

Riktlinjer för uthyrning

Välkommen till Årehus AB. Vi tillhandahåller bostäder inom Åre kommun. I samverkan med våra hyresgäster arbetar vi med att skapa trygghet och erbjuda boende i flera av kommunens bygder. Bolaget ska i samverkan med de boende och andra intressenter aktivt arbeta för att tillgodose behovet av trygghet, trivsel och service i boendet.

Det finns ett antal grundkrav som du måste uppfylla för att få hyra en bostad hos oss. I det här dokumentet får du veta vad som gäller både för dig som söker och vill hyra lägenhet, vill hyra ut i andrahand eller byta bostad och om du vill säga upp din lägenhet.

Vi reder också ut de regler som rör överlåtelse av lägenhet och hur du gör för att hyra bilplats.

Årehus vill bidra till en rättvis bostadsmarknad när efterfrågan på bostäder är så stor som idag. Då är det extra viktigt att lägenheter kommer ut på marknaden på ett korrekt sätt. Vi vill jobba mot olovlig andrahandsuthyrning.

Innehållsförteckning

1 Hur du söker bostad	3
1.1 Samla köpoäng	3
1.2 Vilka är grundkraven för att få hyra bostad?	4
1.3 Extra grundkrav för konceptboende	4
1.4 Seniorlägenheter och trygghetsboende	4
2 Söka och hyra lägenhet	5
2.1 Gå på visning och skriva avtal	5
3 Byta lägenhet eller hyra ut i andra hand	6
3.1 Så här gör du när du vill byta lägenhet	6
3.2 Hyra ut i andra hand	6
3.3 För dig som ska hyra i andra hand	6
3.4 Överlåta lägenhet till någon annan.....	6
3.5 Giltiga skäl för överlåtelse	7
4 Hyra bilplats	8
5 Ska du flytta?	9
5.1 Vilka uppsägningstider gäller?	9
5.2 Om utflyttning	9

1 Hur du söker bostad

1.1 Börja med att registrera dig i vår bostadskö på arehus.se och samla köpoäng.

- Från och med det år du fyller 16 kan du registrera dig i vår bostadskö.
- Om du saknar svenskt personnummer kontaktar du personal på vårt kontor som hjälper dig.
- Du samlar en köpoäng per dag från och med den dag du betalt anmälningsavgiften.
- Dina poäng är personliga och kan inte överlätas eller slås ihop med någon annans poäng.
- För att behålla dina köpoäng måste du en gång var tolfte månad uppdatera din intresseanmälan. eller vara aktiv i systemet, annars förlorar du dina köpoäng och din ansökan raderas. Intresseanmälan uppdaterar du på Mina sidor.
- Den som har flest poäng av dem som tackat ja och uppfyller våra krav i övrigt får kontraktet.
- Dina köpoäng raderas alltid när du tecknar ett hyreskontrakt hos oss. Du samlar därefter nya poäng som kan användas vid byte.
- Om både du och din partner vill stå på lägenhetskontraktet måste ni göra en gemensam ansökan. Det innebär att en av er registrerar sig som medsökande.

En medsökande är en person som du har en partner/äktenskapsliknande relation med. Syftet med att ha en medsökande är att du kan räkna samman era gemensamma inkomster för att klara inkomstkraven. Du kan inte räkna samman gemensamma köpoäng. Vi utgår från huvudsökandes köpoäng och om de i övrigt matchar våra uthyrningskriterier.

- Vi kommer att efterfråga uppgifter om din inkomst.
- Anmälningsavgiften är för närvarande 300 kr och är en engångsavgift.

1.2 Vilka är grundkraven för att få hyra bostad?

För att få hyra en bostad av oss måste du uppfylla följande grundkrav:

- Du ska vara myndig.
- Du ska ha ett svenskt personnummer.
- Du ska ha en inkomst som räcker till att betala både hyra och skäliga kostnader enligt Konsumentverkets riktlinjer. Inkomsten ska vara stadigvarande under minst sex månader. I vissa fall kan Årehus begära borgen och ställer då samma krav på borgensman som på hyresgäst.
- Du får inte ha någon skuld till Årehus eller annan hyresvärd.
- Du får inte ha betydande betalningsanmärkningar.
- Du bör kunna ange en referens, hyresvärd eller arbetsgivare
- Du som har hyreskontraktet ska bo i lägenheten och vara folkbokförd på adressen.
- Du kan enbart ha ett (1) förstahandskontrakt hos Årehus.
- Du ska ha en gällande hemförsäkring när du bor hos oss.
- Antal personer som ska bo i lägenheten ska vara rimligt i förhållande till lägenhetens storlek. Dessa riktlinjer finns för att förhindra osunda boendeförhållanden. Om dessa riktlinjer inte följs kan du riskera en uppsägning av hyresavtalet. Om antalet personer i hushållet ökar förbinder du dig att söka större lägenhet.
 - 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

1.3 Extra grundkrav för konceptboende

För några av våra olika lägenheter gäller krav utöver de ordinarie grundkraven.

