



Norra Västmanlands
Kommunalteknikförbund

Fagersta - Norberg

Handläggare
Linda Halldin Normann

Datum
2016-09-09

Diarienummer
2015.409 003

Riktlinjer för uthyrning av bostäder, lokaler och fordonsplatser hos Norbergs kommun, förvaltade av NVK (Antagna av förbundsdirektionen 2016-09-22, § 211)

Registrera dig som bostadssökande

Företag och organisationer kan inte stå i bostadskö. Du kan registrera dig som bostadssökande från den dag du fyller 16 år, men du kan inte börja söka bostad förrän du har fyllt 18 år.

Om både du och din partner vill stå på kontraktet måste ni registrera er som medsökande innan hyresavtal skrivs. Detta är även viktigt i de fall då er totala inkomst krävs för att få ett avtal. För att registrera dig som medsökande till din partner måste du antingen registrera dig i samband med din partner då ni ställer er i bostadskön eller ange detta i efterhand. För att bli godkänd som medsökande krävs att du och din partner lever under äktenskapslika förhållanden. NVK förbehåller sig rätten att göra en kontroll hos skatteverket.

NVK kommunicerar i huvudsak till alla bostadssökande via e-post. Det åligger därför dig som sökande att upprätthålla relevanta kontaktuppgifter.

Kösystemet

Kommunens lägenheter söks hos NVK:s uthyrningstjänst vid fastighetsavdelningen i Norberg.

Undantag gäller för nyproducerade lägenheter som marknadsförs och hyrs ut på annat sätt. Besök när sådan är aktuell respektive nyproduktionsprojekt på NVK:s hemsida för mer information om uthyrningen.

Det finns endast en kö där samtliga lägenhetstyper kan sökas. Tilldelning sker till den som stått längst tid i kö under förutsättning att denne uppfyller NVK:s grundkrav.

Kötiden är personlig och kan inte överlåtas eller läggas ihop med någon annans kötid för att få en längre tid. Förälders/vårdnadshavares kötid kan med andra ord inte överlåtas till dennes barn.

Postadress
Norra Västmanlands
Kommunalteknikförbund
Box 2
737 21 FAGERSTA
Besöksadress
Norbergsvägen 19

Telefon
0223-446 00
E-post
nvk@nvk.fagersta.se

Telefax
0223-164 30
Hemsida
www.nvk.fagersta.se

Postgiro
1331406-7
Bankgiro
5684-2719
Org.nr.
222000-1552

Det finns två undantag för när kötid kan överlåtas:

- Vid dödsfall kan kötid överlåtas till make/maka/registrerad partner/varaktigt sammanboende i två år under äktenskapslika former.
- Kötid kan också överlåtas om make/maka/registrerad partner/varaktigt sammanboende i minst två år under äktenskapslika former, permanent flyttar till vårdboende. Vårdboende innebär sjukhem, äldreboende eller gruppboende för personer med demenssjukdom och är ett så kallat särskilt boende eller annat varaktigt institutionsboende som kräver biståndsbeslut.

Kontroll sker i båda fallen mot folkbokföringen och kvarstående part måste ansöka om övertagande av kötid inom två år från dödsfallet/flytt till vårdboende. Intyg lämnas till NVK:s uthyrningstjänst.

Kötiden nollställs alltid när du får en lägenhet hos kommunen, detta gäller även vid lägenhetsbyten, överlåtelse samt då make/maka/sambo skrivs in på ett befintligt avtal.

Boende hos kommunen samlar kötid per automatik från inflyttningsdatum på gällande hyresavtal. Du som bor hos kommunen får tillgodoräkna dig din boendetid som kötid. Make/maka/registrerad partner samt sambo som kan visa att de levt under äktenskapsliknande förhållande kan också få tillgodoräkna sig sin egen boendetid som kötid. Kontroll görs mot folkbokföring.

Kommunens grundkrav för att få hyra en lägenhet

För att ha möjlighet att få hyra en lägenhet hos kommunen måste du uppfylla NVK:s grundkrav:

- Du är myndig.
- Du uppfyller NVK:s krav för skulder och betalningsanmärkningar.
- Du uppfyller NVK:s inkomstkrav.
- Du har inte misskött din relation med kommunen/NVK eller annan hyresvärd under de senaste två åren.

- Du kan enbart ha ett lägenhetsavtal hos kommunen.

Om du inte uppfyller kommunens grundkrav kan du inte få ett hyresavtal hos kommunen.

