



Riktlinjer för uthyrning

Köregler

För att kunna hyra en lägenhet av Östhammarshem behöver du registrera dig som bostadssökande i vår bostadskö. Östhammarshem har en rak kö, detta innebär att alla lägenheter tilldelas efter kötid. Den bostadssökande som har stått längst tid i kö av de som sökt lägenheten, och uppfyller våra krav, tilldelas ett bostadskontrakt. Om två eller fler bostadssökande har samma kötid kommer den som först sökte lägenheten att ha företräde.

En ledig lägenhet annonseras på vår hemsida, oftast mellan sju till tio dagar.

Så snart du registrerat dig kan du anmäla intresse för de lägenheter som är publicerade på hemsidan.

Registrering i bostadskön

När du ställer dig i bostadskön behöver du uppge telefonnummer, e-post och personnummer eller samordningsnummer. Din registrering är personlig. Du kan ställa dig i bostadskön från den dag du fyllt 16 år.

Kötid

Din kötid räknas från den tidpunkten du registrerar dig. För varje dag du står i kö samlar du ett poäng. För att behålla dina köpoäng måste du logga in på din sida minst en gång om året. Har du inte gjort det faller du ur kösystemet och måste börja om från början vad gäller att samla poäng. Du kan inte överta någon annans kötid eller låta någon annan överta din kötid, förutom vid dödsfall enligt vad som anges i avsnittet "Ärva kötid".

Kötid efter tecknat avtal

När du har skrivit på hyreskontraktet nollställs din kötid. Du kan inte få tillbaka den kötid du hade innan du skrev på hyreskontraktet.

Ärva kötid

Om den bostadssökande avlider, eller flyttar till permanent vårdboende, kan efterlevande make/maka eller sambo (enligt sambolagen) ärva kötiden. Den efterlevande ska ha varit folkbokförd på samma adress som den bostadssökande under de senaste sex månaderna. För att kötiden ska kunna överföras måste den efterlevande kontakta Östhammarshem senast sex månader efter dödsfallet eller inflyttningen på vårdboendet. Detta är det enda fallet som en kötid kan övertas av någon annan.

Dina uppgifter

När du registrerar dig godkänner du att Östhammarshem lagrar, sparar och bearbetar dina personuppgifter som finns i vår databas enligt dataskyddsförordningen (GDPR) och att kreditkontroll och kontroll med tidigare hyresvärdar får genomföras.



Du ansvarar själv för att uppgifterna om dig stämmer och är aktuella. Logga in på "Min sida" om något behöver uppdateras eller ändras.

Om Östhammarshem inte kan komma i kontakt med dig, om du inte svarar eller hör av dig inom de tidsgränser vi sätter upp, kommer du inte att bli aktuell som hyresgäst för bostaden i fråga även om du har den längsta kötiden.

Tilldelningsregler

Följande grundkrav tillämpas för att erhålla ett hyreskontrakt hos Östhammarshem

- Inga hyresskulder
- Du ska visa goda referenser från det senaste egna boendet.
- Du ska avse att bo stadigvarande och folkbokföra dig på adressen.
- Inga betalningsanmärkningar
- Inget skuldsaldo hos Kronofogdemyndigheten
- Vid bedömda risker i betalningsförmågan (till exempel visstidsanställning eller låg lön) kan borgensåtagande från person med ekonomiska förutsättningar accepteras.

Inkomst

Som inkomst räknar vi exempelvis:

- inkomst av tjänst (lön)
- inkomst av näringsverksamhet
- pension
- studielån
- aktivitetsersättning
- sjukersättning
- föräldrapenning

Tidsbegränsade ersättningar så som t.ex. arbetslöshetskassa och etableringsersättning godkänns under förutsättning att det finns ett minimum av 150 dagar kvar av ersättningen samt att det finns ett borgensåtagande från person med ekonomiska förutsättningar, alternativt kommunal säkerhet.

Vissa bidragsformer kan medräknas som komplement till ovan inkomsttyper, dock godkänns inte försörjningsstöd.

Borgensman och kapital

Vid bedömda risker i betalningsförmågan (t ex låg lön) kan borgensåtagande från person med ekonomiska förutsättningar accepteras.

Vi kontrollerar att borgensmannen inte har betalningsanmärkningar eller skulder och har tillräcklig inkomst för att kunna klara både sina egna och dina boendekostnader.

Har du låg inkomst, till exempel pension men kan visa att du har sparat kapital väger vi in detta i bedömningen. Vi kräver dock ingen deposition av månadshyror.



Omflyttning

För de som bor i någon av våra hyreslägenheter i dag är det samma regler som gäller om man önskar byta lägenhet. Man registrerar sig som bostadssökande för att börja samla köpoäng. När man anmäler sitt intresse för en lägenhet konkurrerar man på lika villkor som övriga sökanden. Byte av lägenhet inom Östhammarshem får normalt ske efter 1 års boendetid innan ny bostad kan erbjudas. Visar det sig att inflyttning ligger nära i tid och man tackar ja till erbjudandet får man räkna med att betala hyra för såväl den nuvarande lägenheten som den nya i en månad.