Trygghetsboende:

- Du måste ha fyllt 65 år för att få teckna kontrakt på lägenhet vid Trygghetsboende.
- Du får inte ha några hemmavarande barn.
- Lägenheten hyrs ut via den vanliga bostadskön.
- Ålderskravet gäller huvudsökande och vid tillfället då avtalet för lägenheten tecknas. En medsökande kan skrivas med på kontraktet även om den personen inte uppfyller ålderskravet. För en andrahandshyresgäst eller vid lägenhetsbyte gäller ålderskravet

Nyproduktion:

Vid nyproduktion erbjuds lägenheter till bostadskön. Befintliga hyresgäster hos Årehus har förtur.

2 Söka och hyra lägenhet

Så här gör du för att söka en lägenhet:

- Gå in på vår hemsida, arehus.se. Där publiceras våra lediga lägenheter.

- Anmäl dig på den eller de lägenheter som stämmer överens med dina önskemål. Det kallas att göra en intresseanmälan. För en effektiv handläggningstid kan du maximalt ha tre pågående intresseanmälningar.
- Om du inte svarat ja på tre lägenhetserbjudanden inom en sexmånadersperiod spärras du från att söka lägenheter under tre månader. Därefter kan du åter söka lägenheter hos oss.

2.1 Gå på visning och skriva avtal

Har du blivit erbjuden att gå på lägenhetsvisning? Då gäller följande:

- Du har ca fem dagar på dig att gå på visning samt svara på lägenhetserbjudandet. Det gör du på Mina sidor på vår hemsida.
- Den som har flest köpoäng, av de som tackat ja, blir kontaktad av oss. Då kontrollerar vi dina inkomstuppgifter, tar kreditupplysning, boendereferens och gör en boendekalkyl. Om allt är okej så är hyresavtalet ditt.
- Du måste själv skriva under lägenhetsavtalet, fullmakt godkänns inte. En ytterligare person kan inte läggas till på hyresavtalet vid avtalsskrivning utan den personen, en medsökande, måste ha registrerats innan avtalet binds till dig. Du kan heller inte skrivas in på ett befintligt avtal.

3 Byta lägenhet

Byte av lägenhetskонтракт måste godkännas av oss. För att få tillstånd att byta ditt lägenhetskонтракт med en annan kontraktssinnehavare måste ni kunna ge giltiga skäl, dessa regleras i hyreslagen. Rätten att byta gäller alla med förstahandskontrakt. För att vi ska godkänna ett byte krävs det att den nya hyresgästen uppfyller våra grundkrav och inte har misskött det tidigare boendet. I och med bytet nollställs dina köpoäng. Du kan byta ditt hyreskontrakt mot annan hyresrätt. Bilplats följer inte med vid byten av lägenhetskонтракт. Ansökan om byte av bilplats kan dock göras i samband med ansökan om bytet av lägenhet. Det förutsätter att den du byter med också har en bilplats att byta med. Om du nyligen har gjort ett lägenhetsbyte måste dina skäl för ett nytt byte vara starkare än det förra, eller din livssituation ha förändrats.

3.1 Så här gör du när du vill byta lägenhet

För att byta din lägenhet måste du skicka in en skriftlig ansökan till oss.

- Tillsammans fyller ni i den bytesblankett som finns. Kontakta uthyrningsansvarig på Årehus.
- Bytet godkänns under förutsättning att den nya hyresgästen har för avsikt att bo i bostaden. Om så inte är fallet och detta upptäcks av oss så riskerar ni båda att bli av med era hyresavtal.
- Du kan inte flytta in i den nya lägenheten innan bytet är godkänt samt besiktning och avtalsskrivning är genomförd.

Du kan även söka ny lägenhet när vi annonserar ut lediga lägenheter på vår hemsida. Då gäller samma regler som när du sökte första gången, se ovan.

