

Uthyrningspolicy

Grundläggande principer för
hantering av bostadskön och
uthyrning av lägenheter

Styrdokument	Ansvarig	Upprättad	Uppdaterad	Fastställt av styrelsen/LG
Uthyrningspolicy	Bettina Öster Tunberg	2020-09-25	2024-11-21	2024-11-21

Innehållsförteckning

Inledning

Kungälvsbostäder ska bidra till att skapa trivsamma och trygga bostadsområden med nöjda hyresgäster i samverkan med övriga samhällsaktörer. Vi ska tillhandhålla en professionell och god service med människan i fokus.

Kungälvsbostäders uthyrningsarbete skall kännetecknas av en hög servicegrad, vänligt bemötande och en professionell hantering av ärenden. Uthyrningsprocessen karaktäriseras av tydlighet och transparens.

Kungälvsbostäders Uthyrningspolicy fastställs av styrelsen.

2. Regler för bostadskön

2.1 Registrera intresseanmälan

För att söka lägenheter hos Kungälvsbostäder behöver man registrera sig som sökande i Kungälvsbostäders bostadskö. Detta kan man göra från och med 16 års ålder men för att få teckna lägenhetskontrakt måste man ha fyllt 18 år.

2.2 Uppdatera intresseanmälan

Kungälvsbostäder eftersträvar en aktiv och aktuell kö som kan användas i planering och marknadsföring av nya bostäder. Den bostadssökande behöver därför hålla sin intresseanmälan aktiv genom att uppdatera sin registrering en gång per år med högst tolv månaders mellanrum. På detta sätt meddelas Kungälvsbostäder att den sökande vill kvarstå i bostadskön och att uppgifterna som finns registrerade är aktuella.

Ansvaret för att uppdatera intresseanmälan, och för att se till att kontaktuppgifterna är korrekta, är den bostadssökandes. Inga påminnelser om uppdatering skickas ut.

2.3 Gallring av intresseanmälningar

Om den sökande missar att uppdatera sin intresseanmälan blir intresseanmälan vilande under 12 månader. Under denna tid samlas inga köpoäng. Kontaktar den sökande Kungälvsbostäder innan viloperioden går ut behåller hen tidigare insamlade köpoäng och återförs till bostadskön. Under viloperioden erhåller den köande poäng först från den dag då hen aktiverar sig. Under viloperioden fram tills dagen då hen aktiverar sig erhåller den köande inga poäng. Har den sökande inte kontaktat Kungälvsbostäder när viloperioden går ut gallras uppgifterna ur bostadskön.

Styrdokument	Ansvarig	Upprättad	Uppdaterad	Fastställt av styrelsen/LG
Uthyrningspolicy	Bettina Öster Tunberg	2020-09-25	2024-11-21	2024-11-21

2.4 Köpoäng

Kötid räknas från den dag då man registrerar sig som bostadssökande hos Kungälvsbostäder. Sökande erhåller 1 poäng per dag.

Köpoängen är personliga och kan inte överlåtas till annan person med undantag mellan make/maka/sambos vid särskilda medicinska skäl eller dödsfall.

Hyresgäster premieras genom att de får räkna boendetiden från senaste hyreskontraktets startdatum som kötid. Genom detta förfarande underlättas rörligheten i beståndet, möjligheten till boendekarriär hos Kungälvsbostäder och chansen att få en lägenhet som passar de aktuella behoven.

Den som tidigare varit registrerad hos Bostadsbyrån får tillgodoräkna sig poängen från det datum som ansökan gjordes på Bostadsbyrån, förutsatt att en nyregistrering gjordes hos Kungälvsbostäder före 2012-03-31.

Efter kontraktsskrivning nollställs köpoängen. Vid överlåtelse av hyreskontrakt (kan endast göras till en närstående efter att de varaktigt sammanbott under de tre senaste åren) nollställs köpoängen både för den som överlåter och för den som tar över hyreskontraktet. Den partner som övertar hyreskontraktet tar också över befintliga boendepoäng på hyreskontraktet. Om överlåtelse sker till hyresgästens barn skrivs ett nytt hyreskontrakt och både köpoäng och boendepoäng nollställs from nytt kontraktsdatum.

2.5 Ansökningsförfarandet

Bostadssökande söker själv de lediga lägenheter som annonseras och anmäler sitt intresse till de lägenheter som passar den sökandes behov.

Sökande kan anmäla sitt intresse på maximalt sex lägenheter samtidigt. Anmälan sparas i två veckor efter att kontrakt har skrivits på lägenheten. Därefter går det bra att på nytt göra en intresseanmälan på ledig lägenhet.

Tackar sökande nej eller avstår från att svara på ett lägenhetserbjudande upprepade gånger spärras sökande tillfälligt från att söka lediga lägenheter.

2.6 Köpoängen nollställs

Om en hyresgäst sägs upp på grund av misskötsamhet nollställs köpoängen och personen spärras från att lägga intresseanmälan i åtta år.

