

Uthyrningspolicy för bostäder

Sollentunahem förmedlar lägenheter i Sollentunahems fastighetsbestånd utan kostnad för de sökande. Förmedlingen sker enligt ett poängberäkningssystem via Sollentunahems kö. Policyns syfte är att säkerställa att sökanden får en bra start som hyresgäst och att Sollentunahem på ett enkelt, ansvarsfullt, rättvist och transparent sätt förmedlar lediga lägenheter. Förmedling sker enbart genom kötid och inga förturer kan ges av Sollentunahem.

Sollentunahem har ett samarbete med Sollentuna kommun och bidrar till kommunens bostadssociala arbete genom ägardirektiv från kommunen. Dessa lägenheter publiceras inte på Sollentunahems hemsida.

När du vill söka lägenhet

Kö och kötid

Personer som är folkbokförda i Sollentuna kommun får anmäla sig till bostadskön när de har fyllt 16 år. Övriga personer får anmäla sig när de har fyllt 18 år.

En dags kötid är lika med en poäng.

Samtliga hyresgäster, även medsökande, hos Sollentunahem måste själva ställa sig i kön och kötiden för hyreskontraktsinnehavare är lika med den tid som hyreskontraktsinnehavaren har bott i den nuvarande lägenheten.

När en hyresgäst eller sökande flyttar till en av våra lägenheter nollställs köpoängen. När en hyresgäst flyttar från en lägenhet till annan fastighetsägare nollställs köpoängen. Detta gäller vid alla typer av flytt, till exempel byten, överlåtelse, uppsägning m.m. Vid hyreskontrakt med två hyresgäster nollställs köpoängen för båda hyresgästerna.

För att ha kvar sin plats i kön måste man vara aktiv i kösystemet och logga in på "mina sidor" minst en gång var 24:e månad. Om detta inte sker raderas köplatsen och det är inte möjligt att få tillbaka förlorade köpoäng. Det är varje sökandes ansvar att kontrollera när inloggning senast måste ske.

Köpoäng är personliga och kan inte överlätas.

Personliga, medicinska eller sociala skäl för boende ger inga förturer. Det är endast kötid som avgör vem som får erbjudande av dem som har sökt en lägenhet.

Vid försäljning av fastigheter gäller följande angående köpoäng:

- Vid försäljning till en bostadsrättsförening nollställs köpoängen för de kontraktsinnehavare som köper sin lägenhet inom sex månader från bostadsrättsföreningens tillträde. De som fortfarande hyr sin lägenhet av bostads-

rättsföreningen sex månader efter tillträdet har kvar sin köpoäng hos Sollentunahem.

- Vid försäljning till annat fastighetsbolag som hyresrätter behåller hyresgästerna sina köpoäng.

Medsökande

En medsökande är en person som har en äktenskapsliknande relation med den sökande. Den medsökande ska finnas med när intresseanmälan görs på en specifik lägenhet och ska överensstämma med den som avser att bo tillsammans med den sökande. Hyresavtal kan tecknas med två personer om Sollentunahem tillåter detta, förutsatt att avtalsinnehavarna är gifta eller lever under äktenskapsliknande former. Båda personerna omfattas av Sollentunahems övriga krav i denna policy. För sökande och medsökande gäller att den kontrakterade lägenheten ska vara den gemensamma permanenta bostaden. Eventuell överlåtelse till medsökande regleras av hyres-, sambo- och äktenskapslag.

När du blir erbjuden lägenhet

Ekonomi

För godkännande är Sollentunahems riktlinje att den sökande har ett så kallat normalbelopp kvar av sin inkomst efter att hyran är betald. Normalbeloppet definieras årligen av Kronofogdemyndigheten.

Storleken på beloppet ”kvar att leva på”, dvs normalbeloppet, är beroende av den/de sökandes familjekonstellation.

Som inkomst räknas inkomst av eget arbete, studiemedel, pension, sjukpenning, aktivitetsstöd, aktivitetsersättning, bostadstillägg, inkomst av kapital, kapitaltillgångar (motsvarande minst 12 månaders hyra), etableringsersättning, underhållsbidrag, föräldrapenning, och ekonomiskt bistånd (försörjningsstöd) från Sollentuna kommun. Hänsyn tas även till bostadsbidrag.

För godkännande krävs också att sökande inte har skulder hos Kronofogdemyndigheten eller betalningsanmärkningar. Har den sökande betalningsanmärkningar eller skulder hos Kronofogdemyndigheten görs en individuell bedömning av om godkännande ändå kan ske.

Sökande med skuld hos Kronofogdemyndigheten ska ha betalat av skulden i sin helhet, eller ha en aktiv och fungerande avbetalningsplan i form av en skuldsanering. Skuldsaneringen ska ha pågått under minst två (2) kalenderår utan att nya skulder har tillkommit under perioden.

