

Policy och riktlinjer för uthyrning av ÖBOs bostäder

ÖBO utvecklar och hyr ut bostäder till människor med olika behov, drömmar och mål. Våra hyresgäster kommer från världens alla hörn. De är gamla, unga och mittemellan. En del bor hos oss hela livet, en del gästar oss bara i en studentlya under några år.

Att hyra lägenhet är det perfekta alternativet för många – oavsett ålder och bakgrund. Du får ett bekvämt boende som inte ställer så stora krav på dig som hyresgäst. På köpet får du friheten att enkelt kunna byta bostad om livet förändras.

Vi har bostäder i hela stan och en bit utanför också. Drygt 22 000 bostäder närmre bestämt. Mitt i stadens puls eller på landet hittar du villor, radhus, höghus eller låghus i alla väderstreck och i trivsamma miljöer. Kanske finns ditt nya hem här?

Välkommen att söka bostad hos ÖBO!



Innehåll

Policy	3
Riktlinjer för ÖBOs uthyrning av bostäder	4
Grundkrav för att hyra bostad av ÖBO	4
Förtydligande kring några av våra grundkrav	5
ÖBO-poäng	6
Söka bostad	7
Särskilda regler för uthyrning av studentbostäder	8
Hysesavtalet	8
När du har ett hyresavtal	9
Uppsägning av bostad	9

Policy

Hos ÖBO ska alla känna sig välkomna att hyra bostad. Uthyrningen ska präglas av transparens, tydlighet och alla människors lika värde.

Ett av ÖBOs viktigaste uppdrag är att främja en god bostadsförsörjning i Örebro. Därför är ett grundkrav i uthyrningen att den som vill hyra bostad ska ha ett direkt behov av lägenheten.

Grunden i förmedlingen av bostäderna är att den med flest ÖBO-poäng ska få erbjudande först. En begränsad andel ska dock förmedlas utan hänsyn till ÖBO-poäng.

Den som är 16 år eller äldre är välkommen att registrera sig som bostadssökande och därmed börja samla ÖBO-poäng.

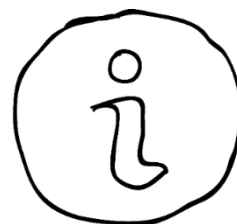
Att utforma och pröva särskilda uthyrningsregler för att skapa möjlighet att uppfylla bolagets bostadspolitiska uppdrag ska utgöra en del av uthyrningsverksamheten.

Uthyrningen ska ske på ett sådant sätt att bolagets uppdrag, ekonomi och sociala ansvarstagande beaktas. Därför ska ett antal grundkrav om till exempel betalningsförmåga, referenser och avsikten med avtalet finnas. En helhetsbedömning av hur den sökande möter grundkraven ska göras.

När synnerliga skäl föreligger, inom ramen för vårt allmännyttiga uppdrag, kan vi erbjuda förtur. Beslut om förtur ska tas i ÖBOs utredningsgrupp, vid behov i samverkan med Örebro kommun.

Policyn för uthyrning och väsentliga ändringar i riktlinjer och regler ska beslutas och följas upp i ÖBOs styrelse. Detaljerade riktlinjer och regler samt arbetssätt för uthyrning, som ligger i linje med de övergripande riktlinjerna, beslutas av ÖBOs ledningsgrupp och delges ÖBOs styrelse som information.

Översyn av policy och riktlinjer för uthyrning av ÖBOs bostäder och hur de tillämpas görs årligen som en del av företagets externa revision.



Riktlinjer för ÖBOs uthyrning av bostäder

All uthyrning av ÖBOs lägenheter följer god sed på hyresmarknaden samt:

- Diskrimineringslagen (2008:567) (förbud att särbehandla på grund av kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion/trosuppfattning, funktionsnedsättning, sexuell läggning eller ålder).
- GDPR – General Data Protection Regulation (dataskyddsförordningen).
- ÖBOs riktlinjer för uthyrning.

Våra bostäder förmedlas, i huvudsak, till den som har flest ÖBO-poäng. För att bli erbjuden ett hyresavtal ska du uppfylla våra grundkrav. Detsamma gäller bilplatser och förråd.

För uthyrning av ÖBOs lokaler tillämpar vi särskilda regler.

