

Riktlinjer för uthyrning av bostäder och lokaler vid NVK

(Antagna av förbundsdirektionen 2004-06-17, § 113)

Bostadsansökan

1. Hyressökande skall fylla i NVK:s blankett "Ansökan om lägenhet".

Prövning

1. Kreditprövning bostadssökande

- a) Sökande skall ha någon form av inkomst, som bedöms vara av den storleksordningen att hyran kan erläggas, eller A-kassa med minst 6 månader kvar att stämpla.
- b) Ej ha oreglerad hyresskuld till NVK (förutom godkänd avbetalningsplan)
- c) Ej ha oreglerad hyresskuld till annan hyresvärd.
- d) Ej ha betalningsanmärkning av större omfattning (prövas i varje enskilt fall).

Vid sådan prövning kan i vissa fall icke tidsbegränsad borgen utan beloppsbegränsning från kreditvärdig borgensman godtas.

- e) För ungdom som flyttar från förälder till eget boende kan, med undantag från punkt a), godtas borgensförbindelse från förälder som av kommunen bedöms som kreditvärdig.

Borgen skall tecknas som proprieborgen i 12 månader samt omfatta förpliktelser enligt **bilaga 1**, dock för högst 3 månaders hyresskuld.

2. Kontroll hos tidigare hyresvärd angående störningar m.m.

3. Bostadssökande som inte klarar NVK:s prövning enligt punkt 1 och 2 hänvisas till socialförvaltningen.

Deposition

1. Hyresgäst skall deponera 1 000,- kr hos hyresvärden vid tecknande av hyresavtal, vilket får disponeras av hyresvärden för att på hyresgästens bekostnad utföra och/eller reglera sådana förpliktelser som åligger hyresgästen att svara för enligt hyresavtalet och som inte verkställt vid avflyttning. För det fall depositionen inte behöver utnyttjas återfås densamma utan ränta efter avflyttningsbesiktning.

För det fall hyresgästen bor kvar under tre år återbetalas depositionsavgiften utan ränta.

Flytt inom beståndet

1. Flytt inom beståndet kan medges om NVK bedömer skälen härför godtagbara.
2. Hyran för nuvarande lägenhet ska ha betalats i tid de senaste sex månaderna, eller godkänd avbetalningsplan ska ha följts.
3. Vid flytt inom det normala bostadsbeståndet (ej särskilda boendeformer) tillämpas normalt en månads uppsägningstid. Besiktning skall ske av den lägenhet som hyresgästen skall avflytta från och hyresgästen skall ersätta hyresvärden för onormalt slitage och för minskat bruksvärde till följd av hyresgästens åtgärder, innan något nytt kontrakt tecknas.

Återtagen uppsägning

Ny bedömning/kreditprövning genomförs som vid ny bostadsansökan.

Prövning av lokalhyresgäst

1. Kreditprövning

Huruvida kreditupplysning skall tas bedöms i varje enskilt fall. Allmänintresset att skapa arbetstillfällen kan ibland vara så stort att detta går före att säkra risken. Samråd sker i tveksamma fall med respektive medlemskommun. Utfört samråd skall dokumenteras av handläggaren.

Hyressökanden får ej ha känd betalningsanmärkning av större omfattning (prövas i varje enskilt fall). Vid sådan prövning kan i vissa fall icke tidsbestämd borgen utan beloppsbegränsning från kreditvärdig borgensman godtas.

Hyressökande får ej ha oreglerad hyresskuld till NVK (förutom godkänd avbetalningsplan).

Sen och utebliven hyresinbetalning

Sen hyresinbetalning skall stävjas genom

- att debitera dröjsmålsränta,
- att debitera kravavgift,
- att säga upp avtal, som inte följs.

Hyresfordran skall hanteras i enlighet med förslag till hantering av hyresfordran för bostäder respektive lokaler, **bilaga 2**.

