procent av de allmännyttiga bolagen som inte hade något inkomstkra alls. Andelen är något lägre – 18 procent – bland de allmännyttiga bolagen i Boverkets kartläggning. Det kan jämföras med att knappt 40 procent av de privata bostadsbolagen inte har några inkomstkra.

Ett tidigare vanligt förekommande inkomstkrav var att den bostads-sökande skulle ha en bruttoårsinkomst på tre gånger årshyran. Enligt Boverkets beräkningar var det 82 allmännyttiga bolag som krävde en inkomst om minst tre gånger årshyran i *Hem & hyras* undersökning, det vill säga 28 procent av allmännyttan (se figur 2).²³ Den siffran avser emellertid år 2016. Flera av bolagen har ändrat sina krav sedan dess, däribland stora allmännyttiga hyresvärdar som Bostadsbolaget, Familjebostäder och Poseidon (samtliga i Göteborg), Hyresbostäder i Norrköping och Botkyrkabyggen. Med hänsyn taget till detta torde summan nu vara nere på högst 64 bolag, vilket då skulle motsvara 20 procent av de allmännyttiga bolagen. De som kvarstår är många gånger hyresvärdar belägna i mindre städer, med ett snittbestånd på runt 2 000 lägenheter. Alla större allmännyttiga bolag som hade detta som krav i *Hem & hyras* undersökning har tagit bort detta krav. Av de bolag som kvarstår är Huga bostäder i Huddinge störst. De har enligt egen uppgift drygt 8 000 lägenheter i sitt bostadsbestånd och tillämpar ett inkomstkrav om 3,5 gånger årshyran i bruttoinkomst.

Figur 2. Kräver ni att den bostadssökande ska ha en viss inkomst? Flera svar möjliga.



²³ I *Hem & hyras* undersökning svarade 71 allmännyttiga bolag att de hade tre gånger årshyran som inkomstkrav. En del hyresvärdar hade dock inte hade fyllt i det svaret i *Hem & hyras* webbenkät trots att de i sina kommentarer angett att den sökande ska ha två tredjedelar av inkomsten kvar efter att hyran är betald, eller att hyran inte bör överstiga 30 procent av hushållets disponibla inkomst. Elva bolag lades därför till utifrån vad de skrivit själva. Vad gäller de privata hyresvärdarna hade 52 bolag svarat att de krävde tre gånger årshyran i inkomst, och här lades fyra bolag med högre krav till.

Bland de privata fastighetsägarna är det 18 procent som ställer samma krav. Högre krav än så är sällsynta: fyra privata hyresvärdar har krav på fyra gånger årshyran, varav ett har fyra till fem gånger årshyran som krav (detta bolag förmedlar för övrigt sina bostäder via Stockholms bostadsförmedling, enligt sin webbplats). Alla fyra är dock små hyresvärdar med ett fåtal fastigheter, samtliga verksamma i Stockholm.

Hur stor del av hyresbostadsmarknaden berörs då av inkomstkrav på tre gånger årshyran? För allmännyttans del kan det beräknas ganska exakt, eftersom bostadsbolagen fick ange hur många lägenheter de hade i *Hem & hyras* undersökning. Med de bostadsbolag borttagna som vi vet har ändrat sina inkomstkrav handlar det om ungefär 130 000 lägenheter eller om knappt 16 procent av allmännyttans bostadsbestånd. För de privata hyresvärdarna blir siffran något osäkrare, eftersom vi inte vet hur många lägenheter respektive bolag äger. Om de 18 procent som har tre gånger årshyran som inkomstkrav utgör ett tvärsnitt av alla privata fastighetsägare handlar det om ungefär 180 000 lägenheter. Sammantaget handlar det då om ungefär 310 000 lägenheter eller 17 procent av hela hyresbostadssektorn.²⁴

Krav på en viss summa kvar efter att hyran är betald

Många bolag har börjat ställa krav på att man ska ha en viss summa kvar efter att hyran är betald, i många fall Kronofogdens förbehållsbelopp alternativt Socialstyrelsens riksnorm för försörjningsstöd.²⁵ Som figur 2 visar var det i *Hem & hyras* undersökning 17 procent av de allmännyttiga bostadsbolagen som krävde att man hade en viss summa kvar efter att hyran var betald, jämfört med 42 procent av de privata bolagen i Boverkets kartläggning. Bland de allmännyttiga bostadsbolagen hade emellertid andelen ökat till 67 procent.

Till de som övergått till att kräva att den bostadssökande ska ha en summa motsvarande Kronofogdens förbehållsbelopp kvar efter att hyran är betald återfinns stora allmännyttiga bostadsbolag som Stockholmshem, Familjebostäder och Svenska bostäder i Stockholm. Det finns även bostadsbolag som har mycket låga inkomstkrav: HFAB, det allmännyttiga bostadsbolaget i Halmstad, kräver hyran plus en krona i inkomst. Av de privata fastighetsägare som svarat att den sökande ska ha en viss summa

²⁴ Hyresbostadssektorn består av drygt 1 800 000 lägenheter, av vilka 820 000 ägs av allmännyttiga bostadsbolag och knappt en miljon ägs av privata fastighetsägare.

²⁵ Kronofogdens förbehållsbelopp är den summa man får behålla vid löneutmätning. För år 2017 ligger beloppet på 4 734 kronor för ensamstående och på 7 820 kronor för sammanlevande makar eller sambor. Riksnormen för försörjningsstöd är på 3 930 kronor för ensamstående eller 6 430 kronor för två sammanboende. I dessa summor ingår inte boendekostnaden.

kvar när hyran är betald är det bara en procent som utgår från en viss miniminivå (jämfört med 19 procent av de allmännyttiga bostadsbolagen). Här återfinns i stället många av de privata bolag som gör en individuell bedömning av varje bostadssökande.²⁶

Individuella bedömningar

Av bostadsbolagens svar på enkäten framkommer att många gör en individuell bedömning av den bostadssökandes möjligheter att betala hyran. Av de kommentarer som bolagen lämnat framgår att 37 procent av de privata bolagen gör en sådan bedömning. Bland de allmännyttiga bolagen var det 21 procent som gjorde det i *Hem & hyras* undersökning, en andel som ökat till 33 procent i Boverkets kartläggning. Bland de ”typiska” svar som lämnats återfinns dessa:

”Bedömning av inkomsten så att man klarar av hyran”, ”sökandes inkomst ska stå i proportion till den aktuella bostadens hyresnivå”, ”man ska ha en rimlig chans att överleva”, ”man ska kunna betala för sig”, ”vi har inget specifikt, det beror på om man har inkomst eller får bidrag. Det är olika från fall till fall”, ”vi tittar på vad som är rimligt från fall till fall”, ”den sökande ska ha pengar kvar efter hyran”, ”vi har inga bestämda belopp men när hyran är betald så måste det finna tillräcklig för en skälig levnadsstandard”, ”vi hyr inte ut till någon vi ser inte kan betala hyran”, ”vi gör en rimlighetsbedömning att man ska ha tillräckligt mycket pengar att leva på. Vi har inget fast belopp”, ”ha regelbunden inkomst närmaste sex månaderna”, ”man ska kunna avgöra att det är en rimlig möjlighet att betala hyra och övrigt på sin inkomst.”

En relativt stor andel av bolagen gör alltså någon form av individuell bedömning, och man kan anta att den hade varit ändå större om ”vi gör en individuell bedömning” hade funnits med som ett valbart svar i enkäten. Vad innebär då dessa individuella bedömningar i praktiken? Vad döljs bakom formuleringen ”inkomsten ska stå i relation till hyran” och öppnar inte sådana bedömningar upp för ett visst godtycke i vilka som godkänns som hyresgäster? De bostadsbolag Boverket varit i kontakt med i efterhand menar att de har skrivna regler som de utgår från, men att man ändå måste ta göra en individuell prövning av varje hushåll. Det kan handla om att man godkänner en bostadssökande som inte klarar inkomstkravet, men som har ett sparat kapital (till exempel från en villaförsäljning) som säkerhet. Individuella bedömningar och avsteg från uthyrningspolicyn kan således ligga också i den bostadssökandes intresse.

