



UTHYRNINGSPOLICY

Antagen av Bollnäs Bostäders styrelse 2018-10-19 och 2023-12-08

INLEDNING

AB Bollnäs Bostäder är ett allmännyttigt bostadsföretag som till sin helhet ägs av Bollnäs kommun. I det allmännyttiga syftet ingår att erbjuda ett varierat bostadsutbud av god kvalitet som kan attrahera alla hyresgäster. I det allmännyttiga syftet ingår även ett samhällsansvar som bland annat syftar till etik, miljö och socialt ansvarstagande. All verksamhet ska bedrivas enligt affärsmässiga principer vilket innebär att företaget alltid utgår från det som är bäst på lång sikt.

Företagets vision är att skapa ”rum för utveckling och vara det naturliga förstahandsvalet” vilket ligger till grund för vårt arbete.

SYFTE

AB Bollnäs Bostäder ska i uthyrningsverksamheten motverka diskriminering, främja mångfald och integration i boendet och betona alla likas värde. Alla ska ha samma möjlighet att söka bostad och behandlas lika i bedömningen av hur man uppfyller de villkor som ställs för att hyra lägenhet.

AB Bollnäs Bostäders verksamhet ska vara öppen, tydlig och transparent och denna policy syftar till att tydliggöra bolagets principer för uthyrning.

VÅRA REGLER

Grundförutsättningar för bostadskön

- All uthyrning sker via bostadskön på hemsidan www.bollnasbostader.se.
- Registrering i kön är möjlig så snart man fyllt 15 år.
- För att kunna registrera sig i kön krävs personnummer, samordningsnummer eller organisationsnummer.
- Kötid baseras på poäng, en dag = en poäng.
- Köpoäng är personliga och kan inte överlåtas.
- En gång per år måste intresseanmälan uppdateras för att kötiden ska hållas aktiv. Påminnelse om uppdatering skickas via brev eller e-post.

- Vid tecknande av kontrakt raderas intresseanmälan för bostad och även köpoängen eftersom man inte längre anses vara i behov av bostad.

Grundkrav för att hyra bostad

För att få hyra en bostad gäller följande kriterier:

- Man måste ha fyllt 18 år och vara myndig för att skriva eget avtal.
- Man behöver också ha tillräcklig inkomst för att betala hyran minst sex månader framåt. Med inkomst menas lön, pension och/eller andra ersättningar som prövas individuellt.
- Man får inte ha hyresskulder och bör inte ha några betalningsanmärkningar.
- Man ska kunna visa upp goda referenser från tidigare hyresvärdar.

Kreditupplysning tas på samtliga nya hyresgäster och varje fall prövas individuellt. Vid interna omflyttningar kontrolleras betalnings- och störningshistorik de senaste tolv månaderna före kontraktsskrivning.

Grundkrav för att hyra bilplats

Med bilplats gäller både p-plats, carport och garage. För att få hyra en bilplats gäller följande kriterier:

- Endast hyresgäster har rätt att hyra bilplats.
- Fordonet som ska använda platsen ska vara i körbart skick och vara avsett för typen av bilplats.

Ytterligare krav vid kontraktsskrivning

- Under hela kontraktstiden ska hyresgästen inneha elabonnemang i de fall hushållsel inte ingår i hyran.
- Under hela kontraktstiden ska hyresgästen ha giltig hemförsäkring.
- Om svenskt personnummer saknas krävs arbetstillstånd, uppehållstillstånd eller liknande för att teckna kontrakt. Kontraktstiden begränsas i sådana fall till tillståndets giltighetstid.

Uthyrningsrutiner

- Uppsaidga lägenheter publiceras i en vecka på hemsidan och samtliga som är registrerade i kön kan boka intresse.

- Den som prenumererar på lediga objekt får meddelande via mejl om att lägenhet som passar de individuella önskemålen kan finnas på hemsidan.
- Varje person kan boka intresse på fem objekt samtidigt.
- Efter publiceringstiden skickas erbjudande om visning till max 15 personer med de längsta kötiderna.
- Kontrakt skrivs med den med längst kötid som svarat ja och uppfyller övriga villkor för att få skriva kontrakt.
- Om ingen har anmält intresse eller svarat ja efter publicering i en vecka, publiceras lägenheten åter med så kallad **direktuthyrning**. Vid direktuthyrning ligger lägenheterna tills dess 1-5 intresseanmälningar gjorts och därefter erbjuds lägenheten igen och den som först anmält intresse blir erbjuden.

Begränsning i antal boende

För att undvika osunda boendeförhållanden bör antalet personer som bor i en lägenhet vara rimligt i förhållande till lägenhetens storlek. Följande riktlinjer gäller:

1 rum och kokvrå/kök	- 2 personer
2 rum och kokvrå/kök	- 4 personer
3 rum och kök	- 6 personer
4 rum och kök	- 8 personer
5 rum och kök	- 10 personer
6 rum och kök	- 12 personer

Förändringar av antalet familjemedlemmar under boendetiden eller tillfälliga besök omfattas inte av riktlinjerna. Undantag kan också göras om lägenheten är större än normalt.

UNDANTAG FRÅN UTHYRNINGSREGLER

Näringslivsförtur

Att få fler människor att vilja verka och bo i kommunen är en vilja hos både Bollnäs Bostäder och bolagets ägare. Den som är bosatt och folkbokförd utanför pendlingsavstånd om ca 10 mil kan därför få 550 extra köpoäng. En förutsättning är att man också fått arbete i Bollnäs kommun.

Rotationsförtur

Att upprätthålla boenderotation är ett av Bollnäs Bostäders bolagsmål. Den som är villaägare i Bollnäs kommun och avser att flytta till lägenhet kan därför få 550 extra köpoäng. En förutsättning är att man bott i villan i minst tre år.

