KROKOMSBOSTÄDER

Uthyrningspolicy

Krokomsbostäder AB

Antogs av: Styrelsen i Krokomsbostäder AB
Datum: 10 december 2015, reviderad 18 december 2017, 3 september 2021, 2 oktober 2026

Välkommen till Krokomsbostäder

Krokomsbostäder AB tillhandahåller bostäder inom Krokoms kommun. I samverkan med våra hyresgäster arbetar vi med att skapa trygghet, social gemenskap, boinflytande samt att medverka till integration i våra bostadsområden.

Vi hoppas att du ska hitta rätt boende hos oss. Det finns ett antal grundkrav som du måste uppfylla för att få hyra en bostad hos oss.

I det här dokumentet får du veta vad som gäller både för dig som söker och vill hyra lägenhet, vill hyra ut i andrahand eller byta bostad och om du vill säga upp din lägenhet. Vi reder också ut de regler som rör förtur till bostad, överlåtelse av lägenhet och hur du gör för att hyra bilplats.

Innehåll

1 Hur söker jag bostad? 7
1.1 Samla köpoäng 7

2 Vilka är grundkraven för att få hyra bostad? 8

3 Extra grundkrav för konceptboende 9
3.1 Lätt att leva-lägenheter 9
3.2 Ungdomslägenheter 9
3.3 Studentlägenheter 9
3.4 Nyproduktion ..... **Fel! Bokmärket är inte definierat.**

4 Förtur till bostad 10
4.1 Grundkrav för att kunna ansöka om förtur 10
4.2 Giltiga skäl för förtur 10
4.2.1 Medicinsk förtur 10
4.2.2 Näringslivsförtur 10
4.2.3 Trogen kund förtur 10
4.3 Att ansöka om förtur 11
4.3.1 Så här behandlas och bedöms förtursansökningar 11
4.3.2 Beviljad förturs giltighet 11

5 Söka och hyra lägenhet 12
5.1 Så här gör du för att söka en lägenhet 12
5.1.1 Gå på visning och skriva avtal 12
5.2 Byta lägenhet 12
5.2.1 Så här gör du när du vill byta lägenhet 12
5.2.2 Internt byte 14
5.3 Hyra ut i andra hand 13
5.3.1 För dig som ska hyra i andra hand 13
5.4 Överlåta lägenhet till någon annan 13
5.4.1 Giltiga skäl för överlåtelse 13
5.5 Hyra bilplats 14
5.5.1 Så här går det till 14

6 Ska du flytta? 15
6.1 Vilka uppsägningstider gäller? 15
6.2 Så här gör du 15

1 Hur söker jag bostad?

Börja med att registrera dig i vår bostadskö på minasidor.krokomsbostader.se och samla kö poäng.

- Från och med det år du fyller 16 kan du registrera dig i vår bostadskö
- Om du saknar svenskt personnummer kontaktar du vår Bobutik som hjälper dig med registreringen
- Om både du och din partner vill stå på lägenhetskontraktet måste ni göra en gemensam ansökan. Det innebär att en av er registrerar sig som medsökande

1.1 Samla köpoäng

- Du samlar en kö poäng per dag från och med den dag du anmäler dig som bostadssökande
- Dina poäng är personliga och kan inte överlåtas eller slås ihop med någon annans poäng
- För att behålla dina kö poäng måste du en gång var tolfte månad uppdatera din intresseanmälan eller vara aktiv i systemet, annars förlorar du dina kö poäng och din ansökan raderas. Intresseanmälan uppdaterar du på Mina sidor.
- Den som har flest poäng av dem som tackat ja och uppfyller bolagets krav i övrigt får lägenhetskontraktet.
- Dina kö poäng raderas alltid när du tecknar ett hyreskontrakt hos oss. Du behöver återaktivera dig i kön för att börja samla nya kö poäng.