Skulder eller betalningsanmärkningar relaterade till tidigare boende accepteras inte.

Som intyg ska ett utdrag ur Skatteverkets ”mina inkomstuppgifter” kunna visas.

För sökande med inkomst från egen firma i form av aktiebolag, handelsbolag eller enskild firma behöver Sollentunahem få kopia av:

- senaste inlämnade deklaration till Skatteverket,
- aktuell balans- och resultatrapport,
- registreringsbevis som visar att företaget har varit verksamt i minst sex månader,
- sökandes senaste fyra lönespecifikationer.

Borgensman

Borgensåtagandet gäller under minst två år med maximalt belopp sex månaders hyra samt endast för personer yngre än 28 år eller studerande.

Sollentunahem gör en individuell bedömning för eventuella borgensåtaganden.

Referens från tidigare boende

Kommer den sökande från ett tidigare hyreskontrakt krävs goda boenderefere-
renser. Avgörande är att hyran har betalats i rätt tid samt att störningar inte har
förekommit i boendet.

Om sökande eller medsökande har bostad när lägenhet söks, ska för tidigare
hyresrätt uppsagt hyreskontrakt uppvisas. För bostadsrätt/villa/radhus ska för-
säljning vara påbörjad vid kontraktstecknande och vara avslutad senast sex
månader efter kontraktstidens start (mäklaravtal och försäljningsavtal ska upp-
visas).

Riktlinjer om trångboddhet

För att förhindra osunda boendeförhållanden och trångboddhet i våra fastig-
heter bör antal personer som ska bo i lägenheten vara rimligt i förhållande till
lägenhetens storlek.

- 1 rum och kök 2 personer
- 2 rum och kök 3 personer
- 3 rum och kök 4 personer
- 4 rum och kök 6 personer
- 5 rum och kök 8 personer
- 6 rum och kök 10 personer

Övriga grundkrav

Alla Sollentunahems hyresgäster måste vara folkbokförda på den lägenhet de
hyr och bo i lägenheten permanent.

Folkbokföringsbrott polisanmäls.

Alla Sollentunahems hyresgäster måste ha en hemförsäkring och den ska vara tecknad senast vid dagen för inflyttning i lägenheten. En hemförsäkring är ett skydd för den enskilde hyresgästen att inte drabbas ekonomiskt vid t.ex. brand eller vattenskador.

Sollentunahem förmedlar endast en lägenhet per familj (undantag är barn som flyttar hemifrån).

Vi rekommenderar att sökande eller ombud ska ha varit på lägenhetsvisning om sådan erbjudits.

Spärr att söka lägenhet

Om en sökande som är aktiv i kön och anmäler intresse till en ledig lägenhet, tackar nej till, eller inte svarar på, tre erbjudanden, inom en period av sex månader blir sökanden spärrad i sex månader från att anmäla intresse på nya lediga lägenheter.

Om en sökande som fått en lägenhet ångrar sig mellan tilldelning och kontraktstecknande, spärras den personen i tolv månader från att anmäla intresse på nya lediga lägenheter.

Om den sökande eller medsökande har misskött sin relation till Sollentunahem i form av t.ex. olaga andrahandsuthyrning, vanvårdad lägenhet eller övergiven lägenhet förlorar sökanden alla sina köpoäng och spärras i tre år från att söka lägenhet hos Sollentunahem.

Vid olämpligt uppträdande (t.ex. hot och trakasserier) får den sökande en skriftlig varning. Om det olämpliga uppträdandet upprepas, förlorar sökanden alla sina köpoäng och spärras i tre år från att söka lägenhet hos Sollentunahem.

Om den sökande uppsåtligen har lämnat oriktiga uppgifter vid ansökan och/eller åberopat oriktiga intyg förlorar sökanden alla sina köpoäng och spärras i tre år från att söka lägenhet hos Sollentunahem. Har sökanden hunnit teckna hyreskontrakt med Sollentunahem då detta uppdagas, kan Sollentunahem säga upp hyresavtalet och kräva utflyttning.

Sollentunahem polisanmäler sökande som lämnar oriktiga uppgifter eller handlingar i samband med ansökan om bostad.

Beslut om förlorade köpoäng och spärrning tas av Sollentunahems chef för bostadsuthyrning i förening med förvaltningschef eller vd.

Trygghetsfrågor

Om hyresgästen eller medboende påverkar boendeområdet på ett negativt sätt riskerar hyresgästen att få sitt hyreskontrakt uppsagt.

Beslut om uppsägning tas av Sollentunahems chef för bostadsuthyrning i förening med förvaltningschef eller vd.

Om du vill överlåta, byta eller hyra ut din lägenhet

Överlåtelse av hyresavtal

Vid begäran om överlåtelse av hyresavtal utgår Sollentunahem från de regler som finns om överlåtelser i hyreslagen.

