

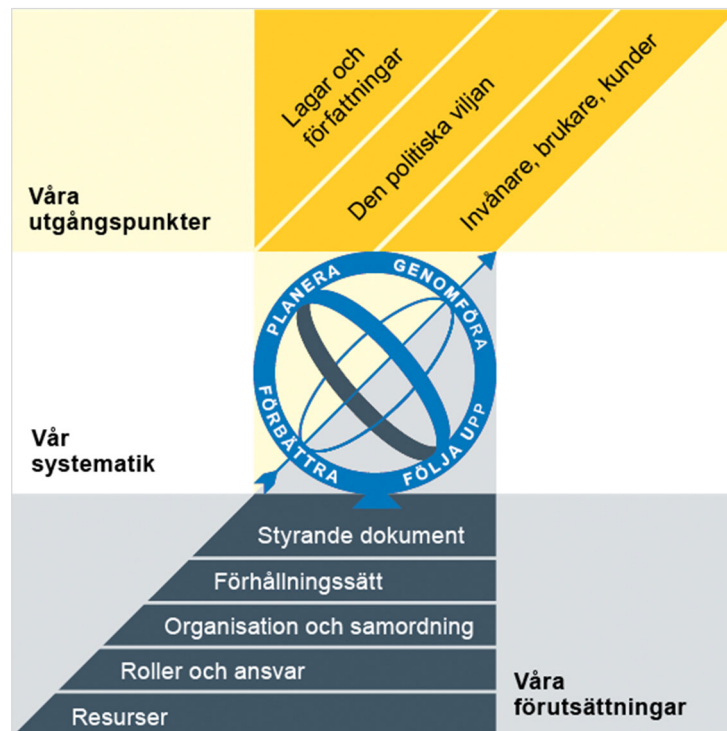
Anvisning för Boplats Göteborgs förmedling av lägenheter enligt AB Framtidens uthyrningspolicy fr o m 2020-09-01

Reglerande styrande dokument

Policy
Riktlinje
Regel
► **Anvisning**
Rutin
Instruktion

Göteborgs Stads styrssystem

Utgångspunkterna för styrningen av Göteborgs Stad är lagar och författningar, den politiska viljan och stadens invånare, brukare och kunder. För att förverkliga utgångspunkterna behövs förutsättningar av olika slag. Stadens politiker har möjlighet att genom styrande dokument beskriva hur de vill realisera den politiska viljan. Inom Göteborgs Stad gäller de styrande dokument som antas av kommunfullmäktige och kommunstyrelsen. Därutöver fastställer nämnder och bolagsstyrelser egna styrande dokument för sin egen verksamhet. Kommunfullmäktiges budget är det övergripande och överordnade styrande dokumentet för Göteborgs Stads nämnder och bolagsstyrelser.



Om Göteborgs Stads styrande dokument

Göteborgs Stads styrande dokument är våra förutsättningar för att vi ska göra rätt saker på rätt sätt. De anger vad nämnder/styrelser och förvaltningar/bolag ska göra, vem som ska göra det och hur det ska göras. Styrande dokument är samlingsbegreppet för dessa dokument.

Stadens grundläggande principer såsom demokratisk grundsyn, principer om mänskliga rättigheter och icke-diskriminering omsätts i praktisk verksamhet genom att de integreras i stadens ordinarie beslutsprocesser. Beredning av och beslut om styrande dokument har en stor betydelse för förverkligandet av dessa principer i stadens verksamheter.

De styrande dokumenten ska göra det tydligt både för organisationen och för invånare, brukare, kunder, leverantörer, samarbetspartners och andra intressenter vad som förväntas av förvaltningar och bolag. De styrande dokumenten ligger till grund för att utkräva ansvar när vi inte arbetar i enlighet med vad som är beslutat.

Styrande dokument			
Kommunala föreskrifter		Planerande och reglerande styrande dokument	
Normgivning mot enskild	Riktade styrande dokument	Planerande styrande dokument	Reglerande styrande dokument

Dokumentnamn: Anvisning för Boplats Göteborgs förmedling av lägenheter enligt AB Framtidens uthyrningspolicy fr o m 2020-09-01			
Beslutad av: vd	Gäller för: Boplats Göteborg AB	Diarienummer: [Nummer]	Datum och paragraf för beslutet: 2021-06-01
Dokumentsort: Anvisning	Giltighetstid: Tillsvidare	Senast reviderad: [Datum]	Dokumentansvarig: vd
<p>Bilagor:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Framtidenkoncernens uthyrningspolicy som gäller fr o m 1 september 2020. 2. Framtidenkoncernens anvisning för uthyrning av lägenheter 3. Checklista 			

Innehåll

Inledning	3
Syftet med denna anvisning	3
Vem omfattas av anvisningen.....	3
Bakgrund	3
Koppling till andra styrande dokument.....	3
Stödjande dokument.....	3
Anvisning	4

Inledning

Syftet med denna anvisning

Syftet med denna anvisning är att förtydliga hur Boplats Göteborg (Boplats) ska implementera Förvaltnings AB Framtidens nya uthyrningspolicy i sitt förmedlingsarbete och samtidigt säkerställa att Boplats Göteborg lever upp till sina ägardirektiv om transparens och likabehandling samt övriga lagkrav.

Vem omfattas av anvisningen

Denna anvisning gäller tillsvidare för förmedlarna och kundtjänst på Boplats Göteborg.

Bakgrund

Från och med den 1 september 2020 gäller Förvaltnings AB Framtidens nya uthyrningspolicy för förmedling av lägenheter. Det är policyn kring förmedling av externa lägenheter som primärt påverkar Boplats Göteborg.

De förändringar som detta innebär jämfört med tidigare är att endast skulder och betalningsanmärkningar, som är relaterade till boendet kontrolleras, när det gäller betalningshistorik. Dessutom ska Boplatsförmedlare ta referenser där det är möjligt för att säkerställa att hyresgästen inte har några allvarliga störningar.

Boplats ska även genom kontrollfrågor säkerställa att den föreslagna hyresgästen har förstått hyresvärdens villkor för att kunna teckna kontrakt.

Koppling till andra styrande dokument

Boplats Anvisning för förmedling av lägenheter.

