

UTHYRNINGSPOLICY

för



Vilhelmina kommun

Uthyrningspolicyn gäller för alla som söker bostad hos oss Vilhelmina Bostäder och Vilhelmina kommun och både nya och befintliga kunder. Utgångspunkten för vår policy är gällande lagstiftning och vår uttalade uppfattning.

Grunden i vår förmedling av lägenheter är att den som stått längst i kö får erbjudande först. Därtill ska uthyrningen göras på ett sådant sätt så att inte vårt uppdrag, företagets ekonomi eller tryggheten i våra bostadsområden äventyras. Därför ställer vi ett antal grundkrav om ekonomi, referenser och uppsåt med avtalet.

Kösystem

- Från och med det år du fyller 16 år kan du registrera dig i vår bostadskö. Detta gör du genom att lämna oss en bostadsanmälan. Bostadsanmälan måste skrivas av den sökande själv.
- För att skriva avtal måste du ha ett svenskt personnummer men du kan ställa dig i vår bostadskö redan innan du har ett svenskt personnummer. Kontakta då vår Kundservice. Så snart du fått svenskt personnummer besöker du vår Kundservice och visar upp ditt svenska id-kort.
- Det är du själv som ansvarar för att uppgifterna i bostadsanmälan är korrekta.
- När vi tagit emot din bostadsanmälan görs en kundbedömning genom att kreditupplysning tas för att kontrollera eventuella anmärkningar samt betalningsförmåga utifrån våra grundkrav. Uppfylls inte våra krav har vi inte möjlighet att godkänna din bostadsanmälan. Detta görs på sökande som är myndig.
- Om din bostadsanmälan inte godkänns och du har för avsikt att stå i kö för att eventuellt få hyra en lägenhet på sikt så kontakta vår Kundservice.
- Under din kötid kan du ändra dina önskemål om lägenhet på din bostadsanmälan.
- Bostadsanmälan är giltig i sex månader och den kan förlängas via kontakt med oss. Det är på ditt eget ansvar att komma ihåg att förlänga den.
- Din kötid räknas från och med det datum vi fått in din bostadsanmälan.
- Alla som står i vår bostadskö står i en gemensam kö. Lediga bostäder förmedlas i turordning efter kötid och lämnade önskemål.
- 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 hen har tillsammans med huvudsökande om ni väljer att separera/dela på er bostadsanmälan. Blir detta aktuellt kontakta vår Kundservice.
- Om både du och din partner har var sin bostadsanmälan och bestämmer er för att söka bostad gemensamt så får den ene parten skriva in sig på den andre partens bostadsanmälan och den bostadsanmälan som denne hade för egen del stryks.
- 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.
- När en lägenhet enligt dina önskemål blir uppsagd så köas du in till denna.
- Tackar du ja till erbjudande om lägenhet så tas din bostadsanmälan ut ur vårt system.
- Från det att du tackat ja till en lägenhet har du sju dagar på dig att underteckna avtalet. Görs inte detta så kommer lägenheten att erbjudas vidare till nästa i kön. Den bostadsanmälan som togs bort ur vårt system vid tillfället du tackade ja till erbjudandet kan inte återaktiveras.

Våra grundkrav för att få hyra bostad

- Du ska vara myndig och ha svenskt personnummer.
- En ny kreditupplysning tas när det blir aktuellt att teckna ett hyresavtal om det gått mer än sex månader från det att bostadsanmälan kommit in till oss.
- Att du kan betala hela den avtalade hyran i rätt tid är mycket viktigt då du hyr en bostad av oss. Inkomsten ska vara i rimlig proportion till hyran. Det är du som söker bostad som ska kunna visa att du har den inkomst du önskar att vi tar i beaktande.
- I de fall försörjningsstöd accepteras av oss som inkomst är det endast försörjningsstöd från Vilhelmina kommun som beaktas.
- Nyckel till lägenheten lämnas inte ut förrän första hyran är betald.
- Du får inte ha någon skuld till VIBO eller annan hyresvärd eller andra bostadsrelaterade skulder som till exempel el.
- Vi godtar endast en betalningsanmärkning under de senaste tolv månaderna.
- Du som fått beviljad skuldsanering kan söka bostad och teckna hyresavtal med oss.
- Vi godtar inte deposition.
- Vi tar referenser från tidigare hyresvärd i de fall vi anser att det behövs. De referenser vi får ska tala om för oss att du visar hänsyn till dina grannar och att du är skötsam, utan risk för störning och skadegörelse samt att du betalar hyran i tid.
- Du som har hyreskontraktet ska också vara den som bor i lägenheten och du ska vara folkbokförd på adressen. Undantag görs för företag och avtalsinnehavare som är folkbokförd utanför Vilhelmina tätort och ska använda lägenheten som övernattningslägenhet eller har studerande minderåriga barn boende i lägenheten.
- Vi rekommenderar att du har en gällande hemförsäkring.

