



UTHYRNINGSPOLICY

LysekilsBostäder

Innehåll

UTHYRNINGSPOLICY LÄGENHET	2
Ordlista	2
Personuppgifter	3
Köpoäng	4
Lojalitetspoäng	5
Kontakt vid tilldelning	5
LysekilsBostäder inkomstkrav	5
Skulder och betalningsanmärkningar	6
Referenser	6
Spärrar	6
Aktivitetskrav	7
Intresseanmälan	7
Avtalsparter	7
Förtur	7
Antal boende i lägenheten	8
Andrahandsuthyrning	8
Överlåtelse	8
Direktbyte	8
Trygghetsboende	9
Fordonsplatser	9
Dubbla hyror	9
Uppsägning av lägenhet	9
Reglerna gäller tills vidare	9

UTHYRNINGSPOLICY LÄGENHET

Det ska vara enkelt att söka lägenhet. Det ska vara tydligt vilka regler som gäller och hur de tillämpas. I vårt uthyrningsregelverk får du en överblick över de regler vi jobbar efter när vi hyr ut våra lägenheter och vilka krav som gäller. Vi strävar efter en öppen process med möjlighet för dig att vara delaktig. Genom att du själv är delaktig i uthyrningsprocessen har du goda möjligheter att påverka ditt sökande och har därmed en större chans att hitta den lägenhet som passar dig bäst. Att i huvudsak fördela LysekilsBostäders lägenheter via köpoäng leder till en ökad rättvisa för våra kunder.

Ordlista

Ansökan För att söka lägenhet hos LysekilsBostäder ska kunden registrera en ansökan på www.lysekilsbostader.se med bl a person-, kontakt- och inkomstuppgifter. För att en ansökan ska kunna behandlas måste den vara komplett ifylld. Kunden ansvarar själv för att uppgifterna i ansökan är aktuella.

Dålig referens är en faktor som kan göra det svårt att få ett hyresavtal. Som dålig referens räknas exempelvis:

- Obetalda eller sent inbetalda hyror
- Störningar
- Olovlig andrahandsuthyrning
- Vanvård av lägenhet
- Verkställd avhysning
- Övergiven lägenhet

Fordonsplats är i detta regelverk garage eller parkeringsplats.

Förvärvsfrekvens är ett mått som anger andelen personer med bostad i regionen (nattbefolkning) som förvärvsarbetar, i en viss åldersgrupp, i relation till samtliga personer i den aktuella åldersgruppen. Förvärvsfrekvensstatistiken som återges i Lysekils kommuns integrationsrapport hämtas från Statistiska Centralbyrån och avser åldersgruppen 20–64 år.

Förvärvsfrekvens är ett begrepp vi använder i vårt integrationsarbete som i sin tur är del av Lysekils kommuns integrationsarbete. LysekilsBostäders integrationsmål för våra bostadsområden är att förvärvsfrekvensen inom varje enskilt område ska vara högre än 51 procent, det vill säga att det ska vara fler personer som arbetar än som inte gör det. Den långsiktiga ambitionen är att LysekilsBostäders samtliga bostadsområden ska ha samma förvärvsfrekvens som snittet i kommunen.

Hyresgäst är en fysisk person som har ett aktivt hyresavtal för en lägenhet hos LysekilsBostäder idag.

Intresseanmälan är en bekräftelse som visar att du är intresserad av en publicerad lägenhet.

Kund är i detta regelverk såväl sökande som hyresgäster.

Lägenhetsförslag är förslag som mejlas automatiskt från systemet. Du får ett lägenhetsförslag när en ledig lägenhet stämmer överens med de sökkriterier du angett i din ansökan. Ett lägenhetsförslag är inte detsamma som ett lägenhetserbjudande.

Make/maka/partner avser personer som stadigvarande bor tillsammans under äktenskapsliknande former och har gemensamt hushåll.

Mina sidor är din kontaktyta med LysekilsBostäder. När en sökande gör en ansökan får hen välja ett lösenord för att logga in på Mina sidor och kan där se sin ansökan. För hyresgäster är Mina sidor en portal till LysekilsBostäder där man bland annat kan se sina avier, göra felanmälan mm.

