

Regler och Riktlinjer Uthyrning

Haninge Bostäder AB

1. REGLER OCH RIKTLINJER FÖR UTHYRNING INOM HANINGE BOSTÄDER AB.....	3
1.1 ÅLDER	3
1.2 FOLKBOKFÖRING	3
1.3 EKONOMI.....	3
1.3.1 Inkomst av tjänst.....	4
1.3.2 Pension/aktivitetsstöd.....	4
1.3.3 Studiebidrag	4
1.3.4 Etableringsstöd.....	4
1.3.5 A-kassa	4
1.3.6 Ränta på kapital, egna bankmedel och andra kapitaltillgångar.....	4
1.3.7 Bostadsbidrag/bidragförskott (försäkringskassan) och bostadstillägg.....	5
1.3.8 Underhållsbidrag	5
1.3.9 Barnbidrag.....	5
1.4 KREDITVÄRDIGHET	5
1.5 REFERENSER FRÅN TIDIGARE BOENDE	5
1.6 HEMFÖRSÄKRING	6
1.7 TRÅNGBODDHET.....	6
2 FÖRMEDLING OCH POÄNGBERÄKNING.....	6
2.1 KÖREGLER	6
2.1.1 Spärr.....	7
2.2 AKTIVT SÖKANDE	7
2.3 KONTRAKTSSKRIVNING.....	7
2.4 UTHYRNINGSPROCESSEN	7
2.5 HYRA	7
2.6 FÖRTUR VID OMFLYTTNING.....	8
3 STUDENTLÄGENHETER.....	8
4 UNGDOMSLÄGENHETER	8
5 NYPRODUKTION	9
6 UTHYRNING I ANDRA HAND	9
7 ÖVERLÅTELSE AV LÄGENHET.....	9
7.1 LÄGENHETSBYTE	9
8 UTHYRNING AV FÖRRÅD OCH PARKERING.....	9
9 UPPSÄGNING AV HYRESAVTAL	10
9.1 OMFLYTTNING	10
10 SAMARBETE MED HANINGE KOMMUN.....	10

1. REGLER OCH RIKTLINJER FÖR UTHYRNING INOM HANINGE BOSTÄDER AB

För att kunna hyra en lägenhet hos Hanninge Bostäder måste den sökande uppfylla de grundkrav som presenteras nedan. Är det två som ska stå på kontraktet så måste även den medsökanden uppfylla grundkraven. Om den/de sökande inte uppfyller punk 4 gällande trångboddhet (max antal personer beroende på antalet rum) finns skäl för avslag. Det är inte tillåtet för syskon samt föräldrar och barn att stå på lägenhetskontrakt tillsammans. I detta fall är det den person som har fått erbjudande på den aktuella lägenheten som ensam får stå på kontraktet. Den medsökande syskonet/ föräldern/ barnet får inte stå själv på kontraktet då köpoängen är personliga.

Var och en som uppfyller Hanninge Bostäders hyrespolicy kan teckna hyresavtal och bli hyresgäst hos Hanninge Bostäder. Det är den person som fått lägenhetserbjudandet som ska teckna hyresavtalet och bo i lägenheten.

1.1 ÅLDER

Bostad kan erhållas från 18 års ålder. Det går att registrera sig i bostadskön när man har fyllt 16 år.

1.2 FOLKBOKFÖRING

Den blivande hyresgästen ska ha svenskt personnummer, vara EU-medborgare, vara nordisk medborgare eller ha permanent uppehållstillstånd.

1.3 EKONOMI

För godkännande krävs det att den sökandes inkomst skall stå i proportion till den aktuella lägenhetens hyresnivå. När hyran är betald ska den sökande ha minst ett bestämt nettobelopp kvar per månad.

För 2018 är beloppet:

- 4 923 kronor för en ensamstående vuxen
- 8 133 kronor för sammanlevande makar eller sambor

plus (+) 2 612 kronor för barn till och med 6 år och/eller plus (+) 3 007 kronor för barn 7 år eller äldre

Beloppen ovan bestäms av riksdagen och justeras en gång per år.

