



Uthyrningspolicy

Alfta-Edsbyns Fastighets AB



Välkommen att söka och hyra lägenhet hos Aefab!

Vi hoppas att du ska hitta rätt boende hos oss.
Om du har några frågor är du alltid välkommen
att kontakta oss. Det finns ett antal grundkrav som
du måste uppfylla för att stå i vår bostadskö och
få hyra en bostad hos oss. Grundkraven ändrades
1 oktober 2016 för att bättre möta behovet hos
sökande som det ser ut idag.

1. Uthyrningspolicy	4
2. Våra grundkrav i korthet	5
Grundkrav	5
3. Vår kö	6
Registrera dig och börja samla poäng	6
Köpoäng	6
Aktivitetskrav	6
4. Att söka lägenhet	7
Sök ledigt	7
Visning	8
Tilldelning	8
5. Våra grundkrav i detalj	9
Du ska vara myndig	9
Du ska ha svenskt personnummer	9
Du ska uppfylla Aefabs krav på inkomst	9
Godkända inkomster och bidrag	9
Du ska uppfylla Aefabs krav gällande skulder och betalningsanmärkningar	10
Du som avtalsinnehavare ska bo och vara folkbokförd i lägenheten	10
Du ska ha en gällande hemförsäkring	10
Du kan enbart ha ett (1) hyresavtal för lägenhet hos Aefab	10
Du ska ha skött din relation med Aefab de senaste 2 åren	10
Du ska uppvisa goda referenser från tidigare hyresvärd	10
6. Hyresavtalet	11
Om ni är två som ska stå på hyresavtalet	11
Skrivas in på befintligt hyresavtal	11
7. Förturer	12
8. När du har ett hyresavtal	13
Andrahandsuthyrning	13
Byta lägenhet - Direktbyte	13
Överlåtelse	13
9. Uppsägning av lägenhet	15
10. Besiktningar	16
Avflyttningsbesiktning	16
Städbesiktning	16
Omflyttningsbesiktning	16

1. Uthyrningspolicy

Hos oss ska alla känna sig välkomna att söka bostad. Uthyrningen ska präglas av öppenhet, tydlighet och alla människors lika värde.

Grunden i vår förmedling av lägenheter är att den som stått längst i kö får erbjudande först. Därtill ska uthyrningen göras på ett sådant sätt så att inte vårt uppdrag, företagets ekonomi eller tryggheten i våra bostadsområden äventyras. Därför ställer vi ett antal grundkrav om ekonomi, referenser och uppsåt med avtalet.

Alla som är 16 år eller äldre har rätt att stå i kö. Enda kravet är att man lämnar korrekta uppgifter och att man aktiverar sig i kön minst en gång var tolfte månad.

Därutöver erbjuder vi förtur när synnerliga skäl föreligger som ligger i vårt allmännyttiga uppdrag. Förturerna medges i samverkan med kommunen, förutom näringslivsförtur som hanteras av oss.

Rutinerna kring uthyrningsprocessen utformas av Aefab men delges styrelsen för kännedom.

Antagen den 28 september 2016.

2. Våra grundkrav i korthet

All uthyrning av Aefabs vanliga lägenheter, lokaler och p-platser följer god sed på hyresmarknaden samt;

- **DISKRIMINERINGSLAGEN** (2008:567) (förbud att särbehandla p.g.a. kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionshinder, sexuell läggning eller ålder)

- **PUL** – Personuppgiftslagen (reglerar hur juridiska och fysiska personer får hantera personuppgifter och tar framförallt sikte på databehandling)

- **AEFABS UTHYRNINGSPOLICY**

Våra lägenheter förmedlas, i huvudsak, till den som har flest köpoäng. För att bli erbjuden ett hyresavtal ska du uppfylla våra grundkrav.

Grundkrav

- Du ska vara myndig
- Du ska ha svenskt personnummer
- Du ska uppfylla Aefabs krav på inkomst
- Du ska uppfylla Aefabs krav gällande skulder och betalningsanmärkningar
- Du som avtalsinnehavare ska bo och vara folkbokförd i lägenheten
- Du ska uppvisa goda referenser från nuvarande eller tidigare hyresvärd

Uppfyller du inte grundkraven eller har rätt till någon förtur kan du inte få ett hyresavtal hos Aefab.

3. Vår kö

Registrera dig och börja samla poäng

För att kunna söka lägenhet hos oss måste du registrera dig som bostadssökande i vår bostadskö. Du måste ha ett svenskt personnummer för att kunna registrera dig i bostadskön via vår webbplats www.aefab.se.

