

<i>Beslutad av:</i>	<i>Senast reviderad:</i>	<i>Senast Beslutad:</i>
<i>Stvrelsen</i>	<i>2018-10-12</i>	<i>2018-10-12</i>

Uthyrningspolicy

Haninge Bostäder AB

1 Innehåll

1. POLICY FÖR UTHYRNING AV BOSTÄDER INOM HANINGE BOSTÄDER AB	2
1.1 SÖKA BOSTAD HOS HANINGE BOSTÄDER	2
1.2 FÖRMEDLING OCH POÄNGBERÄKNING.....	3
1.3 FÖRTUR FÖR BOENDE I HANINGE BOSTÄDER	3
1.4 STUDENTLÄGENHET.....	3
1.5 UNGDOMSLÄGENHET	3
1.6 NYPRODUKTION	4
1.7 UTHYRNING I ANDRA HAND.....	4
1.8 ÖVERLÅTELSE AV LÄGENHET.....	4
1.9 UTHYRNING AV FÖRRÅD OCH PARKERING.....	4
1.10 UPPSÄGNING AV HYRESAVTAL	4
2 SAMARBETE MED HANINGE KOMMUN.....	4

<i>Beslutad av:</i>	<i>Senast reviderad:</i>	<i>Senast Beslutad:</i>
<i>Stvrelsen</i>	<i>2018-10-12</i>	<i>2018-10-12</i>

1. Policy för uthyrning av bostäder inom Haninge Bostäder AB

Haninge Bostäder arbetar med hyresrätten som en viktig upplåtelseform på bostadsmarknaden i Haninge kommun. Bolagets mål är att alla blivande hyresgäster ska känna en seriös och professionell hantering i uthyrningsarbetet och alla hyresgäster ska känna trivsel och trygghet i sina hem.

Utöver vanliga hyreskontrakt erbjuder Haninge Bostäder:

- Studentlägenheter
- Ungdomslägenheter

1.1 Söka bostad hos Haninge Bostäder

Var och en som uppfyller nedanstående kriterier kan teckna hyresavtal och bli hyresgäst hos Haninge Bostäder. Det är den person som fått lägenhetserbjudandet som ska teckna hyresavtalet och bo i lägenheten.

- Den blivande hyresgästen ska ha fyllt 18 år vid hyresavtalets upprättande. Det går att registrera sig i bostadskön när man fyllt 16 år.
- Den blivande hyresgästen ska ha svenskt personnummer, vara folkbokförd i Sverige, vara EU-medborgare, vara nordisk medborgare eller ha permanent uppehållstillstånd.
- Den blivande hyresgästen ska ha en ordnad ekonomi och hushållet ska ha en inkomst som står i proportion till den aktuella lägenhetens hyresnivå. När hyran är betald ska den sökande ha minst ett så kallat "normalbelopp" kvar per månad och detta belopp justeras en gång per år. Före ett erbjudande om lägenhet kommer kreditupplysning att tas.
- Generellt gäller att den blivande hyresgästen inte får ha några anmärkningar. Om den sökande har betalningsanmärkningar eller skulder sker en individuell prövning om han/hon trots dessa kan godkännas som hyresgäst.
- Den blivande hyresgästen får inte ha störningsanmärkningar från tidigare boende eller ha misskött tidigare lägenheter de senaste åren. Haninge Bostäder tar därför alltid referenser från tidigare boenden.
- Hyresgästen får inte inneha annat permanent boende såsom annan hyresrätt/ bostadsrätt/villa /radhus. Bostaden hos Haninge Bostäder räknas som hyresgästens permanentboende där han/hon också ska vara folkbokförd.
- Antalet personer som ska bo i lägenheten ska vara rimligt i förhållande till lägenhetens storlek och planlösning för att förhindra osunda boendeförhållanden gällande sundhet, ordning och gott skick.
- Hyresgästen ska ha en gällande hemförsäkring.

Förtydligande om krav för att hyra bostad finns i våra **Regler och Riktlinjer för uthyrning inom Haninge Bostäder AB**

<i>Beslutad av:</i>	<i>Senast reviderad:</i>	<i>Senast Beslutad:</i>
<i>Stvrelsen</i>	<i>2018-10-12</i>	<i>2018-10-12</i>

1.2 Förmedling och poängberäkning

Alla lediga lägenheter läggs ut på Haninge Bostäders hemsida och förmedlas utifrån kötid. Undantag är de lägenheter som skall erbjudas till Haninge kommun. Dessa lägenheter används för uthyrning i andra hand till personer i behov av individuellt stöd och hanteras av socialförvaltningen. Förtur medges ej.

För att söka bostad hos Haninge Bostäder måste den blivande hyresgästen vara registrerad. Det görs på Haninge Bostäders hemsida/ Kundenmälan. Man får en (1) köpoäng per dag från registreringsdatum.

