



*med boende i centrum*

### ***Policy och regler för uthyrning av Örskelljungabostäder AB:s lägenheter.***

Förmedlingen av ÖBAB:s lägenheter sker via Boplats Syd. Den som söker lägenhet hos ÖBAB, måste registrera sig hos Boplats Syd och betala en årlig avgift. Lediga lägenheter publiceras på Boplats Syds hemsida och sökande måste aktivt söka de lägenheter som läggs ut på Boplats Syds hemsida och som motsvarar sökandes önskemål. Boplats Syd har en rak kö. Det innebär att lägenheter förmedlas efter kötid. Den som har stått längst tid i kön av de som sökt lägenheten, och uppfyller hyresvärdens krav, får lägenheten.

Följande regler gäller vid uthyrning:

1. Lediga lägenheter annonseras på Örskelljunga bostäders hemsida och förmedlas i huvudsak till intresserade i vårt intresseregister.
2. Grundprincipen för fördelning av lediga lägenheter är att den med längst väntetid först får erbjuda att teckna kontrakt under förutsättning att den sökande uppfyller ÖBAB:s regler för uthyrning. När kontrakt tecknas nollställs väntetiden i registret.
3. Förtur kan ges till hyresgäst som bott länge (mer än 1 år) hos ÖBAB och skött sitt boende. Öbab kan då ge företräde, för byte, på grund av ekonomiska eller personliga omständigheter, inom bolaget.
4. Den som anmäler sitt intresse och därmed placerar sig i registret för att hyra, måste följa de av Örskelljungabostäder anlitade förmedlingsföretags regler.
5. För att bli godkänd som hyresgäst skall följande krav vara uppfyllda.
  - a. Åldersgränsen för att kunna ställa sig i bostadskön är 17 år men sökande måste vara myndig för att få underteckna kontrakt



*med boende i centrum*

**b.** För att bli godkänd som hyresgäst, får man ha max 2 betalningsanmärkningar de senaste 12 månaderna och max 5000 kronor i skuld. Man får inte ha skulder eller betalningsanmärkningar som hänförs till hyror eller avgifter kopplade till tidigare boenden. En kreditupplysning görs innan lägenhet tilldelas.

**c.** För att kunna söka ÖBAB:s lägenheter, ska den totala inkomsten efter skatt motsvara 2 gånger månadshyran.

Man ska ha en inkomst från anställning, pension, A-kassa, studiemedel, sjukersättning, föräldrapenning, bostadsbidrag samt bostadstillägg. Andra ersättningar som exempelvis försörjningsstöd och etableringsersättning godkänns i följande fall:

- Om du bor hos oss idag, söker en bostad med lägre hyra än din nuvarande och har skött dina hyresbetalningar.
- Om du bor hos oss idag, söker en bostad med högre hyra än din nuvarande, har skött dina hyresbetalningar och har en bekräftelse på att din handläggare godkänner den högre hyran

I övriga fall görs en bedömning utifrån varje enskild sökande i samråd med Örskelljunga kommun. Örskelljungabostäder AB bidrar kontinuerligt med bostäder till Örskelljunga kommuns bostadssociala arbete och tilldelar bostäder till kommunen, som efter prövning kan komma att tillfalla den boende.

**d.** Deposition, kapital eller Borgensman kan komma att krävas.

- Deposition och minst 75 % av inkomstkravet
- Kapital: 3 årshyror och minst 50 % av inkomstkravet
- Borgensman och minst 75 % av inkomstkravet.



*med boende i centrum*

e. Sökande ska vid förfrågan visa referens från senaste egna boende. Har du negativ historik hos Öbab eller annan hyresvärd nekar vi dig att söka lägenhet hos oss. Efter 12 månader kan du begära omprövning av beslutet. Exempel på negativ historik kan vara:

- Allvarliga störningar mot andra hyresgäster
- Olovlig andrahandsuthyrning
- Falska handlingar och dokumentation
- Vanvård av lägenhet
- Hot eller våld mot personal
- Verkställd avhysning från tidigare boende

6. Vid lägenhetsuthyrning kräver att den hyrande ska använda lägenheten som bostad för eget bruk.
7. Riktlinjer vid uthyrning för begränsning av antalet boende per lägenhet (vuxna och barn).
  - a. 1 rok      max 2 personer
  - b. 2 rok      max 3 personer
  - c. 3 rok      max 4 personer
  - d. 4 rok      max 6 personer
  - e. 5 rok      max 8 personer
8. Andrahandsuthyrning kräver tillstånd från ÖBAB. För givande av tillstånd krävs skäl som exempelvis arbete/studier på annan ort eller längre utlandsvistelse. Tillstånd ges 6 månader i taget, dock längst 1 år. Förstahandshyresgästen ansvarar fullt ut för sin i andra hand uthyrda lägenhet, såsom betalning av hyran, störningar, meddelande till felanmälan och nyckelhantering.



*med boende i centrum*

9. Gällande hemförsäkring skall finnas under hela hyrestiden. Ansvaret att teckna försäkring åligger hyresgästen.
10. Uppsägningstiden är 3 månader, förutom vid dödsfall då uppsägningstiden är 1 månad. Uppsägningen räknas från den siste i månaden. Uppsägningen måste alltid vara skriftlig.
11. Hyran är en förskottshyra.
12. ÖrkeUjungabostäder kan i undantagsfall, tvingas göra avsteg från denna policy av förvaltningsmässiga skäl.

*Antagen av ÖrkeUjungabostäders styrelse den 26 maj 2020*