<http://kronofogden.se/Hurmycketfardubehalla.html>

Sökande till ungdomslägenhet kan godkännas utan att uppfylla inkomstkravet med kompletterande borgen. Borgenären ska ha ordnad ekonomi och prövas enligt punkt 4 Ungdomslägenheter.

Som stadigvarande inkomst räknas:

- Inkomst av tjänst.

- Pension/aktivitetsstöd.
- Studiebidrag.
- Etableringsstöd.
- A-kassa.
- Ränta på kapital, egna bankmedel och andra kapitaltillgångar.
- Bostadsbidrag/bidragsförskott (försäkringskassan) och bostadstillägg.
- Underhållsbidrag.
- Barnbidrag.

Observera att försörjningsstöd inte räknas som stadigvarande inkomst.

1.3.1 Inkomst av tjänst

Till detta räknas inkomst av tjänst, föräldrapenning, inkomst av eget aktiebolag och inkomst av egen firma. Skall styrkas med intyg (ej äldre än sex (6) månader) samt referens krävs. De tre (3) senaste lönespecifikationerna ska bifogas till oss och vara från samma arbetsgivare som vi fått intyg och referens för. Inkomst ska styrkas sex (6) månader framåt från kontraktets start.

Om det finns en fast månadslön skall man dra av skatt enligt den skattetablell som anges på lönespecifikationen. Om det inte finns uppgift om skattetablell får man utgå från 30 % (månadslönen x 0,7). Om lönen varierar pga. antalet arbetade till eller eventuellt ob-tillägg skall slå ihop de tre senaste nettolönerna och dela på tre för att få fram snittlönen. Om sökande fått sjuk- eller föräldrapenning under de tre senaste månaderna skall det skickas med specifikation för utbetalning från Försäkringskassan. Vid visstidsanställning skall anställningen vara minst sex (6) månader från kontaktdagen eller styrkas med intyg på aktuellt medlemskap i A-kassa.

1.3.2 Pension/aktivitetsstöd

Skall styrkas med intyg, referens samt specifikation för de tre (3) senaste utbetalningarna, alternativt utdrag från banken där man ser att beloppet har betalats in på den sökandes konto de tre senaste månaderna.

1.3.3 Studiebidrag

Både studiebidrag och studielån räknas in. Specifikation för kommande utbetalningar samt kopia på beslut från CSN. Studieintyg där det framgår att utbildningen kommer att fortsätta sex (6) månader från kontraktets start. Om detta inte uppfylls kan det kompletteras med ett intyg där en arbetsgivare intygar att den sökande kommer att få arbete hos denne efter studiernas slut.

1.3.4 Etableringsstöd

Bifogas beslut från försäkringskassan samt de tre (3) senaste utbetalningsspecifikationerna.

1.3.5 A-kassa

Bifogas beslut från A-kassan. Beloppet som utbetalas till den sökande måste framgå för att detta skall kunna räknas med i mallen för godkännande. Möjlighet att bifoga utdrag från sin bank där de tre (3) senaste utbetalningarna framgår, hur många dagar som återstår där det framgår att ersättningen kommer att fortsätta sex (6) månader från kontraktets start.

1.3.6 Ränta på kapital, egna bankmedel och andra kapitaltillgångar

För att det egna kapitalet skall kunna adderas till den disponibla inkomsten ska du kunna visa att:

- Ditt totala tillgängliga kapital motsvarar minst 3 årshyror för den önskade maxhyran

- Kapitalet finns i Sverige
- Du har godkänts i vår kreditprövning.

Bifoga senaste deklARATIONEN eller annan handling som visar att kapitalet finns tillgängligt och tillhör dig.

1.3.7 Bostadsbidrag/bidragsförskott (försäkringskassan) och bostadstillägg

Beslut från försäkringskassan/pensionsmyndigheten och de tre (3) senaste utbetalningsspecifikationerna. Kan även styrkas med utdrag från den sökandes bank där de tre senaste utbetalningarna framgår. Detta gäller endast om utbetalningsspecifikationerna saknas. Om det inte finns något beslut i dagsläget kan vi räkna på ett preliminärt beslut genom kassakollen på följande länk:

<https://www.forsakringskassan.se/privatpers/kassakollen>.