Stödande dokument

Checklista för förmedling av Framtidenkoncernens lägenheter fylls i efter varje genomförd förmedling för att säkerställa att alla erforderliga kontroller genomförts

Anvisning

Granskning

Boplats har enligt avtalen med hyresvärdarna möjlighet att genomföra kontroller av inskickade lägenhetsannonser till Boplats innan de publiceras. Förmedlingsavdelningen har då ansvaret för att kontrollera och godkänna annonserna. Felaktiga eller ej kompletta annonser ska i förekommande fall rättas till eller skickas tillbaka till hyresvärderna. I nyproduktions- eller renoveringsprojekt där tillräckligt många likvärdiga lägenheter annonseras samtidigt med antagandet om att så många ansökningar inkommer att alla lägenheter i gruppen kan hyras ut, ska förmedlingsavdelningen lägga in dessa lägenheter i en grupperad annons. På så sätt kan Boplats säkerställa att den bostadssökande som har längst kötid får välja lägenhet först.

Villkor

Samtliga villkor som ställs på den bostadssökande ska anges i annonsen.

Då lägenheten avpublicerats rangordnas alla som uppfyllt de kriterier, som ligger i mallarna i förmedlingssystemet, automatiskt efter kötid. Boplats förmedlare avgör hur många sökande som ska kallas till visning.

Kontroller

När svarstiden efter visningen gått ut gör Boplats förmedlare en solvenskontroll, vilken är integrerad i systemet. I solvenskontrollen syns om det finns skulder eller anmärkningar som är relaterade till boendet de senaste 36 månaderna. Om det blir rött, måste en djupare undersökning genomföras, för att säkerställa att anmärkningarna inte ligger längre tillbaka än 24 månader. Boplats gör även en kontroll i Västfolket eller liknande system för att kontrollera att uppgifterna om antal boende i lägenheten överensstämmer med det som angivits i den bostadssökandes profil på boplats.se.

Boplats kontaktar även referenser om den sökande bor i hyresrätt eller bostadsrätt. Den sökande kan även i förekommande fall uppmanas att ladda upp intyg om t ex anställning och lönespecifikationer. Dokumentuppladdningen är integrerad direkt i Boplats förmedlingssystem.

Boplats säkerställer också att den sökande har förstått villkoren som beskrivs i annonsen gällande bl.a. inflyttningstid, att bostaden ska vara en permanentbostad och att AB Framtiden endast godkänner medsökande som är maka/make/sambo och att båda skall stå på kontraktet. Om villkoren inte uppfylls ska den sökande underkännas.

Slutligen tar Boplats även en fördjupad kreditupplysning, som bifogas tillsammans med förslaget på hyresgäst. Den delen av Boplats förmedlingssystem, som hyresvärderna har tillgång till, medföljer även eventuella intyg samt en checklista som förmedlaren fyller i för att säkerställa att alla kontroller genomförts. I checklistan finns utrymme för fritext, men dessa fält får enbart användas enligt följande:

Instruktioner för att fylla i checklistan

Grundläggande är att samtliga villkor ska stå i annonsen för att uppgifterna ska kontrolleras. Tänk på att inte skriva kommentarer om de bostadssökande i fritextfälten.

Kreditupplysning:	Efter genomför kontroll: Kryssa i rutan.
Om referens ej kunnat tas: (Fritextfält)	Skriv endast något av följande alternativ: Referenten ej nåbar Referenten lämnar ej ut referenser enligt sin egen policy
Om referensen inte avser hela perioden:	Skriv endast i datum för tid som omfattas av referensen t ex: Sökande har endast bott i den aktuella bostaden: datum för period. Referenten har själv endast kännedom om följande period: datum
Västfolket eller motsvarande: Om folkbokföringsadress ej stämmer, så utred:	Fyll i något av följande alternativ: Adressen i kreditupplysningen stämmer Har tillfälligt bott på annan adress i avvaktan på permanent bostad. Har glömt ändra folkbokföringsadress. Annan orsak.
Fastighetsbeteckning:	Fyll i fastighetsbeteckning från kreditupplysningen.
Civilstånd:	Stryk under/ringa in det som gäller. Gift / ogift
Om sökande är vårdnadshavare, kommer barnen att bo i lägenheten?	Svara med något av alternativen: Ja eller Nej eller Delvis

Spärr av sökande vid sent avhopp

Om den bostadssökande ångrar sig efter att Boplats skickat ärendet vidare som förslag till ny hyresgäst, så ska Boplats spärra den sökande i tre (3) månader.



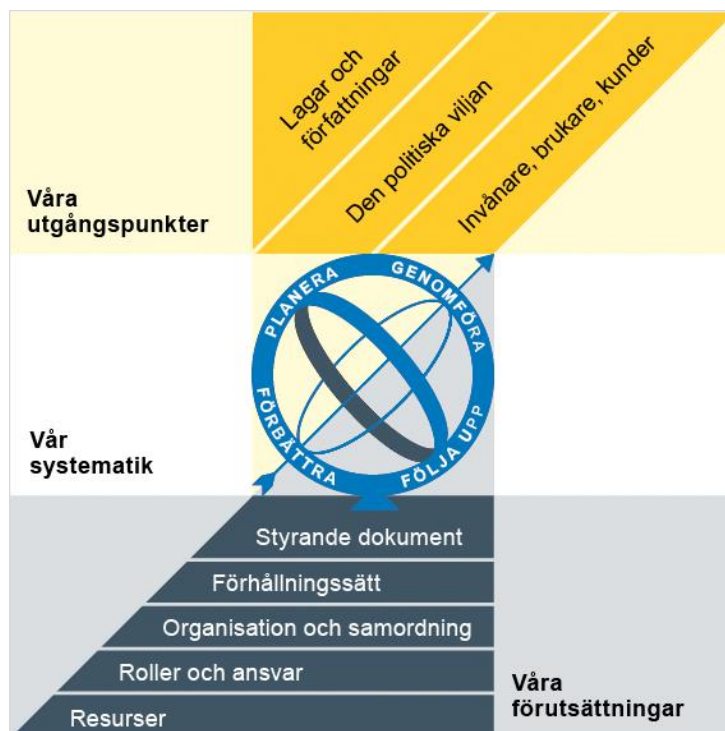
Framtidenkoncernens policy och regler för uthyrning av bostäder

