

Namn Uthyrningspolicy		Antagen 2012-10-17	 Mönsterås Bostäder
Framtagen av Helena Hertzman Armin Avdic	Antagen av Styrelsen	Reviderad 2013-09-25 2016-03-14 2025-08-18	

Uthyrningspolicy

Syfte

Uthyrningspolicyn syftar till att tydliggöra Mönsterås Bostäders (MB) principer för uthyrning [samt att](#) på enkelt, ansvarsfullt och transparent sätt förmedla lediga lägenheter inom beståndet. Uthyrningspolicyn grundar sig på lagar, ägardirektiv och ingångna avtal.

Mönsterås Bostäder har ett samarbete med Mönsterås kommun och bidrar till kommunens bostadssociala arbete genom ägardirektiv från kommunen.

Grundkrav

För att få hyra en lägenhet hos MB skall följande krav uppfyllas;

- Vara fyllda 18 år.
- Ha ett svenskt personnummer, vara folkbokförd i Sverige, vara EU-medborgare, vara nordisk medborgare eller ha permanent uppehållstillstånd.
- Rimlig inkomst i förhållande till hyra. Sökande ska ha ett så kallat normalbelopp kvar av sin inkomst efter att hyran är betald. Normalbeloppet fastställs årligen av Kronofogdemyndigheten och ska räcka till sökandens kostnader för mat, kläder, hygien, telefon, försäkringar, el och andra mindre utgifter för tillfälliga behov. Som inkomst räknas inkomst av eget arbete, studiemedel, pension, sjukpenning, aktivitetsstöd, aktivitetsersättning, bostadstillägg, inkomst av kapital, kapitaltillgångar (motsvarande minst 12 månaders hyra), etableringsersättning, underhållsbidrag, föräldrapenning, och försörjningsstöd från Mönsterås kommun. Hänsyn tas även till bostadsbidrag/bostadstillägg, underhållsbidrag och barnbidrag.

Underlag för inkomstredovisning är;

- Anställningsavtal
 - Arbetsgivarintyg
 - Kreditupplysning
 - CSN-beslut
 - Beslut gällande försörjningsstöd
 - Beslut gällande etableringsstöd
- En kreditkontroll görs före kontraktsskrivning. Den sökande får inte ha någon hyresskuld eller ha några andra större betalningsanmärkningar. Har den sökande betalningsanmärkningar eller skulder hos Kronofogdemyndigheten görs en individuell bedömning av om godkännande ändå kan ske. Vid denna prövning beaktas särskilt antalet betalningsanmärkningar, ålder på dessa, beloppens storlek samt om det gäller tidigare boende.
 - Den som innehar kontraktet ska också vara den som bor i lägenheten.
 - Alla Mönsterås Bostäders hyresgäster måste ha en hemförsäkring och den ska vara tecknad senast vid dagen för inflyttning i lägenheten. En hemförsäkring är ett skydd för den enskilde hyresgästen att inte drabbas ekonomiskt vid t.ex. brand eller vattenskador.
 - Företaget förmedlar endast en lägenhet per familj (undantag är barn som flyttar hemifrån).

Namn Uthyrningspolicy		Antagen 2012-10-17	 Mönsterås Bostäder
Framtagen av Helena Hertzman Armin Avdic	Antagen av Styrelsen	Reviderad 2013-09-25 2016-03-14 2025-08-18	

Allmänna krav

- Sökande ska ha goda referenser från tidigare boende och ha varit skötsam som ev. tidigare hyresgäst hos MB. Avgörande är att hyran har betalats i rätt tid samt att störningar inte har förekommit i boendet.
- I vissa fall tillämpas korttidskontrakt (tre månader).
- Om borgen krävs ska borgensman ha en bruttoinkomst på minst 300 000 kr/år och inte ha några betalningsanmärkningar eller skulder hos kronofogden. Borgensåtagandet gäller under högst två år. Mönsterås Bostäder gör en individuell bedömning för eventuella borgensåtaganden.
- Endast ett förstahandskontrakt per person.

