Håbohus Policy för uthyrning och kravhantering

Syfte
Syftet med policyn är att ge vägledning och tydlighet för Håbohus uthyrningsverksamhet, både för Håbohus personal och för bostadssökande. Denna policy ska hållas tillgänglig på Håbohus hemsida www.habohus.se, den ska också revideras vid behov eller årligen samt fastställas av Håbohus styrelse.

Denna uthyrningspolicy gäller vid förmedling av bostäder inom Håbohus bestånd.

Värderingar och grunder för uthyrning av lägenheter inom Håbohus AB
Som allmännyttigt bostadsföretag har Håbohus ett samhällsansvar i att bedriva en ansvarsfull uthyrning av bostäder. Håbohus uthyrningsverksamhet ska präglas av ledorden *tydlighet, transparens, enkelhet, rättvisa, likabehandling och trovärdighet.*

Tydlighet: Det ska vara tydligt vilka kriterier som gäller för att ställa sig i bostadskö och för att får hyra en lägenhet av Håbohus.

Transparens: Vi ska vara öppna med hur vi arbetar och ha underlag för de beslut vi fattar. Vi ska kunna argumentera och stå för de beslut vi fattar.

Enkelhet: Vi ska ha så enkla regler och kriterier som möjligt utan att de blir exkluderande. Det ska vara enkelt att förstå våra kriterier och hur vi gör våra bedömningar.

Rättvisa: Våra kriterier och vår uthyrning ska uppfattas som rättvisa för de som söker bostad genom vår förmedling.

Likabehandling: Alla sökande ska känna att de behandlas lika, oavsett vilken bakgrund man har.

Trovärdighet: Bostadssökande ska känna att vi arbetar enligt vår uthyrningspolicy, att de regler och kriterier vi ställt upp följs och att vi följer ledorden i denna policy.

Registrering i Håbohus bostadskö
Det är kostnadsfritt att stå i Håbohus bostadskö. Du kan registrera dig i Håbohus bostadskö på följande sätt.

- På www.habohus.se
- På Håbohus kontor där du kan få hjälp med registreringen

Du kan även få vägledning via telefon men det är alltid du själv som måste fylla i registreringen. I och med registreringen i bostadskön får du tillgång till òmina sidorò där du kan se din sökprofil, se vilken kötid du har samt söka lediga lägenheter. Det är viktigt att du fyller i rätt uppgifter samt håller de uppdaterade om något ändras, skriver du t.ex. för låg inkomst riskerar du att sållas bort vid förmedling av en lägenhet. Du ansvarar själv för att

uppgifterna du fyller i är uppdaterade och korrekta. Vid förmedling av lägenheter kommer du alltid att behöva styrka din inkomst.

Kriterier för att ställa sig i Håbohus bostadskö

För att ställa sig i Håbohus bostadskö måste man ha fyllt 18 år. För att behålla sin kötid måste man som sökande minst en gång per år logga in på mina sidor.

Personer mellan 18 och 23 år som varit folkbokförda i Håbo kommun de senaste två åren kan ansöka om extra kötid. Extra kötid kan beviljas med upp till 1 825 dagar. Möjlig extra kötid räknas ner från 1825 dagar mot noll från dagen då den sökande fyller 18 år. Extra kötid adderas till befintlig kötid så att ködatumet flyttas bakåt i tiden. Ansökan om extra kötid kan endast beviljas en gång per sökande. Extra kötid räknas ut enligt formeln nedan:

Extra kötid= 1825- antalet dagar från 18 årsdagen till ansökan om extra kötid inkom.

Nedan visas exempel på hur lång den extra kötiden blir i olika fall.