Reglerande styrande dokument

- ▶ Policy
- Riktlinje
- Regel
- Anvisning
- Rutin
- Instruktion

Göteborgs Stads styrsystem

Utgångspunkterna för styrningen av Göteborgs Stad är lagar och författningar, den politiska viljan och stadens invånare, brukare och kunder. För att förverkliga utgångspunkterna behövs förutsättningar av olika slag. Stadens politiker har möjlighet att genom styrande dokument beskriva hur de vill realisera den politiska viljan. Inom Göteborgs Stad gäller de styrande dokument som antas av kommunfullmäktige och kommunstyrelsen. Därutöver fastställer nämnder och bolagsstyrelser egna styrande dokument för sin egen verksamhet. Kommunfullmäktiges budget är det övergripande och överordnade styrande dokumentet för Göteborgs Stads nämnder och bolagsstyrelser.



Om Göteborgs Stads styrande dokument

Göteborgs Stads styrande dokument är våra förutsättningar för att vi ska göra rätt saker på rätt sätt. De anger vad nämnder/styrelser och förvaltningar/bolag ska göra, vem som ska göra det och hur det ska göras. Styrande dokument är samlingsbegreppet för dessa dokument.

Stadens grundläggande principer såsom demokratisk grundsyn, principer om mänskliga rättigheter och icke-diskriminering omsätts i praktisk verksamhet genom att de integreras i stadens ordinarie beslutsprocesser. Beredning av och beslut om styrande dokument har en stor betydelse för förverkligandet av dessa principer i stadens verksamheter.

De styrande dokumenten ska göra det tydligt både för organisationen och för invånare, brukare, kunder, leverantörer, samarbetspartners och andra intressenter vad som förväntas av förvaltningar och bolag. De styrande dokumenten ligger till grund för att utkräva ansvar när vi inte arbetar i enlighet med vad som är beslutat.

Styrande dokument			
Kommunala föreskrifter		Planerande och reglerande styrande dokument	
Normgivning mot enskild	Riktade styrande dokument	Planerande styrande dokument	Reglerande styrande dokument

Dokumentnamn: Framtidenkoncernens policy och regler för uthyrning av bostäder			
Beslutad av: Förvaltnings AB Framtidens styrelse	Gäller för: Förvaltnings AB Framtiden och samtliga förvaltande dotterbolag i koncernen	Diarienummer: 2020-0048	Datum och paragraf för beslutet: 2020-04-02 §11
Dokumentsort: Policy och regler	Giltighetstid: Tills vidare	Senast reviderad: 2021-02-09 §17, dnr 2021-0003	Dokumentansvarig: VD

Innehåll

Inledning	4
Syftet med denna policy.....	4
Vem omfattas av policyn.....	4
Bakgrund	4
Koppling till andra styrande dokument	4
Stödjande dokument.....	4
Uppföljning och avsteg.....	4
Policy	5
Regler	6
Grundläggande krav vid uthyrning	6
Krav vid uthyrning via Boplats.....	6
Fördelning av lediga lägenheter.....	7

Inledning

Syftet med denna policy

Koncernens uthyrningspolicy syftar till att för såväl interna som externa målgrupper klarlägga bolagens övergripande principer för uthyrning i syfte att vara trovärdiga, rättvisa, transparenta och uppfylla ägarens krav.

Vem omfattas av policyn

Denna policy gäller till vidare för uthyrning av hyresrätter i samtliga förvaltande dotterbolag i Framtidenkoncernen.

Bakgrund

Föreliggande policy ersätter den av Förvaltnings AB Framtidens styrelse tidigare beslutade uthyrningspolicyn.

Nedanstående beslut i Kommunstyrelsen och övriga förändringar på bostadsmarknaden har medfört att uthyrningspolicyn har behövt ses över och revideras.

- Kommunstyrelsen beslutade 2018-06-13 att uppdra åt AB Framtiden att utveckla uthyrningspolicyn så att otillåten andrahandsuthyrning försvåras.
- Lagändring from 2019-10-01 (Lag 2019:523 om ändring i Jordabalken) "Hyresmarknad utan svarthandel och otillåten andrahandsuthyrning".
- Boplats blir bostadsförmedling i september 2019 och behov finns att förtydliga policy och regelverk när Boplats ska förmedla sökande som uppfyller bolagens krav.

Koppling till andra styrande dokument

För beskrivning av hur personuppgifter skyddas och behandlas i samband med uthyrning av bostäder hänvisas till respektive bolags hemsida.

Stödande dokument

I bolagen finns anvisningar och rutinbeskrivningar hur policyn tillämpas till stöd för uthyrningsverksamheten.

Uppföljning och avsteg

Uppföljning och analys av policyns effekter genomförs årligen för att bevaka om behov av revidering uppstår. VD i respektive bolag ska i enlighet med styrelsens arbetsordning redovisa avsteg från fastställd policy till styrelsen.

Policy

Koncernens uthyrningspolicy syftar till att för såväl interna som externa målgrupper klarlägga bolagens övergripande principer för uthyrning i syfte att vara trovärdiga, rättvisa, transparenta och uppfylla ägarens krav.

- Alla ska ha lika rätt och möjlighet att söka en bostad. En viktig utgångspunkt är alla människors lika värde. Vi ska verka för mångfald och integration.
- Vi ska bidra till att skapa trivsamma och trygga områden med nöjda hyresgäster i samverkan med övriga samhällsaktörer.
- Policyn grundar sig på lagar, ägardirektiv, affärsidé samt förturer enligt särskilda avtal och överenskommelser samt bolagets egna behov i samband med exempelvis renovering och ombyggnation.
- Vid erbjudande av lägenhet beaktas affärsmässiga principer och god kundvård.
- Två sökande kan stå gemensamt på hyreskontraktet. Kontraktsinnehavaren ska vara folkbokförd i lägenheten.
- För en ledig lägenhet skapas en uthyrningsprofil som baseras på hushållssammansättning och ålder. Dessutom finns olika profilboenden såsom gemenskapsboende, trygghetsboende och studentboende.
- Den som söker en lägenhet måste uppfylla grundläggande krav samt svara mot lägenhetens uthyrningsprofil.
- Alla intressenter ska erbjudas boendekalkyl via respektive bolags hemsida.