²⁶ De allmännyttiga bostadsbolag som gör en individuell bedömning återfinns till stor del bland de bostadsbolag som svarat att de har ”andra krav”.

Kraven kan slå olika – några räkneexempel

Att gå från att ha ett inkomstkrav om tre gånger årshyran till att i stället kräva en viss disponibel inkomst efter att hyran är betald innebär ofta, men inte alltid, att inkomstkravet sänkts. Om man utgår från Kronofogdens förbehållsbelopp har förändringen tvärtom inneburit en skärpning av inkomstkraven om man ser till de billigaste lägenheterna. För en lägenhet med en månadshyra om 3 000 kronor innebär kravet om tre gånger hyran i inkomst att man skulle tjäna minst 9 000 kronor brutto i månaden. Med förbehållsbeloppet som krav ska nettolönen vara på minst 7 734 kronor (3 000 kronor plus förbehållsbeloppet om 4 734 kronor), vilket innebär en bruttoinkomst på runt 10 000 kronor i månaden, något varierande beroende på skattesatsen i den kommun man bor i. Detsamma gäller för ett sammanboende par, även om det då handlar om låga sammanlagda inkomster: för en lägenhet med en hyra på 4 000 kronor behöver hushållet ha en sammanlagd bruttoinkomst om 12 000 kronor om man ska tjäna tre gånger hyran; med ett förbehållsbelopp på 7 820 kronor krävs att hushållet har en nettoinkomst på samma nivå.

Allmännyttans ändrade inkomstkrav

Som vi kunnat konstatera är det alltså många allmännyttiga bolag som tagit bort eller modifierat kravet om tre gånger årshyran i inkomst. Med den uppmärksamhet som uthyrningskraven fått i media och efter att SABO kom med sin vägledande skrift *Ansvarsfull uthyrning av bostäder* år 2016 är det inte förvånande att detta förändrats. Av de allmännyttiga bolag som ingår i Boverkets kartläggning är det bara 14 procent som kräver tre gånger årshyran i inkomst.

Av de allmännyttiga bolag som ingår i Boverkets kartläggning hade 20 bolag tre gånger årshyran som krav i *Hem & hyras* undersökning. I dag har fem av dem kvar detta krav. Av de övriga femton har fem bolag tagit bort inkomstkravet helt, fyra gör en individuell bedömning och tre utgår från Kronofogdens förbehållsbelopp, alternativt Socialstyrelsens riksnorm för försörjningsstöd. Av de övriga tre har vardera en ändrat till att kräva två gånger hyran i inkomst, svarat att de inte vet eller uppgett att de har kvar tre gånger årshyran som riktmärke men att det inte ”är så noga om det inte skulle vara just tre.”

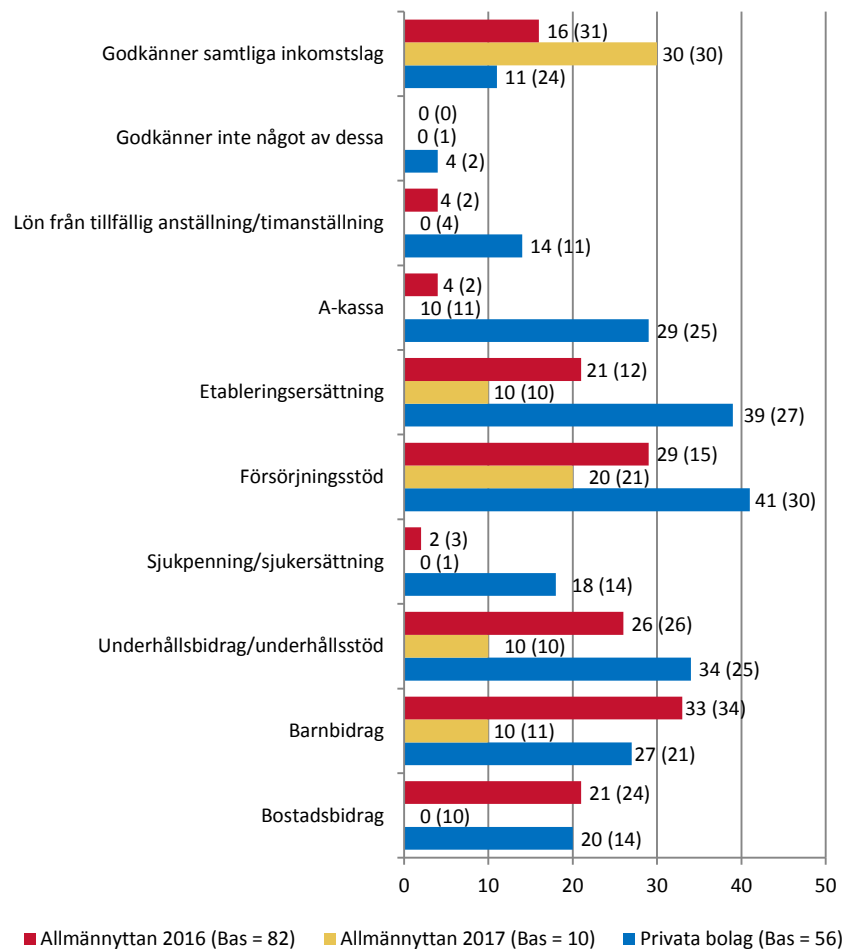
Sambandet mellan höga inkomstkrav och andra krav

Något man skulle kunna vänta sig är att de hyresvärdar som har höga inkomstkrav också skulle vara mer benägna än andra bostadsbolag att inte räkna till exempel osäkra inkomster och olika bidrag som inkomst. Det finns också ett sådant samband (särskilt vad gäller de privata hyresvärdarna) men skillnaderna är över lag relativt små jämfört med genom-

snittet för alla bostadsbolag. Ett högt inkomstkrav behöver med andra ord inte betyda att man också är restriktiv med att godkänna olika inkomstslag.

Som framgår av figur 3 nekar dock fastighetsägare med höga inkomstkrav i större omfattning än andra hyresvärdar sökande med försörjningsstöd eller etableringsersättning. Omvänt gäller att hyresvärdar som inte har några inkomstkrav alls också är mer benägna än genomsnittet att godkänna alla de inkomstslag vi frågat om. Av 116 privata hyresvärdar som svarat att de inte har något inkomstkrav godkänner 72 procent samtliga inkomsttyper. Dessa återfinns främst i större städer och i mindre städer.

Figur 3. Andel av bostadsbolagen med ett inkomstkrav på minst tre gånger årshyran som inte godkänner följande inkomstslag. Inom parentes står värdet för samtliga bostadsbolag.*



* Observera att underlaget för allmännyttan 2017 består av endast tio hyresvärdar.

Vilka inkomster godkänns av bostadsbolagen?

Det är stora skillnader mellan hyresvärdarna i vilka inkomster man godkänner och som den bostadssökande kan åberopa för att klara inkomstkravet. Drygt hälften av de allmännyttiga bostadsbolagen i *Hem & hyras* undersökning och av de privata bostadsbolagen i Boverkets kartläggning säger att de räknar in – eller kan tänka sig att räkna in – alla inkomstslag de fick ta ställning till.²⁷ Av de allmännyttiga bostadsbolag som ändrat sin uthyrningspolicy var det drygt 70 procent som godkände alla inkomstkällor. I *Hem & hyras* undersökning var det inget bolag som inte godkände något av inkomstslagen, men de förekommer i Boverkets kartläggning, nämligen ett allmännyttigt bostadsbolag och fem privata hyresvärdar.

