

Policy för uthyrning

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. Som tillägg till våra egna köer lämnar vi även en andel lediga lägenheter till Bostadsförmedlingen i Stockholm. Järfällahus förbehåller sig rätten att frånga turordningen i befintliga köer vid behov av omflyttningar under omfattande renoveringar i beståndet samt vad som anges i nedan dokument.

1.1 Järfällahus bostadskö

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 bostadskö 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) inom Stockholmslän 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.

1.2 Köregler och poäng

För att fortsätta samla köpoäng behöver du löpande logga in minst en gång under en 12-månaders period 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 raderas både din kötillhörighet och dina köpoäng. Du kan aktivera dig i kön på nytt.

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

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

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, förutom personer som faller inom p 1.9. Vi godkänner inte att du har skuld hos Kronofogden eller betalningsanmärkningar.

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

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 00 kr/år. Borgensmannen får inte ha några betalningsanmärkningar eller ha ett ytterligare borgensåtagande för annan hyresgäst hos Järfällahus.

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. Om du som befintlig hyresgäst flyttar inom beståndet ska den lägenhet du lämnar vara 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. Enligt ditt hyreskontrakt har du tre månaders uppsägningstid på befintlig lägenhet. Det innebär att en flytt via kön kan medföra en eller flera dubbelhyror.

Vi som bolag arbetar aktivt för trygga boendemiljöer i alla våra bostadsområden. Våra kontroller inför avtalstecknande ska utföras i linje med det arbetet.

Bostad direkt

Lägenheter kan vid behov, när bolaget har skäl att tro att vakanser kan uppkomma, annonseras via Bostad direkt, vilket innebär att de är lediga för snabbt tillträde. Här gäller inte köpoängen. Du anmäler ditt intresse via annonsen. Du som visat intresse först och blir godkänd efter vår sedvanliga kontroll får lägenheten. När du tecknat hyreskontrakt via Bostad direkt raderas din kötillhörighet och dina köpoäng i Järfällahus bostadskö. Du kan aktivera dig i kön på nytt.

Korttidsavtal

Korttidsavtal kan tecknas för lägenheter i de områden som ingår i vårt omfattande renoveringsprojekt. Vid tecknande av korttidsavtal behåller du din köpoäng i Järfällahus bostadskö.

Seniorkön

Seniorkön är en separat kö för personer över 60 år, i övrigt gäller samma regler för uppdatering och inkomstprövning som för Järfällahus bostadskö.

Trygghetsboende

Trygghetsboende är en boendeform där personer över 60 år kan ställa sig i kö. För att kunna anmäla intresse för lägenheter och teckna avtal i trygghetsboendet behöver du ha fyllt 65 år. I övrigt gäller samma regler för uppdatering och inkomstprövning som för Järfällahus bostadskö.

Ungdomskön

Ungdomskön är en separat kö för ungdomar i åldern 16-26 år. Ungdomskön fungerar på samma sätt som Järfällahus bostadskö, 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 Järfällahus bostadskö
- Endast en person kan stå på kontraktet
- Kontraktet kan inte överlåtas till annan person
- Lägenheten kan endast bytas mot annan ungdomslägenhet

Studentkön

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

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

1.3 Förutsättning för uthyrning till anställda och andrahandsuthyrning

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.

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.

1.4 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 punkt 1.2 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.jarfallahus.se och heter "Bytesansökan". Om bytet gäller två lägenheter hos Järfällahus ska två separata bytesansökningar fyllas i, dvs en blankett för varje lägenhet.

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.

1.5 Överenskommelse med Socialnämnden i Järfälla kommun

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.

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 provas 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

1.6 Förtur i bostadskön för personer utsatta för våld i nära relation

Personer, redan bosatta i Järfälla, som är utsatta för våld i nära relation ska kunna få förtur i bostadskön. Bedömning av förtur görs av Socialtjänsten i Järfälla kommun som därefter kontaktar Järfällahus för vidare handläggning. Kontroll av ekonomiska förutsättningar och övriga förutsättningar enligt 1.2 utförs och ska godkännas innan hyreskontrakt kan tecknas.

1.7 Förtur i bostadskön för socialsekreterare

Förtur i bostadskön ska kunna ges för socialsekreterare som ska påbörja en anställning i Järfälla. Järfälla kommun inkommer med en förtursförfrågan. Kontroll av ekonomiska förutsättningar och övriga förutsättningar enligt 1.2 utförs och ska godkännas innan hyreskontrakt kan tecknas. Förturen gäller i tre år utan besittningsskydd, varar anställningen längre än tre år erhålls besittningsskydd efter denna period.

1.8 Förtur i bostadskön för poliser

Förtur i bostadskön ska kunna ges för poliser som får en tjänsteplacering lokalpolisområde norrort. Kontroll av ekonomiska förutsättningar och övriga förutsättningar enligt 1.2 utförs och ska godkännas innan hyreskontrakt kan tecknas. Förturen gäller i tre år utan besittningsskydd, varar anställningen längre än tre år erhålls besittningsskydd efter denna period.

1.9 Undantag vid inkomstprövning för våldsutsatta samt ensamstående med barn

Ensamstående föräldrar och våldsutsatta personer, redan boende i Järfälla, ska kunna teckna avtal med försörjningsstöd som inkomst vid den individuella inkomstprövningen för bostad. Underlag på försörjningsstöd ska kunna styrkas. Uppföljning sker för att motverka risken för skenskilmässa och välfärdsbrott.