

Uthyrningspolicy för Stiftelsen Bollebygds Hyresbostäder

Uthyrningspolicyn syftar till att för såväl interna som externa målgrupper klarlägga företagets övergripande principer för uthyrning i syfte att vara trovärdiga, rättvisa, transparenta och uppfylla ägarens krav.

Stiftelsen Bollebygds Hyresbostäder har ett brett utbud av lägenheter och alla är välkomna att söka bostad hos oss. I urvalet av nya hyresgäster beaktas affärsmässiga principer och god kundvård. En viktig målsättning är att säkerställa hushållens långsiktiga betalningsförmåga. Förutsättningarna för detta regleras i denna policy.

Grundkrav för att hyra lägenhet

Följande gäller vid tecknande av hyreskontrakt:

- Du har fyllt 18 år.
- Du har ett svenskt personnummer eller samordningsnummer.
- Du är skötsam och kan visa goda referenser från tidigare hyresvärdar. Du får inte ha störningsanmärkningar från tidigare boenden eller ha varit misskötsam.
- Du måste ha en fast inkomst som är tillräcklig för att kunna klara av hyran för den bostad som du är intresserad av.
- Du skall ej ha betalningsanmärkningar eller oreglerade skulder.
- Du måste ha en hemförsäkring för att kunna teckna hyresavtal med oss.

Krav på inkomstnivå

Vi vill att våra hyresgäster ska kunna bo kvar i sina lägenheter så länge de önskar utan att hamna i en situation där de får svårigheter att betala hyran. Av den anledningen följer vi noga upp den aktuella inkomsten i förhållande till hyran. Om det är två personer som gemensamt har sökt lägenheten och ska stå på kontraktet, tittar vi på hushållets gemensamma inkomst. Grundregeln är att den disponibla inkomsten efter betald hyra minst ska motsvara det av Riksdagen fastslagna normalbeloppet. När du söker en lägenhet hos oss skall du kunna visa intyg på att du har de inkomster och bidrag som uppges utan dröjsmål. Du som är egen företagare skall dessutom kunna redovisa uppgift om taxerad inkomst och föregående årsbokslut.

Godkända inkomstslag

Vi godkänner följande som inkomst:

- lön från arbete, anställning eller egen näringsverksamhet
- a-kassa
- studiemedel och/eller CSN-lån
- pension
- inkomst av kapital
- bostadsbidrag, bostadstillägg
- skattepliktiga ersättningar från Försäkringskassan så som aktivitetsersättning, sjukersättning, sjukpenning, föräldrapenning, barnbidrag
- underhållsbidrag, underhållsstöd
- försörjningsstöd godkänt av Bollebygds kommun
- på annat sätt styrkt betalningsförmåga.

Vi godkänner inte borgen eller bankgaranti som inkomst.

Skulder och betalningsanmärkningar

Vi tar alltid en kreditupplysning före vi erbjuder en lägenhet till en intressent. Genom att söka lägenhet hos oss medger du att kreditupplysning tas.

Du får inte ha oreglerade skulder eller andra betalningsanmärkningar. Mindre betalningsanmärkningar som inte gäller hyra kan godkännas om du kan visa att du fortsättningsvis har förmågan att betala din hyra.

Antal personer boende i lägenheten

För att kunna erbjuda en bra inomhusmiljö får antalet personer per lägenhet inte överstiga:

- 1 rum och kök maximalt 3 personer
- 2 rum och kök maximalt 4 personer
- 3 rum och kök maximalt 6 personer
- 4 rum och kök maximalt 8 personer
- 5 rum och kök maximalt 10 personer.

Som hyresgäst förbinder du dig att inte utan skriftligt medgivande från Bollebo låta fler än det antal personer som hyreskontraktet avser samtidigt bo i lägenheten.

Tilldelning av lägenhet

Bostäderna fördelas efter kötid, dvs. längst kötid erbjuds lägenhet. För att kunna söka bostad hos oss måste du registrera dig på vår hemsida www.bollebo.se. När du anmäler dig som bostadssökande börjar du samla poäng genom systemets poängräkning – en poäng per dag. Intresseanmälan är personlig och kan inte överlåtas. Du ska ha fyllt 16 år för att få anmäla dig till Bollebos bostadskö men ska ha fyllt 18 år för att få teckna hyreskontrakt.