Spärr att söka lägenhet

Om en aktiv sökande anmäler intresse på en ledig lägenhet och sedan tackar nej till, eller inte svarar på tre erbjudanden, inom en period av sex månader, blir sökanden spärrad i sex månader från att anmäla intresse på nya lediga lägenheter.

Om en sökande som fått en lägenhet ångrar sig mellan tilldelning och kontraktstecknande, spärras den personen i tolv månader från att anmäla intresse på nya lediga lägenheter.

Om den sökande eller medsökande har misskött sin relation till Mönsterås Bostäder i form av t.ex. olaga andrahandsuthyrning, vanvårdad lägenhet eller övergiven lägenhet förlorar sökanden alla sina köpoäng och spärras i tre år från att söka lägenhet hos Mönsterås Bostäder.

Vid olämpligt uppträdande (t.ex. hot och trakasserier) får den sökande en skriftlig varning. Om det olämpliga uppträdandet upprepas, förlorar sökanden alla sina köpoäng och spärras i tre år från att söka lägenhet hos Mönsterås Bostäder.

Om den sökande uppsåtligt har lämnat oriktiga uppgifter vid ansökan och/eller åberopat oriktiga intyg förlorar sökanden alla sina köpoäng och spärras i tre år från att söka lägenhet hos Mönsterås Bostäder. Har sökanden hunnit teckna hyreskontrakt med företaget då detta uppdagas, kan Mönsterås Bostäder säga upp hyresavtalet och kräva utflyttning.

Beslut om förlorade köpoäng och spärrning tas av företagets uthyrningsansvarige och VD.

Trygghetsfrågor

Om hyresgästen eller medboende påverkar boendeområdet på ett negativt sätt riskerar hyresgästen att få sitt hyreskontrakt uppsagt.

Beslut om uppsägning tas av företagets uthyrningsansvarige och VD.

Riktlinje för antal boende

- 1 ROK max 2 personer
- 2 ROK max 4 personer
- 3 ROK max 6 personer
- 4 ROK max 8 personer

Namn Uthyrningspolicy		Antagen 2012-10-17	 Mönsterås Bostäder
Framtagen av Helena Hertzman Armin Avdic	Antagen av Styrelsen	Reviderad 2013-09-25 2016-03-14 2025-08-18	

- 5 ROK max 10 personer

Köpoäng och prioritetsordning

Kötiden börja räknas från dagen då bostadssökande registrerar sig på hemsidan. En dags kötid är lika med en poäng.

Grunden i kösystemet är den tid man har stått i kön men av olika skäl kan vissa sökande prioriteras;

- Nyinflyttade till kommunen för arbete.
- Anställda på Mönsterås Bostäder
- Flyttning inom kommunen till Mönsterås Bostäder, såsom husförsäljning, flytt hemifrån, m.m.
- Ekonomiska skäl.
- Sociala och medicinska behov.
- Befintliga hyresgäster med särskilda behov.

För att behålla sina köpoäng måste sökande vara aktiv minst var 6:e månad. Om detta inte sker raderas köplatsen och det är inte möjligt att få tillbaka förlorade köpoäng. Det är varje sökandes ansvar att kontrollera när inloggning senast måste ske.

När en hyresgäst eller sökande flyttar till en av våra lägenheter nollställs köpoängen. När en hyresgäst flyttar från en lägenhet till annan fastighetsägare nollställs köpoängen. Detta gäller vid alla typer av flytt, till exempel byten, överlåtelse, uppsägning m.m. Vid hyreskontrakt med två hyresgäster nollställs poängen för båda hyresgästerna.

Köpoäng är personliga kan ej överlåtas från föräldrar till barn.

