

Uthyrningspolicy för Bärkehus AB

Uthyrningspolicyn gäller för alla som söker bostad hos Bärkehus AB, både nya och interna sökanden. Uthyrningspolicyns syfte är att samma regler ska gälla för alla bostadssökande och att reglerna därför ska vara så enkla som möjligt att tillämpa. Utgångspunkt för uthyrningspolicyn är en kombination av gällande lagstiftning och Bärkehus AB uttalade uppfattning.

Reglerna ska också vara enkla att förstå för bostadssökande.

Kundkontakten skall kännetecknas av lyhördhet, flexibla lösningar och snabb och smidig hantering av bostadsansökningarna.

Krav för godkännande av ny hyresgäst:

- Du ska ha fyllt 18 år och ha ett fullständigt personnummer, (12 siffror)
- Du ska ha en nettoinkomst som är minst hyran + *normalbelopp per månad. Normalbelopp är det belopp som Kronofogden beslutat om att man ska ha kvar efter att hyran är betald och som ska täcka dina vanliga levnadskostnader. (* På www.kronofogden.se se kan du läsa mer om normalbelopp). Med inkomst menar vi lön, företagarinkomst, a-kassa, studielån, bidrag, försörjningsstöd, pension och etableringsersättning.)
- Du ska inte ha registrerade betalningsanmärkningar hos kronofogdemyndigheten.
- Du ska inte ha återkommande störningar hos Bärkehus eller annan hyresvärd.
- Du ska inte under de 3 senaste åren ha hyresskulder hos Bärkehus eller tidigare hyresvärd.
- Du ska ha en giltig hemförsäkring.

Om du har misskött din relation med Bärkehus AB nekas du att skriva avtal.

Med misskött relation räknas:

- Olovlig andrahandsuthyrning
- Vanvård av lägenhet
- Hot eller våld mot Bärkehus ABs personal som lett till polisanmälan
- Verkställd avhysning
- Övergiven lägenhet
- Osant intygande

För att kontrollera detta finns följande rutiner:

- Referens tas hos tidigare hyresvärd.
- Sökande ska i förekommande fall lämna arbetsgivarintyg, intyg om inkomster för bostadsbidrag och/eller underhåll och pensionsintyg.
- Kreditupplysning hämtas alltid.
Finns betalningsanmärkningar gör vi en individuell prövning om du trots detta kan godkännas som hyresgäst. Vid denna prövning tar vi hänsyn till betalningsanmärkningarna, ålder på dessa, storlek på skulden, samt om skulden är betald. Det uppkommer alltid situationer där reglerna inte helt och hållet kan efterföljas och i de fallen måste individuella bedömningar göras av vår personal.
- Borgen kan tillämpas när inkomsten är låg och när man har betalningsanmärkningar.
- Du måste kunna uppvisa giltig legitimation.

Val av hyresgäst

Bärkehus AB förbehåller sig rätten att fritt välja hyresgäst.

Vid tilldelning av lägenhet tas hänsyn till storlek på lägenhet och antal familjemedlemmar.

Krav vid godkännande av internt bostadsbyte.

För att Bärkehus AB ska godkänna ett internt byte gäller följande:

- Du ska ha bott minst 12 månader i din lägenhet. Undantag kan göras om det finns särskilda skäl, till exempel ändrade familjeförhållanden eller sjukdom.
- Nuvarande lägenhet ska vara godkänd vid besiktning och eventuella besiktningsanmärkningar vara åtgärdade av fackman eller ekonomiskt reglerade.
- Hyror ska vara betalda utan anmärkningar.
- Eventuella tidigare skulder till Bärkehus AB ska vara reglerade.
- Sökanden ska inte ha orsakat återkommande störningar i sin lägenhet.
- 2 månaders uppsägningstid gäller vid internbyte.

Rekommendationer för antal boende i samma bostad.

Vi vill förhindra osunda boendeförhållande, både för er som bor trångt men även för kringboende som påverkas. Därför har vi riktlinjer för hur många personer som får bo i en och samma bostad. Rekommendationen bygger på hur lägenheterna är tekniskt dimensionerade när det gäller till exempel ventilation, men också ekonomiskt dimensionerade när det gäller slitage och förbrukningar.

Boende per lägenhet:

- | | |
|------------------------|-----------------|
| • 1 rum och kokvrå/kök | Max 3 personer |
| • 2 rum och kök | Max 4 personer |
| • 3 rum och kök | Max 6 personer |
| • 4 rum o kök | Max 8 personer |
| • 5 rum o kök | Max 10 personer |

Överlåtelse av hyresrätten.

Överlåtelse av hyresrätten kan ske enligt följande:

- Rätt för make och sambo att överta kontrakt om bostaden införskaffats för gemensamt boende. Har bodelning eller arvsifte skett kan överlåtelsen inte ifrågasättas.
- Överlåtelse till närstående såsom föräldrar, barn, syskon och sammanboende som har gemensamt hushåll kan prövas från fall till fall.
-
- Vid tveksamhet om kvarvarande hyresgästs betalningsförmåga ska erbjudande ges om billigare lägenhet, om möjlighet till detta finns.

Byta lägenhet – Direktbyte

Har du ett hyresavtal med Bärkehus AB kan du byta din hyresrätt mot:

- Annan hyresrätt
- Villa (kopia av köpekontrakt ska lämnas till Bärkehus AB)
- Bostadsrätt (kopia av köpekontrakt ska lämnas till Bärkehus AB)

Förutsättningen för direktbyte är att du avstår från din nuvarande hyresrätt i syfte att skaffa en annan bostad och att båda parter avser att permanent bosätta sig i respektive bytesobjekt.