En majoritet godkänner osäkra inkomster

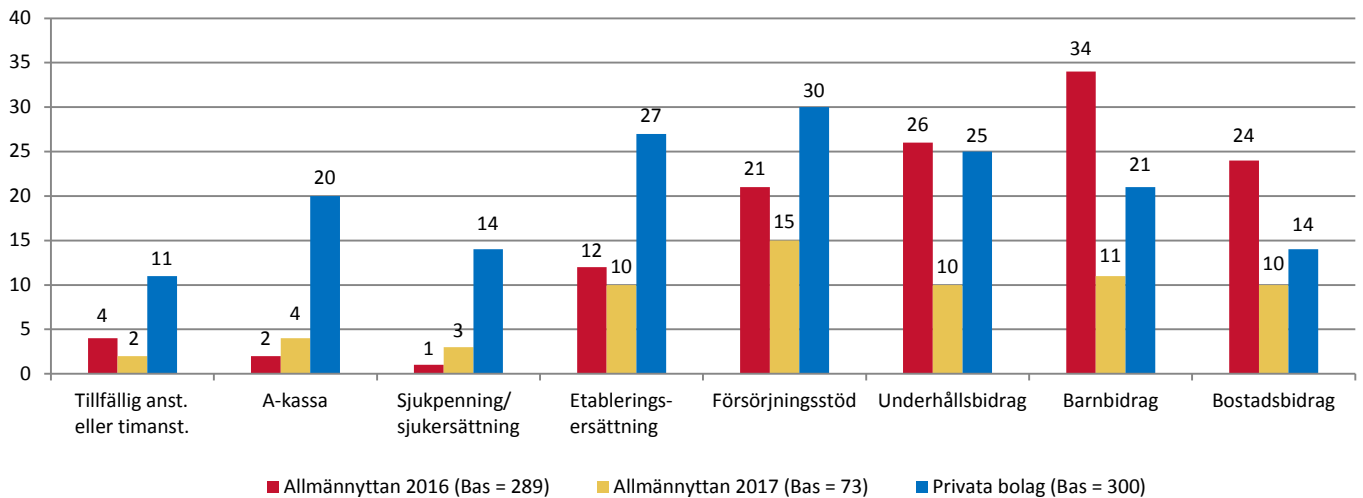
Runt 60 procent av hyresvärdarna säger att de godkänner sökande med tillfällig anställning eller timanställning. Många kan också göra det efter en individuell prövning eller med krav om borgen. Som figur 4 visar är det dock få hyresvärdar som helt nekar sökande med tillfällig anställning eller en timanställning. I Boverkets kartläggning är det fyra procent av de allmännyttiga och elva procent av de privata bostadsbolagen som inte godkänner den typen av osäkra inkomster – men det är stora skillnader mellan olika hyresvärdar: bland de privata hyresvärdarna i storstäderna är det 18 procent som inte godkänner lön från tillfällig anställning eller timanställning, jämfört med fyra procent av hyresvärdarna i större städer.

En bostadssökande som bedöms ha haft tillräckliga inkomster bakåt i tiden och som kan göra det sannolikt att inkomsterna kvarstår också framöver kan alltså få ett hyreskontrakt också om han eller hon har en tillfällig anställning eller en timanställning. I Boverkets kartläggning är det några enstaka hyresvärdar – någon procent av de allmännyttiga och av fem procent av de privata bolagen – som nämner fast anställning som ett krav för att få en bostad. Trots att detta begrepp vanligen avser tillsvidareanställning är det tre bostadsbolag som anger att de godkänner lön från tillfällig anställning eller timanställning. Stena fastigheter är inte ett av dessa, men man kan notera att de på sin webbplats skriver att de med fast inkomst menar ”inkomst av arbete, även visstidsanställning, arbetslöshetskassa, pension, sjukersättning, aktivitetsersättning och studiemedel.”²⁸ En majoritet av de privata bolag som nämnt fast anställning som ett krav finns i mindre städer/tätorter och landsbygdskommuner.

²⁷ Beräkningen har utgått från antalet negativa svar, alltså om bolaget svarat att de inte godkänner något av inkomstslagen, detta för att förenkla jämförelsen med *Hem & hyras* undersökning, där det var möjligt med flervalssvar.

²⁸ www.stenafastigheter.se

Figur 4. Andel av bostadsbolagen som inte räknar vissa inkomstkällor



Inställningen till övriga inkomstkällor

A-kassa och sjukpenning/sjukersättning godkänns också det av de allra flesta hyresvärdarna. Skillnaden är dock stor mellan de allmännyttiga och de privata fastighetsägarna: jämfört med någon procent av de allmännyttiga bolagen är det 20 procent av de privata fastighetsägarna som inte godtar a-kassa som inkomst. För sjukpenning/sjukersättning ligger siffran på 14 procent. Andelen är högre i storstäderna och mindre städer.

På samma sätt varierar synen på olika bidrag. I *Hem & hyras* undersökning såg de privata fastighetsägarna mer negativt på etableringsersättning och försörjningsstöd än de allmännyttiga bostadsbolagen, medan det omvända gällde för barnbidrag och bostadsbidrag.²⁹ Det är framför allt de privata hyresvärdarna i storstäderna som inte räknar bidrag som inkomstkälla.

Fler bolag godkänner fler inkomsttyper

Nästan samtliga allmännyttiga bostadsbolag i Boverkets kartläggning som inte godtog bidrag som inkomstkälla i *Hem & hyras* undersökning svarar att de gör det nu. Av de 16 hyresvärdar som inte godtog bostadsbidrag då har tolv ändrat sig. Av 23 bolag som inte godtog barnbidrag

²⁹ Skillnaden blir något mindre om man jämför de som svarat ja på frågan om de räknar barnbidrag respektive bostadsbidrag som inkomster. Barnbidrag räknades som inkomst av 61 procent av de privata och 55 procent av de allmännyttiga bolagen. För bostadsbidrag var siffrorna 67 respektive 63 procent. Vad gäller de som svarat med ”ja, ibland” eller ”ja, om borgen” är det nästan inga skillnader alls mellan privata och allmännyttiga bolag, däremot har fyra–fem procent av de privata hyresvärdarna svarat med ”vet ej”, ett svarsalternativ som inte fanns i *Hem & hyras* undersökning.

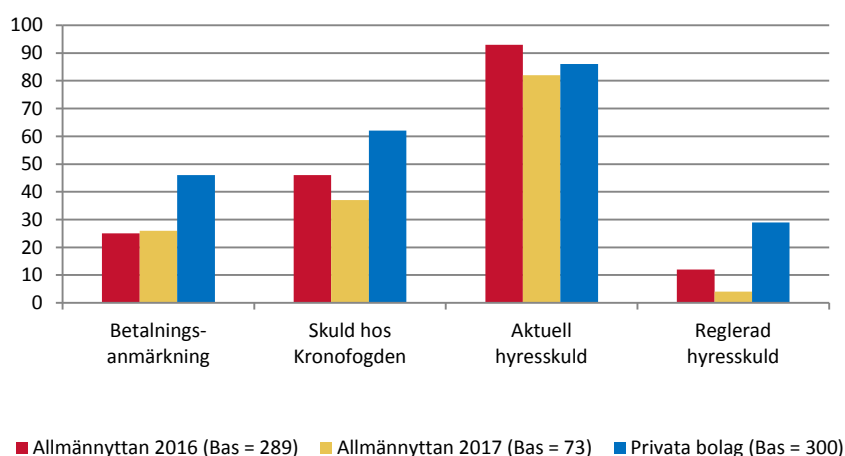
har 16 ändrat sig och av de 20 som inte godtog underhållsbidrag har hälften ändrat sig. Det finns dock några få bolag som gjort en omvänd bedömning och slutat godkänna dessa bidrag som inkomst.

När det gäller de olika bidragen är andelen ”vet ej-svar” genomgående högre för de privata än de allmännyttiga bostadsbolagen i Boverkets kartläggning (det svarsalternativet fanns inte i *Hem & hyras* undersökning). Det kan tyda på att man saknar utarbetade policys för vilka inkomster som ska godkännas, att man gör en individuell bedömning eller att antalet sökande är så få att man inte är säkra på om man ska godkänna vissa inkomstslag eller inte. Det gäller särskilt för etableringsersättningen, där 19 procent av de privata hyresvärdarna svarat att de inte vet om de godkänner det eller inte.

