

Tillträdeskrav och uthyrningspolicy

– en vägledning



Inledning

Hur uthyrning av bostäder ska hanteras, vem som kan erbjudas ett hyresavtal och vilka krav som ska ställas vid uthyrning bestäms av varje enskild hyresvärd. Det följer av det grundlagsskyddade egendomsskyddet. Hyresvärdar ställer olika tillträdeskrav i sina uthyrningspolicyer, som kan innefatta krav både vad gäller inkomststorlek och typ av inkomst. Tillträdeskraven bör vara tydliga och transparenta så att bostadssökande kan ta reda på och förstå vad som krävs för att kunna hyra en lägenhet.

Samtidigt bör kraven vara rimliga och får inte strida mot diskrimineringslagstiftningen. De bör inte heller utformas så att bostadssökande uteslås i onödan. Flera hyresvärdar har under senare år sett över sina inkomstkrav och vilka inkomstslag som godtas i syfte att minska trösklarna till bostadsmarknaden.

Tillträdeskrav syftar till att säkerställa att den som tecknar hyresavtal kan fullgöra sina skyldigheter, särskilt att betala hyran i tid. Kraven fyller därmed både en riskhanteringsfunktion för hyresvärden och en konsumentskyddande funktion genom att motverka att hushåll åtar sig ett betalningsansvar som de långsiktigt inte kan uppfylla.

Vägledningen syftar till att ge stöd vid utformning och översyn av vilka tillträdeskrav en hyresvärd kan ställa, hur olika inkomstslag kan bedömas samt hur en uthyrningspolicy kan utformas utifrån dessa överväganden.

Innehåll

Inledning	2
1. Grundkrav	4
1.1 Rätt att ställa krav och förbud mot diskriminering	4
1.2 Formella och allmänna krav	5
1.3 Referenser och kreditupplysning	5
2. Inkomstkrav	6
2.1 Krav på inkomstens storlek	6
2.2 Att styrka eller inte styrka inkomst	6
3. Inkomstslag	7
3.1 Arbetsinkomst och företagande	7
3.2 Pension	7
3.3 Ersättningar och bidrag	7
3.4 Eget kapital	8
3.5 Borgen och kommunala hyresgarantier	8
3.6 Deposition	9
4. Individuell prövning	10
4.1 Individuell prövning	10
4.2 Reservationer och förturer	10
5. Uthyringspolicy	11
5.1 Innehåll och struktur	11
5.2 Rättsliga ramar	12
5.3 Bostadsområden med särskilda tillträdeskrav	12
5.4 Översyn och uppföljning	13

1. Grundkrav

1.1 Rätt att ställa krav och förbud mot diskriminering

En hyresvärd har rätt att ställa tillträdeskrav och pröva bostadssökande, under förutsättning att detta inte sker i strid med diskrimineringslagen. Förbudet omfattar både direkt och indirekt diskriminering vid tillhandahållande av bostäder.

Det är inte tillåtet att:

- välja bort bostadssökande av skäl som har samband med en diskrimineringsgrund, eller
- tillämpa krav som i praktiken missgynnar en skyddad grupp utan att vara nödvändiga för ett berättigat syfte.

Diskrimineringsgrunderna:

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

Särbehandling kan i vissa fall vara tillåten, exempelvis åldersgränser för ungdoms- eller seniorbostäder, under förutsättning att kraven har ett berättigat syfte och de medel som används är lämpliga och nödvändiga för att uppnå syftet. Flera hyresvärdar accepterar inte försörjningsstöd som inkomst i utsatta områden utan kräver till exempel förvärvsinkomst. Det är ett krav som kan ställas under en begränsad tid för att motverka boendesegregation och främja social hållbarhet.

Diskrimineringsombudsmannen (DO) har tagit fram en [guide mot diskriminering vid uthyrning av bostad](#). I den framgår bland annat när det kan anses vara diskriminering att inte godta sjukersättning eller pension.

Förbudet mot diskriminering gäller själva uthyrningen och kan inte användas för att ställa krav på en hyresvärd att tillhandahålla en bostad till någon.