Koncernnytta

I den kommunala förvaltningen finns många verksamheter som är beroende av bostäder. Som exempel kan nämnas integration, omsorg och utbildning. Att verksamheterna sker på ett kostnadseffektivt sätt gynnar samtliga invånare i Bollnäs kommun.

Bollnäs Bostäder gör därför avsteg från de ordinarie uthyrningsrutinerna för de kommunala verksamheterna. Vid behov undantas lämpliga lägenheter från att publiceras på webben. Vid urval av lägenheter tas hänsyn till verksamheternas önskemål och hur långa kötiderna är för de aktuella lägenheterna. En avvägning av båda parterns intresse görs vid varje enskilt fall.

Nyproduktion

Vid nyproduktion finns behov av särskilda regler för uthyrning. Inga färdiga lägenheter finns att visa och många lägenheter av samma typ ska hyras ut samtidigt. Ingen har heller kunnat stå i kö då området är nytt.

Vid nyproduktion marknadsförs det nya området innan publicering av samtliga lägenheter. Efter publicering erbjuds visning i turordning efter kötid. Därefter tillämpas "först till kvarn"-principen för kontraktsskrivning.

SÄRSKILDA REGLER FÖR HYRESGÄSTER

Minst ett år innan byte

Efter inflyttning spärras hyresgästen från att göra intresseanmälan inom Bollnäs Bostäders bestånd under ett år från inflyttningsdatum. Självklart kan ett avtal sägas upp när som helst i enlighet med hyreslagens uppsägningsregler.

Inneboende

Det är tillåtet att ha inneboende i sin lägenhet så länge hyresgästen också själv är mantalsskriven och bor i lägenheten och att antalet personer i lägenheten är rimligt i förhållande till lägenhetens storlek. Detta regleras i Hyreslagen 41 §.

Bostadsbyte

En hyresgäst har under vissa förutsättningar möjlighet att byta bostad med någon annan. Ett bostadsbyte kräver beaktansvärda skäl samt att hyresgästen skött sitt nuvarande boende. Beaktansvärda skäl kan vara ändrade familjeförhållanden eller väsentligt ändrad ekonomi. En skriftlig ansökan måste alltid lämnas till Bollnäs Bostäder för beslut. Bostadsbyte regleras i Hyreslagen 35 §.

Andrahandsuthyrning

Under begränsad tid och under vissa förutsättningar, t ex studier är det tillåtet att hyra ut lägenheten i andra hand. En skriftlig ansökan behandlas och om den godkänns gäller tillståndet ett år i taget. Förstahandshyresgästen är betalningsskyldig och ansvarar även för eventuella störningar eller skadegörelse i lägenheten. Andrahandsuthyrning regleras i Hyreslagen 39 § och Hyresnämnden kan också lämna tillstånd.

Överlåtelse av hyresrätten

Det är under vissa förutsättningar tillåtet att överlåta sin hyresrätt till någon man varaktigt sammanbor och delar hushåll med. Med varaktigt samboförhållande menas normalt tre år.

För att överlåtelse ska godkännas ska hyresgästen inte längre ha behov av lägenheten. Hyresavtal kan inte överlåtas till inneboende. Vid dödsfall kan överlåtelse till kvarboende ske utan krav på varaktigt samboförhållande om avsikten var att fortsätta bo tillsammans. Överlåtelse av hyresrätten regleras i Hyreslagen 34 §.

UPPSÄGNING

Hyreslagen

Uppsägning av ett hyresavtal som inte är tidsbestämt, kan ske till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen för bostadslägenhet. För lokal gäller i stället nio månader. Vid dödsfall får lägenheten sägas upp till det månadsskifte som inträffar närmast efter en månad efter uppsägningen. Uppsägningstider regleras i Hyreslagen 4-6 §.

Biståndsprövad placering

Vid biståndsprövad placering vid kommunens särskilda äldreboenden, Säbo, tillämpas en månads uppsägningstid även detta räknat från det månadsskifte som inträffar närmast efter uppsägningen.

Hotbild

Vid påtvingad flytt på grund av hotbild där socialtjänsten bistår med skyddat boende tillämpas en månads uppsägningstid räknat från det månadsskifte som inträffar närmast uppsägningen.

Besiktning

En kort tid efter uppsägning görs en förbesiktning med en första kontroll av lägenhetens skick. I samband med utflyttningen görs en mer utförlig besiktning varvid också städningen kontrolleras. Onormalt slitage och dåligt städad lägenhet debiteras avflyttande hyresgäst.

Avflyttningsdagen

Nycklar ska lämnas åter senast kl 12.00 på avflyttningsdagen. Om avflyttningsdagen inträffar på en helg gäller kl 12.00 första vardagen efter avflyttningsdagen. Om nycklar lämnas för sent eller om nycklar saknas debiteras ett cylinderbyte. Regelverk kring avflyttningsdagen finns i Hyreslagen 7 §.

Hyresrättens förverkande

Hyresrätten anses förverkad och hyresvärdens har rätt att säga upp avtalet om hyresgästen dröjer med betalningen mer än en vecka eller om sena betalningar är ofta återkommande. Detsamma gäller vid upprepade eller särskilt allvarliga störningar. Även otillåten andrahandsuthyrning kan leda till uppsägning från hyresvärdens sida. Detta regleras i Hyreslagen 42, 43 §§

Under vissa förutsättningar kan hyresrätten återtas, t. ex om hyran betalas inom tre veckor. Detta regleras i Hyreslagen 44 §.

Uthyrningspolicyn är senast reviderad 2023-12-08