

# Uthyrningspolicy för Eskilstuna Kommunfastigheter AB

Fastställd av styrelsen 2019-11-12

## Innehåll

1. Inledning	3
2. Syfte	3
3. Regler för bostadskön	3
4. Uthyrning av lägenhet	4
5. Köpoängen berörs	5
6. Vem får hyra hos oss?	5
7. Prövning av dig som sökande	6
8. Den sökande godkänns inte om:	7
9. Vid omflyttning/internflytt hos Kommunfastighet	7
10. Efter inflyttning	7
11. Undantag från regler i bostadskön	8
12. Bostad direkt	9
13. Ungdomslägenheter	9
14. Lägenheter för Unga vuxna	9
15. Studentlägenheter	9
16. Seniorlägenheter	10
17. Uppsägning av lägenhet	10
18. Dubbla hyror	10
19. Andrahandsuthyrning	10
20. Överlåtelse av lägenhet	11
21. Uthyrningsprocessen vid nyproduktion	11
22. Trångboddhet	12
23. Uthyrning av parkeringsplats/garage	12
24. Förråd	13
25. Lokaler	13

## 1. Inledning

Kommunfastighets verksamhet kännetecknas av våra kärnvärden trygghet, service och utveckling.

## 2. Syfte

Policyn syftar till att beskriva hur Kommunfastighet hyr ut sina bostäder, kommersiella lokaler, övriga lokaler, parkeringsplatser, garage, med mera.

## 3. Regler för bostadskön

- 3.1 Bostadssökande ska registrera sig via Mina sidor på Kommunfastighets hemsida. Om den bostadsökande inte har tillgång till dator ges möjlighet till brevstöd. Från första registreringsdagen räknas poängen, ett poäng per dag. Den bostadssökande måste var sjätte månad logga in på Mina sidor för att behålla sina poäng. De som har brevstöd måste var sjätte månad antingen besöka kontoret eller ringa och meddela att de vill stå kvar i kön. Om den bostadsökande glömmer att gå in på Mina sidor eller glömmer att meddela Kommunfastighet förlorar den sökande sina poäng. Poängen går inte att få tillbaka. Ett undantag finns om personen har haft sjukhusvistelse och kan visa intyg på det, då kan poängen återställas.
- 3.2 Registrering kan ske från 16 års ålder.
- 3.3 Kötiden är personlig och kan inte överlåtas. Kötiden kan inte läggas ihop av två parter för att erhålla högre poäng när den bostadsökande söker lägenhet.
- 3.4 För boende hos Kommunfastighet erhåller man bopoäng, ett poäng per dag från den dag kontraktet börjar gälla. Bor kunden kvar i samma lägenhet under 5 år erhåller kunden 500 extra bopoäng, år 10 ytterligare 500 poäng, och så vidare.
- 3.5 Flyttar kunden från Kommunfastighet förlorar kunden sina bopoäng. Det gäller även om kunden flyttar internt, då försvinner bopoängen och nya bopoäng börjar räknas från första dagen i den nya lägenheten. Poängen försvinner vid uppsägningstillfället.
- 3.6 Vid separation, om två personer är skrivna på kontraktet och ska separera, har den som ska flytta samma bopoäng att söka ny lägenhet som den som ska bo kvar i lägenheten. När nytt kontrakt skrivs på den person som

flyttar till ny lägenhet hos Kommunfastighet förlorar den personen sina bopoäng och börjar samla nya bopoäng i den nya lägenheten. Den som bor kvar i lägenheten behåller sina bopoäng. Flyttar personen från Kommunfastighet förlorar vederbörande sina poäng.

- 3.7 Om två personer som bor tillsammans där endast en är kontraktssinnehavare och de ska separera gäller att den som ska flytta från lägenheten ska ha varit stadigvarande mantalsskriven på adressen under samma tidsperiod som kontraktssinnehavaren. Kontraktssinnehavarens bopoäng gäller då för att kunna söka ny lägenhet hos Kommunfastighet.