När det gäller denna typ av bidrag behöver det inte styrkas sen (6) månader från kontraktets start.

1.3.8 Underhållsbidrag

Ska styrkas med avtal/beslut samt utdrag från den sökandes bank på de tre (3) senaste utbetalningarna.

1.3.9 Barnbidrag

Inget intyg krävs då barnbidraget samt barnets kostnad finns med i godkännande-mallen. Om den sökande har delat vårdnad med barnets förälder (endast om de är separerade) skall detta delas på två (2) i godkännande-mallen.

1.4 KREDITVÄRDIGHET

Den blivande hyresgästen ska ha ordnad ekonomi. När hyresgästen har tackat ja till ett lägenhetserbjudande och blivit på tur skall kreditupplysning tas. Generellt gäller att den blivande hyresgästen inte får ha några anmärkningar. Om den sökande har betalningsanmärkningar eller skulder sker en individuell prövning om han/hon trots dessa kan godkännas som hyresgäst. Om det gäller betalningsanmärkningar som inte är hyresbetalningar så ska de vara minst två (2) år gamla. Om det gäller hyresbetalningar gäller reglerna som beskrivs under punkt 1.5 nedan.

1.5 REFERENSER FRÅN TIDIGARE BOENDE

Haninge Bostäder tar alltid kontakt med tidigare hyresvärd eller bostadsrättsförening för att få veta mer om den blivande hyresgästen. Den sökande får inte ha störningsanmärkningar från tidigare boende eller ha misskött tidigare lägenheter de senaste åren. Har den blivande hyresgästen blivit avhyst på grund av bristande hyresbetalning kan ny prövning ske två (2) år efter att det tidigare hyresavtalet upphört. Den eventuella hyresskuld som finns skall vara betald innan prövning sker. Om avhysningen avsåg störningar i boendet kan prövning ske tidigast två (2) år efter det att det tidigare hyresförhållandet upphört. Har du negativ historik hos oss eller i tidigare boende nekar vi dig att söka lägenheter hos oss. Ytterligare exempel på negativ historik kan vara:

- Falsa uppgifter
- Olovlig andrahandsuthyrning
- Vanvård av lägenhet
- Hot eller våld mot personal

- Verkställd avhysning från tidigare boende
- Återtagen lägenhet

Om sökande eller medsökande har bostad behöver Haninge Bostäder se ett uppsagt hyreskontrakt alternativt försäljningsdokument för fastighet eller bostadsrätt före ett hyreskontrakt tecknas. I det fall man inte har hunnit få sin fastighet eller bostadsrätt såld vid avtalets ingående, kan man ingå ett avtal med särskilda villkor. Detta tillkommer som en separat bilaga.

1.6 HEMFÖRSÄKRING

Haninge Bostäders fastigheter är försäkrade men hyresgästens lösöre och omkostnader som uppkommer vid en eventuell evakuering eller uppsägning som följd av skada täcks inte av Haninge Bostäders försäkringar. Haninge Bostäder ställer därför som krav vid kvittering av nycklar till lägenheten att hyresgästen kan uppvisa gällande avtal/försäkringsbrev om hemförsäkring.

1.7 TRÅNGBODDHET

Haninge Bostäders lägenheter är byggda för ett max antal personer som får vara boende i bostaden samtidigt. Syftet är att förhindra osunda boendeförhållanden för dem som bor trångt. Men även för kringboende som påverkas enligt § 25 Hyreslagen gällande sundhet, ordning och gott skick.

- 1 rum och kök: en familj på max 3 personer
- 2 rum och kök: en familj på max 4 personer
- 3 rum och kök: en familj på max 6 personer
- 4 rum och kök: en familj på max 8 personer
- 5 rum och kök: en familj på max 10 personer

2 FÖRMEDLING OCH POÄNGBERÄKNING

Alla lediga lägenheter läggs ut på Haninge Bostäders hemsida och förmedlas utifrån kötid. Undantag är de lägenheter som skall erbjudas till Haninge kommun. Dessa lägenheter används för uthyrning i andra hand till personer i behov av individuellt stöd och hanteras av socialförvaltningen. Förtur medges ej utom vid omflyttning, se Förtur vid omflyttning 2.6 Förtur vid omflyttning.