Har du ingen dator är du välkommen att ringa vår uthyrning eller besöka oss så hjälper vi dig. Har du inte ett svenskt personnummer ber vi dig kontakta vår uthyrning för att få hjälp med registrering. Företag och organisationer kan inte stå i bostadskö.

Du kan anmäla intresse på följande lägenhetstyper:

VANLIGA LÄGENHETER: Du kan registrera dig från den dag du fyller 16 år och söka bostad när du fyllt 18 år.

+65-BOENDE: Du kan söka +65 boende när du fyllt 65 år.

NÄRBOENDE: Du kan söka närboende när du fyllt 70 år.

Köpoäng

Du får 1 poäng/dag från den dag du anmäler dig som bostadssökande och det finns inga andra sätt att skaffa sig fler poäng. Poängen är personliga och kan inte överlåtas eller läggas ihop med någon annans poäng för att få ett större saldo. Till exempel kan inte förälders/vårdnadshavares köpoäng överlåtas till dennes barn.

Det finns två undantag för när köpoäng kan överlåtas:

- Vid dödsfall kan köpoäng överlåtas till make, maka, registrerad partner eller någon du varit varaktigt sammanboende med i tre år under äktenskapslika former.
- Köpoäng kan också överlåtas om make, maka, registrerad partner eller någon du varit varaktigt sammanboende med i tre år under äktenskapslika former, permanent flyttar till Vård- och omsorgsboende.

Kontroll sker i båda fallen mot folkbokföringen och kvarstående part måste ansöka om övertagande av köpoäng inom två år från dödsfallet/flytt till Vård- och omsorgsboende. Intyg lämnas till oss.

KÖPOÄNG NOLLSTÄLLS VID TILDELNING AV LÄGENHET

Dina köpoäng nollställs alltid i den bostadskö som du tilldelats lägenhet i. (Inte vid överlåtelse eftersom du då redan bor i bostaden, läs mer under Överlåtelse).

Köpoängen nollställs när vi skriver ut avtalet efter det att du tackat ja, muntligt eller skriftligt, till ett erbjudet hyresavtal. För att återigen ställa dig i Aefabs bostadskö och samla köpoäng måste du återaktivera dig i kön på Mina sidor. I de undantagsfall, där vi godkänt medhyrare, nollställs även poängen för den som är medhyrare.

Aktivitetskrav

För att behålla dina köpoäng måste du vara aktiv i vår bostadskö. För att behålla dina köpoäng måste du minst en gång var tolfte månad logga in på Mina sidor eller kontakta oss så hjälper vi dig. Gör du inte detta kommer dina köpoäng att nollställas och de kan inte återställas. Aefab skickar ut påminnelser till din angivna e-postadress eller den bostadsadress du har registrerat på Mina sidor. Det är ditt ansvar att kontrollera att dina kontaktuppgifter på Mina sidor stämmer.

4. Att söka lägenhet

Alla Aefabs lägenheter hyrs ut via hemsidan: www.aefab.se. Vi erbjuder två bostadsköer; lägenhet och +65 lägenhet.

