

TILLTRÄDESKRAV VID UTHYRNING AV BOSTÄDER

EN VÄGLEDNING FRÅN FASTIGHETSÄGARNAS OCH SVERIGES ALLMÄNNYTTA

Ledig 3:a



Grundkrav?

Inkomstnivå?

Inkomstslag?

September
2018

FASTIGHETSÄGARNAS – SVERIGES ALLMÄNNYTTA

Innehåll

Förord	3
---------------	----------

Uthyrningspolicy	4
-------------------------	----------

Grundkrav för att få hyra en lägenhet	5
--	----------

Bostadsområden med särskilda uthyrningskrav	5
Referenser och kreditupplysning	6
Borgen och kommunala hyresgarantier	6
Eget kapital	6

Inkomstnivå och inkomstslag	7
------------------------------------	----------

"Kvar att leva på"-kalkyl	8
Att styrka sin inkomst	8
Att inte kräva att inkomst styrks	8
Pension	9
Försörjningsstöd	9
Etableringsersättning	10
A-kassa	10
Sjukpenning	10
Barnbidrag	10
Bostadsbidrag och bostadstillägg	10

Förord

Hyresmarknaden ska vara öppen, transparent och tillgänglig för alla. Samtidigt måste hyresvärdar ha rätt att bestämma hur uthyrning av de egna lägenheterna ska hanteras, vem som ska få hyra en lägenhet och vilka krav som ska ställas på en hyresgäst. Tillträdeskraven syftar till att säkerställa att en bostadssökande kan fullgöra sina skyldigheter som hyresgäst, att minimera hyresvärdens risk för uteblivna hyresbetalningar och att minska risken att hyresgäster hyr lägenheter som de kan ha svårt att långsiktigt klara att betala hyran för. De krav som ställs på hyresgäster måste dock vara rimliga och inte utestänga sökande i onödan. Kraven på blivande hyresgäster får givetvis inte heller stå i strid med diskrimineringslagstiftningen.

Det finns människor som trots lång kötid har svårt att ta sig in på hyresmarknaden, om de inte godkänns som hyresgäster på grund av att de har en låg inkomst eller är beroende av försörjningsstöd. En sänkning av inkomstkravet kan för vissa personer öppna vägen in på bostadsmarknaden, men det finns även andra åtgärder som hyresvärdar kan vidta för att sänka trösklarna och öka dessa bostadssökandes möjligheter att klara tillträdeskraven.

Denna vägledning som Fastighetsägarna och Sveriges Allmännyttas gemensamt tagit fram rörande hyresvärdars tillträdeskrav bygger på kunskaper om och positiva erfarenheter av vad som har betydelse för att hyran betalas i tid. Syftet är att underlätta för hyresvärdar som har ambitionen att göra sina tillträdeskrav mer flexibla och att undvika krav som inte på ett effektivt sätt bidrar till att säkerställa att hyran betalas i tid. Vägledningen utgör ett stöd och ett underlag för varje hyresvärd i arbetet med att ta fram och redovisa sin egen uthyrningspolicy.

REINHOLD LENNEBO

vd, Fastighetsägarna Sverige

ANDERS NORDSTRAND

vd, Sveriges Allmännytta

Uthyrningspolicy

Hur uthyrningen av bostäder kan och bör organiseras beror mycket på lokala omständigheter – vilket söktryck som finns på den lokala bostadsmarknaden, hur fastighetsägarstrukturen ser ut, pendlingsmöjligheter till närliggande orter, situationen på den lokala arbetsmarknaden med mera. Utifrån de lokala förutsättningarna behöver varje enskilt bostadsföretag arbeta igenom och tydliggöra sin egen uthyrningsverksamhet och formulera en uthyrningspolicy.

Det är viktigt att bostadssökande kan förstå hur hela processen går till, i vilken turordning lägenheterna hyrs ut och vilka tillträdeskrav som avgör om en person får teckna ett hyresavtal. Den som vill ha lättfattlig information om hur bostäder hyrs ut och vilka tillträdeskrav som hyresvärderna tillämpar, ska på ett enkelt sätt få tillgång till detta. Det kan ske vid ansöknings-tillfället, via hyresvärdens hemsida eller muntligt. Den som vill ta del av den fullständiga uthyrningspolicyn ska ha möjlighet att göra det på ett enkelt sätt. Det är också viktigt att den blivande hyresgästen får information om hur dennes, eventuell medsökandes och familjemedlemmars personuppgifter kommer att behandlas under kötiden, när bostad erbjuds, under hyresförhållandet samt när detta har upphört.