Regler

Grundläggande krav vid uthyrning

Antal personer som ska bo i den sökta lägenheten får vid kontraktsskrivningen högst uppgå till:

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

I utvecklingsområden med särskild uthyrningsregel prioriteras förvärvsinkomsttagare. I ett enskilt delområde får högst 80 procent av lägenheterna prioriteras för förvärvsinkomsttagare.

(Ett utvecklingsområde med särskild uthyrningsregel är ett område där särskilda insatser görs, ofta ett socioekonomiskt svagt område. Cirka en femtedel av koncernens lägenheter kan omfattas och berörda områden anges i koncernens affärsplan).

Krav vid uthyrning via Boplats

- Vid kreditkontroll får sökanden inte ha betalningsanmärkning som är relaterad till boende uppkommen de senaste 24 månaderna.
- Konstaterad störning av allvarligare slag de senaste 12 månaderna eller uppsägningsgrundande misskötsamhet godkänns ej. Regeln omfattar exempelvis kriminell verksamhet, hot eller våld, vanskötsel av lägenhet, oriktiga hyresförhållanden, upprepade störningar eller skuld till bostadsföretag.
- Blivande hyresgäster ska styrka att nuvarande boende ska avvecklas
- Kontraktssinnehavare ska ha behov av lägenheten för permanentboende.
- Kontraktssinnehavare ska utgöras av en fysisk person, inte företag eller organisationer med undantag för avtal via Göteborgs Stad.
- För gemensamt kontrakt ska sökande och medsökande vara gifta eller sambor med äktenskapsliknande samlevnad där syftet är att båda ska bo långsiktigt i lägenheten.
- Sökande och medsökande ska båda uppfylla samtliga krav i policyn.

Krav vid intern omflyttning

- Hyresgästen ska ha haft förstahandskontrakt i minst 12 månader i nuvarande lägenhet samt ha varit folkbokförd de senaste 12 månaderna *
- Hyresgästen får inte ha inkassokrav för hyran under det senaste 12 månaderna *
- Hyresgästen får ha max en (1) konstaterad störning, där hyresgästen meddelats skriftligt om att en störning förekommit, under de senaste 12 månaderna.

** Styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden beslutade på sitt sammanträde den 2021-02-09:*

- *att förlänga möjligheten att till och med 2021-06-30 godkänna undantag från uthyrningspolicyn och därmed göra det möjligt för hyresgäster som blivit drabbade av pandemin och fått inkassokrav under de senaste 12 månaderna att via intern omflyttning kunna byta till en lägenhet med lägre hyreskostnad.*
- *att förlänga möjligheten att till och med 2021-06-30 godkänna undantag från uthyrningspolicyn och därmed göra det möjligt för hyresgäster som blivit drabbade av pandemin att via intern omflyttning kunna byta till en lägenhet med lägre hyreskostnad även om de inte har haft förstahands-kontrakt och varit folkbokförda i nuvarande lägenhet i minst 12 månader.*

Fördelning av lediga lägenheter

1. Bolagets egna behov	Exempelvis vid renovering och ombyggnation
2. Avtal	Med Göteborgs Stad Med idéburna organisationer
3. Intern omflyttning	För bolagens egna hyresgäster samt hyresgäster hos Gårdstensbostäder. Hyresgäster hos Bostadsbolaget, Familjebostäder och Poseidon kan söka omflyttning till Gårdstensbostäder. Hyresgäster med längst boendetid i nuvarande lägenhet prioriteras först.
4. Boplats	Sökande med längst registreringstid på Boplats prioriteras först.

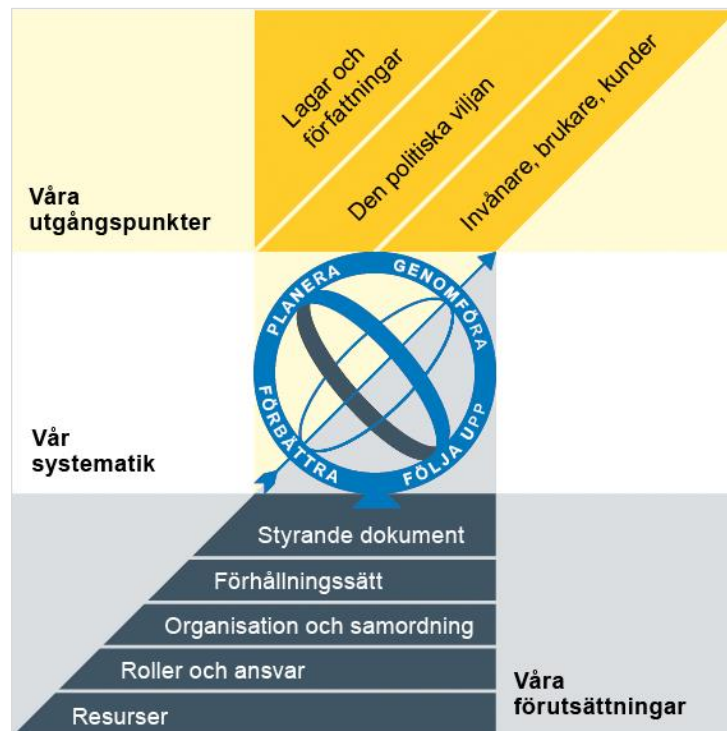
Framtidenkoncernens anvisning för uthyrning av bostäder

Reglerande styrande dokument

Policy
Riktlinje
Regel
► **Anvisning**
Rutin
Instruktion

Göteborgs Stads styrsystem

Utgångspunkterna för styrningen av Göteborgs Stad är lagar och författningar, den politiska viljan och stadens invånare, brukare och kunder. För att förverkliga utgångspunkterna behövs förutsättningar av olika slag. Stadens politiker har möjlighet att genom styrande dokument beskriva hur de vill realisera den politiska viljan. Inom Göteborgs Stad gäller de styrande dokument som antas av kommunfullmäktige och kommunstyrelsen. Därutöver fastställer nämnder och bolagsstyrelser egna styrande dokument för sin egen verksamhet. Kommunfullmäktiges budget är det övergripande och överordnade styrande dokumentet för Göteborgs Stads nämnder och bolagsstyrelser.

