

Kommunstyrelsens sammanträde

2017-03-29

Ärende	
18	Hyrespolicy för Ljusnarsbergs kommun
Egna anteckningar	

Au § 48

Dnr KS 0002/2017

Hyrespolicy för Ljusnarsbergs kommun**Ärendebeskrivning**

Fastighetschef Jessica Eriksson och kommunchef Bo Wallströmer har inkommit med förslag till hyrespolicy för Ljusnarsbergs kommun daterad den 28 februari 2017.

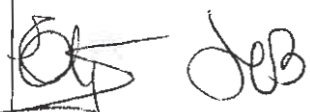
Fastighetschef Jessica Eriksson föredrar ärendet.

Förslag

Fastighetschef Jessica Eriksson och kommunchef Bo Wallströmer föreslår kommunstyrelsen anta föreliggande förslag till hyrespolicy för Ljusnarsbergs kommun

Allmänna utskottets beslut

Allmänna utskottet hänskjuter ärendet till kommunstyrelsen.



Jessica Eriksson, fastighetschef
0580-80542
jessica.eriksson@ljusnarsberg.se

Allmänna utskottet
Kommunstyrelsen

Förslag till hyrespolicy för Ljusnarsbergs kommun

Sammanfattning

Den stora bostadsbristen i landet har lett till en situation där många människor är i det närmaste desperat behov av bostad. I en sådan situation är det viktigt att arbeta efter hållbara, tydliga och transparenta kriterier vid uthyrning av bostäder. Även i Ljusnarsbergs kommun är efterfrågan på bostäder för närvarande historiskt hög vilket aktualiserat frågor om vad som krävs för att få en lägenhet hos kommunen och hur fördelning av lediga lägenheter går till. Därför finns behov av att tydliggöra och fastställa detta i en hyrespolicy.

Ärendet

Ett dokument som på ett tydligt sätt beskriver på vilka grunder fördelning av lägenheter sker är viktigt för att individer ska kunna känna förtroende för kommunens arbetsformer och för att regler inte tillämpas på ett godtyckligt sätt. Den kommunala allmännyttans uppdrag är att tillgodose kommuninvånarnas behov av bostäder. För att åstadkomma en lokal bostadsmarknad där utanförskap så långt som möjligt motverkas är en modell där det finns tydliga och strukturerade vägar in på den ordinarie bostadsmarknaden utan omotiverat höga krav på nya hyresgäster viktig.

Förslaget till policy är utarbetad i enlighet med aktuell hyres- och diskrimineringslagstiftning. Utgångspunkten för fördelning av lägenheter är att alla som uppfyller grundkraven ska ha lika stor chans att få en lägenhet hos kommunen. Köbaserad uthyrning är förhållandevis rättssäkert och transparent. Uthyrningsbeslut baserade på kötid går att motivera och accepteras oftast av de bostadssökande.

Förvaltningens förslag till beslut

- Förvaltningen föreslår allmänna utskottet att föreslå kommunstyrelsen att anta föreliggande förslag till hyrespolicy för Ljusnarsbergs kommun.

Jessica Eriksson
Fastighetschef

Bo Wallströmer
Kommunchef

Hyrespolicy för Ljusnarsbergs kommun

Utgångspunkten för denna policy är att alla ska ha samma möjlighet att ansöka om en bostad hos Ljusnarsbergs kommun. Tilldelningen av lägenheter ska ske på ett sätt som är rättvist och transparent.

All uthyrning av boende i Ljusnarsbergs kommun sker i enlighet med Diskrimineringslag (2008:567) vars syfte är att motverka diskriminering och på andra sätt främja lika rättigheter och möjligheter oavsett kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionsnedsättning, sexuell läggning eller ålder.

