

UTHYRNINGSGREGLER

Det här gäller för dig som vill hyra eller hyr lägenhet av
Malungshem AB



Välkommen att söka och hyra lägenhet hos oss på Malungshem AB!

Vi hoppas att du ska hitta rätt boende hos oss. Om du har några frågor är du alltid välkommen att kontakta vårt kontor.

Det finns ett antal grundkrav som du måste uppfylla för att stå i vår bostadskö och få hyra en bostad hos oss.

1. UTHYRNINGSPOLICY	4
2. VÅRA GRUNDKRAV I KORTHET	5
3. VÅR KÖ	6
3.1 Registrera dig och börja samla poäng.....	6
3.2 Köpoäng	6
3.3 Aktivitetskrav	7
4. ATT SÖKA LÄGENHET	7
4.1 Sök ledigt.....	7
4.2 Visningserbjudande	8
4.3 Tilldelning.....	8
5. VÅRA GRUNDKRAV I DETALJ	8
5.1 Du ska vara myndig	8
5.2 Du ska ha svenskt personnummer	8
5.3 Du ska uppfylla Malungshems krav på inkomst	8
5.3.1 Godkända inkomster och bidrag.....	9
5.4 Du ska uppfylla Malungshems krav gällande skulder och betalningsanmärkningar	10
5.5 Du som avtalsinnehavare ska bo och vara folkbokförd i lägenheten.....	10
5.6 Du ska ha en gällande hemförsäkring	10
5.7 Du kan enbart ha ett (1) hyresavtal för lägenhet hos Malungshem.....	10
5.8 Du ska ha skött din relation med Malungshem	10
5.9 Du ska uppvisa goda referenser från tidigare hyresvärd.....	11
6 HYRESAVTALET.....	11
6.1 Om ni är två som ska stå på hyresavtalet	11
6.2 Skrivs in på befintligt hyresavtal	11
6.3 Riktlinjer för antal boende i samma bostad.....	12
7 FÖRTURER.....	12
8 NÄR DU HAR ETT HYRESAVTAL.....	13
8.1 Andrahandsuthyrning	13
8.2 Byte av lägenhet – Direktbyte	13
8.3 Överlåtelse	14
9 UPPSÄGNING AV LÄGENHET	14
10 BESIKTNINGAR	15
10.1 Förbesiktning	15
10.2 Avflyttningsbesiktning	15

1. Uthyrningspolicy

Hos Malungshem AB 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 bidra på ett positivt sätt till vårt uppdrag, företagets ekonomi och trivsel i våra bostadsområden. Därför ställer vi ett antal grundkrav om ekonomi, referenser och uppsåt med avtalet.

Alla som är 16 år eller äldre har rätt att stå i kö. Enda kravet är att man lämnar korrekta uppgifter och förnyar sin ansökan minst en gång var tolfte månad.

Därutöver erbjuder vi förtur enligt beslutad policy (se sid 10) samt om synnerliga skäl föreligger i särskilda fall.

Malungshem AB äger alltid rätten att avgöra vem eller vilka som får hyra av oss.

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

Antagen av Malungshem ABs styrelse den 2019 03 19

Hans Unander
Ordförande

2. Våra grundkrav i korthet

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

- **DISKRIMINERINGSLAGEN** (008:567) – förbud att särbehandla p.g.a. kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionshinder, sexuell läggning eller ålder.
- **GDPR** – Dataskyddsförordningen(The General Data Protection Regulation) – gäller i hela EU och har till syfte att skapa en enhetlig och likvärdig nivå för skyddet av personuppgifter så att det fria flödet av uppgifter inom Europa inte hindras.
- **MALUNGSEMS UTHYRNINGSPOLICY**

Våra lägenheter förmedlas, i huvudsak, till den som stått längst i kön. För att bli erbjuden ett hyresavtal ska du uppfylla våra grundkrav.

Grundkrav

- Du ska vara myndig
- Du ska ha svenskt personnummer
- Du ska uppfylla Malungshems krav på inkomst
- Du ska uppfylla Malungshems 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) hyresavtal på bostad hos Malungshem
- Du ska ha skött din relation med Malungshem de senaste 2 åren
- Du ska uppvisa goda referenser från tidigare hyresvärd

Uppfyller du inte grundkraven eller andra särskilda skäl föreligger, kan du inte få ett hyresavtal hos Malungshem AB.

