



# Älmhults- bostäder AB

## Policy hyra lägenhet hos Älmhultsbostäder 2017

Alla ska ha lika rätt och möjlighet att söka bostad hos Älmhultsbostäder AB. ÄBO skall stödja och verka för en positiv utveckling av Älmhults kommun. Vi gör detta bland annat genom att bygga och förvalta bostäder. Vi vill dessutom skapa en bra balans och naturlig blandning av olika människor och hushåll i våra bostadsområden. Vi skall bidra till att skapa trivsamma, trygga områden och nöjda hyresgäster.

Alla som uppfyller Älmhultsbostäders nedanstående grundkrav kan bli hyresgäst hos oss.

### Registrera sig

För att söka bostad hos ÄBO måste man vara registrerad som sökande. För att kunna registrera sig måste sökande ha fyllt 16 år, men för att kunna erhålla en lägenhet och teckna ett hyreskontrakt måste man ha fyllt 18 år. Registreringen är personlig men det är tillåtet att ha medsökande, dock kan inte medsökande tillgodoräkna sig poäng.

Sökande skall fylla i sina fullständiga uppgifter, samt fortlöpande uppdatera dessa då uppgifter kan komma att ändras med tanke på jobb, betalningsförmåga, medsökande eller storlek på lägenhet.

Juridisk person kan ej registrera sig som sökande via hemsidan, detta hanteras manuellt från ÄBO sida.

Behöver sökande hjälp med att registrera sig eller söka bostad, är de välkomna in på kontoret så hjälper vi till. Där finns även en dator att använda för att registrera sig eller söka lägenhet.

Att vara registrerad som sökande är kostnadsfritt

### Aktivt sökande

Sökande måste vara aktivt sökande. Minst en gång var tredje månad måste man logga in med sina uppgifter (personnummer och lösenord) på vår hemsida och bekräfta/uppdatera sina uppgifter.

Den som inte är aktivt sökande, d.v.s. inte loggar in på hemsidan var tredje månad tappar sin plats i kösystemet.

Man bör endast söka de lägenheter som är av intresse eftersom man bara kan registrera sig på tre lägenheter åt gången.

## **Erbjudande om lägenhet**

Alla lediga lägenheter läggs upp på vår hemsida, undantag är de lägenheter som skall erbjudas till Älmhults kommun. Ledig lägenhet ligger i regel ute på vår hemsida 5 dagar.

ÄBO har tecknat hyresavtal med ett antal juridiska personer, som i sin tur har en andrahands uthyrning till hyresgäst. Frågan om antal hyresavtal med juridiska personer skall prövas varje år och dessa hyresavtal skall begränsas i tid. Antalet hyresavtal för lägenheter med juridiska personer får ej överstiga 5 % av lägenhetsbeståndet, gällande 2017. Juridisk person som hyreskontrakt skall vara försäkrad. Hyresavtal med Älmhults kommun regleras i särskilt avtal.

ÄBO informerar om lägenheten, tillträdesdag samt hyra. Dessutom framgår det vilket som är sista dag att anmäla sitt intresse att söka lägenheten. Ett poänggrundande kösystem tillämpas. För varje dag som sökande är registrerad erhåller man ett poäng.

Erbjudande om lägenhet skickas till de tre sökande som har flest poäng. Sökande bokar tid med nuvarande hyresgäst för visning av lägenheten, därefter återkommer de med svar till ÄBO om fortsatt intresse eller ej av att hyra lägenheten. Det är viktigt att man svarar ja eller nej på sina erbjudanden inom en vecka (7 dagar), låter man bli att svara tre gånger på erbjudanden man fått avregistreras man från vårt kösystem och måste då registrera sig på nytt om man är fortsatt intresserad.

I de fall ingen av de tre sökande är intresserade av erbjudandet om lägenhet, skickas ett nytt erbjudande till de nästkommande tre sökande med flest poäng. Om det även efter detta utskick inte finns något intresse för lägenheten matchas ledig lägenhet mot kravprofil i hela bokön.

