

AB Melleruds Bostäder

Uthyrningspolicy

Antagen 2015-10-14
Revidering 2022-10-26

Anmärkning: AB Melleruds Bostäder benämns bostadsbolaget eller bolaget i texten.

Lägenheter

Bostadsbolagets uthyrningspolicy syftar till att klarlägga principerna för uthyrning, för såväl interna som externa målgrupper.

Policyn väger samman ägarens direktiv att skapa ett attraktivt och prisvärt boende, hyresgästernas behov av trivsamma och trygga boendemiljöer, samt lagstiftarens krav på affärsmässighet.

Bostadsbolaget förmedlar sina bostäder i egen regi. Lediga lägenheter fördelas till personer som gjort en bostadsansökan och är registrerade i bolagets bostadskö, personer som omfattas av samarbetsavtal med kommunen eller enligt övriga överenskommelser.

Med seniorboende avser bostadsbolagets fastigheter och/eller lägenheter lämpade för äldre med begränsad rörlighet eller funktionshinder. Det kan vara såväl byggnad med hiss som lägenheter i markplan. Dessa fastigheter är också tillämpbara som boende för funktionshindrade (handikappanpassat boende), beroende på arten av funktionshinder och möjligheten till bostadsanpassning genom kommunens försorg.

Målsättning

Grundtanken i bostadsbolagets uthyrning är rätt hyresgäst till rätt bostad. Det innebär att stor vikt fästs vid valet av ny hyresgäst. Målet är att alla hyresgäster ska känna trivsel och trygghet i sitt boende.

Kriterier och grundläggande krav för att teckna hyresavtal

Du ska

- ha fyllt 18 år och vara myndig
- ha god ekonomi med betryggande betalningsförmåga
- inte ha hyresskulder och/eller betalningsanmärkningar
- ha goda referenser från eventuell tidigare hyresvärd
- teckna en gällande hemförsäkring

Ekonomi

Sökanden ska ha en inkomst som är tillräcklig, enligt bostadsbolagets bedömning, för att klara av hyran. Inkomsten ska kunna styrkas. Som inkomst räknas lön, a-kassa, sjukersättning, pension, inkomst av kapital, studiemedel, aktivitetsersättning, underhållsbidrag/stöd,

bostadsbidrag/bostadstillägg, föräldrapenning, barnbidrag, etableringsstöd eller annan styrkt betalningsförmåga. Försörjningsstöd räknas inte som inkomst.

Bolagets tolkning är att om den sökande inte kan påvisa en långsiktig trygghet i sin ekonomi så anses det inte som en betryggande betalningsförmåga. Till exempelvis om en sökande har etableringsstöd, studiemedel eller dylikt och detta upphör inom 1-9 månader vid ansökan och inte kan visa på motsvarande inkomst efter det att stödet upphör.

Skulder, betalningsanmärkningar

Bostadsbolaget tar kreditupplysning före kontraktsskrivning. Sökande ska ha betalat sina hyror i tid och får inte ha oreglerade betalningsanmärkningar eller skulder. Alla eventuella skulder till bostadsbolaget ska vara reglerade innan ny lägenhet kan erbjudas.

Referenser

Den bostadssökande ska goda referenser från eventuell tidigare hyresvärd.

Antal boende i lägenhet

Antalet personer som ska bo i lägenheten ska vara rimligt i förhållande till bostadens storlek och disposition/planlösning.

I förebyggande syfte finns följande begränsningar för antalet boende i bolagets lägenheter:

- 1 rum och kök < 49 kvadratmeter, max. tre personer
- 2 rum och kök < 70 kvadratmeter, max. fyra personer
- 3 rum och kök < 90 kvadratmeter, max. sex personer
- 4 rum och kök < 110 kvadratmeter, max. åtta personer
- 5 rum och kök < 120 kvadratmeter, max. tio personer

Folkbokföring

För att kunna söka bostad hos bolaget ska man antingen ha svenskt personnummer, vara nordisk medborgare eller EU-medborgare.