Hyresskulder och betalningsanmärkningar

Av figur 5 framgår att många hyresvärdar nekar bostadssökande med hyresskulder eller betalningsanmärkningar. Framför allt för den som har en aktuell hyresskuld kan det bli mycket svårt att få ett eget hyreskontrakt. Då krävs nästan alltid att man har en borgensman eller att man får ett socialt hyreskontrakt via kommunen. Många bostadsbolag tillämpar någon form av karenstid innan den som har betalningsanmärkningar eller hyresskulder kan bli godkänd som hyresgäst.

Figur 5. Andel av bostadsbolagen som nekar bostadssökande som har betalningsanmärkning, skuld hos Kronofogden, aktuell hyresskuld eller en tidigare, men nu reglerad hyresskuld



Trots betalningsanmärkningar, skulder hos Kronofogden och hyresskulder kan man ändå få ett hyreskontrakt, beroende på orsakerna till skulderna, hur stora de är och vad de avser. Obetalda parkeringsböter och liknande nämns av flera allmännyttiga och privata bolag som något som

inte behöver vara ett hinder för att få ett hyreskontrakt. Hyresskulder ser man av naturliga skäl mycket negativt på, men också det kan accepteras om de ligger en längre tid tillbaka och den bostadssökande sedan dess skött sin ekonomi. Detta citat från ett av bolagen i *Hem & hyras* undersökning gäller för många fastighetsägare:

I grunden accepterar vi inte skulder eller betalningsanmärkningar. Om personen numera har en stabil inkomst, regelbundet betalar av sina skulder och kan visa på förändrade förutsättningar/förändrat beteende så kan vi acceptera det.

De privata hyresvärdarna är mer restriktiva än de allmännyttiga till att ge personer med betalningsanmärkningar, skulder hos Kronofogden och tidigare hyresskulder ett hyreskontrakt – en privat hyresvärd nämner också att personer med försörjningsskulder inte kommer ifråga som hyresgäster. Vad gäller aktuella hyresskulder är de allmännyttiga bolagen lika restriktiva som de privata. Bostadssökande med betalningsanmärkningar, skulder hos Kronofogden och aktuell hyresskuld nekades kontrakt i stigande omfattning och kommungruppsstorlek. Sökande med skulder hos Kronofogden nekades till exempel av 51 procent av hyresvärdarna i mindre städer, av 62 procent i större städer och 74 procent i storstäder.

Trångboddhet

I *Hem & hyras* undersökning hade 38 procent av bostadsbolagen regler eller rekommendationer för hur många personer som får flytta in i lägenheter av olika storlek. Andelen var densamma bland de privata bostadsbolagen i Boverkets kartläggning, med en viss övervikt för bostadsbolag i storstäder och större städer. Intressant är att andelen ökat till nära hälften av de allmännyttiga bolagen i Boverkets kartläggning, sannolikt som en följd av trångboddheten bland många nyanlända.

Hur ser då bostadsbolagens regler ut? Det vanligaste är att det inte får flytta in fler än tre personer i en lägenhet om ett rum och kök och därefter högst två personer per rum (köket undantaget), det vill säga fyra personer i en tvårummare och sex personer i en trerummare, och så vidare.³⁰ Det finns inget hinder i Hyreslagen mot att ha en bestämmelse om hur många som får bo i en viss lägenhet och att föra in det som ett villkor i hyreskontraktet.

³⁰ Detta motsvarar den svenska trångboddhetsnorm som kom efter andra världskriget, medan senare tillkomna normer har hårdare definitioner för när ett hushåll är trångbott.

Del II: Analys och diskussion

Efter det föregående kapitlets genomgång av kartläggningens resultat ska vi i detta bland annat titta på skillnader i uthyrningskrav mellan olika kommuntyper och hur de kan påverka män respektive kvinnor. Kapitlet fortsätter med en diskussion kring uthyrningskraven och vilket hinder de utgör för svaga hushåll att etablera sig på bostadsmarknaden. Kapitlet avslutas med en diskussion kring lagstadgade inkomstkrav.

Skillnader mellan olika kommungrupper

Boverkets kartläggning visar på att det finns skillnader i vilka krav de privata hyresvärdarna tillämpar i olika kommungrupper. I storstäderna är kraven generellt sett högre än i andra kommungrupper: det är framför allt där som de privata hyresvärdarna kräver bruttoinkomster på tre gånger årshyran; man räknar inte osäkra inkomster och bidrag som inkomstkällor i samma utsträckning som hyresvärdar i andra kommungrupper, och det är främst i storstäderna som man nekar bostadssökande med skulder eller betalningsanmärkningar.

Verkligheten är emellertid – som alltid – betydligt mer komplex. Även om uthyrningsvillkoren är generellt sett är högre i storstäderna finns det också där bostadsbolag som har låga krav för att få ett hyreskontrakt, och på samma sätt finns det hyresvärdar i mindre städer och på landsbygden med höga krav. Det finns sannolikt andra, och lika viktiga orsakssamband bakom uthyrningsvillkoren än vilken kommungrupp man talar om. Hit hör storleken på bostadsbolaget, hur man förmedlar lediga bostäder samt hur den lokala bostads- och arbetsmarknaden ser ut.

Påverkan på män och kvinnor

Det är svårt att bedöma vilken effekt hyresvärdarnas uthyrningsvillkor har på män respektive kvinnor, eftersom olika krav slår olika beroende på den enskilda individens eller hushållets förutsättningar. Höga inkomstkrav kan till exempel missgynna kvinnor, eftersom män generellt sett har högre inkomster än kvinnor. År 2015 låg medianvärdet för disponibel inkomst på 195 100 kronor för ensamstående män i åldersgruppen 20–29 år, medan motsvarande siffra för kvinnor i samma åldersgrupp låg på 174 500 kronor. För åldersgruppen 30–49 år låg medianvärdet på 255 100 kronor för män och 237 300 kronor för kvinnor. Skillnaderna blir dock större om man jämför ensamstående hushåll med barn: medan ensam-

stående män med ett barn under 19 år hade en disponibel inkomst på 324 800 kronor år 2015 låg den på 265 000 kronor för kvinnor.³¹

Andra uthyrningskrav kan dock ha en större negativ inverkan på män än på kvinnor. Så brukar ensamstående män utan barn vara den hushållstyp där flest antal hushåll behöver ekonomiskt bistånd. År 2015 fick 140 614 män och 129 000 kvinnor försörjningsstöd.³² Det är också betydligt fler män än kvinnor som har skulder hos Kronofogden, 279 153 jämfört med 144 031.³³

Är uthyrningskrav något nytt?

Frågan om hur vilka krav och villkor fastighetsägare ställer på blivande hyresgäster är inte ny. Tvärtom har det alltid funnits grupper som av olika skäl valts bort av hyresvärdarna. Att vissa grupper – främst hushåll med låga inkomster och barnrika familjer – haft svårt att få tag på en rimlig hyresbostad har varit känt under hela 1900-talet. Det ledde på 1930-talet till satsningen på att bereda mindre bemedlade, barnrika familjer billiga bostäder, de så kallade barnrikehusen, något som avvecklades efter andra världskriget till förmån för en mer generell inriktad bostadspolitik.

Bristen på bostäder efter världskriget gjorde att hyresvärdarna kunde välja och vraka bland de bostadssökande, något som skedde också inom allmännyttan. Så pekar Bertil Egerö i sin studie av Örebro på att man valde bland de hushåll man fick sig anvisade av bostadsförmedlingen och att hushåll som uppvisade någon form av ”brist” kunde sorteras bort till förmån för ett som var mer skötsamt.

Bostadsförmedlingens hemliga lista

Också efter att segregationen började diskuteras mot 1960-talets slut och man började se en allsidig boendesammansättning som ett mål undvek man att placera problemfamiljer i mer attraktiva bostadsområden.³⁴ Forskaren Berth Danermark konstaterar i en rapport till Bostadskommittén 1984 att de allmännyttiga bostadsbolagen fick

...ett gott anseende genom en – i vissa fall rigorös – granskning av de bostadssökande. Det är troligt att detta resulterade i att många av problemhushållen kom att bo kvar i ett mycket nedslitet privat bostadsbestånd, ofta i stadens centrala delar.³⁵

³¹ www.scb.se

³² Socialstyrelsen (2017), s. 31. Ensamstående kvinnor med barn brukar däremot utgöra en större andel av de hushåll som behöver försörjningsstöd.