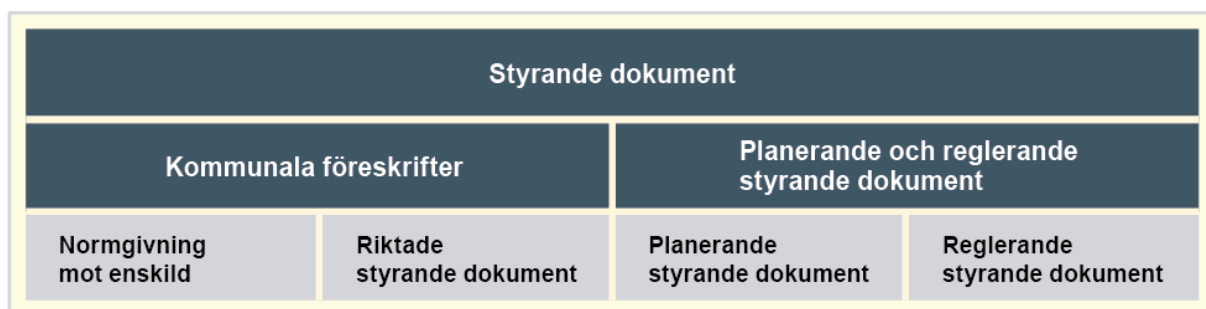


Om Göteborgs Stads styrande dokument

Göteborgs Stads styrande dokument är våra förutsättningar för att vi ska göra rätt saker på rätt sätt. De anger vad nämnder/styrelser och förvaltningar/bolag ska göra, vem som ska göra det och hur det ska göras. Styrande dokument är samlingsbegreppet för dessa dokument.

Stadens grundläggande principer såsom demokratisk grundsyn, principer om mänskliga rättigheter och icke-diskriminering omsätts i praktisk verksamhet genom att de integreras i stadens ordinarie beslutsprocesser. Beredning av och beslut om styrande dokument har en stor betydelse för förverkligandet av dessa principer i stadens verksamheter.

De styrande dokumenten ska göra det tydligt både för organisationen och för invånare, brukare, kunder, leverantörer, samarbetspartners och andra intressenter vad som förväntas av förvaltningar och bolag. De styrande dokumenten ligger till grund för att utkräva ansvar när vi inte arbetar i enlighet med vad som är beslutat.



Dokumentnamn: Framtidenkoncernens anvisning för uthyrning av bostäder			
Beslutad av: Koncernledning	Gäller för: Bostadsförvaltande dotterbolag inom Framtidenkoncernen	Diarienummer: 2021-0103	Datum och paragraf för beslutet: 2021-04-26
Dokumentsort: Anvisning	Giltighetstid: Tillsvidare	Senast reviderad: 2021-04-26	Dokumentansvarig: Stabschef

Innehåll

Inledning	3
Syftet med denna anvisning	3
Vem omfattas av anvisningen	3
Bakgrund	3
Koppling till andra styrande dokument	3
Anvisning	4
Del 1	5
Grundläggande krav vid uthyrning	5
Krav vid uthyrning via Boplats (extern uthyrning)	6
Krav vid internomflyttning	8
Uppföljning och avsteg	9
Del 2	10
Direktbyte	10
Överlåtelse	10
Andrahandsuthyrning	11
Förturer	12

Inledning

Syftet med denna anvisning

Syftet med denna anvisning är att vara ett stöd för tillämpning av *Framtidenkoncernens policy och regler för uthyrning av bostäder*, 2020-09-01.

Vem omfattas av anvisningen

Denna anvisning gäller tillsvidare för bostadsförvaltande dotterbolag inom Framtidenkoncernen.

Bakgrund

Anvisningen är ett stöd för tillämpningen av *Framtidenkoncernens policy och regler för uthyrning av bostäder*. Framtagandet av anvisningen omhändertar bland annat synpunkter från Stadsrevisionens årliga granskning 2020.

Det har också funnits ett behov av förtydliganden i samband med att Boplats blev bostadsförmedling september 2019 och ska förmedla sökanden som uppfyller bolagens krav.

Koppling till andra styrande dokument

Framtidenkoncernens policy och regler för uthyrning av bostäder, 2020-09-01

Anvisning

Framtidenkoncernens gemensamma anvisning för uthyrning av bostäder är uppdelad i två delar:

- **Del 1**

Tillämpning av Framtidenkoncernens policy och regler för uthyrning av bostäder, 2020-09-01. Avser extern uthyrning via Boplats samt internomflyttning inom koncernen.

- **Del 2**

Tillämpning för de förvaltande bolagens uthyrning vid direktbyten, överlåtelser andrahandsuthyrningar och förturer (Hyreslagen kap 12). Avser de förvaltande bolagens hantering av direktbyten, överlåtelser, andrahands-uthyrningar och förturer.

Tillämpningen är framtagen för underlätta vid förmedling av bostäder och vid behov avgör respektive bolags uthyrare hur policyn ska tillämpas.

- Kraven som ställs kontrolleras vid söktillfället.
- Erforderliga referenser tas i enlighet med uthyrningspolicyn. Referenser avser att klargöra kravet på skötsamhet och redovisa ev skulder som inte kommer fram vid UC.
- Kontroller av folkbokföring avser att motverka trångboddhet och förhindra oriktiga hyresförhållanden.

Del 1

Tillämpning av Framtidenkoncernens policy och regler för uthyrning av bostäder,
2020-09-01.

Grundläggande krav vid uthyrning

Antal personer som ska bo i sökt lägenhet

Antal personer som ska bo i den sökta lägenheten får vid kontraktsskrivningen högst uppgå till:

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

- Maxantalet är framtaget för att motverka problem med trångboddhet.
- Utgångspunkten är antalet gemensamt folkbokförda vid ansökningstillfället.
- Vid tveksamhet om uppgiften sökanden lämnar stämmer, ska intyg begäras om t ex vårdnadsförhållanden eller liknande. Utred så långt möjligt.
- Uppstår tveksamheter eller misstanke om oriktiga uppgifter ställ kontrollfrågor. Kontakta uthyraren på respektive bolag för samråd.
- Vi kan inte ställa krav på äktenskapsskillnad och ett gift par har möjlighet att leva som särbo.