Grundkrav för att hyra bostad av ÖBO

- Du ska vara myndig och ha svenskt personnummer, samordningsnummer eller motsvarande.
- Du ska uppfylla ÖBOs krav på inkomst. Bedömningsgrunden för tillräcklig inkomst är Kronofogdemyndighetens föreskrifter gällande inkomst (KFMFS 2023:1 eller senare version).
- Du ska uppfylla ÖBOs krav gällande skulder och betalningsanmärkningar.
- Du som avtalsinnehavare ska ha behov av lägenheten, bo permanent och vara folkbokförd i lägenheten. Med permanentboende menas där du har den huvudsakliga dygnsvilan. Kravet om folkbokföring kan prövas i enskilda fall.
- Du ska ha en gällande hemförsäkring.
- Du ska ha skött din relation med ÖBO de senaste två åren.
- Antal boende i lägenheten ska vara rimligt i förhållande till lägenhetens storlek. Riktmärket vid bedömning är att som mest två personer delar sovrum (undantaget barn under två år), kök och vardagsrum inte inräknat.
- Du ska kunna uppvisa goda referenser från tidigare boende. Om det är första boendet och referenser inte kan uppvisas görs bedömningen utifrån övriga grundkrav.

Förtydligande kring några av våra grundkrav

Godkända inkomster och bidrag

Nedanstående inkomster är godkända för att skriva hyresavtal med ÖBO. Dessa ska kunna styrkas skriftligt.

Med inkomst menar vi:

- lön från anställning eller egenföretagande
- inkomst av kapital
- pension
- av myndighet beviljad ersättning eller bidrag
- försörjningsstöd eller etableringsersättning, styrkt av Örebro kommun.

Ungdomar mellan 18 och 25 år kan godkännas utan att helt uppfylla inkomstkravet med kompletterande borgen.

Krav gällande skulder och betalningsanmärkningar

ÖBO tar kreditupplysning på alla som blir aktuella för ett hyresavtal på bostad.

Du får inte ha någon oreglerad skuld till ÖBO eller annan hyresvärd.

Du får inte ha någon annan oreglerad skuld från de senaste 12 månaderna. Om du har reglerat en skuld nyligen, ska kvitto på inbetalning visas upp innan du tecknar avtal. Skulden ska vara betald innan du gör din intresseanmälan.

Du får som mest ha tre (reglerade) betalningsanmärkningar de senaste 12 månaderna för att vara aktuell för avtalstecknande.

Om du som bostadssökande har skulder och/eller betalningsanmärkningar äldre än 12 månader sker en individuell prövning.

Har du pågående skuldsanering görs en individuell prövning under förutsättning att skuldsaneringen pågått i minst tre år utan anmärkningar.

För dig som redan hyr bostad hos ÖBO, så ska du ha skött dina hyresinbetalningar de senaste sex månaderna för att få byta till en annan bostad med likvärdig eller högre hyra.

Du ska ha skött din relation med ÖBO

Om du har misskött din relation med ÖBO nekas du att skriva avtal. Du kan också spärras från att göra intresseanmälningar på ÖBOs bostäder under en period.

Med misskött relation räknas till exempel:

- olovlig andrahandsuthyrning
- allvarliga störningar
- sena hyresinbetalningar eller andra skulder till ÖBO
- vanvård i lägenhet/vållande av brand
- hot eller våld mot ÖBOs personal
- verkställd avhysning
- övergiven lägenhet
- falska intyg eller felaktiga uppgifter.



ÖBO-poäng

Registrera dig och börja samla ÖBO-poäng

Från och med att du fyllt 16 år kan du registrera dig som bostadssökande hos oss. Har du fyllt 55 år kan du även aktivera dig som sökande för seniorbostad. Du samlar en (1) ÖBO-poäng per dag. Dina ÖBO-poäng är personliga och kan inte överlåtas eller slås ihop med någon annans. Du kan heller inte söka bostad åt någon annan med dina poäng.

Aktiveringskrav

Vi har ett aktivt poängsystem där du behöver aktivera dig minst en gång per år (var 12:e månad) för att fortsätta att samla ÖBO-poäng. Det gör du genom att logga in på Mina sidor. Det är ditt ansvar att hålla reda på när det är dags för aktivering. Vi skickar ut en påminnelse till din registrerade mejladress när det börjar bli dags.

ÖBO kommunicerar i huvudsak med alla bostadssökande via mejl och telefon. Du som sökande ansvarar för att du har korrekta kontaktuppgifter i din profil på Mina sidor.

ÖBO-poäng nollställs vid tilldelning av bostad

Du använder dina ÖBO-poäng för att söka bostad hos oss. När du har skrivit på ett nytt hyresavtal så nollställs dina poäng. Det gäller även vid direktbyte. Vill du börja samla nya ÖBO-poäng så behöver du registrera dig på nytt som bostadssökande.

