

Riktlinjer för MKBs uthyrning av bostäder

Dessa riktlinjer för uthyrning gäller från och med den 1 januari 2020 och kompletterar MKBs *uthyrningspolicy* beslutad av bolagets styrelse 2015-11-05. 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 MKB:s lägenheter sker via Boplats Syd, enligt avtal daterat 2009-07-16.

Du som söker lägenhet hos MKB ska registrera dig hos Boplats Syd och betala en årlig avgift som fastställs av Malmö stads kommunfullmäktige. Detta kan du göra från den månad du fyller 17 år.

MKBs lediga lägenheter publiceras på Boplats Syds och MKBs hemsidor. Du som söker en bostad måste aktivt anmäla ditt intresse för en eller flera lägenheter på Boplats Syd.

En lägenhet är sökbar under minst tre dagar. På Boplats Syd kan du söka upp till fem lägenheter samtidigt, utöver det kan du söka lägenheter inom MKBs nyproduktion. När lägenheten stängs för intresseanmälan rangordnar Boplats Syd de sökande efter kötid. Den som har längst kötid hamnar först i kön. Därefter kontrollerar MKB att de som söker uppfyller våra riktlinjer och villkor innan de blir inbjudna till visning.

Det antal personer som ska bo i en lägenhet ska vara rimligt i förhållande till lägenhetens storlek, planlösning och övriga förutsättningar. Generella riktlinjer är två personer per sovrum. Vardagsrum och kök räknas inte som sovrum. Varje lägenhet som förmedlas via Boplats Syd har information om hur många personer den är anpassad för.

Krav på sökande och medsökande

Ålder

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

Folkbokföring

Du ska vara folkbokförd på adressen i hyresavtalet. Undantag gäller om lägenheten är en komplementbostad. För att den ska räknas som ett komplement till din ordinarie bostad krävs det att du behöver pendla cirka tre timmar eller 20 mil per dag från din ordinarie bostad till ditt arbete eller dina studier.

Inkomst

Din inkomst efter skatt ska vara minst en och en halv (1,5) gånger månadshyran. Om hyran är 5 000 konor ska din inkomst efter skatt vara minst 7 500 kronor.

Om du redan bor hos MKB och söker en ny lägenhet med samma 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 en (1) gånger hyran (om hyran är 5 000 kronor ska din inkomst efter skatt vara 5 000 kronor i månaden).

Som inkomst räknas till exempel:

- Förvärsinkomst
- Försörjningsstöd (med intyg från Malmö stad efter genomförd utredning)
- Sjukpenning
- Föräldrapenning
- Handikappersättning
- Pension
- Arbetslöshetskassa

Riktlinjer för uthyrning

Gäller från den 1 januari 2020

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 istället har ett kapital motsvarande minst fem (5) årshyror och en inkomst efter skatt som är minst 0,5 gånger månadshyran.

Borgensman

MKB kan begära att du har en borgensman. För att bli godkänd som borgensman ska man ha en årsinkomst efter skatt som motsvarar tre gånger årshyran, dock minst 300 000 kronor/år efter skatt. Betalningsanmärkningar eller skulder hos kronofogden gör att man inte godkänns som borgensman.

Innan kontrakt skrivs

Innan kontrakt skrivs gör MKB en kreditkontroll och tar boenderefereanser. Du får inte ha hyresskulder och du ska ha goda boenderefereanser. MKB godkänner upp till två betalningsanmärkningar som uppstått de senaste 12 månaderna samt högst 5 000 kronor i skuld hos Kronofogden. Har du redan en lägenhet hos MKB ska du säga upp den innan du kan teckna ett nytt hyreskontrakt.

Om du betalar av på en skuld hos Kronofogden sedan minst ett år tillbaka och inte fått nya betalningsanmärkningar eller skulder kan du godkännas efter en individuell prövning.

Boenderefereanser

Om du har dåliga boenderefereanser hos MKB eller annan fastighetsägare på grund av exempelvis sena hyresbetalningar, störningar i boendet, misskötsel av lägenhet eller olovlig andrahandsuthyrning kan du godkännas efter ny prövning tidigast efter två år.

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 två år efter uppsägningen. Samma 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. Om du hyr ut din lägenhet utan medgivande från MKB riskerar du att bli uppsagd. Om du hyr ut möblerat får du högst lägga på 15 procent på hyran, annars gäller samma hyra som du själv betalar för lägenheten. MKBs riktlinjer för antalet personer som får bo i en lägenhet gäller även när du hyr ut i andra hand.

Länk till mer information och ansökan om andrahandsuthyrning:

<https://www.mkbfastighet.se/hyresgast/andrahandsuthyrning/>

Riktlinjer för uthyrning

Gäller från den 1 januari 2020

Inneboende

Du får ha inneboende i din lägenhet och ta betalt för den delen 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. 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

MKB har rätt att disponera 30 procent av sina lediga lägenheter, slumpvis utvalda i samband med uppsägning, för intern omflyttning och förvaltningsmässiga skäl

Vid uthyrning av lägenheter som omfattas av intern omflyttning erbjuds du som boende MKB-kund att tillgodoräkna dig din boendetid som söktid. Din boendetid är den tid som du har bott i 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.

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 inte överlåtas.

Inom ramen för ovan 30 procent kan lägenheter reserveras för särskilda förvaltningsmässiga eller bosociala skäl, till exempel dödsfall, trångboddhet eller vid allvarlig störning.

Uthyrningen kan också ske på annat sätt om Boplats Syd inte kan leverera kvalificerade sökande kunder inom avtalad tid, 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.

Anställd på MKB/näringslivsförtur

MKB kan vid rekrytering av egen personal, erbjuda en ledig lägenhet innan den publiceras på Boplats Syd. En sådan lägenhet får hyras ut under en begränsad tid om högst tolv månader i de fall den nuvarande bostaden ligger utanför pendlingsavstånd från Malmö.

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 tas alltid.

Direktbyte

Om du 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, betalningsförmåga med mera. Länk till mer information och ansökan om direktbyte:

<https://www.mkbfastighet.se/hyresgast/lagenhetsbyte/>

Visning av lägenhet

Det är alltid MKB som ansvarar för kontraktsskrivning och i de flesta fall även för visning av lägenheten.

Boplats Syds köregler

För regler om hur bostadskön fungerar, se Boplats Syds hemsida: <https://www.boplats Syd.se/sa-fungerar-det/ko-och-formedlingsregler>

Riktlinjer för uthyrning

Gäller från den 1 januari 2020

Ungdom, student, senior och andra konceptboende

Ungdomslägenheter

Ungdomslägenhet 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 tas alltid.

Seniorlägenheter

MKBs seniorlägenheter är vanliga lägenheter som 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. 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 tas alltid.

Studentlägenheter

För att hyra en studentlägenhet hos MKB måste du vara inskriven på högskola, universitet eller på en KY/YH-utbildning. MKB prioriterar heltidsstudenter. Vid höstterminens start prioriteras cirka en tredjedel av de lediga studentlägenheterna till nyantagna heltidsstudenter vid Malmö Universitet, annat universitet, högskola eller KY/YH-utbildning 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.

- 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.
- Uppsägningstiden är en betald kalendermånad.
- Efter avslutade studier gäller avtalet i högst tre månader med en månads uppsägning.

Du som student omfattas av generella krav på ålder, betalningsförmåga med mera, dock inte av MKBs generella inkomstkrav.

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.