Det här gäller för dig som vill hyra eller hyr lägenhet, garage eller bilplats av Lycksele Bostäder

UTHYRNINGSREGLER
2024-09-27

Välkommen att söka och hyra lägenhet hos oss på Lycksele Bostäder

Vi hoppas att du ska hitta rätt boende hos oss. Om du har några frågor är du alltid välkommen att kontakta vår Uthyrningspersonal. Det finns ett antal grundkrav som du måste uppfylla för att stå i vår bostadskö och få hyra en bostad, ett garage eller bilplats hos oss.

Uthyrningspolicy

Hos Lycksele Bostäder ska alla känna sig välkomna att hyra sin bostad.
Uthyrningen ska präglas av transparens, tydlighet och alla människors lika värde.
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.
Alla som är 18 år eller äldre har rätt att stå i kö. Enda kravet är att man lämnar korrekta uppgifter och att man aktiverar sig i kön minst en gång var tolfte månad.

Därutöver erbjuder vi förtur när synnerliga skäl föreligger som ligger i vårt allmännyttiga uppdrag. Förturerna medges i samverkan med kommunen. För att inte äventyra förtroendet för vårt kösystem ska antalet lägenheter förmedlade genom förtur inte överstiga 5 % av de förmedlade antalet lägenheter sett som ett snitt över året. Ska andelen lägenheter som förmedlas genom förtur öka, är det en fråga för styrelsen.

Rutinerna kring uthyrningsprocessen utformas av ledningen men delges styrelsen för kännedom.

Antagen av Lycksele Bostäders styrelse 2024-09-27

Våra grundkrav i korthet

All uthyrning av Lycksele Bostäders vanliga lägenheter, lokaler och p-platser följer god sed på hyresmarknaden samt;

• DISKRIMINERINGSLAGEN (2008:567) (förbud att särbehandla pga. kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionshinder, sexuell läggning eller ålder)

• PUL – Personuppgiftslagen (reglerar hur juridiska och fysiska personer får hantera personuppgifter och tar framförallt sikte på databehandling)

• LYCKSELE BOSTÄDERS UTHYRNINGSPOLICY

Våra lägenheter förmedlas, i huvudsak, till den som har flest köpoäng. För att bli erbjuden ett hyresavtal ska du uppfylla våra grundkrav.

Grundkrav

- Du ska vara myndig
- Du ska uppfylla Lycksele Bostäders krav på inkomst
- Du ska uppfylla Lycksele Bostäders krav gällande skulder och betalningsanmärkningar
- Du som avtalsinnehavare ska bo och vara folkbokförd i lägenheten
- Du ska ha en gällande hemförsäkring
- Du kan enbart ha ett (1) lägenhetshyresavtal hos Lycksele Bostäder
- Du ska ha skött din relation med Lycksele Bostäder de senaste 2 åren
- Uppfyller du inte grundkraven eller har rätt till någon förtur kan du inte få ett hyresavtal hos Lycksele Bostäder.
- Lycksele Bostäder förbehåller sig rätten att fritt välja hyresgäst.

Vår bostadskö

Registrera dig och börja samla poäng

För att kunna söka lägenhet hos Lycksele Bostäder måste du *registrera dig* som bostadssökande i vår bostadskö via vår webbplats *www.lyckselebostader.se*. Har du ingen dator är du välkommen att ringa våra uthyrare eller besöka vår kundtjänst.

Lycksele Bostäder kommunicerar i huvudsak till alla bostadssökande via e-post och telefon. Det åligger därför dig som sökande att upprätthålla korrekta kontaktuppgifter i din profil på Mina sidor.

Vi godkänner inte registrering via 3:e part genom s.k. kö-robot, vid upptäckt nollställs alla köpoäng och man spärras i 15 månader.

Köpoäng

Du får 1 poäng/dag från den dag du anmäler dig som bostadssökande och det finns inga andra sätt att skaffa sig fler poäng. Poängen är personliga och kan inte överlåtas eller läggas ihop med någon annans poäng för att få ett större saldo. Till exempel kan inte förälders/vårdnadshavares köpoäng överlåtas till dennes barn.