18-årsdag för sökande	Datum då sökande ställde sig i bostadskön	Ansöknings-datum om extra kötid	Ålder vid ansökan om extra kötid (år)	Antal dagar från 18 årsdagen till ansökan om extra kötid	Extra kötid (dagar)	Nytt ködatum med extra kötid adderad
2015-11-12	2015-11-12	2015-11-12	18,0	0	1825	2010-11-13
2015-11-12	2016-11-12	2016-11-12	19,0	366	1459	2012-11-14
2014-04-20	2015-10-20	2016-11-12	20,6	937	888	2013-05-15
2012-01-20	2014-04-20	2016-11-12	22,8	1758	67	2014-02-12
2011-11-12	2015-10-14	2016-11-10	23,0	1825	0	2015-10-14

Den sökande ska genom intyg/utdrag från skatteverket styrka att man varit folkbokförd i Håbo de senaste tre åren för att extra kötid ska beviljas.

Man förlorar sin köplats och måste själv registrera sig i bostadskön på nytt om man tackar nej till fler än tre erbjudanden under ett års tid. När man skriver kontrakt på en lägenhet genom vår förmedling förlorar man sin köplats, detta gäller även vid intern omflyttning. Hyresgäst som vill fortsätta köa måste registrera om sig i bostadskön, kötiden börjar då om från noll.

Externt sökande som nekas kontrakt, t.ex. på grund betalningsanmärkning, otillräcklig inkomst eller dåliga boendereferenser behåller sin kötid.

Kriterier för tilldelning av lägenheter

Lägenhet förmedlas till den som uppfyller samtliga övriga kriterier, har de längsta kötiden och har för avsikt att själv bo i lägenheten.

Lägenheter med snar inflyttning

Lägenheter med snar inflyttning förmedlas enligt samma principer som övriga lägenheter.

Internsökande
Internt sökande (hyresgäst inom Håbohus) söker enligt samma kriterier som externt sökande. För att stå i bostadskön måste hyresgästen själv registrera sig efter att hyreskontrakt tecknats.

För att underlätta för internt sökande att byta lägenhet anordnar Håbohus möjligheten att annonsera sin lägenhet på ett bytestorg. Bytestorget är en digital annonsplats där hyresgästen själv hanterar sin annonsering. När hyresgästen hittat en bytespartner ansöker de om byte av lägenhet till Håbohus. Blankett för byte av lägenhet finns på Håbohus hemsida.

Byte av lägenhet
Byte av lägenhet tillåts av Håbohus om:

- Tillträdande hyresgäst uppfyller de krav som ställs enligt denna uthyrningspolicy.
- Håbohus hyresgäst har beaktansvärda skäl för bytet (exempel när man behöver en större lägenhet, en lägenhet med lägre hyra eller en lägenhet som ligger närmare arbetet)
- Inga andra särskilda skäl talar mot bytet, som när det till exempel har förekommit otillåten ersättning ("svarta pengar").

Förturer

Sociala förturer
Förtur kan beviljas vid synnerliga skäl. Om synnerliga skäl föreligger beslutas av socialnämnden i Håbo kommun, inte av Håbohus. En förtur avser att gå före i bostadskön, övriga kriterier, t.ex. på inkomst och skötsamhet måste fortfarande vara uppfyllda. När beslut om förtur är fattat av socialnämnden ska Håbohus i samråd med socialtjänsten hitta lämplig lägenhet för den förtur som beviljats.

Förturer för att rekrytera och behålla kompetent personal
Förtur kan beviljas i situationer då

- Håbohus ska rekrytera personal och det bedöms nödvändigt att erbjuda ett boende för att kunna genomföra rekryteringen
- Någon i Håbohus personalstyrka hamnar i förändrade levnadsförhållanden (t.ex. skilsmässa) och behöver ordna ett annat boende för att kunna behålla sitt arbete.
- Håbo kommun ska rekrytera personal med kritisk kompetens och det bedöms nödvändigt att erbjuda ett boende för att kunna genomföra rekryteringen

Förturer för att rekrytera och behålla personal ska användas sparsamt och alltid beslutas av Håbohus styrelse.