Skulder och betalningsanmärkningar

För att du ska uppfylla NVK:s krav för skulder och betalningsanmärkningar krävs följande (detta gäller för samtliga som ska stå på hyresavtalet):

- Du får inte ha några hyresskulder till kommunen eller annan hyresvärd.
 - Du får inte ha någon betalningsanmärkning från de senaste 12 månaderna.
- Vid oreglerade skulder till kommunen är du spärrad från att söka lägenhet hos kommunen tills dess att din skuld är reglerad. Vid betalningsanmärkningar spärras du att söka lägenhet tills den senaste betalningsanmärkningen är äldre än 12

månader. Borgensman eller deposition godkänns inte. Kötid samlas under den tid då du är spärrad från att söka lägenhet.

Kreditupplysning tas normalt på alla sökande som erbjuds visning på en lägenhet. Vid flyttning inom kommunens bestånd tittar vi på hur du som hyresgäst har skött dig det senaste året gällande hyresbetalningar och störningar. Anmärkning kan det leda till att du inte blir godkänd som hyresgäst till den nya lägenheten.

Inkomstkrav

För att uppfylla NVK:s inkomstkrav gäller följande:

- Din aktuella månadsinkomst, eller förväntade inkomst som kan styrkas, efter skatt ska vara av den storleksordningen att hyran kan erläggas enligt NVK:s uthyrares bedömning och inkomsten ska vara garanterad minst sex månader framåt i tiden. Är ni två som skall stå på hyresavtalet är det den sammanlagda inkomsten som bedöms.
- Om du eller din eventuella medsökande har ett skuldsaldo hos Kronofogdemyndigheten krävs att er månadsinkomst efter skatt är dubbelt så hög som månadshyran.

Detta gäller dock inte för dig som beviljats skuldsanering. Då krävs att din aktuella månadsinkomst efter skatt överstiger månadshyran, förutsatt att inga nya skulder har tillkommit.

Som inkomst klassas följande:

- lön från arbete/anställning/egen näringsverksamhet
- A-kassa eller annan arbetsmarknadspolitisk ersättning
- studiemedel
- pension
- kapitalinkomst – OBS! innebär att ränta på kapital räknas som inkomst, inte likvida medel på bankkonto.
- försörjningsstöd beviljat av den egna kommunen
- skattepliktig och icke skattepliktig ersättning från Försäkringskassan, såsom:
 - a) föräldrapenning, graviditetspenning, sjukpenning, sjukersättning etc. (skattepliktig)
 - b) barnbidrag, bostadsbidrag, flerbarnstillägg, handikappersättning, underhållstöd, etableringsersättning etc. (ej skattepliktiga)

Se Försäkringskassans hemsida för gällande giltiga ersättningar.

Innan avtal kan skrivas gör NVK alltid en inkomstprövning på dig som sökande. Det är ditt ansvar att senast vid avtalsskrivning visa arbetsgivarintyg, lönespecifikation eller andra relevanta intyg för att styrka din nuvarande inkomst. För person med egen näringsverksamhet kan genomsnittlig inkomst det senaste året godtas. Kan du inte styrka din inkomst kommer lägenheten att tilldelas nästa person i turordningen.

Vid försörjningsstöd och etableringsersättning följer NVK försörjningsstödet riktlinjer för högsta godtagbara boendekostnad.

För ungdom som flyttar från förälder till eget boende kan, med undantag från inkomstkravet, godtas borgensförbindelse från förälder som av kommunen/NVK bedöms som kreditvärdig. Borgen ska tecknas som proprieborgen i 12 månader samt omfatta förpliktelser enligt bilaga 1, dock för högst tre månaders hyresskuld.

Vad innebär misskött relation med kommunen/NVK eller annan hyresvärd?

Om du har misskött din relation med kommunen/NVK eller annan hyresvärd under de två senaste åren nekas du att skriva avtal. Som misskött relation räknas:

- olovlig andrahandsuthyrning
- allvarliga störningar mot andra hyresgäster
- vanvård av lägenhet
- hot eller våld mot personal
- verkställd avhysning
- återtagen lägenhet.

Kontroll görs normalt hos tidigare hyresvärd.

Vid misskött relation spärras du från att göra intresseanmälningar till kommunens lägenheter under två års tid. Kötid kommer att samlas under den tid då du är spärrad från att söka lägenhet.

Undantag: om du hyr ut din lägenhet olovligt i andrahand riskerar du att bli av med din kötid.