Har personen flyttat in vid en senare tidpunkt och paret lever under äktenskapsliknande förhållanden gäller bopoängen från den tid när personen varit mantalsskriven på adressen.

- 3.8 Om en person som står i Kommunfastighets bostadskö, men inte bor hos Kommunfastighet, avlider och inte har en medsökande make/maka, eller registrerad sambo som medsökande, har den efterlevande maken/maka, eller registrerad sambo möjligheten att ta över köpoängen. Båda parter ska ha varit mantalsskrivna och bott tillsammans på den gemensamma adressen. Detta ska ske i nära tid när dödsfallet inträffar.

## **4. Uthyrning av lägenhet**

- 4.1 Bostadssökande anmäler sitt intresse via inloggning på Kommunfastighets hemsida där samtliga uthyrningsbara lägenheter publiceras. Max tre intresseanmälningar kan man ha samtidigt.
- 4.2 Lägenheterna ligger ute publikt i 7 dagar på hemsidan. Efter 7 dagar försvinner den lediga lägenheten från hemsidan. En matchning görs i hyressystemet för att de som har brevstöd ska kunna få ett erbjudande om ledig lägenhet, om önskemålet matchar. Erbjudande om att titta på lägenheten skickas ut till de personer som har högst köpoäng. Erbjudandet syns på hemsidan under Mina sidor och e-post skickas även till den sökandes e-postadress. Den bostadssökande ansvarar själv för att uppgifterna stämmer. Kunder som har brevstöd får ett erbjudande med post.

## 5. Köpoängen berörs

- 5.1 De sökande har 5 dagar på sig att titta på lägenheten och sedan svara om man vill ha lägenheten eller inte. Tackar kunden nej eller inte bryr sig om att svara på 5 erbjudanden om visning under ett halvår blir kunden spärrad i 6 månader från att söka lägenhet. Köpoängen berörs inte av spärren.
- 5.2 Bostadsökande som tackar ja till att hyra lägenheten och därefter ångar sig spärras 6 månader från vidare intresseanmälningar. Köpoängen berörs inte av spärren.
- 5.3 Bostadssökande som tackat ja till att hyra en lägenhet och fått hyresavtalet utskrivet förlorar sina poäng och spärras 6 månader från att kunna registrera sig igen på Mina sidor, även om avtalet inte är undertecknat.
- 5.4 När hyresavtalet är uttaget nollställs alltid poängen. Därefter räknas boendetid, 1 poäng per dag. Om kunden vill flytta aktiverar kunden sina bopoäng och kan börja söka ny lägenhet. Den hyresgäst som inte har tillgång till dator kan meddela Kundcenter som aktiverar bopoängen och skriver in kundens önskemål om lägenhetsstorlek och bostadsområde. Kunden är spärrad från att söka ny lägenhet i 6 månader från inflyttning.

## 6. Vem får hyra hos oss?

- 6.1 Den bostadssökande ska vara fyllda 18 år för att kunna teckna hyresavtal.
- 6.2 Den/de som söker ska kunna visa godkänd inkomst som:
  - Lön från anställning/egen verksamhet.
  - Pension.
  - Studiemedel (CSN + ev. studiebidrag).
  - A-kassa.
  - Etableringsersättning – intyg, samt hur många månader som är förbrukade av den totala ersättningstiden. Hyresnivå ska motsvara den som försörjningsstöd godkänner i motsvarande fall om kunden inte har etableringsersättning utan försörjningsstöd.
  - Ersättning från Försäkringskassan (föräldrapenning, sjukersättning, aktivitetersättning eller liknande).
  - Försörjningsstöd med styrkt hyresnivå av Eskilstuna kommun.