³³ www.kronofogden.se

³⁴ Egerö (1979), s. 116f., 123.

³⁵ Danermark (1984), s. 32.

Hans Lind skriver att man ibland pekar ”på 1970- och 1980-talet som den svenska välfärdsstatens höjdpunkt och som en period då vi verkligen hade en social bostadspolitik” eftersom det då alltid gick ”att snabbt hitta en bostad till ett rimligt pris i en förort.”³⁶ Men gällde det för alla hushåll? Trots att det fanns lediga lägenheter i många av Stockholms förorter kunde *Dagens Nyheter* i februari 1978 berätta om en ”hemlig lista” på Stockholms bostadsförmedling med de kommunala bostadsföretagens krav på blivande hyresgäster. Bostadsförmedlingen hade slutat att anvisa bland annat arbetslösa och invandrare till en del bostadsbområden, eftersom man visste att de ändå inte skulle få något hyreskontrakt. *Dagens Nyheter* nämner också en undersökning från våren 1977 som visade att 30 procent av de svenska och 46 procent av de utländska medborgarna inte blivit godkända som hyresgäster. Som orsaker till att de nekats hyreskontrakt uppgavs att den sökande saknade fast anställning, hade för kort anställningstid, för låg inkomst, dåliga referenser, betalningsanmärkningar eller var av utländsk härkomst.³⁷

Tanken med den svenska generella bostadspolitiken var att var och en skulle vara så jämställda att de kunde lyckas på samma bostadsmarknad, men trots den offentliga styrningen av den svenska bostadsmarknaden drabbades svaga grupper hårdare än mer resursstarka hushåll av bristen på bostäder. De svårigheter vi ser i dag för svaga grupper att etablera sig på bostadsmarknaden är alltså inget nytt, men svårigheterna har varierat över tid.

Inkomstskillnader i hyreshusbeståndet

Det finns stora individuella skillnader i vilka uthyrningskrav olika hyresvärdar tillämpar. Boverkets kartläggning visar ändå på att det generellt sett är ganska små skillnader mellan allmännyttiga respektive privata hyresvärdar. Boverket kom till samma slutsats i rapporten *Någonstans att bo* från 2007:

Det finns inte några självklara skillnader i vilka krav och kriterier privata respektive allmännyttiga företag ställer på de bostadssökande. I vårt urval är det visserligen fler allmännyttiga än privata företag som godkänner försörjningsstöd som inkomst, men i stort är det ungefär samma inkomstnivåer och ungefär samma typer av bedömningar som görs. Alla företag, utan undantag, tar kreditupplysningar och gör någon typ av individuella bedömningar av den sökandes möjligheter att klara av hyran.³⁸

Trots detta finns det en bild av att privata hyresvärdar ställer betydligt hårdare krav än allmännyttiga bolag. Tesen att privata hyresvärdar ställer

³⁶ Lind (2017), s. 30.

³⁷ *Dagens Nyheter* (1978-02-04).

³⁸ Boverket (2007), s. 8.

högre krav än allmännyttan stöds också av statistiken: den som bor i en allmännyttig hyresrätt har, som tabell 1 visar, generellt sett lägre inkomster än de som bor hos privata värdar.

Tabell 1: Disponibel inkomst per konsumtionsenhet år 2015 inom allmännyttan respektive det privata bostadsbeståndet

	Allmännyttan			Privata bolag		
	Medel	Median	P25	Medel	Median	P25
Riket	190 379	166 027	128 651	228 563	193 850	142 521
Storstäder och storstadsnära kommuner	204 268	179 856	135 815	248 314	208 634	149 840
Större städer och kommuner nära större stad	182 965	161 874	125 539	216 192	187 002	140 165
Mindre städer/tätorter och landsbygdskommuner	178 760	157 966	125 353	213 770	185 104	140 084

Källa: SCB

Inkomstskillnaderna behöver dock inte bero på att de privata hyresvärdarna skulle ställa hårdare krav på blivande hyresgäster. En orsak till dagens skillnader kan vara att andelen hyresgäster med svensk bakgrund och med hög inkomst sjönk inom allmännyttan åren 2008–2013, som en följd av att hyresrätter i attraktiva lägen ombildades till bostadsrätter.³⁹ Andra förklaringar är att de storskaliga miljonprogramsområdena kom till främst inom allmännyttan – områden som i dag har en hög andel boende med utländsk bakgrund och låga inkomster.

Statistik som Boverket fått tillgång till från Boplats Göteborg visar emellertid på stora inkomstskillnader mellan de som fick ett hyreskontrakt inom allmännyttan respektive hos privata hyresvärdar under första halvåret 2017. Enligt siffrorna från Boplats Göteborg hade de som flyttade in i allmännyttan en medelinkomst på 382 250 kronor, medan de som fick ett kontrakt på en privatägd hyresrätt hade en medelinkomst på 500 042 kronor. Samma inkomstskillnader finns om man jämför bostäder belägna inom samma stadsdel, även om det finns undantag. En förklaring till skillnaderna kan dock vara de lättnader i uthyrningsvillkoren som de allmännyttiga bostadsbolagen i Göteborg införde 2016.

Också i stadsdelar med de lägsta inkomsterna i Göteborg kan man hitta områden med stora inkomstskillnader mellan privata respektive allmännyttiga bostadsbolag. Det finns dock områden där skillnaderna är små och områden där medelinkomsterna är högre inom allmännyttan. Intressant är att även utanförskapsområden har förhållandevis höga inkomstnivåer: i stadsdelar som Hammarkullen, Hjällbo, Länsmansgården och Östra Berg-

³⁹ Boverket (2015).

sjön ligger medelinkomsten för de som fick en lägenhet inom allmännyttan på runt 370 000 kronor.

Är inkomstkraven ett hinder?

Hur många som inte kan etablera sig på bostadsmarknaden på grund av hyresvärdarnas inkomstkrav är svårt att uttala sig om, och därmed också om det är ett stort eller litet problem. Detta har också inverkan på om staten ska gå in och reglera vilka uthyrningskrav som ska ses som rimliga eller inte. Det vi har är olika modeller och beräkningar om hur många som potentiellt sett skulle kunna påverkas av olika inkomstkrav.

Boverket konstaterade i rapporten *Etableringshinder på bostadsmarknaden* (2014) att knappt 14 procent av befolkningen (cirka 1 256 000 personer) eller 21 procent av hushållen (cirka 893 000 hushåll) inte klarade ett inkomstkrav på tre gånger årshyran utifrån SCB:s individdata över hushållens ekonomi, Konsumentverkets riktlinjer för vilken lägenhetsstorlek olika hushåll förväntas bo i och SCB:s data över månadshyror för olika lägenhetsstorlekar. Trots att det var en relativt stor andel av befolkningen som berördes av ett inkomstkrav om tre gånger årshyran bedömde hyresvärdarna själva att de relativt sällan behövde tacka nej till bostadsökande för att de inte klarade uthyrningsvillkoren.⁴⁰

Nu har inte alla hyresvärdar höga inkomstkrav. Utgår vi från siffrorna ovan och att det – som vi antagit tidigare – är ungefär 310 000 lägenheter som omfattas av inkomstkrav om tre gånger årshyran i inkomst kan detta omformuleras som att 14 procent av befolkningen (eller 21 procent av hushållen) är utestängda från 17 procent av hyresbostadsmarknaden på grund av höga inkomstkrav.