För seniorlägenheter gäller också:

- Du måste vara minst 60 år när du söker en seniorlägenhet. Samma regler gäller för en andrahandshyresgäst eller vid direktbyte, minst 60 år!

För trygghetslägenheter gäller också:

- Du måste vara minst 70 år när du söker trygghetslägenhet. Samma regler gäller för en andrahandshyresgäst eller vid direktbyte, minst 70 år!

Så här söker du lägenhet

Kommunernas lägenheter söks hos NVK:s uthyrningstjänst vid fastighetsavdelningen i Fagersta respektive Norberg.

Undantag gäller för nyproducerade lägenheter som marknadsförs och hyrs ut på annat sätt. Besök när sådan är aktuell respektive nyproduktionsprojekt på NVK:s hemsida för mer information om uthyrningen.

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

Huvudsakligt uthyrningsförfarande med kötid; visning och tilldelning av lägenhet

Visning av den tillgängliga lägenheten erbjuds till de tre som uppfyller NVK:s krav gällande betalningsanmärkning.

Om du blir erbjuden visning är det ditt ansvar som hyressökande att kontakta befintlig hyresgäst och boka visningstid, men befintlig hyresgäst måste vara behjälplig med att visning av lägenheten kan ske. Inom fem dagar behöver du ge ett besked om du vill ha lägenheten eller ej. Svarar du inte alls räknas ditt svar som ett nej.

Den person med längst kötid och som uppfyller kommunens grundkrav tilldelas lägenheten.

Har du blivit erbjuden lägenheten måste du vid avtalsskrivning kunna styrka att du har en inkomst som motsvarar NVK:s inkomstkrav. Kan du inte detta erbjuds lägenheten nästa person i turordningen.

Särskilda boendeprodukter

Seniorlägenhet

En seniorlägenhet kan sökas av dig som har fyllt 60 år. Lägenheten tilldelas den som uppfyller NVK:s grundkrav och har längst kötid. Seniorlägenheter är tillgänglighetsanpassade genom att de antingen har hiss eller ligger i markplan.

Trygghetslägenhet

En trygghetslägenhet kan sökas av dig som fyllt 70 år. Lägenheten tilldelas den som uppfyller NVK:s grundkrav och har längst kötid. En trygghetslägenhet är funktionellt utformad och erbjuder hiss eller markplan samt erbjuder gemensamhetslokal eller ligger i närheten av serviceboende.

Hyresavtalet

Från det att NVK har kontaktat dig via telefon eller mail om att du tilldelats hyresavtalet, har du 48 timmar på dig att bekräfta att du vill skriva kontrakt. Har NVK inte fått kontakt med dig inom 48 timmar så har NVK rätt att tilldela lägenheten till nästa person i kön. Det är därför ditt ansvar att vara tillgänglig när du tackat ja till en lägenhet.

Undantag gäller endast om den blivande hyresgästen i förväg meddelat NVK att så ej kan ske på grund av specifika omständigheter som godtas av NVK.

Skulle du som tackat ja ångra dig och du inte har undertecknat avtalet så annulleras det. Du får då tillbaka din kötid och ditt svar klassas som ett nej-svar. Är avtal tecknat gäller ordinarie uppsägningsregler.

I samband med avtalstecknande får den blivande hyresgästen en inflyttningsskema med diverse information om hur det är att bo i en kommunlägenhet samt annan praktisk information.

Du som står på hyresavtalet måste också vara den som bor i lägenheten.

Om en person önskar skrivas in i befintligt hyresavtal gäller något av följande:

- Att personen är make/maka eller registrerad partner.
- Att personerna varit sammanboende enligt folkbokföringsregistret i minst två år och lever under äktenskapligt förhållande.
- Kötiden nollställs för personen som skrivs in på befintligt hyresavtal.

Den tillkommande personen ska alltid uppfylla kommunens ordinarie grundkrav för uthyrning.

Särskilda villkor i hyresavtalet

- Familjestorlek; Maximala antalet personer som får bo i lägenheten ska anges i hyresavtalet till

1 r o k eller kv 3 personer

2 r o k 4 personer

3 r o k 6 personer

4 r o k 8 personer

5 r o k 10 personer

Antalet personer avser vuxna och barn.

- Hyresgästen är skyldig att ha hemförsäkring under hela hyrestiden. Gällande hemförsäkring skall delges hyresvärden vid kontraktstecknandet samt i övrigt vid anfordran under hyrestiden.