6.3 Den som söker lägenhet i stadsdelarna Brunnsbacken, Fröslunda och Lagersberg, med inflyttning från och med den 1 januari 2020, ska visa inkomst som:

- Lön/anställning på minst 6 månader – skriftligt arbetsintyg/anställningsbevis ska uppvisas. Anställningen ska pågå 6 månader framåt från inflyttning.
- Pension.
- CSN – uppvisade av beviljat studielån, samt uppvisade av antagningsbesked som visar vilken högskola man studerar på. Om den studerande har uppehåll från studier godkänns det inte som studerande med CSN.
- Andrahandsuthyrning – krävs godkännande från hyresvärden. Den som ska hyra i andra hand omfattas av uthyrningsreglerna om inkomst.
- Direktbyten – krävs godkännande från hyresvärden. Samma regler om inkomst gäller för den som vill byta lägenhet.
- Om det finns medsökande gäller samma villkor om den medsökande sökt tillsammans med huvudsökande.

Undantag:

- Omflyttning inom stadsdelen godkänns enligt 6.2

## 7. Prövning av dig som sökande

- Kreditupplysning tas på alla nya kunder när lägenheten ska erbjudas.
- Kontroll görs mot inkassobolag.
- Den sökande ska kunna visa goda referenser från tidigare boende (om det varit hos en annan fastighetsägare) och att hyresbetalningarna skett i tid.
- Referens ska lämnas om den sökande varit andrahandshyresgäst.
- Kontroll av uppgifter om anställning görs hos uppgiven arbetsgivare.
- Uppsägningsbekräftelse ska visas från nuvarande lägenheten om kunden varit hyresgäst hos annan fastighetsägare.
- Om den sökande har för låg inkomst kan borgen i vissa fall godtas om kunden har fast anställning eller ett vikariat på minst 9 månader. Krav på borgenären är fast anställning och att inga betalningsanmärkningar eller skulder finns hos Kronofogden. Borgenären får endast ha ett borgensåtagande hos Kommunfastighet eller annan hyresvärd.

## 8. Den sökande godkänns inte om:

- Hyresskuld finns till Kommunfastighet eller annan fastighetsägare.
- Fakturaskuld finns till Kommunfastighet
- Det finns betalningsanmärkningar av betydelse. Undantag kan göras om det rör sig exempelvis om underhållsstöd, personlig konkurs vid eget företag, sålt fastighet med förlust. Hänsyn kan tas till om fungerande avbetalningsplan finns hos Kronofogden eller inkassobolag och om kunden har en tillsvidareanställning.
- Det finns skuld hos Kronofogden av betydelse.
- Kunden blivit vräkt eller uppsagd på grund av störningar, olovlig andrahandsuthyrning eller för sena inbetalningar av hyran inom 2 år hos Kommunfastighet eller annan hyresvärd. Har kunden blivit uppsagd från Kommunfastighet ska kunden ha haft kontrakt hos annan fastighetsägare innan kontrakt hos Kommunfastighet kan erbjudas igen.
- Om den sökande får avslag från att hyra sökt lägenhet spärras den sökande från att göra ytterligare intresseanmälningar så länge omständigheterna kvarstår. Den sökande behåller sina poäng och när den sökande kan påvisa att situationen ändrats släpps spärren igen.

## 9. Vid omflyttning/internflytt hos Kommunfastighet

- 9.1 Vid omflyttning inom Kommunfastighet ska lägenheten besiktas innan nytt hyresavtal kan tecknas. Om det är onormalt slitage i lägenheten eller om det finns skador i lägenheten kommer detta att debiteras kunden. Fakturan ska vara betald innan ny lägenhet erbjuds och hyresavtal kan tecknas. Ingen avbetalningsplan på fakturan godkänns vid flytt till ny lägenhet.
- 9.2 Kontroll av eventuella störningar görs hos förvaltningen på Affärsområde Bostad samt kundens hyresinbetalningar. Finns det 2 inkassokrav det senaste året godkänns inte flytt till ny lägenhet.

## 10. Efter inflyttning

- 10.1 Kontraktsinnehavaren ska hyra lägenheten med syftet att skapa ett stadigvarande och permanent boende för eget bruk. Kunden ska vara folkbokförd på lägenheten och adressen.
- 10.2 Kontroll görs efter 2 månader att kunden mantalsskrivit sig på adressen.