Det finns två undantag för när köpoäng kan överlåtas:
• Vid dödsfall kan köpoäng överlåtas till make, maka, registrerad partner eller någon du varit varaktigt sammanboende med i tre år under äktenskapslika former.

• Köpoäng kan också överlåtas om make, maka, registrerad partner eller någon du varit varaktigt sammanboende med i tre år under äktenskapslika former, permanent flyttar till Vård- och omsorgsboende.

Kontroll sker i båda fallen mot folkbokföringen och kvarstående part måste ansöka om övertagande av köpoäng inom två år från dödsfallet/flytt till Vård- och omsorgsboende.

Köpoäng nollställs vid tilldelning av lägenhet

Dina köpoäng nollställs när vi skriver ut avtalet efter det att du tackat ja, muntligt eller skriftligt, till ett erbjudet hyresavtal. För att återigen ställa dig i Lycksele Bostäders bostadskö och samla köpoäng måste du återaktivera dig i kön på Mina sidor. När du har fått en kölägenhet kan du inte anmäla intresse för en annan lägenhet tidigare än sex månader från det att kontraktet skrevs.

Aktivitetskrav

För att behålla dina köpoäng måste du vara aktiv i Lycksele Bostäders bostadskö. För att behålla dina köpoäng måste du minst en gång var tolfte månad logga in på Mina sidor. Gör du inte detta kommer dina köpoäng att nollställas och de kan inte återställas. Lycksele Bostäder skickar ut påminnelser till den angivna e-postadress du har registrerat på Mina sidor. Det är ditt ansvar att kontrollera att dina kontaktuppgifter på Mina sidor stämmer.

Att söka lägenhet

Alla Lycksele Bostäders lägenheter hyrs ut via vår hemsida *www.lyckselebostader.se*.

Sök ledigt

Lycksele Bostäders lägenheter som publiceras på hemsidan erbjuds alltid till den med flest köpoäng av de som gjort intresseanmälan.

Du kan som sökande ha max 6 pågående intresseanmälningar. Om du får ett erbjudande måste du, innan svarstiden gått ut, svara JA eller NEJ på Mina sidor, via e-post eller per telefon. Låter du bli att svara på ett erbjudande räknas ditt svar som EJ SVAR och efter tre Ej SVAR spärras du från att göra ytterligare intresseanmälningar och måste kontakta vår uthyrning.

På Sök ledigt redovisas, i realtid, hur många som har sökt de olika lägenheterna samt hur många köpoäng den person har som är på plats fem, så att du som sökande ska få en uppfattning om din möjlighet att hyra den aktuella lägenheten. Observera att antalet köpoäng som krävs för att få lägenhetserbjudande förändras om fler med högre antal köpoäng anmäler sig innan svarsdatumet gått ut.

Uthyrningsförfarande med köpoäng:

LÄGENHET PUBLICERAS

På hemsidan kan du lämna din intresseanmälan under en period på cirka 7 dagar.

ERBJUDANDE SKICKAS

De sökande med flest köpoäng får ett erbjudande och inbjudan till visning (max 5 personer). Först i tur är den person som har flest köpoäng av de fem.

SISTA SVARSDAG

Notera sista svarsdagen. Det är sista dagen att svara JA eller NEJ på erbjudandet. Tackar du JA ska du se till att du har de intyg som krävs för att få teckna hyresavtal. Vi tar kreditupplysning på varje person som är aktuell för en lägenhet.

TILLDELNING

Om du är först i tur blir du kontaktad av oss via telefon eller e-post. De intyg vi då kräver in ska skickas in inom 2 arbetsdagar. Om du godkänns tilldelar vi dig lägenheten och du blir meddelad att det finns ett hyresavtal att skriva under.

Om sökande inte skulle uppfylla våra grundkrav meddelas man detta via telefon eller e-post. Vi går då vidare till nästa i tur osv. Skulle samtliga fem fått ett erbjudande tacka NEJ eller inte uppfylla våra grundkrav läggs annonsen ut igen för intresseanmälan.