Uppsägning

- Uppsägningstiden för lägenhet är tre hela kalendermånader och räknas från månadsskiftet närmast efter uppsägningsdagen.
- En uppsägning vill vi ha med underskrift av avtalsinnehavaren. Det kan göras genom personligt besök hos vår Kundservice eller via vår uppsägningsblankett som kan mailas, postas eller faxas till oss.
- Är det flera parter som står som hyresgäst gemensamt får någon av dessa säga upp avtalet om denne inte önskar vara hyresgäst längre. Den andre parten kan ha rätt att stå kvar i hyresavtalet. Skulle detta uppstå så ta kontakt med vår Kundservice.
- Dödsbo till avliden hyresgäst har rätt att säga upp lägenheten med en månads uppsägningstid om uppsägningen sker inom en månad från dödsfallet.
- Vid flytt till service- eller äldreboende inom Vilhelmina kommun finns rätten att säga upp lägenheten med en månads uppsägningstid.
- Alla eventuella sidoavtal sägs automatiskt upp till samma datum som lägenheten.
- När vi fått in en uppsägning så börjar vi direkt att jobba med att hyra ut lägenheten till annan. Därför finns det mycket små möjligheter till att kunna ångra en uppsägning och det är inte heller någon rättighet.
- 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 och vi godkänner det blir din uppsägningstid förkortad.

- Den utflyttande hyresgästen är skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid.

Förtur till bostad/lägenhet

- Har du fått jobb i Vilhelmina kommun och avser att flytta hit kan du få bostad snabbare, s.k. näringslivsförtur.
- För att få möjlighet till näringslivsförtur ska du ha fått en tillsvidareanställning eller provanställning på minst sex månader med möjlighet till tillsvidareanställning. Även vikariat på minst sex månader kan godkännas.
- Önskan om förtur anges på bostadsanmälan.
- Ditt önskemål om förtur ska ha kommit in till oss innan du påbörjat din anställning eller senast en månad efter att du påbörjat din tjänst. Senare inkomna önskemål om förtur behandlas inte.
- Intyg och/eller referenser som styrker att du fått jobbet ska lämnas vid förfrågan från oss.
- Har du beviljats förtur innebär det inte att du får en bostad direkt eller att du är garanterad en bostad.
- Om skälen till förtur godkänns förbehåller vi oss rätten att utse lämplig lägenhet att erbjuda.
- Tackar du nej till den erbjudna lägenheten är din förtur förbrukad, likaså om du inte besvarar erbjudandet. Det finns inga godkända skäl att tacka nej då vi erbjudit en lägenhet som uppfyller de grundläggande behov för bostaden som du angett i din ansökan.

Byte av lägenhet inom VIBOs och Vilhelmina kommuns bestånd

- Generellt gäller att du ska bo minst två år innan du erbjuds ny bostad. Undantag från denna regel kan göras om det finns särskilda skäl. Sådana skäl kan vara familjebildning, familjesplittring eller förändrade ekonomiska villkor.
- Vill du byta lägenhet så lämnas det önskemålet till oss genom vår bostadsanmälan och du ställs i vår ordinarie kö.
- Du som befintlig hyresgäst ska ha skött dig gällande hyresinbetalningar och störningar under det senaste året.
- Du som har skuld till oss kan inte få annan lägenhet innan skulden är betald. Undantag kan ske vid byte till billigare lägenhet.
- Vid byte av lägenhet tillämpas inte de sedvanliga tre uppsägningsmånaderna och du behöver inte betala dubbla hyror. Byter du till dyrare lägenhet så betalas hyran för den från och med den månad som det nya avtalet avser. Byter du till billigare lägenhet så betalar du hyran för den dyrare lägenheten i tre månader även om tillträdet för den nya och billigare lägenheten är tidigare. Tecknar någon ny hyresgäst avtal för din gamla lägenhet tidigare än dessa tre månader så börjar du betala den billigare hyran från samma månad.
- Förbesiktning av nuvarande lägenhet görs av vår personal innan kontrakt på ny lägenhet skrivs. Upptäcks överslitage vid förbesiktningen kommer den utflyttande hyresgästen att bli debiterad för detta. Om grav vanvård av lägenheten som man vill lämna upptäcks vid förbesiktningen får byte inte ske.
- Bil- och garageplats följer inte med vid byte av lägenhet.

Överlåtelse av lägenhet

- Hyresrätten för en lägenhet får inte överlåtas till någon annan utan hyresvärdens 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 under längre tid (normalt minst tre 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 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 m.m., men självklart åtgärdar vi direkta fel.