Krav på inkomstnivå och varaktighet
Den sökande ska kunna visa att det sannolikt att man har möjlighet att betala hyran och ha tillräckligt med pengar kvar till övriga levnadsomkostnader när hyran är betald. Sökandes månadsinkomst ska minst uppfylla följande krav:

- Inkomsten efter skatt ska utöver hyran vara minst lika med det av kronofogden fastställda normalbeloppet. Normalbeloppet ändras årligen, aktuella belopp finns tillgängliga på www.kronofogden.se

Vid beräkning av inkomst efter skatt kommer skattetabell 34 att användas för beräkning av skattebeloppet som subtraheras från bruttoinkomsten. Skattetabell 34 finns tillgänglig på skatteverkets hemsida www.skatteverket.se

För pensionärer som saknar tillräcklig inkomst och varaktighet kan kapitalregeln enligt nedan åberopas.

Kapitalregeln
För pensionär kan följande räknas som tillräcklig inkomst och varaktighet om den sökande åberopar och styrker att.

- Likvida medel för 6 månadshyror finns tillgängliga, t.ex. genom uppvisande av kontoutdrag samt:
- Tillgångar vars värde motsvarar minst 5 årshyror finns tillgängliga, t.ex. genom uppvisande av värdering av fastighet samt aktuella lån. Vid beräkning av tillgänglig tillgång subtraheras lånen från bedömt marknadsvärde.

Vid beslut om vilka som ska erbjudas visning av en lägenhet kontrolleras att den sökande har tillräcklig inkomst, då används den inkomst du angivit i din sökprofil på òmina sidorò. Har du angivit en för låg inkomst i din sökprofil riskerar du att sållas bort. Du ansvarar själv för att uppgifterna är uppdaterade och korrekta. Håbohus ändrar aldrig i din sökprofil, det måste du göra själv.

Sökande ska kunna visa tillräcklig inkomst för de kommande 6 månaderna alternativt 6 månaders historik med tillräcklig inkomst.

Godkända inkomstslag
Följande räknas som godkända inkomstslag

- Lön från arbete/anställning/egen näringsverksamhet
- A-kassa eller annan arbetsmarknadspolitisk ersättning
- Studiemedel
- Pension
- kapitalinkomst ï OBS! innebär att ränta på kapital räknas som inkomst, inte likvida medel på bankkonto.
- försörjningsstöd styrkt av Håbo kommun
- etableringsersättning
- skattepliktig och icke skattepliktig ersättning från Försäkringskassan, såsom: föräldrapenning, graviditetspenning, sjukpenning, sjukersättning etc. (skattepliktig), barnbidrag, bostadsbidrag, flerbarnstillägg, handikappersättning, underhållstöd, etc. (ej skattepliktiga)

Borgen
Borgen godkänns i de fall kravet på varaktighet inte kan uppfyllas samt för att täcka upp otillräcklig inkomst för bostadssökande som är student eller pensionär. Krav på borgensman är att denne ska ha en inkomst före skatt som motsvarar 3 gånger årshyran.

I de fall sökande har beviljats kommunal hyresgaranti accepteras det som borgensåtagande i samtliga fall undantaget att den sökande har oreglerade skulder till Håbohus.

Att styrka sin inkomst

Sökande ska genom intyg, anställningsavtal eller beslut styrka sin framtida inkomst. Historik kan styrkas genom uppvisande av bankkonto för de senaste 6 månaderna. Sökande som inte styrker sin inkomst inom angiven tid riskerar att nekas det aktuella kontraktet.

Betalningsmoral (kreditupplysning, skulder och betalningsanmärkningar)
Sökande ska kunna uppvisa bra betalningsmoral. För att sökande ska uppfylla Håbohus krav på bra betalningsmoral krävs av samtliga som ska stå på hyresavtalet att:

- Inga oreglerade skulder till Håbohus existerar
- Du inte har betalningsanmärkningar från de senaste 18 månaderna.

Vid oreglerade skulder till Håbohus är du spärrad från att få lägenhet. Vid betalningsanmärkning är du spärrad från att få lägenhet tills den senaste betalningsanmärkningen är äldre än 18 månader. Borgensman eller deposition godkänns inte för att täcka upp för dålig betalningsmoral.