2 Vilka är grundkraven för att få hyra bostad?

För att få hyra en bostad av oss måste du uppfylla följande grundkrav:

- Du ska vara myndig
- Du ska ha ett svenskt personnummer
- Du ska ha en inkomst som räcker till att betala både hyra och skäliga kostnader enligt Konsumentverkets riktlinjer. Inkomsten ska vara stadigvarande under minst sex månader. I vissa fall kan Krokomsbostäder begära borgen och ställer då samma krav på borgensman som på hyresgäst
- Du får inte ha någon skuld till Krokomsbostäder eller annan hyresvärd
- Du får inte ha betydande betalningsanmärkningar
- Du bör kunna ange en referens, hyresvärd eller arbetsgivare
- Du som har hyreskontraktet ska bo i lägenheten och vara folkbokförd på adressen
- Du kan enbart ha ett (1) hyreskontrakt hos Krokomsbostäder
- Du måste ha en gällande hemförsäkring när du bor hos oss
- Antal personer som ska bo i lägenheten ska vara rimligt i förhållande till lägenhetens storlek. Dessa riktlinjer finns för att förhindra osunda boendeförhållanden. Om dessa riktlinjer inte följs kan du riskera en uppsägning av hyresavtalet. Om antalet personer i hushållet ökar förbinder du dig att söka större lägenhet.

Antal rum i lägenheten	**Maximalt antal vuxna och barn**
1 rum och kokvrå/kök	3 personer
2 rum och kokvrå/kök	4 personer
3 rum och kök	6 personer
4 rum och kök	8 personer
5 rum och kök	10 personer
6 rum och kök	12 personer

3 Extra grundkrav för konceptboende

För några av våra olika boendekoncept gäller krav utöver de ordinarie grundkraven.

3.1 Seniorlägenheter

- Du måste ha fyllt 65 år för att få teckna kontrakt på en sådan lägenhet
- Du får inte ha några hemmavarande barn
- Ålderskravet gäller huvudsökande och vid tillfället då avtalet för lägenheten tecknas. En medsökande kan skrivas med på kontraktet även om den personen inte uppfyller ålderskravet. För en andrahandshyresgäst eller vid lägenhetsbyte gäller ålderskravet

3.2 Ungdomslägenheter

Mindre lägenheter, ettor och mindre tvåor, fördelade på olika orter i hela kommunen.

- Du ska vara mellan 18 och 25 år för att kunna söka en ungdomslägenhet
- Du har rätt att bo kvar i lägenheten så länge du vill, även när du har passerat 25 år.
- Det är du som är huvudsökande som måste uppfylla ålderskravet då kontraktet tecknas. Medsökande kan skrivas med på kontraktet även om den personen inte uppfyller ålderskravet

3.3 Studentlägenheter

- Du måste vara heltidsstuderande på gymnasie- eller högskolenivå i länet
- När dina studier upphör måste du säga upp kontraktet
- Årshyran fördelas på 10 månader (september-juni) juli och augusti är hyresfria
- Studentlägenheter kan tecknas även om hyresgästen ej fyllt 18 år under förutsättning att målsman ger sitt skriftliga godkännande samt att någon ställer upp som borgensman

3.4 Nyproduktion

I de fall Krokomsbostäder nyproducerar lägenheter ska de i första hand erbjudas till de personer som senast sex månader innan beräknat inflyttningsdatum har ställt sig i bolagets bostadskö och lagt bevakning på nyproduktion. Av dessa så ska den med högst kö poäng prioriteras under förutsättning att den sökande uppfyller bolagets grundkrav. För de lägenheter som hyresavtal inte tecknats senast tre månader innan beräknad inflyttning så går erbjudande om dessa lägenheter till samtliga bostadssökande.

4 Förtur till bostad

Vi kan i särskilda fall ge förtur till en bostad. Du kan skriftligen ansöka om förtur om du uppfyller Krokomsbostäders grundkrav samt uppfyller kraven antingen för medicinsk-, näringslivs- eller trogen kundförtur.

4.1 Grundkrav för att kunna ansöka om förtur

Du ska:

- Vara hyresgäst hos Krokomsbostäder (gäller ej näringslivs förtur)
- Stå i vår bostadskö
- Själv försökt lösa din boendesituation
- Uppfylla våra grundkrav för att få hyra bostad

4.2 Giltiga skäl för förtur

Förtur kan ges i tre fall; medicinsk förtur, näringslivsförtur eller trogen kundförtur. Inga andra skäl godtas för att få förtur till en lägenhet hos oss.