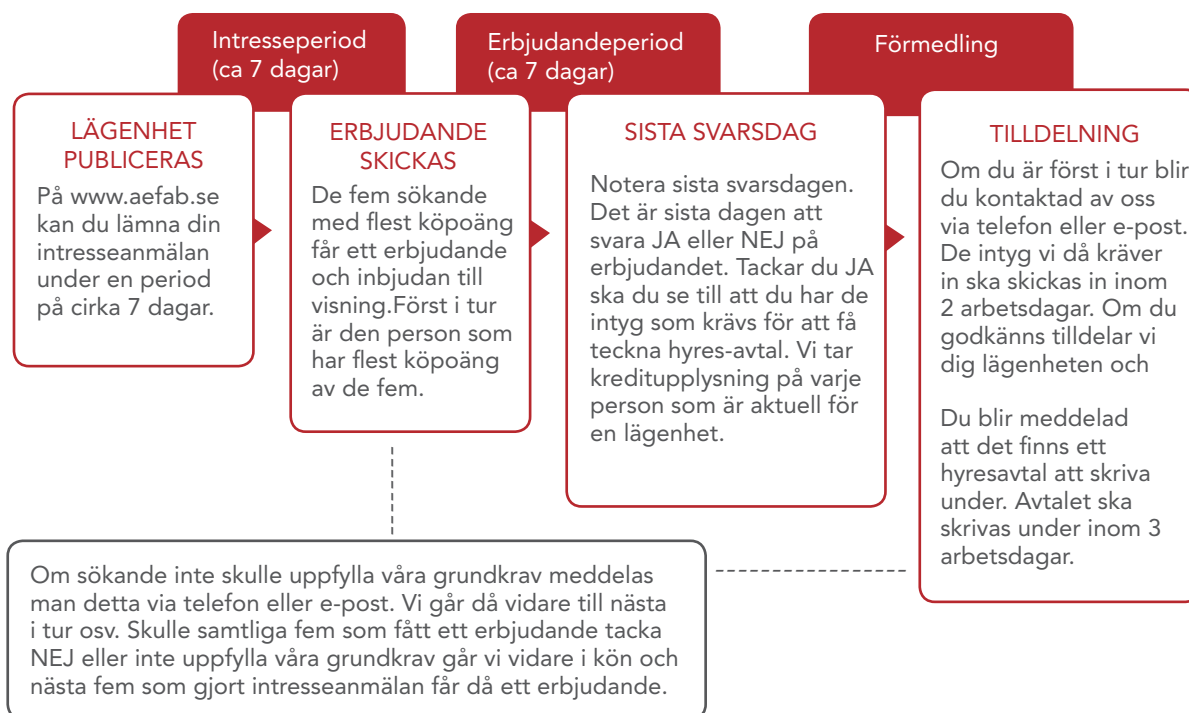
Sök ledigt

Uthyrningsförfarande med köpoäng:

MARKNADSPLATS "BOTORGET" – AEFAB.SE

- Lägenheterna publiceras i 7 dagar på vår hemsida.
- Aefabs lägenheter publiceras på webben och erbjuds alltid till den med flest köpoäng av de som gjort intresseanmälan.
- Du kan som sökande ha max 5 pågående intresseanmälningar.
- Om du får ett erbjudande måste du, innan svarstiden gått ut, svara JA eller NEJ på Mina sidor, via e-post eller per telefon. Låter du bli att svara på ett erbjudande räknas ditt svar som

EJ SVAR och efter tre EJ SVAR spärras du från att göra ytterligare intresseanmälningar och måste kontakta vår uthyrning.



Visning

Om du är en av de som får ett erbjudande får du information om att gå på visning av lägenheten. Antingen visas lägenheten av nuvarande hyresgäst eller av Aefab. Information om detta hittar du i det erbjudande som du fått via e-post eller brev beroende på vilka inställningar du valt för kontaktsätt på Mina sidor. Det är ditt ansvar att kontakta angiven kontaktperson och boka tid för visning. Hyresgästen måste vara behjälplig med att visa lägenheten.

Du måste tacka JA eller NEJ på erbjudandet innan sista svarsdagen som anges, vilket normalt är 6 dagar efter det att erbjudandet skickats ut. Svarar du inte alls räknas ditt svar som EJ SVAR och svarar du inte på tre erbjudanden spärras du från att göra ytterligare intresseanmälningar. Du måste då kontakta vår uthyrning.

Tilldelning

Den person med flest köpoäng och som uppfyller Aefabs grundkrav tilldelas lägenheten. Har du blivit erbjuden lägenheten måste du kunna styrka att du har en inkomst som uppfyller Aefabs inkomstkrav.

Kan du inte styrka detta vid överenskommen tid erbjuds lägenheten till nästa person i turordningen.

5. Våra grundkrav i detalj

Du ska vara myndig

För att få ett hyresavtal ska du ha fyllt 18 år.

Du ska ha svenskt personnummer

För att söka lägenhet och skriva avtal måste du ha ett svenskt personnummer. Du kan ställa dig i bostadskö även om du inte har ett svenskt personnummer men du kan inte söka lägenhet eller få ett hyresavtal. Kontakta vår Uthyrningsavdelning om du vill ställa dig i kö och inte har svenskt personnummer. Så snart du fått svenskt personnummer besöker du Aefabs huvudkontor och visar upp ditt svenska id-kort så att du kan börja söka lägenhet.

Du ska uppfylla Aefabs krav på inkomst

ÄR DU REDAN HYRESGÄST HOS AEFAB?

Vid byte till dyrare lägenhet ska du inkomma med intyg på din inkomst, inte ha några anmärkningar (upprepade störningar eller sen inbetalning av hyran de senaste 6 månaderna) hos oss samt få en godkänd omflyttningsbesiktning. Vid byte till billigare lägenhet gäller ovanstående men du behöver inte lämna intyg på din inkomst.