Utvecklingsområden med särskild uthyrningsregel

I utvecklingsområden med särskild uthyrningsregel prioriteras förvärvsinkomsttagare. I ett enskilt delområde får högst 80 procent av lägenheterna prioriteras för förvärvsinkomsttagare.

(Ett utvecklingsområde med särskild uthyrningsregel är ett område där särskilda insatser görs, ofta ett socioekonomiskt svagt område. Cirka en femtedel av koncernens lägenheter kan omfattas och berörda områden anges i koncernens affärsplan.)

Som förvärvsinkomst räknas inkomster som är beskattningsbara enligt Riksskatteverkets definition samt studiemedel via CSN. Sökanden som har ekonomiskt bistånd eller etableringsersättning som sin huvudsakliga inkomstkälla godkänns inte.

Inkomst kontrolleras bara i koncernens utvecklingsområden med särskild uthyrningsregel där förvärvsinkomsttagare ska prioriteras. Där skall sökande styrka inkomst enligt ovan

grundkrav genom ex anställningsavtal, beslut om CSN etc samt senaste utbetalningsspecifikation. Kontrollsamtal ska ske vid handskrivna intyg eller annan tveksamhet kring intygets äkthet.

Det krävs ingen särskild nivå på inkomsten utan bara att det finns en inkomst.

I ett enskilt delområde får högst 80% av lägenheterna prioriteras för förvärvs-inkomsttagare. Vilka områden som ska omfattas av särskild uthyrningsregel fastställs årligen i koncernens affärsplan.

Antal lägenheter som prioriterats för förvärvsinkomsttagare följs upp på årsbasis via så kallade inflyttningskoder.

Krav vid uthyrning via Boplats (extern uthyrning)

Vid kreditkontroll får sökande inte ha betalningsanmärkning som är relaterad till boende uppkommen de senaste 24 månaderna.

- En icke reglerad skuld till ett bostadsföretag godkänns ej.
- Om en reglerad skuld till bostadsföretag är yngre än 12 månader från att den uppstod nekas sökande.
- I övrigt godkänns skulder.
- Skuldsanering godkänns under förutsättning att 24 månader har passerat sedan senaste betalningsanmärkning och att ingen skuld till bostadsföretag föreligger i enlighet med ovan krav.

Konstaterad störning av allvarligare slag de senaste 12 månaderna eller uppsägningsgrundande misskötsamhet godkänns ej. Regeln omfattar exempelvis kriminell verksamhet, hot eller våld, vanskötsel av lägenhet, oriktiga hyresförhållanden, upprepade störningar eller skuld till bostadsföretag.

- Konstaterad störning av allvarligare slag gäller 12 månader.
- Det finns ingen tidsgräns för uppsägningsgrundande misskötsamhet om noteringar finns kvar hos hyresvärderna där referenstagningen sker.

Som konstaterad allvarlig störning räknas de fall där det skickats en anmodan att vidta rättelse till hyresgästen. Det kan exempelvis handla om misskötsamhet såsom:

- Upprepade störningar
- Vanvård av lägenheten
- Kriminell verksamhet kopplat till bostaden
- Skuld till bostadsföretag
- Upprepade olaga hot eller grovt olaga hot mot hyresvärd, personal eller kringboende
- Förvaring av allmänfarligt material
- Oriktigt hyresförhållande under utredning, här skickas det inte ut en anmodan att vidta rättelse.

Som uppsägningsgrundande misskötsamhet räknas (Hyreslagen 12 kap 42 § hyresrättens förverkande):

- Obetalda hyror som lett till verkställighet av vräkning
- Upprepade störningar och ej vidtagit rättelse
- Kriminell verksamhet kopplat till bostaden
- Olovlig andrahandsuthyrning
- Otillåten handel med överlåtelse av hela eller delar av lägenheten
- Oskäligen ersättning vid andrahandsuthyrning
- Vållande till att ohyra finns i lägenheten eller att ohyra spridits i fastigheten
- Vanvård av lägenhet
- Förvägrat hyresvärden tillträde till lägenhet

Blivande hyresgäster ska styrka att nuvarande boende ska avvecklas

- Uppgifterna som lämnades vid registreringen på Boplats kontrolleras om de fortfarande stämmer.
- Sökanden ska via intyg styrka att nuvarande boende ska avvecklas.
- En bostad som används som fritidshus behöver inte avvecklas.
- Koncernen hyr ej ut lägenheter som komplementbostad och kontraktssinnehavaren ska ha behov av lägenheten som sin permanenta bostad. Någon ytterligare värdering av behovet görs ej.
- Om sökande t ex står noterad som utvandrad eller har samordningsnummer i folkbokföringen och uppger att detta är felaktigt – begär att sökande inkommer med intyg från ex Skattemyndigheten om uppgifterna stämmer eller inte.
- Samordningsnummer är bara till för att användas under en kortare övergångstid.

Kontraktssinnehavaren ska ha behov av lägenheten för permanentboende.

- Koncernen hyr ej ut lägenheter som komplementbostad och kontraktssinnehavaren ska ha behov av lägenheten som sin permanenta bostad. Någon ytterligare värdering av behovet görs ej.
- Om sökande t ex står noterad som utvandrad eller har samordningsnummer i folkbokföringen och uppger att detta är felaktigt – begär att sökande inkommer med intyg från ex Skattemyndigheten om uppgifterna stämmer eller inte.
- Samordningsnummer är bara till för att användas under en kortare övergångstid.

Kontraktssinnehavaren ska utgöras av en fysisk person, inte företag eller organisationer med undantag för avtal via Göteborgs stad.

- För att förebygga handel med hyreskontrakt hyr koncernen ut lägenheter till fysiska personer, inte till företag eller organisationer.
- Sökande med av Tingsrätten utsedd förvaltare godkänns. Referenstagning av personen sker på sedvanligt sätt.

För gemensamt kontrakt ska sökande och medsökande vara gifta eller sambor med äktenskapsliknande samlevnad där syftet är att båda ska bo långsiktigt i lägenheten.