4.2.1 Medicinsk förtur

För att få medicinsk förtur ska du vara hyresgäst hos Krokomsbostäder. Du måste ha ett läkarintyg eller motsvarande intyg som påvisar en permanent funktionsnedsättning och begränsad rörlighet vilket ställer särskilda krav på lägenheten och därmed behov av bostadsbyte. Ditt nuvarande boende ska inte kunna användas eller anpassas. Du kommer om möjligt att bli erbjuden en lägenhet som matchar ditt fysiska funktionshinder.

4.2.2 Näringslivsförtur

För att få möjlighet till näringslivsförtur ska du ha fått en tillsvidareanställning eller provanställning på minst sex (6) månader med möjlighet till tillsvidareanställning. Även vikariat på ett år eller mer kan godkännas. Arbetet ska vara på minst 75 procent.

Du som har fått arbete i regionen och bor på annan ort som inte ligger inom pendlingsbart avstånd kan ansöka om att få näringslivsförtur. Det innebär att din resa ska vara längre än 15 mil enkel väg.

4.2.3 Trogen kundförtur

Krokomsbostäder vill premiera våra trogna hyresgäster och möjliggöra för dig som vill bo hos Krokomsbostäder genom livets alla faser. För att få möjlighet till trogen kundförtur ska du bott i och haft förstahandskontrakt på din nuvarande lägenhet hos Krokomsbostäder i minst fem år samt nyligen fått ändrade familjeförhållanden.

4.3 Att ansöka om förtur

För att ansöka om förtur behöver du fylla i och skicka in vår förtursblankett samt bifoga ett intyg som styrker dina skäl. På förtursblanketten behöver du även lämna relevant information om din situation, så att vi kan erbjuda lägenheter som svarar mot dina primära behov. En ofullständig ansökan kan vi inte behandla utan skickas tillbaka och du måste därefter skicka in en ny ansökan.

Din förtursansökan kan:

- Signeras digitalt med hjälp av Bank-ID
- Lämnas till vår Bobutik, Offerdalsvägen 25, Krokom
- Skickas per brev till Krokomsbostäder AB, 835 80 Krokom
- Mejlas till info@krokomsbostader.se

Krokomsbostäder beslutar utifrån styrkta uppgifter om förtur ska beviljas.

4.3.1 Så här behandlas och bedöms förtursansökningar

Förtur är ingen akut lösning. Har du beviljats förtur innebär det inte att du får en bostad direkt eller att du är garanterad en bostad. Du bör själv aktivt söka bostad under tiden du väntar. Din förtur kan inte användas för att få en lägenhet via den ordinarie kön.

Prioriteringsordning bland de som står i förturskö:

1 Medicinsk

2 Näringsliv

3 Trogen kund

4.3.2 Beviljad förturs giltighet

En beviljad förtur är giltig till dess att du får ett erbjudande förutsatt att du fortfarande uppfyller kraven för förtur. Tackar du nej till en erbjuden lägenhet är din förtur förbrukad. Det finns inga godkända skäl att tacka nej då vi erbjudit en lägenhet som uppfyller de grundläggande behov som du har angett och styrkt i din ansökan. Om din situation förändras är du välkommen att skicka in en ny ansökan.

5 Söka och hyra lägenhet

5.1 Så här gör du för att söka en lägenhet

- Gå in på minasidor.krokomsbostader.se. där publiceras våra lediga lägenheter
- Anmäl dig på den eller de lägenheter som stämmer överens med dina önskemål. För en effektiv handläggningstid kan du maximalt ha tre pågående intresseanmälningar
- Varje lägenhet publiceras under åtta dagar

5.1.1 Gå på visning och skriva avtal

Har du blivit erbjuden att gå på lägenhetsvisning? Då gäller följande:

- Du har fyra dagar på dig att gå på visning samt svara på lägenhetserbjudandet. Det gör du på Mina sidor på vår hemsida.
- Den som har flest kö poäng, av dem som tackat ja, blir kontaktad av oss. Då kontrollerar vi dina inkomstuppgifter, tar kreditupplysning, boendereferens och gör en boendekalkyl. Om allt är okej så är hyresavtalet ditt!
- Du måste själv skriva under lägenhetsavtalet, fullmakt godkänns inte. En ytterligare person kan inte läggas till på hyresavtalet vid avtalsskrivning utan den personen, en medsökande, måste ha registrerats innan avtalet binds till dig. Du kan heller inte skrivas in på ett befintligt avtal.