- En förutsättning för hyreskontraktet är att hyresgästen stadigvarande bor i och är skriven i lägenheten om inte kommunen/NVK medgett andrahandsuthyrning av lägenheten.

- Deposition

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 verkställts 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.

Uppsägning av lägenhet

- Uppsägningstiden för en lägenhet är tre månader (räknas alltid per den sista i månaden) förutom i de fall som anges nedan.

Uppsägningar ska vara NVK tillhanda senast den sista dagen i månaden för att kunna räknas som uppsagd aktuell månad. Undantag görs endast då den sista infaller en helgdag. I dessa fall räknas uppsägningar som inkommer per post följande vardag. Uppsägning som lämnas till NVK:s uthyrningstjänst följande vardag räknas inte.

- Flyttar man inom det ordinarie bostadsbeståndet hos kommunen med NVK som förvaltare är uppsägningstiden två månader.
- Vid dödsfall är uppsägningstiden en månad (kan bara sägas upp av dödsbodelägare och intyg från skatteverket/begravningsbyrån ska uppvisas). Sker uppsägning senare än tre månader efter dödsfallet, är uppsägningstiden tre månader.
- Uppsägning sker alltid skriftligt på gällande hyresavtal alternativt på NVK:s uppsägningsblankett som finns på www.nvk.fagersta.se eller att hämta hos NVK:s uthyrningstjänst.

För interna omflyttningar börjar kötiden att räknas från det nya avtalets inflyttningsdatum.

Kötid för parkering tas bort vid uppsägning.

- Om den avflyttande samt den inflyttande kommer överens om att den inflyttande ska ta över lägenheten minst en månad tidigare kan en överenskommelse göras med NVK om att skriva om hyresavtalet till annat datum. In- och avflyttande bokar då en gemensam tid med ansvarig uthyrare som, om det är möjligt, löser den avflyttande från hyresavtalet och skriver nytt hyresavtal med inflyttande. Detta är en överenskommelse mellan in- och avflyttande och kan göras under förutsättning att NVK godkänner detta. NVK måste först ha säkerställt lägenhetens skick genom besiktning.
- Vid återtagen uppsägning görs ny prövning som vid ny bostadsansökan.

Andrahandsuthyrning

NVK tillämpar hyresnämndens principer för andrahandsuthyrning. För att hyra ut sin lägenhet i andra hand krävs att man har ett beaktansvärt skäl, såsom:

- Tillfälligt arbete/studier på annan ort eller i annat land. Arbetsgivarintyg eller studieintyg erfordras.
- Särskilda familjeförhållanden. Ett skäl till detta kan vara när en hyresgäst vill provbo i ett parförhållande. För att beviljas detta får man inte ha bott tillsammans tidigare. Om du ska provbo i en lägenhet vill vi ha kopia på din kommande sambos hyresavtal/köpeavtal dit du flyttar.
- Längre utlandsvistelse (minst fyra månader). Kopia på biljett erfordras.
- Ålder eller sjukdom. En hyresgäst kan ha beaktansvärda skäl om han eller hon läggs in på sjukhus eller annat tillfälligt boende på grund av ålder eller sjukdom. Läkarityg 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. Ett exempel kan vara vård av anhörig i dennes hem.

Andrahandshyresgästen får inte ha några hyresskulder hos kommunen eller en misskött relation till kommunen eller NVK.

Ansökan om andrahandsuthyrning görs på särskild blankett som finns att hämta på www.nvk.fagersta.se eller hos NVK:s uthyrningstjänst. Ansökan beviljas normalt för sex månader eller ett år i taget. Därefter kan man ansöka om förlängning. Maximal tid för andrahandsuthyrning är två år per avtal, inga undantag. Vid provsambo gäller dock max ett år (inklusive tre månaders uppsägningstid). Skriftligt godkännande krävs från NVK för att få hyra ut lägenheten i andrahand. Förstahandshyresgästen är alltid ansvarig gentemot NVK vid utebliven hyresbetalning, störning och uppkomna skador i lägenheten.

En andrahandshyresgäst kan aldrig överta en lägenhet som hyrts i andra hand. Påkommen olovlig andrahandsuthyrning kan leda till vräkning och klassas som en misskött relation med kommunen/NVK vilket leder till att du inte har möjlighet att få en lägenhet hos oss de kommande två åren. Kontroller görs i kommunens bestånd.