3. Vår kö

3.1 Registrera dig och börja samla poäng

För att kunna söka lägenhet hos Malungshem AB måste du registrera dig som bostadssökande i Malungshems bostadskö. Du måste ha ett svenskt personnummer för att kunna registrera dig i bostadskön via vår webbplats www.malungshem.se. Vi 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.

Har du inte ett svenskt personnummer ber vi dig kontakta vår Uthyrning för att få hjälp med registreringen.

Företag och organisationer kan inte stå i Malungshems bostadskö.

Du kan börja söka lägenheter från den dag du fyller 18 år, men du kan registrera dig tidigare.

3.2 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 snarast från dödsfallet/flytt till Vård- och omsorgsboende. Intyg lämnas till Uthyrningen.

Köpoäng nollställs alltid vid tilldelning av lägenhet. Det gäller även vid lägenhetsbyte (inte vid överlåtelse eftersom du då redan bor i bostaden, läs mer under Överlåtelse). Köpoängen 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 Malungshems bostadskö och samla köpoäng måste du återaktivera dig i kön på Mina Sidor.

3.3 Aktivitetskrav

För att behålla dina köpoäng måste du vara aktiv i Malungshems bostadskö genom att minst en gång var tolfte månad logga in på Mina Sidor eller kontakta Uthyrningen. Gör du inte detta, kommer dina köpoäng att nollställas och de kan inte återställas. Malungshem AB skickar ut påminnelser till din angivna e-postadress du har registrerat på Mina Sidor. Det är ditt ansvar att kontrollera att dina kontaktuppgifter på Mina Sidor stämmer.

4. Att söka lägenhet

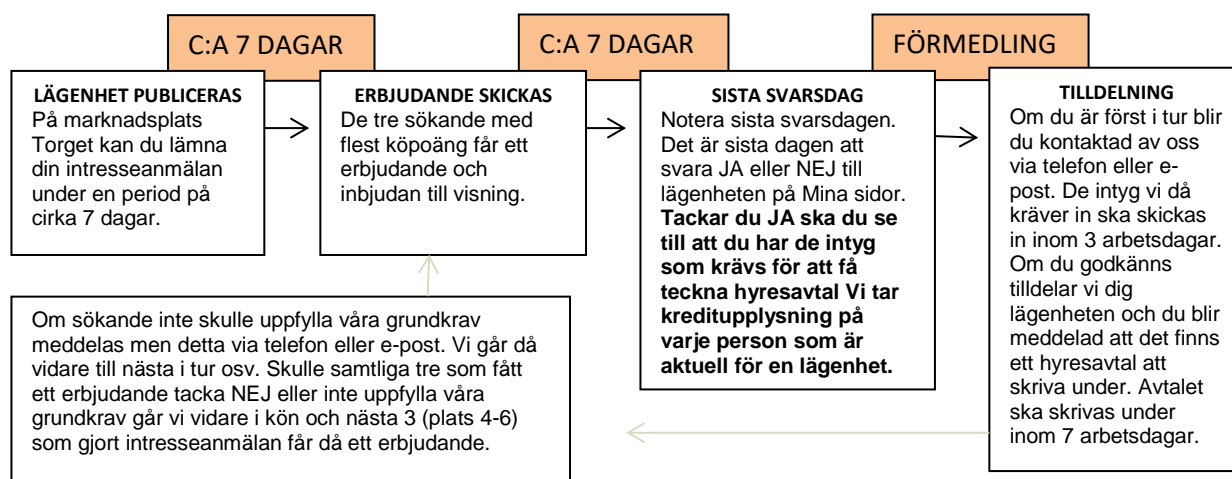
Alla Malungshems lägenheter hyrs ut via vår hemsida www.malungshem.se.

För gymnasieelever under 18 år gäller att föräldrarna söker och tecknar hyresavtal.

4.1 Sök ledigt

Marknadsplats Torget

Malungshems lediga lägenheter publiceras på hemsidan i 7 dagar. Du kan som sökande ha max 3 pågående intresseanmälningar. När anmälningstiden har gått ut skickas erbjudande om visning av lägenheten ut till de 3 kunder som gjort intresseanmälan och har mest poäng. Om du får ett visningserbjudande måste du, innan svartiden gått ut, svara JA eller NEJ till erbjudandet. Om du inte svarar så kan det innebära att du blir avstängd från kön.



