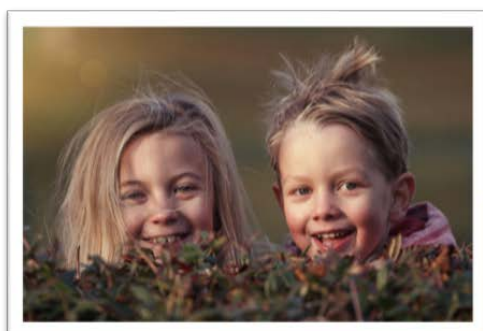


UTHYRNINGSPOLICY



Förord uthyrningspolicy

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

Grunden i vår förmedling av lägenheter är att den som stått längst i kö får erbjudande först. Därtill ska uthyrningen göras på ett sådant sätt så att inte vårt uppdrag, företagets ekonomi eller tryggheten i våra bostadsområden äventyras. Därför ställer vi ett antal grundkrav om ekonomi, referenser och uppsåt med avtalet.

Alla som är 16 år eller äldre har rätt att stå i kö. Enda kravet är att man lämnar korrekta uppgifter och att man aktiverar sig i kön minst en gång var tolfte månad.

Därutöver erbjuder vi förtur när synnerliga skäl föreligger som ligger i vårt allmännyttiga uppdrag. Förturerna medges i samverkan med kommunen, förutom näringslivsförtur som hanteras av oss.

Rutinerna kring uthyrningsprocessen utformas av Hoforshus men delges styrelsen för kännedom.

Antagen av Hoforshus AB:s styrelse den 12/12 2018

Reglerna börjar gälla den 1/1 2019

Innehållsförteckning

Våra regler.....	3
Söka och hyra lägenhet – kort version.....	5
Söka och hyra lägenhet – utförlig version.....	6
Förtur till bostad.....	9
Bilplats.....	10
Besiktningar	10

Välkommen till ditt nya hem!

Vi hoppas att du ska hitta ett hem att trivas i hos oss och att denna policy förklarar hur vår uthyrning fungerar. Om du har frågor är du alltid välkommen att kontakta vår kundtjänst.

Grunden i vår förmedling av lägenheter är att den som stått längst i kö får erbjudande först. Uthyrningen ska också göras på ett sådant sätt att inte vårt uppdrag, företagets ekonomi eller tryggheten i våra bostadsområden äventyras. Därför ställer vi ett antal grundkrav om ekonomi, referenser och din avsikt med att hyra hos oss. Dessa grundkrav kan du läsa mer om här i policyn.

Välkommen att bo hos Hoforshus!

VÅRA REGLER

All uthyrning av Hoforshus vanliga lägenheter, lokaler och p-platser följer god sed på hyresmarknaden.

Vi följer även **Diskrimineringslagen (2008:567)** (förbud att särbehandla på grund av kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionshinder, sexuell läggning eller ålder).

Registrera dig i vår bostadskö

- Registrera dig i vår bostadskö på vår hemsida, du kan registrera dig när du fyllt 16 år.
- Om både du och din partner vill stå på lägenhetskontraktet måste ni anmäla ert intresse för lägenheten gemensamt, det innebär att en av er anmäler sig som medsökande.

Samla köpoäng

- Den med flest köpoäng erbjuds lägenhetskontraktet.
- Du samlar en (1) köpoäng per dag från dagen du anmäler dig som bostadssökande.
- Dina köpoäng är personliga och kan inte överlåtas eller slås ihop med någon annans köpoäng.
- För att behålla dina köpoäng måste du en gång per år uppdatera din intresseanmälan, annars förlorar du dina köpoäng och din ansökan raderas. Du uppdaterar din anmälan på Mina Sidor.

