

Uthyrningspolicyn gäller för alla som söker bostad hos Malåbostaden, både nya och befintliga kunder. Utgångspunkten för vår policy är gällande lagstiftning och vår uttalade uppfattning.

Policy för uthyrning



Malåbostaden AB 2019-09-11

Policy för uthyrning forts

Grundkrav för att få hyra lägenhet inom Malåbostaden

- Du ska ha svenskt personnummer
- Du ska ha fyllt 18 år – Kontrakt tecknas med myndig person, kontraktsinnehavaren skall också vara den som bor i lägenheten. Undantag görs för företag och avtalsinnehavare som är folkbokförd utanför Malå tätort och ska använda lägenheten som övernattningslägenhet. Om en omyndig person är i behov av lägenhet tecknas avtal tillsammans med målsman/vårdnadshavare.
- Du ska ha goda referenser från tidigare hyresvärd. Även när du flyttar inom Malåbostaden ställs krav på att du ska ha skött dina hyresbetalningar, din lägenhet och för övrigt inte ha några anmärkningar som hyresgäst.
- Du ska kunna betala hyran med din inkomst. Det är du som söker bostad som ska kunna visa att du har den inkomst som krävs för att du ska kunna betala din hyra. Med inkomst menar vi:

Lön i minst sex månader	Pension
Företagarinkomst	A-kassa
Studielån/Studiebidrag	Barnbidrag
Bostadsbidrag	Underhållsbidrag
Introduktionsersättning	Inackorderingstillägg.
- Innan kontrakt skrivs tas en kreditupplysning på dig som sökande. Malåbostaden godkänner inte några hyresskulder eller skuldsaldo hos kronofogden.
- Malåbostaden ansvarar inte för din egendom. Vi rekommenderar att du har en gällande hemförsäkring.
- Om Malåbostaden tecknar kontrakt med dig som inte uppfyller kraven enligt ovan men som via Socialkontoret fått bistånd till hyran skrivs alltid ett provkontrakt inledningsvis enligt överenskommelse.

Policy för uthyrning forts

Kösystem

- För att skriva avtal måste du ha svenskt personnummer men du kan ställa dig i vår bostadskö redan innan du har ett svenskt personnummer. Kontakta då vår Kundservice. Så snart du fått svenskt personnummer besöker du vår Kundservice och visar upp ditt svenska id-kort
- Det är du själv som ansvarar för att uppgifterna i din bostadsanmälan är korrekta.
- När vi tagit emot din bostadsanmälan görs en kundbedömning genom att kreditupplysning tas för att kontrollera eventuella anmärkningar samt betalningsförmåga utifrån våra grundkrav. Uppfylls inte våra krav har vi inte möjlighet att godkänna din bostadsanmälan. Detta görs på sökande som är myndig.
- Alla som står i vår bostadskö står i en gemensam kö. Lediga bostäder förmedlas i turordning efter kötid och lämnade önskemål.
- Om både du och din partner vill stå på ett framtida lägenhetskontrakt måste ni ha en gemensam bostadsanmälan. Det innebär att den ena av er registrerar sig som medsökande. Medsökande har rätt att tillgodoräkna sig den kötid som denne har tillsammans med huvudsökande om ni väljer att separera/dela på er bostadsanmälan. Blir detta aktuellt kontakta vår Kundservice.
- Kötiden är personlig och gäller endast den/de personer som står på bostadsanmälan. Om endast en person står angiven kan kötiden överlåtas till annan endast i två fall. Vid dödsfall kan kötiden överlåtas till make, maka eller registrerad partner. Även om make, maka eller registrerad partner flyttar till ett vårdboende kan kötiden överlåtas.
- Tackar du ja till erbjudande om lägenhet så tas din bostadsanmälan ut ur vårt system.
- Från det att du tackat ja till en lägenhet har du sju dagar på dig att underteckna avtalet. Görs inte detta så kommer lägenheten att erbjudas vidare till nästa i kön. Den bostadsanmälan som togs bort ur vårt system vid tillfället du tackade ja till erbjudandet kan inte återaktiveras.