1.2 Formella och allmänna krav

Vanligt förekommande grundkrav är att den sökande:

- har svenskt personnummer eller samordningsnummer
- är minst 18 år
- inte har oreglerade hyresskulder, boenderelaterade betalningsanmärkningar, eller flera betalningsanmärkningar
- kan uppvisa goda boendereferenser vid tidigare förstahandskontrakt.

Hyresvärden kan även beakta hushållets sammansättning i förhållande till lägenhetens storlek. Dubbelt boende godkänns normalt sett inte. Det förekommer även att bostadsföretag har utrymme för individuella prövningar när hyresgästen i stort sett uppfyller de allmänna kraven. Riktlinjer för avsteg och tydlig intern beslutsordning för avsteg från uthyrningspolicyn motverkar godtyckliga bedömningar.

1.3 Referenser och kreditupplysning

För att undvika problem med exempelvis störningar är det vanligt att hyresvärdar tar referenser på dem som ska teckna hyresavtal. Referenser inhämtas i samband med tecknande av avtal och endast från den eller dem som den bostadssökande uppger.

En kreditupplysning ger uppgift om eventuella skulder och betalningsanmärkningar hos en bostadssökande. Det ger en indikation om både betalningsförmågan och 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.

Hyresrelaterade skulder och betalningsanmärkningar kan utgöra skäl att neka kontrakt. Det är dock rimligt att skilja mellan hyresrelaterade skulder och andra skulder, samtidigt som man kan beakta hur aktuella eventuella betalningsanmärkningar är.

Behandlingen av personuppgifter ska följa dataskyddsförordningen (GDPR) och kompletterande nationell lagstiftning. Kommunala bostadsföretag omfattas dessutom av offentlighetsprincipen och de regler som gäller för allmänna handlingar och sekretess.

2. Inkomstkrav

Inkomstkrav syftar till att säkerställa att hushållet kan betala hyran utan att kraven i onödan försvårar etablering på bostadsmarknaden. Kraven bör därför vara proportionerliga.

2.1 Krav på inkomstens storlek

Inkomstkrav kan utformas på olika sätt. De vanligaste är:

- Krav på att årsinkomsten ska motsvara ett visst antal årshyror.
- Krav baserade på hushållets konsumtionsutrymme efter betald hyra.

Ett schablonkrav uttryckt som ett visst antal årshyror i relation till hushållets årsinkomst riskerar att utestänga hushåll med faktisk betalningsförmåga. En högre hyra kräver en högre årsinkomst för att täcka den faktiska skillnaden i hyresnivå, men det innebär samtidigt ett krav på att en högre summa ska finnas kvar när hyran är betald. Det är inte självklart att levnadskostnaderna utöver utgifterna för bostaden ökar i relation till den högre hyran. Av den anledningen finns en risk att människor som egentligen har tillräcklig betalningsförmåga hindras från att få hyra en bostad med högre hyra.

Ett alternativ som gör det möjligt för fler att hyra en lägenhet är en så kallad ”kvar att leva på-kalkyl”, där hushållet efter betald hyra ska ha ett visst belopp för övriga levnadskostnader. Konsumentverkets beräkningar och riksnormen för försörjningsstöd kan användas som riktmärke. Riksnormens storlek för olika hushållsstorlekar återfinns på Socialstyrelsens hemsida.

2.2 Att styrka eller inte styrka inkomst

Om inkomst ska styrkas krävs rutiner för kontroll av intyg och hantering av personuppgifter enligt dataskyddsregler. Förfalskade intyg och skenanställningar förekommer, vilket motiverar kontrollåtgärder.

Vissa hyresvärdar kräver inte att inkomst styrks utan låter den sökande själv bedöma sin betalningsförmåga. Detta minskar administrationen men innebär ökade risker. Riskerna kan hanteras genom kreditupplysning, referenser och tydlig information om hyresgästens betalningsansvar.

3. Inkomstslag

Krav avseende inkomstslag handlar som regel om hur långsiktig inkomsten är. Tillträdeskraven berör då till exempel olika anställningsförhållanden och ersättningar. Utgångspunkten bör vara att bedömningen fokuserar på faktisk betalningsförmåga snarare än formell anställningsform eller ersättning.