Sökande måste uppdatera sig en gång var artonde månad (1,5 år) för att få behålla köpoängen. Den som inte är aktivt sökande d.v.s. inte loggar in på hemsidan var artonde månad tappar sin plats i kösystemet.

För boende hos Haninge Bostäder AB räknas köpoäng fr.o.m. dagen för undertecknandet av det senaste gällande hyresavtalet för den egna bostaden. En och en halv (1,5) poäng per dag. Om man flyttar från Haninge Bostäder får man endast behålla köpoängen som motsvarar en (1) poäng per dag.

Förtydligande förmedling och poängberäkning finns i våra **Regler och Riktlinjer för uthyrning inom Haninge Bostäder AB.**

1.3 Förtur för boende i Haninge Bostäder

En förfrågan om förtur vid omflyttning kan anmälas av befintlig hyresgäst, dock inte på specifik lägenhet. Beslut om förtur beslutas av ledningsgruppen på Haninge Bostäder för hyresgäster som fått väsentligt förändrade behov. Det avser förändringar som sker utan möjlighet för hyresgästen att påverka som; medicinska skäl, funktionsnedsättning, ålderdom eller väsentligt ändrade ekonomiska förhållanden. Medicinska skäl innebär att hyresgästen inte kan ta sig i och ur sin befintliga bostad. Detta skall styrkas med läkarintyg.

1.4 Studentlägenhet

Haninge Bostäder hyr ut studentlägenheter. För att få hyra en sådan krävs följande:

- Den sökande studerar på högskola, universitet eller genom annan eftergymnasial utbildning.
- Utbildningen måste kunna styrkas med skriftligt intyg från skolan.
- Den sökande måste ha ersättning från CSN, vilket ska styrkas med intyg eller intyg på etableringsstöd.

När en hyresgäst bor i en studentlägenhet förlorar han/hon inte sina köpoäng i den vanliga lägenhetskön.

1.5 Ungdomslägenhet

Haninge Bostäder hyr ut ungdomslägenheter. För att få hyra en sådan krävs att:

- Den sökande är i åldern 18-26 år.
- Den blivande hyresgästen får inte ha skulder och/eller betalningsanmärkningar som avser hyresskulder, vare sig till Haninge Bostäder eller annan hyresvärd.

<i>Beslutad av:</i>	<i>Senast reviderad:</i>	<i>Senast Beslutad:</i>
<i>Stvrelsen</i>	<i>2018-10-12</i>	<i>2018-10-12</i>

Om den blivande hyresgästen sammanlagda inkomster inte står i proportion till den aktuella hyresnivån kan den sökande, i undantagsfall, godkännas om borgensförbindelse med godtagbar borgensman tecknas. Vid prövning av om borgensmannen är godtagbar skall beaktas att inkomster och tillgångar finns så att borgensmannen dels klarar sin egen ekonomi och dels kan betala uteblivna hyror för hyresgästen.

När en hyresgäst bor i en ungdomslägenhet förlorar han/hon inte sina köpoäng i den vanliga lägenhetskön.

1.6 Nyproduktion

Vid nyproduktion hyrs lägenheterna ut i första hand enligt Haninge Bostäders huvudregel att de förmedlas på Haninge Bostäders hemsida och de med högst köpoäng får erbjudande.

I andra hand hyrs lägenheterna ut i enlighet med styrelsens beslut för det unika projektet.

1.7 Uthyrning i andra hand

En lägenhetsinnehavare kan under speciella omständigheter upplåta sin lägenhet i andra hand. Haninge Bostäder följer praxis i hyreslagen.

1.8 Överlåtelse av lägenhet

En hyresgäst kan under vissa omständigheter överlåta sin lägenhet till annan person. Haninge Bostäder accepterar överlåtelser enligt de regler som anges i hyreslagen.

1.9 Uthyrning av förråd och parkering

Förrådsutrymmen och parkeringsplatser hyrs i första hand ut till Haninge Bostäders hyresgäster. I de fall det finns vakanta objekt får även externa hyresgäster möjlighet att hyra parkering och /eller förråd.

1.10 Uppsägning av hyresavtal

Uppsägning av hyresavtal ska göras skriftligt. Samtliga personer på hyresavtalet ska underteckna uppsägningen. Vid uppsägning av huvudavtal upphör som huvudregel även underliggande hyresavtal om inte hyresgäst flyttar inom Haninge Bostäders bestånd.

Förtydligande finns i våra **Regler och Riktlinjer för uthyrning inom Haninge Bostäder AB**

2 Samarbete med Haninge kommun

Haninge Bostäder har ett samarbetsavtal och ett operativt ägardirektiv gällande förtur på ett visst antal bostäder.

Förtydligande finns i våra **Regler och Riktlinjer för uthyrning inom Haninge Bostäder AB**