Policy för uthyrning forts

Uppsägning av lägenhet

- Uppsägningstiden för din lägenhet är tre hela kalendermånader och räknas från månadsskiftet efter uppsägningdagen.
- En uppsägning vill vi ha med underskrift av avtalsinnehavaren. Det kan göras genom personligt besök hos vår kundservice eller via vår uppsägningsblankett som kan mailas till info@malabostaden.se
- Är det flera parter som står som hyresgäst gemensamt får någon av dessa säga upp avtalet om denne inte önskar vara hyresgäst längre. Den andre parten kan ha rätt att stå kvar i hyresavtalet. Skulle detta uppstå ta kontakt med vår Kundservice.
- Dödsbo till avliden kund har rätt att säga upp avtalet med en kalendermånads uppsägningstid.
- Vid flytt till service eller äldreboende inom Malå Kommun finns rätten att säga upp lägenheten med en kalendermånads uppsägningstid.
- Alla eventuella sidoavtal sägs automatiskt upp till samma datum som lägenheten.
- När vi fått in en uppsägning börjar vi direkt att jobba med att hyra ut lägenheten till annan. Därför finns det mycket små möjligheter att kunna ångra en uppsägning och det är inte heller någon rättighet.
- Vill du ge nästa hyresgäst möjlighet att ta över ditt avtal tidigare måste du lämna oss en fullmakt för detta. Om nästa hyresgäst önskar att avtalet ska skrivas om till ett tidigare datum och vi godkänner det blir din uppsägningstid förkortad.
- Du som utflyttande hyresgäst måste enligt hyreslagen vara behjälplig med visning av lägenheten till kommande hyresgäst.

Policy för uthyrning forts

Byte av lägenhet inom Malåbostadens bestånd

- Generellt gäller att du ska bo minst två år innan du erbjuds ny bostad. Undantag från denna regel kan göras om det finns särskilda skäl. Sådana skäl kan vara familjebildning, familjesplittring eller förändrade ekonomiska villkor.
- Vill du byta lägenhet lämnas det önskemålet till oss genom vår bostadsanmälan och du ställs i vår ordinarie kö.
- Du som befintlig hyresgäst ska ha skött dig gällande hyresinbetalningar och störningar under det senaste året.
- Du som har skuld till oss kan inte få annan lägenhet innan skulden är betald. Undantag kan ske vid byte till billigare lägenhet.
- Vid byte av lägenhet tillämpas inte de sedvanliga tre uppsägningsmånaderna och du behöver inte betala dubbla hyror. Byter du till en dyrare lägenhet betalas hyran för den från och med den månad som det nya avtalet avser. Byter du till en billigare lägenhet betalar du hyran för den dyrare lägenheten i tre månader även om tillträdet för den nya och billigare lägenheten är tidigare. Tecknar någon ny hyresgäst avtal för din gamla lägenhet tidigare än dessa tre månader börjar du betala den billigare hyran från samma månad.
- Förbesiktning av nuvarande lägenhet görs av vår personal innan kontrakt på ny lägenhet skrivs. Upptäcks överslitage vid förbesiktning kommer den utflyttande hyresgästen att bli debiterad för detta. Om grav vanvård av lägenheten som man vill lämna upptäcks vid förbesiktning får byte inte ske.

Policy för uthyrning forts

Överlåtelse av lägenhet

- Hyresrätten för en lägenhet får inte överlåtas till någon annan utan Malåbostadens tillstånd.
- Hyreslagens regler medger dock att vi kan godkänna en överlåtelse under vissa omständigheter. Vid dödsfall kan en make, maka eller sambo få överta en lägenhet som varit deras gemensamma hem. Lägenheten kan också överlåtas till närstående person. En närstående person kan förutom make, maka eller sambo vara en nära släkting. Lägenheten kan inte överlåtas till inneboende.
- För att överlåta lägenheten måste du uppvisa särskilda skäl. Särskilda skäl kan exempelvis vara skilsmässa eller separation. En förutsättning är att den närstående personen varaktigt sammanbott med dig och varit skriven i lägenheten i minst tre år.
- För att överlåtelse ska godkännas ska du som överlåter kontraktet inte längre använda lägenheten. Du kan därför inte överlåta kontraktet och samtidigt bo kvar i lägenheten.
- Personbevis kommer vid behov att efterfrågas vid ansökan om överlåtelse.
- Lägenheten besiktas och kostnader för eventuella skador regleras innan överlåtelsen kan ske. Den inflyttande kan inte göra anspråk på reparationer, tapetbyten, målning mm, men självklart åtgärdar vi direkta fel.