Lägenheter utan kö hyrs ut direkt via hemsidan

Visning

Om du är en av de som får ett erbjudande får du information om att gå på visning av lägenheten. Lägenheten visas av nuvarande hyresgäst eller av Lycksele Bostäder. Information om detta hittar du i det erbjudande som du fått via e-post eller brev beroende på vilka inställningar du valt för kontaktsätt på Mina sidor. Det är ditt ansvar att kontakta angiven kontaktperson och boka tid för visning. Hyresgästen måste vara behjälplig med att visa lägenheten.
Du måste tacka JA eller NEJ på erbjudandet innan sista svarsdagen som anges, vilket normalt är 7 dagar efter det att erbjudandet skickats ut. Svarar du inte alls räknas ditt svar som EJ SVAR och svarar du inte på tre erbjudanden spärras du från att göra ytterligare intresseanmälningar. Du måste då kontakta våra uthyrare.

Tilldelning

Den person med flest köpoäng och som uppfyller Lycksele Bostäders grundkrav tilldelas lägenheten. Har du blivit erbjuden lägenheten måste du inom 2 arbetsdagar kunna styrka att du har en inkomst som uppfyller inkomstkraven. Kan du inte styrka detta vid överenskommen tid erbjuds lägenheten till nästa person i turordningen.

Lägenhetens skick

Lägenheten hyrs i befintligt skick. Vid den tidigare hyresgästens avflyttningsbesiktning bedömer vår besiktningsman om eventuella underhållsåtgärder.

Våra grundkrav i detalj

Du ska vara myndig

För att få ett hyresavtal ska du ha fyllt 18 år.

Du ska uppfylla Lycksele Bostäders krav på inkomst

Vi har inget krav på anställning eller lägsta nivå på inkomst, men du ska klara av att betala hyran. Din aktuella månadsinkomst ska överstiga månadshyran och som inkomst räknas både förvärvsarbete, pension, försörjningsstöd*, etableringsersättning*, studiemedel, ersättning från försäkringskassan såsom sjukersättning, bostadsbidrag, barnbidrag etc. Du ska har en regelbunden inkomst för minst sex månader framåt.

* försörjningsstöd eller etableringsersättning ska styrkas av Lycksele Kommun

Du ska uppfylla Lycksele Bostäders krav gällande skulder och betalningsanmärkningar

Lycksele Bostäder tar kreditupplysning på alla som blir aktuella för ett hyresavtal på lägenhet.

- Du får inte ha någon skuld till Lycksele Bostäder eller annan hyresvärd.
- Du får inte ha någon oreglerad skuld eller betalningsanmärkning från de senaste 12 månaderna. Om du har reglerat en skuld hos Kronofogden ska kvitto på inbetalning visas upp *innan* du tackar ja på ett lägenhetserbjudande.

Om du som bostadssökande har skulder och/eller betalningsanmärkningar äldre än 12 månader sker en individuell prövning. Vid denna prövning beaktas särskilt antalet betalningsanmärkningar, ålder på dessa, storlek på skulden samt om skulden är betald.
Har du påbörjat en avbetalningsplan (skuldsanering) och bor hos oss, har du bara möjlighet att hyra en billigare lägenhet.

Du som avtalsinnehavare ska bo och vara folkbokförd i lägenheten

Den som står på hyresavtalet ska bo och vara folkbokförd i lägenheten. För gymnasieelever där föräldrar står på avtalet görs särskild prövning.

Du ska ha en gällande hemförsäkring

Från och med avtalsdatum ska du ha en gällande hemförsäkring.

Du kan enbart ha ett (1) lägenhetshyresavtal för lägenhet hos Lycksele Bostäder

För att få ett nytt lägenhetsavtal hos Lycksele Bostäder ska alla tidigare lägenhetsavtal sägas upp.

