

Uthyrningspolicy

2022-03-10



Innehållsförteckning

Riktlinjer för uthyrning	3
Etiska regler inom bolaget.....	3
Krav på folkbokföring på adressen.....	3
Pendlingsavstånd.....	3
Trångboddhet.....	3
Knivstabostäders godkännandekriterier	4
Inkomstkrav.....	4
Godkända inkomster	4
Kreditupplysning.....	5
Uthyrning till Knivsta kommun.....	5
Övriga uthyrningsvägar	5
Byte av lägenhet.....	5
Överlåtelse	5
Andrahandsuthyrning.....	6
Uppsägning.....	6
Hyresgäster som missköter sitt kontrakt	7
Policyns omfattning.....	7

Besöksadress Centralvägen 19E

Postadress 741 40 Knivsta

Tel 018-34 70 00

knivstabostader@knivsta.se

www.knivstabostader.se

Riktlinjer för uthyrning

Uthyrning sker via bostadskön som förmedlas via Uppsala Bostadsförmedling, samt genom interna byten och till Knivsta Kommun. Hanteringen av bostadskön utgår ifrån Uppsala Bostadsförmedlings förmedlingsregler. Uthyrning till Knivsta Kommun sker enligt ägardirektiven, i form av kommunägda kontrakt samt social förtur via Socialtjänsten.

Etiska regler inom bolaget

Valet av hyresgäst ska grundas på denna policy. Anställda inom bolaget får inte på något sätt gynna sig själv, vänner eller släktingar eller att ta emot någon form av ekonomisk eller annan ersättning för en lägenhet.

- Diskriminering får inte förekomma. Bolaget behandlar ingen annorlunda på grund av t ex etniskt ursprung, sexuell läggning eller religiös bakgrund.
- Mutor och egenintresse får inte förekomma.
- Vid en eventuell jävsituation ska de anställda i bolaget använda gott omdöme och försiktighet.

Krav på folkbokföring på adressen

Personen på kontraktet binder sig till att vara folkbokförd på objektets adress enligt avtal (om inte annat avtalats). Att vara folkbokförd på annan adress bryter mot avtalet och mot gällande lagar och är därmed skäl till uppsägning. Sker detta skickas en rättelseanmaning och sedan uppsägning vid utebliven förändring.

Pendlingsavstånd

Syftet med hyreskontraktet ska vara att hyresgästen ska ha sitt stadigvarande boende i bostaden. Pendlingsavstånd till arbetsplats ska därför ej överstiga vad som anses vara ett normalt pendlingsavstånd (som riktvärde bör det ej överstiga 1,5 timmes resväg från bostaden).

Trångboddhet

För att minska slitage i lägenheten och för att ventilation ska kunna fungera optimalt i våra fastigheter använder vi oss av följande rekommendation av antal boende per lägenhet.

1 rok – max 3 personer

2 rok – max 4 personer

3 rok – max 6 personer

4 rok – max 8 personer

5 rok – max 10 personer

Knivstabostäders godkännandekriterier

Dessa kriterier avser den som blir erbjuden en bostad av Knivstabostäder AB samt Kommunfastigheter i Knivsta ABs bostäder. Bolagets kriterier gällande uthyrning ska uppfyllas och en kreditupplysning görs på den sökande. Den sökande behöver vara över 18 år vid kontraktsskrivningen.

Inkomstkrav

Vid bedömning av inkomst utgår bolaget ifrån Riksnormen samt hur många personer som kommer att bo i bostaden. Riksnormen är det belopp som socialstyrelsen bedömer att en person ska ha kvar efter att hyran är betald. Beloppet ändras årligen för att utgå från en god levnadsstandard. Om kontraktet skrivs av en person med barn så tas barnet/barnen med i beräkningen för hur mycket pengar som ska finnas kvar när hyran är betald.

Om flera personer ska bo tillsammans i bostaden kan de använda sina gemensamma inkomster för att uppfylla hyresvärdens inkomstkrav. Detta förutsätter att den medsökanden är den sökandes make/maka, kommer att leva under samboliknande förhållanden eller anses som närstående till den sökande. Avsikten ska vara att bo gemensamt i bostaden och kraven för uthyrning måste i övrigt uppfyllas av bägge parter.