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 NVK tillhanda. Ansökan görs via blankett om överlåtelse som kan skrivas ut på www.nvk.fagersta.se eller hämtas hos NVK:s uthyrningstjänst. För att överlåtelse av hyresavtal ska godkännas måste den som övertar avtalet uppfylla kommunens grundkrav.

Godkända anledningar till överlåtelse av hyresavtal är:

- Separation - en part på avtalet.

Den som vill överta hyresavtalet ska ha varit folkbokförd på samma adress i minst två år, kontroll sker mot folkbokföringen. Insamlad kötid nollställs för den som tar över hyresavtalet.

- Separation - två parter på avtalet.

Om två parter står på avtalet kan den ena välja att säga upp sin del. Han/hon har tre månaders uppsägningstid gentemot den andra parten.

- Dödsfall

Vid dödsfall där den bortgångne står ensam på hyresavtalet kan den kvarboende överta det om den kvarstående varit folkbokförd på samma adress under minst två år eller haft för avsikt att sammanbo tillsvidare. Make/maka eller registrerad partner kan alltid överta avtalet förutsatt att kommunens grundkrav uppfylls.

Kvarboende får sin egen boendetid som kötid.

- 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 sammanbor med och som är folkbokförd på samma adress. En inneboende har inte rätt att ta över hyresavtalet. En vän klassas aldrig som närstående.

Byta lägenhet

För att få tillstånd till lägenhetsbyte krävs att du har beaktansvärda skäl. Med detta menas:

- Ändrade familjeförhållanden; om behovet av en större eller mindre eller billigare lägenhet beror på exempelvis tillökning i familjen, inledande av nytt förhållande, separation eller dödsfall.
- Väsentligt ändrade ekonomiska förhållanden - önskemål om lägre hyra.
- Ändrade förhållanden på grund av studier eller arbetsplatsens läge.
- Väsentligt förbättrad bostadsstandard i form av till exempel en större och/eller nyrenoverad lägenhet kan utgöra ett beaktansvärt skäl.

Den som vill byta en lägenhet som han eller hon en gång har fått i byte (upprepat byte) måste ha ett starkare skäl om bytet sker inom cirka ett år från det han eller hon första gången fick lägenheten i byte. Du har rätt att byta din lägenhet med någon annan i kommunens bestånd under förutsättning att den du byter med uppfyller kommunens grundkrav. Du har enbart rätt att byta hyresrätt mot hyresrätt.

Ansökan om direktbyte görs via blankett som finns hos NVK:s uthyrningstjänst samt på www.nvk.fagersta.se. NVK genomför en sedvanlig prövning så att hyresgästerna uppfyller kommunens grundkrav. Då lägenhetsbyte görs sägs nuvarande avtal upp och lägenheten besiktigas. Hyresgästen ska ersätta kommunen för onormalt slitage och för minskat bruksvärde till följd av hyresgästens åtgärder innan något nytt kontrakt tecknas.

Observera att du alltid blir av med din kötid om du flyttar till en annan kommunlägenhet. Garage och fordonsplatser med separata avtal kan inte ingå i ett direktbyte.

Förtur

Kommunen/NVK arbetar även med förtur. Du som uttömt alla möjligheter att själv lösa din bostadssituation kan, om du uppfyller våra krav och något av listade skäl, skicka in en förfrågan om förtur. Du kan inte göra en förfrågan om en specifik lägenhet.

Krav för förtur

Du ska:

- uppfylla kommunens grundkrav
- vara folkbokförd och bosatt i kommunen
- inneha permanent uppehållstillstånd
- inneha svenskt personnummer
- ha uttömt alla möjligheter att själv lösa din boendesituation.

Godkända skäl för förtur

- Våld i nära relationer.

Fysiskt och psykiskt våld.

Kommunen/NVK väger in barnperspektivet.

- Allvarlig hotbild.

Hög risk att bli utsatt för våld.

Det ska finnas beslut om identitetsskydd.

- Varaktiga funktionshinder som ger konsekvenser i nuvarande bostad.

Fysiskt/psykiskt funktionshinder som gör att bostaden inte kan användas.

Tekniskt ej anpassningsbart boende, exempelvis badrum, trappor.

- Inneha permanent uppehållstillstånd och vara kommunplacerad i den kommun ansökan sker.

- Socialnämnden har behov av socialt kontrakt (ett förstahandskontrakt med socialförvaltningen med en andrahandsupplåtelse till den behövande, som efter en tid kan övergå till ett förstahandskontrakt om hyresförhållandet fugerar)

NVK äger inte ge förtur om Socialnämnden i Fagersta respektive Norberg inte prövat frågan om förtur och förordat sådan.