Du ska ha skött din relation med Lycksele Bostäder de senaste 2 åren

Om du har misskött din relation med Lycksele Bostäder under de två senaste åren nekas du att skriva avtal. Vid misskött relation spärras du dessutom från att göra intresseanmälningar på Lycksele Bostäders lägenheter under två års tid.

Med misskött relation räknas:

- olovlig andrahandsuthyrning
- allvarliga störningar mot andra hyresgäster
- vanvård av lägenhet
- hot eller våld mot Lycksele Bostäders personal som lett till polisanmälan
- verkställd avhysning
- övergiven lägenhet
- osant intygande

Hyresavtalet

Från det att Lycksele Bostäder har kontaktat dig via telefon eller mejl om att du tilldelats lägenheten, har du 4 arbetsdagar på dig att skriva under hyresavtalet. Det är ditt ansvar att vara tillgänglig när du tackat ja till en lägenhet. Undantag gäller endast om du i förväg meddelat Lycksele Bostäders uthyrningspersonal att det inte är möjligt på grund av speciella omständigheter. Lycksele Bostäder har rätt att annullera avtalet och erbjuda lägenheten till nästa i kön om du inte skrivit under hyresavtal inom överenskommen tid.
Skulle du som tackat ja ångra dig och du inte har undertecknat avtalet så annulleras det. Har vi skrivit ut avtalet har dina köpoäng nollställts och du har inte möjlighet att få tillbaka köpoängen. Du måste åter aktivera dig i bostadskön på Mina sidor och börja samla poäng igen. Har du skrivit på avtalet och ångrar dig gäller ordinarie uppsägningsregler.

Om ni är två som ska stå på hyresavtalet

Om både du och din partner vill stå på avtalet måste du registrera din partner som medsökande innan intresseanmälan. Detta är speciellt viktigt i de fall då er sammanräknade inkomst krävs för att få ett hyresavtal. Registrera din partner som medsökande eller dig som medsökande till din partner i samband med att ni aktiverar er i Lycksele Bostäders bostadskö eller ange detta i efterhand på Mina sidor. För att kunna stå som medsökande ska du vara make/maka/registrerad partner eller ska leva sammanboende under äktenskapslika former. I undantagsfall kan förälder stå med på avtalet. Individuell prövning görs.

Skrivas in på befintligt hyresavtal

För att en person ska kunna skrivas in på ett befintligt hyresavtal ska något av följande gälla:
• att personen är make/maka eller registrerad partner
• att personerna varit sammanboende enligt folkbokföringsregistret i minst tre (3) år och lever under äktenskapliga förhållanden
Den tillkommande personen ska uppfylla Lycksele Bostäders grundkrav. Poängen för den person som läggs till i ett befintligt avtal nollställs.

Förturer

I våra ägardirektiv står bl.a. att vi ska ”främja bostadsförsörjningen i kommunen” och ”samverka med kommunen för att lösa boendet för grupper med särskilda behov”. Det innebär att en liten del av våra lägenheter tilldelas genom s.k. förtur.
Andelen förturer ska inte överstiga 5 % av de uthyrningsbara lägenheterna.

När du har ett hyresavtal

Andrahandsuthyrning

Lycksele Bostäder tillämpar hyresnämndens principer för andrahandsuthyrning. För att hyra ut sin lägenhet i andrahand krävs att man har beaktansvärt skäl:

• TILLFÄLLIGT ARBETE/STUDIER på annan ort eller i annat land. Arbetsgivarintyg eller studieintyg erfordras.

• SÄRSKILDA FAMILJEFÖRHÅLLANDEN. Ett skäl till detta kan vara när en hyresgäst vill provbo i ett parförhållande. För att beviljas detta får man inte ha bott tillsammans tidigare. Om du ska provbo i en lägenhet ska du styrka din ansökan med en kopia på den blivande sambons hyresavtal/köpekontrakt.

• LÄNGRE UTLANDSVISTELSE (minst fyra månader). Kopia på biljett erfordras.