Lagstadgade uthyrningsvillkor

I den tidigare omnämnda debattartikeln i *Aftonbladet* kritiserar bostadsbolag som ställer krav som hindrar människor från att kunna hyra en bostad. Undertecknarna säger sig vara överens om att hyresvärdarna har rätt att få hyresbetalningarna att fungera men att de krav man ställer på blivande hyresgäster ”ska motsvara hyresvärdarnas faktiska risk” och att ”krav som inte på ett effektivt sätt bidrar till att säkerställa att hyresvärderna får betalt bör undvikas.” Man uppmanar också hyresvärdarna att räkna försörjningsstöd, bostadsbidrag, barnbidrag och underhållsstöd som

⁴⁰ Boverket (2014b), s. 52ff. Siffrorna avser 2012.

inkomster. Målsättningen är dock att ”arbeta med frivillighet” och att ”undvika reglering.”⁴¹

I dag är det upp till hyresvärdarna själva att bestämma sina egna uthyrningskriterier. Både för fastighetsägaren och för den som flyttar in innebär hyreskontraktet rättigheter och skyldigheter. Från hyresvärdens sida vill man därför vara så säker som möjligt att den kund som flyttar in kommer att betala hyran i tid, sköta lägenheten och inte störa grannarna. Det senare är inte minst viktigt – en stökig person som stör eller på annat sätt skapar otrygghet och vantrivsel hos grannarna kan medföra ökad omflyttning och stora kostnader för bostadsbolaget.

Man kan ifrågasätta inkomstkrav och på vilka grunder man inte räknar olika bidrag som inkomst. Men krav på lagstadgade inkomstvillkor kan också problematiseras. Vi ska nu diskutera inkomstkrav och olika skäl till varför försörjningsstöd, bostadsbidrag, barnbidrag inte räknas som inkomst.

Inkomstkrav

Frågan om att lagstiftningsvägen lagstadga om vilka uthyrningsvillkor fastighetsägarna ska tillämpa har varit uppe till diskussion flera gånger i historien. Som längst gick det efter de lagförslag som togs fram av den år 1951 tillsatta Hyresregleringskommittén, som hade i uppdrag att utreda en bostadsfördelning efter behov. Med hot om en tvingande lagstiftning ledde utredningen fram till en frivillig överenskommelse där de stora fastighetsorganisationerna, däribland SABO och Fastighetsägareförbundet, gick med på att följa de av utredningen föreslagna fördelningsprinciperna. Bostäder som omfattades av regleringen och som var större än ett rum och kök skulle i första hand gå till familjer med barn, medan lägenheter om ett rum och kök skulle gå till gifta par eller par som tänkte gifta sig. För att övriga hushåll – ”till vilka eljest icke kan tagas särskild hänsyn” – alls skulle ha någon möjlighet att få tag i en bostad blev det en ”fri sektor” om 25 procent av de reglerade bostäderna, vilka kunde hyras ut till den som hyresvärden ville.⁴² Denna i dag helt okända bostadsransonering gällde från oktober 1953 till slutet av juni 1956.

Med den bostadsbrist vi har i dag är det rimligt att också granska de etableringshinder som finns på bostadsmarknaden. Då som nu kan fastighetsägarnas uthyrningsvillkor vara ett hinder för svaga hushåll att få ett förstahandskontrakt. Som vi diskuterat finns det emellertid andra och kanske större hinder, som hyrorna i nyproduktionen och de kötider som

⁴¹ Eriksson et al (2017-06-14).

⁴² SOU 1952:37, s. 183.

kan krävas för att få en ledig lägenhet. Även med lagstadgade uthyrningskrav och obligatorisk bostadsförmedling skulle det vara svårt att uppnå någon rättvisa. En sådan skulle, som Olle Bengtzon skriver i boken *Vem bär ansvar för bostadskrisen?* förutsätta ”såväl socialisering av alla hyresbostäder som behovsprövning av varje enskilt bostadsfall.”⁴³ Men ett sådant system skulle också det kritiserats för sina fördelningsprinciper och på vilka grunder vissa grupper eller behov fick företräde framför andra. Att fördela bostäder efter kötid har dessutom stor legitimitet, inte bara bland de bostadssökande utan också i samhället i stort.⁴⁴

Kritiken mot det lagförslag Hyresregleringskommittén tog fram rörde inte minst om att det skulle innebära ett allvarligt ingrepp i avtalsfriheten. Den nytta en reglering skulle ha måste också ställas mot andra konsekvenser av en sådan lag, som rättfärdiga krav på sänkt besittningsskydd eller hyreshöjningar för att kompensera för eventuella ekonomiska förluster. Man kan också förmoda att fastighetsägarna skulle försöka hitta vägar att kringgå en sådan lagstiftning. Små hyresvärdar med ett fåtal lägenheter är särskilt sårbara och måste minimera risken för hyresförluster på ett helt annat sätt än till exempel ett stort allmännyttigt bolag, och tenderar då att välja nya hyresgäster utifrån referenser och betalningsförmåga. Man kan knappast kräva att en liten hyresvärd med ett fåtal lägenheter ska ta samma sociala ansvar och samma ekonomiska risker som stora fastighetsägare.

Frågan är också vad som motsvarar hyresvärdarnas faktiska risk för kommande utgifter eller hyresförluster. Ett vanligt argument mot hyresvärdarnas inkomstkrav är att de kan vara ekonomiskt men också indirekt diskriminerande, då ett högt inkomstkrav kan utestänga inte personer med invandrabakgrund från att få ett hyreskontrakt.⁴⁵ Det finns heller ingen statistik som pekar på att en viss inkomst skulle vara en försäkring för bostadsbolaget att hyran blir betald och betald i tid. Argumenten för inkomstkrav är att det kan innebära en ekonomisk risk för bostadsbolagen att hyra ut en lägenhet. Att just tre gånger årshyran i bruttoinkomst blev ett vanligt krav verkar härröra från en allmän norm om att ett hushålls boendeutgift inte bör överstiga 40 procent av den disponibla inkomsten.⁴⁶ Den gränsen används bland annat av Eurostat som mått på om hushållen

⁴³ Bengtzon (1962), s. 16.

⁴⁴ För en närmare diskussion kring fördelningsprinciper, se till exempel Boverkets rapport *Hur fördelar fastighetsägare lägenheter?* från 2009.

⁴⁵ För en närmare diskussion se till exempel Annadotter & Blomé (2014) och Lind (2017).

⁴⁶ Boverket (2014b), s. 54.

har en överlastad boendeutgift och en indikator på risken att hamna i ekonomisk knipa.⁴⁷

Försörjningsstöd

Argumenten för att försörjningsstöd borde räknas som en inkomst är att det är en lika säker inkomst som en tillsvidareanställning. Inte sällan hävdas att fastighetsägare som inte godkänner försörjningsstöd har en fördomsfull inställning till personer med försörjningsstöd.⁴⁸ Oavsett om de som har ekonomiskt bistånd som grupp är mindre skötsamma och är sämre hyresbetalare, borde inte den enskilda individen behöva drabbas av detta utan bedömas utifrån hur han eller hon skött sitt boende tidigare.⁴⁹ För allmännyttans del handlar det också om att man ska ”vända sig till alla” som det heter i SABO:s skrift *Ansvarsfull uthyrning av bostäder* – något man inte gör om man nekar personer med försörjningsstöd ett hyreskontrakt.⁵⁰

Samtidigt är försörjningsstödet tänkt att utgöra ”välfärdssystemens yttersta ekonomiska skyddsnet” och en tillfällig lösning under korta perioder.⁵¹ Försörjningsstödet är inte heller en säker inkomstkälla, utan något som regelbundet prövas av socialtjänsten. För att ha rätt till försörjningsstöd ska den enskilde ha gjort vad han eller hon kan för att kunna försörja sig själv. Från hyresvärdens sida kan man alltså se det som en osäker inkomst som kan försvinna plötsligt. Från hyresvärdens sida kan man heller inte veta orsakerna till att en person har försörjningsstöd och om de i så fall påverkar hur den sökande kommer sköta sitt boende.

