

# Uthyrningspolicy AB Upplands-Brohus

(Beslutad av styrelsen 2019-06-04, rev 2 2019-12-03, rev 3 2020-09-15 gäller from 2020-01-01)

## 1. Syfte

AB Upplands-Brohus har till uppgift att inom Upplands-Bro kommun bedriva bostadsförsörjning. Syftet med denna policy är att skapa förutsättningar för en rättvis och likformig bedömning av bostadssökande vid uthyrning av bostadslägenheter.

Nedan angivna kriterier ska utgöra rambestämmelser vid uthyrning av bostadslägenheter. Tillämpliga punkter ska bedömas i sitt sammanhang och i förekommande fall med andra punkter.

Den bostadssökande har själv att styrka sina uppgifter med till exempel skriftliga intyg med mera.

## 2. Grundläggande principer

- Valet av hyresgäst ska grunda sig på denna policy.
- Lägenheterna förmedlas efter kötid.
- Upplands-Brohus behandlar alla lika.
- Syftet med uthyrningen är att skapa ett stadigvarande och permanent boende för kontraktssinnehavaren att använda för eget bruk.
- Hyresgästen ska ha behov av bostaden och vara folkbokförd på adressen.
- För att kunna ställa sig i bostadskö hos Upplands-Brohus måste man ha ett svenskt personnummer eller ett samordningsnummer samt ha fyllt 16 år.
- Från och med avtalsdatum ska hyresgästen ha en gällande hemförsäkring.
- Antal personer som ska bo i den sökta lägenheten får vid kontraktsskrivningen *högst* uppgå till:
  - 2 personer för 1 r o k
  - 3 personer för 2 r o k
  - 5 personer för 3 r o k
  - 7 personer för 4 r o k
  - 9 personer för 5 r o k

## 3. Regler för uthyrning/förmedling

### 3.1 Krav för godkännande av ny hyresgäst hos Upplands-Brohus

Den som blir erbjuden en lägenhet hos Upplands-Brohus måste uppfylla nedanstående kriterier. Om ny hyresgäst inte uppfyller kraven kommer ett avslag att lämnas på sökt bostad.

1. Minimiålder är 18 år för ingående av hyresavtal.

2. Kreditupplysning görs på samtliga hyresgäster. Ny hyresgäst får inte ha:

- Skulder eller betalningsanmärkningar hos Kronofogden
- Aktuell skuld till Upplands-Brohus eller andra fastighetsägare

3. Hyresgästen ska vid förfrågan kunna visa goda referenser från tidigare boende. Det är inte tillåtet med återkommande sena betalningar, skulder, vanvård av tidigare lägenhet och/eller störningar. I vanvårdsbegreppet ingår även skador (onormalt slitage) som uppkommit på grund av till exempel extrem cigarettrökning och skador orsakade av husdjur. Om sökande erhållit tveksamma vitsord ska individuell prövning ske.

4. Den sökande ska kunna styrka uppsägning eller försäljning av sin nuvarande bostad i Stockholms län, Uppsala län och Södermanlands län.

5. Borgensman godkänns inte.

### **3.2 Krav för godkännande av befintlig hyresgäst hos Upplands-Brohus**

För att få byta lägenhet hos Upplands-Brohus (till skillnad från att söka bostad) ska hyresgästen:

- a) ha haft ett förstahandskontrakt i minst 24 månader
- b) inte ha haft några inkassokrav de senaste 12 månaderna
- c) ha haft maximalt en (1) konstaterad störning under de senaste 12 månaderna där denne skriftligen anmodats att vidta rättelse
- d) ha en godkänd avflyttningsbesiktning samt får ej ha oreglerade skulder till Upplands-Brohus

Avsteg från ovanstående kan beviljas om särskilda skäl föreligger som till exempel arbete eller studier på annan ort, ändrade familjeförhållanden eller ekonomiska skäl.

## **4. Undantag från regler för uthyrning/förmedling**

### **4.1 Uthyrning till särskilda målgrupper**

Principerna för uthyrning och ovanstående kriterier för godkännande av sökande gäller även när Upplands-Brohus bestämt att viss fastighet eller del av denna ska upplåtas för en särskild målgrupp eller där Upplands-Brohus satt upp vissa regler som till exempel allergiboende.

### **4.2 Blockuthyrning**

Blockuthyrning till Upplands-Bro kommun eller andra aktörer på marknaden kan efter styrelsebeslut tillämpas vid uthyrning till särskilda målgrupper.

### **4.3 Ledigt direkt**

Bostad som annonserats men som av olika anledningar inte blivit uthyrd, kan återtas av Upplands-Brohus och förmedlas via lottning mellan anmälda intressenter. Detta uthyrningssätt grundar sig inte på att kötiden avgör placeringen. Hyresgästen godkänns enligt ovanstående kriterier för godkännande.

#### **4.4 Samverkansavtal med Upplands-Bro kommun**

Enligt samverkansavtal erbjuder Upplands-Brohus ett antal avtalade lägenheter till Upplands-Bro kommun i syfte att bereda bostad åt personer som av särskilda skäl ekonomiska och/eller sociala inte kan få en bostad på egen hand.

### **5. Särskilda regler för hyresgäster**

#### **5.1 Förtur**

Upplands-Brohus beviljar inga förturer från kön. Förtur kan i vissa fall ges på grund av sociala eller medicinska skäl. Prövningen utförs av socialkontoret.

#### **5.2 Överlåtelse av hyreskontrakt**

I särskilda fall kan överlåtelse av hyreskontrakt till en annan person godkännas. Det gäller till exempel vid skilsmässa, separation eller dödsfall. Överlåtelse kan i förekommande fall ske till förälder, barn eller till syskon med gemensamt hushåll. En skriftlig ansökan måste alltid lämnas till Upplands-Brohus som underlag till beslut.

#### **5.3 Uthyrning i andra hand**

En hyresgäst har vid beaktansvärda skäl rätt att hyra ut sin bostad i andra hand under en begränsad tid, som längst 12 månader i taget. Beaktansvärda skäl för uthyrningen i andra hand behöver kunna styrkas med intyg i ansökan, till exempel arbete eller studier på annan ort. När det gäller provboende beviljas det maximalt ett år. En skriftlig ansökan måste alltid lämnas till Upplands-Brohus som underlag till beslut.

#### **5.4 Bostadsbyte**

En hyresgäst har under vissa förutsättningar möjlighet att byta sin bostad med någon annan. Ett bostadsbyte kräver beaktansvärda skäl samt att hyresgästen skött sitt nuvarande boende. Beaktansvärda skäl för bostadsbyte kan till exempel vara ändrade familjeförhållanden eller väsentligt förändrad ekonomi. Bostadsbyte regleras enligt JB 12:35 (och 12:32 där det allmänna förbudet för överlåtelse stadgas). En skriftlig ansökan måste alltid lämnas till Upplands-Brohus som underlag till beslut.

### **6. Avsteg från principerna**

Avsteg från principerna kan endast tillåtas med gemensamt beslut i ledningsgruppen för Upplands-Brohus och kan endast ske i enstaka fall. Om avstegen är av principiell betydelse, som i en förlängning kan medföra ändring av policyn ska dessa beslutas av styrelsen.

### **7. Hänskjutande av tveksamma ärenden**

Anser du att AB Upplands-Brohus har fattat ett felaktigt beslut finns möjligheten att vända sig till Hyresnämnden.