Din intresseanmälan måste förnyas en gång per 365 dagar för att du inte ska falla ur systemet. Anmälan förlängs automatiskt varje gång du är inloggad på "mina sidor" på vår hemsida. Om kötiden inte förnyas inom 365 dagar avregistreras den automatiskt. Vi skickar inte ut någon påminnelse om att förnya kötiden till de som står i vår kö.

Våra lägenheter annonseras ut på hemsidan under sju dagar och en kopia av annonsen finns i anslagstavlan utanför vårt kontor. I de fall vi saknar intressenter till en lägenhet efter att de sju dagarna har passerat, publiceras lägenheten på nytt på vår hemsida. Vid ompublicering tillämpar vi "först till kvarn"-principen för att få lägenheten uthyrd snarast möjligt.

Som bostadssökande måste du själv aktivt söka de lägenheter du är intresserad av. Du kan söka maximalt tre lediga lägenheter under samma period. En ledig lägenhet tilldelas den som aktivt sökt bostaden, har längst kötid och uppfyller punkterna i övrigt i denna policy. Personliga, medicinska eller sociala skäl ger inga förturer förutom i mycket speciella fall (se avsnitt om undantag längre ner). Om du blir erbjuden att teckna kontrakt kan du tacka nej högst tre gånger, därefter förlorar du din plats i bostadskön och köplatsen avregistreras. Även när du tecknar kontrakt för en lägenhet avregistreras din köplats.

Det är viktigt att du håller uppgifter om telefonnummer och andra kontaktvägar uppdaterade på hemsidan. Det är via de angivna uppgifterna som vi tar kontakt vid erbjudande om lägenhet.

Medsökande

Du som är registrerad som bostadssökande hos Bollebo kan ha en medsökande. Den främsta orsaken till att ha en medsökande är att hushållets gemensamma inkomst då höjs. Sökande och medsökande har varsitt konto i vårt system, kontona är sammankopplade, men både sökande och medsökande måste logga in en gång per 365 dagar för att behålla sin kötid.

För gemensamt kontrakt ska sökande och medsökande vara gifta eller sambor med äktenskapsliknande samlevnad där syftet är att båda ska bo långsiktigt i lägenheten. Förutsättningen är att du och din medsökande flyttar in tillsammans och folkbokför er i den nya lägenheten samt att ni varit sammanboende och medsökande med varandra i vårt system i ett års tid. Att ni har varit sammanboende kan behöva styrkas med personbevis från Skatteverket.

En bostadssökande kan aldrig överlåta eller ge bort sin kötid till sin medsökande. Det enda undantaget är vid dödsfall eller permanent flytt till vårdboende.

Sökande och medsökande ska båda uppfylla samtliga krav i policyn. Vid tecknande av kontrakt förlorar även medsökande sin plats i bostadskön och kontot avregistreras.

Lägenhetsbyte

Generellt gäller att du kan byta internt eller externt om du har beaktansvärda skäl samt att du har bott i din bostad i minst ett år. Under denna tid ska du inte ha haft några störningar eller anmärkningar och hyran skall ha betalats i tid.

För övrigt ställer vi samma grundkrav på dig och den du ska byta med som vi gör på nya hyresgäster som ska skriva hyreskontrakt. Ansökan om byte ska göras på blankett som finns för utskrift på vår hemsida.

Skäl för att få byta lägenhet är:

- behov av större lägenhet, exempelvis på grund av tillökning i familjen
- behov av mindre lägenhet
- behov av en billigare lägenhet
- den lägenhet du vill byta till ligger närmare ditt arbete
- du ska arbeta eller studera på annan ort.