## 11. Undantag från regler i bostadskön

- 11.1 Kommunfastighet erbjuder upp till cirka 60 lägenheter årligen avsedda för bostadssociala ändamål enligt ägardirektiv och styrelsebeslut. Det är till personer som av sociala eller andra skäl inte kan få en egen bostad på den reguljära bostadsmarknaden. Avtalen tecknas med Eskilstuna kommuns förvaltningar. De i sin tur hyr ut lägenheten i andra hand. I stadsdelarna Brunbacken, Fröslunda och Lagersberg kommer inga lägenheter att erbjudas.
- 11.2 Möjlighet till överskrivning till eget första hands hyresavtal kan ske tidigast efter 6 månader och då med 3 månaders uppsägningstid. Detta under förutsättning att andrahandshyresgästen betalt sin hyra i tid, skött sitt boende och inte fått några mer skulder under tiden, än de som fanns vid andrahandsavtalets början. Det får heller inte finnas någon tidigare skuld till Kommunfastighet.
- 11.3 Jobbförtur/näringslivsförtur möjliggör att flytta till Kommunfastighet på grund av att man kommer att få ett arbete i Eskilstuna kommun. Företaget ska ha sin verksamhet i Eskilstuna kommun och arbetet ska utgå från Eskilstuna. Ansökan görs på blankett från hemsidan. Om möjligt kan max 10 förturslägenheter per år erbjudas. Följande gäller för att ansökan ska behandlas:
- Registrerad i vår bostadskö
  - Nyanställning 100 %, tillsvidareanställning
  - Anställningsbevis ska bifogas ansökan
  - Vid ansökan ska den sökande vara boende och folkbokförd på annan ort
  - Den sökande ska ha för avsikt att permanent mantalsskriva sig i Eskilstuna
  - Det ska vara längre än 10 mils pendlingsavstånd enkel resa från Eskilstuna centrum eller en timmes enkel resa med kollektivtrafik.
  - Ett lägenhetererbjudande, om möjligt inom ca 1-10 km från arbetsplatsen. Tackar den sökande nej till erbjudande om anvisad lägenhet försvinner möjligheten till förtur.
  - Endast storlek på lägenheten och hyresnivå kan önskas, ej område. Det går inte att önska radhus eller liknande. Finns krav på hiss eller andra specifika krav på boendet, ska intyg bifogas ansökan
  - Om man är bosatt utanför EU ska giltigt arbetstillstånd och uppehållstillstånd (kopia) bifogas ansökan
  - Prövning enligt punkt 7 och 8



Det finns ingen garanti att lägenhet kan erbjudas även om den sökande uppfyller alla krav. Handläggningstid från att komplett ansökan är ca 4 veckor.

## 12. Bostad direkt

- 12.1 Lägenheter som har publicerats på hemsidan och av någon anledning inte blir uthyrd kan i undantagsfall publiceras som Bostad direkt på hemsidan. För Bostad direkt gäller inga köpoäng utan det är den person som först anmäler sig som har möjlighet att hyra lägenheten, efter den rutin som finns för att bli godkänd som hyresgäst.
- 12.2 Om kunden ångrar sig oavsett skäl och inte vill ha lägenheten spärras kunden från att söka ny lägenhet under 6 månader. Köpoängen berörs inte.

## 13. Ungdomslägenheter

- 13.1 Det finns några tre- och fyrrumslägenheter kvar i våra bostadsområden som är avsedda för ungdomar mellan 18-26 år. Lägenheterna hyrs endast ut till ungdomar som inte har ett gällande hyresavtal hos Kommunfastighet. Under de två första åren har kunden 2.000 kr/månad i rabatt och under de två följande åren 1.000 kr/månad i rabatt, under förutsättning att kunden håller sig inom åldersspannet 18-26 år. Kunden har möjlighet att bo kvar i lägenheten efter att rabatten upphört. Lägenheterna håller på att avvecklas i samband med kundens uppsägning av lägenheten. Inga nya uppgörelser görs.

