

Uthyrningsregler

Syfte och övergripande principer

På AB Nykvarnsbostäder (Nybo) är vårt uppdrag att erbjuda trygga, trivsamma och välfungerande boendemiljöer för dig som bor i Nykvarns kommun. När vi hyr ut bostäder strävar vi alltid efter att vara rättvisa, transparenta och visa socialt ansvar, samtidigt som vi håller en god ekonomi och ser till att våra fastigheter sköts på ett ordnat sätt.

Vi vill att du som söker bostad hos oss ska känna dig välkommen, oavsett nationalitet, religion eller kön. Syftet med våra bostadskontrakt är att du ska få ett stadigvarande och tryggt hem – för dig och ditt hushåll.

Så fungerar vår bostadskö

Alla våra lediga lägenheter hyrs ut via vår bostadskö. Du kan ställa dig i kön från det att du fyllt 16 år. För att behålla din kötid behöver du logga in minst en gång per år på Mina Sidor. Tackar du nej eller inte svarar på tre erbjudanden förlorar du din köplats. Lediga lägenheter hittar du på vår hemsida – där anmäler du också ditt intresse.

Dina köpoäng är personliga och nollställs när du får ett förstahandskontrakt. Vid dödsfall kan poängen överlåtas till make/maka eller sambo, om ni bott tillsammans i minst tre år.

Med undantag för våra seniorlägenheter 65+, som bara hyrs ut till personer över 65 år, förmedlar vi alla lägenheter utifrån kötid – vi ger alltså inga förturer. Däremot samarbetar vi med Nykvarns kommun, som hyr vissa lägenheter av oss för att hjälpa personer med särskilda behov.

Snabb inflyttning – särskilda villkor

I vissa fall kan vi erbjuda en lägenhet med mycket kort varsel, till exempel om den stått vakant en tid eller har blivit ledig med kort framförhållning. Vi kallar detta **snabb inflyttning**. Det innebär att du som erbjuds kontraktet får möjlighet att flytta in snabbt, men också att:

- Uppsägningstiden för nuvarande bostad inte kan tas hänsyn till.
- Dubbel hyra kan uppstå, dvs. att du kan behöva betala både hyran för din nuvarande bostad och för den nya lägenheten under en övergångsperiod.

Genom att tacka ja till en lägenhet med snabb inflyttning godkänner du detta villkor. Alla andra grundkrav och ekonomiska bedömningar gäller som vanligt.

Grundkrav för att bli hyresgäst

För att vi ska kunna erbjuda dig ett kontrakt behöver du:

- Visa att du har behov av bostad
- Vara myndig och folkbokförd i Sverige eller ha medborgarskap inom EES
- Ha en inkomst som täcker både hyran och dina övriga levnadsomkostnader
- Visa att du skött tidigare boenden, till exempel att du inte orsakat störningar eller haft hyresskulder

Har du redan ett förstahandskontrakt eller äger en bostad, behöver du säga upp eller sälja denna.

Ekonomisk prövning

För att godkännas som hyresgäst krävs normalt att du:

- Har en regelbunden inkomst (lön, pension, studiemedel, etableringsersättning etc.)
- Har en inkomstnivå som medger att hyran kan betalas utan risk för framtida betalningsproblem
- Är fri från betalningsanmärkningar och hyresskulder

Inkomstprövning

Din ekonomi ska räcka till för att betala hyran men den ska också täcka övriga levnadsomkostnader. Beräkningen av detta utgår från det så kallade normalbeloppet som bland annat bestäms av hushållets storlek

Kronofogden bestämmer hur stort normalbeloppet ska vara en gång per år, se <http://kronofogden.se/Hurmycketfardubehalla.html> för mer information.

För att få hyra en lägenhet behöver du ha haft en tillräcklig inkomstnivå i minst sex månader före kontraktsskrivandet och du behöver kunna visa att stadigvarande kommer att fortsätta att ha en tillräcklig inkomstnivå (normalt genom fast anställning eller pension).

Med inkomst menas:

- Lön, pension eller inkomst från näringsverksamhet
- A-kassa eller av kommunen styrkt försörjningsstöd
- Föräldrapenning, barnbidrag, underhållsbidrag
- CSN (bidrag/lån), inackorderingsbidrag
- Bostadsbidrag, sjuk- och aktivitetsersättning

Kapital som grund för ekonomisk bedömning

Om du saknar tillräcklig inkomst men har **tillgångar i form av kapital** som påvisbart kan användas för att betala hyran under en längre period (minst 12 månader), kan detta beaktas vid bedömningen.

Inkomst av kapital och/eller förmögenhet ska i så fall 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.

Betalningsanmärkningar och skulder

Huvudregeln är att vi inte tillåter betalningsanmärkningar eller hyresskulder. För att kontrollera detta tar vi ut en kreditupplysning och kontaktar tidigare hyresvärd.

Tidigare betalningsanmärkningar är dock **inte automatiskt diskvalificerande**. En individuell bedömning kan göras med hänsyn till:

- Anmärkningarnas ålder och omfattning
- Skuldernas art (t.ex. tidigare hyresskulder väger tyngre)

- Om du har en pågående skuldsanering eller avbetalningsplan
- Om förbättrad ekonomi kan styrkas (t.ex. fast anställning, minskad skuldnivå)

Borgen

Vi accepterar inte borgensman som ersättning för inkomstkrav – med ett undantag: Studerar du heltid på högskola eller universitet och har för låg inkomst kan en borgenär godkännas. Borgenären måste ha en stabil och tillräcklig ekonomi för att kunna betala hyran om du inte gör det.

