

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 hyresvärden.
- 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.