Den som överlåter sitt hyresavtal överlåter avtal och lägenhetens skick på den nya kontraktssinnehavaren och köpoängen nollställs för den överlåtande.

Den som tar över ett hyreskontrakt kan tidigast ta över kötiden räknat från den dagen hen folkbokförde sig i lägenheten. Om den som tar över hyreskontraktet har köpoäng sen tidigare så nollställs dessa.

Direktbyten

För direktbyten krävs beaktansvärda skäl och Sollentunahem har en restriktiv hållning.

Vid direktbyte gäller samma bedömningsgrunder för den bostadssökande som när vi erbjuder lägenhet till ny hyresgäst (se sida 1 och 2).

Andrahandsuthyrning

Vid begäran om andrahandsuthyrning följer Sollentunahem hyreslagens regler gällande detta. Exempel på beaktansvärda skäl för att tillåta andrahandsuthyrning är enligt hyreslagen om förstahandshyresgästen vill hyra ut i andra hand på grund av ålder, sjukdom, tillfälligt arbete eller studier på annan ort, längre utlandsvistelse eller när hyresgästen ska inleda ett samboförhållande. Tillstånd ges för ett år i taget och hyresgästen kan behöva visa med till exempel intyg att skälet som åberopas är giltigt och riktigt.

När du har fått tillstånd att hyra ut i andra hand, får du av andrahandshyresgästen endast ta ut den hyra du betalar till Sollentunahem. Påslag om max 15 procent får göras om lägenheten hyrs ut möblerad.

Särskilda regler vid renovering/ ombyggnation som ger högre lägenhetsstandard och högre hyra

I situationer då en hyresgästs lägenhet och/eller fastigheten renoveras eller byggs om och det leder till en högre standard och därmed en högre hyra (minst 25 procents ökning) kan en trogen hyresgäst i vissa fall få hjälp att byta bostad inom Sollentunahems bestånd. Förutsättningarna är dels att en lämplig lägenhet finns tillgänglig, dels att hyresgästen inte klarar den nya hyran (enligt kriterier under rubriken "Ekonomi" ovan) även med eventuella bidrag från stat eller kommun. Denna möjlighet får hyresgästen endast vid ett tillfälle och för en lägenhet.

I samband med renovering/ ombyggnation i fastigheten kan en trogen hyresgäst, som är i behov av bättre tillgänglighet till sin bostad, få möjlighet att byta till lämplig lägenhet inom Sollentunahems bestånd, t.ex. till fastighet med hiss eller lägenhet i markplan.

Med trogen hyresgäst avses person som har varit hyresgäst hos Sollentunahem i minst fem år, inte har några störningsanmärkningar och har skött sina hyresinbetalningar.

Vid större ombyggnationer kan Sollentunahem komma överens med hyresgäst om flytt till likvärdig lägenhet inom Sollentunahems bestånd, för att underlätta evakuering av fastigheten som ska byggas om. Flyttar hyresgästen till redan ombyggd lägenhet av likvärdig storlek i samma område behåller hyresgästen sina köpoäng och de rabatter som följer av tidigare hyresavtal. Individuell prövning görs vid dessa större ombyggnationer. Exempel på större ombyggnation är ROT-projekt eller stambyten där evakuering behöver ske för ombyggnationen.

Lägenhetskategorier

För **nyproducerade lägenheter** kan Sollentunahem komma att erbjuda en viss del av dessa till befintliga hyresgäster i Sollentunahems bestånd, till förmån för rörligheten på bostadsmarknaden och att de hyresgästerna får tillgång till en bättre anpassad bostad.

En del av de nyproducerade lägenheterna kan komma att förmedlas av Bostadsförmedlingen i Stockholm.

Seniorlägenheter kan sökas om en i hushållet under inflyttningsåret har uppnått specifik ålder för den aktuella lägenheten. Hushållet får inte ha hemmavarande barn under 18 år.

Ungdomslägenheter kan sökas av ungdomar som har fyllt 18 år fram till den 31 december året då den sökande fyller 27 år. Vid tecknande av tillsvidarekontrakt för denna lägenhetskategori behålls all kötid.

För **”bostad bums”** gäller att dessa lägenheter hyrs ut med omedelbar inflyttning, till den i Sollentunahems kö som har högst köpoäng bland dem som har anmält sig inom ett dygn från publiceringstiden.

Kortidskontrakt hyrs ut vid planerade större renoveringar i beståndet. Den som får ett kortidskontrakt behåller sin kötid och avstår besittningsskyddet. En del av kortidskontrakten kan komma att förmedlas av Bostadsförmedlingen i Stockholm.

Policyns omfattning

Denna policy omfattar även de bostadslägenheter som ligger i andra bolag men förvaltas av Sollentunahem.

Avvikelser

Avvikelser från denna policy ska beslutas skriftligt av vd, som vid större avvikelser rapporterar beslutet till styrelsen.

Uppdatering av policyn

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