Grundkrav

För att få hyra en lägenhet av Ljusnarsbergs kommun ska följande grundkrav uppfyllas:

- Den sökande ska ha fyllt 18 år vid kontraktets upprättande.
- Den sökande ska kunna betala hyran med aktuell inkomst. Inkomsten efter skatt ska överstiga hyran. Borgen Som inkomst räknas lön, a-kassa, sjukersättning, pension, inkomst av kapital, studiemedel, aktivitetsersättning, försörjningsstöd, underhållsbidrag/stöd, bostadsbidrag/bostadstillägg, föräldrapenning, barnbidrag eller på annat sätt styrkt betalningsförmåga. Borgen kan tillämpas då inkomsten är osäker. Det ställs då i fråga om inkomst och betalningsanmärkning samma krav på borgensmannen som på den sökande.
- Den sökande får inte ha betalningsanmärkningar eller inkassokrav de senaste 12 månaderna. Kreditupplysning tas på samtliga sökanden i samband med kontraktstecknande. Anmälan till kön innebär att sökande accepterar att kreditupplysning kommer att begäras.
- Den sökande får inte ha en oreglerad skuld hos Kronofogdemyndigheten.
- Den sökande får inte ha en skuld till Ljusnarsbergs kommun.
- Den sökande ska folkbokföra sig på adressen. Undantag görs för komplementbostad (förutsätter ej pendlingsbart avstånd, det vill säga restid över cirka tre timmar eller 20 mil per dag). Efter- och stickprovskontroller mot folkbokföringen görs löpande.
- Den sökande ska teckna gällande hemförsäkring från och med dagen för tillträdet.
- Den sökande får inte ha en misskött relation med kommunen under de senaste två åren. Misskött relation innebär att något av följande inträffat:
 - olovlig andrahandsuthyrning
 - vanvård av lägenhet
 - allvarliga störningar mot andra hyresgäster
 - hot eller våld mot personal
 - verkställd avhysning

Vid misskött relation spärras hyresgäst från att göra intresseanmälningar till kommunens lägenheter under två år. Hyresgästen fortsätter dock att samla köpoäng även under spärrtiden.

Köregler

Det finns endast en kö. Den som söker en lägenhet måste själv anmäla sig till kommuns bostadskö. För att få registrera sig i kön måste den sökande ha fyllt 16 år. Vid kontraktstecknande måste den sökande ha fyllt 18 år.

Varje dag i kön ger en köpoäng. För att behålla sin köplats måste den sökande minst en gång var sjätte månad bekräfta sin plats i kön. Befintliga hyresgäster samlar poäng på sin boendetid och behöver inte aktivera sig för att behålla sin plats i kön. En dags boende motsvarar en köpoäng. Detta gäller endast den eller de personer som är skrivna på hyreskontraktet.

Ledig lägenhet annonseras på Ljusnarsbergs kommuns webbplats under minst sju arbetsdagar.

Ledig lägenhet som söks av flera personer tilldelas den person som uppfyller samtliga grundkrav och som har högst köpoäng.

Befintliga hyresgäster måste bo i sin lägenhet minst sex månader för att kunna söka en ny lägenhet. Köpoängen räknas dock från första dagen på hyreskontraktet.

Vid flytt inom och avflyttning från Ljusnarsbergs kommun nollställs köpoängen.

Om en kund i kön tackar nej till tre erbjudanden i rad kommer kunden att spärras under en månad.

Om en kund inte svarar på två erbjudanden i rad kommer kunden att spärras under tre månader.

En kund kan göra maximalt tre samtidiga intresseanmälningar.

Förturer

Om förtur ska göras gällande måste särskild ansökan ske. Förtur kan inte lämnas till särskild lägenhet eller område. Hyresgäst som beviljats förtur får endast ett erbjudande, om detta inte accepteras faller rätten till förtur.

Hyresgäst vars boendetid hos Ljusnarsbergs kommun överstiger 12 månader och som fått förändrade boendebhov har förtur i kön. Om två nuvarande hyresgäster söker samma lägenhet via förtur tilldelas kontraktet den med längst boendetid hos kommunen. Beslut om förtur av denna typ fattas av fastighetschef. Denna typ av förtur kan endast sökas av den eller de personer som står på hyreskontraktet.

Förtur i kön kan också ges till de hushåll med särskilda stödbehov som identifieras i samarbete med socialförvaltningen och kommunen i övrigt. Beslut om förturer av denna typ fattas i enlighet med aktuell delegationsordning.

