

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.

Stiftelsen Arjeploghus Reviderad 2025-09-25

Policy för uthyrning

 **Grundkrav för att få hyra lägenhet inom Stiftelsen Arjeploghus**

* Du ska ha svenskt personnummer. Om du vill ställa dig i bostadskön men ej har ett svenskt personnummer än så vi ber vi dig att kontakta oss om detta.
* 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 person är under 18 år och 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. Referens från en tidigare hyresvärd kan komma att kräves vid behov
* Stiftelsen Arjeploghus ansvarar inte för din egendom. Vi rekommenderar att du har en gällande hemförsäkring.
* Antal personer som ska bo i lägenheten ska vara rimligt i förhållande till lägenhetens storlek, vi följer Socialstyrelsens riktlinjer som säger max två personer per rum (exkl kök)

**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 för mer info kring detta.
* Alla som står i vår bostadskö står i en gemensam kö. Lediga bostäder förmedlas i turordning efter längst kötid och lämnade intresseanmälningar.

**OBS, det är ditt eget ansvar som bostadssökande att hålla uppsikt över tomma lägenheter och lediga objekt. Du lämnar själv intresseanmälan på objekt som är intressanta för dig, vi kontaktar dig ej om detta.**

Det är även du själv som ansvarar för att uppgifterna i din bostadsanmälan är korrekta.

* 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.
* En dag motsvara en poäng i kösystemet. Lägenheter delas ut huvudsakligen efter längst aktiva kötid.
* 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 och din kötid nollställs. Du kan när som helst ställa dig i kön igen.

Du måste dock aktivt göra detta själv och om du ansöker om en annan lägenhet ställs din ansökan mot den vanliga kön

* Lägenheter på Gränsgatan, Blomstervägen, Vintergatan, Jakobsgatan, Domängatan och Björkgatan erbjuds i första hand som Seniorboende (65+).
* Personer som ska hyra lägenheter för ett permanentboende och inte ”korttidsuthyrning” vid tex egen husuthyrning kommer alltid att gå före även om personer som ska korttidshyra har längre kötid. Döljer en hyresgäst att det handlar om en korttidsuthyrning för att få en lägenhet, kan detta leda till att de ej kommer bli erbjuden en lägenhet i framtiden

**Förtur**

Förtur innebär att vi försöker tillgodose behovet av bostad när synnerliga skäl finns. Fördelning av lägenheter anpassas efter marknadssituationen. Om det finns flera förturer på samma lägenhet, kommer en bedömning göras vilken ansökan som är mest brådskande. Om sökanden tackar nej till erbjuden lägenhet upphör förturen. Samma gäller om sökanden inte svarar på erbjudandet. Förturer gäller ej på Hamngatan på grund av efterfrågan på detta område, längst kötid är det som gäller här.

**Sociala förturer**

Vid ny uthyrning gör Arjeploghus inga egna sociala eller andra behovsbedömningar. Dylika uthyrningar behandlas inom ramen för samarbetet med Arjeplog Kommuns socialtjänst och flyktingmottagning. En social förtur delas ut av socialtjänsten och de lämnar sedan ett intyg till oss för varje enskild förtur. För att få en Social förtur hos oss, vänligen kontakta Arjeplogs kommuns socialtjänst.

Kan även ges vid separationer och skilsmässor (måste styrkas) OM familjen har minderåriga barn.

**Medicinsk förtur**

Förtur till **Arjeploghus befintliga hyresgäster** kan förekomma på grund av akuta medicinska skäl. Det gäller befintliga hyresgäster som drabbats av bestående rörelsehinder eller andra medicinska åkommor och inte längre klarar att till exempel gå i trappor.

Rörelsehindret eller sjukdomen skall vara dokumenterad av läkare. Lägenheten kommer att erbjudas i förhållande till det fysiska handikappet, exempelvis hus med hiss eller lägenhet på bottenvåning i närområdet, flytt inom samma fastighet kommer prioriteras.

