



# Uthyrningspolicy

## Innehållsförteckning

Syfte.....	1
Köpoäng.....	2
Uthyrning av nyproducerade lägenheter .....	2
Krav för att bli godkänd som hyresgäst.....	2
Inkomst.....	2
Inkomstkrav, kvar att leva på .....	3
Byten .....	3
Uthyrning i andra hand.....	3
Övertagande av kontrakt.....	3
Uppsägning.....	4
Seniorboende 65 + .....	4
Kommunkontrakt .....	4
Spärregler .....	4
Undantag .....	4
Förturer .....	4
Borgen .....	4
Vräkning eller avstängning .....	4

## Syfte

Syftet med denna uthyrningspolicy är att tydliggöra vilka regler som gäller för att stå i kö och för att godkännas som hyresgäst hos AB Nykvarnsbostäder.

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.

### Köpoäng

Lägenheter tilldelas genom köpoäng. Följande beräkningsgrund gäller för köpoäng:

- Nya sökandes poäng beräknas från det datum man ställer sig i vår kö.
- Befintliga hyresgästers poäng beräknas från den dagen man aktiverar sig i vår kö.

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

### Uthyrning av nyproducerade lägenheter

Vid uthyrning av nyproducerade lägenheter har Nybos ledningsgrupp rätt att besluta om att tillämpa andra tilldelningsmetoder än köpoäng.

### Krav för att bli godkänd som hyresgäst

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

- Ha fyllt 18 år
- Vara skriven i Sverige eller EU-medborgare eller nordisk medborgare eller ha permanent uppehållstillstånd
- Inte ha några betalningsanmärkningar (kreditupplysning görs regelmässigt).
- Inte ha någon hyresskuld. Avstämning görs med tidigare hyresvärd.
- Ha skött hyresbetalningar och inte ha några störningsanmärkningar i sitt tidigare boende.
- Ha en gällande hemförsäkring.

### Inkomst

När en sökande erhåller eller befintlig hyresgäst 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)

Inkomst av kapital samt förmögenhet skall kunna styrkas via kopia på deklARATIONEN för föregående år, samt via kontoutdrag från bank.

Den sammanlagda inkomsten ska ha en varaktighet om minst sex månader före och efter kontraktskrivande.

Den sammanlagda inkomsten ska täcka kostnaderna för hyran för den aktuella lägenheten under minst tolv månader från och med inflyttningsdatumet.

### Inkomstkrav, kvar att leva på

Den sökandes inkomst ska räcka till för att betala hyran men den ska också täcka övriga levnadsomkostnader. Beräkningen av detta utgår från det så kallade normalbeloppet som bestäms av bla. hushållets storlek (antal personer, antal barn mm.)

Kronofogden bestämmer hur stort normalbeloppet ska vara en gång per år. Normalbeloppet är kopplat till konsumentprisindex som SCB fastställer på regeringens uppdrag

Se även <http://kronofogden.se/Hurmycketfardubehalla.html> för mer information.

### Byten

Både interna och externa byten skall godkännas av hyresvärderna. Den nya hyresgästen ska uppfylla samtliga 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 goda skäl. Studier, provsammanboende, sjukdom, arbete på annan ort och utlandsvistelse kan vara exempel på det.

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

## 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 den specifika 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 utifrån behov som finns i kommunen, enligt separat överenskommelse.

## Spärregler

Om en sökande inte uppfyller kraven spärras den sökande från att göra ytterligare intresseanmälningar. Detta kan ske om den sökande av olika anledningar misskött sig, inte uppfyller krav eller inte svarar på erbjudanden. Spärren finns kvar så länge omständigheterna kvarstår. Spärren hävs när den sökande kan påvisa att situationen ändrats.

## Undantag

I vissa fall kan Nykvarnsbostäder bedöma att det finns anledning att göra undantag från bostadskön från turordningen i bostadskön.

- Där behov finns att flytta hyresgäster som påverkas av omfattande reoveringar.
- Speciella situationer där befintlig hyresgäst tillåts byta till en billigare lägenhet.

## Förturer

Förturer beviljas ej

## Borgen

Borgen godtas ej

## Vräkning eller avstängning

I de 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 kan också bli konsekvensen vid upprepade störningar.