Marknadsplats Direkt

Innebär i princip att den som anmäler sig först får erbjudande om visning.

4.2 Visningserbjudande

Om du är en av de som får ett erbjudande får du information om att gå på visning av lägenheten. Antingen visas lägenheten av nuvarande hyresgäst eller (om den är tom) av Malungshem AB. Information om detta hittar du i det erbjudande som du fått via e-post. 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 spärras du från att göra ytterligare intresseanmälningar.

4.3 Tilldelning

Har du blivit erbjuden lägenheten måste du inom tre arbetsdagar kunna styrka att du har en inkomst som uppfyller Malungshems inkomstkrav.

Kan du inte styrka detta vid överenskommen tid erbjuds lägenheten till nästa person i turordningen.

5. Våra grundkrav i detalj

5.1 Du ska vara myndig

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

5.2 Du ska ha svenskt personnummer

För att söka lägenhet och skriva avtal måste du ha ett svenskt personnummer. Du kan ställa dig i bostadskö även om du inte har ett svenskt personnummer men du kan inte söka lägenhet eller få ett hyresavtal. Kontakta vår Uthyrning om du vill ställa dig i kö och inte har svenskt personnummer. Så snart du fått svenskt personnummer besöker du Malungshems Uthyrning och visar upp ditt svenska id-kort så att du kan börja söka lägenhet.

5.3 Du ska uppfylla Malungshems krav på inkomst

Du ska skriftligen inkomma med intyg om **nettoinkomst** som är minst **hyran + normalbelopp/månad**. Nettoinkomsten ska sträcka sig minst 6 månader efter avtalsdatum.

NORMALBELOPP

Normalbelopp är det belopp som Kronofogden beslutat om att man ska ha kvar efter att hyran är betald och som ska täcka dina vanliga levnadskostnader. Läs mer, www.kronofogden.se

ÄR DU REDAN HYRESGÄST HOS MALUNGSHEM?

Vid byte till dyrare lägenhet ska du inkomma med:

- Intyg på din inkomst
- Inte ha några anmärkningar (upprepade störningar eller sen inbetalning av hyran de senaste 6 månaderna) hos Malungshem.
- Godkänd omflyttningsbesiktning
- Vid byte till billigare lägenhet gäller ovanstående, men du behöver inte lämna intyg på din inkomst.

5.3.1 Godkända inkomster och bidrag

Nedanstående inkomster är godkända för att skriva hyresavtal med Malungshem. Dessa ska skriftligen styrkas och vi kan komma att begära in lönespecifikationer och/eller utbetalningsavier eller beslut en (1) månad retroaktivt.

Med **nettoinkomst** menar vi försörjning, **efter skatt**, i minst 6 månader efter avtalsdatum genom;

- **TILLSVIDAREANSTÄLLNING**
- **ANNAN TYP AV ANSTÄLLNING** – Visstidsanställning/vikariat/tillfälligt arbete/provanställning/projektanställning
- **A-KASSA** – minst 180 dagar kvar att få ut a-kassa
- **AKTIVITETSERSÄTTNING ELLER SJUKERSÄTTNING** (förtidspension)
- **PENSION ELLER ÄLDREFÖRSÖRJINGSSTÖD**
- **ÖVRIGA ERSÄTTNINGAR** – Graviditetsersättning, sjukersättning och handikappersättning
- **KAPITALINKOMST** – Räntor eller avkastning på eget kapital räknas som inkomst (ej likvida medel på bankkonto).

Godtagbara bidrag;

- **BOSTADSTILLÄGG** – För pensionärer
- **BOSTADSBIDRAG OCH UNDERHÅLLSSTÖD** – För ensamstående föräldrar och ungdomar under 29 år.
- **STUDIELÅN OCH STUDIEBIDRAG**
- **BARNBIDRAG** – För hemmavarande barn upp till 16 år
- **FÖRSÖRJINGSSTÖD ELLER ETABLERINGSERSÄTTNING** – Styrkt av Malungs kommun eller Arbetsförmedlingen

5.4 Du ska uppfylla Malungshems krav gällande skulder och betalningsanmärkningar

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

- Du får inte ha någon skuld till Malungshem 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.

