

	Dokumenttitel Uthyrningspolicy		Sida 1 av 4
	Typ av styrdokument Policy	Ansvarig utgivare Hällefors Bostads AB styrelse	Ansvarig författare Styrelsens ordförande
Dokumentförteckning	Organisation Hällefors Bostads AB	Enhet Styrelsen	Datum nästa revision 2022-09-30

1. Krav för tecknande av bostads- och lokalkontrakt

Följande gäller för att kunna teckna kontrakt med Hällefors Bostads AB:

- Den person som tecknar kontrakt ska vara myndig. Förmyndare kan i särskilda fall teckna kontrakt för omyndig person. Hällefors Bostads AB förbehåller sig rätten att i dessa fall utföra en individuell prövning.
- Den person eller det företag som tecknar kontrakt får inte ha betalningsanmärkningar. Detta gäller även betalningsanmärkningar som inte är kopplade till hyresskulder. Kreditupplysning inhämtas på alla sökanden av lägenhet eller lokal hos Hällefors Bostads AB.
- Referenser inhämtas på alla sökanden av lägenhet eller lokal hos Hällefors Bostads AB för att säkerställa att det inte finns skulder som inte delgivits ännu eller störningsärenden knutna till personen.
- Den person eller det företag som tecknar avtal får inte ha gamla oreglerade skulder hos Hällefors Bostads AB.
- Den person som tecknar avtal ska ha en inkomst som bedöms inrymma hyran efter att de gemensamma och individuella kostnaderna sammanräknats för hushållet enligt konsumentverkets beräkningar. Med inkomst menas lön, studielån minst sex månader framåt i tiden, pension, a-kassa, föräldraersättning, inkomst av egen rörelse, av Hällefors kommun styrkt försörjningsstöd. Studiebidrag, bostadstillägg, underhållsbidrag och inackorderingstillägg. Dessa inkomster räknas ihop till en samlad bedömning av inkomst.
- Socialt kontrakt kan tecknas i samråd med Hällefors Kommun, IFO-Enheten.

Den som tecknar kontrakt med Hällefors Bostads AB ska under hela kontraktstiden ha en gällande hemförsäkring vid tecknande av bostadskontrakt och motsvarande försäkring för lokal vid tecknande av lokalkontrakt. Kontraktsinnehavare för en lägenhet ska utgöras av en fysisk person, inte företag eller organisationer med undantag för avtal via Hällefors kommun.

1.1 Antal boende i lägenhet

Regeln om hur många som får bo i en lägenhet införs med avseende på:

- Förhindra osunda boendeförhållanden med för trångt boende i en lägenhet
- Förhindra osunda boendeförhållanden för kringboende
- Främja att våra hyresgäster ska ha ett bra boende med hänsyn till trygghets- och säkerhetsaspekter och utrymningssäkerhet

	Dokumenttitel Uthyrningspolicy		Sida 2 av 4
	Typ av styrdokument Policy	Ansvarig utgivare Hällefors Bostads AB styrelse	Ansvarig författare Styrelsens ordförande
Dokumentförteckning	Organisation Hällefors Bostads AB	Enhet Styrelsen	Datum nästa revision 2022-09-30

1.1.1 Följande begränsningar gäller:

- 1 rum och kök maximalt tre personer
- 2 rum och kök maximalt fyra personer
- 3 rum och kök maximalt sex personer
- 4 rum och kök maximalt åtta personer
- 5 rum och kök maximalt tio personer

1.1.2 Undantag som får bedömas från fall till fall

- familj med många barn och där lägenheten är större än normalt
- tillkommande egna barn under boendetiden
- tillfälliga besökare under kort tid, cirka 1 vecka

1.1.3 Åtgärder

Om fler personer än vad begränsningarna anger bor stadigvarande eller tillfälligt under längre tid ska följande åtgärder vidtas:

- Diskutera med dem boende om möjlighet finns att hyra en större lägenhet
- Diskutera möjligheten att hyra ytterligare en lägenhet
- Om ingen annan lösning kan frambringas kvarstår avhysning av samtliga boenden

1.2 Val av hyresgäst


Hällefors Bostads AB förbehåller sig rätten att fritt välja hyresgäst.

2. Kösystem

Hällefors bostads AB lägger ut alla tillgängliga lägenheter via marknadsplatsen på Hällefors Bostads ABs hemsida. Information om lediga lägenheter kan också lämnas via telefon och via receptionen. Den sökande som först anmäler intresse för ett specifikt objekt står först i kön till det aktuella objektet.