5.2 Byta lägenhet

Byte av lägenhetskontrakt måste godkännas av oss. För att få tillstånd att byta ditt lägenhetskontrakt med en annan kontraktsinnehavare måste ni kunna ge giltiga skäl, dessa regleras i hyreslagen. Rätten att byta gäller alla med förstahandskontrakt. För att vi ska godkänna ett byte krävs det att den nya hyresgästen uppfyller våra grundkrav och inte har misskött det tidigare boendet.

I och med bytet nollställs dina kö poäng. Du kan byta ditt hyreskontrakt mot annan hyresrätt. Bilplats följer inte med vid byten av lägenhetskontrakt. Ansökan om byte av bilplats kan dock göras i samband med ansökan om bytet av lägenhet. Det förutsätter att den du byter med också har en bilplats att byta med. Om du nyligen har gjort ett lägenhetsbyte måste dina skäl för ett nytt byte vara starkare än det förra, eller din livssituation ha förändrats.

5.2.1 Så här gör du när du vill byta lägenhet

För att byta din lägenhet måste du skicka in en skriftlig ansökan till oss.

- Tillsammans fyller ni i den bytesblankett som finns på krokomsbostader.se
- Bytet godkänns under förutsättning att den nya hyresgästen har för avsikt att bo i bostaden. Om så inte är fallet och detta upptäcks av oss så riskerar ni båda att bli av med era hyresavtal
- Du kan inte flytta in i den nya lägenheten innan bytet är godkänt samt besiktning och avtalsskrivning är genomförd

5.2.2 Intern omflyttning

- Befintlig hyresgäst har möjlighet att göra ett internt byte inom vårt bostadsbestånd om den har bott i samma lägenhet i minst 12 månader och i övrigt uppfyller våra grundkrav. Vid internbyte har du en uppsägningstid på en kalendermånad. Det kan innebära att du får betala dubbel hyra i samband med internbytet. Krokomsbostäder beviljar inte intern omflyttning till en lägenhet som bedöms vara likvärdig med den nuvarande bostaden.

5.3 Hyra ut i andra hand

För att hyra ut din lägenhet i andra hand måste du skicka in en skriftlig ansökan till oss på Krokomsbostäder genom att fylla i blanketten för andrahandsuthyrning som finns på vår hemsida. Det måste finnas en fullmaktsinnehavare under tiden då andrahandsuthyrningen pågår, vilken ska anges på blanketten. Din andrahandshyresgäst kan inte vara fullmaktsinnehavaren.

Du måste alltid ha vårt skriftliga medgivande för att få hyra ut din lägenhet i andra hand. Vid olovlig andrahandsuthyrning riskerar du att bli av med ditt kontrakt. Andrahandsuthyrning godkänns under en begränsad tid, normalt ett år i taget, om du som hyr i första hand har giltiga skäl. Vi följer hyreslagens regler för giltiga (beaktansvärda) skäl. En och samma andrahandshyresgäst kan maximalt hyra bostaden i andrahand under två års tid.

Det är du som är förstahandshyresgäst som är betalningsskyldig och har ansvar för störningar och skadegörelse under uthyrningsperioden. En uppsagd lägenhet kan aldrig hyras ut i andra hand.

5.3.1 För dig som ska hyra i andra hand

Om du som är intresserad av att hyra i andra hand har störningsanmärkningar hos oss från de senaste 12 månaderna, kan vi neka dig ett andrahandskontrakt. Kom ihåg att du kan hyra lägenheten i max två år och att du aldrig kan överta lägenhetskontraktet.