• ÅLDER ELLER SJUKDOM. En hyresgäst kan ha beaktansvärda skäl om han eller hon läggs in på sjukhus eller annat tillfälligt boende på grund av ålder eller sjukdom. Läkarintyg erfordras.

• ANDRA BEAKTANSVÄRDA SKÄL. Det ska vara särskilda situationer där hyresgästen har påtagliga skäl att inte använda lägenheten, men samtidigt skäl att behålla anknytningen till den. Ett exempel kan vara vård av anhörig i dennes hem.
Andrahandshyresgästen måste uppfylla våra grundkrav för skulder och betalningsanmärkningar och skötsel.

Skriftligt godkännande krävs från Lycksele Bostäder för att få hyra ut lägenheten i andrahand. Ansökan beviljas normalt sex månader eller max ett år. Därefter kan man ansöka om förlängning. Påkommen olovlig andrahandsuthyrning kan leda till vräkning/avhysning och klassas som en misskött relation med Lycksele Bostäder vilket leder till att du inte har möjlighet att få en lägenhet hos oss de kommande två åren.
Förstahandshyresgästen ansvarar alltid för att hyror betalas in i tid och att störningar inte sker.

Första- och andrahandshyresgästen bör upprätta ett hyresavtal sinsemellan. Läs mer på www.hyresgastforeningen.se.

Som andrahandshyresgäst kan du aldrig överta hyresavtalet.

Överlåtelse

För att överlåta ditt hyresavtal måste du ha ett godtagbart skäl. För att överlåtelse av hyresavtal ska godkännas måste den som övertar avtalet uppfylla Lycksele Bostäders grundkrav.

Godtagbara skäl till överlåtelse av hyresavtal är:

SEPARATION – EN PART PÅ AVTALET

Den som vill överta hyresavtalet ska ha varit folkbokförd på samma adress i minst tre år, kontroll sker mot folkbokföringen. Insamlad köpoäng nollställs för den som tar över hyresavtalet.

SEPARATION – TVÅ PARTER PÅ AVTALET

Om två parter står på avtalet kan den ena välja att säga upp avtalet. Han/hon har tre månaders uppsägningstid gentemot den andra parten. Den kvarboende parten måste kontakta Lycksele Bostäder om han/hon vill bo kvar i lägenheten.
I samband med separationen görs en bedömning om den part som ska bo kvar uppfyller Lycksele Bostäders grundkrav.

DÖDSFALL

Vid dödsfall där den bortgångne står ensam på hyresavtalet kan den kvarboende överta hyresavtalet om den kvarstående varit folkbokförd på samma adress under minst två år eller haft för avsikt att sammanbo tillsvidare. Make/maka eller registrerad partner kan alltid överta avtalet förutsatt att Lycksele Bostäders grundkrav uppfylls. Kvarboende får behålla sina köpoäng.

ÖVERLÅTELSE TILL NÄRSTÅENDE

En hyresgäst som av någon anledning inte längre behöver sin lägenhet kan överlåta den till en närstående som han eller hon varaktigt sammanbott med i tre år och som är folkbokförd på samma adress.

VIKTIGT OM ÖVERLÅTELSE AV HYRESAVTAL

För att överlåtelsen ska godkännas ska du som överlåter kontraktet inte längre använda lägenheten. Du kan därför inte överlåta kontraktet och samtidigt bo kvar i lägenheten. En inneboende har inte rätt att ta över hyresavtalet. En vän klassas aldrig som närstående. Kontroller mot folkbokföringsregistret kan komma att tas efter att bytet skett.