Medsökande

En medsökande är en person som har en relation med den sökande. Den medsökande ska finnas med när intresseanmälan görs på en specifik lägenhet och ska överensstämja med den som avser att bo tillsammans med den sökande. Hyresavtal kan tecknas med två personer. Båda personerna omfattas av företagets övriga krav i denna policy. För sökande och medsökande gäller att den kontrakterade lägenheten ska vara den gemensamma permanenta bostaden. Eventuell överlåtelse till medsökande regleras av hyres-, sambo- och äktenskapslag.

Byten

Vill två hyresgäster byta lägenhet behöver båda ta kontakt med Mönsterås Bostäder. Bytet går bra så länge de allmänna kraven uppfylls. Finns det aktuella störningsärenden sker en individuell bedömning innan byte kan ske. Hyresgäst med skulder till företaget skall reglera hela skulden innan byte kan ske.

Undantag kan göras då byte sker till en billigare lägenhet, i syfte att ge en skuldsatt hyresgäst möjlighet att reglera skulder till MB.

Övertagande av kontrakt

Möjlighet att skriva sig på ett redan befintligt lägenhetskontrakt medges ej. Vid en eventuell

Namn Uthyrningspolicy		Antagen 2012-10-17	 Mönsterås Bostäder
Framtagen av Helena Hertzman Armin Avdic	Antagen av Styrelsen	Reviderad 2013-09-25 2016-03-14 2025-08-18	

separation har du däremot möjlighet att överta lägenheten under förutsättning att du varit folkbokförd på den aktuella adressen och varaktigt sambott (gemensamt hushåll) med kontraktssinnehavaren under minst 2 år, oavsett om du står med på kontraktet eller inte. Detta ska styrkas med ett utdrag från Skattemyndigheten.

- Ny kontraktssinnehavare ska kunna bevisa att denne har bott varaktigt i lägenheten.
- Ny hyresgäst övertar ansvar för eventuella skador på lägenheten som skett under tidigare hyresgästs kontraktstid.

Andrahandsuthyrning

Lägenheten får inte hyras ut i andra hand utan Mönsterås Bostäders samtycke. Tillstånd sökes hos Mönsterås Bostäder och godkännes vid skäl som anges i hyreslagen, dvs tillfälligt arbete eller studier på annan ort, längre utlandsvistelse av hälsoskäl eller provboende med någon. När du har fått tillstånd att hyra ut i andra hand, får du av andrahandshyresgästen endast ta ut den hyra du betalar till Mönsterås Bostäder. Påslag om max 15 procent får göras om lägenheten hyrs ut möblerad.

- Andrahandsuthyrning tillåts maximalt i 1 år.
- Förstahandshyresgästen har fortfarande fullt ansvar för lägenheten.
- Uppgifter om andrahandshyresgästen ska lämnas till Mönsterås Bostäder samt en kopia på andrahandskontraktet.
- Andrahandshyresgästen har ingen besittningsrätt och ingen förtur på hyrd lägenhet.
- MBAB kan neka uthyrning trots att ovanstående kriterier uppfylls om andrahandshyresgästen inte uppfyller MBs allmänna krav på en hyresgäst.

Seniorboende

För seniorboende gäller att minst en person ska vara över 55 år och hyresgästen får inte ha några hemmavarande barn.

Uppsägning

Uppsägningstiden för bostad är tre kalendermånader. Vid dödsfall eller flytt till särskilt boende gäller en kalendermånad. Vid korttidskontrakt ska uppsägning ske senast två veckor före hyrestidens utgång. I annat fall är avtalet förlängt på tre månader varje gång med ovan angiven uppsägningstid. Sedan hyresförhållandet varat i tolv månader övergår avtalet i ett tillsvidareavtal med tre månaders uppsägningstid. För garage är uppsägningstiden sex månader och för förråd tre månader.

Avvikelser

Avvikelser från denna policy ska beslutas skriftligt av vd, som vid större avvikelser rapporterar beslutet till styrelsen.

Uppdatering av policyn

Uthyrningspolicyn omprövas årligen och uppdateras vid behov. Den senaste versionen av policyn finns publicerad på Mönsterås Bostäders webbplats.