5.4 Överlåta lägenhet till någon annan

För att få överlåta ditt lägenhetsavtal till någon annan måste du uppvisa särskilda skäl samt ha ett gemensamt och permanent hushåll tillsammans med den aktuella personen som du vill överlåta lägenhetskontraktet till. Personen måste ha varit skriven på adressen och bott tillsammans med dig under minst två år. Avtal kan inte överlåtas till inneboende.

5.4.1 Giltiga skäl för överlåtelse

- Skilsmässa eller separation. Din nya adress måste alltid anges då du vill överlåta avtalet. Om intyg på separation finns så ska du bifoga det, exempelvis ansökan om äktenskapsskillnad.
- Dödsfall. Vid dödsfall kan överlåtelse ske till kvarboende. Kortare tidsperiod för sammanboende godkännas om er avsikt var att fortsätta bo tillsammans.

- Överlåtelse till närstående. Om du inte längre har behov av lägenheten kan överlåtelse av avtalet göras till närstående som du varaktigt bor ihop med. Med närstående menas föräldrar, barn och syskon. En kompis kan aldrig klassas som närstående.

För att en överlåtelse av hyresavtalet ska kunna godkännas måste den nuvarande hyresgästen permanent lämna lägenheten. Det är därför inte möjligt att överlåta hyresavtalet och samtidigt fortsätta bo kvar i bostaden. För den person som övertar ett hyresavtal och som inte tidigare varit registrerad på avtalet nollställs eventuellt intjänade kö poäng.

Ansökan om överlåtelse ska alltid kompletteras med ett aktuellt personbevis för samtliga berörda parter.

5.5 Hyra bilplats

Vi hyr ut bilplatser genom en särskild bilplats kö. Det är i första hand du som har ett lägenhetsavtal eller ett lokalhyresavtal hos oss som får hyra en bilplats.

5.5.1 Så här går det till

Lediga bilplatser, garage och carport presenteras på minasidor.krokomsbostader.se

- Efter publicering av ledig plats har du åtta dagar på dig att göra intresseanmälan.
- Den med flest kö poäng erbjuds bilplatsavtalet.
- Fordonet som ska använda platsen ska vara samma typ av fordon som platsen är avsedd för. Enbart bilar/mc/släpvagn får parkeras på bilplats.

För att bli godkänd får du inte ha misskött dina hyresbetalningar eller haft störningar i boendet under de senaste sex månaderna. Bilplats kan enbart hyras i ditt närområde. Om du flyttar inom samma område hos oss har du möjlighet att behålla din bilplats. Flyttar du till ett annat område sägas upp i samband med uppsägning av lägenhet. Där det finns brist på bilplatser kan du enbart hyra en bilplats per lägenhet.

Byte av bilplats kan endast göras mellan Krokomsbostäders hyresgäster i samråd med Krokomsbostäder.

6 Ska du flytta?

6.1 Vilka uppsägningstider gäller?

- Uppsägningstiden är tre hela kalendermånader
- Vid dödsfall är uppsägningstiden en hel kalendermånad för personens dödsbo. Dödsfallsintyg med tillhörande släktutredning ska uppvisas, dessutom ska uppsägningen som lämnas in vara påskriven av samtliga dödsbodelägare
- Vid flytt till service-/äldreboende inom Krokoms Kommun är uppsägningstiden en hel kalendermånad

Notera: Om ni är två som står på avtalet men bara en av parterna vill säga upp sin del av avtalet gäller tre månaders uppsägningstid. Det här gäller även då personen som säger upp sin del av avtalet tecknar nytt lägenhetsavtal hos oss.

6.2 Så här gör du

Uppsägningen ska vara skriftlig och kan göras:

- Med Bank-ID via mina sidor
- Via e-post
- Via brev (blankett finns att skriva ut via vår hemsida. Den finns även att hämta i Bobutiken)
- Boka en avflyttningsbesiktning inom 5 dagar efter uppsägningen
- Du förväntas möjliggöra och genomföra visning av lägenheten för bostadssökande
- Nycklarna ska lämnas in senast klockan 12 första vardagen efter att kontraktet har upphört. Då ska en godkänd avflyttningsbesiktning vara genomförd.