



Stiftelsen  
**Arjeploghus**

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

# Policy för uthyrning

Stiftelsen Arjeploghus 2019-11-29

# Policy för uthyrning forts

## Grundkrav för att få hyra lägenhet inom Stiftelsen Arjeploghus

- 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 Arjeplog 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 Stiftelsen Arjeploghus 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	Försörjningsstöd styrkt av Arjeplog kommun
Barnbidrag	Bostadsbidrag
Underhållsbidrag	Introduktionsersättning

Inackorderingstillägg.
- Innan kontrakt skrivs tas en kreditupplysning på dig som sökande. Stiftelsen Arjeploghus godkänner inte några hyresskulder eller skuldsaldo hos kronofogden.
- Stiftelsen Arjeploghus ansvarar inte för din egendom. Vi rekommenderar att du har en gällande hemförsäkring.

# 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 bostadsförmedling. Så snart du fått svenskt personnummer besöker du vår bostadsförmedling och visar upp ditt svenska id-kort
- Det är du själv som ansvarar för att uppgifterna i din bostadsanmälan är korrekta.
- 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 bostadsförmedling.
- 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.
- Lägenheter på Blomstervägen ska i första hand erbjudas till personer över 50 år. Lägenheter på Gränsgatan, Vintergatan, Jakobsgatan, Domängatan och Björkgatan erbjuds i första hand till Seniorboenden (65+).

## Förtur

Förtur innebär att vi försöker tillgodose behovet av bostad när **synnerliga** skäl finns.

## Policy för uthyrning forts

Rangordning för förturssökande är att den som stått minst 1 år i bostadskö har starkast ställning. Rangordning för förtur är följande:

1. Bostadssökande med kötid över 1 år
2. Separation inom familjen där barn är inblandade
3. Sökande med sjukintyg från läkare. Gäller även omflyttning. Socialförvaltningens behov. Gäller även omflyttning.
4. Arbete med anställning minst 6 månader inom kommunen.

Bostadsförmedlingen har möjlighet att frånga riktlinjerna vid:

1. Ärenden där barn är inblandade och lämplig lägenhet inte finns tillgänglig med kötid under 1 år.
2. Vid omflyttning inom samma fastighet där läkarintyg styrker behovet.
3. Övriga brådskande förtursberättigade ärenden där alternativ saknas.

### Rutin för ansökan om lägenhet

- För att erbjudas en lägenhet måste man vara inskriven i bostadskön, detta sker genom att bostadssökande inlämnar en påskriften ansökan till bostadsförmedlingen.
- Lediga lägenheter läggs ut på Stiftelsen Arjeploghus hemsida och annonseras på fönster vid Stiftelsen Arjeploghus kontor Storgatan 1 F varannan torsdag.
- Tiden som lediga lägenheter annonseras ut är 10 dagar.
- Efter annonstidens slut erbjuder bostadsförmedlingen den med längst kötid lägenheten.

### Uppsägning av lägenhet

## Policy för uthyrning forts

- Uppsägningstiden för din lägenhet är tre hela kalendermånader och räknas från månadskiftet efter uppsägningsdagen.
- En uppsägning vill vi ha med underskrift av avtalsinnehavaren. Det kan göras genom personligt besök hos vår bostadsförmedling eller via vår uppsägningsblankett som kan mailas till [arjeploghus@arjeplog.se](mailto:arjeploghus@arjeplog.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 bostadsförmedling.
- Dödsbo till avliden kund har rätt att säga upp avtalet med en kalendermånads uppsägningstid.
- Vid flytt till service eller äldreboende inom Arjeplog 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.

### **Byte av lägenhet inom Stiftelsen Arjeploghus bestånd**

## Policy för uthyrning forts

- 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.

### **Lägenhetsbyte (Direktbyte)**

- När två hushåll byter lägenhet med varandra kallas det direktbyte.

