

Riktlinjer för MKBs uthyrning av bostäder

Dessa riktlinjer för uthyrning gäller från och med den 15 januari 2023 och kompletterar MKBs *uthyrningspolicy* beslutad av bolagets styrelse 2022-11-16.

Övergripande principer och syfte, villkor för annonsering, förmedling och tilldelning samt grundkrav för att teckna hyresavtal redovisas i policyn.

Lägenheter förmedlas via Boplats Syd

Förmedling av MKBs lägenheter sker via Boplats Syd, enligt senast gällande avtal med Boplats Syd.

Du som söker lägenhet hos MKB ska registrera dig hos Boplats Syd och betala en årlig avgift som fastställs av Malmö kommunfullmäktige. Detta kan du göra från den månad du fyller 17 år. MKBs lediga lägenheter publiceras på Boplats Syds och MKBs hemsida. Du som söker en bostad måste aktivt anmäla ditt intresse för en eller flera lägenheter på Boplats Syd.

En lägenhet är vanligtvis sökbar i 4 dagar och i undantagsfall fler eller färre antal dagar.

På Boplats Syd kan du söka flera lägenheter samtidigt vilket även inkluderar MKBs nyproducerade lägenheter. När lägenheten stängs för intresseanmälan rangordnar Boplats Syd de sökande efter kötid. Den som har längst kötid hamnar först i kön. Boplats Syd bjuder in till visning och gör en kreditkontroll på den kund som efter visning är nummer ett på den aktuella lägenheten och säkerställer att erforderliga intyg är bifogade så att du som sökande uppfyller MKBs riktlinjer och villkor för att bli godkänd som hyresgäst.

Ålder

För att teckna hyresavtal hos MKB ska du ha fyllt 18 år.

Folkbokföring

Efter inflyttning ska du vara folkbokförd på adressen i hyresavtalet och bo i lägenheten. Undantag gäller om lägenheten är en komplementbostad. För att den alternativa lägenheten ska räknas som en komplementbostad förutsätts att du annars skulle behöva pendla cirka tre timmar eller 20 mil per dag på grund av arbete eller studier.

Särskilda regler i nyproduktion

Under tiden som en fastighet är i nyproduktionsförvaltning, 2 år, kan MKB begränsa antalet lägenheter som är möjliga att söka med inkomst av ekonomiskt bistånd. Minst 10 procent ska alltid kunna sökas med inkomst av ekonomiskt bistånd. Vid första uthyrningstillfället av resterande lägenheter i ett nyproduktionsprojekt prioriteras MKBs nuvarande kunder utifrån boendetid i nuvarande lägenhet. Vid publicering på Boplats Syd framgår villkoren för respektive lägenhet.

Efter att fastigheten har övergått i ordinarie förvaltning godtas vid succession samtliga inkomsttyper som listas nedan.

Inkomst

Din inkomst efter skatt ska vara minst en och en halv (1,5) gånger månadshyran.

(Exempel: Om hyran är 5 000 kronor ska din inkomst efter skatt vara minst 7 500 kronor.)

Som inkomst räknas till exempel:

Förvärvsinkomst
Försörjningsstöd (med intyg från Malmö stad efter genomförd utredning)
Sjukpenning
Föräldrapenning
Handikappersättning
Pension
Arbetslöshetskassa
Aktivitetsstöd
Etableringsersättning
Studielån
Underhållsbidrag
Bostadsbidrag
Barnbidrag
Kapital

Om din inkomst efter skatt inte är minst en och en halv (1,5) gånger månadshyran har du möjlighet att hyra lägenhet om du har ett kapital motsvarande minst tre årshyror och en inkomst efter skatt som är minst en halv (0,5) gånger månadshyran.

MKB kan i vissa fall begära en deposition, på minst tre månadshyror eller att du ska ha en borgensman. För att bli godkänd som borgensman ska denne ha en inkomst på minst 300 000 kronor/år före skatt och en inkomst efter skatt som motsvarar tre gånger årshyran. Betalningsanmärkningar eller skulder hos kronofogden gör att denne inte godkänns som borgensman. En deposition återbetalas vanligtvis i samband med att en uppsägning av hyreskontraktet sker. I annat fall kan MKB betala tillbaka en deposition tidigast efter två år, förutsatt att hyresgästen under den tiden betalat in hyran prickfritt och att inga störningar förekommit.

Innan kontrakt skrivs

Innan kontrakt skrivs gör Boplats Syd en kreditkontroll och MKB tar boenderefereferenser. Du får inte ha hyresskulder eller skulder till MKB och du ska ha goda boenderefereferenser. MKB godkänner en betalningsanmärkning som uppstått de senaste 12 månaderna samt högst 5 000 kronor i skuld hos Kronofogden. MKB godkänner inte att Kronofogden gjort en utmätning hos dig under de senaste 12 månaderna. Om du betalat av på en skuld hos Kronofogden sedan minst ett år tillbaka och inte fått nya betalningsanmärkningar eller skulder kan du godkännas genom en individuell prövning som i så fall ska genomföras innan du söker.