Förtur i kön kan även beviljas för personer som inom kommunen (i geografisk bemärkelse) fått tillsvidareanställning eller vikariat/projektanställning under minst 12 månader om personen är bosatt på annan ort med ej pendlingsbart avstånd (restid ca. 3 timmar eller minst 20 mil per dag). Ansökan om förtur kompletteras med dokument som styrker anställning. Beslut om förturer av denna typ fattas av fastighetschef.

Uthyrning i andra hand

Hyresgäst som önskar hyra ut sin lägenhet i andra hand behöver godkännande antingen från kommunen eller Hyresnämnden. Ansökan om andrahandsuthyrning ska göras på särskild blankett. Ovan nämnda grundkrav gäller även för andrahandshyresgästen.

Andrahandsuthyrning kan medges vid arbete eller studier på annan ort eller av andra beaktansvärda skäl. Andrahandshyresgästen har inte rätt att överta kontraktet om förstahandshyresgästen säger upp kontraktet. Andrahandsuthyrning beviljas av fastighetschef och gäller endast för bestämd tidsperiod.

Byten

Två hushåll kan ansöka om att byta lägenhet med varandra. Det är inget krav att den man byter med också är hyresgäst hos Ljusnarsbergs kommun.

För att beviljas lägenhetsbyte krävs att det finns beaktansvärda skäl. Det innebär att något av följande är aktuellt:

- ändrade familjeförhållanden: om behovet av annan lägenhet beror på exempelvis tillökning i familjen, inledande av nytt förhållande, separation eller dödsfall.
- väsentligt ändrade ekonomiska förutsättningar: önskemål om lägre hyra.
- ändrade förhållanden på grund av studier eller arbete på annan ort.

För att kunna byta till sig en lägenhet hos kommunen måste kraven i denna policy vara uppfyllda. Enbart byten hyresrätt mot hyresrätt kan beviljas. Ansökan görs på särskild blankett. Blanketten måste undertecknas av båda parter och vara fastighetsavdelningen tillhanda senast två månader före månadsskiftet då bytet ska ske.

Vid byte sägs alltid kontraktet upp och lägenheten besiktigas. Avtal för fordonsplatser ingår aldrig i ett byte.

Uppsägning

Uppsägningstiden är tre månader från nästkommande månadsskifte. Ljusnarsbergs kommun kan förkorta uppsägningen om ny godkänd extern hyresgäst kan flytta in tidigare.

Dödsbo har rätt att säga upp lägenheten med en månads uppsägningstid från nästkommande månadsskifte. Detsamma gäller för flytt till behovsprövat boende förmedlat av kommunen.

Uppsägning ska alltid vara skriftlig och göras av samtliga kontraktsinnehavare.

Avflyttningsbesiktning

Besiktning av lägenhet utförs när nycklarna har inkommit till kommunens fastighetsavdelning eller vid annan avtalad tidpunkt. Avflyttande hyresgäst har rätt att närvara vid besiktningen.

Uppkomna skador sedan föregående besiktning samt otillräcklig städning debiteras hyresgästen i enlighet med aktuell prislista från SABO (branschorganisationen för Sveriges allmännyttiga bostadsföretag).

Nycklar

Nycklar ska återlämnas till kommunens fastighetsavdelning senast kl. 12.00 på avträdesdagen. Infaller avträdesdagen på en lördag, söndag eller annan allmän helgdag ska det istället ske nästkommande vardag. Om nycklar inte återlämnats i tid debiteras dygnshyra inklusive el till dess att nycklarna återlämnas.

Vid avflyttning ska hyresgästen överlämna samtliga nycklar till lägenheten och övriga utrymmen, även om dessa anskaffats av hyresgästen.

Borttappade nycklar medför alltid cylinderbyte av säkerhetsskäl. Den avflyttade hyresgästen debiteras för cylinderbytet samt 3 nycklar i enlighet med aktuell prislista från SABO¹.

¹ Sveriges allmännyttiga bostadsföretag