Uthyrningspolicyn ska vara ett levande dokument som ständigt används av de medarbetare som arbetar med uthyrningsfrågor. Den bör gås igenom regelbundet, exempelvis en gång om året, och revideras vid behov.

Lagar och regler specificerar inte hur fördelning av hyreslägenheter ska gå till. Det innebär att enskilda hyresvärdar har ett stort ansvar för att utforma den egna verksamheten på ett så bra sätt som möjligt utifrån sina egna krav, ett aktivt samhällsansvar och lokala förutsättningar.

Uthyrningspolicyn får inte innehålla några diskriminerande inslag. Diskrimineringslagen är direkt tillämplig på hur hyresvärderna arbetar med uthyrning av lägenheter. Den stipulerar att de arbetsformer, regler och kriterier hyresvärderna använder sig av inte får vara direkt eller indirekt diskriminerande mot någon på grund av:

- Kön
- Könsoverskridande identitet eller uttryck
- Etnisk tillhörighet
- Religion eller annan trosuppfattning
- Funktionsnedsättning
- Sexuell läggning
- Ålder

Grundkrav för att få hyra en lägenhet

Regler för godkännande av hyresgäst finns i syfte att säkerställa att en sökande kan fullgöra sina skyldigheter som hyresgäst. Som utgångspunkt gäller att varje ärende prövas individuellt och att särskilda omständigheter som finns i varje enskilt ärende kan beaktas.

Ett grundkrav är att sökande ska ha ett svenskt personnummer eller ett så kallat samordningsnummer, och vara 18 år eller äldre. För seniorbostäder kan det förekomma ett lägsta ålderskrav, för särskilda ungdoms- och studentbostäder kan en högsta åldersgräns gälla och för studentbostäder finns också krav på studieförhållanden.

Hyresvärdar godkänner vanligtvis inte dubbelt boende eller att ett gift par har två bostäder. Hyresvärden kan också för att godkänna sökanden behöva beakta att antalet medlemmar i hushållet är rimligt i förhållande till lägenhetens storlek.

Om den sökande tidigare innehaft förstahandskontrakt krävs goda boendereferenser, vilket innebär att den sökande ska ha betalt hyran i tid, inte varit störande och skött sin lägenhet.

Bedömning görs även av den sökandes betalningsanmärkningar och skulder, där antalet och åldern på betalningsanmärkningarna beaktas. Den sökande får vanligen inte ha anmärkningar eller skulder som är relaterade till tidigare boende.

För godkännande krävs ofta att den sökandes inkomst ska stå i proportion till den aktuella lägenhetens hyra. De inkomstkrav en hyresvärd ställer på nya hyresgäster ska tillgodose hyresvärdens krav på att hyresgästen ska kunna betala hyran utan att i onödan försvara för människor att etablera sig på bostadsmarknaden. Inkomst- och andra tillträdeskrav ska vara rimliga.

Flera hyresvärdar har på senare tid släppt på det generella kravet att den bostadssökande ska visa att hen har inkomster på flera gånger hyran. Genom att göra den ordinarie bostadsmarknaden tillgänglig för fler vill hyresvärdarna underlätta hanteringen av en växande samhällsutmaning. Likafullt måste varje hyresvärd arbeta fram svar på frågor om krav på inkomstnivå och inkomstslag. Ska hyresvärden över huvud taget kräva av bostadssökande att redovisa sina inkomster och i så fall hur? Ger en kreditupplysning en fullgod indikation på en blivande hyresgästs betalningsförmåga och betalningsdisciplin?

BOSTADSOMRÅDEN MED SÄRSKILDA UTHYRNINGSKRAV

En del hyresvärdar ställer särskilda krav på hyresgäster i vissa, särskilt utsatta, bostadsområden under en viss tid. Det kan vara att kräva förvärvsinkomst eller att inte acceptera försörjningsstöd som inkomst. Positiva effekter, avseende till exempel minskad boendesegregation och social hållbarhet i bostadsområdet, behöver alltid vägas mot eventuella hinder för enskilda hushåll att få tillgång till ett tryggt boende på orten.

REFERENSER OCH KREDITUPPLYSNING

För att undvika problem med störningar är det bra att ta referenser på den person som ska teckna hyresavtal. Referenser bör inhämtas från tidigare hyresvärdar, eller från andra referenter för den som inte har haft en egen bostad i Sverige tidigare.