Tidig ansökan om betalningsföreläggande innebär

- + större möjlighet att få in pengar då fordran är mindre,
- + sociala myndigheterna är mer villiga att betala om beloppet är lågt,
- + ränteförlusterna blir mindre vid mindre fordran,
- kan förlora vissa hyresgäster som kanske skulle göra rätt för sig.

Avbetalningsplaner skall upprättas och följas upp genom ekonomiservice vid Fagersta kommuns kommunledningskontor.

Hyresgäst i konkurs

Är det fråga om en bostadslägenhet har hyresvärden ingen rätt att säga upp hyresavtalet på grund av konkursutbrottet. Då gäller inte heller någon förmånsrätt i konkursen. Utnyttjar konkursboet inte sin uppsägningsrätt är det skyldigt att betala hyra. – försummas det skall vår handläggare på vanligt sätt säga upp avtalet på grund av förverkande. Uppsägningen skall delges konkursförvaltaren.

Vi får inte som lokalhyresvärd säga upp hyresavtalet i samband med konkurs om vi har godtagbar säkerhet. I normalfallet har vi inte det. Då skall vår handläggare så snart konkursen blir känd vidta åtgärder enligt 31 § hyreslagen, dvs skriftligen anfordra (begär) att konkursboet ställer godtagbar säkerhet eller påtar sig betalningsansvaret för hyran. Bekräftelsen skall vara skriftlig. Om konkursboet inte ställer godtagbar säkerhet eller påtar sig betalningsansvaret inom en månad efter anfordran får vi säga upp avtalet. Vi har rätt till hyra såväl före som efter konkursutbrottet, dock tidigast en månad från vår anfordran. Förverkandereglererna gäller, dvs vi kan på vanligt sätt säga upp avtalet på grund av förverkande. Uppsägningen skall delges konkursförvaltaren.

Vid konkurs har ansvarig uthyrare skyldighet att tillse att vår fordran bevakas i konkursen. Detta sker lämpligen på så sätt att uthyraren samtidigt med åtgärderna enligt föregående stycke tillställer konkursförvaltaren en sammanställning ur reskontran tillsammans med ett yrkande om ersättning för vår fordran.

Avflyttningsbesiktning

Avflyttningsbesiktning skall alltid göras. Hyresgästen skall vid avflyttning ersätta onormalt slitage och bristfällig städning.

Vid brist skall besiktningsmannen om möjligt i besiktningsprotokollet få hyresgästen att erkänna betalningsansvar för sådant som hyresgästen enligt avtal skall svara för. Detta kan lämpligen ske genom att det på besiktningsprotokollet längst ner står följande

"Hyresgästen erkänner betalningsansvar för följande anmärkningar till ett totalt belopp på.....kronor

Anmärkningar

.....

.....

.....

..... den.... /

Underskrift av hyresgäst

Störningar

Strävan skall vara att slippa vidta rättsliga åtgärder som slutar med att hyresgästen flyttar från lägenheten.

Normala steg

1. Den hyresgäst klagomål riktas mot skall kontaktas skriftligen, upplysas om att klagomål inkommit och erinras om att hyresvärden ser allvarligt på ett uppförande som stör grannarna, för det fall klagomålen är befogade. I skrivelsen skall också framhållas att om störningarna fortsätter har hyresvärden möjlighet att låta pröva deras rätt att bo kvar i lägenheten.

Samtidigt med brevet till hyresgästen bör också övervägas brev till grannarna, exempel ***bilaga 3-4***.

I vissa fall, då hyresgästen förverkat hyresrätten eller särskilt allvarlig störning begåtts, begärs vanlig handräckning hos kronofogdemyndigheten.

2. "Varningsbrev" se exempel ***bilaga 5***. I varningsbrevet måste anges det sätt på vilket hyresgästen skall vidta rättelse, dvs viken slags störning han förorsakat. Brevet skall skickas rekommenderat under hyresgästens vanliga adress (OBS! Ej med mottagningsbevis).

Fagersta som ovan

Harold Nilsson
Förbundschef