Sökande är en fysisk eller juridisk person som idag inte har ett aktivt avtal hos LysekilsBostäder.

Portalen är marknadsplatsen på webben där våra lediga lägenheter publiceras och tilldelning sker efter högsta köpoäng.

Bo Direkt är marknadsplatsen på webben där vi publicerar lediga lägenheter med snabb inflyttning och där lägenheter tilldelas den som först anmäler intresse oavsett hur många köpoäng hen har, förutsatt att hen uppfyller grund- och inkomstkraven.

LysekilsBostäders grundkrav är de grundkrav som en sökande måste uppfylla för att få hyra en lägenhet hos LysekilsBostäder. Den sökande:

- ska ha ett svenskt personnummer
- ska vara myndig
- ska uppfylla LysekilsBostäders inkomstkrav enligt detta regelverk
- får inte ha några skulder eller betalningsanmärkningar när vi tar en kreditupplysning
- får inte ha några dåliga referenser

Personuppgifter

Alla som har fyllt 16 år är välkomna att ställa sig i kö genom att registrera en profil på Mina sidor. Där fyller du i person-, kontakt- och inkomstuppgifter.

Har den sökande inget svenskt personnummer kan hen gå till LysekilsBostäders marknadsavdelning och få hjälp med registrering av lägenhetsansökan.

Den sökande måste ha fyllt 18 år för att kunna anmäla intresse för en lägenhet, som är första steget för att ingå ett avtal.

För att kunna ingå ett avtal om hyra av lägenhet måste den sökande vid avtalstillfället ha svenskt personnummer.

Hur långt uppehållstillstånd den sökande har påverkar inte möjligheten att söka lägenhet hos LysekilsBostäder.

En hyresgäst kan bara ha ett aktivt lägenhetsavtal hos LysekilsBostäder åt gången.

LysekilsBostäders lägenheter är avsedda för helårsboende varför uthyrning till delårsboende/fritidsboende inte är möjligt. Om sökande inte är skriven i Lysekil vid kontraktsdatum skall hyresgäst inom tre månader efter inflytt visa att hen är skriven i aktuell lägenhet. Om så inte sker har LysekilsBostäder rätt att säga upp hyresavtalet.

Undantag från denna regel kan göras i de fall det inte finns någon sökande som är eller avser att bo permanent i aktuell lägenhet. I dessa fall kan lägenheter även hyras ut till juridiska personer.

Undantag från denna regel görs när studentlägenheter hyrs ut till studenter från annan ort där målsman står som kontraktsinnehavare.

Köpoäng

LysekilsBostäder använder i huvudsak köpoängsprincipen för att tilldela lägenheter. Det innebär att den kund får lägenheten som har flest köpoäng och uppfyller LysekilsBostäders grundkrav.

En sökande som har registrerat en ansökan i LysekilsBostäders system får från datumet för registreringen av ansökan en poäng per dag för varje dag i kön.

När två kunder har samma poäng gäller följande: hyresgäster har företräde framför sökande, därefter avgör klockslaget för respektive ansökan.

Undantag från köpoängsprincipen gäller för studentlägenheter samt lägenheter som publiceras på Bo Direkt som tilldelas via först till kvarn.

Vid fördelning av nyproducerade lägenheter förbehåller sig LysekilsBostäder rätten att även tillämpa andra tilldelningsprinciper.

Köpoängen är personliga och kan inte överlåtas, förutom i följande två fall:

- Vid dödsfall kan köpoängen överlåtas till den efterlevande maken/makan/registrerade partnern.
- Om en make/maka/registrerad partner permanent flyttar till ett vårdboende kan hen överlåta sina poäng till den kvarboende kunden.

I båda fallen gör LysekilsBostäder en kontroll mot folkbokföringen.

När du tecknar ett hyresavtal för en lägenhet hos LysekilsBostäder avslutas den aktuella ansökan och köpoängssaldot nollställs.

Hyresgäst som erhållit hyresavtal hos LysekilsBostäder kan registrera sig med ny intresseanmälan först nio månader efter att hyresavtalet börjat gälla.