Referenser inhämtas i samband med tecknande av avtal och endast från den eller dem som den bostadssökande uppger. Den som i egenskap av referensperson får en förfrågan om en bostadssökande bör före ett utlämnande av uppgifter ha förvässat sig om att han eller hon har angetts som referensperson i ansökan/intresseanmälan.

Dokumentation av referenser bör vara kortfattad men funktionell, stå i överensstämmelse med dataskyddsförordningen inklusive kompletterande lagar till denna samt gallras när uppgifterna inte längre behövs. Kommunala bostadsföretag omfattas av tryckfrihetsförordningens bestämmelser om allmänna handlingar. För att få kasta handlingar måste det finnas föreskrifter om gallring i en antagen dokumenthanteringsplan.

En kreditupplysning ger uppgift om eventuella skulder och betalningsanmärkningar hos en bostadssökande. Det ger en indikation på betalningsviljan hos den sökande. En person med låg inkomst men inga betalningsanmärkningar kommer mer sannolikt betala sin hyra än en person med hög inkomst och betalningsanmärkningar.

Hyresskulder från tidigare boende och många betalningsanmärkningar som ligger nära i tiden kan vara skäl att neka en ny hyresgäst kontrakt. Det är dock rimligt att göra skillnad på och visa större restriktivitet mot hyresrelaterade skulder och betalningsanmärkningar jämfört med andra skulder och betalningsanmärkningar. Utrymmet för subjektiva bedömningar bör minimeras.

BORGEN OCH KOMMUNALA HYRESGARANTIER

Privat borgen eller kommunala hyresgarantier kan användas som säkerhet om den bostadssökande inte når upp till kraven för att få teckna kontrakt.

Kommunal hyresgaranti är ett borgensåtagande som innebär att kommunen åtar sig att betala hyresgästens hyra, om denne av någon anledning inte kan betala den själv. Kommunen går alltså in som en extra ekonomisk säkerhet för hyresvärden. För de hyresgarantier som kommunen beviljat och ställt ut, ansöker kommunen om bidrag hos Boverket. Det är den bostadssökande som själv ansöker hos kommunen om hyresgarantin, men som hyresvärd kan man tipsa sökande om möjligheten.

En borgensman kan alltid säga upp sitt åtagande att gälla vid det månadsskifte som inträffar närmast efter nio månader från uppsägningen, dock tidigast två år efter det att åtagandet började gälla. Det är alltid hyresvärden som avgör om en borgen är godtagbar eller inte.

EGET KAPITAL

Hyresvärdar kan också göra bedömningen att bostadssökanden som inte uppfyller tillträdeskraven vid en individuell bedömning kan godkännas om hushållet kan påvisa säkerhet i form av eget kapital, exempelvis från en försäljning av tidigare ägd bostad. Detta är dock en säkerhet som kan vara flyktig då kapital kan förbrukas eller överföras till barn och andra anhöriga. Ett eget kapital är också en begränsning vid bedömning av om hushållet är berättigat till bostadsbidrag/bostadstillägg.

Inkomstnivå och inkomstslag

Arbetsmarknaden och synen på anställning har förändrats över tid. Andelen som har en tillsvidareanställning på heltid har minskat till förmån för andra anställnings- och uppdragsformer. För några är det ett aktivt val för att styra över sitt arbetsliv mer självständigt, för andra utgör olika former av tillfälliga anställningar en väg in på arbetsmarknaden. Det senare gäller inte minst många unga och utrikes födda.

Ett krav på tillsvidareanställning utestänger därför stora delar av befolkningen. En tillsvidareanställning ger inte heller någon livslång inkomstgaranti. Bostadssökande som i dag har en tillsvidareanställning kan välja att säga upp sig eller av olika skäl förlora sin anställning. Inte heller eget företagande erbjuder någon långsiktig garanti avseende inkomster, lika lite som det behöver utgöra någon förhöjd risk för inkomstbortfall.

Försörjningsstöd, etableringsersättning, studiestöd, a-kassa, sjukpenning, barnbidrag, bostadsbidrag och bostadstillägg är exempel på ekonomiskt stöd som den bostadssökande kan ha rätt till. Stöden kompletterar eller ersätter arbetsinkomster. Vissa är tillfälliga för att sedan ersättas av arbetsinkomster eller andra stöd, medan andra vid behov kan utgå så länge det behövs. Alla förutsätter ett faktiskt behov eller en motprestation i form av studier eller medverkan i olika åtgärdsprogram. Det är dock ytterst ovanligt att någon förlorar rätten till inkomststöd helt.

