



Hyrespolicy Älmhultsbostäder AB

Alla ska ha lika rätt och möjlighet att söka bostad hos Älmhultsbostäder AB (nedan kallat ÄBO). 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 ÄBO:s nedanstående grundkrav kan bli hyresgäst hos oss.

Söka bostad

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. Att vara registrerad som sökande är kostnadsfritt.

Ett poänggrundande kösystem tillämpas. För varje dag som sökande är registrerad erhåller man ett poäng. Köpoängen är personlig och kan inte överlåtas förutom i följande två fall:

- Vid dödsfall kan köpoängen överlåtas till den efterlevande maken/makan/registrerade partnern.
- Om en make/maka/registrerade partner permanent flyttar till ett vårdboende kan hen överlåta sina poäng till den andra.

I båda fall gör ÄBO en kontroll mot folkbokföringen.

Sökande skall fylla i sina fullständiga uppgifter, samt ansvarar för att fortlöpande uppdatera dessa då uppgifter kan komma att förändras med tanke på jobb eller storlek på sökt lägenhet.

Boende hos ÄBO som står som huvudavtalspart på hyresavtalet samlar lojalitetspoäng per automatik från inflyttningsdatum på gällande hyresavtal. Du som bor hos oss får tillgodoräkna dig din boendetid som kötid där en dag motsvarar ett poäng (gäller för huvudavtalsinnehavare).

Om hyresgäst avbryter hyresförhållandet genom egen uppsägning, eller uppsägning från bolagets sida, förlorar denne sina lojalitetspoäng.

Uppdatering Mina Sidor

Minst en gång var tredje månad måste man logga in med sina uppgifter (personnummer och lösenord) på vår hemsida och bekräfta/uppdatera sina uppgifter. Vid uppdatering skall sökande ange om denne söker bostad aktivt (inom 6 månader) eller passivt.

Den som inte uppdaterar sig var tredje månad tappar sin plats i kösystemet. Två påminnelser om uppdatering av Mina sidor skickas via e-mail eller brev med en veckas mellanrum. Den första skickas två veckor före tiden löper ut.



Erbjudande om lägenhet

Alla lediga lägenheter publiceras på vår hemsida.

ÄBO informerar om lägenheten, tillträdesdag samt hyra. Dessutom framgår det vilket som är sista dag att anmäla sitt intresse att söka lägenheten.

Erbjudande om lägenhet skickas till de tre sökande som har flest poäng samt uppfyller vår kravprofil enligt denna policy. 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 den svarstid som är angiven, låter man bli att svara tre gånger på erbjudanden man fått avregistreras man från vårt kösystem och förlorar sina poäng. Sökande kan maximalt anmäla intresse för tre lägenheter åt gången.

I de fall ingen av de tre sökande är intresserade av erbjudandet om lägenhet, skickas ett nytt erbjudande till de nästkommande tre sökande. 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 köpoäng alternativt kan hyras ut i enlighet med styrelsens beslut för det unika projektet. Det kan innebära att nyproducerade lägenheter, i olika omfattning kan hyras ut via köpoäng, först till kvarn, prioritering till redan boende hyresgäster i området, etc.

Förtur

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

- Varaktig funktionsvariation som ger konsekvenser i nuvarande bostad hos ÄBO såsom tekniskt ej anpassningsbart boende, exempelvis badrum och trappor.
- Väsentligt förändrade förhållande jämfört med när hyresavtalet tecknades efter individuell prövning.
- Sökande som bor i annan kommun och fått anställning, plats vid utbildning eller ska starta egen verksamhet i Älmhults kommun.

Förtur kan inte garanteras och prövning sker i varje enskilt fall.

Juridiska personer

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.

Juridisk person med hyreskontrakt ansvarar för att hemförsäkring för hyrd lägenhet tecknas. Lojalitetspoäng utgår inte till juridisk person. Hyresavtal med Älmhults kommun regleras i särskilt avtal.



Teckna hyresavtal

Hyresavtal ska tecknas inom 5 dagar från erbjudande om kontrakt. Digital signering är möjlig. Köpöng och ev. lojalitetspöng nollställs för samtliga hyresgäster vid tecknande av nytt hyresavtal.

En förutsättning för att få teckna hyreskontrakt för en bostad hos oss är att den sökande har ekonomiska förutsättningar att långsiktigt klara betalning av hyran och som riktlinjer arbetar vi utifrån följande:

Vi följer Kronofogdemyndighetens rekommendationer och hyresgästen/hushållet skall efter att hyran är betald ha kvar ett belopp minst motsvarande Normalbeloppet. Om make/maka/registrerad partner/sambos inkomst medräknas i hushållets samlade inkomster ska båda parter teckna hyreskontraktet.