5.5 Du som avtalsinnehavare och privatperson 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.

5.6 Du ska ha en gällande hemförsäkring

Från och med avtalsdatum ska du ha en gällande hemförsäkring.

5.7 Du kan enbart ha ett (1) hyresavtal för lägenhet hos Malungshem

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

5.8 Du ska ha skött din relation med Malungshem

Om du har misskött din relation med Malungshem nekas du att skriva avtal.

Misskött relation kan bl.a. vara:

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

5.9 Du ska uppvisa goda referenser från tidigare hyresvärd

När du är aktuell för att skriva avtal ska du inkomma med goda referenser från tidigare hyresvärd. Är du redan hyresgäst hos Malungshem gör vi intern kontroll av hyresinbetalningar och skötsel.

6. Hyresavtalet

Från det att Malungshem har skickat ett kontrakt till dig, har du 7 arbetsdagar på dig att skriva under hyresavtalet och återsända det. Malungshem 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 under tecknat avtalet så annulleras det. Har du skrivit på avtalet och ångrar dig gäller ordinarie uppsägningsregler.

I samband med avtalstecknandet får du som ny hyresgäst information om vad som gäller innan och under boendetiden. Har du frågor om ditt boende efter du skrivit avtal kan du kontakta Malungshem på 0280-182 70 eller malungshem@malung.se.

6.1 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. Detta är speciellt viktigt i de fall då er sammanräknade inkomst krävs för att få ett hyresavtal. I undantagsfall kan anhörig stå med på avtalet. Individuell prövning görs.

6.2 Skrivs in på befintligt hyresavtal

För att en person ska kunna skrivas in på ett befintligt hyresavtal ska följande gälla:

- Att make/maka, registrerad partner och sammanboende varit folkbokförda i minst 1 år på gällande hyresavtalsadress.

Den tillkommande personen ska uppfylla Malungshems grundkrav.

8. När du har ett hyresavtal

8.1 Andrahandsuthyrning

Malungshem 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.
- **LÄNGRE UTLANDSVISTELSE** (minst fyra månader). Kopia på biljett erfordras.

Andrahandshyresgästen måste uppfylla våra grundkrav för skulder och betalningsanmärkningar (avsnitt 4.4) och skötsel (se avsnitt 4.8).

Skriftligt godkännande krävs från Malungshem för att få hyra ut lägenheten i andrahand. Ansökan ska göras minst fyra veckor före. Ansökan beviljas max 12 månader, inklusive uppsägningstiden på tre månader.

Påkommen olovlig andrahandsuthyrning kan leda till vräkning/avhysning och klassas som en misskött relation med Malungshem vilket leder till att du inte har möjlighet att få en lägenhet hos oss de kommande två åren. Regelbundna kontroller görs i Malungshems bestånd.

Förstahandshyresgästen ansvarar alltid för att hyror betalas in i tid och att störningar inte sker. Skulle andrahandshyresgästen missköta sig kan det innebära att förstahandshyresgästen mister sitt kontrakt. Första- och andrahandshyresgästen bör upprätta ett hyresavtal sinsemellan. Läs mer på www.hyresgastforeningen.se.

Som andrahandshyresgäst kan du aldrig överta hyresavtalet.

8.2 Byte av lägenhet – Direktbyte

Har du ett hyresavtal med Malungshem kan du byta din hyresrätt mot:

- Annan hyresrätt
- Villa (kopia av köpekontrakt ska lämnas till Malungshem)
- Bostadsrätt (kopia av köpekontrakt ska lämnas till Malungshem)

Förutsättningen för direktbyte är att du avstår från din nuvarande hyresrätt i syfte att skaffa en annan bostad och att båda parter avser att permanent bosätta sig i respektive bytesobjekt.

Den du byter med ska uppfylla Malungshems grundkrav.

Lägenheterna besiktas och eventuella skador betalas eller åtgärdas innan bytet kan ske. I den nya lägenheten kan du inte göra anspråk på reparationer, tapetbyten, målning m.m. – men självklart åtgärdar vi direkta fel. Om ett byte genomförs på oriktiga uppgifter kan hyresrätten förverkas, dvs grund för uppsägning av de kontrakt som är tecknade med Malungshem. Avtalen måste vara påskrivna innan tidpunkten för bytet.