3.2 Hyra ut i andra hand eller ha inneboende

För att hyra ut din lägenhet i andra hand måste du skicka in en skriftlig ansökan till oss på Årehus. Kontakta uthyrning eller växel för att komma i kontrakt med rätt person. Du måste alltid ha vårt skriftliga medgivande för att få hyra ut din lägenhet i andra hand.

Vid konstaterad olovlig andrahandsuthyrning blir du av med ditt kontrakt. Andrahandsuthyrning godkänns under en begränsad tid, normalt ett år i taget, om du som hyr i första hand har giltiga skäl. Max tre år totalt. Vi följer hyreslagens regler för giltiga (beaktansvärda) skäl. Det är du som är förstahandshyresgäst som är betalningsskyldig och har ansvar för störningar och skadegörelse under uthyrningsperioden. En uppsagd lägenhet kan aldrig hyras ut i andra hand.

Du som hyr ut möblerat har rätt att ta ut max 15% påslag på hyran samt faktiska kostnader.

Du får ha inneboende i din lägenhet utan att fråga oss om lov men då gäller att du bor i lägenheten samtidigt. Du får ta ut hyra av den inneboende men bara för den del av lägenheten som den inneboende använder. Har du flera inneboende får du inte ta ut en hyra av de inneboende som tillsammans är större än vad du själv betalar i hyra. Om du själv inte bor i lägenheten räknas det som andrahandsuthyrning och till det behöver du vårt tillstånd.

3.3 För dig som ska hyra i andra hand

Du ska alltid ha skriftligt godkännande från hyresvärden. Du kommer att få en bekräftelse från Årehus när ansökan är godkänd. Kom ihåg att du aldrig kan överta lägenhetskонтaktet. Ställ dig gärna i Årehus bostadskö om du söker bostad i området.

3.4 Överlåta lägenhet till någon annan

För att få överlåta ditt lägenhetsavtal till någon annan måste följande uppfyllas:

- Uppvisa särskilda skäl
- Ha ett gemensamt och permanent hushåll tillsammans med den aktuella personen som du vill överlåta lägenhetskонтaktet till.
- Personen måste ha varit skriven på adressen och bott tillsammans med dig under minst tre år.
- Avtal kan inte överlåtas till inneboende.

Giltiga skäl för överlåtelse är:

- Skilsmässa eller separation. Din nya adress måste alltid anges då du vill överlåta avtalet. Om intyg på separation finns så ska du bifoga det, exempelvis ansökan om äktenskapsskillnad.
- Dödsfall. Vid dödsfall kan överlåtelse ske till kvarboende. Kortare tidsperiod för sammanboende godkänns om er avsikt var att fortsätta bo tillsammans.
- Överlåtelse till närstående. Om du inte längre har behov av lägenheten kan överlåtelse av avtalet göras till närstående som du varaktigt bor ihop med. Med närstående menas föräldrar, barn och syskon. En kompis kan aldrig klassas som närstående.

För att överlåtelse ska godkännas ska du som överlåter avtalet inte längre använda lägenheten. Du kan därför inte överlåta avtalet och samtidigt bo kvar i lägenheten. Personbevis är obligatoriskt vid ansökan om överlåtelse.

4. Hyra bilplats och parkering

Vi hyr ut bilplatser genom Aimo Park. Det är i första hand du som har ett lägenhetsavtal hos oss som får hyra en bilplats. Då du flyttar från Årehus ska du även säga upp din bilplats hos Aimo Park. Där det finns brist på bilplatser kan du enbart hyra en bilplats per lägenhet.

5. Ska du flytta?

5.1 Uppsägningstider och utflyttning

- Uppsägningstiden är tre hela kalendermånader.
- Vid dödsfall är uppsägningstiden en hel kalendermånad för personens dödsbo. Dödsfallsintyg med tillhörande släktutredning ska uppvisas, dessutom ska uppsägningen som lämnas in vara påskriven av samtliga dödsbodelägare

5.2 Om utflyttning

Vi bokar en avflyttningsbesiktning. Lägenheten ska vara tömd och flyttstädad. Årehus gör även en förbesiktning en månad innan avflyttningsdatum.

Vid behov av renovering på grund av onormalt slitage eller sanering ska detta betalas av hyresgästen.

Nycklarna ska lämnas in senast klockan 12 första vardagen efter att kontraktet har upphört. Då ska en godkänd avflyttningsbesiktning vara genomförd.

När du sagt upp kontraktet upphör även dina köpoäng. Då måste du registrera dig på nytt om du vill börja samla nya köpoäng.