

Uthyrningspolicy Järfällahus AB

Järfällahus äger och förvaltar drygt 5 600 lägenheter i Järfälla kommun. Våra bostäder finns i hela kommunen. Lediga lägenheter fördelas på de köer som beskrivs i denna policy. Vi strävar efter att så långt som möjligt fördela lägenheterna jämnt i de olika köerna. Som tillägg till våra egna köer lämnar vi även en andel lediga lägenheter till Bostadsförmedlingen i Stockholm.

Vi strävar efter en transparent, rättvis och likvärdig uthyrningsprocess för alla intressenter, därför bygger Järfällahus köer helt och hållet på kötid. Vi har inga förturer, varken sociala eller medicinska. Istället avsätts en viss andel av de lediga lägenheterna till Järfälla kommuns socialförvaltning för att fördelas via dem enligt separata avtal.

Järfällahus förbehåller sig rätten att frånga turordningen i befintliga köer vid behov av omflyttningar under omfattande reoveringar i beståndet.

1 Externa kön

All uthyrning i våra köer sker på Mina sidor via vår webbplats www.jarfallahus.se där du kan registrera dig i kön från den dag du fyller 16 år. För att få teckna kontrakt ska du dock ha fyllt 18 år. Hela uthyrningsprocessen bygger på ett engagemang från dig som sökande och att du följer denna via Mina sidor på www.jarfallahus.se

För att kunna registrera dig i Järfällahus externa kö måste du ha anknytning till Järfälla kommun, vilket du har genom att antingen bo eller arbeta i kommunen. Vid ansökningstillfället ska du ha haft en sådan anknytning till kommunen under minst 50% av din kötid. När du registrerar dig behöver du ha och uppge ett svenskt personnummer. Det betyder att du inte kan registrera dig i kön om du har skyddade personuppgifter.

Du som bor hos oss ska ha lägenheten som din primära bostad och vara skriven där. Det innebär att du inte kan ha något annat permanent boende (annan hyresrätt, villa eller bostadsrätt) så länge du bor hos oss. I det fall du har det, behöver du visa upp avflyttningsbekräftelse före eller i samband med att hyreskontraktet tecknas, alternativt kan vi skriva ett tilläggsavtal om försäljning av villa/bostadsrätt innan vi tecknar kontrakt.

1.1 Köregler och poäng

För att behålla din köplats behöver du uppdatera din köplacering minst en gång under en 12-månaders period genom att logga in på Mina Sidor via Järfällahus hemsida. På detta sätt säkerställer vi att vår kö endast består av personer som fortfarande är aktivt intresserade av våra bostäder.

Du får ett köpoäng per dag. När du tecknar ett hyreskontrakt hos oss upphör tillhörigheten till den externa kön och kötiden raderas.

Kötid/poäng kan inte överlåtas till annan person. Det finns dock två tillfällen då undantag från regeln kan göras:

-Vid dödsfall kan köpoängen överlåtas till make/maka/registrerad partner/varaktigt sammanboende i minst 3 år under äktenskapsliknande former.

-Köpoäng kan överlåtas om make/maka/registrerad partner/varaktigt sammanboende i minst 3 år under äktenskapsliknande former, permanent flyttar till vårdboende. Definitionen på vårdboende är sjukhem, äldreboende eller gruppboende.

Kontroll mot folkbokföringen görs i båda fallen.

För att uppnå en effektiv process och minimera administrationen uppmuntrar vi intressenter att bara anmäla sitt intresse för lägenheter som de är uppriktigt intresserade av och våra uthyrningsregler ger stöd för det. Om du under en 12-månadersperiod antingen inte svarar, blir nekad eller tackar nej tre gånger till en lägenhet du fått erbjudande om, spärras kötiden under sex månader. Under den perioden kan du inte söka en lägenhet hos Järfällahus.

