



Vår uthyrningspolicy

Gäller från och med **2019-12-01**

Syftet med uthyrningen ska vara att skapa ett stadigvarande och permanent boende för kontraktshavarens eget bruk. Vi behandlar alla våra sökanden lika oavsett nationalitet, religion eller kön.

För att ställa sig i Nykvarnsbostäders bostadskö måste man ha fyllt 16 år. För att behålla sin kötid måste man som sökande minst en gång per år logga in på mina sidor. Man förlorar sin kötid om man tackar nej eller inte svarar på fler än tre erbjudanden. Alla lediga lägenheter annonseras på vår hemsida där den *sökande* anmäler sitt intresse.

Krav för att bli godkänd som ny hyresgäst

För att bli godkänd som ny hyresgäst skall kunden vara en fysisk person samt

- Ha fyllt 18 år och vara skriven i Sverige, vara EU-medborgare, vara nordisk medborgare eller ha permanent uppehållstillstånd
- Inte ha några betalningsanmärkningar. Utdrag från kreditupplysningsregister inhämtas.
- Inte ha någon hyresskuld. Avstämning görs med tidigare hyresvärd.
- Ha skött hyresinbetalningar och inte ha några störningsanmärkningar i sitt tidigare boende.
- Ha en inkomst som gör att kunden kan klara den aktuella hyran, normalt skall årsinkomsten motsvara tre gånger årshyran.

Om den sökande inte uppfyller kraven spärras den sökande från att göra ytterligare intresseanmälningar. Spärren finns kvar så länge omständigheterna kvarstår. Spärren hävs när den sökande kan påvisa att situationen ändrats.

Inkomst

När en kund erhåller eller önskar byta lägenhet sker en ekonomisk bedömning av den sökandes inkomst. Med inkomst menas

- Lön
- Pension
- Inkomst av näringsverksamhet
- A-kassa
- Av Nykvarns kommun styrkt försörjningsstöd.
- Föräldrapenning
- Barnbidrag
- Underhållsbidrag
- Inackorderingsbidrag, CSN
- Bostadsbidrag
- Inkomst av kapital eller förmögenhet
- Aktivitetsersättning och sjukersättning
- Studielån och studiebidrag för heltidsstudier (för studerande kan ev. borgenär komma att godkännas)

Din inkomst ska ha en varaktighet om minst sex månader före och efter kontraktsskrivande.

Med inkomst av kapital och/eller förmögenhet ska dessa tillsammans med övriga inkomster täcka kostnaderna för hyran för den aktuella lägenheten under minst tolv månader från och med inflyttningsdatumet. Inkomst av kapital samt förmögenhet skall kunna styrkas via kopia på deklARATIONEN för föregående år, samt via kontoutdrag från bank.

Byten

Både interna och externa byten skall godkännas av hyresvärden. Den nya hyresgästen ska uppfylla våra hyreskrav. För att få genomföra ett byte behöver du ha bott i din lägenhet i minst 1 år.

Uthyrning i andra hand

Hyresgästen skall ansöka hos AB Nykvarnsbostäder om tillstånd till andrahandsuthyrning. Hyresgästen måste ha beaktansvärda skäl. Studier, provsammanboende, sjukdom, arbete på annan ort och utlandsvistelse kan vara beaktansvärda skäl.

Godkänd längd på andrahandsuthyrningen varierar beroende på skäl. Normalt är uthyrningstiden mellan sex månader och ett år, med möjlighet till förlängning beroende på omständighet. För provsammanboende eller för arbete på annan ort är maximal uthyrningstid ett år.

Kund som har förstahandskontraktet ansvarar för att hyran blir betald, att lägenheten vårdas och ansvarar för att störningar inte förekommer.

Övertagande av kontrakt

Hyresgästen kan få tillstånd att överlåta sin lägenhet till närstående. Med närstående avses normalt make/sambo, vuxna barn och barnbarn. Den övertagande hyresgästen skall varaktigt ha varit sammanboende med kontraktsinnehavaren. Med varaktigt menas normalt tre år. En förutsättning för att överlåtelsen ska godkännas är att uthyrningskraven uppfylls av den person som ska överta bostaden.

Uppsägning

Uppsägningstiden är alltid tre kalendermånader även vid byte till annan lägenhet inom AB Nykvarnsbostäder. Vid direktbyten kan parterna komma överens om kortare uppsägningstid. För dödsbon gäller 1 kalendermånad som uppsägningstid. Detta under förutsättning att dödsboet säger upp hyresavtalet inom en månad från dödsfallet. Sker inte detta gäller tre månaders uppsägningstid.

Köpoäng

Är personliga och kan inte överlåtas till annan sökande, utom vid dödsfall då överlåtelse av köpoäng ske mellan gifta/sambo. Intygas genom dödsfallsintyg och personbevis som styrker att de varit gifta/sambos (sambos som är folkbokförda på samma adress i minst 3 år).

Seniorboende 65 +

Lägenheter för seniorboende hyrs ut på samma sätt som andra, d.v.s. fastighetssystemet hanterar köplats och erbjudanden. Dock med ett urvalsmoment så att endast målgruppen nås av detta.

Kommunkontrakt

Nykvarnsbostäder har tecknat ett avtal med Nykvarns kommun om s.k. kommunkontrakt, där kommunen hyr lägenheter av Nykvarnsbostäder för att hyra ut dessa i andra hand. Det innebär att Nykvarnsbostäder efter förmåga skall tillhandahålla lägenheter efter behov som finns i kommunen, enligt separat överenskommelse.

Hemförsäkring

Kontraktsinnehavaren skall ha en gällande hemförsäkring.

Förturer

Förturer beviljas ej

Borgen

Borgen godtas ej

Vräkning eller avstängning

För det fall hyran inte betalas och kunden inte följer och/eller fullföljer överenskommen avbetalningsplan riskerar kunden avhysning samt avstängning från möjlighet att hyra hos AB Nykvarnsbostäder. Detta är också fallet vid upprepade störningar.

Beslutades i styrelsen 2019-10-30