Erbjudande av lägenhet i nyproduktion hanteras både mot kö poäng samt kan hyras ut i enlighet med styrelsens beslut för det unika projektet. Det kan innebära att lägenheterna, i olika omfattning kan hyras ut via kö poäng, först till kvarn, prioritering till redan boende hyresgäster i området, etc.

## **Byta lägenhet**

För att få tillstånd till lägenhetsbyte krävs att du har beaktansvärda skäl, med detta menas:

- Ändrade familjeförhållanden, om behovet av en större, mindre eller billigare lägenhet beror på exempelvis tillökning i familjen, inledande av nytt förhållande, separation eller dödsfall.
- Väsentligt ändrade ekonomiska förhållanden – önskemål om lägre hyra

## **Förtur befintliga hyresgäster**

En förfrågan om förtur kan anmälas, dock inte på en specifik lägenhet. Godkända skäl för förtur kan vara:

- Varaktiga funktionshinder som ger konsekvenser i nuvarande bostad såsom tekniskt ej anpassningsbart boende, exempelvis badrum och trappor.

## Teckna hyresavtal

Erbjudande om att teckna hyresavtal skall besvaras inom 5 dagar, och tid för tecknande bokas då. I de fall hyresavtal skickas med post, har blivande hyresgäst 3 dagar på sig att underteckna och återsända avtalet. Köpoängen nollställs vid tecknande av hyresavtal

För att få teckna hyresavtal behöver sökande kunna påvisa betalningsförmåga. Sökande får inte ha några skulder till ÄBO, ej heller några betalningsanmärkningar från de senaste 12 månaderna. I samband med tecknande av hyresavtal skall identitet kunna styrkas med giltig legitimation om så krävs.

I några fall kan det ställas krav på borgensmän.

**Kreditupplysning** – tas på alla sökande inför tecknande av hyresavtal, undantag redan befintlig hyresgäst om inte ny hyra överstiger 1 000 kr mot nuvarande hyra.

**Antal personer på hyresavtalet** - önskar hyresgästen hyra bostaden tillsammans med ytterligare någon person, går det bra att båda tecknar hyresavtalet gemensamt. ÄBO tillåter att högst två personer står på hyresavtalet.

**Nekat hyresavtal** - Om du har misskött din relation med ÄBO under de senaste två åren nekas du från att skriva hyresavtal, med misskött relation menas:

- Olovlig andrahandsuthyrning
- Allvarliga störningar mot andra hyresgäster
- Vanvård av lägenhet
- Hot eller våld mot personal
- Verkställd avhysning

**Betalning** - hyra betalas i förskott senast sista vardagen före början av varje kalendermånad helst via e-faktura/ och eller autogiro.

**Utebliven betalning** – om inte hyran betalas i rätt tid lämnas ärendet vidare till inkasso. Vid upprepade problem upphör hyresavtalet att gälla och hyresrätten är förverkad.

**Avbetalningsplan** – kan godkännas under särskilda skäl.

**Hyresrabatt** – utgår hyresrabatt skall den tidsbegränsas till max 12 månader. Därefter sker ny omprövning. Rabatt beviljas enligt attestpolicy.

**Hemförsäkring** – Gällande hemförsäkring ska finnas under hela hyrestiden. Ansvar för att teckna hemförsäkring åligger hyresgästen.

**Om en person önskar skrivas in i befintligt hyresavtal gäller något av följande:**

- Att personen är make/maka eller registrerad partner
- Att personerna varit tillsammans enligt bokföringsregistret i minst två år och lever under äktenskapligt förhållande

## **Uthyrning i andra hand**

En lägenhetsinnehavare kan under speciella omständigheter upplåta sin lägenhet i andra hand. ÄBO accepterar upplåtelse i andra hand p.g.a. studier, arbete på annan ort, provboende under vissa omständigheter, sjukdom och vid oförutsedda händelser då man tillfälligt inte kan nyttja lägenheten. Krav på beaktningsvärda skäl skall alltid prövas. Vid upplåtelse i andra hand är det alltid förstahandshyresgästen som ansvarar för lägenheten.