Ej godkända skäl för förtur

- Skilsmässa/separation
- Bostadslöshet
- Ekonomiska skäl
- Vantrivsel
- Trångboddhet
- Näringslivsförtur (fått jobb på orten och bor långt därifrån eller är en nyckelperson i större företag på orten)

Så här gör du:

Fyll i din förfrågan på särskild blankett som finns att hämta hos NVK:s uthyrningstjänst eller på www.nvk.fagersta.se
Blanketten och samtliga intyg mailas till nvk@nvk.fagersta.se eller skickas per post.

Hysesprövningen

Bostadssökande som inte klarar kommunens/NVK:s prövning enligt kraven ovan hänvisas till socialförvaltningen.

Fordonsplats (parkeringsplats, carport eller garage)

För att få hyra och köa till en parkeringsplats, carport eller garage hos kommunen måste du ha ett hyresavtal hos oss.

Det finns bara en väg till fordonsplats, via kötid där den med längst kötid får hyra fordonsplatsen. När du hyr en fordonsplats nollställs din kötid i fordonsplatskön och du börjar samla kötid på nytt då avtalet börjar gälla.

Skulle en fordonsplats inte bli uthyrd hyrs den istället ut enligt ”först till kvarn-principen” som innebär att den som först anmäler sitt intresse får hyra fordonsplatsen.

Du kan inte behålla din fordonsplats om du säger upp ditt hyresavtal, men du får behålla fordonsplatsavtalet om du tecknar ett nytt hyresavtal hos kommunen inom samma bostadsområde. För befintliga hyresgäster som flyttar till annan lägenhet inom kommunens bestånd behålls kötiden i fordonsplatskön. Fordonsplatskötiden nollställs vid uppsägning av fordonsplats, vid nytecknande av fordonsplats eller uppsägning av hyresavtal. Hyrda fordonsplatser eller kötid i fordonsplatskön kan aldrig överlåtas till ny hyresgäst vid direktbyte. När du flyttar från kommunens bostadsbestånd nollställs din kötid i fordonsplatskön.

Uthyrning av lokal och prövning av lokalhyresgäst Marknadshyra

Uthyrning av kommersiella lokaler sker till marknadsmässiga villkor. Läge, standard, efterfrågan och verksamhet liksom avtalstidens längd och investeringsbehov är faktorer som påverkar hyran.

Kundbedömning

Kommunens näringslivsorganisation ska bedöma affärsidé och allmänintresset. 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 kommunen/NVK.

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 NVE.

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 (begära) 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. Förverkandereglerna 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 vederbörande förorsakat. Brevet skall skickas rekommenderat under hyresgästens vanliga adress (OBS! Ej med mottagningsbevis).

Fagersta som ovan



Linda Halldin Normann
Utredare



Norra Västmanlands
Kommunalteknikförbund

Fagersta - Norberg

Mall 1

Borgensförbindelse (Proprieborgen)

Bostad

<i>Hyresvärd</i>	<i>Hyresgäst (er)</i>	<i>Objekt (adress, lägenhets- nummer)</i>
.....
.....

Mellan ovanstående parter har hyresavtal träffats i enlighet med bilagda kontrakt (bilaga).
För hyresgästens fullgörande av skyldigheterna såväl enligt nämnda avtal som enligt hyreslagen
(12 kap jordabalken) går undertecknad i borgen såsom för egen skuld.
Detta borgensåtagande omfattar följande förpliktelser, nämligen

- att betala hyra
 - att utge ersättning för vanvård
 - att utge ersättning för minskat bruksvärde till följd av hyresgästens åtgärder
 - att betala skadestånd vid förverkande
-
- samt vidare att ersätta hyresvärden för
- inkassokostnader
 - av domstol utdömda rättegångskostnader
 - styrkta kostnader för avhysning och
 - ränta å samtliga ovan angivna obetalda belopp
 - kostnader uppkomna i anledning av mål som handlagts vid kronofogdemyndighet enligt lag (1990:746) om betalningsföreläggande och handräckning.

En borgensman kan alltid säga upp sitt åtagande enligt denna borgensförbindelse att upphöra vid det månadsskifte som inträffar närmast efter nio månader från uppsägningen. Uppsägningen kan dock tidigast ske till tidpunkt som infaller två år efter det att åtagandet började att gälla, om inte tidigare tidpunkt för borgensförbindelsens upphörande angivits nedan.