Styrdokument	Ansvarig	Upprättad	Uppdaterad	Fastställt av styrelsen/LG
Uthyrningspolicy	Bettina Öster Tunberg	2020-09-25	2024-11-21	2024-11-21

3. Fördelning av lediga lägenheter

3.1 Fördelning enligt köpoäng

Fördelning av lägenheter sker enligt kötid/köpoäng. De sökande med längst kötid som anmält intresse för en ledig lägenhet får erbjudande om visning och har till sista svarsdatum på sig att titta på lägenheten och välja att tacka ja eller nej.

3.2 Avsteg och förturer

Avsteg från huvudregeln att fördelning av lägenheter sker till sökande med längst kötid/köpoäng kan göras i följande fall:

- 👉 Större barnfamiljer, som är befintliga hyresgäster, med behov av stor lägenhet. Krav på minst två barn under 16 år som är folkbokförda hos den sökande
- 👉 Evakuering och återflyttning i samband med renovering och underhåll
- 👉 Omflyttning i fastigheter med kooperativ hyresrätt
- 👉 Kategoriboende (trygghetsboende och lägenheter för personer som är minst 65 år)
- 👉 Social förtur enligt samarbetsavtal med Kungälv kommun
- 👉 Förtur för ungdomar 18–25 år till lägenheter upp till 25 kvadratmeter

4. Förutsättningar för att få hyra lägenhet

För att få skriva kontrakt måste man ha fyllt 18 år. Lägenheten ska användas som permanentbostad och man ska vara skriven på lägenheten. För att erhålla en lägenhet måste följande grundkrav uppfyllas:

4.1 Inkomst

Sökande och medsökande ska ha sådan inkomst i Kungälv närområde av eget arbete, CSN-lån/bidrag för studier, pension, bostadstillägg, aktivitetsersättning, underhållsstöd/underhållsbidrag, sjukersättning, sjukpenning, föräldrapenning, A-kassa och försörjningsstöd från Kungälv kommun, som är tillräcklig för att kunna betala hyra. Sökande behöver inte ha fast anställning för att få en bostad, däremot behöver man styrka sin inkomst. Den inkomst man har ska räcka både till hyran och till eventuell familjs försörjning enligt konsumentverkets normer.

4.2 Hyresreferens

Kungälvbostäder kontaktar tidigare hyresvärd och kontrollerar att man har betalt sina hyror i tid och att man har skött sig väl. Det får inte finnas några registrerade störningar eller skulder till Kungälvbostäder eller någon annan hyresvärd. Kungälvbostäder godkänner inte privatpersoner som hyresreferens, då dessa referenser är för lätta att förfalska.

Styrdokument	Ansvarig	Upprättad	Uppdaterad	Fastställt av styrelsen/LG
Uthyrningspolicy	Bettina Öster Tunberg	2020-09-25	2024-11-21	2024-11-21

4.3 Kreditupplysning

Kungälvsbostäder gör en kreditkontroll för att förvissa sig om att sökande har fast inkomst samt inte belastas av betalningsanmärkningar/skulder hos kronofogden. Finns betalningsanmärkningar/skulder görs en bedömning av typ, storlek och ålder på dessa. Skuldsanering godkänns inte.

4.4 Nuvarande hyresgäst

Om den sökande är hyresgäst hos oss idag ska dennes lägenhet besiktigas och godkännas innan sökande får skriva kontrakt på nya lägenheten. Har hyresgästen inte skött lägenheten alternativt inte accepterar att bli fakturerad för slitaget / skadan får hen inte göra omflyttning.

4.5 Borgensförbindelse

Om hyresreferens saknas begärs i vissa fall en borgensman. Borgensman krävs i de fall där blivande hyresgäst inte haft eget boende och / eller inte haft stadigvarande inkomst enligt kreditupplysningen. Borgen gäller under tre år med möjlighet att sägas upp efter 15 månader med 9 månaders uppsägningstid (till dagen den gällt i två år). Om Kungälvsbostäder skickar ett krav eller påminnelse till borgensmannen påbörjas en ny treårsperiod.

4.6 Antal personer per lägenhet

Antal personer i lägenheten ska vara rimlig i förhållande till lägenhetens storlek. Därför gäller som regel att antalet boende vid inflyttning inte överskrider följande gränser:

-  3 personer i 1 rum och kök
-  4 personer i 2 rum och kök
-  6 personer i 3 rum och kök
-  8 personer i 4 rum och kök
-  10 personer i 5 rum och kök

4.7 Hemförsäkring

Kungälvsbostäder rekommenderar starkt att hyresgästen tecknar en hemförsäkring för sin nya lägenhet. Kungälvsbostäders fastigheter är försäkrade men denna försäkring ersätter inte skador och omkostnader för hyresgäster som uppkommer i samband med brand eller dylikt.

4.8 Elavtal

Hyresgästen ska ha ett gällande elavtal för den hyrda lägenheten under hela kontraktstiden.