3.1 Arbetsinkomst och företagande

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. Ett krav på tillsvidareanställning riskerar att utestänga grupper med stabil men tidsbegränsad eller projektbaserad inkomst. Varken tillsvidareanställning eller företagande ger i sig någon garanti för en framtida betalningsförmåga.

I stället för att ställa alltför snäva kategoriska krav på anställningsform kan hyresvärden låta den bostadssökande visa och styrka sina inkomster. På ansökningsformulär bör det finnas utrymme för flera samtidiga arbetsgivare och inkomster.

3.2 Pension

Pension utgör uppskjuten lön och utbetalas regelbundet. Att inte godta pension som inkomst kan riskera att utgöra diskriminering kopplad till ålder.

3.3 Ersättningar och bidrag

Via välfärdssystemet finns ett antal stöd som kompletterar eller ersätter arbetsinkomster, exempelvis:

- försörjningsstöd/ekonomiskt bistånd
- etableringsersättning
- a-kassa
- sjukpenning
- barnbidrag och studiestöd
- bostadsbidrag och bostadstillägg.

Dessa stöd kan vara tidsbegränsade men utgår i regel tills de ersätts av annan inkomst eller stödform. Att generellt inte godta vissa inkomstslag kan få betydande effekter för bostadsmarknadens tillgänglighet.

Vid bedömning av bostadsbidrag och bostadstillägg bör beaktas att stödet är kopplat till den aktuella bostaden och föregås av individuell prövning. Det går dock att få en uppfattning om den bostadssökande kommer ha rätt till bostadsbidrag och till vilket belopp via [Försäkringskassans beräkningsverktyg](#). Det finns på motsvarande sätt möjlighet till en preliminär bedömning av rätten till bostadstillägg via [Pensionsmyndighetens beräkningsverktyg](#).

Vid bedömning av försörjningsstöd bör beaktas att inkomsten från försörjningsstödet inte är långsiktig och därmed osäker. Samtidigt kan skälet till att försörjningsstödet dras in vara att hushållet fått en annan inkomst som överstiger normen, till exempel genom arbete eller annan form av ersättning. Olika hyresvärdar bedömer därför försörjningsstöd olika i sina tillträdeskrav.

Att inte godkänna sjukersättning eller pension kan anses vara diskriminering.

DO bedömde 2024 att ett bostadsbolag skulle betala diskrimineringsersättning till en kvinna som nekats hyra en bostad på grund av att hennes inkomst bygger på sjukersättning.¹ Kvinnan hade sjukersättning till följd av en funktionsnedsättning. Bostadsbolaget ställde krav på inkomst från lön, pension eller studiemedel. Bolaget uppgav att sjukersättning inte accepterades som inkomst eftersom rätten till sjukersättning omprövas vart tredje år och därför inte kunde betraktas som en varaktig inkomst. Enligt DO innebar bostadsbolagets uthyrningspolicy att kvinnan har missgynnats på ett sätt som har samband med funktionsnedsättning.

3.4 Eget kapital

Eget kapital kan i vissa fall beaktas vid individuell bedömning. Samtidigt är kapital en föränderlig tillgång och kan påverka rätten till bostadsbidrag eller bostadstillägg.

3.5 Borgen och kommunala hyresgarantier

En bostadssökande som inte når upp till kraven för att få teckna kontrakt kan använda privat borgen eller kommunal hyresgaranti som ekonomisk säkerhet för hyresbetalningar. Kommunal hyresgaranti innebär att kommunen går i borgen för hyresbetalningar och den kan ställas ut till bostadssökande som har tillräckligt god ekonomi för att ha ett eget boende, men som ändå har svårt att bli godkänd som förstahandshyresgäst.

¹ Diskrimineringsombudsmannen, dnr DO 2024/955, den 13 mars 2024.