Godkända inkomster

Den sökande ska kunna visa upp ett inkomstintyg som visar på en stabil och fast inkomst, enligt nedanstående kriterier. Intyget får inte vara äldre än en månad.

- Inkomst av tjänst eller eget företagande
Egen firma: hyresgästen ska kunna styrka inkomsten med bland annat senast inlämnad deklaration till Skatteverket, registerutdrag från Skatteverket, aktuell resultat- och balansrapport. Egna företagare ska ha varit verksamma minst 1 år.
- Timanställning/behovsanställning/provanställning: den sökande ska kunna uppvisa senaste 6 månaders utbetalningar. Vid dessa anställningar kontaktas nuvarande arbetsgivare om referens och om ev. fortsatt anställning.
- Vikariat/projektanställning: Samma som ovanstående.
- A-kassa: Kunna uppvisa intyget om godkänd A-kassa och summan för utbetalningen.
- Studiebidrag från CSN: Godkänt intyg från skolan att sökande fortfarande studerar.
- Pension: Intyg om utbetalning för aktuellt år (pension går ej att styrka framåt i tiden).
- Föräldrapenning / sjukersättning: Intyg från försäkringskassan. Utgår ifrån den årliga sjukgrundande inkomsten (SGI).
- Barnbidrag: Intyg från försäkringskassan för antal barn = summa utbetalning.
- Bostadsbidrag: kopia på beviljat bostadsbidrag från nuvarande boende.
- Aktivitetsersättning: beviljat intyg från Försäkringskassan.
- Etableringsersättning: beviljat intyg från Försäkringskassan.
- Ungdomsboende: Borgen tillåts till ungdomar till och med 26 år.

Kreditupplysning

Bolaget gör alltid en kreditupplysning vid nya hyresgäster. Sökande får inte ha betalningsanmärkningar hos Kronofogdemyndigheten eller aktuella skulder.

Uthyrning till Knivsta kommun

Knivstabostäder erbjuder kommunen ett antal lägenheter åt personer som kommunen anser särskilt behövande. Detta styrs av bolagets ägardirektiv. Bostadskontraktet skrivs mellan bolaget och Kommunen. Kommunen står då som ansvarig för bostaden och hyr i sin tur ut den till personen i andrahand.

Övriga uthyrningsvägar

Lägenheter med kort tid till inflyttning kan hyras ut på annat sätt.

Detta kan exempelvis uppstå när lägenheten

- Har erbjudits via bostadskön men erbjudna kunder har tackat nej
- Är ledig genom övergivande eller avhysning
- Är ledig genom färdigställande av reparation/renovering
- Är uppsagd genom byte och tid till inflyttning är kort

Byte av lägenhet

Alla hyresgäster som har ett förstahandskontrakt har enligt hyreslagen rätt att använda sin bostadslägenhet för byte till annan bostad, under förutsättning att hyresvärden ger sitt medgivande. Vid förfrågan om byte genomför hyresvärden alltid kontroll för att undvika felaktiga byten och handel med hyreslägenheter.

Överlåtelse

En hyresgäst kan i vissa fall överlåta sitt bostadskontrakt till en annan person. Hyresgästen ska då uppge skäl till detta.

Överlåtelse makar och sambon

Äkta makar och samboende har rätt att överta kontraktet om förhållandet upplöses och lägenheten använts som gemensam bostad.

Överlåtelse till annan närstående

Överlåtelse av hyreskontraktet kan ske om personerna varit varaktigt sammanboende i ca 3 år. Som närstående räknas föräldrar, barn, syskon och samboende med gemensamt hushåll.

Hantering vid separationer

Vid skilsmässa eller separation kan, enligt reglerna för skilda vägar, den som flyttar ut få tillgodoräkna sin boendetid. Syftet är att underlätta för båda att bo kvar inom Knivstabostäder.

Andrahandsuthyrning

Huvudregeln är att hyresgästen inte får hyra ut eller på något annat sätt upplåta lägenheten i andra hand till någon annan för självständigt brukande utan hyresvärdens samtycke. Hyresgästen har rätt att upplåta sin hyresrätt i andra hand om han/hon av olika skäl ska vistas på annan ort under en begränsad tid.