Upplåtelse kan ske tidigast en kalendermånad efter det att komplett ansökan kommit ÄBO tillhanda och tillstånd kan högst gälla under ett år. Maximal tid för andrahandsuthyrning är två år.

## **Ansökan om direktbyte**

En lägenhetsinnehavare kan vid speciella omständigheter överlåta sin hyresrätt genom byte till annan person. ÄBO accepterar överlåtelser enligt de regler som anges i hyreslagen.

Överlåtelse kan ske tidigast två kalendermånader efter det att en komplett ansökan kommit ÄBO tillhanda.

Bifogas inte de handlingar ÄBO behöver för att kunna behandla ansökan återsänds denna för komplettering.

När bytet genomförts avregistreras sökande från bostadskön.

Personuppgifter samt handlingar som styrker nedan angiven situation måste bifogas ansökan såsom:

- Förändrad familjesituation
- Ändrad bostadsort
- Förändrad ekonomisk situation
- Arbetsresor
- Förändrat hälsotillstånd
- Övrigt

## **Ansökan om överlåtelse av lägenhet**

En hyresgäst kan under vissa omständigheter överlåta sin lägenhet till annan person. ÄBO accepterar överlåtelser enligt de regler som anges i hyreslagen, d v s överlåtelse till make/maka samt varaktigt sammanboende personer.

Överlåtelse kan ske tidigast två kalendermånader efter det att komplett ansökan kommit ÄBO tillhanda

Bifogas inte de handlingar ÄBO behöver för att kunna behandla ansökan återsänds denna för komplettering. En ekonomisk prövning görs alltid före överlåtelsen.

Personuppgifter m.m. (ifylles av överlåtande och kommande hyresgäst)

Skäl till överlåtelse:

- Överlåtelse mellan make/maka eller sambo. Intyg från folkbokföringen eller andra relevanta handlingar bifogas denna ansökan.
- Överlåtelse p.g.a. varaktigt sammanboende (minst två år). Intyg från folkbokföringen bifogas denna ansökan.
- Dödsbos överlåtelse till make/maka/sambo/varaktigt sammanboende.

## **Uppsägning av hyresavtal**

Uppsägning av hyresavtal skall göras skriftligt. Samtliga personer på hyresavtalet skall underteckna uppsägning.

Vid uppsägning av huvudavtal upphör som huvudregel även underliggande hyresavtal om inte hyresgäst flyttar inom ÄBO bestånd.

Avflyttning skall ske tre (3) kalendermånader efter det att uppsägningen kommit ÄBO tillhanda. Önskar hyresgästen avflytta tidigare än det formella uppsägningsdatumet ger hyresgästen med sin underskrift av denna uppsägning ÄBO rätt att hyra ut lägenheten till ovan angivet önskat avflyttningsdatum.

ÄBO garanterar dock inte att uthyrning kommer att ske till önskat avflyttningsdatum, utan det är alltid det formella avflyttningsdatumet som är bindande för hyresgästen. Under uppsägningstiden är hyresgästen skyldig att medverka till att lägenheten visas för sökanden.

Befintlig hyresgäst som flyttar inom ÄBO bestånd har två månaders uppsägning och skall som huvudregel inte belastas med dubbla hyror. Om man flyttar samman och lämnar två lägenheter gäller för medsökande tre månaders uppsägning. Om man skall flytta till en bostad och inflyttningsdatum är om en kalendermånad innebär detta en månads dubbel hyra.

Två besiktningar kommer att ske under uppsägningstiden, en förbesiktning och en slutbesiktning.

Dessa besiktningar påverkar inte ovan överenskommet avflyttningsdatum. Avflyttad hyresgäst närvarar vid besiktningarna.