Kreditupplysning tas på alla sökande som erbjuds visning av en lägenhet, undantaget befintliga hyresgäster. Vid flyttning inom Håbohus bestånd tittar vi på hur du som hyresgäst har skött dina hyresbetalningar de senaste 18 månaderna samt om du uppfyllt kravet på skötsamhet, t.ex. gällande störningar. Anmärkning kan leda till att du inte blir godkänd som hyresgäst till den nya lägenheten.

Fler på hyreskontraktet
Två personer får stå på kontraktet om följande kriterier uppfylls:

- Båda personerna uppfyller kraven enligt denna uthyrningspolicy, gällande krav på inkomstnivå accepteras att sammanräknad inkomst uppfyller kraven.
- De avser att bo i lägenheten under äktenskapsliknande förhållanden.
- Båda personerna skrivs med på kontraktet från början när det tecknas, (Håbohus accepterar aldrig att personer läggs till på redan gällande kontrakt).

Skötsamhet och referenser
För att få hyra lägenhet hos Håbohus ska du kunna lämna goda referenser från föregående hyresvärd eller bostadrättsstyrelse. Vid intern omflyttning gör Håbohus bedömningen om du som sökande uppfyller kravet på skötsamhet eller om vi anser att du misskött ditt boende. Om du har misskött ditt
boende nekas du från att skriva avtal. Håbohus bedömer vad som anses vara att missköta sitt boende, nedan visas några exempel:

- olovlig andrahandsuthyrning
- störningar mot andra hyresgäster
- vanvård av lägenhet
- hot eller våld mot personal
- återkommande sena hyresbetalningar

Om Håbohus anser att du misskött ditt boende kommer du att nekas att hyra lägenhet hos Håbohus.

Kategoriboenden
För biståndsbedömda kategoriboenden sker tilldelning genom Håbo kommuns socialtjänst.

Kommunala kontrakt

Uthyrningspolicy, antagen 2019-10-31

Bolaget tillhandahåller bostäder till socialtjänsten för bostadssociala ändamål i enlighet med vad som anges i Håbohus ägardirektiv.

Andrahandsuthyrning

All andrahandsuthyrning måste godkännas av Håbohus och är tidsbegränsad. Normalt godkänns bara ett år i taget och inte längre än sammanlagt tre år. Håbohus godkänner endast andrahandsuthyrning om hyresgästen har giltiga skäl. Exempel på giltiga skäl är t.ex.

Ålder eller sjukdom: En hyresgäst kan ha beaktansvärda skäl för uthyrning om man läggs in på sjukhus eller annat tillfälligt boende på grund av ålder eller sjukdom.

Tillfälligt arbete på annan ort: För att tillfälligt arbete på annan ort ska utgöra beaktansvärda skäl för uthyrning bör orten ligga längre bort än vad som kan anses utgöra normalt pendlingsavstånd, det vill säga mer än cirka åtta till tio mil och en restid som överstiger en och en halv timme per dag, enkel väg.

Studier på annan ort: För att studier på annan ort ska utgöra beaktansvärda skäl för uthyrning bör orten ligga längre bort än vad som kan anses utgöra normalt pendlingsavstånd, alltså cirka åtta till tio mil och en restid som överstiger en och en halv timme per dag, enkel väg.
Särskilda familjeförhållanden: Särskilda familjeförhållanden kan vara när en hyresgäst vill provbo i ett parförhållande.
Det blivande samboparet ska inte tidigare ha bott tillsammans. Provboende kan ske i den enes eller andres bostad eller i en gemensamt anskaffad bostad.

Andra skäl: Hyresgästen kan ha beaktansvärda skäl även i andra fall än de som har nämnts ovan. Det ska vara fråga om särskilda situationer där hyresgästen har såväl påtagliga skäl att inte använda lägenheten som skäl att behålla anknytningen till den. Som exempel kan nämnas vård av nära anhörig i dennes hem eller om hyresgästen är frihetsberövad.