Bostadsbyte (Direktbyte)

- När två hushåll byter bostad med varandra kallas det direktbyte.
- Om du vill byta din lägenhet och själv har hittat någon att byta med så måste bytet godkännas av oss.
- Rätten att byta lägenhet gäller för alla som har ett förstahandskontrakt för hyresrätt och som varit bosatta i sina lägenheter under minst ett år vid tidpunkten för bytesansökan.
- Förutsättningen för bytet är att båda parter avser att permanent bosätta sig i respektive bytesobjekt.
- Enligt hyreslagen ska du vid ett byte som hyresgäst visa att du har "beaktansvärda skäl". Det kan t ex vara att du på grund av ändrade familjeförhållanden behöver en mindre eller större bostad.
- För att vi ska godkänna bytet fordras att den du vill byta med klarar av att betala hyran och inte har misskött tidigare boende.
- När du hittat en bytespartner som du kommit överens med tar du kontakt med vår Kundservice.
- Lägenheterna besiktas och eventuella skador betalas eller åtgärdas innan bytet kan ske. I den nya lägenheten kan du inte göra anspråk på reparationer, tapetbyten, målning m.m., men självklart åtgärdar vi direkta fel.
- Om ett byte genomförs på oriktiga uppgifter kan hyresrätten förverkas, d.v.s. grund för uppsägning av de kontrakt som är tecknade med oss. Avtalen måste vara påskrivna innan tidpunkten för bytet.
- Bil- och garageplats följer inte automatiskt med vid byten av lägenhetskontrakt.
- Det är förbjudet att begära ekonomisk ersättning för byte av en hyreslägenhet.

Andrahandsuthyrning

- För att du ska ha rätt att hyra ut din lägenhet i andra hand måste du ha beaktansvärda skäl. Dessa skäl kan till exempel vara studier på annan ort, arbete på annan ort, längre utlandsvistelse eller särskilda familjeförhållanden. Skälen ska kunna styrkas med intyg.
- Uthyrningen ska inte innebära påtaglig olägenhet för bostadsföretaget.
- En skriftlig ansökan om andrahandsuthyrning ska lämnas in till oss. Blankett finns på vår hemsida.
- Andrahandshyresgästen får inte ha ett eget hyresavtal med oss, om så är fallet måste det avtalet sägas upp.
- Vi godkänner andrahandsuthyrning under max ett års tid. Förnyat samtycke kan ges för ytterligare ett år.
- Eventuella sidokontrakt som är knutna till kontraktet för lägenheten kan inte läggas vilande under andrahandsuthyrningen.
- Du som har förstahandskontraktet har det juridiska ansvaret för bostaden och är därför ansvarig för hyresbetalningarna samt ordning i lägenheten och fastighetens gemensamhetsutrymmen. Du är skyldig att informera andrahandshyresgästen om ordningsreglerna i fastigheten.
- Hyran för andrahandsupplåtelsen får inte överstiga förstahandshyresgästens egen hyra med eventuellt tillägg för möbler, utrustning och andra nyttigheter som ingår i upplåtelsen. Hyresaviser skickas alltid ut till innehavaren av förstahandskontraktet och eftersänds aldrig.
- Du är skyldig att meddela oss adress och telefonnummer till din vistelseort under andrahandsuthyrningstiden.
- Det ska finnas en för lägenheten gällande hemförsäkring under uthyrningsperioden.
- Du bör teckna ett avtal med andrahandshyresgästen där alla delar i hyresförhållandet specificeras.
- Andrahandshyresgästen har ingen rätt att överta lägenheten. Om förstahandshyresgästen inte flyttar tillbaka ska avtalet sägas upp enligt gällande hyresvillkor.
- En uppsagd lägenhet kan inte hyras ut i andrahand.

Behandling av personuppgifter

Vid bostadsanmälan

Vid inlämnandet av bostadsanmälan lagrar, sparar och bearbetar vi dina personuppgifter som kommer att finnas i vårt kösystem. Om du inte förlänger din bostadsanmälan tar vi bort dina inlämnade uppgifter. När du skriver på ett hyresavtal raderas bostadsanmälan.

Under hyresförhållandet

De personuppgifter som du lämnar till hyresvärden i samband med att du tecknar hyresavtal kommer att behandlas i den utsträckning som behövs för att kunna fullgöra avtalet. Det kan gälla hyresaviseringar, hyresförhandlingar, information till hyresgästerna och annat som hör till den löpande förvaltningen. Även personuppgifter som inhämtas under hyresförhållandet kan komma att behandlas, såsom uppgifter om betalningsförsummelser och störningar i boendet.

Dina personuppgifter kan också komma att lämnas ut till organisation eller förening som hyresvärden är medlem i samt andra företag och organisationer som hyresvärden samarbetar med i sin fastighetsförvaltning.

Du har rätt att få besked om vilka personuppgifter om dig som behandlas och hur de behandlas. Du kan också begära rättelse av de personuppgifter som behandlas.

Avslutande av hyresförhållandet

När hyresförhållandet är avslutat sparas avtal enligt Arkivlagen 1990:782.

Rätt till radering

Du har rätt att begära att uppgifterna som avser dig raderas. Uppgifter för att uppfylla en rättslig förpliktelse raderas inte.

Policyn antagen av kommunstyrelsen för Vilhelmina kommun den 7 november 2019 och gäller uthyrning av Vilhelmina Bostäders och Vilhelmina kommuns lägenheter.