För att hyra ut i andrahand ska hyresgästen ha bott i bostaden i minst 6 månader, eftersom avsikten med bostaden ska vara att själv bo i den. Tillstånd till andrahandsupplåtelse ges normalt för högst 1 år och baseras på vad skälet till uthyrningen är. Tillståndet kan förlängas efter ny ansökan.

I en andrahandsuthyrning är hyresförhållandet mellan hyresvärd och förstahandshyresgäst orubbat under upplåtelse tiden. Förstahandshyresgästen är juridiskt ansvarig för bostaden och sitt kontrakt med hyresvärden. Vid eventuella störningar eller uteblivna betalningar är det förstahandshyresgästen som är ansvarig för dessa. Kontraktet mellan första- och andrahandshyresgästen är ett eget kontrakt som är oberoende av kontraktet mellan hyresvärden och förstahandshyresgästen. Andrahandshyresgäster har inte rätt att överta hyresrätten.

Olovlig andrahandsuthyrning

Om en hyresgäst hyr ut i andrahand utan hyresvärdens godkännande bryter detta mot hyresavtalet som ingåtts. Detta är normalt skäl för uppsägning om ändring inte sker.

Uppsägning

Uppsägningstiden för en bostad är tre kalendermånader för ett tillsvidareavtal. Om hyresgästen säger upp kontraktet i mitten av en månad räknas alltså uppsägningen tre månader framåt från och med månadskiftet därefter. Detta gäller även om hyresgästen väljer att lämna bostaden innan denna period har gått ut. En uppsägningsblankett måste alltid signeras och skickas till hyresvärden.

Uppsägning vid dödsfall

Vid dödsfall ska ett dödsintyg skickas in till hyresvärden, tillsammans med en uppsägning som är undertecknad av samtliga dödsbodelägare. Om en av dödsbodelägarna ensam vill

hantera dödsboet och uppsägningen så krävs fullmakt från alla övriga dödsbodelägare. Vid dödsbo gäller särskilda uppsägningsregler – i de fall uppsägningen inkommer inom en månad från dödsfallet gäller en månads uppsägningstid (om inte dödsbodelägarna vill ha längre uppsägningstid). Inkommer uppsägningen senare än en kalendermånad efter dödsfallet gäller vanlig uppsägning om tre kalendermånader.

Hyresgäster som missköter sitt kontrakt

En hyresgäst som missköter sitt hyreskontrakt kan bli uppsagd, enligt bestämmelser i Jordabalkens 12 kap, hyreslagen. En uppsägning grundar sig på att hyresgästen har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att kontraktet inte ska förlöpa. Skäl till uppsägningar från hyresvärdens sida kan exempelvis vara uteblivna eller sena hyresinbetalningar, eller störningar i bostaden.

Uppsägning pga. sena eller uteblivna betalningar

Då hyran är en del av avtalet som hyresvärden ingått med hyresgästen så bryter en hyresgäst mot avtalet om denne inte betalar i tid. Detta medför att hyresvärden juridisk sett vid uteblivna och sena betalningar har rätt att säga upp bostaden pga. förverkande. Hyra för bostaden är en förskottsbetalning och ska betalas inom förfallodatumet, som förfaller den sista vardagen i månaden.

Rutinen för hur hyresvärden hanterar hyresskulder och uteblivna betalningar är framtagen i syftet att undvika stora hyresskulder, avhysningar samt personbedömningar. Alla fall hanteras i enlighet med policyn, som är utformad med hyresgästens bästa i åtanke.

Uppsägning pga. störningar

En hyresgäst kan även bli uppsagd pga. störningar i bostaden. Störningarna kan exempelvis vara hög ljudvolym i så pass hög grad att grannarna störs vid återkommande tillfällen.

Policyns omfattning

Denna uthyrningspolicy innefattar bostadslägenheterna på Knivstabostäder AB samt Kommunfastigheter i Knivsta AB.

Avvikelse

Avvikelse från denna policy ska alltid godkännas skriftligen av VD.

Uppdatering av policyn

Styrelsen kan komma att uppdatera uthyrningspolicyn löpande. Den senaste versionen av policyn finns publicerad på Knivstabostäders hemsida.