MKB godkänner inte att du har ett annat boende samtidigt som du hyr en bostad av MKB. Detta gäller både huvud- och medsökande och alla upplåtelseformer, det vill säga hyresrätt, bostadsrätt, äganderätt och kooperativ hyresrätt. Undantag gäller för den som har en godkänd komplementbostad och därmed annars skulle behöva pendla cirka tre timmar eller 20 mil per dag på grund av arbete eller studier.

MKB godkänner att både huvudsökande och medsökande står på ett gemensamt hyresavtal men inte om parterna är förälder och barn till varandra.

Antal personer som ska bo i en lägenhet ska vara rimligt i förhållande till lägenhetens storlek, planlösning och övriga förutsättningar. Generella riktlinjer är max två personer per sovrum. Vardagsrum och kök räknas inte som sovrum. I lägenheter med 1 rum och kök samt 2 rum och kök tillåts två respektive tre personer under förutsättning att de fysiska, tekniska och sociala förutsättningarna tillåter.

Varje ledig lägenhet som förmedlas på Boplats Syd har information om hur många personer lägenheten är anpassad för.

Boendereferenser

Du ska kunna uppvisa goda boendereferenser. En god boendereferens ska den fastighetsägaren som du hyr hos idag kunna lämna. Gäller även dig som bor i andra hand eller är inneboende. Om du blivit uppsagd på grund av att du inte betalat hyran i tid, för att du stört dina grannar eller för att du på annat sätt misskött ditt boende, exempelvis hyrt ut olovligt i andra hand, kan du godkännas efter ny prövning tidigast efter två år. Samma regler gäller om du blivit avhyst via Kronofogden eller uppträtt hotfullt mot MKBs personal eller leverantörer.

Hemförsäkring

Du ska ha en gällande hemförsäkring under hela den tid som du bor hos MKB. Du ansvarar själv för att teckna en hemförsäkring.

Uppsägning

Uppsägningstiden är tre hela kalendermånader. Om du ska flytta till en annan lägenhet inom MKB är uppsägningstiden två hela kalendermånader.

Andrahandsuthyrning

För att få hyra ut din lägenhet i andra hand krävs att du har godtagbara skäl och ett skriftligt medgivande från MKB. Godtagbara skäl är till exempel att studera på annan ort eller att provbo som sambo. Länk till mer information och ansökan om andrahandsuthyrning: <https://www.mkbfastighet.se/kund/din-bostad/andrahandsuthyrning/>

Om du hyr ut din lägenhet utan medgivande från MKB riskerar du att bli uppsagd. Om du hyr ut din lägenhet möblerad får du högst lägga på 15 procent på hyran, annars gäller samma hyra som du själv betalar för lägenheten. Tillägg för övriga kostnader exempelvis hushållsel eller bredband får inte överstiga den faktiska kostnaden. MKBs riktlinjer för antalet personer som en lägenhet är anpassad för gäller även när du hyr ut i andra hand.

Inneboende

Du får ha inneboende i din hyresrätt och ta betalt för den del av lägenheten som din inneboende använder. Har du flera inneboende får hyran som de sammanlagt betalar inte överstiga den hyra som MKB tar ut för lägenheten. Tillägg för övriga kostnader exempelvis hushållsel eller bredband får inte överstiga den faktiska kostnaden för det utrymme som avses för den inneboende. Rätten att ha inneboende gäller bara så länge du själv bor i lägenheten. MKBs riktlinjer för antalet personer som en lägenhet är anpassad för gäller även i detta avseende.

Intern omflyttning och förvaltningsmässiga skäl

Cirka 30 procent av MKBs lediga lägenheter erbjuds till kunder som redan bor hos MKB (baserat på boendetid i nuvarande lägenhet). När du ska göra en intern omflyttning utifrån din boendetid måste du alltid säga upp din nuvarande lägenhet innan du tecknar ett nytt hyresavtal. Den nuvarande lägenheten kan då inte överlåtas.

Dessa lägenheter (de cirka 30 procent) kan även reserveras då särskilda förvaltningsmässiga eller bosociala skäl föreligger till exempel vid allvarlig störning, trångboddhet eller dödsfall. Lägenheterna slumpas fram i samband med uppsägning.

Uthyrningen kan också ske på annat sätt om Boplats Syd inte kan leverera kvalificerade sökande kunder inom avtalad tid, till exempel vid större ombyggnads- eller utvecklingsprojekt, vid nyproduktion eller om syftet är att minska riskerna för segregation och utanförskap i utsatta områden. En annan anledning kan vara att främja kvarboende i närmiljön för kunder (främst äldre) som av fysiska skäl hindras från att bo kvar i nuvarande lägenhet, exempelvis på grund av att hiss saknas i fastigheten.