I de fastigheter som har en kötid på fyra år eller längre kommer LysekilsBostäder att fördela lägenheter enligt principen; 50 % av lägenheterna fördelas till kunder som redan är boende hos LysekilsBostäder och 50 % fördelas till sökande som inte bor hos LysekilsBostäder.

En hyresgästs köpoäng kan inte läggas ihop med någon annans. Om två personer söker en lägenhet tillsammans räknas alltid köpoäng för den som gör intresseanmälan. Intresseanmälan bör därför göras av den kund som har flest köpoäng.

Det finns inget sätt att samla extra poäng.

Lojalitetspoäng

LysekilsBostäders hyresgäster får en poäng för varje dag som de har bott i sin nuvarande lägenhet, så kallade lojalitetspoäng.

När boende hos LysekilsBostäder är intresserad av att söka annan lägenhet i LysekilsBostäders fastighetsbestånd kontaktar hen marknadsavdelningen för att erhålla lojalitetspoäng som då omvandlas till köpoäng.

Lojalitetspoängen gäller endast för att söka en lägenhet och kan inte användas när du söker en fordonsplats, ett förråd eller en smålokal.

Särskilt allvarliga störningar kan resultera i att hyresgästen förlorar sina lojalitetspoäng.

Kontakt vid tilldelning

Får LysekilsBostäder inte kontakt med den sökande som tilldelats lägenheten inom två arbetsdagar har LysekilsBostäder rätt att tilldela lägenheten till nästa sökande i kön.

LysekilsBostäder inkomstkrav

Den sökande måste kunna styrka en månadsinkomst efter skatt motsvarande minst två månadshyror om hyran är lägre än 10 000 kr. Överstiger månadshyran 10 000 kr ska den sökandes inkomst efter skatt vara minst 10 000 kr högre än hyran.

Följande inkomster är godkända hos LysekilsBostäder:

- lön från arbete/anställning/egen näringsverksamhet
- a-kassa
- pension
- CSN-lån
- skattepliktiga ersättningar från Försäkringskassan (t.ex. aktivitetsersättning, sjukersättning, sjukpenning, föräldrapenning)
- bostadsbidrag, bostadstillägg
- försörjningsstöd som är styrkt av Lysekils kommun
- inkomst från kapital (det totala tillgängliga kapitalet ska motsvara minst tre årshyror för den aktuella bostaden och ska finnas på ett svenskt bankkonto)
- etableringsersättning.

I de fall en kunds inkomst består av försörjningsstöd följer LysekilsBostäder försörjningsstödet riktlinjer för högsta boendekostnad.

Om två personer söker en lägenhet tillsammans genomför LysekilsBostäder en inkomstprövning på den sammanlagda inkomsten.

Vi tillämpar som regel inte borgensåtaganden.

Skulle förvärvsfrekvensen för något av LysekilsBostäders bostadsområden hamna lägre än 53 procent förbehåller vi oss rätten att enbart godkänna förvärvsinkomst och pension för att ingå lägenhetsavtal i det berörda området. Detta gäller fram tills förvärvsfrekvensen åter uppfyller integrationsmålet om 51 procent.

För lägenheter i fastigheten på Kungsgatan 30–32 tillämpar LysekilsBostäder inte ordinarie inkomstkrav. I stället görs en individuell bedömning av den sökandes betalningsförmåga, så att det bedöms sannolikt att hyran kan betalas löpande

Skulder och betalningsanmärkningar

Vid kreditupplysning får den sökande inte ha:

- oreglerade skulder vid tiden för kreditupplysning
- betalningsanmärkningar de senaste tre åren

En hyresgäst får inte under de senaste sex månaderna ha några sena hyresinbetalningar eller störningsanmärkningar där hen fått anmodan om rättelse. Vid upprepade anmärkningar kan LysekilsBostäder tillämpa en längre period än sex månader.

Om två personer söker en lägenhet tillsammans tar LysekilsBostäder kreditupplysning på båda parter.

Referenser

Den sökande får inte ha några dåliga boendereferenser. Dåliga referenser gäller i två år.