Uppsägning av lägenhet

• Uppsägningstiden är tre månader (räknas från och med kommande månadsskifte).
• Vid dödsfall är uppsägningstiden en månad (kan bara sägas upp av dödsbodelägare och intyg från Skatteverket/begravningsbyrån ska uppvisas). Sker uppsägningen senare än en månad efter dödsfallet, är uppsägningstiden tre månader.
• Flyttar man till särskilt boende inom äldreomsorgen är uppsägningstiden två månader.
• Uppsägningen ska vara Lycksele Bostäder tillhanda senast den sista dagen i månaden för att räknas som uppsagd aktuell månad.
• Undantag görs endast då den sista infaller en helgdag. I dessa fall räknas uppsägningar som inkommer per post eller mejl följande vardag före kl. 12.00. Uppsägningar efter kl. 12.00 efterföljande vardag räknas inte.
• Uppsägning sker genom besök hos kundtjänst eller skriftligen på gällande hyresavtal, genom den uppsägningsblankett som finns på vår hemsida eller via mejl lybo@lycksele.se som innehåller personnummer och mejladress som vi kan verifiera via Mina sidor.
• Om det finns två parter på avtalet och den ena säger upp avtalet, sägs hela avtalet upp. Om den andra parten vill behålla avtalet måste denne omgående kontakta Lycksele Bostäder och göra anspråk på lägenheten. Den kvarboende parten måste uppfylla Lycksele Bostäders grundkrav.
• Vid uppsägning bokas två besiktningstider; avflyttningskontroll i närtid samt en avflyttningsbesiktning så nära avflyttningsdagen som möjligt.

Besiktningar

Avflyttningskontroll

Besiktningen bokas så snart som möjligt efter det att Lycksele Bostäder tagit emot en uppsägning. En fastighetsvärd utför avflyttningskontrollen för att upptäcka och avhjälpa fel i lägenheten innan utflyttning.

Avflyttningsbesiktning

En besiktningsman bedömer då normalt och onormalt slitage. Onormalt slitage debiteras avflyttande hyresgäst vid utflytt.
Besiktningsmannen besiktar även flyttstädningen så att lägenheten är i godkänt skick vid återlämnandet. Blir inte städningen godkänd *och det finns tid* kan avflyttande hyresgäst ges möjlighet att städa om. Måste en städfirma tillkallas debiteras kostnaden avflyttande hyresgäst.

Lägenheten ska vara godkänd och klar senast kl. 12.00 första vardagen efter avtalets slutdatum. Nycklarna lämnas till besiktningsmannen vid godkänd avflyttningsbesiktning.

Policy för garage och parkeringsplatser

Rätt att hyra garage eller parkeringsplats

Rätt att hyra garage- eller parkeringsplats tillkommer hyresgäster hos Lycksele Bostäder AB. Boende på fastigheten där garage- eller parkeringsplatsen finns har förtur före boende på andra fastigheter. Vid överskott av garage eller parkeringsplatser kan Lycksele Bostäder hyra ut till andra än hyresgäster. Fördelning av garage- och parkeringsplatser sker enligt respektive kölista.

Avtalstid

Hyresavtalet gäller tills vidare och sägs upp med automatik vid uppsägning av lägenheten. Sker flytt inom bostadsområdet kan hyresgästen behålla sitt garage eller sin parkeringsplats.

Hyresregler för garage och parkeringsplats

- Garage får endast användas för parkering av fordon och förvaring av personliga tillhörigheter.
- Förvaring av farliga material, kommersiell verksamhet eller annan otillåten användning är strängt förbjuden.
- Uthyrning i 2:a hand är inte tillåten.
- Läckage från fordon, tex. olja/bränsle eller andra vätskor skall omedelbart tas om hand av hyrestagaren, om så inte sker kommer rengöring/sanering att ske på hyrestagarens bekostnad. Vid ett akut läckage kontakta fastighetsvärden.
- Det är inte tillåtet att tvätta i garagen.
- I garagen får det inte förvaras, gasolflaskor, brandfarliga vätskor och max 5 liter bensin i dunk.
- Bränsledriven extra värmare får inte användas i garagen.
- Hyresvärden har rätt att få tillträde till garaget med 24 timmars förvarning för att utföra inspektioner eller nödvändiga reparationer. I nödsituationer kan tillträde ske utan förvarning.
- Snöskottning och sandning av parkeringsplatser ansvarar hyrestagaren för.
- Vid misskötsel av denna policy har Lycksele Bostäder AB rätt att häva hyresavtalet med omedelbar verkan.