

## Uthyrningspolicy Falköpings Hyresbostäder AB

Fastställd av styrelsen 2018-03-14

### Inledning

Falköpings Hyresbostäder (Hyresbostäder) ska, utifrån ett allmännyttigt syfte, främja bostadsförsörjningen i kommunen genom att tillhandahålla bra och prisvärda bostäder (samt lokaler). Bolaget ska medverka till att utveckla Falköping som en attraktiv bostadsort genom att skapa sunda och trygga miljöer, aktivt medverka till att förse bostadsmarknaden med bostäder och erbjuda ett varierat boende.

Hyresbostäder ska skapa mervärde för kunderna genom hög service och kompetens, genom att leverera hemkänsla och trivsel samt genom att visa omsorg om miljön.

### Syfte

Hyresbostäders uthyrningspolicy syftar till ett tydligt och konsekvent regelverk utformat i enlighet med hyreslagen. Rätt kund till rätt bostad är grundtanken i vår uthyrning. Regelverket ska även minimera omflyttningar inom beståndet och minska hyresförluster.

Uthyrningspolicyn gäller bostäder, lokaler, bilplatser.

### Kundbedömning

Alla som uppfyller Hyresbostäders uthyrningspolicy kan bli hyresgäst. För att kunna söka bostad hos Hyresbostäder gäller följande:

- Du ska ha fyllt 18 år vid hyresavtalets upprättande
- Du ska ha svenskt personnummer eller motsvarande, vara folkbokförd i Sverige, vara EU-medborgare, vara nordisk medborgare eller ha permanent uppehållstillstånd. Legitimation ska kunna uppvisas på begäran från Hyresbostäder.
- Du ska kunna betala hyran för den sökta bostaden och ska kunna styrka din och/eller hushållets disponibla inkomst. Inkomsten ska vara godtagbar i förhållande till den aktuella hyresnivån vilket innebär att hushållet ska ha belopp motsvarande Kronofogdemyndighetens förbehållsbelopp kvar efter att hyran är betald. Dessa belopp uppdateras årligen.
- Kreditupplysning kommer alltid att tas (om borgensman accepteras tas kreditupplysning även på denne).
- Alla betalningsanmärkningar och skulder som ligger hos Kronofogden eller andra kravställare måste vara reglerade.
- Tidigare boenden ska vara störningsfria. Upplysning från nuvarande eller tidigare hyresvärd kan komma att tas rörande eventuella störningar och betalningsmoral.
- Ni kan endast ha ett bostadsavtal per familj inom äktenskapet (make/maka, sambo/partner). Undantag kan gälla för större familjer.
- Du ska ha en gällande hemförsäkring under hela din boendetid hos Hyresbostäder.

- Vid anmodan måste du kunna styrka dina inkomster inom angiven tid.
- Våra bostäder är byggda för ett max antal personer som får vara boende i bostaden samtidigt, se antal längre ner i detta dokument. Hyresbostäder rekommenderade maxgränser för antal boende i lägenhet:
  - 1 rum och kök upp till 50 kvm max 3 personer
  - 2 rum och kök upp till 70 kvm max 4 personer
  - 3 rum och kök upp till 90 kvm max 6 personer
  - 4 rum och kök upp till 110 kvm max 8 personer
  - 5 rum och kök upp till 120 kvm max 10 personer

### Kösystem

Hyresbostäder använder sig av ett kösystem för att rättvist kunna fördela lediga bostäder och bilplatser. Undantag från kösystemet på grund av särskilda hänsyn, nyproduktion eller större renoveringar redovisas nedan.

Varje bostads- eller bilplatssökande kan registrera sig en gång i kösystemet. Det är under kötiden den bostadssökandes ansvar att se till att kontaktuppgifter, inkomstuppgifter och eventuella andra önskemål är aktuella.

Tillämpning av kösystemet:

- ✓ 1 poäng för varje dag som gått sedan registrering i kösystemet.
- ✓ Sökande måste ha fyllt 16 år.
- ✓ De sökande som noga specificerat sina önskemål via en Sökprenumeration får e-post om när ledig matchande lägenhet finns.
- ✓ Sökande måste själv anmäla intresse via inloggning på Hyresbostäders hemsida.
- ✓ En sökande kan anmäla intresse på max fem lägenheter åt gången.
- ✓ Därefter tas en - tre sökande med högsta poängen som uppfyller denna uthyrningspolicy ut och blir erbjudna visning. I vissa fall kan visning ske med samtliga intressenter för att spara tid. Om man uteblir från visning utan att meddela Hyresbostäder räknas det som ett nej.
- ✓ En sökande kan tacka nej till erbjudande tre gånger därefter nollställs köpoängen.
- ✓ Svar skall alltid lämnas ja eller nej. Besked kan lämnas via inloggning eller via kontakt med Hyresbostäders kontor. Om svar uteblir tolkas det som nej-svar.
- ✓ Om boendet är ett profilboende, t.ex. trygghetsboende, 55+-boende eller allergianpassat boende tilldelas bostad till sökande som uppfyller boendets profil.

### Särskilda hänsyn

Hyresbostäder förbehåller sig rätten att, vid tilldelning av lägenhet, ta hänsyn till befintliga hyresgäster som fått förändrade boendebehov, t.ex. sjukdom, ålderdom, handikapp, familjesituation, arbetssituation samt att tilldela lägenheter i samband med bostadssociala projekt.

Tilldelningen kan även i vissa fall ta hänsyn till att sökanden från andra orter fått en huvudsaklig försörjning i form av en anställning i Falköping som kan antas vara minst 12 månader.

Det är slutligen fastighetsägaren som avgör vem som skall få tilldelning av lägenhet.

### Nyproduktion/större renoveringsprojekt

Separata köer inrättas vid nyproduktion av bostäder samt vid större renoveringsprojekt.

### Omflyttning

För att motverka resurskrävande omflyttningar ska hyresgäst bo minst ett år i samma lägenhet innan ny bostad kan erbjudas via kösystemet. Undantag kan förekomma vid speciella omständigheter.

Vid omflyttning tillämpas samma kundbedömning som för nya hyresgäster. Detsamma gäller om kontraktsinnehavare önskar förändras.

### Uppsägning

För bostäder, garage och p-platser gäller normalt tre månaders uppsägningstid enligt hyreskontraktet.

Om hyresgäst avlider gäller en månads uppsägningstid.

Olovlig andrahandsuthyrning (utan Hyresbostäders godkännande) är grund för uppsägning. Hyresrätten kan även förverkas av andra anledningar, enligt § 42 hyreslagen.