Borgen

I undantagsfall kan borgen användas när det finns tveksamheter gällande betalningsförmågan. Bolaget ska dock först godkänna borgensmannen.

Uthyrning

Kösystem

Befintliga och blivande hyresgäster anmäler sitt intresse till lägenhet genom att ställa sig i bostadskö via bostadsbolagets hemsida. Intresseanmälan gäller under ett år från ankomstdatum till bolaget. Önskar den sökande kvarstå i kön ska han/hon själv aktivt anmäla detta, annars fråntas han/hon sin köplats. Köpoäng nollställs alltid i samband med att kontrakt tecknas.

Den sökande ska anmäla adressändring, nytt telefonnummer etc för att kunna erhålla erbjudande. Saknas korrekta kontaktuppgifter fråntas sökande sin köplats. Uppgifterna i kösystemet lagras i en databas. Den sökande har rätt att begära ut de uppgifter som finns registrerade om honom/henne. Om en sökande stått i kö men fallit ur systemet och sedan återkommer räknas återkomsten som nyanmälan.

Fördelningsprinciper

Vid fördelning av lediga lägenheter tillämpas vanligtvis följande prioriteringsordning:

1. Evakuering och återflyttning
För bolagets hyresgäster som behöver evakueras i samband med renovering och underhåll.
2. Ekonomisk förtur för egna hyresgäster
En hyresgäst som hamnat i ekonomiskt trångmål på grund av väsentligt och varaktigt inkomstbortfall kan om synnerliga skäl föreligger erbjudas en billigare lägenhet. Normal uppsägningstid gäller.
3. Arbetsmarknadsförtur
Riktas till den som fått en tillsvidareanställning eller visstidsanställning överstigande nio månader eller har startat egen verksamhet.
4. Social förtur
Förtur som förmedlas efter beslut i kommunens socialförvaltning. Kontrakt tecknas endast med de sociala myndigheterna.
5. Externt sökande och omflyttningar
När en lägenhet är uppsagd och det inte föreligger förtur enligt p. 1-3 ovan läggs lägenheten ut på bolagets hemsida. Bolaget har en gemensam kö för externa och interna sökande

Förtur

Möjlighet finns att ansöka om förtur. Förtur beviljas med stor restriktivitet i speciella fall enligt punkt 1-3 ovan. Förtur innebär att bolaget försöker tillgodose behovet av lägenhet om synnerliga skäl föreligger. Förturssystemet ska enbart användas som sista utväg om inget annat alternativ finns.

Det finns inget kösystem inom förturerna utan den ansökan som bedöms mest angelägen har företräde, oavsett när ansökan lämnades in. Förtur ska användas för att täcka ett akut behov av lägenhet och det går inte att få förtur till bestämd lägenhet.

Om sökande tackar nej till tre erbjudanden om bostad upphör förturen, likaså om man inte besvarar erbjudandet. Beviljad förtur gäller endast kommande lediga lägenheter, inte de som redan presenterats som lediga. Förtur gäller i sex månader från den dag förturen beviljas. Det är endast möjligt att få en förtur per person.

Ansökan om förtur behandlas av bolagets ansvarig för uthyrning och beslutas av VD. Hanteringstiden är en till två veckor och beslut meddelas skriftligt. Omfattningen av beviljade förturer ska redovisas fortlöpande till bolagets styrelse.

Ekonomisk förtur

Avser hyresgäst med en boendetid över två år inom bolaget som får en väsentligt förändrad ekonomisk situation.

Arbetsmarknadsförtur

Syftar till att underlätta etablering på orten vid anställning eller som ny företagare. Gäller enbart vid inflyttning från andra kommuner. Ansökan skickas in tillsammans med ett arbetsgivarintyg eller företagsbevis.

Social förtur

Syftar till att uppfylla ägarens direktiv om samhällsansvar och socialt ansvarstagande. Kontrakt tecknas med den sociala myndighet som handlägger hyresgästen. Hyresgästen får ett andrahandskontrakt av handläggande myndighet. Kopia av undertecknat andrahandskontrakt ska skickas till bolaget.