Spärrar

LysekilsBostäder spärrar tillfälligt möjligheten att göra intresseanmälan vid följande händelser. För samtliga tillfälliga spärrar i denna uppräknings gäller att kunden inte får några köpoäng under spärrtiden.

- Kunden svarar inte på ett lägenhetserbjudande. Spärren plockas bort efter sex månader.
- Kunden har lämnat vilseledande uppgifter. Spärren plockas bort efter sex månader.
- Hyresgästen har fått anmärkningar av LysekilsBostäder. Spärren plockas bort efter sex månader.
- Kunden fullföljer inte kontraktsskrivning. Spärren plockas bort efter tolv månader.
- Den sökande har dåliga referenser. Dåliga referenser gäller i två år

LysekilsBostäder spärrar tills vidare möjligheten att göra intresseanmälan vid följande händelser. I dessa fall får kunden dock köpoäng under spärrtiden.

- Kunden har redan fem aktuella intresseanmälningar samtidigt. Spärren plockas bort om kunden avanmäler intresse eller om intresseanmälan inte leder till visning.
- Kunden har redan fem lägenhetserbjudanden om lägenhet samtidigt. Spärren plockas bort om kunden tackar nej till något erbjudande eller om lägenheten tilldelas en annan sökande.
- Den sökande har skulder till LysekilsBostäder. Spärren plockas bort när den sökande reglerat skulden.
- Den sökande har skulder. Spärren plockas bort när den sökande lämnar styrkt information om att skulderna är reglerade. LysekilsBostäder genomför kontroll.
- Den sökande har betalningsanmärkningar under de tre senaste åren. Spärren plockas bort när den sökande lämnar information om att det inte finns några betalningsanmärkningar under de tre senaste åren. LysekilsBostäder genomför kontroll.

- Information i kundens ansökan är felaktig. Till exempel: kunden har uppgivit en ofullständig adress. Kunden måste uppdatera sin ansökan med korrekt information och därefter meddela detta till uthyrningen eller förvaltningskontoret som plockar bort spärren.

Aktivitetskrav

Den sökande måste logga in på Mina sidor minst en gång per tolv månadersperiod för att behålla sin ansökan och sina köpoäng. Vid varje inloggning påbörjas en ny tolv månadersperiod.

Hyresgäster omfattas inte av aktivitetskravet så länge de bor hos LysekilsBostäder. Om en kund flyttat från sin lägenhet hos LysekilsBostäder gäller aktivitetskravet återigen.

Om en ansökan har förfallit på grund av att den sökande har varit inaktiv under tolv månaders tid kan den inte återupptas.

Intresseanmälan

En kund kan ha maximalt fem aktuella intresseanmälningar samtidigt. Vid intresseanmälan ska kunden vara beredd att ingå ett avtal.

Avtalsparter

På hyresavtal hos LysekilsBostäder kan det maximalt finnas två parter. Avtalsinnehavaren kan vid önskemål lägga till make/maka/partner i avtalet.

För att bli godkänd som tillkommande avtalspart krävs att du och din partner lever under äktenskapslika förhållanden och att den nya avtalsparten varit folkbokförd i lägenheten i minst sex månader.

En tillkommande avtalspart måste uppfylla LysekilsBostäders grundkrav. Om parterna inte är gifta gör LysekilsBostäder en kontroll mot folkbokföringen.

En tillkommande avtalspart får sitt köpoängskonto nollställt när hen skriver på hyresavtalet. Eventuella lojalitetspoäng får kunden från datumet för folkbokföring på adressen.

Förtur

LysekilsBostäder tillämpar följande förturer:

- Samarbetsavtal med Lysekils kommun
- Näringslivsförtur: Den person som får ny anställning på minst 1 år i Lysekil eller närliggande kommuner och väljer att folkbokföra sig i Lysekils kommun blir prioriterad i sitt lägenhetssökande. Kopia på anställningsavtal eller annat underlag som styrker anställningen lämnas till LysekilsBostäder.