Andrahandsuthyrning

Enligt hyreslagen har du rätt att hyra ut din lägenhet i andrahand om det finns beaktansvärda skäl. Du kan bara hyra ut din bostad i andra hand efter att du har fått vårt godkännande. En andrahandsuthyrning beviljas för ett år åt gången. Vid andrahandsuthyrning skall kontrakt skrivas mellan dig och din andrahandshyresgäst och en kopia på kontraktet ska lämnas till Bollebo. Observera att en andrahandsuthyrning aldrig innebär att hyreskontraktet överlåts. Ansökan om andrahandsuthyrning ska göras på blankett som finns för utskrift på vår hemsida.

Skäl för att få hyra ut din lägenhet i andra hand är:

- du vill prova att bo tillsammans med annan person som du ej varit sambo med tidigare
- studier, militärtjänstgöring eller tillfälligt arbete på annan ort
- längre utlandsvistelse
- vård av nära anhörig på annan ort.

Kontakta vårt kontor om du vill hyra ut i andra hand. Tänk på att det alltid är du som förstahandshyresgäst som är ansvarig för att hyran betalas i tid, att lägenheten sköts om och att det inte sker några störningar. I vissa fall begär vi in personbevis från Skatteverket som styrker att inblandade parter inte varit sammanboende tidigare. Tänk också på att hyran till andrahandshyresgästen ska vara skälig enligt gällande lag.

Övertag och förändring av kontrakt

Att ta över eller överlåta ett förstahandskontrakt är endast möjligt under vissa förutsättningar. Ett förstahandskontrakt gäller i första hand mellan hyresvärden och hyresgästen och ingen annan.

Följande gäller vid överlåtelse av förstahandskontrakt:

- Kontraktet överlåts till en närstående. Med närstående menas enligt lagen make/maka, sambo, föräldrar, barn, syskon och andra släktingar – inte vänner.
- Du har bott tillsammans med den som ska ta över kontraktet. I minst tre år behöver ni ha varit sammanboende och delat hushåll för att kontraktet ska kunna överlåtas. Detta ska kunna styrkas med personbevis från Skatteverket.
- Personen som ska ta över kontraktet kan betala hyran och uppfyller alla andra krav enligt vår policy.

Det är inte möjligt att skriva med sin sambo på hyreskontraktet om man ensam står på kontraktet från början och själv har för avsikt att bo kvar. Vi ändrar inte ett befintligt hyreskontrakt i det avseendet. Vem som har rätt till lägenheten vid separation eller dödsfall regleras av sambolagen.

Särskild hänsyn och undantag

I undantagsfall tas särskild hänsyn enligt nedan:

- Medicinsk eller ekonomisk hänsyn för personer som redan bor hos Bollebo.
- Särskilt avtal med andra aktörer. Exempelvis avtal med Bollebygds kommun för socialt ansvarstagande.
- Kategoriboenden med särskilda regler.

Uthyrning av förråd och parkeringar

Precis som för bostäder gäller att lediga förråd och parkeringar hyrs ut till den som anmält intresse och har längst kötid.

Utgångsregeln för garage och parkeringsplatser är en bilplats per bil man äger. Hyresgäster kan hyra fler parkeringsplatser i mån av plats, men Bollebo kan säga upp kontraktet om en annan hyresgäst boende hos Bollebo saknar bilplats och vill hyra parkeringsplatsen.

Saknas det intressenter bland Bollebos hyresgäster kan vi hyra ut till externa kunder. För extern hyresgäst ej boende hos Bollebo tillkommer moms. Bollebo kan säga upp kontraktet om en annan hyresgäst boende hos Bollebo vill hyra parkeringsplatsen.

Koppling till andra styrande dokument

För beskrivning av hur personuppgifter skyddas och behandlas i samband med uthyrning av bostäder hänvisar vi till vår hemsida, www.bollebo.se.

Frågor

Du hittar information om våra bostäder och lediga lägenheter på www.bollebo.se. Här finns också uppgifter om våra kontaktvägar och öppettider.

Uppdatering av policyn

Policyn uppdateras årligen och fastställs av Stiftelsen Bollebygds Hyresbostäders styrelse.

Policyn gäller från och med 2023-10-01.

VÄLKOMMEN TILL BOLLEBO!