En kommunal hyresgaranti utgår för minst sex månadshyror och gäller under minst två år. Det är den bostadssökande som själv ansöker hos kommunen om hyresgarantin, men som hyresvärd kan man informera sökande om möjligheten. Kommunen har en lagstadgad skyldighet att bevilja hyresgaranti under vissa omständigheter.

Det är alltid hyresvärden som avgör om en sökande med privat borgen eller kommunal hyresgaranti ska erbjudas kontrakt.

3.6 Deposition

Om andra säkerheter anses otillräckliga kan man i enskilda fall använda sig av deposition. En deposition innebär att en förskottsinbetalning av ett visst belopp utgör en säkerhet för hyresgästens åtaganden enligt hyresavtalet. Beloppet får endast tas i anspråk om hyresgästen exempelvis inte betalar hyran eller orsakar skador som denne är skyldig att ersätta. Eventuellt överskjutande belopp ska återbetalas till hyresgästen. Deposition kan till exempel användas vid uthyrning till utbytesstudenter.

Vid användning av deposition är det viktigt att den är skälig, till exempel motsvarande en till tre månadshyror. Om deposition används är det viktigt att upprätta ett depositionsavtal där det bland annat framgår vad depositionen ska utgöra säkerhet för, vad som gäller om depositionen ska tas i anspråk och när depositionen ska lämnas tillbaka.

4. Individuell prövning

4.1 Individuell prövning

Tydliga och transparenta tillträdeskrav syftar till att minska risken för ett godtyckligt urval vid uthyrning. Samtidigt kan en viss flexibilitet behövas för att inte stänga ute hushåll som skulle kunna betala hyran trots att inte tillträdeskravet uppfylls helt. Därför är det vanligt att bostadsföretag också har utrymme för individuella prövningar när hyresgästen i stort sett uppfyller de generella kraven. En sådan individuell prövning kan bidra till att tillträdeskraven tillämpas proportionerligt och ändamålsenligt i det enskilda fallet.

Exempel på när en individuell prövning kan vara aktuell är när den sökande:

- är beviljad skuldsanering
- har en fungerande avbetalningsplan
- har en kombination av olika inkomstslag
- har en säkerhet genom borgen, deposition eller hyresgaranti
- har en låg inkomst men eget kapital.

Det är alltid hyresvärden som avgör om säkerheten är godtagbar.

4.2 Reservationer och förturer

På samma sätt som hyresvärdar har rätt att ställa tillträdeskrav har hyresvärdar rätt att välja principer för hur uthyrningen ska gå till.

Tilldelning av lägenheter görs ofta utifrån den bostadssökandes kötid enligt turordningsprincipen. Som ett komplement till kö som urvalsgrund kan hyresvärdar välja att en del av uthyrningen riktas till särskilda urvalsgrupper. Det kan handla om att delar av uthyrningen reserveras för till exempel äldre, ungdomar, studenter, barnfamiljer, personer som fått arbete av betydelse för kommunens näringsliv, personer som utsatts för våld i nära relationer eller sökande med en svagare hushållsekonomi. Genom att arbeta med reservationer för vissa grupper, och alternativa lösningar som exempelvis poängfritt, snabbspår och lottning, kan även personer som saknar lång kötid få en bostad.

En hyresvärd som reserverar delar av uthyrningen för vissa grupper och/eller beviljar förtur för individer utifrån egna förturskriterier bidrar till att göra bostadsförsörjningen mer träffsäker.

5. Uthyrningspolicy

De tillträdeskrav som bostadsbolaget ställer på nya hyresgäster bör sammanställas i en uthyrningspolicy. I uthyrningspolicyn bör det framgå både hur lediga lägenheter tilldelas och vilka tillträdeskrav som tillämpas vid tecknande av hyresavtal. Det bidrar till förutsebarhet, transparens och likabehandling.

Uthyrningspolicyn är ett verktyg för att säkerställa att tillträdeskrav tillämpas konsekvent och sakligt. Den ska ge stöd åt organisationen i det praktiska uthyrningsarbetet och samtidigt göra det möjligt för bostadssökande att förstå:

- hur en ledig lägenhet tilldelas
- vilka krav som ställs för att bli godkänd som hyresgäst
- vilka uppgifter som inhämtas och hur dessa behandlas.