Du kan läsa mer om byte i Jordabalken 12 kap § 35 och på Hyresgästföreningens hemsida.

Bilplats följer inte automatiskt med vid byten av lägenhetskontrakt.

8.3 Överlåtelse

För att överlåta ditt hyresavtal måste du ha ett godtagbart skäl. Överlåtelse kan ske tidigast två kalendermånader efter det att en komplett ansökan är Malungshem tillhanda. För att överlåtelse av hyresavtal ska godkännas måste den som övertar avtalet uppfylla Malungshems 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. Hyresgästen som övertar hyresavtalet ska uppfylla Malungshems grundkrav.

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 Malungshem AB om han/hon vill bo kvar i lägenheten. I samband med separationen görs en bedömning om den part som ska bo kvar uppfyller Malungshems 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 tills vidare. Make/maka eller registrerad partner kan alltid överta avtalet förutsatt att Malungshems grundkrav uppfylls.

9. Uppsägning av lägenhet

- Uppsägningstiden är tre kalendermånader (räknas från och med kommande månadsskifte) och den ska göras skriftligt.
- Vid dödsfall är uppsägningstiden en hel kalendermånad (kan bara sägas upp av dödsbodelägare och intyg från Skatteverket/Begravningsbyrån ska uppvisas). Sker uppsägningen senare än tre månader efter dödsfallet, är uppsägningstiden tre månader.

- Uppsägningen ska vara Malungshem 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 följande vardag före kl. 12.00. Uppsägningar efter kl. 12.00 efterföljande vardag räknas inte.
- Uppsägning sker skriftligen per mail/brev eller på kontraktet hos Malungshem.
- Om den avflyttande samt den inflyttande hyresgästen kommer överens om att den inflyttande hyresgästen ska ta över lägenheten minst en månad (månadsskifte) tidigare kan en överenskommelse göras med Malungshem om att skriva om hyresavtalet till annat datum. Detta är en överenskommelse mellan in- och avflyttande och kan göras under förutsättning att Malungshem godkänner detta.
- Om den avflyttande samt den inflyttande hyresgästen kommer överens om inflyttningsdatum som inträffar på annan tid än månadsskifte, ombesörjer inte Malungshem städbesiktning utan detta sker mellan av- och inflyttande hyresgäst. Ev. brister i städning löses mellan den in- och avflyttande hyresgästen, utan Malungshems medverkan.
- Om det finns två parter på avtalet så måste bägge skriva på avtalet för att uppsägningen ska gälla. Om den andra parten vill behålla avtalet måste denne omgående kontakta Malungshem och göra anspråk på lägenheten. Den kvarboende parten måste uppfylla Malungshems grundkrav.
- Efter att du sagt upp din lägenhet är det din skyldighet att visa lägenheten till de som får erbjudande om att hyra den.

10. Besiktningar

10.1 Förbesiktningar

Hyresvärden kontaktar vanligtvis hyresgästen inom 2-3 veckor efter uppsägningen för att kunna göra en förbesiktning. Besiktningsmannen bedömer då normalt och onormalt slitage. Onormalt slitage ska åtgärdas inom uppsägningstiden. Om inte debiteras hyresgästen vid utflytt.

Malungshem förbehåller sig även rätten att utföra en förbesiktning vid behov.

10.2 Avflyttningsbesiktning

Avflyttningsbesiktning bokas minst 7 dagar före avflyttningsdagen. Besiktningsmannen besiktar både flyttstädning och ev. skador så att lägenheten är i godkänt skick vid återlämnandet. Blir inte städningen godkänd och om det finns tid kan avflyttande hyresgäst ges möjlighet att städa om. Måste en städfirma tillkallas, eller om nya skador på lägenheten uppkommit, debiteras kostnaden avflyttande hyresgäst. Lägenheten ska vara **godkänd och klar senast kl. 12.00** första vardagen efter avtalets slutdatum. Samtliga nycklar inkl. nyckel till bilplats/garage samt ev. bokningstaggar lämnas till Malungshem.

Vid borttappade nycklar debiteras den avflyttande hyresgästen för låsbyte.