Grundkrav för att få hyra bostad av oss

- Du ska vara myndig.
- Du ska ha ett svenskt personnummer.
- Du får inte ha någon skuld till Hoforshus AB eller annan hyresvärd.
- Du får ha max en (1) betalningsanmärkning under de senaste 12 månaderna. Skulden ska vara reglerad av kronofogdemyndigheten.
- Du som har hyreskontraktet ska också vara den som bor och är folkbokförd i lägenheten.
- Det antal personer som ska bo i lägenheten ska vara rimligt i förhållande till lägenhetens storlek. Kravet finns för att förhindra osunda boendeförhållanden och prövas när du erbjuds en lägenhet. Följande riktlinjer gäller för rimligt antal personer i förhållande till lägenhetsstorlek (antalet personer avser vuxna och barn):
 - 1 rum och kokvrå/kök: 3 personer
 - 2 rum och kokvrå/kök: 4 personer
 - 3 rum och kök: 6 personer
 - 4 rum och kök: 8 personer
 - 5 rum och kök: 10 personer
 - 6 rum och kök: 12 personer
- Du kan endast ha ett (1) förstahandskontrakt hos Hoforshus.

Extra grundkrav finns för 55+ och 70+ bostäder

Ett seniorboende är till för dig som inte längre har hemmavarande barn och söker en lugnare boendemiljö. Du måste ha fyllt 55 år för att få teckna kontrakt på en 55+ lägenhet. För 70+ lägenhet gäller att du fyllt 70 år. Ålderskravet gäller huvudsökande och vid tillfället då lägenheten söks. En medsökande kan skrivas med på kontraktet även om den personen inte uppfyller ålderskravet.

Kontroll av skulder och betalningsanmärkningar

Vi tar en kreditupplysning på alla sökande som är aktuella för att bli erbjuden visning av en lägenhet. Vi kontrollerar betalningsanmärkningar och att det inte finns skulder till andra hyresvärdar.

Vi gör ingen kreditupplysning på hyresgäster som redan bor hos oss. Däremot ska du som hyresgäst ha skött dina hyresinbetalningar. Du får heller inte ha några registrerade störningar under de senaste sex månaderna. Det här kontrolleras innan du får ett erbjudande om visning. Om du har registrerade störningar i ditt nuvarande boende kan det leda till att vi inte godkänner dig som hyresgäst för den nya bostaden som du har sökt. Dessa bedömningar görs från fall till fall. Du får ha max en (1) betalningsanmärkning under de senaste 12 månaderna. Skulden ska vara reglerad.

För att få hyra en dyrare lägenhet än din nuvarande får det finnas max en (1) försenad hyresinbetalning under de senaste sex månaderna.

Du som har en skuld till Hoforshus kan inte få en ny lägenhet innan skulden är betald. Har du fått beviljad skuldsanering kan du söka lägenhet och teckna hyreskontrakt hos Hoforshus.

Vad händer om du stör?

Störningsärenden består av en rad företeelser som kan göra att du sägs upp enligt Hyreslagen 42 §. En störning avskrivs efter sex (6) månader. Hoforshus får oftast kännedom om störning genom ett samtal från störd hyresgäst, medarbetare, vaktbolag eller berörd myndighet. Samtalet dokumenteras i form av en skriftlig notering. Avgift för utkallat vaktbolag betalas av dig som stör. Vid en störningssituation som inte kunnat lösas genom samtal med berörda parter får du som hyresgäst alltid, efter kontakt med boendekonsulent, ett ordningsbrev. Vi skriver två ordningsbrev, därefter informeras Socialnämnden. Fortsätter störningen efter detta så blir du uppsagd från ditt hyreskontrakt.

SÖKA OCH HYRA LÄGENHET

- KORT VERSION

Alla lediga bostäder som ägs av Hoforshus publiceras på vår hemsida

Under fliken **Ledigt just nu** kan du anmäla dig på den eller de lägenheter som stämmer överens med dina önskemål. Du kan maximalt ha tre pågående intresseanmälningar.

Gå på visning och skriva kontrakt

Har du blivit erbjuden att gå på lägenhetsvisning? Då gäller följande:

- Om du har flest köpoäng av de som tackat ja, blir du kontaktad av oss för att boka tid för kontraktsskrivning. Ett personligt möte med en av våra handläggare är alltid obligatoriskt.

