



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 Reviderad 2021-03-24

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+).

Policy för uthyrning forts

Förtur

Förtur innebär att vi försöker tillgodose behovet av bostad när **synnerliga** skäl finns. 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.
4. Socialförvaltningens behov. Gäller även omflyttning.
5. 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 påskriven 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.

Policy för uthyrning forts

Uppsägning av lägenhet

- Uppsägningstiden för din lägenhet är tre hela kalendermånader och räknas från första månadsskiftet efter uppsägningdagen.
- En uppsägning måste vara skriftlig och undertecknad av samtliga kontraktinnehavare samt inlämnad i original. Det kan göras genom personligt besök hos vår bostadsförmedling eller genom utskrift av uppsägningsblankett från vår hemsida [www.arjeploghus.se/meny/bostadsförmedling](http://www.arjeploghus.se/meny/bostadsformedling). Ifyllt och underskriven blankett kan lämnas i vår postlåda utanför vårt kontor på Storgatan 1 F.
- Är det flera parter som står som hyresgäster gemensamt kan någon av dessa säga upp sin del av avtalet. Den andre parten har då rätt att stå kvar på hyresavtalet. Den part som säger upp sin del av avtalet måste även i detta fall göra det skriftligt.
- Vid dödsfall gäller en kalendermånads uppsägningstid.
- Vid flytt till service- eller äldreboende inom Arjeplog Kommun gäller en kalendermånads uppsägningstid.
- Alla eventuella sidoavtal såsom bilplats och garage med mera sägs automatiskt upp till samma datum som lägenhetens sista hyresdag.
- När vi fått in en uppsägning börjar vi direkt att jobba med att hyra ut lägenheten till annan hyresgäst. Rent juridiskt sett har du i och med att kontraktet sägs upp förlorat hyresrätten när uppsägningstiden går ut. Om du skulle ångra dig och vilja bo kvar försöker vi göra vårt bästa för att hjälpa dig lösa problemet.
- 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 förkortas din uppsägningstid med motsvarande tid.
- Du som utflyttande hyresgäst måste enligt hyreslagen vara behjälplig med visning av lägenheten till eventuella kommande hyresgäster.

Policy för uthyrning forts

Byte av lägenhet inom Stiftelsen Arjeploghus bestånd

- 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 men du måste betala hyra för båda lägenheter från det du börjar flytta tills godkänd besiktning skett av den lägenhet du flyttar ur.
- Förbesiktning av utflyttande lägenhet görs av vår personal innan kontrakt på ny lägenhet kan skrivas. Upptäcks då onormalt slitage kommer du att bli debiterad för detta. Om grav vanvård uppdagas kan vi tyvärr inte erbjuda möjligheten till lägenhetsbyte.

Policy för uthyrning forts

Lägenhetsbyte (Direktbyte)

- När två hushåll byter lägenhet med varandra kallas det direktbyte.
- 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 från hyresvärd samt en kopia på hyresavtalet lämnas in till oss.
- 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.

Policy för uthyrning forts

Krav för att få byta lägenhet

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

- 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 besiktningens resultat 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

Policy för uthyrning forts

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 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.

Policy för uthyrning forts

Andrahandsuthyrning

Skriften **Riktlinjer för andrahandsuthyrning av hyresbostäder** framtagna av Fastighetsägarna och Sveriges Allmännyttiga 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.
- 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