

Riktlinjer bostadsuthyrning

Syftet med riktlinjer för bostadsuthyrningen är att tydliggöra vilka regler som gäller för att stå i kö och för att godkännas som hyresgäst hos AB Ekerö bostäder.

Kösystemet

Man måste vara 16 år för att kunna registrera sig i vår kö.

Alla lediga bostäder publiceras på hemsidan www.ekerobostader.se i normalt sju dagar. Bostadssökande registrerar själv sin intresseanmälan, och bokar själv de tillgängliga objekt som är av intresse, max tre bokningar på samma gång.

Man måste uppdatera sin intresseanmälan en gång per år för att inte falla ur kön och förlora sina köpoäng.

Om man inom ett år tackar nej eller inte besvarar på tre erbjudande så spärras intresseanmälan under ett år framåt. Efter ett år aktiveras intresseanmälan automatiskt igen med oförändrat ködatum.

För varje dag du är registrerad i vår bostadskö får du en poäng (en så kallad köpoäng). För varje ledig lägenhet bildas en kö bestående av de som har bokat intresse för just den bostaden. Köplatsen avgörs av den prioriteringsgrupp man tillhör och av antalet köpoäng. Om både prioritet och köpoäng skulle vara lika för två sökande så är det bokningstiden för objektet som avgör.

Kösystemet har två prioriteringsgrupper:
Prioritet 1: Personer folkbokförda i Ekerö kommun
Prioritet 2: Övriga bostadssökande

Vid kontraktsskrivning nollställs köpoängen och man måste aktivera om sig som sökande. Från kontraktsdatum och 12 månader framåt kan man inte boka sig på några nya objekt.

Köpoäng är personliga och kan inte överlåtas till annan sökande, utom vid dödsfall då överlåtelse av köpoäng kan ske mellan gifta och sammanboende som levt under äktenskapliga förhållanden. Detta ska intygas genom dödsfallsintyg och personbevis som styrker att de varit gifta/sammanboende (som sammanboende räknas de som varit folkbokförda på samma adress i minst 3 år).

Krav för att bli godkänd som ny hyresgäst

För att bli godkänd som ny hyresgäst skall kunden vara en fysisk person samt

- Ha fyllt 18 år.
- Ha svenskt personnummer
- Inga obetalda betalningsanmärkningar eller skulder hos Skatteverket eller Kronofogden. Om det finns en betalningsanmärkning ska skuldsaldot vara noll kronor under de senaste tolv månaderna. I undantagsfall kan individuell prövning ske.
- Ha skött hyresinbetalningar och inte ha några störningsanmärkningar i sitt tidigare boende de senaste 12 månaderna.
- Om sökande eller medsökande har bostad kräver Ekerö Bostäder att uppsagt hyreskontrakt alternativt försäljningsdokument för villa eller bostadsrätt kan uppvisas före nytt kontrakt tecknas.
- Ha en gällande hemförsäkring

Inkomst

När en sökande erhåller eller befintlig hyresgäst önskar byta lägenhet sker en ekonomisk bedömning av den sökandes inkomst. Med inkomst menas

- Lön
- Pension
- Inkomst av näringsverksamhet
- A-kassa
- Av Ekerö kommun styrkt försörjningsstöd.
- Föräldrapenning
- Barnbidrag
- Underhållsbidrag
- Inackorderingsbidrag, CSN
- Bostadsbidrag
- Inkomst av kapital eller förmögenhet
- Aktivitetsersättning och sjukersättning
- Studielån och studiebidrag för heltidsstudier (för studerande kan ev. borgenär komma att godkännas).

Inkomst av kapital samt förmögenhet skall kunna styrkas via kopia på deklarationen för föregående år, samt via kontoutdrag från bank.

Den sammanlagda inkomsten ska ha en varaktighet om minst sex månader före och efter kontraktsskrivande vid tidsbegränsade anställningar.

Inkomstkrav, kvar att leva på

Den sökandes inkomst ska räcka till för att betala hyran men den ska också täcka övriga levnadsomkostnader. Beräkningen av detta utgår från det så kallade normalbeloppet som bestäms av bland annat hushållets storlek (antal personer, antal barn mm.)

Kronofogden bestämmer hur stort normalbeloppet ska vara en gång per år. Normalbeloppet är kopplat till konsumentprisindex som SCB fastställer på regeringens uppdrag. Se även <http://kronofogden.se/Hurmycketfardubehalla.html> för mer information.

Byten

Både interna och externa byten skall godkännas av hyresvärden. Den nya hyresgästen ska uppfylla samtliga hyreskrav. För att få genomföra ett byte behöver du ha bott i din lägenhet i minst 1 år.

Uthyrning i andra hand

Hyresgästen skall ansöka hos Ekerö Bostäder om tillstånd för andrahands-uthyrning. Hyresgästen måste ha beaktansvärda skäl. Studier, provsammanboende, sjukdom, arbete på annan ort och utlandsvistelse kan vara exempel på det.

Godkänd längd på andrahandsuthyrningen varierar beroende på skäl. Normalt är uthyrningstiden mellan sex månader och ett år, med möjlighet till förlängning beroende på omständigheterna. För provsammanboende eller för arbete på annan ort är maximal uthyrningstid ett år. Kund som har förstahandskontraktet ansvarar för att hyran blir betald, att lägenheten vårdas och ansvarar för att störningar inte förekommer.

Övertagande av kontrakt

Hyresgästen kan få tillstånd att överlåta sin lägenhet till närstående. Med närstående avses normalt make/sambo, vuxna barn och barnbarn. Den övertagande hyresgästen skall varaktigt ha varit sammanboende med kontraktsinnehavaren. Med varaktigt menas normalt tre år. En förutsättning för att överlåtelsen ska godkännas är att uthyrningskraven uppfylls av den person som ska överta bostaden.

Uppsägning

Uppsägningstiden är alltid tre kalendermånader även vid byte till annan lägenhet inom Ekerö bostäder. Vid direktbyten kan parterna komma överens om kortare uppsägningstid. För dödsbon gäller 1 kalendermånad som uppsägningstid. Detta under förutsättning att dödsboet säger upp hyresavtalet inom en månad från dödsfallet. Sker inte detta gäller tre månaders uppsägningstid.

Prioritet +65

Lägenheter med prioritet +65 hyrs ut på samma sätt som andra, d.v.s. fastighetssystemet hanterar köplats och erbjudanden i första hand till sökande som är +65 år.

Kommunkontrakt

Ekerö Bostäder skall medverka till att kommunens bostadssociala ambition beträffande socialt utsatta och svaga grupper, samt att kommunens avtal med Migrationsverket beträffande flyktingmottagning kan infrias.

Undantag

I vissa fall kan Ekerö bostäder bedöma att det finns anledning att göra undantag från turordningen i bostadskön tex. om behov finns att flytta hyresgäster som påverkas av omfattande renoveringar.

Förturer

Förturer beviljas ej.

Borgen

Borgen godtas ej för andra sökande än studenter (heltidsstudier CSN).

Vräkning och avstängning

För de fall hyran inte betalas och kunden inte följer och/eller fullföljer överenskommen avbetalningsplan riskerar kunden avhysning samt avstängning från möjlighet att hyra hos Ekerö Bostäder. Detta kan också bli konsekvensen vid upprepade störningar.