

21. Uthyrningspolicy för bostäder

2012-02-15

Rev 2019-10-15

En trygg ekonomi är viktig för att vi ska kunna sköta om och utveckla våra lägenheter och bostadsområden på bästa sätt. Därför finns en policy som gäller vid uthyrning av våra lägenheter.

Generella krav

För att få hyra en bostadslägenhet hos oss så ställer vi vissa krav, du ska:

- ha fyllt 18 år. Däremot kan du ställa dig i vår bostadskö från och med 16-årsdagen.
- vara skötsam och ha skött dina åtaganden i ditt nuvarande boende. I och med att du sökt lägenhet så godkänner och accepterar du att KKB får inhämta boendereferenser hos nuvarande och tidigare hyresvärd. Inga anmärkningar avseende hur du tidigare skött ditt boende från tidigare hyresvärd accepteras.
- själv eller genom ombud ha varit på visning av lägenheten, om en sådan hålls.
- under hela boendetiden ha en gällande hemförsäkring.
- ha för avsikt att använda lägenheten som permanentbostad och stadigvarande bo och folkbokföra dig på lägenhetens adress. Med anledning av detta ska du på begäran kunna intyga att din äganderätt i en annan permanentbostad, såsom bostadsrätt eller villafastighet, upphört eller kommer att upphöra i nära anslutning till tillträdet till den nya bostaden hos KKB. Du som är kontraktssinnehavare och permanentboende i annan hyreslägenhet ska intyga att det hyresförhållandet upphört eller kommer att upphöra snarast i samband med tillträdet till den nya bostaden hos KKB.

För att uppfylla våra inkomstkrav/kreditvärdighet ska du:

- vara i en sådan ekonomisk situation att du utifrån hyran för den sökta lägenheten uppfyller norm för skälig levnadsstandard för familjens storlek. För 2019 är beloppet:
 - 4 923 kronor för en ensamstående vuxen
 - 8 133 kronor för sammanlevande makar eller sambos
 - 3 007 kronor för hemmavarande barn
- Beloppen (Kronofogdemyndighetens förbehållsbelopp) ovan bestäms av riksdagen och justeras en gång per år. För barn räknas det förbehållsbelopp som avser barn över 7 år även om barnet är yngre.
- ha en inkomst baserad på arbete, pension, A-kassa eller studiemedel. Vissa bidragsformer kan medräknas som komplement till ovan inkomsttyper, dock godkänns inte försörjningsstöd eller etableringsersättning/etableringsbidrag. KKB samarbetar med Kävlinge kommun och tillhandahåller kommunen lägenheter som kommunen i sin tur kan upplåta för bostadssociala ändamål.

- svara för minst 70 % av den totala gemensamma inkomsten för hushållet då du är sökande till bostad. Gemensam inkomst läggs till grund i det fall du har en medsökande som stadigvarande avser bo tillsammans med dig i bostaden. Endast inkomst från en medboende kan medräknas i gemensam inkomst.
- Borgensåtagande och deposition kan inte medräknas.
- kunna styrka alla inkomster genom intyg från arbetsgivare eller motsvarande, för att de ska kunna medräknas. Vid arbete ska de tre senaste månadernas lönespecifikationer visas. KKB godkänner inte kontant löneutbetalning.
- genom intyg kunna visa att inkomsten är varaktig, dvs. säkerställd i minst 9 månader framåt fr.o.m. aktuell lägenhets inflyttningsdatum.
- inte ha några betalningsanmärkningar eller skulder hos Kronofogdemyndigheten.
- om du är egen företagare, kunna styrka inkomsten med bland annat senast inlämnad deklaration till Skatteverket, registerutdrag från Skatteverket, aktuell resultat- och balansrapport samt nyutfärdat intyg från revisor. Egna företagare ska ha varit verksamma minst 1 år.

I det fall sökande har lämnat oriktiga uppgifter vid ansökan om bostad eller har åberopat oriktiga arbetsgivarintyg, löneutbetalningar eller andra typer av intyg, så förlorar den sökande sina köpoäng och spärras i 2 år från KKB's bostadskö. Har sökanden hunnit teckna hyresavtal med KKB så leder denna misskötsamhet till att KKB med stöd av hyreslagens bestämmelser kan komma att säga upp hyresavtalet till upphörande och avflyttning. Vidare kan lämnande av oriktiga uppgifter och intyg komma att leda till en polisanmälan.

Trångboddhet

För att förhindra osunda boendeförhållanden i våra fastigheter så har vi riktlinjer mot trångboddhet. Av hyreskontraktet framgår vad som gäller för respektive lägenhet. Vi följer den generella rekommendationen från Boverket angående hur många som får bo i en lägenhet, det innebär följande:

- 1 rum och kök max 2 personer
- 2 rum och kök max 3 personer
- 3 rum och kök max 4 personer
- 4 rum och kök max 6 personer
- 5 rum och kök max 8 personer

Lägenhetsbyte och direktbyte

För att du som hyresgäst ska få byta en hyresrätt mot en annan hyresrätt behöver du tillstånd från KKB eller från hyresnämnden. Både du som hyresgäst och den du vill byta lägenhet med behöver också som huvudregel ha bott i lägenheten i 1 år för att hyresnämnden ska godkänna bytet. Byte av en hyresrätt mot en bostadsrätt eller villa godkänns inte.

För att en hyresgäst ska få flytta till ett annat boende hos KKB gäller följande:

- Ingen hyresskuld för den nuvarande lägenheten
- Inkomstprövning och kreditkontroll om hyran för den nya bostaden är högre
- Anmälan om störningar i boendet samt upprepade sena betalningar kan vara skäl att neka till bytet
- Besiktningen av lägenheten måste vara godkänd och eventuella brister ska vara åtgärdade för att bytet ska godkännas

Viktigt att veta är att eventuellt garage, bilplats eller förråd inte medföljer vid ett byte!

Övriga krav

Vi erbjuder i dagsläget två andra typer av lägenheter - ungdomslägenheter och seniorlägenheter. För dessa lägenheter vill vi, förutom kraven ovan, att du uppfyller detta:

- För att hyra seniorlägenhet ska du ha fyllt 55 år.
- För att hyra ungdomslägenhet ska du vara 18-29 år vid söktillfället.

Överlåtelse – bosociala hyreskontrakt

- När Kävlinge kommuns andrahandshyresgäst bott två (2) år i bostadslägenheten kan Kävlinge kommun ansöka om att överlåta förstahandskontraktet till den boende.
- Vid alla överlåtelser utför vi en besiktning av lägenheten. Eventuella skador/överslitage debiteras Kävlinge kommun i samband med att de lämnar över hyresavtalet till den boende i det fall KKB godkänner överlåtelsen.
- I övrigt gäller samma regelverk som ovan med avseende på generella krav, inkomstkrav och trångboddhet vid överlåtelse av förstahandskontraktet till den boende.