

Uthyrningspolicy

Uthyrningspolicyn gäller för alla som söker bostad hos AB Nynäshamnsbostäder, både nya och befintliga kunder. Syftet med uthyrningspolicyn 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 vår uttalade uppfattning.

Generella krav

För att få hyra lägenhet hos oss så gäller följande:

- Du ska ha fyllt 18 år.
- Du måste uppfylla inkomstkravet, hyran får inte överstiga 30% av bruttoinkomsten.
- Ha godkänd typ av inkomst (*läs mer under avsnittet Ekonomi*).
- Inte ha registrerade betalningsanmärkningar eller skuldsaldo hos KFM. Kreditupplysning inhämtas alltid.
- Goda referenser från tidigare/nuvarande hyresvärd.
- Inte ha hyresskulder hos tidigare/nuvarande hyresvärd.
- Inte ha registrerade störningar hos tidigare/nuvarande hyresvärd.
- Ha deltagit på visning av den aktuella lägenheten, personligen eller via ombud.
- Du får inte inneha annat permanent boende såsom annan hyresrätt, bostadsrätt, villa eller radhus. Din bostad hos oss ska vara ditt permanenta boende där du bor och är folkbokförd. Om du har ett annat permanent boende måste du kunna styrka att hyresrätten sagts upp eller att bostadsrätt, villa eller radhus har ett pågående försäljningsuppdrag hos mäklare eller är sålt.
- Ni kan endast ha ett bostadsavtal per familj inom äktenskapet (make/maka, sambo/partner). (*särskild prövning kan ske*)
- Antal personer som ska bo i lägenheten ska vara i enlighet med gällande riktlinjer.

Upp till:	50m ² max 3 personer
	70m ² max 4 personer
	90m ² max sex personer
	110m ² max 8 personer
	120m ² max 10 personer

Antalet personer avser vuxna och barn. Undantag finns för familjer med många barn och när lägenheten är större än normalt. Dessa undantag bedöms från fall till fall.

Övriga krav / bestämmelser

- Du kan registrera sig som sökande från den dagen du fyller 16 år.
 - I de fall en hyresgäst under boendetiden hos AB Nynäshamnsbostäder införskaffar ett annat permanent boende kan vi komma att ifrågasätta om du har skyddsvärt behov av att ha kvar din lägenhet hos oss.
 - Föräldrar och barn kan inte teckna ett gemensamt hyresavtal.
 - För att kunna söka och hyra våra ungdomslägenheter måste du vara mellan 18-26 år.
 - För att kunna söka och hyra våra seniorlägenheter måste du vara minst 59 år fyllda.
 - Vi tillämpar inga former av förturer.
 - Vi förmedlar på kötid och förbehåller oss fri prövningsrätt bland de sökande.
 - Fr.o.m. 2019-01-01 införs rökförbud i nyrenoverade lägenheter samt nyproduktionen Telegrafan 12.
-



Att kunna betala hela den avtalade hyran i rätt tid är viktigt när du hyr en bostad hos oss. Därför behöver du kunna styrka din beräknade inkomst. När du erbjuds eller önskar byta en bostad gör vi därför en ekonomisk prövning. För att godkännas för kontrakt krävs att din inkomst står i proportion till den aktuella lägenhetens hyresnivå. Hyran får inte överstiga 30% av din bruttoinkomst.

- Inkomst av eget arbete minst 200 dagar framåt (tillsvidare/visstidsanställd/vikariat/tillfälligt arbete/provanställning/projektanställning).
- Pension/aktivitetsstöd.
- Studiebidrag.
- A-kassa om minst 200 dagar kvarstår.
- Taxerad inkomst för egen företagare eller motsvarande.
- Bostadsbidrag/bostadstillägg.
- Underhållsbidrag.
- Om du saknar en mindre del av inkomstkravet kan man titta på ett borgenärsåttagande. Du kan inte ha borgenär för skulder eller betalningsanmärkningar.

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 AB Nynäshamnsbostäders bostadskö. Har sökanden hunnit teckna hyresavtal med AB Nynäshamnsbostäder så leder denna misskötsamhet till att vi med stöd av hyreslagens bestämmelser kan komma att säga upp hyresavtalet till upphörande och avflyttning. Vidare kan lämnande av oriktiga uppgifter och intyg komma att leda till en polisanmälan.

Kötid

- Kötiden är personlig och kan inte överlåtas.
- Kötiden börjar räknas från det datum man registrerar sig som sökande.
- För att behålla sin kötid får det inte gå mer än 365 dagar mellan varje inloggningstillfälle. (Gäller inte befintliga bostadshyresgäster).
- Vid kontraktsskrivning nollställs kötiden och börjar sedan räknas igen från kontraktstartsdatumet. Gäller även vid internbyte och direktbyte.
- Om du flyttar ifrån oss nollställs kötiden och du måste registrera dig på nytt om du önskar stå kvar som sökande.

