

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, rev 4 2021-10-12) gäller fr o m 2022-01-01.

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 kontraktssnehavaren 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. Förmedling av lägenheter

När vakanser uppstår i Upplands-Brohus bestånd ska lägenheterna förmedlas enligt nedanstående.

3.1 Kommunal kö

Tre av fyra vakanta lägenheter (75 procent) ska förmedlas till bostadssökande som är bosatta i kommunen, det vill säga är skrivna eller är anställda hos en arbetsgivare i Upplands-Bro kommun.

3.2 Rikstäckande kö

En av fyra vakanta lägenheter (25 procent) ska förmedlas till sökande som inte är bosatta (skrivna) eller anställda hos en arbetsgivare i Upplands-Bro kommun finns möjlighet att registrerar sig hos Bostadsförmedlingen i Stockholm AB, www.bostad.stockholm.se, som har i uppdrag att förmedla de lägenheter som vi lämnar till dem.

4. Regler för uthyrning/förmedling

4.1 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.

4.1.1 Ålderskrav

Minimiålder är 18 år för ingående av hyresavtal.

4.1.2 Godkänd kreditupplysning

Kreditupplysning görs på samtliga nya hyresgäster samt befintlig hyresgäst som önskar byta till en lägenhet med högre hyra. För att bli godkänd får den sökande man inte ha:

- skulder eller betalningsanmärkningar hos Kronofogden
- skuld till Upplands-Brohus eller andra fastighetsägare

4.1.3 Krav på inkomstnivå och varaktighet

Den sökande ska kunna visa att han/hon sannolikt har möjlighet att betala hyran och ha tillräckligt med pengar kvar till övriga levnadsomkostnader när hyran är betald. Sökandes månadsinkomst ska minst uppfylla följande krav:

- Inkomsten efter skatt ska utöver hyran vara minst lika med det av kronofogden fastställda normalbeloppet. Normalbeloppet ändras årligen, aktuella belopp finns tillgängliga på Kronofogdens hemsida www.kronofogden.se
- Vid beräkning av inkomst efter skatt kommer skattetabell 34 att användas för beräkning av skattebeloppet som subtraheras från bruttoinkomsten. Skattetabell 34 finns tillgänglig på Skatteverkets hemsida www.skatteverket.se

För sökande som saknar tillräcklig inkomst och varaktighet kan kapitalregeln enligt nedan åberopas.

Kapitalregeln

För den som inte har tillräcklig inkomst kan följande räknas som tillräcklig inkomst och varaktighet om den sökande åberopar och styrker att

- likvida medel för 6 månadshyror finns tillgängliga, till exempel genom uppvisande av kontoutdrag samt
- tillgångar, vars värde motsvarar minst 5 årshyror finns tillgängliga, till exempel genom uppvisande av värdering av fastighet samt aktuella lån. Vid beräkning av tillgänglig tillgång subtraheras lånen från bedömt marknadsvärde. Se punkt 3.1.9.

Sökande ska kunna visa tillräcklig inkomst för de kommande 6 månaderna alternativt 6 månaders historik med tillräcklig inkomst.

4.1.4 Godkända inkomstslag

Följande räknas som godkända inkomstslag

- Lön från arbete/anställning/egen näringsverksamhet
- A-kassa eller annan arbetsmarknadspolitisk ersättning
- Studiemedel
- Pension
- Kapitalinkomst – OBS! innebär att ränta på kapital räknas som inkomst, inte likvida medel på bankkonto.
- Försörjningsstöd styrkt av Upplands-Bro kommun
- Etableringsersättning
- skattepliktig och icke skattepliktig ersättning från Försäkringskassan, såsom: föräldrapenning, graviditetspenning, sjukpenning, sjukersättning etcetera (skattepliktig), barnbidrag, bostadsbidrag, flerbarnstillägg, handikappersättning, underhållstöd, etcetera (ej skattepliktiga)

4.1.5 Att styrka sin inkomst

Sökande ska genom intyg, anställningsavtal eller beslut styrka sin framtida inkomst. Historik kan styrkas genom uppvisande av bankkonto för de senaste 6 månaderna. Sökande som inte styrker sin inkomst inom angiven tid riskerar att nekas det aktuella kontraktet.

4.1.6 Fler på hyreskontraktet

Två personer får stå på kontraktet om följande kriterier uppfylls:

- Båda personerna uppfyller kraven enligt denna uthyrningspolicy, gällande krav på inkomstnivå accepteras att sammanräknad inkomst uppfyller kraven.
- De avser att bo i lägenheten under äktenskapsliknande förhållanden.
- Båda personerna skrivs med på kontraktet från början när det tecknas, (Upplands-Brohus accepterar aldrig att personer läggs till på redan gällande kontrakt).

4.1.7 Boendereferenser

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 cigarrettrökning och skador orsakade av husdjur. Om sökande erhållit tveksamma vitsord ska individuell prövning ske.

4.1.8 Behov av lägenheten

Den sökande ska kunna styrka uppsägning eller försäljning av sin nuvarande bostad i Stockholms, Uppsala och Södermanlands län och på detta sätt bevisa att man verkligen är i behov av den sökta bostaden.

4.2 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

5. Undantag från regler för uthyrning/förmedling

5.1 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.

5.2 Blockuthyrning

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

5.3 Ledigt direkt

Bostad som annonserats men som av olika anledningar inte blivit uthyrd kan förmedlas via lottnings mellan anmälda intressenter via den kommunala kön. Förmedlingsättet "Ledig direkt" bygger på att man aktivt söker aktuell lägenhet och att ingen hänsyn tas till kötid. Hyresgästen godkänns enligt ovanstående kriterier för godkännande.

5.4 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.

6. Särskilda regler för hyresgäster

6.1 Förtur

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

6.2 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 för beslut. Vid skilsmässa ska en styrkt handling från tingsrätten kunna uppvisas.

6.3 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.

6.4 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.

7. 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.

8. Hänskjutande av tveksamma ärenden

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