Alt 1 Denna borgensförbindelse gäller tills vidare med ovan angiven rätt till uppsägning.

Viktig information

Borgen är ett åtagande av en eller flera personer att ansvara för att annan - i detta fall hyresgäst - fullgör sina förpliktelser.

Den som går i borgen kallas borgensman.

Att ingå i borgen som för egen skuld innebär att hyresvärden kan kräva betalning direkt av borgensmannen så snart hyresgästen försummar sin betalningsskyldighet.

Om två borgensmän svarar en för båda och båda för en för exempelvis en hyresfordran svarar de solidariskt, dvs envar av dem kan av värden krävas att betala hela skulden.

Den borgensman som tvingats betala hela beloppet kan återkräva sin andel av den andre borgensmannen. Borgensmännen kan i sin tur utkräva vad de fått betala av hyresgästen.

När borgen tecknas för en hyresgäst bör borgensmannen erhålla ett ex av borgensförbindelsen jämte kopia av hyresavtalet som bilaga.

Skulle hyresgästen inte uppfylla sina åtaganden, exempelvis inte betala hyran, bör värden underätta borgensmännen så snart som möjligt så att de har möjlighet att vidta åtgärder innan skulden blivit alltför stor.

För borgensåtagande avseende bostadshyresavtal gäller fr o m den 1 juni 1998 att borgensmannen alltid kan säga upp sitt åtagande till månadsskifte som inträffar efter nio månader från uppsägningen, dock tidigast till den tidpunkt som infaller två år från det att åtagandet började att gälla. Detta är en tvingande regel och gäller oavsett om hyresavtalet löper tills vidare eller på bestämd tid. Möjligheten att avtala om annan tid om upphörande är därför endast till en tidpunkt som är fördelaktigare för borgensmannen.

Borgensåtagandet är underkastat samma preskriptionsregler som hyresförhållandet.



EXEMPEL

TILL HYRESGÄSTERNA PÅ TRIVSELVÄGEN 1

Det har till X-stads bostäder inkommit uppgifter om att störningar förekommer från en hyresgäst i huset. Vi vill därför informera om vilka åtgärder vi som hyresvärd kan företa och vilken hjälp vi i så fall behöver av Dig som störs.

Om störningar fortsätter kommer vi att skicka den störande hyresgästen ett varningsbrev. Om inte detta skulle hjälpa kan vi säga upp den störandes hyresavtal.

För att vinna en tvist mot en störande hyresgäst, som bestrider att han eller hon stör, krävs att vi kan bevisa det vi lägger honom eller henne till last. Det är därför mycket viktigt att grannar som är störda kan förse oss med uppgifter om störningarnas art, vem som stör, datum och klockslag då störningar har inträffat. Eventuellt kan det bli nödvändigt att Du som granne får vittna om de störningar du utsätts för.

Vi ber Dig därför att anteckna eventuella störningar och att fortlöpande rapportera inträffade störningar till bolaget, Erik Vrängare, tel: 12 34 56.

Med vänlig hälsning

X-stads Bostads AB



EXEMPEL

TILL HYRESGÄSTERNA

Din hyresvärd (ev företagens namn) har fått uppgift om att grava störningar förekommer från en hyresgäst i huset. Vi vill därför informera om vilka åtgärder som kommer att vidtas om störningarna fortsätter, vilka uppgifter som Du som störs måste förse oss med samt ärendets eventuella behandling från vår sida.

Om störningarna fortsätter, trots våra påstötningar, kommer vi att skicka den störande hyresgästen ett rekommenderat varningsbrev.

Innan vi skickar varningsbrev måste vi ha fått någon form av bevis för att störningar verkligen pågår. Det kan ske genom att de som störs skriver till oss och berättar om problemen eller att någon representant för oss får samstämmiga uppgifter från flera hyresgäster om störningarna. En tredje möjlighet är att t ex störningsjouren, egen personal, vaktbolag etc (välj det tillämpliga) ingripit på plats i fastigheten.

Om störningarna fortsätter 3-4 veckor direkt efter varningsbrevet måste vi ha en utförlig lista på vilka störningar som har förekommit. Datum, klockslag och arten av störningar måste anges. Därför är det viktigt att man för noggranna anteckningar, kanske har almanackan eller ett speciellt block liggande på sängbordet.