## Policy för uthyrning forts

- Lägenhetsbyte innebär att lägenhet byts mot en annan hyreslägenhet. Ett lägenhetsbyte måste alltid godkännas av Stiftelsen Arjeploghus. Byten till bostadsrätt eller villor är inte möjligt.
- Hyresgästen måste själv hitta annan hyresgäst att byta lägenhet med, men byte får ske med hyresgäst som har lägenhet hos annan hyresvärd än Stiftelsen Arjeploghus. Vid byte med person som inte hyr av Stiftelsen Arjeploghus ska bekräftelse inlämnas från hyresvärderna och en kopia på hyresavtalet.
- Förutsättning för att få byta lägenhet är att bostadsbehovet löser sig genom bytet och att hyresgästen bor i den lägenhet som byts bort.
- Det är viktigt att korrekta uppgifter lämnas i bytesansökan och att flyttningen sker på de sätt som angetts i ansökan. Att lämna felaktiga uppgifter eller inte flytta på de sätt som angivits i ansökan kan vara skäl för uppsägning av hyresavtalet för lägenheten/lägenheterna enligt hyreslagen.

Om hyresgästen har fått lägenheten genom ett tidigare byte krävs det starkare skäl för att ett nytt lägenhetsbyte ska kunna genomföras inom det första året sedan det tidigare bytet.

### **Krav för att få byta lägenhet**

För att få byta lägenhet ska de enligt hyreslagen vid ett lägenhetsbyte visa att hyresgästen har "beaktansvärda skäl". Beaktansvärda skäl kan vara

## Policy för uthyrning forts

- Ändrade familjeförhållanden som tillökning i familjen, samboförhållande eller separation.
- Stor förändring av hyresgästens ekonomi med anledning av sjukdom, pensionering eller arbetslöshet.
- Förändrat arbets- eller studieort
- Rörelsehinder som innebär att hiss eller bo i lägenhet på bottenplan behövs
- Båda lägenhetsinnehavarna måste ha varit bosatta i sina respektive lägenheter i minst 1 år
- Båda lägenhetsinnehavarna ska ha varit skötsamma och betalat hyran i tid senaste 6 månaderna
- Inga andra skäl som talar emot ett direktbyte får finnas, som exempelvis otillåten ersättning

### Så går de till att byta lägenhet

- Ansökan inlämnas 2 kalendermånader före önskat bytesdatum på särskild blankett
- Intyg bifogas som styrker skälen, se ovan om "beaktansvärda skäl"
- Den hyresgäst lägenhet byts med ska skicka in kopia på hyresavtalet från sin nuvarande hyresvärd ( om de är någon annan än Stiftelsen Arjeploghus).
- Den hyresgäst lägenhet byts med ska även skicka in ett intyg från hyresvärden med referens och ett godkännande om att lägenheten får användas för ett lägenhetsbyte. Blanketten finns att hämta i kundtjänst.
- När komplett ansökan om byte inlämnats så kommer lägenheten att besiktas och besiktningsresultatet används som en del i beslutsunderlaget. Om besiktningen visar på onormalt slitage måste kostnaderna för de, betalas innan bytet godkänns.
- När bytet är godkänt får båda hyresgäster meddelande och hyresavtal kan undertecknas

### Överlåtelse av lägenhet

- Hyresrätten för en lägenhet får inte överlåtas till någon annan utan Stiftelsen Arjeploghus 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



## Policy för uthyrning forts

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 två 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.

### **Andrahandsuthyrning**

Skriften **Riktlinjer för andrahandsuthyrning av hyresbostäder** framtagen av Fastighetsägarna och Sveriges Allmännytta tillsammans, används av Stiftelsen Arjeploghus, när man hanterar ansökningar om andrahandsuthyrning. I skriften (daterad september 2019) finns bland annat information om följande.

- Hur en ansökan bör se ut och vilka handlingar och vilka som krävs för ett beslutsunderlag.

## Policy för uthyrning forts

- När samtycke ges eller inte ges och vad som är beaktansvärda skäl.
- Tidsbegränsning och andra villkor för uthyrning.
- Hur hög andrahandshyran får vara.
- Andrahandshyresgästens ställning i förhållande till hyresvärden.
- Konsekvenser av otillåten andrahandsuthyrning och handel med hyreskontrakt

Antagen av Stiftelsen Arjeploghus Styrelse §19-0079