Policyn bör vara tillgänglig för bostadssökande, exempelvis via hyresvärdens webbplats eller i samband med ansökan om bostad. Informationen ska vara tydlig och lätt att ta del av.

5.1 Innehåll och struktur

En uthyrningspolicy bör normalt omfatta:

1. Tilldelningsprinciper

Exempelvis kötid, turordning eller andra objektiva urvalsgrunder. Om delar av beståndet reserveras för särskilda grupper eller om särskilda förturskriterier tillämpas bör detta framgå.

2. Grundkrav

Formella krav såsom ålder, person- eller samordningsnummer, avsaknad av oreglerade hyresskulder samt krav på boendereferenser och kreditupplysning.

3. Inkomstkrav

Hur betalningsförmåga bedöms, inklusive eventuell modell för beräkning (till exempel multipel av årshyra eller "kvar att leva på-kalkyl"), samt om och hur inkomst ska styrkas.

4. Godtagbara inkomstslag

Vilka typer av inkomster som beaktas och hur olika inkomstkällor värderas vid bedömningen av betalningsförmåga.

5. Individuell prövning och säkerheter

I vilka situationer avsteg kan göras från ordinarie krav, samt hur borgen, deposition eller kommunal hyresgaranti kan beaktas.



5.2 Rättsliga ramar

Polycyn ska utformas och tillämpas i enlighet med diskrimineringslagstiftningen. Krav får som huvudregel inte direkt eller indirekt missgynna någon på grund av en rättslig diskrimineringsgrund. Kraven bör därför vara sakliga, proportionerliga och kopplade till det berättigade syftet att säkerställa att hyresgästen kan fullgöra sina skyldigheter enligt hyresavtalet.

Vidare ska behandling av personuppgifter i samband med ansökan, prövning och löpande hyresförhållande ske i enlighet med dataskyddsförordningen och kompletterande lagstiftning.

5.3 Bostadsområden med särskilda tillträdeskrav

För att motverka boendesegregation och i övrigt främja social hållbarhet ställer en del hyresvärdar 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, till exempel en högre förvärvsfrekvens i bostadsområdet, behöver alltid vägas mot eventuella hinder för enskilda hushåll att få tillgång till en bostad i området.

Det är viktigt att tänka på hur sådana särskilda tillträdeskrav utformas. I ett tillsynsärende konstaterade DO att ett bostadsbolags krav på inkomst från lön eller studiemedel inte var förenligt med diskrimineringslagens förbud mot indirekt diskriminering som har samband med ålder².

² Diskrimineringsombudsmannen, dnr TIL 2019–530, den 6 september 2021.

Bostadsbolagets krav innebar att en person med inkomst från pension inte kunde bli godkänd som hyresgäst. Syftet med kravet var enligt bolaget att förbättra de sociala förhållandena i områden som av polisen har identifierats som särskilt utsatta. Hälften av bostäderna i de utpekade områdena skulle därför hyras ut till personer som förvärvsarbetar eller studerar. Motivet var att det enligt bolaget har en stabiliserande verkan, och att dessa personer kan verka som positiva förebilder för barn och ungdomar som växer upp i området.

DO bedömde att kravet var neutralt utformat men att kravet missgynnar personer med viss ålder, som till högre andel än andra åldersgrupper får sin inkomst via pension. DO ansåg att syftet med kravet bör anses vara berättigat, men att kravet inte kan anses ha varit lämpligt eller nödvändigt för att uppnå det önskade syftet.

5.4 Översyn och uppföljning

Uthyrningspolicyn bör vara ett levande dokument. Det är lämpligt att regelbundet se över om:

- kraven är ändamålsenliga i förhållande till syftet
- de tillämpas konsekvent och likvärdigt
- de får avsedda effekter, exempelvis i fråga om hyresförluster och tillträde till bostadsmarknaden.

En återkommande översyn, exempelvis årligen eller vartannat år, kan bidra till att policyn förblir relevant i förhållande till förändringar på bostadsmarknaden och lagar och regler.