Säga upp sin lägenhet

- Uppsägningstiden är tre hela kalendermånader, även vid omflyttning inom Hoforshus. Exempel: Om du säger upp ditt hyresavtal den 15 januari är det februari, mars, april som är uppsägningsmånader och avtalet upphör från 1 maj.
- Uppsägning görs genom personligt besök i vår kundtjänst (ID-kontroll görs).
- En förbesiktningstid bokas.
- När du säger upp din lägenhet kommer den att visas för intressenter vid minst två tillfällen.
- Om ni är två som står på kontraktet men en av parterna vill säga upp sin del av kontraktet gäller tre månaders uppsägningstid, om ni inte har kommit överens om något annat. Det här gäller även då den personen som säger upp sin del av avtalet tecknat nytt lägenhetskontrakt hos oss.

Uppsägning vid dödsfall eller flytt till äldreboende

- Vid flytt till äldreboende är uppsägningstiden en (1) kalendermånad.
- Vid dödsfall är uppsägningstiden en (1) kalendermånad för personens dödsbo.
- Det är den första vardagen i varje månad som blir startdatum och anger vilken månad som räknas som uppsägningsmånad

Nycklar och städning

- Nycklar till din lägenhet kan hämtas tidigast kl 13:00 första vardagen i månaden i vår kundtjänst.
- Nycklar och eventuell låskolv till tvättstuga ska lämnas in senast kl 12:00 första vardagen efter att kontraktet har upphört. Om du inte lämnar in dina nycklar i tid debiteras du hyra för försenade dagar. En städbesiktning ska ha genomförts och blivit godkänd av oss. Det är hyresgästens ansvar att boka en städbesiktning.

SÖKA OCH HYRA LÄGENHET HOS OSS - UTFÖRLIG VERSION

Här beskriver vi mer utförligt hur reglerna ser ut och vilka undantag som i vissa fall gäller.

Registrering i bostadskön

- Du registrerar dig i vår bostadskö på vår hemsida, www.hoforshus.se. Har du inte tillgång till dator kan vår kundtjänst hjälpa till med registreringen.
- Du kan registrera dig från året du fyller 16 år, men du kan inte teckna lägenhetskontrakt förrän du är 18 år.

Utöver det gäller följande regler:

Medsökande - för dig som vill bo ihop med din partner

Om både du och din partner vill stå på lägenhetskontraktet måste ni ha en gemensam ansökan. Det innebär att den ena av er registrerar sig som medsökande, men båda samlar egna poäng. För att bli godkänd som medsökande ska ni leva under äktenskapslika förhållanden. Medsökande till huvudsökande kan du lägga till redan när du gör en ansökan på Mina sidor eller under tiden ni samlar köpoäng. Tänk på att den ena av er måste vara registrerad som medsökande för att båda ska kunna skrivas in på kontraktet.

Samla köpoäng

Det är den person som har flest köpoäng som får lägenhetskontraktet. Du samlar en (1) köpoäng per dag från dagen du anmäler dig som bostadssökande. Dina köpoäng är personliga och kan inte överlätas eller slås ihop med någon annans.

Minst två år i samma lägenhet

Du måste bo minst två år i samma lägenhet innan du kan göra intresseanmälan på en annan lägenhet i vårt bestånd.

Uppdatera din ansökan

För att behålla dina köpoäng måste du en gång per år uppdatera din intresseanmälan, annars förlorar du dina köpoäng och din ansökan raderas. Det är ditt ansvar att hålla koll på din ansökan och när du måste uppdatera den.