- Gemensamt kontrakt är inte möjligt för föräldrar/barn, syskon och kompisar.
- Kontroll kan enbart göras på släktskap
- Finns det en medsökande hanteras ansökan gemensamt och båda tecknar kontrakt.
- Uppger sökande förändrade förhållande under processen måste en ny ansökan göras.

Begränsningen finns för att minska risken för handel med kötid. I sammanhanget är det värt att notera att gifta och sambor har ett starkt skydd i lagstiftningen gällande rätt att överta lägenheten vid separation eller dödsfall oavsett om det funnits ett gemensamt kontrakt eller inte.

Sökande och medsökande ska båda uppfylla samtliga krav i policyn.

- Båda sökande ska uppfylla samtliga krav för att få stå båda på kontraktet.
- Om inte båda sökande uppfyller kravet i sin helhet godkänns inte sökande.

Krav vid internomflyttning

- Hyresgästen ska ha haft förstahandskontrakt i minst 12 månader i nuvarande lägenhet samt ha varit folkbokförd de senaste 12 månaderna i lägenheten.
- Hyresgästen får inte ha inkassokrav för hyran under de senaste 12 månaderna.
- Hyresgästen får ha max en (1) konstaterad störning, där hyresgästen meddelats skriftligt om att en störning förekommit, under de senaste 12 månaderna.

- Hyresgästen skall ha haft kontraktstid minst tolv månader i nuvarande lägenhet. Gäller även sökande från Gårdstensbostäder.
- Hyresgästen ska vara folkbokförd och stadigvarande bo i nuvarande lägenhet.
- Hyresgästen ska ha skött sina betalningar (hyra/faktura) de senaste tolv månaderna såtillvida att inget inkassokrav har behövts skickas ut.
- Varken hyres- eller fakturaskuld till bostadsbolagen godkänns.
- Max en konstaterad störning där hyresgästen meddelats skriftligt om att en störning har förekommit, godkänns.
- Vid lägenhetserbjudande kan hyresgästen ha max ett pågående erbjudande åt gången.
- Om en sökande, under en period av sex månader, har fem nej tack/ej avhörd, spärras hyresgästen från omflyttning i sex månader.
- Under pågående andrahandsuthyrning kan förstahandshyresgästen sätta upp sig på omflyttningsplatsen.

Fördelning av lediga lägenheter

1. Bolagets egna behov

Exempelvis vid renovering och ombyggnation

2. Avtal

Med Göteborgs Stad Med idéburna organisationer

3. Intern omflyttning

För bolagens egna hyresgäster samt hyresgäster hos Gårdstensbostäder. Hyresgäster hos Bostadsbolaget, Familjebostäder och Poseidon kan söka omflyttning till Gårdstensbostäder. Hyresgäster med längst boendetid i nuvarande lägenhet prioriteras först.

4. Boplats

Sökande med längst registreringstid på Boplats prioriteras

Uppföljning och avsteg

Uppföljning och analys av policyns effekter genomförs årligen för att bevaka om behov av revidering uppstår. VD i respektive bolag ska i enlighet med styrelsens arbetsordning redovisa avsteg från fastställd policy till styrelsen.

- Avsteg ska godkännas av respektive dotterbolags styrelse eller via beslutad delegation till VD.
- Avsteg sammanställs och rapporteras årligen till respektive dotterbolags styrelse.
- Avsteg dokumenteras via inflyttningskod i fast2 (för spårbarhet).

Del 2

Tillämpning för de förvaltande bolagens uthyrning vid direktbyten, överlåtelse, andrahandsuthyrningar och förturer (Hyreslagen kap 12).

Direktbyte

Sökanden ska ha beaktansvärda skäl och bytet ska inte medföra olägenhet för hyresvärden d v s bytesparten ska vara skötsam och kunna betala hyran och att inga andra skäl talar emot bytet, som otillåten ersättning. Det är förbjudet (straffbart) både att begära ersättning för och att betala för hyresrätter.

Prövning av hyresgästen sker utifrån uthyrningspolicyn.

Beaktansvärda skäl kan vara:

- Ändrade familjeförhållanden, ekonomi eller studie-/arbetsort
- Att hyresgästen får förbättrad bostadsstandard genom bytet
- Behov av hiss eller lägenhet i bottenplan

Hyresgästen ska ha bott i minst 1 år i nuvarande bostad med förstahandsavtal och skälen för byte ska ha uppstått efter tillträdet till lägenheten. Hyresgästens permanenta boendesituation ska lösa sig genom bytet.

Om annat boende redan är ordnat godkänns inte bytet (sk skenbyte).

Om en av parterna ångrar sig och tar tillbaka sin ansökan kan inte bytet slutföras av någon i byteskedjan.

Direktbyte mellan olika boendeformer (hyresrätt mot bostadsrätt/eget hus) godkänns inte.

Överlåtelse

Om den som är kontraktssinnehavare inte ska behålla lägenheten utan vill överlåta den på den andra parten ska begäran om överlåtelse göras.

Godkända anledningar till överlåtelse av hyresavtal är:

- Separation - Den som vill överta hyresavtalet ska ha varit folkbokförd på samma adress i minst tre år, kontroll sker mot folkbokföringen. För make/maka finns ingen tidsgräns för sammanboendet.
- Dödsfall - kvarboende kan överta kontraktet om de varit folkbokförda på samma adress under minst tre år eller haft för avsikt att sammanbo tills vidare. Make/maka eller registrerad partner kan alltid överta avtalet förutsatt att grundkrav är uppfyllda.
- Överlåtelse till närstående – kan ske till en närstående som hen varaktigt sammanbor med och som varit folkbokförda på samma adress i minst tre år.

En person kan inte kvalificera sig för att få ta över en lägenhet bara genom att vara folkbokförd på lägenhetens adress utan det kräver att den som kontraktet överlåts till varaktigt har sammanbott i lägenheten. Det är bara den som rent faktiskt har bott i lägenheten som kan ha rätt att ta över den

Som närstående räknas i första hand föräldrar, barn, syskon och sambor. I vissa fall kan också andra släktingar komma i fråga, till exempel barnbarn och syskonbarn. I undantagsfall kan personer som inte är släkt räknas som närstående.