Den du byter med ska uppfylla Bärkehus ABs grundkrav. De eventuella köpoäng du har nollställs när du byter lägenhet via direktbytet.

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. Självklart åtgärdar vi direkta fel. Om ett byte genomförs på oriktiga uppgifter kan hyresrätten förverkas, dvs grund för uppsägning av det kontrakt som är tecknade med Bärkehus AB. Avtalen måste vara påskrivna innan tidpunkten för bytet.

Uthyrning i andra hand

Andrahandsuthyrning medges under högst 12 månader.

Hyresgäst som önskar hyra ut sin lägenhet i andra hand ska skriftligen begära detta hos Bärkehus AB. Namn på den nya hyresgästen ska anges och Bärkehus AB måste godkänna andrahandshyresgästen.

Följande skäl för tillstånd till andrahandsuthyrning medges vid:

- Du ska arbeta eller studera på annan ort
- Du vill prov-bo med din sambo

Du skriver själv ett andrahandsavtal med den som du hyr ut till och Bärkehus AB måste godkänna andrahandshyresgästen.

Hyres- eller reparationsskulder får ej finnas på objektet.

Det är fortfarande du som förstahandshyresgäst som är ansvarig för att hyran betalas i tid och att det inte förekommer några störningar eller skador i lägenheten.

Andrahandshyresgästen kan inte överta lägenheten som hyrts i andra hand.

Andrahandsuthyrning utan tillstånd från Bärkehus AB kan innebära att du förlorar ditt hyreskontrakt.

Näringslivsförtur

Förtur kan tillämpas om:

- Du inte bor inom pendlingsavstånd, minst 100 km eller mer än två timmar enkel resväg från Smedjebacken och har erhållit en anställning hos en arbetsgivare i närområdet.
- Behovet av bostad är varaktigt och avsikten är ett permanentboende.
- Du får maximalt två lägenhetserbjudanden som motsvarar dina profiluppgifter.
Om du inte svarar på erbjudandena eller om du fått annat boende i Smedjebackens kommun kommer förturen att makuleras.

Uppsägning

Uppsägningar ska vara Bärkehus AB tillhanda senast den sista dagen i månaden för att kunna räknas som uppsagd aktuell månad och den skall göras skriftligt.

Om den avflyttande samt den inflyttande hyresgästen kommer överens om att den inflyttande hyresgästen ska ta över lägenheten tidigare kan en överenskommelse göras med Bärkehus AB.

Vid dödsfall och flytt till Vård- och Omsorgsboende är uppsägningstiden 1 mån (räknas från och med kommande månadsskifte).

Följande gäller för uppsägning av:

- **Lägenheter:**
Uppsägning av avtal kan ske till det månadsskifte som inträffar närmast efter 3 månader från uppsägningen.
- **Vid byte av bostad inom Bärkehus AB:s bostadsbestånd är uppsägningstiden 2 månader, räknat från och med kommande månadsskifte.**
Hyresgästen har högst 2 dagar på sig att städa och flytta ur sin lägenhet.
Önskar hyresgästen längre tid för att flytta ut debiteras dygnshyra.
- **Garage:**
Uppsägning av avtal kan ske till det månadsskifte som inträffar närmast efter 3 månader från uppsägningen.
Uppsägningstid från hyresvärdens sida är 9 månader.
- **Motorvärmare:**
Uppsägning av avtal ska ske senast 3 månader före hyrestidens utgång.
I annat fall förlängs avtalet med 12 månader.
- **Lokaler:**
Särskilda avtal gäller för lokaler (lokalavtal är förhandlingsbara).
Vanligast förekommande är 3-årsavtal med 9 månader uppsägningstid och 3 års förlängning.

Nycklar

Följande gäller vid återlämnande av nycklar:

- Nycklar ska lämnas till Bärkehus AB:s kontor senast kl 12.00 på avträdesdagen. Infaller avträdesdagen på en lördag, söndag, midsommarafton, julafton, nyårsafton eller annan allmän helgdag ska det istället ske nästkommande vardag.
- Vid avflyttning ska hyresgästen överlämna samtliga nycklar till lägenheten och övriga utrymmen, även om dessa anskaffats av hyresgästen.

Om en lägenhetsnyckel saknas vid avflytt sker alltid cylinderbyte av säkerhetsskäl. Den avflyttade hyresgästen debiteras för cylinderbytet samt 3 nycklar.

Om nycklar inte återlämnats i tid, debiteras dygnshyra för överskjutande tid.

Lägenhetsbesiktning:

- Förbesiktning av lägenhet sker ca 1 vecka efter uppsägningen.
- Slut- och städbesiktning av lägenhet utförs innan nycklarna lämnas till Bärkehus AB:s kontor. Hyresgästen bör närvara vid besiktningen.

Uppkomna skador sedan föregående besiktning samt otillräcklig städning debiteras hyresgästen.

Inbetalningsprocessen:

- Kunden erbjuds att betala genom autogiro eller bankgiro.

Inkasso- och ränterutiner:

- Dröjsmålsränta vid för sen betalning beräknas med referensränta 8 %.
- Inkassokrav skickas omkring den 8:e i månaden.
- Inkassoavgiften är för närvarande 180 kronor.
- Om belopp ej är betalt 10 dagar efter att inkassokrav gått ut, skickas en ansökan om betalningsföreläggande och avhysning till Kronofogdemyndigheten för verkställighet.