Nynäshamns
bostäder

Byte av lägenhet (internbyte)

För hyresgäst som önskar byta lägenhet inom vårt bestånd gäller följande:

- Du ska ha varit boende i den nuvarande lägenheten i minst 12 månader.
- Du har 1 ½ månads uppsägningstid på den nuvarande lägenheten.
- Besiktning genomförs och måste vara godkänd. Eventuella skador eller onormalt slitage som framkommer vid besiktningen måste vara åtgärdade eller betalda inom 10 dagar.
- Hyrorna skall vara betalda i tid och utan anmärkningar de senaste 12 månaderna.
- Eventuella skulder till AB Nynäshamnsbostäder ska vara reglerade.
- Inga störningar i boende ska vara noterade de senaste 12 månaderna.
- Vid byte till lägenhet med högre hyra görs en ny inkomstprövning och kreditupplysning.

Överlåtelse av hyreskontrakt vid skilsmässa eller separation

Tillsammans med ansökan ska personbevis från Skatteverket, som styrker sammanboendet, bifogas samt inkomstintyg för den som önskar överta lägenheten.

Vid skilsmässa ska laga kraftvunnen skilsmässodوم eller uppvisande av kopia på ansökan om äktenskapsskillnad bifogas. Den skall vara ankomststämplad hos Tingsrätten med kvitto på betald ansökningsavgift.

Vid separation ska bodelningshandling bifogas ansökan. Denna ska vara undertecknad av båda parter samt vara bevittnad. Boendetiden överförs till den person som övertar kontraktet. Boendetiden nollställs för den tidigare kontraktsinnehavaren.

Överlåtelse av hyreskontrakt till efterlevande make/maka

Hyresavtalet skrivs över på efterlevande make/maka. Den efterlevande övertar boendetiden.

Överlåtelse av hyreskontakt till efterlevande sambo/partner

Till ansökan ska bifogas personbevis från Skatteverket som styrker att efterlevande varit folkbokförd i lägenheten. Inga störningar ska vara noterade. Den efterlevande inkomstprövas och kreditupplysning tas. Den efterlevande övertar boendetiden.

Överlåtelse av hyreskontrakt till närstående i annat fall än ovan

Överlåtelse till närstående såsom föräldrar, barn, syskon och släktingar samt till sammanboende som haft gemensamt hushåll kan prövas från fall till fall.



Andrahandsuthyrning

Hyresgäst som önskar hyra ut sin lägenhet i andrahand behöver ha tillstånd från AB Nynäshamnsbostäder. För att ansökan ska godkännas ska det föreligga beaktansvärda skäl såsom:

- Tillfälligt arbete eller studier på annan ort (utanför Stockholms län).
- Provbo i ett nytt förhållande, gäller inte om man införskaffar nytt gemensamt boende.
- Längre utomlandsvistelse.
- Andra beaktansvärda skäl prövas från fall till fall.
- Skälen måste kunna styrkas med intyg.

Andrahandsuthyrning medges under 12 månader. Förlängning av tillståndet kan ske efter särskild prövning.

Direktbyten

Med direktbyten menas att två eller flera parter byter bostad med varandra.

Kedjan är alltid sluten till dessa parter.

Med anledning av den bostadssituation som råder idag är vi restriktiva med byten. Den som ansöker måste styrka att starka skäl för bytet föreligger. Därför ska ansökan innehålla underlag så som t.ex. arbetsgivarintyg om anledningen är kopplad till arbete, läkarintyg om det föreligger hälsoskäl eller annan dokumentation som kan vara av vikt.

Sökande skall enligt HL 35 § ange beaktansvärda skäl för bytet enligt följande:

- Sökande behöver permanent bostad på annan ort med anledning av studier eller ny anställning.
- Sökande behöver större eller mindre lägenhet på grund av ändrad sammansättning av familjen.
- Sökande behöver på grund av försämrad ekonomi en lägenhet med lägre hyra.
- Sökande behöver på grund av sjukdom mm en lägenhet som är bättre anpassad till det uppkomna behovet.

För att bytet skall godkännas skall detta enligt Hyreslagen 35 § ske utan påtaglig olägenhet för hyresvärderna. Exempel på påtaglig olägenhet är följande:

- Sökande kan inte kan fullgöra sina ekonomiska förpliktelser.
- Det finns risk att sökanden missköter sig.

Enligt Hyreslagen § 35 kan andra särskilda skäl tala mot bytet:

- Att det är känt i ärendet att otillåten ersättning för hyresrätten har förekommit.
- Att sökanden har innehaft lägenheten kortare tid än 1 år. Efter särskild prövning kan undantag medges i dessa fall.