Inte sällan framförs också att det skulle vara många hyresvärdar som nekar försörjningsstöd som inkomstkälla, så till exempel i Boverkets rapport *Någonstans att bo* (2007) – detta samtidigt som man i samma rapport kan konstatera att fyra av de åtta bolag man intervjuat godkänner försörjningsstöd och att en undersökning bland SABO:s medlemsföretag visat att 75 procent av bolagen godkänner sökande med försörjningsstöd.⁵² I *Hem & hyras* undersökning godkände 66 procent av de allmännyttiga bostadsbolagen försörjningsstöd som inkomstkälla, och i Boverkets kartläggning gjorde 41 procent av de privata hyresvärdarna det. Ytterligare

⁴⁷ Boverket (2017), s. 29.

⁴⁸ Här kan man invända att det i förekommande fall handlar om att man inte räknar försörjningsstöd som inkomst. Hade det handlat om fördomar hade man kunnat vänta sig att tidigare stödmottagare skulle utsättas för någon form av ”karenstid” innan de var välkomna som hyresgäster, på samma sätt som de som har betalningsanmärkningar.

⁴⁹ Se till exempel Lind (2017), s. 112.

⁵⁰ SABO (2015), s. 13.

⁵¹ SOU 2007:2, s. 137.

⁵² Boverket (2007), s. 22, 38.

ett antal gjorde det ibland eller om det fanns en borgensman eller garantier från kommunen.

Bostadsbidrag

För många hushåll med låga inkomster utgör bostadsbidrag, barnbidrag och underhållsbidrag/underhållsstöd ett viktigt tillskott till hushålls-ekonomi. Bostadsbidraget har dessutom haft ett viktigt bostadspolitiskt syfte som gjort det möjligt för svaga hushåll att etablera sig på bostadsmarknaden. Sedan bostadsbidragsreformen 1997 har dock nivån på bostadsbidraget blivit allt lägre jämfört med löneutvecklingen. I dag är det främst hushåll med låga inkomster och låg ekonomisk standard som är berättigade till bostadsbidrag. Riksrevisionen pekar i en utvärdering av bostadsbidraget på att cirka två tredjedelar av de hushållen med bostadsbidrag hade disponibla inkomster som låg under gränsen för låg relativ ekonomisk standard och att en tredjedel av de som hade bostadsbidrag år 2014 även hade fått ekonomiskt bistånd.⁵³ Några orsaker till att en del bostadsbolag inte godtar bostadsbidrag är att man ser det som en osäkert. Exakt hur mycket man får kan vara oklart vid inflyttningen, dessutom kan bidraget förändras eller upphöra om familjesituationen förändras.

Barnbidrag och underhållsstöd

Trots att barnbidrag och underhållsstöd är en säker inkomstkälla – ett bidrag som dessutom är generellt och betalas ut till alla som har barn, är det inte alla bostadsbolag som räknar det som en inkomst. Barnfamiljer och i synnerhet ensamstående försörjare med barn skulle gynnas av att få räkna in barnbidrag som inkomst. Ett skäl till att en del bolag inte räknar barnbidraget som inkomst är sannolikt att det är avsett att täcka de kostnader det innebär att ha barn – kostnader som de inte täcker helt. Om barnbidrag och underhållsstöd ska räknas in i hushållsinkomsten är det motiverat att också göra schablonavdrag, till exempel enligt Konsumentverkets riktlinjer, för de kostnader barn för med sig.

⁵³ Riksrevisionen (2017), s. 6.

Del III: Boverkets överväganden

Tydliga och transparenta uthyrningsregler

Något kartläggningen visat ett behov av – och som också SABO och Fastighetsägarna efterlyser – är tydliga och transparenta uthyrningsregler. För såväl fastighetsägare som den bostadssökande är det bra med tydliga och transparenta villkor, så att det tydligt framgår vilka villkor man som bostadssökande ska uppfylla för att kunna bli accepterad som hyresgäst. Tydlighet, transparens – och att man följer de kriterier man satt upp minskar också risken för att den som inte fått en bostad ska känna sig diskriminerad.

Ökat bostadsbyggande

Som rapporten redan varit inne på är det stora problemet för svaga hushåll bristen på åtkomliga bostäder. Nya bostäder är dock inte primärt tänkta att efterfrågas av svaga grupper, utan ska skapa flyttkedjor så att det frigörs billiga lägenheter i det äldre bostadsbeståndet. En annan möjlighet är att ge utökade subventioner för att skapa prisrimliga bostäder, eventuellt med särskilda föreskrifter om att företräde ska ges till hushåll i behov av bostäder med rimlig hyra. Oavsett vilken av dessa vägar man väljer behövs det en ökad produktion av hyresrätter.

Höjda bostadsbidrag

Ett redan befintligt stöd är bostadsbidraget. Bostadsbidragets syfte är bland annat att ge barnfamiljer med svag ekonomi möjlighet att bo i goda och tillräckligt rymliga bostäder. Ett utökat stöd skulle öka möjligheterna att efterfråga bostäder i större utsträckning. Ett höjt bostadsbidrag leder emellertid inte med automatik till att fler svaga hushåll också kan etablera sig på bostadsmarknaden, eftersom det inte finns några regler för hur fördelningen av hyresbostäder går till och då inte alla hyresvärdar räknar bostadsbidraget som en inkomst.

Hyresgarantier

Ett annat stöd som finns redan i dag är kommunala hyresgarantier. De innebär att kommunen går i borgen för en hyresgäst som bedöms ha tillräckligt god ekonomi för att klara ett eget boende, men som ändå har svårt att få ett eget förstahandskontrakt. Det kan till exempel vara en hjälp till ungdomar med projektanställning, hushåll med betalningsanmärkningar eller nyanlända med etableringsersättning. Hyresgarantin innebär att kommunen går in som en extra säkerhet för hyresvärden. Kommuner

som ställer ut kommunala hyresgarantier kan få ett statligt bidrag för varje lämnad garanti, något som administreras av Boverket.

Förskott och deposition

En annan form av hyresgaranti för fastighetsägaren är att den blivande hyresgästen betalar flera hyror i förskott. Det är möjligt redan i dag, men ska i så fall ske frivilligt. Om man bortser från den första hyran – som parterna kan avtala om att den ska betalas vid ett visst datum före hyresperioden början – så är hyresgästen skyddad då denne alltid har rätt att betala den sista dagen i månaden före den månad hyran avser.⁵⁴ Vad gäller depositioner så har Boverket i rapporten *Ett svenskt system med depositionsbetalningar vid uthyrning av egen bostad?* föreslagit att:

- hyresvärdar som begär deposition måste använda ett för ändamålet särskilt konto,
- hyresgästen själv ska sätta in pengarna på depositionskontot,
- ränteintäkterna bör tillfalla hyresgästen samt
- hyresvärden bör stå för kostnaden för att upprätta kontot.

Vad gäller depositioner anser dock Boverket att vissa frågor och alternativ behöver utredas vidare.

⁵⁴ 12 kap. 20§ första stycket jordabalken.

Källförteckning

Tryckta källor och litteratur

Annadotter, Kerstin och Blomé, Gunnar: *Uthyrningspolicy – jämförelse och diskussion av uthyrningsregler i nio bostadsföretag med fördjupning för Landskrona stad*. KTH Bygg- och fastighetsekonomi, Institutionen för Fastigheter och Byggande. Rapport 2014:4.

Bengtzon, Olle: *Vem bär ansvar för bostadskrisen?* Verdandi: Uppsala: Verdandi (1962).

Boverket: *Bostadsmarknaden år 2004–2005. Slutsatser av Bostadsmarknadsenkäten 2004*. Boverket: Karlskrona (2004).

Boverket: *Någonstans att bo*. Boverket: Karlskrona (2007).

Boverket: *Etableringshinder för individer och hushåll med svaga förutsättningar*. Boverket: Karlskrona (2013a).

Boverket: *Ett svenskt system med depositionsbetalningar vid uthyrning av egen bostad? – redovisning av regeringsuppdrag att undersöka hur förutsättningarna för privatuthyrning av bostäder kan förbättras*. Rapport 2013:21. Boverket: Karlskrona (2013b).

Boverket: *Boverkets nulägesbeskrivning – en del av romsk inkludering 2012–2032*. Rapport 2014:27. Boverket: Karlskrona (2014a).