## 14. Lägenheter för Unga vuxna

- 14.1 Upp till 15 mindre lägenheter, 1-2 rum och kök, ska erbjudas till unga vuxna med start oktober 2019. Inkomstkrav enligt 6.2 och 6.3. För att kunna teckna hyresavtal på dessa lägenheter ska kunden i början av sin hyrestid vara inom åldersspannet 18-24 år. När kunden passerar maxålder har kunden rätt att bo kvar i lägenheten.

## 15. Studentlägenheter

- 15.1 Lägenheterna förmedlas i dagsläget av Bostad Eskilstuna. Ingen kötid hos Kommunfastighet behövs. Den sökande registrerar sig på hemsidan hos Bostad Eskilstuna. Den blivande kunden ska vara högskolestuderande

eller börja studera på Mälardalens högskola. Uppgift om den nya kunden skickas till Kommunfastighet för kontroll och uttag av kontrakt.

- 15.2 De aktuella hyresvillkoren är 3 månaders uppsägningstid. Kunden betalar hyra alla månader utom juni och juli som är hyresfria. Det är inte möjligt att teckna hyresavtal och börja hyra lägenheten med en hyresfri månad.

## **16. Seniorlägenheter**

- 16.1 Seniorlägenheterna är avsedda för personer fyllda 65 år och äldre. Fastigheten är tillgänglighetsanpassad genom att det finns hiss. Seniorboendet är tänkt för äldre och ingen person som är yngre än 50 år ska bo där.
- 16.2 Om det är ett gift eller sammanboende par och en av parterna är under 65 år skrivs inte den personen med på hyresavtalet. Vid eventuellt dödsfall får den andre parten möjlighet att ta över avtalet. Kontroll görs alltid enligt punkt 5.

## **17. Uppsägning av lägenhet**

- 17.1 Uppsägning kan ske tidigast till det månadsskifte som inträffar efter 3 månader från uppsägning. Det gäller även vid omflyttning inom Kommunfastighet. En månads uppsägningstid gäller vid dödsfall om uppsägningen sker inom 1 månad från när dödsfallet inträffade.

## **18. Dubbla hyror**

- 18.1 När kunden ska flytta till ny lägenhet hos Kommunfastighet uppkommer det oftast dubbla hyror. Avbetalningsplan kan upprättas om betalningsförmågan bedöms tillräcklig på den gamla lägenheten. Hyran kan delas på max 2 tillfällen. Avbetalningsplan godkänns inte för de som har försörjningsstöd eller etableringsersättning om inte socialförvaltningen ger sitt medgivande till dubbla hyror.

## **19. Andrahandsuthyrning**

- 19.1 Hyresgäst ansöker om tillstånd att upplåta lägenheten i andra hand på blankett "Ansökan om andrahandsuthyrning". Blanketten lämnas till Kundcenter för godkännande. Handläggningstid är cirka 4 veckor från att

en komplett ansökan lämnats in. Andrahandsuthyrning ges för max 1 år per ansökningstillfälle.

- Tillfälligt arbete på annan ort (anställningsavtal och hyresavtal på nytt boende ska bifogas ansökan).
- Provbo med sambo. Tillåts max 6 månader. Upplysning om vem man ska prova att bo ihop med ska lämnas samt kopia på dennes hyresavtal om det avser en hyreslägenhet.
- Studier på annan ort. Antagningsbesked och kontrakt på boendet på studieorten ska bifogas ansökan.
- Andra skäl, till exempel längre utlandsvistelse, ska styrkas av intyg som adress där man ska bo, bokningsbekräftelser, flygbiljetter eller liknande. Det måste finnas en fullmakt till en person som kan företräda kunden när denna inte finns i landet.

## 20. Överlåtelse av lägenhet

20.1 I särskilda fall kan överlåtelse av hyreskontrakt till annan person godkännas. Det kan vara dödsfall där den ene maken eller sambon avlidit. Krav på mantalsskrivning och att paret har levt under äktenskapsliknande förhållanden krävs för godkännande.