Om försörjningsstöd och andra tillfälliga inkomstkällor inte accepteras leder det till att en stor grupp människor blir utestängda från den ordinarie bostadsmarknaden under en kortare eller längre tid. Hur hyresvärden förhåller sig till olika inkomstslag har därför betydelse för hur bostadsmarknaden fungerar. Det ger ytterligare möjligheter för hyresvärden att i sin verksamhet ta ett viktigt samhällsansvar.

Ur hyresvärdens perspektiv är det viktiga att hushållet kan betala hyran. Som alternativ till standardiserade villkor avseende inkomstkälla vid nytecknande av hyreskontrakt bör som ovan angivits en individuell bedömning av den bostadssökandes betalningsförmåga göras.

Många hyresvärdar gör långa uppräknings av olika inkomstslag i uthyrningspolicyn. Ett alternativt förhållningssätt är att hålla denna uppräkning kort och i stället i huvudsak låta den bostadssökande visa och styrka sina inkomster. På ansökningsformulär och liknande bör det finnas utrymme för flera samtidiga arbetsgivare och inkomster.

En fast inkomst är ingen garanti för punktliga hyresinbetalningar. Bostadsefterfrågan bestäms dels av betalningsviljan, dels av betalningsförmågan eller köpkraften.

Det finns de som väljer att låta en stor del av inkomsten gå till hyran och i stället drar in på annat för att kunna prioritera ett visst boende. Samtidigt finns det de som trots en hög inkomst och låg hyra ändå inte prioriterar att betala sin hyra. Att ensidigt förlita sig på schablonberäkningar löser inte allt.

”KVAR ATT LEVA PÅ”-KALKYL

En princip som många hyresvärdar utgår ifrån är att den sökandes inkomst ska stå i proportion till den sökta lägenhetens hyresnivå. Det uttrycks ofta som ett inkomstkrav på den sökande. Ett alternativt tillvägagångssätt är det som praktiseras av flera banker i samband med bolåneansökningar, det vill säga att göra en ”kvar att leva på”-kalkyl. När hyran för den sökta lägenheten är betald ska den sökande – eller det sökande hushållet – ha ett bestämt belopp kvar.

Olika gränsvärden kan anges beroende på det sökande hushållets storlek. Konsumentverket gör årligen kostnadsberäkningar för olika hushållstyper. Beräkningarna utgår från boende i hyreslägenhet och ligger till grund för regeringens beslut om riksnormen inom försörjningsstödet. Riksnormen kan därför fungera som ett bra riktmärke för vilket belopp hyresvärdar som praktiserar ”kvar att leva på”-kalkyler väljer. Riksnormens storlek för olika hushållsstorlekar återfinns på Socialstyrelsens hemsida.

ATT STYRKA SIN INKOMST

Om hyresvärdar kräver av bostadssökande att styrka sin inkomst kommer värden att begära och få ta del av olika intyg och underlag. Det är då nödvändigt att ha en fungerande rutin för granskning och kontroll samt att förvara, behandla och lagra intyg och underlag som innehåller personuppgifter i enlighet med bestämmelserna i dataskyddsförordningen och kompletterande lagar. Det förekommer förfalskningar och ändrade sakuppgifter. Arbetsgivarintyg kan presenteras där den angivna arbetsgivaren är ett företag som inte finns eller som inte är registrerat som arbetsgivare. Det förekommer även skenanställningar. Gör det därför till rutin att begära att få se original, kontrollera uppgifter mot offentliga register eller begära att få se andra underlag än de formella intygen. I förekommande fall kan det vara en god idé att kontakta arbetsgivaren direkt.

För tillfälliga anställningar eller egna företagare kan det vara nödvändigt att basera en bedömning av betalningsförmåga på de senaste månadernas eller det senaste halvårets påvisbara inkomster.

ATT INTE KRÄVA ATT INKOMST STYRKS

En del hyresvärdar låter den bostadssökande själv bedöma sin möjlighet att betala hyran och kräver då inte att hen ska styrka sin inkomst. Den uppenbara fördelen är minskat arbete med granskning och kontroll och att incitamentet att manipulera eller förfalska dokument för att påvisa en viss inkomstnivå försvinner.