Undantag för korttidskontrakt

Vid tecknande av korttidskontrakt med avstående från besittningsskydd så behåller du dina ÖBO-poäng för att lättare kunna söka en annan permanent bostad.

ÖBO-poäng när du flyttar från ÖBO

Dina ÖBO-poäng påverkas inte av att du flyttar från ÖBO men du måste även fortsättningsvis aktivera dig på Mina sidor en gång per år för att behålla dem.

Söka bostad

Huvudregel

ÖBOs hyreslediga lägenheter publiceras på vår hemsida, obo.se. Ibland kan annonsen rikta sig mot en särskild målgrupp, till exempel studenter eller seniorer. Lägenheten erbjuds till den sökande med högst poäng inom målgruppen och som uppfyller våra grundkrav efter en sammanvägd bedömning.

Undantag

När en bostad publiceras som en Direktannons är inte poängen avgörande för tilldelning. I stället slumpas de som får erbjudande fram bland de första 25 sökande. Det är ofta snabb inflyttning på de här bostäderna. Därför är det viktigt att du redan innan du anmäler ditt intresse har tagit beslut om du klarar av eventuella dubbla hyror som den snabba inflyttningen kan innebära.

En begränsad del av våra bostäder tilldelas genom förtur till personer med synnerliga skäl, särskilda behov och som inte har någon möjlighet att ordna lämplig bostad på egen hand. Mer information om våra villkor för förtur finns på obo.se.

Pågående ärenden

Du kan ha max sex pågående intresseanmälningar samtidigt.

Visning

Information om visning hittar du på Mina sidor. Vid uthyrning av ny- och ombyggnation kan möjligheten till visning vara begränsad.

Ungdomslägenheter för dig mellan 18 och 25 år

För att underlätta ungdomars etablering på bostadsmarknaden finns ett antal ungdomslägenheter i ÖBOs bostadsbestånd, som enbart erbjuds dig som är mellan 18 och 25 år. Lediga ungdomslägenheter finns tillgängliga på samma sätt som andra hyreslediga bostäder, med en informationstext som visar att de enbart hyrs ut till denna målgrupp.

Seniorbostad

För att söka en seniorbostad inom ÖBO måste du ha fyllt 65 år. I dessa bostäder är det inte tillåtet att ha hemmavarande barn boende.

Undantag vid uthyrning

För att möta våra ekonomiska och sociala ansvar kan vi anpassa uthyrningen på olika sätt. Det kan till exempel handla om att erbjuda olika förmåner i samband med kampanjer eller att rikta oss mot särskilda målgrupper.

Vi kan också besluta om tillfälliga eller områdesanpassade uthyrningsregler i syfte att uppfylla ÖBOs bostadspolitiska uppdrag.

Särskilda regler för uthyrning av studentbostäder

För våra studentbostäder gäller, förutom våra grundkrav, några särskilda regler.

- Du måste vara registrerad som sökande till våra studentbostäder och göra ansökan med de ÖBO-poäng du har därifrån. Du kan registrera dig från 18 års ålder.
- Du måste vara antagen/inskriven vid lärosäte i Örebro kommun och ha minst 15 godkända högskolepoäng per termin (distansstudier godkänns inte). Studiekontroller genomförs.
- Hyrestiden för studentbostäder är max sex år.
- Uppsägningstiden för en studentbostad är två månader. Du kan välja om du vill säga upp till den 14:e eller den sista i månaden. Uppsägning görs via Mina sidor.
- En del av våra studentbostäder har tio-månaders hyra. För att få betalningsfritt för perioden 15 juni–14 augusti, måste kontraktet börja gälla under april månad eller tidigare.
- ÖBOs personal erbjuder inte visning av studentbostäderna i samband med uthyrningen.
- Är du doktorand kan du inte hyra en studentbostad utan hänvisas att söka en vanlig bostad.

Hyresavtalet

Från det att ÖBO har kontaktat dig via telefon eller mejl om att du tilldelats bostaden, har du två arbetsdagar på dig att skriva under hyresavtalet. Det är ditt ansvar att vara tillgänglig när du tackat ja till en bostad.

ÖBO har rätt att erbjuda lägenheten till nästa i kön om du inte skrivit under hyresavtal inom överenskommen tid. Avtalet betraktas då som annullerat. Detsamma gäller om du ångrar dig efter att du fått meddelande om att du blivit godkänd för avtal. Vid annullering blir du spärrad från att göra intresseanmälningar på ÖBOs bostäder under minst tre månader.