Boverket: *Etableringshinder på bostadsmarknaden*. Rapport 2014:33. Boverket (2014b.)

Boverket: *De allmännyttiga bostadsföretagens utveckling på bostadsmarknaden 2013 och 2014*. Rapport 2015:11. Boverket: Karlskrona (2015).

Boverket: *Hushållens boendeekonomi 2015 med prognos för 2018*. Rapport 2017:11. Boverket (2017).

Dagens Nyheter: ”Hyresgäster stoppas enligt hemlig lista: inga bostäder till arbetslösa. (1978-02-04).

Danemark, Berth: *Boendesegregationens utveckling i Sverige under efterkrigstiden: redovisning av ett uppdrag från Bostadskommittén till Berth Danemark vid Högskolan i Örebro*. Stockholm: Liber/allmänna förlaget (1984).

- Egerö, Bertil: En mönsterstad granskas: bostadsplanering i Örebro 1945–75. Stockholm: Statens råd för byggnadsforskning (1979).
- Eriksson, Peter; Johansson, Morgan; Lennebo, Reinhold och Nordstrand, Anders: ”Fler måste ha tillgång till hyresrätterna”. *Aftonbladet* (2017-06-14). Elektronisk:
<https://www.aftonbladet.se/debatt/a/k5J8Q/fler-maste-ha-tillgang-till-hyresratterna> (läst 2017-10-06).
- Esaiasson, Peter; Gilljam, Mikael; Oscarsson, Henrik och Wängnerud, Lena: *Metodpraktikan: konsten att studera samhälle, individ och marknad*. Norstedts (2012) [2015].
- Grander, Martin: ”Allmännyttans samhällsansvar”. Ur: Salonen (red.): *Nyttan med allmännyttan*. Stockholm: Liber (2015).
- Grander, Martin: ”New public housing: a selective model disguised as universal? Implications of the market adaptation of Swedish public housing”. *International Journal of Housing Policy* (2017:3).
- Grander, Martin: ”Bostadsforskare: var ska de fattiga bo?” *Svenska dagbladet* (2017-03-18). Elektronisk:
<https://www.svd.se/bostadspolitiken-kan-hamna-i-en-atervandsgard/i/senaste> (läst 2017-11-03).
- Lind, Hans: *Åtkomliga bostäder: så gör vi det möjligt för hushåll med låga inkomster att hitta en bostad*. Stockholm: SNS Förlag (2017).
- Länsstyrelsen i Jönköpings län: *Länsstyrelsens återrapportering av uppdrag 40 enligt regleringsbrevet för 2017*. Dnr: 851-8242-17 (2017-10-20).
- Riksrevisionen: *Bostadsbidraget – ur ett fördelnings- och arbetsmarknadsperspektiv*. RIR 2017:9. Riksrevisionen: Stockholm (2017).
- SABO: *Ansvarsfull uthyrning av bostäder*. Stockholm: SABO Sveriges allmännyttiga bostadsföretag (2015).
- Socialstyrelsen: *Individ- och familjeomsorg: lägesrapport 2017*. Falun: Socialstyrelsen (2017). Elektronisk:
<http://www.socialstyrelsen.se/Lists/Artikelkatalog/Attachments/20491/2017-2-14.pdf> (hämtad 2017-11-06).
- SOU 1952:37 *Behovsprövning på bostadsmarknaden*. Hyresregleringskommitténs betänkande I.

SOU 2007:2 *Från socialbidrag till arbete*. Betänkande av Utredningen från socialbidrag till arbete. Stockholm: Fritzes (2007).

SOU 2007:14a *Effektiv bostadsservice och förmedling av bostäder – ur ett dubbelt användarperspektiv*. Rapport tre från Boutredningen. Stockholm: Fritzes (2007).

SOU 2007:14b *Renovering av bostadsmarknad efterlyses! Om ungas möjligheter till en egen bostad*. Slutbetänkande av Boutredningen. Stockholm: Fritzes (2007).

Webbplatser

Boverket: *Bostadsmarknadsenkäten 2017*

<https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsplanering/bostadsmarknaden/bostadsmarknadsenkaten-i-korthet/> (Läst 2017-10-06).

Boverket: *Ägardirektiv, bostadsförmedling och hyresgarantier*

<https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsplanering/bostadsmarknaden/bostadsmarknadsenkaten-i-korthet/kommunernas-verktyg/agardirektiv-bostadsformledning-och-hyresgarantier/> (Läst 2017-10-06).

Kronofogden: *Antal skuldsatta 2010 till och med 2016*

<https://www.kronofogden.se/statistikantalskuldsatta.html> (Läst 2017-11-06).

Martin Grander: *En allmännyttan för alla?*

<https://blogg.mah.se/martingrander/index.php/en-allmannytta-for-alla/> (läst 2017-11-03).

SCB: *Disponibel inkomst för hushåll efter hushållstyp, hushållsföreståndarens ålder samt förändring i procent*

<https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/hushallens-ekonomi/inkomster-och-inkomstfordelning/inkomster-och-skatter/pong/tabell-och-diagram/inkomster--hushall-riket/disponibel-inkomst-for-hushall-efter-hushallstyp-hushallsforestandarens-alder-samt-forandring-i-procent/> (läst 2017-11-06).

Stena fastigheter: *Uthyrningspolicy*

<http://www.stenafastigheter.se/sok-fastigheter/lediga-bostader/Sidor/Uthyrningspolicy.aspx> (Läst 2017-10-06).

Sveriges radio: *Hårda krav på kommunala hyresgäster*

<http://sverigesradio.se/sida/artikel.aspx?programid=83&artikel=5468748> (läst 2017-10-06).

Intervjuer

Helena Hamrén, bostadsuthyrningsamordnare, Svenska bostäder

Per Henningsson, förbundsjurist, SKL

Helena Henriksson, jurist, SABO

Linnéa Lindemann, handläggare, SKL

Martin Lindvall, samhällspolitisk chef, Fastighetsägarna

Lars Matton, jurist, SABO

Maria Meyer-Martins, VD, Boplats Göteborg

Olof Moberg, förbundsjurist, SKL

Henrik Tufvesson, näringspolitisk chef, Fastighetsägarna

Sven von Randow, chefsjurist, Fastighetsägarna

Sara Rokka, boendeexpert, SABO

Susanna Skogsberg, förbundsjurist, Hyresgästföreningen

Peter Vesterholm, förmedlingschef Stockholms bostadsförmedling

Susanna Wahlberg, enhetschef, SABO

Jan-Ove Östbrink, bostadspolitisk expert, SKL

Bilaga 1: Regeringsuppdraget

4. Hyresvärdars krav på blivande hyresgäster

De krav som fastighetsägare och hyresvärdar ställer på blivande hyresgäster om exempelvis schablonmässiga hyreskrav, tidigare skuldfrihet eller att försörjningsstöd inte godkänns som inkomst leder i många fall till att hushåll, som trots ekonomisk möjlighet att klara hyran ändå får svårt att etablera sig på hyresbostadsmarknaden. Boverket ska genomföra en kartläggning av de krav och villkor som fastighetsägare ställer på blivande hyresgäster, exempelvis inkomstkrav, inför tecknandet av ett hyreskontrakt. I redovisningen ska fastighetsägarnas krav och villkor framgå, hur stor del av hyresbeståndet kraven och villkoren omfattar, om kraven och villkoren skiljer sig åt mellan olika kommungrupper samt en analys av eventuella skillnader i påverkan på kvinnor och män. Boverket ska, utifrån kartläggningen, vid behov lämna förslag på åtgärder som underlättar inträdet på bostadsmarknaden och samtidigt tillvaratar fastighetsägarnas intressen (dock inte författningsförslag). Uppdraget ska redovisas till Regeringskansliet (Näringsdepartementet) senast den 30 november 2017.



Boverket

Myndigheten för samhällsplanering,
byggande och boende

Box 534, 371 23 Karlskrona
Telefon: 0455-35 30 00
Webbplats: www.boverket.se