Undantagsbedömning

Ibland uppfylls inte alla krav fullt ut. Om det ändå finns goda skäl kan vi göra undantag – men det kräver en noggrann bedömning och ett beslut av vår VD eller controller.

Rimligt antal boende per lägenhet

För att förhindra osunda boendeförhållanden i våra fastigheter tillämpar vi Boverkets generella rekommendationer angående hur många som får bo i en lägenhet. Det innebär följande:

- 1 rum och kök, max 2 personer
- 2 rum och kök, max 3 personer
- 3 rum och kök, max 4 personer
- 4 rum och kök, max 6 personer
- 5 rum och kök, max 8 personer

För enskilda lägenheter och vissa fastigheter kan, i undantagsfall, andra bestämmelser tillämpas. Av hyreskontraktet kommer det att framgå hur många som får bo i lägenheten.

Krav på hemförsäkring

Alla som bor hos oss måste ha en gällande hemförsäkring, det är ett krav i hyresavtalet. Orsaken till det är bland annat att du utan hemförsäkring skulle riskera att bli både bostadslös och djupt skuldsatt om det värsta skulle hända, exempelvis om du skulle förorsaka en brand.

För att få flytta in hos oss måste du visa för oss att du har tecknat en hemförsäkring för lägenheten. Det gör du genom att uppvisa ett försäkringsbrev för den adress du önskar flytta till. Försäkringen ska gälla från det datum du tillträder lägenheten.

Det enklaste är om du i förväg köper en hemförsäkring som börjar gälla vid tillträdesdagen och visar den för oss i samband med kontraktsskrivningen, men det går också bra att visa den vid ett senare tillfälle. Tänk dock på att vi inte kan lämna ut nycklarna utan försäkringsbevis.

Överlåtelse av kontrakt

Om din livssituation förändras, till exempel vid skilsmässa, kan du i vissa fall överlåta kontraktet till en närstående. Vi behöver i så fall en skriftlig ansökan.

Förutsättningar för att vi ska kunna godkänna en överlåtelse är:

- Du ska **inte själv använda hyresrätten** som bostad. Det går alltså inte att överlåta hyreskontraktet för att man tillfälligt ska flytta därifrån, eller bo i bostaden någon dag i veckan framöver.

- Den nya hyresgästen ska vara **närstående** (i regel partner eller släkting i rakt nedåt eller uppåstigande led).
- Den som ska överta kontraktet måste varaktigt, normalt minst tre år, ha **sammanbott** med dig och delat hushåll. Inneboende räknas inte som sammanboende enligt hyreslagen.
- Den som ska ta över kontraktet måste självständigt uppfylla de krav vi ställer för att bli godkänd som hyresgäst.

Byten

Om du av någon orsak skulle vilja byta lägenhet med någon gäller det här:

Du måste ha bott i lägenheten i minst ett år. Detsamma gäller för personen du vill byta med. Enligt hyreslagen ska du ha "beaktansvärda" skäl för att kunna byta din lägenhet. Med det menas exempelvis ändrade familjeförhållanden, behov av en mindre eller större bostad, att du ska börja nytt arbete eller studera på annan ort.

Vid ett byte gör vi en prövning av personen du vill byta med på samma sätt som vi prövar vanliga hyressökande.

Innan vi godkänner bytet gör vi en besiktning av lägenheten. Om debitering av eventuella skador kommer ifråga måste kostnaden betalas innan vi skriver ett nytt avtal.

Observera att det är **olagligt** att begära eller ge ersättning för att genomföra ett lägenhetsbyte.

Uthyrning i andra hand

Vill du hyra ut i andra hand behöver du alltid vårt godkännande i förväg. Om du hyr ut utan ett sådan godkännande kan det utgöra grund för uppsägning utan föregående varning.

För att få hyra ut din lägenhet krävs att det är under en kortare avgränsad tid, att du har beaktansvärda skäl som studier eller arbete på annan ort, provsammanboende eller behandling av sjukdom. Det krävs också att du informerar oss om vem du tänker hyra ut till och att vi godkänner denne som andrahandshyresgäst.

Observera att det är du som innehavare av förstahandskontraktet som ansvarar för att hyran blir betald, att lägenheten vårdas och att det är du som ansvarar för att störningar inte förekommer. Tänk därför på att kontrollera andrahandshyresgästen noggrant innan du hyr ut.

Uppsägning

Vill du flytta? Då säger du upp ditt kontrakt skriftligen. Uppsägningstiden är tre månader. För dödsbon gäller en (1) månad, om uppsägning sker inom en månad från dödsfallet.

Riktiga uppgifter – vårt gemensamma ansvar

Vi vill att alla ska kunna lita på att vårt kösystem är rättvist. Om du lämnar oriktiga uppgifter eller intyg kan du bli spärerad från att söka bostad hos oss i två år. Har du redan skrivit kontrakt kan det leda till uppsägning. Vi förbehåller oss även rätten att polisanmäla vid misstänkt brott.

Vi tillåter inte heller att du använder webbtjänster eller system som automatiskt anmäler intresse åt dig.

Om det inte fungerar

Tyvärr händer det att vi tvingas säga upp hyresavtal genom det som i folkmun kallas "vräkning". Det sker till exempel när hyran inte blir betald i tid, när en hyresgäst missbrukar sitt hyresavtal (exempelvis genom olovlig andrahandsuthyrning) eller om någon uppenbart och upprepade gånger förorsakar störningar. I sådana fall är vi extra noga med att följa gällande hyreslag.