Policy för uthyrning forts

Bostadsbyte (Direktbyte)

- När två hushåll byter bostad med varandra kallas det direktbyte.
- Om du vill byta din lägenhet och själv har hittat någon att byta med måste bytet godkännas av Malåbostaden.
- Rätten att byta lägenhet gäller för alla som har ett förstahandskontrakt. Du kan byta mot en annan hyresrätt eller med den du köper en villa eller en bostadsrätt av.
- Förutsättningen för ett byte är att du avstår från din nuvarande hyresrätt i syfte att skaffa en annan bostad och att båda parter avser att permanent bosätta sig i respektive bytesobjekt.
- Enligt hyreslagen ska du vid ett byte som hyresgäst visa att du har "beaktansvärda skäl". Det kan t ex vara att du på grund av ändrade familjeförhållanden behöver en mindre eller större bostad.
- För att vi ska godkänna bytet fordras att den du vill byta med klarar av att betala hyran och inte har misskött tidigare boende.
- När du hittat en bytespartner som du kommit överens med tar du kontakt med vår Kundservice.
- Lägenheterna besiktas och eventuella skador betalas eller åtgärdas innan bytet kan ske. I den nya lägenheten kan du inte göra anspråk på reparationer, tapetbyten, målning mm, men självklart åtgärdar vi direkta fel.
- Om ett byte genomförs på oriktiga uppgifter kan hyresrätten förverkas d.v.s. grund för uppsägning av de kontrakt som är tecknade med oss. Avtalen måste vara påskrivna innan tidpunkten för bytet.
- Bil och garageplats följer inte automatiskt med vid byten av lägenhetskontrakt.
- Det är förbjudet att begära ekonomisk ersättning för byte av hyreslägenhet.

Policy för uthyrning forts

Övrigt

Malåbostaden prioriterar, utifrån bostadskön, de som står helt utan lägenhet. Hyresgäst som redan bor i lägenhet hos Malåbostaden äger inte rätt till byte av lägenhet inom två år efter att hyresavtal tecknats om inte **beaktansvärda skäl** redovisas för lägenhetsbyte. Om utrymme finns och om ett byte kan frigöra en lägenhet som kan hyras ut direkt till ny hyresgäst kan ett byte tillåtas inom två år.

Beaktansvärda skäl

Nedanstående exempel kan anses ha **beaktansvärda skäl** för byte av lägenhet.

- **Ändrade familjeförhållanden**
Om behovet av en större eller mindre och billigare bostad beror på dödsfall, separation, inledande av ett nytt förhållande eller tillökning i familjen.
- **Väsentligt ändrade ekonomiska förhållanden – önskemål om lägre hyra**
Om exempelvis hyresgästen på grund av sjukdom, pensionering eller arbetslöshet har fått ändrade ekonomiska förhållanden och därför behöver lägre hyra.
- **Ändrade förhållanden på grund av studier eller arbetsplatsens läge**
Om hyresgästen behöver en ny bostad till följd av studier eller arbete på annan ort.
- **Väsentligt förbättrad bostadsstandard**
Om hyresgästen inte kan hänvisa till några ändrade förhållanden men kan genom bytet få väsentligt förbättrad bostadsstandard i form av t.ex. en större och/eller nyrenoverad lägenhet.

Policy för uthyrning forts

Förtur

Förtur innebär att vi försöker tillgodose behovet av bostad när **synnerliga** skäl finns. Fördelning av lägenheter anpassas efter marknadssituationen. Inom varje förtursgrupp finns inget kösystem. Den ansökan som bedöms som mest angelägen har företräde oavsett om andra ansökningar lämnats in före. Om sökanden tackar nej till erbjuden lägenhet upphör förturen. Samma gäller om sökanden inte svarar på erbjudandet.

- **Social förtur**

Vid nyuthyrning gör Malåbostaden inga egna sociala eller andra behovsbedömningar. Dyliga uthyrningar behandlas inom ramen för samarbetet med Malå Kommuns socialtjänst.

Kan ges vid separationer och skilsmässor (måste styrkas) **OM** familjen har gemensamma minderåriga barn, det vill säga tolv år och under.

Kan ges för att tillgodose Socialtjänstens och Flyktingmottagningens behov

- **Medicinsk förtur**

Förtur till Malåbostadens befintliga hyresgäster kan förekomma på grund av akuta medicinska skäl. Den avser i normalfallet endast bostadssökande som är folkbokförda och boende inom Malå Kommun de senaste tolv månaderna.

För att få medicinsk förtur krävs läkarintyg eller likvärdigt intyg. Lägenheten kommer att erbjudas i förhållande till det fysiska handikappet, exempelvis hus med hiss eller lägenhet på bottenvåning i närområdet.

- **Näringslivsförtur**

Gäller om sökande har fått arbete i Malå Kommun som kräver bostad eller inflyttning till kommunen. Malåbostaden kan tilldela lägenhet till den sökande om anställningsbevis eller liknande uppvisas.