Förhållningssättet är inte utan risker, vare sig för hyresvärd eller för den hyresgäst som eventuellt överskattar sin betalningsförmåga. För hyresvärden kan riskerna hanteras genom att till exempel kräva referenser från tidigare egna boenden, göra en kreditupplysning för att få en bild av tidigare betalningsdisciplin eller förekomst av hyresskulder.

Inför tecknande av hyresavtal kan hyresvärden belysa vikten av att betala hyran i tid och konsekvenserna om det inte görs. Det är också viktigt att förstärka arbetet med bevakningen av sena betalningar och snabbt agera om det inträffar. Detta kan kombineras med ett ökat samarbete med kommunernas boendestödjande verksamhet, socialtjänsten och kronofogdemyndigheten.

PENSION

Pension är uppskjuten lön och utbetalas regelbundet. För bedömning av betalningsförmåga kan pension därför jämföras med en arbetsinkomst från en tillsvidareanställning. Pension består av en allmän pension och för många som förvärvat arbetat även en tjänstepension. I den allmänna pensionen finns ett grundskydd kallat garantipension för den som haft låg eller ingen inkomst. För full garantipension ska man ha bott i Sverige i 40 år. Har man bott här kortare tid minskas pensionsbeloppet med en 1/40-del för varje år.

FÖRSÖRJNINGSTÖD

Den som saknar tillräckligt hög inkomst för att själv tillgodose sina behov eller inte kan få dem tillgodosedda på annat sätt har rätt till bistånd för sin försörjning och för sin livsföring i övrigt. Den enskildes rätt till bistånd, försörjningsstöd, regleras i socialtjänstlagen.

Målet för socialtjänsten är att hjälpa den enskilde så att hen kan klara sig utan försörjningsstöd. I väntan på att detta blir möjligt har den enskilde – under vissa förutsättningar – rätt till ekonomiskt bistånd. En individuell behovsprövning görs alltid. För att ha rätt till bistånd ska den enskilde göra vad hen kan för att bidra till sin egen försörjning, bland annat genom att försöka skaffa ett arbete.

Försörjningsstödet är uppdelat i två delar: dels en norm som gäller för hela landet (riksnormen), dels en del som gäller rätt till ersättning för skäligena kostnader för ett antal andra behovsposter, bland annat boende och hushållsel.

Hur länge ett hushåll behöver ekonomiskt bistånd varierar över tid, men enligt Socialstyrelsen var den genomsnittliga biståndstiden per hushåll 6,4 månader under 2016. Under samma period fick nästan 40 procent av de vuxna biståndsmottagarna försörjningsstöd i 10 månader eller mer.

De flesta får alltså försörjningsstöd under ett begränsat antal månader. Stödet är inte heller avsett att vara en långsiktig inkomstkälla. Försörjningsstödet upphör så fort en person får en inkomst som överstiger normen. Det kan vara arbete eller ersättning från till exempel socialförsäkringssystemet eller från en arbetslöshetsförsäkring. Försörjningsstöd är således en tillfällig inkomstkälla, som sådan i någon mån jämförbar med de i arbetslivet allt vanligare tidsbegränsade anställningarna.

Hyresvärdar har i dag varierande förhållningssätt till försörjningsstöd som accepterad inkomstkälla vid tecknande av nytt hyresavtal. Inkomstkällan är inte långsiktig och därmed osäker. Men samtidigt är det hyresgästens betalningsförmåga som är det viktiga, inte varifrån pengarna kommer, och försörjningsstödet utgår som regel till dess att det ersätts av en annan inkomstkälla.

För utgifter utöver riksnormen, däribland kostnader för boende, gör socialtjänsten i olika kommuner olika bedömningar. Som hyresvärd kan man därför behöva ta ställning till om man ska göra skillnad på bostadssökande med försörjningsstöd beviljat från den egna kommunen, respektive inflyttade med försörjningsstöd från andra kommuner. Individuella bedömningar underlättas genom kontakt med socialtjänsten. Efter sådana kontakter kan man ibland komma överens om lösningar som innebär att kommunen tillhandahåller en säkerhet, exempelvis genom att stå som hyresgäst och med hyresvärdens godkännande hyra ut till den sökande inom ramen för det som kallas sociala eller kommunala kontrakt.