En vän klassas aldrig som närstående.

En inneboende har inte rätt att ta över lägenheten. Det gör ingen skillnad om den inneboende är en närstående person, till exempel ett barnbarn som är inneboende hos sin mormor eller morfar, så länge de inte varaktigt är sammanboende och är folkbokförda på adressen.

Andrahandsuthyrning

- Andrahandsuthyrning kräver alltid ett godkännande från hyresvärderna.
- Förstahandshyresgästen ska vara skötsam och inte ha skulder till bolaget för att andrahandsuthyrning ska godkännas.

Det ska finnas beaktansvärda skäl för att få hyra ut en lägenhet i andrahand:

- Tillfälligt arbete/studier på annan ort eller i annat land. Arbetsgivarintyg eller studieintyg erfordras. Orten bör ej ligga inom normalt pendlingsavstånd dvs restid ca 3 tim/dag eller ca 20 mil/dag).
- Provbo i ett parförhållande. Paret får inte ha bott tillsammans tidigare. Vid samboprövning måste du uppge sambos namn, personnummer samt kopia på sambons hyreskontrakt eller annat bevis på bostad.
- Längre utlandsvistelse (minst fyra månader). Kopia på biljett erfordras.
- Sjukhusvistelse eller annat tillfälligt boende på grund av ålder eller sjukdom. Läkarintyg erfordras.
- Andra beaktansvärda skäl. Det ska vara särskilda situationer där hyresgästen har påtagliga skäl att inte använda lägenheten, men samtidigt skäl att behålla anknytning till den. Exempel kan vara vård av anhörig i dennes hem, fängelsevistelse eller militärtjänstgöring.
- Att bara pröva annat boende är ej godkänd anledning.
 - Minsta tid för uthyrning är tre månader. En andrahandsuthyrning kan i undantagsfall maximalt pågå i 3 år t ex vid studier eller fängelsestraff.
 - Andrahandshyresgästen har inte rätt att ta över kontraktet vid andrahandsuthyrningens upphörande.
 - Vid utlandsvistelse skrivs en företrädesfullmakt att gälla under uthyrningsperioden.
 - Förstahandshyresgästen bör vid två års uthyrning eller längre avtala bort besittningsskyddet med andrahandshyresgästen.
 - Förstahandshyresgästen kan aldrig frånskriva sig ansvaret för lägenheten när det gäller hyresbetalningar och ev störningar eller andra uppsägningsgrundande orsaker.
 - Det är inte tillåtet att hyra ut lägenheten i vinstsyfte eller som hotellboende inkl Airbnb
 - Den hyra andrahandshyresgästen betalar ska inte vara högre än den som aviseras. Om bostaden hyrs ut möblerat finns möjligheten till ett påslag på max 15%. Om el, bredband eller liknande ingår i hyra. kan även dessa kostnader ingå. Vid

otillåten andrahandsuthyrning eller oskäligen hyra riskerar förstahandshyresgästen sitt kontrakt samt risk att få böter och fängelse.

Det finns möjlighet att hyra ut en del av lägenhet, att ha en inneboende och ta ut hyra, för den del av lägenheten som inneboende disponerar. Finns det fler inneboende får den sammanlagda hyran de betalar inte överstiga aviserad hyra. Rätten att ha inneboende gäller bara när hyresgästen själv bor i lägenheten.

Förturer

- Enligt policyn kan förtur ges enligt särskilda avtal och överenskommelser med Fastighetskontoret.
- Inga medicinska förturer godkänns. Ärendet hänvisas till socialtjänsten.
Undantag medges där FK beviljat hyresgästen installation av sk trapphiss och hyresvärden godkänt installationen. Där kan bolaget istället erbjuda förtur till en bostad i markplan eller med hiss. Vilket är ekonomiskt och socialt mer hållbart.
- Övriga förtursärenden hänvisas till Fastighetskontoret.

Checklista sökande/medsökande av lägenhet hos AB Framtiden

OBJEKTSNUMMER: [Klicka eller tryck här för att ange text.](#)

Kreditupplysning

Mall prövning (att inga hyresrelaterade skulder finns) Kontroll genomförd

Referens

Referens tagen avseende skulder (24 mån) eller störning (12 mån),
eller obetalda hyror i närtid Ja Nej

Om referens ej kunnat tas, skriv kommentar: [Klicka eller tryck här för att ange text.](#)

Om referensen inte avser hela perioden, skriv
kommentar: [Klicka eller tryck här för att ange text.](#)

Västfolket

Stämmer folkbokföringsadress med adress i ansökan Ja Nej

Om nej, utred om sökande verkligen
bor på adressen de uppger [Klicka eller tryck här för att ange text.](#)

Äger sökande fastighet/bostadsrätt? Ja Nej
Om ja, fastighetsbeteckning: [Klicka eller tryck här för att ange text.](#)

Sökandes civilstånd? [Klicka eller tryck här för att ange text.](#)

Information om sökande

Finns hyresavtal hos annan hyresvärd? Ja Nej
Om ja, hos vilken hyresvärd? [Klicka eller tryck här för att ange text.](#)

Antal personer i hushållet som skall bo i lägenheten? [Klicka eller tryck här för att ange text.](#)

Antal barn och ålder? [Klicka eller tryck här för att ange text.](#)

Om sökande är vårdnadshavare, kommer barnen
att bo i lägenheten? [Klicka eller tryck här för att ange text.](#)

Den bostadssökande har bekräftat att hen förstått att
både huvud- och medsökande ska stå på kontraktet och
försäkrar att de uppfyller villkoren för detta? Ja Nej

Att sökande förstått när det är tillträde till lägenheten Ok

Att sökande är informerad om innebörden av sanningsförsäkran. Ok

Övrig information till uthyrare: [Klicka eller tryck här för att ange text.](#)

Att fylla i när det finns särskilda villkor för uthyrning

Trygghetsboende, seniorboende:

Finns det hemmavarande barn

Ja

Nej

Utvecklingsområde:

Deklarerad inkomst finns

Ja

Nej

Student:

Antagningsbesked från utbildning i Göteborg

Ja

Nej

Kortidsavtal:

Har sökande barn

Ja

Nej