



Burlövs Bostäder AB

Uthyrningspolicy

Antagen av styrelsen 2020-09-28 rev. 2021-12-12

Uthyrningspolicy

Uthyrningspolicy för Burlövs Bostäder AB

Burlövs Bostäder AB är ett allmännyttigt bostadsföretag i Burlövs kommun. Vi vill som hyresvärd erbjuda ett attraktivt boende med fokus på utveckling inom service, trygghet och miljö. Vi strävar efter att skapa trivsel i boendet och området för att undvika onödig omflyttning. Målsättningen med vår uthyrningspolicy är att främja en väl fungerande och rättvis uthyrning. Alla ska ha lika rätt och möjlighet att söka och få en bostad hos Burlövs Bostäder AB. Erbjudande om bostad grundar sig på de villkor vi ställer i denna policy.

Grundprinciper

Burlövs Bostäder AB använder en internetbaserad tjänst för lägenhetsförmedling. Via vår hemsida registrerar sig bostadssökande och söker aktivt publicerade lägenheter. Bostäderna förmedlas efter ett poängsystem där 1 poäng är detsamma som en dag i bokön. Efter kundbedömning erbjuds lägenhet till ett urval av aktivt sökande som godkänts och uppnått högst poäng. Användningen av internet får inte hindra de sökande som inte vill eller kan använda denna teknik. Stödfunktion för dessa finns.

Poängsystem

Varje dag i kön ger en poäng och räknas från registreringsdatum.

För att kunna söka en lägenhet måste följande kriterier vara uppfyllda:

- Sökande av lägenhet måste vara registrerad som bostadssökande på Burlövs Bostäder AB:s hemsida.
- Anmälaren måste ha fyllt 16 år för att få börja samla poäng.

När avtal tecknats för en lägenhet nollställs söktiden.

Registrering och ansökan om bostad

- För att få vara kvar som bostadssökande måste registreringen på hemsidan uppdateras var sjätte månad.
- För att kunna få en lägenhet måste kunden själv vara aktiv och anmäla intresse för en specifik lägenhet via Burlövs Bostäder AB:s hemsida.
- Om den sökande inte uppdaterat sin registrering inom sex månader tas uppgifterna bort och man faller ur kön.
- Bostadssökande kan ha upp till tre intresseanmälningar på bostäder samtidigt.
- Den sökande får tacka nej till tre erbjudanden under en sexmånadersperiod, efter det spärras möjligheten till att söka lägenhet i sex månader men man står kvar i bokön. Om den sökande inte svarat ja eller nej till ett erbjudande spärras möjligheten att söka lägenhet i sex månader.

- I samband med att kontrakt på ny bostad erhållits, avregistreras den bostadssökande. Ny registrering kan tidigast göras direkt efter kontraktsskrivning och den boende kan börja samla poäng.
- För att befintliga hyresgäster ska kunna söka ledig lägenhet får det inte finnas någon aktuell hyresskuld/fakturaskuld och de senaste 12 månadshyrorerna måste vara betalade i tid. Uppfylls inte dessa krav går det inte att anmäla intresse för ledigt objekt.
- Om den sökande tackar ja till visning men inte kommer som avtalat tas den sökandens registrering bort från systemet.
- I det fall sökande har lämnat oriktiga uppgifter vid ansökan om bostad eller har åberopat oriktiga arbetsgivarintyg, löneutbetalningar eller andra typer av intyg, så förlorar den sökande sina köpoäng och spärras i 2 år från Burlövs Bostäders bostadskö.

Kundbedömning

- Sökande och medsökanden ska ha fyllt 18 år för att få teckna bostadskontrakt.
- Sökanden och medsökanden ska ha god betalningsförmåga. Som god betalningsförmåga räknas dokumenterad regelbunden inkomst minst 12 månader i form av arbete, pension, A-kassa, inkomst av kapital eller studiemedel för Högskola. Vissa bidragsformer kan medräknas som komplement till ovan inkomsttyper, dock godkänns inte försörjningsstöd eller etableringsersättning/etableringsbidrag som endast inkomst. För att klara av att bo och leva på hushållets totala stadigvarande inkomst ska inkomsten motsvara tre gånger månadshyran före skatt. Om huvudsökande inte är godkänd kan avtal ej skrivas med medsökande. Om huvudsökande är godkänd men inte medsökande skriv avtal endast med huvudsökande. Medsökande får ej stå med på avtalet.
- I och med att du sökt lägenhet så godkänner och accepterar du att Burlövs Bostäder får inhämta boendereferenser hos nuvarande och tidigare hyresvärd. Sökanden och medsökanden ska ej ha brutit i god hyressed eller ha andra för boendet negativa referenser. Inga anmärkningar accepteras.
- Sökande och medsökanden får gemensamt inte ha skulder till Kronofogden eller betalningsanmärkningar som uppgår mer än 10 % av ett basbelopp.
- Inga sena hyresinbetalningar får ha förekommit de senaste 12 månaderna.
- För att förhindra osunda boendeförhållande ska antal personer som ska bo i en lägenhet vara rimligt i förhållande till lägenhetens storlek och planlösning. Generella regler från Boverket är två personer per sovrum.