2.1 KÖREGLER

För att söka bostad hos Haninge Bostäder måste den sökande vara registrerad. Det gör man på Haninge Bostäders hemsida/ Kundanmälan. När man anmäler sig som kund och aktiverar sin köplats börjar systemets poängräkning med en (1) poäng per dag.

Behöver sökande hjälp med att registrera sig som sökande via hemsidan är de välkomna in på kontoret så hjälper personal från Haninge Bostäder till.

Att vara registrerad som sökande är kostnadsfritt.

2.1.1 Spärr

Den sökande kan tacka nej till maximalt fem (5) erbjudanden eller välja att inte svara på maximalt tre (3) erbjudanden under sex (6) månader. Därefter spärras möjligheten att söka lägenhet under sex (6) månader. Om den sökande inte svarar eller kommer in med begärda uppgifter räknas det som ett nej-svar. Kötiden påverkas inte av detta.

2.2 AKTIVT SÖKANDE

Sökande måste vara aktivt sökande. Minst en gång var artonde månad (1,5 år) måste man logga in med sina uppgifter (användarnamn och lösenord) på Haninge Bostäders hemsida och bekräfta/uppdatera sina uppgifter.

Den som inte är aktivt sökande d.v.s. inte loggar in på hemsidan var artonde månad (1,5 år) tappar sin plats i kösystemet och hamnar på noll (0) poäng. Om man inte har loggat in på ytterligare 52 dagar efter att man har förlorat sin köpoäng, kommer kundprofilen att raderas helt.

2.3 KONTRAKTSSKRIVNING

Haninge Bostäder ställer krav vid kvittering av nycklar till lägenheten att hyresgästen kan uppvisa gällande avtal/försäkringsbrev om hemförsäkring samt ett kvitto på att den första månadshyran är betald.

2.4 UTHYRNINGSPROCESSEN

Den sökande i uthyrningsprocessen

Blivande hyresgäst söker aktivt de lediga lägenheter som annonseras och anmäler sitt intresse för en ledig lägenhet som motsvarar den sökandes önskemål. Intresseanmälan registreras på Haninge Bostäders hemsida.

Haninge Bostäders del i processen

Haninge Bostäder kontakter de 10 intressenter med högst köpoäng som alla får titta fysiskt på lägenheten. Den med högst köpoäng som vill ha lägenheten och blir godkänd får sedan teckna ett hyresavtal.

Den sökande bör endast söka de lägenheter som är av intresse eftersom han/hon bara får registrera sig på tre (3) lägenheter åt gången.

För den sökande som fått visningserbjudande av lägenhet är det obligatoriskt att innan man tackar ja till erbjudandet ska man ha tittat på den erbjudna lägenheten.

2.5 HYRA

När hyresgästen hämtar nycklarna till sin nya bostad ska kvitto på inbetalning av den första hyran uppvisas.

Hyran skall därefter betalas in senast den sista vardagen i varje månad. Hyresgästen kan välja att få hem sin hyresavi i brevlådan, betala med autogiro samt att få den skickad till sig med e-faktura. Om hyran inte inbetalas i tid kommer den att skickas vidare till ett inkassobolag.

2.6 FÖRTUR VID OMFLYTTNING

En förfrågan om förtur kan anmälas av befintlig hyresgäst, dock inte på specifik lägenhet. Beslut om förtur beslutas av ledningsgruppen på Haninge Bostäder för hyresgäster som fått väsentligt förändrade behov. Det avser förändringar som sker utan möjlighet för hyresgästen att påverka som; medicinska skäl, funktionsnedsättning, ålderdom eller väsentligt ändrade ekonomiska förhållanden. Medicinska skäl innebär att hyresgästen inte kan ta sig i och ur sin befintliga bostad. Detta skall styrkas med läkarintyg. Köpoängen kommer att nollställas när nytt kontrakt tecknas.