1.2 Ekonomiska förutsättningar för godkännande av hyresgäst

För att bli godkänd som hyresgäst behöver du visa upp skriftligt intyg på en inkomst minst sex månader framåt i tiden, perioden räknas från tillträdesdagen. Du får tillgodoräkna dig alla typer av inkomster med undantag för försörjningsstöd och kontanter. Vi godkänner inte att du har skulder hos Kronofogden, betalningsanmärkningar eller tidigare hyresskulder.

För att bli godkänd behöver du också ha en inkomst som innebär att du uppnår det som kallas för förbehållsbelopp hos kronofogdemyndigheten.

1.2.1 Borgen

Endast i undantagsfall kan vi godta borgen och det kan ske när marginalerna är små, det kan dock aldrig ersätta hyresgästens egen inkomst. En borgensman ska ha en inkomst om minst 240 000 kr/år. Om du har två borgensmän behöver deras gemensamma inkomst uppgå till 350 000 kr/år. Borgensmannen får inte ha några betalningsanmärkningar eller ha ett ytterligare borgensåtagande för annan hyresgäst hos Järfällahus.

1.3 Övriga förutsättningar för godkännande av hyresgäst

I godkännandeprocessen tar vi en kreditupplysning på den som är aktuell för att teckna kontrakt. Vi tar också in referenser från tidigare hyresvärdar, dessa referenser ska vara positiva. Du ska ha för avsikt att bo och vara mantalsskriven i lägenheten.

2 Interna kön

När du tecknar ditt hyreskontrakt ansluts du automatiskt till den interna kön, där får du med automatik en poäng per dag, och behöver inte uppdatera dig genom att logga in. Din boendetid motsvarar alltså din kötid i den interna kön.

När du har bott tre år på ett och samma kontrakt har du möjlighet att söka en ny lägenhet via den interna kön. Det innebär att du kan söka en lägenhet som är större/mindre eller dyrare/billigare och att du lämnar tillbaka den lägenhet du hyr. När du flyttar till en annan lägenhet raderas kötiden och du börjar samla poäng på nytt i den lägenhet du bytt till.

Enligt ditt hyreskontrakt har du tre månaders uppsägningstid på befintlig lägenhet. Det innebär att en flytt via interna kön kan medföra en eller fler dubbelhyror.

2.1 Ekonomiska förutsättningar för godkännande av hyresgäst

Om du flyttar till en lägenhet som är dyrare än den du lämnar så gör Järfällahus en inkomstkontroll. Om du däremot flyttar till en billigare lägenhet görs ingen sådan kontroll. Samma nivåer på inkomst som i den externa kön gäller (förbehållsbelopp). Du behöver kunna styrka dina inlämnade uppgifter med hjälp av skriftliga intyg. Vi kontrollerar också att du har betalat din hyra i tid genom åren.

En flytt via interna kön förutsätter att den lägenhet-du lämnar är besiktad och godkänd. Finns det skador i lägenheten som inte räknas som normalt slitage, ska kostnaden för reparation av dessa regleras innan ett nytt kontrakt kan tecknas.

3 Seniorkön

Seniorkön är en separat kö för personer över 60 år, i övrigt fungerar den som den externa kön.

4 Ungdomskön

Ungdomskön är en separat kö för ungdomar i åldern 16-26 år. Ungdomskön fungerar på samma sätt som den externa kön, men med nedanstående tillägg:

- Du ska vara mellan 18 och 25 år vid tillfället för ansökan
- Kontraktet är tidsbegränsat till som längst den dag du fyller 26 år (innebär ett avstående från besittningsskydd)
- Vid tecknande av kontraktet kvarstår din kötid i den externa kön
- Endast en person kan stå på kontraktet
- Kontraktet kan inte överlåtas till annan person
- Lägenheten kan endast bytas mot annan ungdomslägenhet

5 Studentkän

Järfällahus har ingen egen kö för studentlägenheter, dessa förmedlas via Bostadsförmedlingen i Stockholm.

5.1 Förutsättningar för ansökan och godkännande av hyresgäst

För att få hyra en studentlägenhet måste du kunna visa att du studerar vid eller fått ett antagningsbesked till högskola, universitet eller yrkeshögskola i Stockholms län. Distansstudier godkänns inte. Studentbostaden upplåts som tillfällig genomgångsbostad under förutsättning att du bedriver aktiva högskolestudier om minst 15 högskolepoäng/termin eller studerar vid yrkeshögskola på minst halvtid.