ETABLERINGSERSÄTTNING

Etableringsersättning är bidrag till personer som fått uppehållstillstånd. Ersättningen ges under de två första år som följer på ett erhållet uppehållstillstånd. Etableringsersättning betalas ut av Försäkringskassan. Om en nyanländ inte har egen försörjning efter två år övergår personen till kommunens försörjningsstöd. Etableringsersättningen ingår i ett större samlat system av insatser för integrationen av nyanlända.

A-KASSA

A-kassa är en arbetslöshetsförsäkring som kompenserar en viss del av inkomstbortfallet när en person blir ofrivilligt arbetslös under maximalt 300 dagar. Föräldrar till barn under 18 år kan få upp till 150 dagar ytterligare. För rätten att erhålla a-kassa ska ett antal villkor vara uppfyllda.

SJUKPENNING

Sjukpenning är en tillfällig ersättning. Den ska ersätta förlorad arbetsinkomst tills en person kan återgå till arbete igen. Sjukpenning på normalnivå betalas ut i högst 364 dagar under ramtiden på 450 dagar. Därefter kan man ansöka om sjukpenning på fortsättningsnivå med 75 procent av den sjukpenninggrundande inkomsten. Den som har en allvarlig sjukdom kan ansöka om fler dagar med sjukpenning på normalnivå även efter 364 dagar.

BARNBIDRAG

Barnbidrag är ett ekonomiskt stöd som automatiskt betalas ut till föräldrar som bor och har barn i Sverige. Barnbidrag betalas ut till vårdnadshavare till barn som är yngre än 16 år. Om man har minst två barn betalas även ett flerbarnstillägg ut. Om föräldrarna inte bor tillsammans kan barnbidraget delas mellan dem eller utbetalas till den som barnet bor mest hos.

BOSTADSBIDRAG OCH BOSTADSTILLÄGG

Bostadsbidrag och bostadstillägg är behovsprövade konsumtionsstöd som boende kan ha rätt att erhålla för att lättare kunna betala för sitt boende. Bostadsbidrag kan utbetalas till barnfamiljer och till unga under 29 år. Personer med sjuk- eller aktivitetsersättning kan få bostadstillägg. Pensionärer har därtill rätt att söka bostadstillägg från Pensionsmyndigheten. Det ekonomiska stödet är kopplat till den bostad den stödberättigade bor i och bara den som har ett eget boende har rätt till stödet. Storleken på stödet beräknas utifrån hushållets storlek, bostadskostnad och bostadsyta samt den stödberättigades inkomst och förmögenhet.

Beslut om bostadsbidrag eller bostadstillägg föregås av en individuell prövning och storleken på den bostadssökandes stöd vid ansökningstillfället säger inte nödvändigtvis något om hur stort stöd den sökande skulle vara berättigad till för den sökta bostaden. Samtidigt utgör tillgång till bostadsbidrag eller bostadstillägg vid ansökningstillfället en indikation om att stöd kommer att utgå även för den sökta bostaden. Genom att inhämta information om förutsättningarna för det pågående stödet, till exempel hushållets storlek, bostadskostnad och boendeyta, underlättas överväganden om huruvida stöd kommer att fortsätta utgå och med vilken storlek. En viktig förutsättning är emellertid att inget väsentligt förändras, till exempel hushållets sammansättning.

TILLTRÄDESKRAV VID UTHYRNING AV BOSTÄDER

Hyresmarknaden ska vara öppen, transparent och tillgänglig för alla. I dag är det dock många som trots lång kötid har svårt att ta sig in på hyresmarknaden, till exempel för att de inte godkänns som hyresgäster på grund av att de har en låg inkomst eller är beroende av försörjningsstöd.

Lagar och regler specificerar inte hur fördelning av hyreslägenheter ska gå till. Samtidigt måste hyresvärdar ha rätt att bestämma hur uthyrning av de egna lägenheterna ska hanteras, vem som ska få hyra en lägenhet och vilka krav som ska ställas på en hyresgäst. Det innebär att enskilda hyresvärdar har ett stort ansvar för att utforma den egna verksamheten på ett så bra sätt som möjligt utifrån sina egna krav, ett aktivt samhällsansvar och lokala förutsättningar.

Fastighetsägarna och Sveriges Allmännyttan har gemensamt tagit fram en vägledning om hyresvärdars tillträdeskrav vid uthyrning av bostäder. Vägledningen bygger på kunskaper om och positiva erfarenheter av vad som har betydelse för att hyran betalas i tid och utgör ett stöd och ett underlag för varje hyresvärd i arbetet med att ta fram och redovisa sin egen uthyrningspolicy.