Godkända inkomster och bidrag

Nedanstående inkomster är godkända för att skriva hyresavtal med Aefab. Dessa ska skriftligen styrkas och vi kan komma att begära in lönespecifikationer och/eller utbetalningsavier eller beslut en (1) månad retroaktivt.

Med nettoinkomst menar vi försörjning, efter skatt, i minst 6 månader efter avtalsdatum genom;

- **TILLSVIDAREANSTÄLLNING**
- **ANNAN TYP AV ANSTÄLLNING** - Visstidsanställning/vikariat/tillfälligt arbete/provanställning/projektanställning
- **A-KASSA** - Minst 180 dagar kvar att få ut a-kassa
- **AKTIVITETSERSÄTTNING ELLER SJUKERSÄTTNING (förtidspension)**
- **PENSION**
- **ÖVRIGA ERSÄTTNINGAR** - Föräldrapenning, sjukersättning och handikappersättning
- **KAPITALINKOMST** - Räntor eller avkastning på eget kapital räknas som inkomst (ej likvida medel på bankkonto).
- **STUDIELÅN OCH STUDIEBIDRAG** - För Högskolestudenter
- **FÖRSÖRJNINGSSTÖD ELLER ETABLERINGSERSÄTTNING** - Styrkt av Ovanåkers kommun och Arbetsförmedlingen

Du ska uppfylla Aefabs krav gällande skulder och betalningsanmärkningar

Aefab tar kreditupplysning på alla som blir aktuella för ett hyressavtal på lägenhet.

- Du får inte ha någon skuld till Aefab eller annan hyresvärd.
- Du får inte ha någon oreglerad skuld eller betalningsanmärkning.

Om du som bostadssökande har skulder och/eller betalningsanmärkningar sker en individuell prövning. Vid denna prövning beaktas särskilt antalet betalningsanmärkningar, ålder på dessa, storlek på skulden samt om skulden är betald.

Du som avtalsinnehavare ska bo och vara folkbokförd i lägenheten

Den som står på hyresavtalet ska bo och vara folkbokförd i lägenheten. För gymnasieelever där föräldrar står på avtalet görs särskild prövning.

Du ska ha en gällande hemförsäkring

Från och med avtalsdatum ska du ha en gällande hemförsäkring.

Du kan enbart ha ett (1) hyresavtal för lägenhet hos Aefab

För att få ett nytt lägenhetsavtal hos Aefab ska alla tidigare lägenhetsavtal sägas upp.

Du ska ha skött din relation med Aefab de senaste 2 åren

Om du har misskött din relation med Aefab under de två senaste åren nekas du att skriva avtal. Vid misskött relation spärras du dessutom från att göra intresseanmälningar på Aefabs lägenheter under två års tid. Med misskött relation räknas:

- olovlig andrahandsuthyrning
- allvarliga störningar mot andra hyresgäster
- vanvård av lägenhet
- hot eller våld mot Aefabs personal som lett till polisanmälan
- verkställd avhysning
- övergiven lägenhet
- osant intygande

Du ska uppvisa goda referenser från tidigare hyresvärd

När du är aktuell för att skriva avtal ska du kunna styrka att du har goda referenser från tidigare hyresvärd. Är du redan hyresgäst hos Aefab gör vi intern kontroll av hyresinbetalningar och skötsel.

6. Hyresavtalet

Från det att vi har kontaktat dig via telefon eller mejl om att du tilldelats lägenheten, har du 3 arbetsdagar på dig att skriva under hyresavtalet. Det är ditt ansvar att vara tillgänglig när du tackat ja till en lägenhet. Undantag gäller endast om du i förväg meddelat Aefabs uthyrningsavdelning att det inte är möjligt på grund av speciella omständigheter. Aefab har rätt att annullera avtalet och erbjuda lägenheten till nästa i kön om du inte skrivit under hyresavtal inom överenskommen tid.

Skulle du som tackat ja ångra dig och du inte har undertecknat avtalet så annulleras det. Har vi skrivit ut avtalet har dina köpoäng nollställts och du har inte möjlighet att få tillbaka köpoängen. Du måste åter aktivera dig i bostadskön på Mina sidor och börja samla poäng igen. Har du skrivit på avtalet och ångrar dig gäller ordinarie uppsägningsregler.