I det fall vi bedömer störningarna som tillräckligt allvarliga säger vi upp hyresgästen och hänskjuter ev tvist om förlängning av avtalet till berörd myndighet, som skall avgöra om hyresgästen skall flytta eller ej.

För att få en dom måste hyresvärden antingen hänskjuta tvisten till en förenklad rättegång som helt avgörs på handlingarna eller så måste åtminstone två störda hyresgäster, kanske tillsammans med personal enligt ovan, om de varit på plats, ställa upp och vittna inför hyresnämnden. Att välja den skriftliga handläggningen i domstolen innebär ofta en chansning och att man förlorar tid om den störande hyresgästen bestrider eller överklagar och grannarna ändå måste ställa upp och vittna. En prövning i hyresnämnden med vittnesförhör är därför vad vi rekommenderar. Handläggningstiden hos hyresnämnden är normalt en till två månader, hos kronofogden, som skall verkställa avhysningen, upp till en månad.



Några viktiga upplysningar:

En hyresgäst är bara ansvarig för de gäster som han själv har valt, dvs släpper in i lägenheten. Om han inte vill öppna sin dörr för besökare som för oväsen är han alltså inte ansvarig för vad dessa tar sig till och sådana störningar kan alltså inte åberopas emot honom.

- Polisen har absolut skyldighet att ingripa endast vid brott, exempelvis vid misshandel. Vid annan störande verksamhet, såsom högljudd musik, familjegräl, fylleri och bråk i trapphuset, ingriper man i mån av möjlighet.
- Det är viktigt att anteckna störningar även efter uppsägningen eftersom den störande hyresgästen i hyresnämnden kan påstå att det har varit lugnt i huset.
- Socialdistriktet bör alltid underrättas när vi skickar varningsbrevet, ofta har kontakt tagits tidigare vid missbruks- eller psykiska problem.
- Det är angeläget att någon i huset tar på sig att vara kontaktperson och hör av sig med jämna mellanrum och rapporterar om läget i huset.

Slutligen vill vi informera om hur en klagoskrift från hyresgästerna kan se ut.

Exempel:

Undertecknade hyresgäster kräver härmed att NN på Storgatan 1, 2 tr och med lägenhetsnummer 123 avhyses från sin lägenhet p g a upprepade störningar. Sedan januari månad 1985 har NN flera nätter i veckan, även vardagar, haft vilda fester i sin lägenhet. NN spelar musik så det hörs i hela huset och har många gäster som kommer mitt i natten och ropar för att få komma in. Ibland har gästerna så bråttom att komma in att de rycker upp ytterporten med ett brak. Vi hyresgäster störs av detta och bortsett från obehaget får många av oss svårigheter att klara våra jobb. Flera familjer har också barn som väcks av oväsendet och blir rädda. Några av oss har försökt tala NN till rätta, men helt utan resultat.

Nedan följer en uppräknig av de störningar vi utsatts för de senaste månaderna:



Måndag 4 mars Kl 23.45 Smällande i dörren, högljudd musik till kl 03.00 då polis kom.

Tisdag 5 mars Kl 22.10 Rop och skrik utanför huset, stereo från 22.15 - 01.30 då hyresgästen blev tillsagd.

Onsdag 6 mars Spring till lägenheten hela kvällen och natten, slående i dörrar fram till ca kl 04. Ingen musik.

osv

För ytterligare upplysningar går det bra att kontakta undertecknad på telefon växel 12 34 56. Telefontid kl 09.00 - 10.30 och kl 12.00 - 14.00.

BOBOLAGET

Adam Svensson



Varningsbrev

EXEMPEL

Datum	Beteckning
Ert datum	Er beteckning

REKOMMENDERAS

Med anledning av upprepade klagomål från kringboende hyresgäster får vi härmed erinra om att hyresgäst är skyldig att vid lägenhetens begagnande se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de inte skäligen bör tålas. Hyresgästen skall vid sin användning av lägenheten också i övrigt iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten (25 § hyreslagen). Hyresgästen ansvarar därvid även för familjemedlemmars och gästers handlande. Åsidosätter hyresgästen sina förpliktelser enligt 25 § är hyresrätten förverkad och hyresvärden är berättigad att säga upp hyresavtalet att upphöra i förtid.

De störningar som Ni förorsakat inom fastigheten uppges bestå av:

(Exempel på störningar som hyresgästen förorsakat.)

Ni anmodas härmed att omedelbart vidta rattelse vid äventyr av att hyresavtalet annars uppsäges.