- Inga betalningsanmärkningar senaste 12 månaderna, inget skuldsaldo hos Kronofogdemyndigheten eller aktuella hyresskulder.
- Etableringsersättning och försörjningsstöd godkänns som inkomst om den sökande varit folkbokförd i Älmhults kommun de senaste 6 månaderna.
- Om kapital anges som inkomst ska kapitalet uppgå till en summa motsvarande minst tre årshyror.
- Som inkomst räknas anställning i minst 6 månader framåt. Övriga ersättningar eller bidrag skall ha en kvarvarande tid på minst 6 månader.
- Det åligger den sökande att styrka uppgifterna och lämna referens om ÄBO så kräver.
- ÄBO förbehåller sig rätten att genomföra en kreditupplysning på samtliga sökande samt ta referenser hos tidigare hyresvärd.

Antal personer på hyresavtalet

Önskar hyresgästen hyra bostaden tillsammans med närstående person, går det bra att båda tecknar hyresavtalet gemensamt. ÄBO tillåter att högst två personer står på hyresavtalet.

Antal boende i lägenheten

Ska vara rimligt i förhållande till lägenhetens storlek, planlösning och utrustning. Dessa regler finns för att förhindra osunda boendeförhållanden, dels för de som bor trångt, dels för kringboende som påverkas. ÄBO följer boverkets norm för trångboddhet och för att motverka trångboddhet har vi som riktlinje att antal boende högst får uppgå till 2 personer per rum exklusive kök och vardagsrum:

1 rum och kokvrå	maximalt 1 personer
1 rum och kök	maximalt 2 personer
2 rum och kök	maximalt 3 personer
3 rum och kök	maximalt 4 personer
4 rum och kök	maximalt 6 personer
5 rum och kök	maximalt 8 personer

Med personer menas vuxna och barn över 2 år.



Nekat hyresavtal

Om du har misskött din relation med ÄBO kan du komma att nekas från att skriva hyresavtal, med misskött relation menas:

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

Uthyrning i andra hand

En lägenhetsinnehavare kan under speciella omständigheter ansöka om att upplåta sin lägenhet i andra hand. Vid upplåtelse i andra hand är det alltid förstahandshyresgästen som ansvarar för lägenheten och betalningen av hyran. Andrahandshyresgästen och hyresavtal för andrahandsuthyrning ska godkännas av ÄBO.

Maximal tid för andrahandsuthyrning är två år.

Det är ej tillåtet att upplåta del av lägenhet mot ersättning.

Ansökan om direktbyte

En lägenhetsinnehavare kan vid speciella omständigheter ansöka om att överlåta sin hyresrätt genom byte med annan hyresgäst hos ÄBO. ÄBO accepterar överlåtelser enligt de regler som anges i hyreslagen förutsatt att kraven i hyrespolicyn uppföljs. Marklägenheter är undantagna från möjlighet till direktbyte.

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

När bytet genomförts avregistreras båda parter från bostadskön och ev. köpoäng eller lojalitetspoäng nollställs.

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 förutsatt att kraven i hyrespolicyn följs.

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

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 folkbokföringsregistret bifogas denna ansökan.
- Dödsbos överlåtelse till make/maka/sambo/varaktigt sammanboende.

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

- Att personen är make/maka eller registrerad partner med lägenhetsinnehavaren
- Att personerna varit sammanboende enligt folkbokföringsregistret i minst två år och lever under äktenskapligt förhållande.
- Tillkommande person skall alltid uppfylla kraven i hyrespolicyn

Uppsägning av hyresavtal

Uppsägning av hyresavtal skall göras skriftligt men är även giltigt med e-post.

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

Avflyttning skall ske inom 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:s bestånd har två och en halv (2,5) månaders uppsägning och skall som huvudregel endast belastas med dubbel hyra för 15 dagar. 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 och en halv månads dubbel hyra.



Två besiktningar kommer att ske under uppsägningstiden, en förbesiktning och en slutbesiktning. Vid ombesiktning av slutbesiktningen kommer en avgift att debiteras hyresgästen enligt gällande taxa. Om lägenhetens städning inte godkänns vid ombesiktningen kommer en städfirma att anlitas och kostnaden debiteras avflyttande hyresgäst.

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

Övrigt

Betalning – hyra betalas i förskott senast sista vardagen före början av varje kalendermånad. Fakturan skickas alltid via epost om inte e-faktura eller autogiro har valts. Vid nyteckning av hyresavtal ska första månadens hyra vara betald innan nycklar lämnas ut.

Utebliven betalning – om inte hyran betalas i rätt tid lämnas ärendet vidare till inkasso. Vid upprepade uteblivna betalningar kan hyresavtalet upphöra att gälla.

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

Folkbokföring – Det är viktigt att vara folkbokförd där du bor och du som bor i lägenheten ska vara folkbokförd i lägenheten om inte undantag på förhand beviljats av ÄBO. Det säkerställer att det är du som hyr lägenheten som också bor där. Vi genomför löpande kontroller för att motverka och avbryta olovlig andrahandsuthyrning. På skatteverket.se kan du läsa om att vara folkbokförd.

Lägenhetens skötsel – I samband med tillträde av lägenheten erbjuds genomgång av skötsel av lägenheten, maskiner och ev. tvättrum. Hyresgästen är efter inflyttning skyldig att ta emot tidsbokat besök av personal från ÄBO för personlig genomgång av lägenhetens skötsel.

Älmhultsbostäder AB förbehåller sig rätten att fritt välja hyresgäst.