EFTER ATT DU SKRIVIT UNDER DITT AVTAL

I samband med avtalstecknandet får du som ny hyresgäst information om vad som gäller innan och under boendetiden. Har du frågor om ditt boende efter du skrivit avtal kan du kontakta din bovärd eller huvudkontoret.

Om ni är två som ska stå på hyresavtalet

Om både du och din partner vill stå på avtalet måste du registrera din partner som medsökande innan intresseanmälan. Detta är speciellt viktigt i de fall då er sammanräknade inkomst krävs för att få ett hyresavtal. Registrera din partner som medsökande eller dig som medsökande till din partner i samband med att ni aktiverar er i Aefabs bostadskö eller ange detta i efterhand på Mina sidor. För att kunna stå som medsökande ska du vara make/maka/registrerad partner eller ska leva sammanboende under äktenskapslika former. I undantagsfall kan förälder stå med på avtalet. Individuell prövning görs.

Skrivas in på befintligt hyresavtal

För att en person ska kunna skrivas in på ett befintligt hyresavtal ska något av följande gälla:

- att personen är make/maka eller registrerad partner
- att personerna varit sammanboende enligt folkbokföringsregistret i minst tre (3) år och lever under äktenskapslika förhållanden.

Den tillkommande personen ska uppfylla Aefabs grundkrav. Poängen för den person som läggs till i ett befintligt avtal nollställs.

7. Förturer

En liten del av våra lägenheter tilldelas genom s.k. förtur. Giltiga förturer:

KOMMUNALA KONTRAKT

Dessa förturer godkänns av Ovanåkers kommun i samarbete med Aefab.

NYANLÄNDA

För att vara behjälpliga för människor som kommer från en nödsituation i andra länder tilldelas Arbetsmarknads- och Integrationskontoret ett överenskommet antal lägenheter.

NÄRINGSLIV

För att möjliggöra flytt till Ovanåkers kommun p.g.a. arbete har man möjlighet att ansöka om Näringslivsförtur. Läs mer på www.aefab.se.

8. När du har ett hyresavtal

Andrahandsuthyrning

Det är inte tillåtet att hyra ut sin lägenhet i andrahand.

Byta lägenhet - Direktbyte

Har du ett hyresavtal med Aefab kan du byta din hyresrätt mot:

- Annan hyresrätt
- Villa (kopia av köpekontrakt ska lämnas till oss)
- Bostadsrätt (kopia av köpekontrakt ska lämnas till oss)

Förutsättningen för direktbyte är att du avstår från din nuvarande hyresrätt i syfte att skaffa en annan bostad och att båda parter avser att permanent bosätta sig i respektive bytesobjekt. Kontakta oss för förfrågan om direktbyte.

Den du byter med ska uppfylla Aefabs grundkrav. De köpoäng du har i vår kö nollställs när du byter lägenhet via Direktbytet.

Lägenheterna besiktas och eventuella skador betalas eller åtgärdas innan bytet kan ske.

Om ett byte genomförs på oriktiga uppgifter kan hyresrätten förverkas, dvs grund för uppsägning av de kontrakt som är tecknade med Aefab. Avtalen måste vara påskrivna innan tidpunkten för bytet.

Du kan läsa mer om byte i Jordabalken 12 kap § 35 och på Hyresgästföreningens hemsida. Bilplats följer inte automatiskt med vid byten av lägenhetskontrakt.

Överlåtelse

För att överlåta ditt hyresavtal måste du ha ett godtagbart skäl. Överlåtelse kan ske tidigast två kalendermånader efter det att en komplett ansökan är Aefab tillhanda. För att överlåtelse av hyresavtal ska godkännas måste den som övertar avtalet uppfylla Aefabs grundkrav. Godtagbara skäl till överlåtelse av hyresavtal är:

SEPARATION – EN PART PÅ AVTALET

Den som vill överta hyresavtalet ska ha varit folkbokförd på samma adress i minst tre år, kontroll sker mot folkbokföringen. Insamlad köpoäng nollställs för den som tar över hyresavtalet. Hyresgästen som övertar hyresavtalet ska uppfylla Aefabs grundkrav.

SEPARATION – TVÅ PARTER PÅ AVTALET

Om två parter står på avtalet kan den ena välja att säga upp avtalet. Han/hon har tre månaders uppsägningstid gentemot den andra parten. Den kvarboende parten måste kontakta Aefab om han/hon vill bo kvar i lägenheten. I samband med separationen görs en bedömning om den part som ska bo kvar uppfyller Aefabs grundkrav.