Andrahandsuthyrning

Du måste alltid ha vårt skriftliga medgivande för att få hyra ut din lägenhet i andra hand. Vid olovlig andrahandsuthyrning riskerar du att bli av med ditt kontrakt. För att hyra ut din lägenhet i andra hand måste du skicka in en skriftlig ansökan till oss på Hoforshus genom att fylla i blanketten för andrahandsuthyrning som finns på vår hemsida. Andrahandsuthyrning godkänns under en begränsad tid, normalt ett år i taget, om du som hyr i första hand har giltiga skäl. Vi följer hyreslagens regler för giltiga (beaktansvärda) skäl. En och samma andrahandshyresgäst kan maximalt hyra bostaden i andra hand under två års tid. Även här gäller våra grundkrav. Det är du som är förstahandshyresgäst som är betalningsskyldig och har ansvar för störningar och skadegörelse under uthyrningsperioden. En uppsagd lägenhet kan aldrig hyras ut i andra hand.

För dig som ska hyra i andra hand

Om du som är intresserad av att hyra i andra hand har störningsanmärkningar hos oss från de senaste sex (6) månaderna, kan vi neka dig ett andrahandskontrakt. Du kan hyra lägenheten i max två år men du kan aldrig överta lägenhetskontraktet.

Inneboende

Du får enligt Hyreslagen (41 §) upplåta en del av din lägenhet, till exempel ett rum till en inneboende, och du behöver inte fråga hyresvärden om lov. Detta gäller så länge den inneboende inte ska använda lägenheten självständigt. Du får inte låta utomstående personer bo i lägenheten, om det kan medföra problem för hyresvärden.

Undantag från kösystemet

Våra lediga lägenheter publiceras på hemsidan så att du som står i bostadskön lätt kan hitta och söka lägenheter. Det finns dock tillfällen när en uppsagd lägenhet inte publiceras på hemsidan:

1. Då lägenheten ska tilldelas via förturskön eller via samverkansavtalet med kommunen.
2. Ibland behöver Hoforshus av olika skäl, t ex rivning eller större ombyggnation, flytta på hyresgäster. Då erbjuder vi berörda hyresgäster förtur till våra lediga lägenheter.

Hoforshus kan tilldela ett antal lägenheter till kommunen för att hjälpa och stödja personer med bostadssociala behov. Vid ombyggnationer kan det hända att lägenheter som blir lediga i samma område istället erbjuds de hyresgäster som berörs av ombyggnationen.

Styrelsen kan fatta beslut om andra regler vid exempelvis nyproduktion.

Visning och kontraktsskrivning

Om du fått erbjudande om visning har du sju dagar på dig att gå på visning och svara på lägenhetserbjudandet på **Mina Sidor** på vår hemsida. Efter sju dagar tilldelar vi lägenhetskontraktet. Om du är den person med flest köpoäng som tackat ja kontaktar vi dig för att boka tid för kontraktsskrivning. Om vi inte kan nå dig måste du återkomma till oss inom fyra hela arbetsdagar, annars går kontraktet vidare till nästa person på tur. Du måste själv skriva under lägenhetskontraktet, fullmakt godkänns inte. En ytterligare person kan inte läggas till på hyreskontraktet vid kontraktsskrivning utan den personen, en medsökande, måste ha registrerats innan kontraktet binds till dig. Du kan heller inte skrivas in på ett befintligt kontrakt.

Byte av bostad

Alla bostadsbyten måste godkännas av oss. För att få tillstånd att byta din bostad med en annan kontraktsinnehavare måste ni kunna uppge giltiga skäl, de regleras i hyreslagen. Rätten att byta gäller alla med förstahandskontrakt. För att vi ska godkänna ett byte krävs det att den nya hyresgästen uppfyller våra grundkrav och inte har misskött det tidigare boendet.

Din vanliga ansökan raderas vid bostadsbyte. Bilplats följer inte med vid bostadsbyten. Om du nyligen har gjort ett bostadsbyte måste dina skäl för ett nytt byte vara starkare än det förra, eller din livssituation ha förändrats.

För att byta din lägenhet måste du skicka in en skriftlig ansökan till oss.