3 STUDENTLÄGENHETER

Haninge Bostäder hyr ut studentlägenheter. För att få hyra en sådan krävs följande:

- Den sökande studerar på högskola, universitet eller annan eftergymnasial utbildning. Eftergymnasial utbildning finns i flera former, bl.a. universitetsutbildning, YH-utbildning (yrkeshögskola), folkhögskoleutbildning eller privat yrkesutbildning.
- Utbildningen måste kunna styrkas med skriftligt intyg från skolan.
- Den sökande måste ha ersättning från CSN, vilket ska styrkas med intyg från CSN eller intyg på etableringsstöd.

När en hyresgäst bor i en studentlägenhet förlorar han/hon inte sina köpoäng i den vanliga lägenhetskön

4 UNGDOMSLÄGENHETER

Haninge Bostäder hyr ut ungdomslägenheter. För att få hyra en sådan krävs att den sökande är i åldern 18-26 år. För denna grupp gäller särskilda regler enligt följande:

- Den blivande hyresgästen får inte ha skulder och/eller betalningsanmärkningar som avser hyresskulder, vare sig till Haninge Bostäder eller annan hyresvärd.
- Om den blivande hyresgästen sammanlagda inkomster inte står i proportion till den aktuella hyresnivån kan den sökande, i undantagsfall, godkännas om borgensförbindelse med godtagbar borgensman tecknas eller hyresgaranti. Vid prövning av om borgensmannen är godtagbar skall beaktas att inkomster och tillgångar finns så att borgensmannen dels klarar sin egen ekonomi och dels kan betala uteblivna hyror för hyresgästen.

När en hyresgäst bor i en ungdomslägenhet förlorar han/hon inte sina köpoäng i den vanliga lägenhetskön

Studentlägenheter som ej går att hyra ut gör Haninge Bostäder om till ungdomslägenheter under 4 år, du som hyresgäst avsäger dig besittningsskyddet och är ett tidsbegränsat boende.

5 NYPRODUKTION

Vid nyproduktion hyrs lägenheterna ut i första hand enligt Haninge Bostäders huvudregel att de förmedlas på Haninge Bostäders hemsida och de med högst köpoäng får erbjudande.

I andra hand hyrs lägenheterna ut i enlighet med styrelsens beslut för det unika projektet.

6 UTHYRNING I ANDRA HAND

En lägenhetsinnehavare kan under speciella omständigheter upplåta sin lägenhet i andra hand. Haninge Bostäder följer praxis i hyreslagen.

Vid upplåtelse i andra hand är det alltid förstahandshyresgästen som ansvarar för lägenheten. Upplåtelse kan ske tidigast en (1) kalendermånad efter att komplett ansökan kommit Haninge Bostäder tillhanda och tillstånd kan högst gälla under ett (1) år.

7 ÖVERLÅTELSE AV LÄGENHET

En hyresgäst kan under vissa omständigheter överlåta sin lägenhet till annan person. Haninge Bostäder accepterar överlåtelser enligt de regler som anges i hyreslagen. Överlåtelser kan ske tidigast två (2) kalendermånader efter det att en komplett ansökan kommit Haninge Bostäder tillhanda. Ärendet kan avgöras genom dom i äktenskapsskillnad, bodelningsförrättning eller genom prövning i Hyresnämnden.

7.1 LÄGENHETSBYTE

En hyresgäst kan välja att byta sin hyresrätt i syfte att erhålla en annan bostad. Grundkrav för att kunna göra ett direktbyte är att hyresgästen måste ha beaktansvärda skäl för bytet och ha bott i lägenheten i minst 1 år. Den tillträdande hyresgästen ska även ha goda referenser samt uppfylla kraven som framgår i punkt 1.3, 1.4 samt 1.5. Ett byte kan endast ske efter godkännande från Haninge Bostäder samt från resterande hyresvärdar som är inblandade i ärendet.