2.1 Undantag från kösystemet

Förtur innebär att vid synnerliga skäl och när den sökande inte kan lösa sitt bostadsproblem på annat sätt kan förtur ges. I följande förtursgrupper finns inget kösystem. Den ansökan som bedöms mest angelägen har företräde oavsett när ansökan lämnats in. Fördelning av lägenheterna anpassas över tid efter aktuell marknadssituation. Om sökande tackar nej till lägenhet upphör möjlighet till förtur. Ansökan om förtur ska ske till Uthyrningen.

	Dokumenttitel Uthyrningspolicy		Sida 3 av 4
	Typ av styrdokument Policy	Ansvarig utgivare Hällefors Bostads AB styrelse	Ansvarig författare Styrelsens ordförande
Dokumentförteckning	Organisation Hällefors Bostads AB	Enhet Styrelsen	Datum nästa revision 2022-09-30

2.2 Social förtur

Ges vid separationer, sjukdom med läkarintyg, olyckshändelser, dödsbo samt på begäran från Hällefors kommuns social- och omsorgsförvaltning.

Flyktingar anvisade från Hällefors Kommun och ensamkommande flyktingbarn ges förtur till av Hällefors Bostads AB anvisad lägenhet.

2.3 Näringslivsförtur

Ges till person som ska flytta till Hällefors på grund av anställning hos ett företag som har sin verksamhet i Hällefors Kommun.

2.4 Ekonomisk förtur

Boende hos Hällefors Bostads AB ges förtur till billigare lägenhet om hyresgästen har svårt att klara av att betala nuvarande hyresnivå.

2.5 Omskrivning av kontrakt

Ändrade familjesituationer kan utgöra grund för att en anhörig ska ha förtur till ett hyresobjekt. Nytt kontrakt ska då tecknas med den anhörige för hyresobjektet. Följande stycken ska i tillämpliga delar uppfyllas för att förtur ska övervägas:

- Om sambo ska ha möjlighet att ta över kontrakt på en lägenhet ska sambon ha varit mantalsskriven på adressen sedan minst sex månader tillbaka.
- Vid händelse av att en hyresgäst avlider och denne har en sambo får sambon ansöka om förtur att ta över kontraktet för det gemensamma boendet även om denne inte varit mantalsskriven på adressen i sex månader eller mer.
- Då barn till en hyresgäst vill ta över lägenhet på grund av dödsfall, är det endast barn som vid dödsfallet är mantalsskrivna på adressen, som har möjlighet till detta.
- Om det vid ett dödsbo finns omyndiga barn bosatta i lägenheten kan den andre vårdnadshavaren ansöka om att ta över kontraktet på lägenheten. Barnens bästa ska beaktas. Om det kan antas vara till barnens bästa att den andra vårdnadshavaren överta kontraktet ska huvudregel vara att så ska ske.

	Dokumenttitel Uthyrningspolicy		Sida 4 av 4
	Typ av styrdokument Policy	Ansvarig utgivare Hällefors Bostads AB styrelse	Ansvarig författare Styrelsens ordförande
Dokumentförteckning	Organisation Hällefors Bostads AB	Enhet Styrelsen	Datum nästa revision 2022-09-30

3 Omflyttning inom Hällefors Bostads AB

Trogna hyresgästers ändrade boendebehov tas i beaktande vid tilldelning av lägenhet.

För att vara aktuell för omflyttning inom Hällefors Bostads AB ska hyresgästen varit bosatt i samma lägenhet i minst ett år utan anmärkningar. Hänsyn tas dock till familjesituation och ekonomiska villkor.

Om man har skadedjur i lägenheten ska lägenheten friskförklaras innan boenden i lägenheten får byta lägenhet med någon annan eller flytta till en annan lägenhet i Hällefors Bostads ABs bestånd.

När man flyttar inom vårt bestånd slipper man dubbla hyror.

4 Garage

Garage hyrs i första hand ut till hyresgäster som hyr eller skall hyra en bostad i vårt bestånd.

5 Uppsägningstid

För bostäder gäller tre kalendermånaders uppsägningstid. Dödsbo till avliden hyresgäst har rätt att säga upp bostaden med en kalendermånads uppsägningstid.