

Uthyrningspolicy

Fastställd av styrelsen den 6 december 2024

1 Inledning

I Förbos affärsplan anges den långsiktiga målbilden för bolagets utveckling och strategier för att förverkliga den på ett sätt som rimmar med både affärsidé och vision. Affärsplanen baseras på en analys av hur Förbo kan uppfylla uppdraget från ägarna, en nulägesbeskrivning och en omvärldsanalys.

Förbos policyer har som syfte att tydliggöra inom vilka ramar och regler arbetet inom respektive område ska utföras och revideras årligen av styrelsen. Med stöd av affärsplanen och företagets policyer formuleras årligen handlingsplaner och uppdrag i verksamheten.

1.1 Syfte

Uthyrningsarbetet i Förbo ska:

- ske på ett sådant sätt att bolagets uppdrag, ekonomi och sociala ansvarstagande beaktas
- inge förtroende hos de bostadssökande genom att vara tydligt, transparent och inkluderande
- tillgodose de lägenhetssökandes behov av tydlig och snabb information
- bidra till de olika bostadsområdenas positiva utveckling

Uthyrningspolicyn syftar till att klarlägga bolagets övergripande principer för uthyrning.

2 Regler och krav

Grunden i vår uthyrning är att den bostadssökande med flest poäng ska få erbjudandet först. För att teckna avtal behöver ett antal grundkrav vara uppfyllda.

Alla som fyllt 16 år är välkomna att kostnadsfritt registrera sig i Förbos uthyrningssystem och börja samla poäng som sedan används för att söka någon av de bostäder som vi annonserar.

Den som bor hos Förbo får en poäng per dag som man har bott på sitt nuvarande kontrakt. Poängen nollställs vid tecknande av nytt kontrakt hos Förbo. När en hyresgäst flyttar ifrån sin bostad hos Förbo kan hen aktivera sitt intresse på nytt om hen önskar att stå kvar i kön och då börja räkna poäng från noll igen.

Våra hyresgästers barn får tillgodoräkna sig en del av sina föräldrars poäng för gällande kontrakt. Förutsättningarna är att barnet ännu inte har flyttat hemifrån utan bor och är skrivet hos föräldrarna. Detaljerade regler finns på förbo.se.

2.1 Grundkrav för att få en bostad hos Förbo

- Du ska ha fyllt 18 år vid avtalstecknande
- Du ska inte ha några skulder till Förbo AB eller hos Kronofogden.
- Du ska inte ha fått någon betalningsanmärkning under de senaste 12 månaderna och du ska inte heller ha någon pågående skuldsanering.
- Du ska inte ha haft tidigare ordningsproblem i boendet
- Du ska ta del av och respektera de regler vi har för trivsel i boendet
- Du ska ha behov av att bo permanent i bostaden och vara folkbokförd där. Krav på folkbokföring kan prövas i enskilda fall.
- Du ska styrka att nuvarande boende avvecklas.

2.2 Rimligt antal personer i bostaden

För att säkerställa en god boendestandard finns en begränsning på hur många personer som får bo i lägenheten beroende på dess storlek. Som exempel får det bo upp till 3 personer i en enrumslägenhet och upp till max 7 personer i en femrumslägenhet.

2.3 Krav på hemförsäkring

Skador i bostaden till följd av exempelvis vattenskador eller brand kan vara förödande för hyresgäster utan hemförsäkring. Vi ställer därför som krav att hyresgästen från avtalsdatum har en giltig hemförsäkring för sitt nya boende.

2.4 Förbos rätt till begränsningar

Våra bostäder hyrs ut via vårt uthyrningssystem på vår webbplats. Förbo har rätt att lägga restriktioner på hur många lägenheter man kan söka åt gången. Vi har också rätt att reglera hur länge man kan vara kvar i systemet som passiv sökande. Vissa bostäder är avsedda för speciella målgrupper som till exempel personer över 55 år.

2.5 Undantag under särskilda omständigheter

Vi har möjlighet att i viss utsträckning arbeta i projekt som innebär att vi frångår de regler som gäller generellt. Omfattningen av detta arbetssätt ska begränsas.

Arbeten i projekt kan vara vid nyproduktion eller renoveringar då hänsyn tas till de specifika förutsättningar som gäller för varje enskilt projekt. Arbeten i projekt kan vara att vända utvecklingen i ett område som riskerar att utsättas för negativ ryktesspridning och som kan kräva extra insatser för att stärkas.

Förbo kan vid särskilda tillfällen erbjuda korttidskontrakt i enlighet med Hyreslagen. Hyresgästens poäng hos Förbo ändras inte under den boendetiden. Hyresgästen kan söka andra bostäder under boendetiden med sina poäng som då nollställs om nytt avtal tecknas. Hyresgästen erbjuds inte andra korttidskontrakt under tiden hen bor på ett sådant hos oss.

2.6 Stöd för uthyrning

Förbo kan vid behov, anlita en extern aktör för stöd i uthyrningsarbetet. Detta kan bli aktuellt om en lägenhet är svår att hyra ut eller vid andra specifika uthyrningsbehov. I dessa fall ska Förbos poängsystem alltid tillämpas, och den externa aktören måste följa Förbos principer och riktlinjer för en rättvis och transparent uthyrningsprocess. Den externa aktören ska kunna hantera uthyrningen enligt våra grundkrav för trygg och rättvis förmedling, inklusive att all hantering sker i enlighet med gällande lagstiftning. Förbo säkerställer att poängsystemet efterlevs och att alla grundkrav uppfylls, så att transparens och rättvisa upprätthålls i hela processen.

3. Kommunala kontrakt

Förbo ska kunna erbjuda ett gott boende i varje ägarkommun och arbeta för att segregation i boendet undviks. Vi samarbetar med kommunerna kring möjligheten att erbjuda bostäder för kommunens behov. Grunden för detta samarbete beskrivs i Förbos policy för socialt engagemang. Utöver dessa samarbeten erbjuder Förbo inte någon som helst typ av förtur.

Denna policy fastställs av styrelsen och revideras årligen.