**Näringslivsförtur**

Gäller om sökande har fått arbete i Arjeplogs Kommun som kräver bostad eller inflyttning till kommunen. Arjeploghus kan tilldela lägenhet till den sökande om anställningsbevis eller liknande uppvisas. Arbete ska gälla minst 6 månader inom kommunen

**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 Torggatan 5 löpande. En lägenhet läggs alltid ut direkt då den blir uppsagd.
* Tiden som lediga lägenheter annonseras ut är minst 21 dagar, med undantag då en lägenhet bara har 1 månads uppsägningstid. Då gäller minst 14 dagar. Sista ansökningsdag är alltid en tisdag då ansökningar på lägenheter gås igenom på onsdagar
* Du som bostadssökande lämnar själva intresseanmälningar på de objekt som du är intresserad av.
* Efter annonstidens slut erbjuder bostadsförmedlingen den med längst kötid av de som intresseanmält på ett visst objekt, möjlighet att skriva kontrakt på denna lägenhet. En visning erbjuds alltid innan på skrivning av kontrakt
* I regel så visas lägenheten endast för den som blir erbjuden den, detta för att en lägenhet kan X antal ansökningarna och vi har ej möjlighet visa lägenheten för alla

**Uppsägning av lägenhet**

* Uppsägningstiden för din lägenhet är tre hela kalendermånader och räknas från första månadsskiftet efter uppsägningsdagen.
* 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 [https://arjeploghus.se/bostadsformedling/.](https://arjeploghus.se/bostadsformedling/.%20) Ifylld och underskriven blankett kan lämnas i vår postlåda utanför vårt kontor på Torggatan 5 på kortsidan av huset.
* 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 SÄBO, LSS eller Trygghets-boende 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. Vid separat uppsägning av bilplats så gäller 3 månaders uppsägningstid. Vid uppvisade av såld bil eller tex skrotad bil, gäller 1 månads uppsägningstid på bilplats
* 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. Vi behöver även veta detta vid uppsägning, då provar vi att hyra ut din lägenhet till ett tidigare datum, ibland går ej detta och då gäller alltid de ursprungliga 3 månaderna.
* Du som utflyttande hyresgäst måste enligt hyreslagen vara behjälplig med visning av lägenheten till eventuella kommande hyresgäster.

**Byte av lägenhet inom Stiftelsen Arjeploghus bestånd**

* Generellt gäller att du ska bo minst 2 år innan du erbjuds ny bostad. Undantag från denna regel kan göras om det finns beaktningsvärda skäl. Sådana skäl kan vara familjebildning, förändring av allmän rörelseförmåga, familjesplittring, förändrade ekonomiska villkor eller andra skäl som tänkas vara beaktningsvärda för dig som hyresgäst och för oss som hyresvärd
* Vill du byta lägenhet lämnas det önskemålet till oss genom vår bostadsanmälan och du ställs i vår ordinarie kö. Din kötid ställs sedan mot alla ordinarie sökande och längst kötid gäller som vanligt. Det är ej någon förtur för att man redan är hyresgäst hos oss.
* Du som befintlig hyresgäst ska ha skött dig gällande hyresinbetalningar och störningar under det senaste året.
* Vid byte av lägenhet tillämpas inte de sedvanliga tre uppsägningsmånaderna och du behöver inte betala dubbla hyror (utöver den tiden du har båda lägenheterna). 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 under ordinarie uppsägningstid även om tillträdet för den nya och billigare lägenheten är tidigare.

Du måste även betala för den gamla lägenheten under överflyttningstiden tills den är helt klar, besiktad och nycklarna är inlämnad. Tecknar någon ny hyresgäst ett avtal för din gamla lägenhet tidigare än dessa tre månader börjar du betala den billigare hyran från samma månad

* Du som har skuld till oss kan inte få annan lägenhet innan skulden är betald. Undantag kan ske vid byte till billigare lägenhet.
* 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.

**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.

**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 vars lägenheten byts med ska skicka in kopia på hyresavtalet från sin nuvarande hyresvärd (om de är någon annan än Stiftelsen Arjeploghus).
* Den hyresgäst vars lägenheten 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 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.
* 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

Policy antagen av Stiftelsen Arjeploghus styrelse 2025-09-25, §25-060