8 UTHYRNING AV FÖRRÅD OCH PARKERING

Förråds- och parkeringsutrymmen hyrs i första hand ut till Haninge Bostäders hyresgäster. I det fall det finns vakanta objekt får även externa hyresgäster möjlighet att hyra parkering och/eller förråd.

9 UPPSÄGNING AV HYRESAVTAL

Uppsägning av hyresavtal ska göras skriftligt. Samtliga personer på hyresavtalet ska underteckna uppsägningen.

Vid uppsägning av huvudavtal upphör som huvudregel även underliggande hyresavtal om inte hyresgäst flyttar inom Haninge Bostäders bestånd.

Avflyttning ska ske tre (3) kalendermånader efter det att uppsägningen kommit till Haninge Bostäder tillhanda. Vid dödsfall måste dödsboet säga upp lägenheten inom en (1) månad från dödsfallet för att uppsägningstiden ska bli en (1) månad. I annat fall gäller uppsägningstid på tre (3) månader enligt avtalet.

Önskar hyresgästen avflytta tidigare än det formella uppsägningsdatumet ger hyresgästen med sin underskrift av denna uppsägning Haninge Bostäder rätt att hyra ut lägenheten till angivet önskat avflyttningsdatum. Haninge Bostäder 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.

Två besiktningar kommer att ske under uppsägningstiden, en avflyttningsbesiktning och en slut- och städbesiktning.

9.1 OMFLYTTNING

För boende hos Haninge Bostäder AB räknas köpoäng fr.o.m. dagen för undertecknandet av det senaste gällande hyresavtalet för den egna bostaden. En och en halv (1,5) poäng per dag. Om man flyttar från Haninge Bostäder får man endast behålla köpoängen som motsvarar en (1) poäng per dag.

Sökande måste vara aktivt sökande. Minst en gång var artonde månad (1,5 år) måste man logga in med sina uppgifter (användarnamn och lösenord) på Haninge Bostäders hemsida och bekräfta/uppdatera sina uppgifter.

Den som inte är aktivt sökande d.v.s. inte loggar in på hemsidan var artonde månad (1,5 år) tappar sin plats i kösystemet och hamnar på noll (0) poäng. Om man inte har loggat in på ytterligare 52 dagar efter att man har förlorat sin köpoäng, kommer kundprofilen att raderas helt.

10 SAMARBETE MED HANINGE KOMMUN

Haninge Bostäder har ett gott samarbete med kommunen i bostadsärenden. En gång per kvartal hålls möten, där det diskuteras försökslägenheter för personer, som är färdig-behandlade för missbruk av något slag. I de fall Haninge Bostäder och Haninge kommun kommer överens, står kommunen för

avtalet. Detta gäller endast om personen har ett socialt nätverk, som garanterar att boendet fungerar.

Kommunen kan också ha behov av lägenheter för träningsboende, utredningar för familjer i kris, nyanlända mm.

Haninge Bostäder skall enligt operativa ägardirektiv agera enligt nedan:

Haninge Bostäder hyr per december 2016 ut 45 lägenheter till Haninge kommun. Enligt operativa ägardirektiv från ägaren Haninge kommun skall Haninge Bostäder snarast erbjuda kommunen att hyra fler lägenheter så att Haninge kommun har möjlighet att i ett första skede hyra totalt 105 lägenheter. Haninge Bostäder vill, samtidigt som man uppfyller ägardirektivet, erbjuda sina kunder som står i bolagets kö möjlighet att erhålla lägenhet. För att balansera ägardirektivet och kundernas behov kommer bolaget, fram till det att antalet 105 lägenheter är uppfyllt, att förmedla 1/3 av de lediga lägenheterna till sin kö och erbjuda Haninge kommun att hyra resterade 2/3. Efter att talet 105 har uppnåtts skall Haninge Bostäder tom 2019-10-01 erbjuda Haninge kommun att hyra 25 % av de lägenheter Haninge Bostäder förmedlar. Därefter skall Haninge Bostäder erbjuda Haninge kommun att hyra 10 % av de lägenheter Haninge Bostäder förmedlar.