Antal boende i lägenheten

För att boendet ska fungera bra både för dig som hyresgäst och för dina grannar gäller följande maxantal boende i lägenheten:

- 1 rum och kök: max tre personer
- 2 rum och kök: max fyra personer
- 3 rum och kök: max sex personer
- 4 rum och kök: max åtta personer
- 5 rum och kök: max tio personer

Andrahandsuthyrning

En hyresgäst som vill hyra ut sin lägenhet i andra hand måste ha ett beaktansvärt skäl för att LysekilsBostäder ska godkänna andrahandsuthyrningen.

Andrahandsuthyrningen är enbart tillåten under en tidsbegränsad period. Andrahandsuthyrning är tillåtet i högst ett år men LysekilsBostäder godkänner högst sex månader i taget.

Hyresgästen måste lämna in en skriftlig ansökan om andrahandsuthyrning som styrks med intyg. Det kan ta upp till tre veckor att få ett svar på ansökan om andrahandsuthyrning.

Kontraktsinnehavaren är alltid ansvarig gentemot LysekilsBostäder vid

- utebliven hyresbetalning
- störning
- skador som uppkommit i lägenheten

Andrahandshyresgästen får inte ha dåliga referenser hos LysekilsBostäder och får dessutom aldrig ta över en lägenhet som hyrts i andra hand.

Olovlig andrahandsuthyrning är en grund för uppsägning av hyresgästens lägenhetsavtal.

Andrahandsuthyrning medges inte under de första 12 månaderna från inflyttningsdatumet.

Överlåtelse

LysekilsBostäder godkänner som regel inte överlåtelser, förutom i de fall som anges i hyreslagen.

Direktbyte

För att kunna genomföra ett direktbyte med någon krävs att du har beaktansvärda skäl. Hyresgästen måste lämna in en skriftlig ansökan om direktbyte.

Den föreslagna hyresgästen måste uppfylla LysekilsBostäders grundkrav.

Direktbyte sker tidigast en kalendermånad efter det att LysekilsBostäder godkänt ansökan

Direktbyte medges inte under de första 12 månaderna från inflyttningsdatum.

Trygghetsboende

Trygghetsboende hos LysekilsBostäder är boendeformen för dig som är 65 år eller äldre. LysekilsBostäders trygghetsbostäder hyrs ut via den ordinarie bostadskön och följer detta uthyrningsregelverk med ett tillägg: vid dagen för intresseanmälan måste den sökande ha fyllt 65 år. Söker ni lägenhet tillsammans måste minst en sökande i hushållet uppfylla ålderskravet.

Fordonsplatser

Fordonsplatser fördelas via Portalen baserat på köpoängsprincipen. En sökande kan ställa sig i kö för en fordonsplats först när hen har ett avtal för lägenhet hos LysekilsBostäder.

Det är i första hand LysekilsBostäders hyresgäster som kan hyra en fordonsplats.

När en hyresgäst säger upp sin lägenhet sägs även fordonsplatsen upp. Fordonsplatser får inte användas för förvaring eller näringsverksamhet.

För fordonsplatser gäller regeln en plats per lägenhet. Vid låg efterfrågan erbjuds möjligheten att hyra fler än en fordonsplats.

Dubbla hyror

En hyresgäst hos LysekilsBostäder som planerar att byta lägenhet inom LysekilsBostäders bestånd bör räkna med dubbla hyror under viss tid. Uppsägningstiden för en befintlig lägenhet är alltid tre månader från det närmast kommande månadsskiftet. Inflyttningstiden för den nya lägenheten anges i annonsen.

Uppsägning av lägenhet

Den lagstadgade uppsägningstiden för en lägenhet är tre månader och räknas alltid från det månadsskifte som infaller närmast efter uppsägningsdatumet.

Uppsägningar ska vara LysekilsBostäder till handa senast den sista dagen i månaden.

Har hyresgästen uppgett att denne önskar att hyra ut lägenheten tidigare än tre månader kan detta önskemål inte ändras efter det att LysekilsBostäder har inlett uthyrningsprocessen.

Reglerna gäller tills vidare

Detta uthyrningsregelverk gäller från den 1 januari 2019 och tills vidare. Regelverket revideras årligen och LysekilsBostäder förbehåller sig rätten att göra ändringar.