Som boende i studentlägenhet ska du på förfrågan från Järfällahus kunna styrka att nödvändiga studieresultat uppnåtts. Om studiekraven inte uppfylls eller om du avbryter dina studier har Järfällahus som hyresvärd rätt att säga upp kontraktet.

Hyreskontraktet gäller under tiden som du studerar, dock max sex år. Du behåller din kötid hos Bostadsförmedlingen även om du tackar ja till en studentlägenhet.

I övrigt gäller följande:

- Endast en person kan stå på kontraktet
- Kontraktet kan inte överlåtas till annan person
- Uthyrning i andra hand godkänns inte
- Lägenheten kan inte bytas

6 Uthyrning till anställda

Vi har en rättvis och opartisk uthyrningsprocess, vilket innebär att vid uthyrning till en anställd på Järfällahus, eller till nära anhörig till en anställd, tillämpas samma regler och kriterier som för övriga sökanden. Kontraktsskrivning till anställd eller närstående godkänns av VD.

7 Hyra ut i andra hand

Du har rätt att hyra ut din lägenhet i andra hand om du har giltiga skäl för uthyrning. Andrahandsuthyrning godkänns under en begränsad tid, normalt ett år i taget. Vi följer de skäl för andrahandsuthyrning som anges i hyreslagen. Var medveten om att du som förstahandshyresgäst är betalningsskyldig och har kvar det fulla ansvaret för lägenheten under uthyrningsperioden. Du måste ha Järfällahus skriftliga medgivande för att få hyra ut din lägenhet i andra hand. För att ha möjlighet att hyra ut din lägenhet i andra hand ska du skicka in en skriftlig ansökan till oss, blanketten finns på vår hemsida www.jarfallahus.se och heter "Ansökan om tillstånd för andrahandsuthyrning". Vid olovlig andrahandsuthyrning riskerar du att bli av med ditt kontrakt.

8 Lägenhetsbyte

Du som har ett förstahandskontrakt hos oss har rätt att byta din bostad med en annan hyresgäst som också innehar ett förstahandskontrakt. Samtliga bostadsbyten måste godkännas av Järfällahus. För att vi ska godkänna ett byte krävs det att samtliga hyresgäster som berörs av bytet uppfyller våra uthyrningskrav enligt punkterna 1.2 och 1.3 i denna policy. Bilplatser följer inte med vid bostadsbyten. För att byta din lägenhet måste du skicka in en skriftlig ansökan till oss, blanketten finns på vår hemsida www.jarfallhus.se och heter "Bytesansökan". Om bytet gäller två lägenheter hos Järfällahus ska två separata bytesansökningar fyllas i, dvs en blankett för varje lägenhet. När du flyttar till en annan lägenhet upphör kötiden och du börjar samla poäng på nytt. En förutsättning för bytet är att lägenheten/lägenheterna besiktigas av Järfällahus, om det där framkommer att hyresgäst blir ersättningsskyldig för en skada i lägenheten måste hela summan betalas innan kontraktsskrivning kan ske.

9 Socialnämndens bostadstilldelning

I enlighet med vårt allmännyttiga uppdrag finns en överenskommelse mellan Järfällahus och Socialnämnden i Järfälla kommun. Överenskommelsen innebär att Järfällahus ska anvisa 20 lägenheter per år till socialnämnden upp till en gräns om maximalt 5 % av det totala hyresbeståndet.

9.1 Övertagande av kontrakt

Parterna har förbundit sig att löpande arbeta med att omvandla befintliga sociala kontrakt till förstahandskontrakt. Socialnämnden ger förslag på boende som kan prövas för övertagande av kontraktet. Innan förstahandskontrakt skrivs kontrollerar Järfällahus att den boende har uppfyllt sina åtaganden som en skötsam hyresgäst under de senaste 24 månaderna.