DÖDSFALL

Vid dödsfall där den bortgångne står ensam på hyresavtalet kan den kvarboende överta hyresavtalet om den kvarstående varit folkbokförd på samma adress under minst två år eller haft för avsikt att sammanbo tills vidare. Make/maka eller registrerad partner kan alltid överta avtalet förutsatt att Aefabs grundkrav uppfylls. Kvarboende får behålla sina köpoäng.

ÖVERLÅTELSE TILL NÄRSTÅENDE

En hyresgäst som av någon anledning inte längre behöver sin lägenhet kan överlåta den till en närstående som han eller hon varaktigt sammanbott med i tre år och som är folkbokförd på samma adress.

VIKTIGT OM ÖVERLÅTELSE AV HYRESAVTAL

För att överlåtelser ska godkännas ska du som överlåter kontraktet inte längre använda lägenheten. Du kan därför inte överlåta kontraktet och samtidigt bo kvar i lägenheten. En inneboende har inte rätt att ta över hyresavtalet. En vän klassas aldrig som närstående. Kontroller mot folkbokföringsregistret kan komma att tas efter att bytet skett.

9. Uppsägning av lägenhet

- Uppsägningstiden är tre månader (räknas från och med kommande månadsskifte).
- Flyttar man inom Aefab är uppsägningstiden en månad.
- Flyttar man till Vård- och Omsorgsboende inom Ovanåkers kommun är uppsägningstiden en månad. Kopia på nytt hyresavtal erfordras.
- Vid dödsfall är uppsägningstiden en månad (kan bara sägas upp av dödsbodelägare och intyg från Skatteverket/begravningsbyrån ska uppvisas). Sker uppsägningen senare än tre månader efter dödsfallet, är uppsägningstiden tre månader.
- Uppsägningen ska vara oss tillhanda senast den sista dagen i månaden för att räknas som uppsagd aktuell månad. Undantag görs endast då den sista infaller en helgdag.
- Uppsägning sker genom besök hos uthyrning (ta med ID-kort) eller skriftligen på gällande hyresavtal eller via mejl info@aefab.se som innehåller produktnummer, personnummer och mejladress som vi kan verifiera via Mina sidor.
- Om den avflyttande samt den inflyttande hyresgästen kommer överens om att den inflyttande hyresgästen ska ta över lägenheten minst en månad (månadsskifte) tidigare kan en överenskommelse göras med oss om att skriva om hyresavtalet till annat datum. In- och avflyttande hyresgäst måste tillsammans besöka vår uthyrning och då vi löser den avflyttande hyresgästen från hyresavtalet och skriver nytt hyresavtal med inflyttande hyresgäst. Detta är en överenskommelse mellan in- och avflyttande och kan göras under förutsättning att vi godkänner detta
- Om det finns två parter på avtalet och den ena säger upp avtalet, sägs hela avtalet upp. Om den andra parten vill behålla avtalet måste denne omgående kontakta oss och göra anspråk på lägenheten. Den kvarboende parten måste uppfylla Aefabs grundkrav.
- Vid uppsägning bokas samtidigt en avflyttningsbesiktning.

10. Besiktningar

Avflyttningsbesiktning

Besiktningen bokas så snart som möjligt efter det att Aefab tagit emot en uppsägning. Normalt genomförs avflyttningsbesiktningen en till två veckor efter uppsägningen. En besiktningsman bedömer då normalt och onormalt slitage. Onormalt slitage ska åtgärdas inom uppsägningstiden. Om inte debiteras avflyttande hyresgäst vid utflytt.

Städbesiktning

Städbesiktningen bokas när Aefab tagit emot uppsägningen. Besiktningen genomförs nära inpå eller på avflyttningsdagen då flyttstädningen är genomförd. Bovärden besiktar flyttstädningen så att lägenheten är i godkänt skick vid återlämnandet.

Blir inte städningen godkänd och det finns tid kan avflyttande hyresgäst ges möjlighet att städa om. Måste en städfirma tillkallas debiteras kostnaden avflyttande hyresgäst.

Lägenheten ska vara godkänd och klar senast kl. 12.00 första vardagen efter avtalets slutdatum. Nycklarna lämnas till Bovärden vid godkänd städbesiktning.

Omflyttningsbesiktning

Om den avflyttande hyresgästen ska flytta inom Aefab bestånd, bokas omgående en omflyttningsbesiktning. En omflyttningsbesiktning är detsamma som en avflyttningsbesiktning.