Du som bor hos MKB och söker ny bostad

Du som bor hos MKB och söker en ny lägenhet inom MKB kan tillgodoräkna dig din boendetid. Din boendetid är den tid som du har stått på kontraktet för din nuvarande lägenhet.

Om MKB köpt fastigheten efter att du flyttat in i lägenheten, räknas din boendetid från det datum då MKB tog över fastigheten.

Om du söker en ny lägenhet med samma hyra eller lägre hyra, och om du skött ditt boende omfattas du inte av MKBs generella krav på inkomst och skulder. Du behöver ha en inkomst efter skatt på minst 1 gång hyran (Exempel: om hyran är 5 000 kronor ska din inkomst efter skatt vara 5 000 kronor i månaden).

Anställd på MKB/näringslivsförtur

När MKB rekryterar ny personal som inte bor inom pendlingsavstånd från Malmö kan MKB erbjuda en lägenhet innan den publiceras på Boplats Syd. Hyresavtalet kan som längst gälla under 12 månader.

MKB kan också i händelse av hot eller våld mot egen personal erbjuda en alternativ bostad.

Anställda hos MKB har aldrig förtur före dig som redan bor hos MKB och då särskilda förvaltningsmässiga skäl finns. Anställda omfattas av MKBs generella krav på ålder, inkomst, skulder och betalningsanmärkningar. Sedvanlig kreditkontroll görs alltid.

Direktbyte

Om du ska byta lägenhet med någon annan, så kallat direktbyte, måste du ha bott i din lägenhet i minst ett år. För övrigt gäller MKBs generella krav på ålder, inkomst, skulder och betalningsanmärkningar.

Länk till mer information och ansökan om direktbyte: <https://www.mkbfastighet.se/kund/din-bostad/lagenhetsbyte/>

Separation och skilsmässa

Vid överlåtelse av kontrakt på grund av en separation eller skilsmässa ska den av parterna som flyttar från lägenheten kunna uppvisa ett nytt bostadskontrakt eller annat som styrker nytt boende.

Vid skilsmässa ska parterna uppvisa inlämnad ansökan om äktenskapsskillnad hos Tingsrätten.

Visning av lägenhet

MKB är ansvarig för visning av lägenheten.

Boplats Syds köregler

För regler om hur bostadskön fungerar, se Boplats

Syds hemsida: <https://www.boplatssyd.se/kundtjanst/fullstandiga-koregler>

Ungdom, student, senior och andra konceptboende

Ungdomslägenheter erbjuds i första hand till dig som är under 26 år. Som ungdomslägenhet räknas normalt lägenheter på högst 25 kvadratmeter. Du som ska bo i en ungdomslägenhet omfattas av MKBs generella krav på ålder, inkomst, skulder och betalningsanmärkningar. Sedvanlig kreditkontroll görs alltid.

Seniorlägenheter

MKBs seniorlägenheter är vanliga lägenheter som exempelvis har hiss från markplan. I anslutning till seniorhusen finns ofta en gemensam lokal där boende och MKB arrangerar aktiviteter.

Seniorlägenheterna är för dig som är 55 år eller äldre och som inte har hemmaboende barn. I nyproducerade seniorlägenheter som byggs med statligt investeringsstöd för hyresbostäder ska sökande vara 65 år eller äldre. Du förväntas delta och engagera dig i den sociala gemenskapen.

Du som ska bo i en seniorlägenhet omfattas av MKBs generella krav på ålder, inkomst, skulder och betalningsanmärkningar. Sedvanlig kreditkontroll görs alltid.

Studentlägenheter

För att hyra en studentlägenhet hos MKB måste du vara inskriven på högskola, universitet eller en KY/YH-utbildning. MKB prioriterar studerande vars utbildning bedrivs i Malmö. Vid höstterminens start prioriteras minst 30 procent av de lediga studentlägenheterna till nyantagna heltidsstudenter vid Malmö Universitet, annat universitet, högskola eller en KY/YH-utbildning där studierna bedrivs i Malmö. När du får en studentlägenhet hos MKB genom Boplats Syd behåller du din kötid. Du betalar hyra tio månader per år. Juli och augusti är hyresfria månader.

- Du ska vara folkbokförd på adressen i studenthyresavtalet.
- För att du ska få behålla en studentlägenhet är kravet 14 godkända högskolepoäng per termin eller motsvarande.
- Tidigast sex månader efter att du tecknat avtal kan du söka ny studentbostad inom MKB.
- Tidigast efter sex månader kan du ansöka om att hyra ut din lägenhet i andra hand.
- Uppsägningstiden är en betald kalendermånad.
- Efter avslutade studier gäller avtalet i högst tre månader med en månads uppsägning.

Övriga konceptboende

I övriga konceptboende kan kötid i kombination med särskilda krav gälla. Dessa krav finns angivna på Boplats Syd i anslutning till respektive konceptboende.

Generalklausul

MKB förbehåller sig rätten att pröva enskilda sökanden om behovet av eller syftet med förhyrningen kan ifrågasättas.