Om ni är två som ska stå på hyresavtalet

Om både du och din partner vill stå på avtalet måste du registrera din partner som medsökande på Mina sidor innan intresseanmälan. Detta är speciellt viktigt i de fall då er sammanräknade inkomst krävs för att få ett hyresavtal.

För att kunna stå som medsökande ska du vara make/maka eller sambo och ni ska ha likvärdiga kötider. Lägenheter på 1 rum och kök eller mindre tecknas bara på en person.

I samband med avtalstecknandet så nollställs ÖBO-poängen för de personer som står på avtalet.



När du har ett hyresavtal

Andrahandsuthyrning

För att hyra ut din lägenhet i andrahand måste du ha ÖBOs godkännande. Ansökan om andrahandsuthyrning görs på särskild blankett som finns att hämta på obo.se.

Olovlig andrahandsuthyrning kan leda till hyresavtalet sägs upp.

Som andrahandshyresgäst kan du aldrig överta hyresavtalet.

Direktbyte

Ett direktbyte innebär att du avstår från din nuvarande hyresrätt i syfte att skaffa en annan hyresrätt och att båda parter avser att permanent bosätta sig i respektive bytesobjekt. En förutsättning för godkännande är att du bott i din nuvarande bostad i minst ett år och har beaktansvärda skäl.

När du hittat någon som du vill byta bostad med görs ansökan på särskild blankett som finns att hämta på obo.se.

Observera att garage och parkeringsplatser inte ingår i ett direktbyte, enbart bostaden. Studentbostäder kan endast bytas med en annan studentbostad mot uppvisande av studieintyg.

Skrivas in på befintligt hyresavtal

För att en person ska kunna skrivas in på ett befintligt hyresavtal gäller:

- att personen är make/maka/sambo
- att personerna haft gemensamt hushåll enligt folkbokföringsregistret i minst tre år.

Den tillkommande personen ska uppfylla ÖBOs grundkrav. Poängen för den person som läggs till i ett befintligt avtal nollställs.

Överlåtelse av avtal

För att överlåta ditt hyresavtal måste du kunna styrka godtagbara skäl. Vill du göra en överlåtelse så ska du lämna in en ansökningsblankett som finns att hämta på obo.se. För att överlåtelsen ska godkännas ska du som överlåter kontraktet inte längre använda bostaden. Du kan därför inte överlåta kontraktet och samtidigt bo kvar.

Uppsägning av bostad

Uppsägningstiden är tre månader och räknas alltid i hela kalendermånader, om inte annat anges.

Flyttar du till ett trygghetsboende förmedlat av Örebro kommun är uppsägningstiden två månader. Intyg ska bifogas med uppsägningen. (Örebro kommuns trygghetsboenden finns listade på orebro.se.)

Vid flytt till vårdboende inom Örebro kommun, med biståndsbeslut, gäller en månads uppsägningstid. Intyg ska bifogas med uppsägningen. (Örebro kommuns vårdboenden finns listade på orebro.se.)

Vid dödsfall är uppsägningstiden en månad. Uppsägning kan bara göras av dödsbodelägare. Dödsfallsintyg med släktutredning från Skatteverket ska bifogas med uppsägningen. Är det fler dödsbodelägare så krävs en fullmakt för den som ska representera dödsboet. Sker uppsägningen senare än en månad efter dödsfallet, är uppsägningstiden tre månader.

Uppsägningen ska vara ÖBO tillhanda senast den sista dagen i månaden för att räknas som uppsagd aktuell månad. Undantag görs endast då den sista infaller en helgdag. I dessa fall räknas uppsägningar som inkommer per post eller mejl följande vardag före kl. 12.00.

Uppsägning kan göras på följande sätt:

- Genom Mina sidor med e-signering.
- Skriftligen på gällande hyresavtal eller genom särskild uppsägningsblankett via mejl kundcenter@obo.se.

Uppsägningen måste innehålla namn, adress, produktnummer, personnummer och avtalsparternas underskrifter.

Om den avflyttande och den inflyttande hyresgästen kommer överens om att den inflyttande hyresgästen ska ta över bostaden minst en månad (månadsskifte) tidigare än avtalsdatum, kan en överenskommelse göras med ÖBO om att skriva om hyresavtalet till annat datum.

Om det finns två parter på avtalet och den ena säger upp avtalet, sägs hela avtalet upp. Om den andra parten vill behålla avtalet måste denne omgående kontakta ÖBO och göra anspråk på bostaden.

Efter din uppsägning är du skyldig att upplåta bostaden för besiktning och visning.

För information om uppsägning av studentbostäder, se sidan 8 och obo.se.