Kravhantering

En förutsättning för att hyresgästen ska kunna bo kvar i sin lägenhet är att hyran betalas i tid. Är hyresgästen återkommande sen med hyresbetalningen riskeras inte bara hyreskontraktet, även hyresgästens kreditvärdighet försämras. Håbohus förväntar sig att hyran betalas i tid och vi agerar direkt om hyresbetalning uteblir. Nedan visas våra rutiner vid utebliven hyresbetalning.

- Ca 6-7 dagar efter förfallodagen går ett inkassokrav ut till hyresgäst och eventuell borgensman. Vi skickar ingen betalningspåminnelse.
- När förfallotiden för inkassokravet gått ut och hyran fortfarande inte är betald skickas ärendet över till Kronofogden för betalningsföreläggande och avhysning.
- En avgift på 160:- påförs nästkommande avi då krav har gått ut.

Om du får problem med att betala din hyra ska du omedelbart kontakta Håbohus.

Övriga krav

En förutsättning för hyra lägenhet av Håbohus är att hyresgästen har för avsikt att stadigvarande bo i lägenheten och vara skriven där. Håbohus kommer att följa upp att detta efterlevs för att stävja otillåten andrahandsuthyrning. Detta betyder att en person bara kan teckna ett hyreskontrakt med företaget.

Hyresgästen ska teckna hemförsäkring och ha denna gällande under hela sin boendetid.

Avsteg från policyn
Väsentliga avsteg från denna policy beslutas av ekonomichef eller VD

Jävsituationer
Vid jävsituationer ska ärendet överlämnas till annan handläggare. Vid jävsituation ska alltid hyreskontrakt tecknas av VD. Vid fall då hyreskontrakt ska tecknas mellan Håbohus och VD (eller närstående till VD) ska hyreskontrakt tecknas av styrelseordförande.

Revidering
Denna policy ska revideras och antas av styrelsen årligen eller vid behov.

Interkontroll
För att säkerställa att uthyrningen sköts enligt denna policy ska uthyrningsverksamheten ingå i Håbohus interna kontrollplan.

Annonsering av lägenheter
Lediga lägenheter visas på Håbohus hemsida www.habohus.se. För att kunna söka en ledig lägenhet behöver man vara registrerad i Håbohus bostadskö och inloggad på òmina sidorò. På torsdagar läggs lediga lägenheter ut, de blir då sökbara från òmina sidorò. Lediga lägenheter annonseras och är sökbara i en vecka. Efter annonsering sammanställs köpoängen (kötiden) för de sökande. Med start för de med längst kötid kontrolleras inkomstuppgifter och kreditvärdighet. Kontroll av inkomstuppgifter och kreditvärdighet fortsätter tills 5 sökande som uppfyller kraven har lokaliserats. Vid kontroll av inkomstuppgift används de uppgifter den sökande angivit i sin registrering. De 5 med längst kötid, tillräcklig inkomst och godkänd kreditupplysning får erbjudande om lägenheten. I erbjudandet framgår vilken plats den sökande har (1-5) samt att denne inom en vecka ska boka tid för visning och tacka ja eller nej till lägenheten (tacka ja eller nej görs på òmina sidorò). Uteblivet svar inom en vecka hanteras som nej tack. Den med högst köplats och som också tackat ja ska inom en vecka styrka sin inkomst genom t.ex. anställningsavtal samt i förekommande fall uppvisa boendereferenser. Om inkomst ej kan styrkas inom en vecka riskerar den sökande att mista erbjudandet om lägenheten till den som står näst i tur. När inkomst är styrkt och eventuella tidigare boendereferenser är ok bokas tid för kontraktsskrivning.

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Org.-nr	E-post	Betalning
Box 24	Mansängstorg 1	0171-46 88 00	0171-541 24	55 64 63-1694	habohus@habohus.se	Bankgiro 572-6245
746 21 Bålsta	Bålsta				www.habohus.se	Postgiro 20 16 52 -5