Prioritering av trogna och skötsamma hyresgäster

Kötid och köpoäng tillgodoräknas nuvarande hyresgäst från inflyttningsdag i nuvarande lägenhet. Detta gäller under förutsättning att nedanstående kriterier är uppfyllda:

- Bott hos bolaget i samma lägenhet i minst tio år eller totalt hos bolaget i minst 20 år.
- Har skött sina hyresinbetalningar utan anmärkning de senaste fem åren.
- Inte har någon oreglerad skuld till bolaget.
- Inga dokumenterade störningar får ha förekommit de senaste 2 åren.

Erbjudande

Erbjudande av ledig lägenhet sker samtidigt till maximalt fem personer. Bland de som sedan tackat ja till erbjudandet tilldelas lägenheten till en av de sökande med hänsyn taget till registrerad köpoäng samt individuell kundbedömning. Före inflyttning ska hyresgästen se till att giltig hemförsäkring har tecknats.

Byte av lägenhet

Lägenhetsbyte

Inflyttad hyresgäst kan byta lägenhet först efter nio månader från inflyttning. Intresseanmälningar kan göras först efter nio månader.

Omskrivning av kontrakt

Vid omskrivning av kontrakt på grund av namnbyte lämnas intyg, personbevis eller legitimation som styrker namnbytet. Namnändring registreras i dator samt på kontrakt, original och kundens exemplar.

Vid omskrivning på grund av dödsfall säger dödsboet upp kontraktet. Nytt kontrakt med maka/make skrivs.

Överlåtelse av hyreskontrakt

Efter prövning av betalningsförmåga kan överlåtelse av hyreskontrakt accepteras. Överlåtelse kan endast ske mellan närstående medlemmar i familj, där den som ansöker om överlåtelsen är folkbokförd i bostaden och varit folkbokförd på adressen i minst tre år.

Vid samboförhållande kontrolleras att sambon har varit folkbokförd på adressen i minst tre år. Då barn vill ta över lägenhet på grund av dödsfall, har endast hemmaboende barn, vilka har varit folkbokförda på adressen, rätt till detta.

För sambo och barn ska kriterier enligt ovan för att hyra vara uppfyllda. Hyresgäst med hyresskuld ska före godkännande betala hela skulden för att få ta över kontrakt.

Övriga kontrakt

Provkontrakt under en till tre månader

Ett provkontrakt fungerar som ett avtal på en till tre månader. Det används i huvudsak för hyresgäster med betalningsförsummelser.

Andrahandsuthyrning

Uthyrning i andra hand är tillåtet för en begränsad period och ska alltid godkännas av hyresvärden. Uthyrningen är tidsbegränsad och löper på högst ett år i taget.

Restriktivitet gäller och andrahandsuthyrning får endast beviljas i nedanstående fall:

- Utbildning på annan ort
- Visstidsanställning på annan ort
- Längre utlandsvistelse

Uppsägning

Uppsägningstiden är alltid tre månader, räknat från den sista dagen i den månad uppsägningen görs. Undantag görs för dödsfall och när hyresgästen flyttar till ett särskilt boende.

När hyresgästen flyttar till ett särskilt boende är uppsägningstiden två månader, räknat från den sista dagen i den månad uppsägningen görs.

Vid dödsfall är uppsägningstiden en månad, räknat från den sista dagen i den månad uppsägningen görs.

Om en hyresgäst vill flytta till en ny lägenhet i AB Melleruds Bostäders bestånd gäller följande:

1. Hyresgästen måste ha bott i sin lägenhet minst nio månader vid uppsägningstillfället.
2. Uppsägningstiden är två månader, räknat från den sista dagen i den månad uppsägningen görs.
3. Flyttar hyresgästen till en lägenhet som står tom, kan hyresgästen flytta tidigast vid nästa månadsskifte. Hyresgästen betalar hyra för den lägenhet de bor.