- Vid intresseanmälan av lägenhet godkänner sökande och medsökande att kreditupplysning tas.
- Hyresavtal tecknas ej med person som inte har för avsikt att nyttja lägenheten för permanent boende och stadigvarande bo och folkbokföra sig på lägenhetens adress. Med anledning av detta ska du på begäran kunna intyga att din äganderätt i en annan permanentbostad, som tex bostadsrätt eller villa, upphört eller kommer att upphöra i nära anslutning till tillträdet till den nya bostaden hos Burlövs Bostäder. Du som är kontraktssinnehavare och permanentboende på annan hyreslägenhet ska intyga att det hyresförhållandet upphört eller kommer att upphöra senast i samband med tillträde till den nya bostaden hos Burlövs Bostäder
- Om du är egen företagare ska inkomst styrkas med bland annat senaste inlämnad deklaration till Skatteverket, registerutdrag från Skatteverket, aktuell resultat- och balansrapport samt nyutfärdat intyg från revisor. Egna företagare ska ha varit verksamma minst 1 år.
- För ungdomslägenheter förutom kraven ovan gäller att du ska vara 18-25 vid söktillfället.
- För 55+ lägenheter gäller förutom kraven ovan att du ska ha fyllt 55+ och inte ha några hemmavarande barn. För 65+ lägenheter gäller förutom kraven ovan att du ska ha fyllt 65+ och inte ha några hemmavarande barn.

Flytt inom Burlövs Bostäder AB

Hyresgäster som flyttar internt i beståndet har samma villkor, förutom bonuspoängen, som externa bostadssökande med sedvanlig prövning och med ny kontraktsskrivning.

Vid flytt inom Burlövs Bostäder AB görs en omflyttningsbesiktning. Eventuell uppkommen kostnad regleras innan nytt avtal tecknas.

Avvikelser

För nyproducerade lägenheter upprättas inför varje projekt en separat kö.

För nyproducerade lägenheter som är byggda med investeringsstöd enligt regeringens beslut den 19 december 2019 gäller inkomstprövningen enligt Kronofogdemyndighetens fastställda förbehållsbelopp och att man där även räknar med försörjningsstöd, bostadsbidrag och bostadstillägg som disponibla medel.

Särskilda hänsyn kan tas till när företag i Burlövs kommun rekryterar personal från annan ort och bostadssituationen inte är löst. Detta gäller bostadssökande som inte bor inom pendlingsavstånd från Burlövs kommun och erhållit en tillsvidareanställning på en arbetsplats belägen inom Burlövs kommun.

Bostadsbehov för hushåll med särskilda stödbehov

Burlövs Bostäder AB ger ingen förtur utifrån sociala, ekonomiska eller medicinska skäl.

Bostadsbehov för hushåll med särskilda stödbehov och bosociala ändamål tillgodoses genom samarbete mellan Burlövs Bostäder AB och socialförvaltningen i Burlövs kommun.

Kontrakt och uppsägning

Enligt hyreslagen löper avtal from den 1:a och upphör från den 1:a i månaden. För bostäder gäller tre månaders uppsägningstid från nästkommande månadsskifte med följande undantag:

- Enligt hyreslagen har dödsbo till avliden hyresgäst rätt att säga upp bostaden med en månads uppsägningstid inom en månad från dödsdagen från nästkommande månadsskifte. Samma uppsägningstid gäller även när kund flyttar till service- och äldreboende.

Uppsägningstider för garage, mc-platser, p-platser, cykelplatser och förråd är tre månader.

Uppsägningen ska vara skriftlig.

Övrigt

- I samband med att hyresavtalet tecknas ställer Burlövs Bostäder AB krav på en giltig hemförsäkring. Gällande hemförsäkring ska finnas under hela hyresperioden.
- Burlövs Bostäder AB har alltid rätt att begära legitimation vid kundkontakter.