- Byte får inte ske om det finns en skuld i boendet. Även återkommande sena hyresinbetalningar inom det senaste året tas i beaktande.
- Vid eventuellt överslitage som upptäcks vid förbesiktning av lägenheten ska reglering av kostnaden ske före bytet.
- Vid grav vanvård av lägenheten får byte ej ske
- Byte mellan samma storlek av lägenhet inom samma område får ej ske om inte bytet är motiverat av hälsoskäl. I dessa fall ska läkarintyg uppvisas.

Ålder

För att teckna hyresavtal ska du ha fyllt 18 år.

Varje prövning av våra grundkrav görs individuellt.

Avsteg från riktlinjerna

Avsteg från riktlinjerna kan göras i följande fall:

- i enlighet med de överenskommelser som tecknats med Östhammars kommun angående bostadstilldelning för nyanlända anvisade genom bosättningslagen och för ensamkommande barn och ungdomar samt servicelägenheter.
- vid blockuthyrning till kommunen till olika typer av sociala boenden.
- i fall där verksamhet (t.ex. LSS) är beroende av utökade ytor för att fortsatt kunna bedriva verksamhet i befintliga lokaler.
- Uthyrningen kan också ske via andra annonseringskanaler om Östhammarshems kö inte kan leverera kvalificerade sökande vid ett annonseringstillfälle.

För avsteg i andra fall än ovan nämnda beslutar Östhammarshems styrelses arbetsutskott.

Inga diskriminerande krav får ställas

Östhammarshems krav följer diskrimineringslagen. Det innebär att personer inte ska behandlas olika på grund av kön, könsöverskridande identitet, etnicitet, religion, funktionsnedsättning, sexuell läggning eller ålder. Ålderskrav får förekomma i kategorierna som ungdoms-, senior- eller trygghetsbostäder.

Krav på att bo stadigvarande

För att få en lägenhet genom Östhammarshem ska du folkbokföra dig och bo stadigvarande i den sökta lägenheten. Undantag gäller om lägenheten är en komplementbostad, d.v.s. en bostad vars syfte är att fungera som kompletterande bostad till det ordinarie boendet i samband med arbete eller studier.



Hemförsäkring

Du ska ha en gällande hemförsäkring under hela den tid som du bor hos Östhammarshem. Du ansvarar själv för att teckna en hemförsäkring.

Dina uppgifter och våra kontroller

Innan erbjudanden om visning skickas ut gör vi en anmärkningskontroll för att se om du uppfyller våra kriterier för att kunna bli godkänd som hyresgäst. Erbjudanden skickas till de 6-8 sökande som har flest köpoäng för den sökta lägenheten.

Inför kontraktsskrivning gör vi följande kontroller:

- Granskar de handlingar du skickat in för att visa vilka inkomster du har
 - Vid arbete: de tre senaste månadernas lönespecifikationer. Östhammarshem godkänner inte kontant löneutbetalning.
 - Vid studier: antagningsbesked vid studier som berättigar CSN-lån samt utbetalningsplan.
 - Om du är egen företagare ska du kunna styrka detta och uppvisa inkomst. Det kan till exempel vara genom senast inlämnad deklaration till Skatteverket, registerutdrag från Skatteverket, aktuell resultat- och balansrapport eller intyg från revisor.
- Tar en kreditupplysning på dig
- Tar referenser från ditt nuvarande boende, (gäller ej vid ägt boende, exempelvis villa)

För det fall sökande har åberopat oriktiga arbetsgivarintyg, löneutbetalningar eller andra typer av falska intyg, så förlorar den sökande sina köpoäng och spärras i två år från Östhammarshems bostadskö. Vidare kan lämnande av oriktiga uppgifter och intyg komma att leda till en polisanmälan.

Erbjudanden och visningar

Tackar du nej eller inte svarar alls till tre erbjudanden under sex månader så utestängs du från möjligheten att skicka intresseanmälan kommande sex månader. Tänk därför noga igenom vilken/vilka lägenhet/-er du verkligen är intresserad av. Du förlorar inte dina köpoäng under sexmånadersperioden.

När du får ett visningserbjudande är det viktigt att du bokar tid för visning med den som står som kontaktperson. Oftast är det den nuvarande hyresgästen som visar men det kan även vara någon av våra Bovärdar. Efter att du varit och tittat på lägenheten tackar du ja eller nej till erbjudandet. Står du först i tur av dem som tackat ja tittar vi närmare om du uppfyller kriterierna för att beviljas ett hyreskontrakt. Svarar du inte alls ser vi det som ett nej och går vidare med nästa person på tur.

Ibland går det inte att visa lägenheten. Det gäller till exempel nybyggda lägenheter eller lägenheter som håller på att byggas om. Det blir då visning ”på ritning”. Det innebär att du får tacka Ja eller Nej till lägenheten efter att du tittat på en planritning över lägenheten.

Dessa riktlinjer är ett levande dokument som används av de medarbetare som arbetar med uthyrningsfrågor. Policy och riktlinjer går igenom regelbundet och revideras vid behov.