Det kan även vara separation. Barn som stadigvarande bott tillsammans och vårdat förälder i hemmet kan ha möjlighet att ta över kontraktet. I alla ovan nämnda fall får den som tar över hyresavtalet även ta över boendepoängen. Den som tar över hyresavtalet tar även över ansvaret för eventuella skador som finns i lägenheten.

## 21. Uthyrningsprocessen vid nyproduktion

21.1 Lägenheterna publiceras på hemsidan. Köpoäng gäller enligt punkt 4.1 och 4.2.

21.2 De lägenheter som inte blir uthyrda publiceras som ”Bostad direkt”. Inga köpoäng krävs. Den som först anmäler sig har möjlighet att få lägenheten efter kontroll enligt punkt 6. Om kunden ångrar sig oavsett skäl och inte vill ha lägenheten spärras kunden från att söka ny lägenhet under 6 månader. Köpoängen berörs inte.

21.3 Finns det fortfarande outhyrda lägenheter enligt punkt 20.2 publiceras dessa åter enligt punkt 20.1.

- 21.4 Under de första 2 åren från första inflyttning betraktas fastigheten som ett nybyggnadsobjekt vilket innebär att uppsagd lägenhet hanteras enligt uthyrningsprocessen för nyproduktion. Punkt 20.1, 20.2 och 20.3.
- 21.5 Eskilstuna kommuns förvaltningar erbjuder 15 procent av lägenheterna nyproduktion.

## 22. Trångboddhet

- 22.1 Det hårda trycket på lägenheter i Eskilstuna bidrar till att många tränger ihop sig och bor alltför trångt i samma bostad. För att förhindra osunda boendeförhållanden, som påverkar både de boende och kringboende, har Kommunfastighet riktlinjer för max antal personer per lägenhet.
- 22.2 Antal personer i hushållet ska vara rimligt i förhållande till lägenhetens storlek, planlösning och utrustning. Bedömningen av hur många som får bo i lägenheten bedöms från fall till fall. Undantag finns för föräldrar med många barn och när lägenheten är större än normalt.
- 22.3 Riktlinje för boende per lägenhet:
- 1 rok < 49 kvadratmeter: max tre personer
  - 2 rok < 70 kvadratmeter: max fyra personer
  - 3 rok < 90 kvadratmeter: max sex personer
  - 4 rok < 110 kvadratmeter: max åtta personer
  - 5 rok < 120 kvadratmeter: max tio personer

## 23. Uthyrning av parkeringsplats/garage

- 23.1 Erbjuds i första hand boende i fastigheten/området. Parkeringsplatsens hyra aviseras alltid på samma hyresavi som bostaden. Vid uppsägning av lägenheten upphör även parkeringsplatsen vid samma tidpunkt.
- 23.2 Om extern kund finns (som inte bor i fastigheten) kan parkeringsplats/garage erbjudas om det inte finns någon kö. Parkeringsplatsen/garagens hyra beläggs då med moms. Gäller även om Kommunfastighets kund vill hyra en annan parkering eller garage i ett annat område. Överlåtelse av parkeringsplats eller garage godkänns inte.

## 24. Förråd

- 24.1 Lediga förråd publiceras på hemsidan. Ingen kötid eller poäng behövs utan den som anmäler sig blir kontaktad för visning och samtal. Prövning görs enligt punkt 6.

## 25. Lokaler

- 25.1 Kommersiella lokaler publiceras på hemsidan. Dessa lokaler publiceras utan hyra eftersom hyra och hyresvillkoren förhandlas. Prövning enligt punkt 6 och eventuellt övriga referenser tas.
- 25.2 Bankgaranti eller borgenär kan krävas i vissa fall och speciellt om det är nystartade företag.
- 25.3 Ansökan om överlåtelse av lokalkontrakt sker på särskild blankett. Inom 3 veckor ska Kommunfastighet svara nuvarande kund om vi godtar den nya kunden. Prövning enligt punkt 6.