- Fyll i vår bytesblankett "Bostadsbyte" som finns på sidan Blanketter.
- Bytet godkänns under förutsättning att den nya hyresgästen har för avsikt att bo i bostaden.
- Om så inte är fallet och detta upptäcks av oss så riskerar ni båda att bli av med kontrakten.
- Du kan inte flytta in i den nya lägenheten innan bytet är godkänt. Besiktning och kontraktsskrivning ska också vara genomförd innan inflyttning.

FÖRTUR TILL BOSTAD

Förtur kan ges i tre fall; intern förtur, via Hofors kommun samt näringslivsförtur. Inga andra skäl godtas för att få förtur till en lägenhet hos oss.

Intern förtur, beaktansvärda skäl

Ibland behöver Hoforshus av olika skäl, t ex rivning eller större ombyggnation, flytta på hyresgäster och då erbjuder vi berörda hyresgäster förtur till lediga lägenheter.

Förtur i samråd med Hofors kommun

Vi erbjuder förtur när synnerliga skäl föreligger som ligger i vårt allmännyttiga uppdrag. Förturerna medges i samverkan med kommunen.

Näringslivsförtur

För att få möjlighet till näringslivsförtur ska du ha fått en tillsvidareanställning eller provanställning på minst sex (6) månader med möjlighet till tillsvidareanställning. Även vikariat på ett år eller mer kan godkännas.

ÖVERLÅTA DIN LÄGENHET

För att få överlåta ditt lägenhetskontrakt till någon annan måste du uppvisa särskilda skäl. Du måste också ha ett gemensamt och permanent hushåll tillsammans med den person som du vill överlåta lägenhetskontraktet till. Personen måste ha varit skriven på adressen och bott tillsammans med dig under minst tre år. Kontrakt kan aldrig överlåtas till inneboende. För att överlåtelse ska godkännas ska du som överlåter kontraktet inte längre använda lägenheten. Du kan därför inte överlåta kontraktet och samtidigt bo kvar i lägenheten. Personbevis är obligatoriskt vid ansökan om överlåtelse. Lägenheten ska besiktigas av Hoforshus vid en överlåtelse.

Giltiga skäl för överlåtelse är följande:

Skilsmässa eller separation

Din nya adress måste alltid anges då du vill överlåta avtalet. Om intyg på separation finns så ska du bifoga det, exempelvis ansökan om äktenskapsskillnad.

Dödsfall

Vid dödsfall kan överlåtelse av lägenhetskontrakt ske till kvarboende. Kortare tidsperiod för sammanboende kan godkännas om er avsikt var att bo tillsammans.

Överlåtelse till närstående

Om du inte längre har behov av lägenheten kan överlåtelse av kontraktet göras till närstående som du varaktigt bor ihop med. Med närstående menas föräldrar, barn och syskon. En kompis kan aldrig klassas som närstående.

BILPLATS

Vi hyr ut bilplatser genom en särskild bilplatskö. Det är endast du som har ett lägenhetskontrakt hos oss som kan hyra en bilplats.

Så här går det till:

- Lediga bilplatser presenteras på vår hemsida.
- Den person som har flest köpoäng av de som gjort en intresseanmälan erbjuds bilplatskontraktet.
- Fordonet som ska använda platsen ska vara samma typ av fordon som platsen är avsedd för, till exempel får enbart bilar parkeras på bilplats.
- Om du flyttar inom vårt bestånd hos oss har du möjlighet att behålla din bilplats.

BESIKTNINGAR

Besiktning

Besiktningen bokas så snart som möjligt efter det att vi tagit emot din uppsägning. En besiktningsman bedömer då om det finns normalt eller onormalt slitage i lägenheten. Onormalt slitage debiteras avflyttande hyresgäst vid utflytt.

Städbesiktning

Innan du lämnar lägenheten ska alla utrymmen städas ordentligt, även balkong, förråd och uteplats. Glöm inte boka tid för städbesiktning, städningen ska besiktas och godkännas av en bovärd i ditt område. Om städningen inte godkänns och Hoforshus måste anlita en städfirma för att göra om städningen, betalas detta av den avflyttande hyresgästen, d v s du.

--