

Regler för godkännande av hyresgäst

Stockholms hem, Familjebostäder, Svenska Bostäder, Stadsholmen och Micasa fastigheter har gemensamma regler för godkännande av hyresgäst.

Dessa regler finns i syfte att säkerställa att en sökande kan fullgöra sina skyldigheter som hyresgäst. Som utgångspunkt gäller att varje ärende skall prövas individuellt varvid kan beaktas de särskilda omständigheter som finns i varje enskilt ärende.

Ekonomi

För godkännande krävs det att den sökandes inkomst står i proportion till den aktuella lägenhetens hyresnivå. Inkomst ska kunna styrkas minst en månad framåt i tiden från inflyttningsdatumet på aktuell lägenhet.

När hyran är betald ska den sökande ha ett bestämt belopp kvar. Beloppet motsvarar Kronofogdens normalbelopp. Från 1 januari 2026 är beloppet 6 243 kr för en ensamstående vuxen och vid sammanräknad inkomst 10 314 kr.

Vid sammanräkning av inkomst behöver huvudsökande uppnå minst 5 157 kr, medboende behöver uppfylla resterande belopp. Om huvudsökande och medboende är gifta eller redan står tillsammans på samma tillsvidare-hyresavtal/gemensamt ägande idag, behöver den sammanlagda inkomsten nå minst 10 314 kr efter skatt och hyra. För att sammanräkna sin inkomst krävs även att medboende varit skriven på samma adress som sökande i 12 månader, stått som medboende hos Bostadsförmedlingen i 12 månader eller att medboende säger upp nuvarande hyresavtal eller säljer sitt nuvarande ägda boende.

Endast huvudsökandes inkomst prövas vid ungdomslägenhet. Sökande till ungdomslägenhet kan godkännas utan att uppfylla inkomstkravet med kompletterande borgen. Sökande behöver då kunna uppvisa, att efter hyra är betald ska minst 2 081 kr återstå per månad. Det vill säga en tredjedel av förbehållsbeloppet om 6 243 kr. För ungdomslägenheter med kompisavtal accepteras inte borgen.

Som inkomst räknas inkomst av eget arbete, pension, studiebidrag, ekonomiskt bistånd (försörjningsstöd) från Stockholms kommun, bostadsbidrag, barnbidrag, underhållsbidrag, A-kassa eller motsvarande.

Enskild firma/Aktiebolag

Företaget ska ha varit verksamt minst ett år och du ska kunna styrka din företagande inkomst.

Referenser från tidigare boende

Om den sökande tidigare innehaft förstahandskontrakt krävs goda boendereferenser, vilket innebär att den sökande ska ha betalt hyra i tid de senaste sex månaderna.

Sökande ska inte ha varit störande de senaste 12 månaderna samt skött sin lägenhet. Har den sökande blivit avhyst på grund av hyresskuld kan hen prövas som hyresgäst tidigast ett år efter att det tidigare hyresavtalet upphört.

Den eventuella hyresskuld som finns skall vara betald innan prövning sker. Om avhysningen/avflyttningen avsåg otillåten andrahand eller störningar i boendet kan prövningen ske tidigast tre år efter det att det tidigare hyresförhållandet upphört.

Om sökande eller medboende har en hyresbostad krävs att hyresavtalet sägs upp. Om sökande äger en bostadsrätt eller villa krävs ett förmedlingsuppdrag med mäklare för försäljning av boendet. Bilaga om att avyttra bostaden tecknas i samband med hyresavtalet.

Kreditvärdighet

Om den sökande har en skuld hos Kronofogdemyndigheten ska den antingen betalas i sin helhet eller omfattas av fungerande frivilliga inbetalningar, löneutmätning eller skuldsanering som skall kunna styrkas. Frivilliga inbetalningar, löneutmätningar eller skuldsanering ska ha varit aktiv och fungerande i minst 6 månader utan avbrott. Nya skulder/aktualiserade skulder eller betalningsanmärkningar får inte ha tillkommit. Vid egna frivilliga inbetalningar ska skuldsaldot ha minskat varje månad hos Kronofogdemyndigheten.

Den sökande får inte ha anmärkningar eller skulder som är relaterade till tidigare boende.

Medboende

Medboende är den som avser att bo tillsammans med den sökande. Hyresavtal tecknas med den huvudsökande om den gemensamma inkomsten kan läggas till grund för godkännande.

För att få sammanräkna sin inkomst ska huvudsökande och medboende varit skrivna på samma adress i minst 12 månader, stått som medboende hos Bostadsförmedlingen i 12 månader eller att medboende säger upp nuvarande hyresavtal eller säljer sitt nuvarande ägda boende.

Eventuell överlåtelse av hyresavtal regleras av hyres-, sambo- och äktenskapslag.

Studentlägenheter

För att få hyra en studentlägenhet måste du kunna visa att du studerar vid eller att du har fått ett antagningsbesked till:

- Högskola, universitet eller YH-utbildning i Stockholms län, Uppsala län, Västmanland eller Södermanlands län
- Eller via distansstudier både i och utanför Stockholms län, Uppsala län, Västmanland eller Södermanlands län
- För studier på forskningsnivå behövs ett intyg från skolan som handledaren eller professorn skriver
- Yrkesutbildningar som berättigar stöd från CSN i Stockholms län, Uppsala län, Västmanland eller Södermanlands län eller via distansstudier både i och utanför dessa län
- Komvux eller folkhögskola som berättigar stöd från CSN i Stockholms län, Uppsala län, Västmanland eller Södermanlands län eller via distansstudier både i och utanför dessa.
- Praktik kopplad till universitet-, högskolestudier eller yrkesutbildning eller polisaspiranttjänstgöring. Praktikplatsens ska vara inom Stockholms län, Uppsala län, Västmanland eller Södermanlands län och praktiken ska sträcka sig över minst en termin.

Hyresvärden förbehåller sig rätten att göra en fri prövning av den sökande.

Studentbostaden upplåts som tillfällig genomgångsbostad under förutsättning att du bedriver aktiva högskolestudier om minst 15 högskolepoäng/termin, eller komvux, folkhögskola, eller YH-studier på minst halvfart eller yrkesutbildning under minst en termin och minst på halvfart.

Komplettering till reglerna vid särskilda behov

Med hänsyn till dem som redan bor i fastigheten, den nya hyresgästen och hela området kan det behövas att i enstaka fall göra kompletteringar till kraven ovan. Eventuella kompletteringar till kraven ska framgå av lägenhetsannonsen.