

Avsnitt Ledningsprocessen – Policy	Dokumentkategori Policy	Version 1.1	Sida 1 (6)
Framtaget av Hyrescontroller & Ekonomichef	Ägare Ekonomichef	Ersätter 1.0	Dokumentnummer 1.5.4
Fastställt av Styrelsen	Giltig från 2019-03-13	Giltig till Tillsvidare	Diarienummer

Länsgården Fastigheter erbjuder bostäder inom följande kategorier:

- Seniorboende
- Vård- & omsorgsboende
- Gruppboende för särskilda behov
- Korttidsboende för privat och offentlig sektor
- Vanliga hyresrätter

Denna uthyrningspolicy gäller för de kategorier där den boende har **eget hyreskontrakt**.

Kösystem

För att få en bostad hos oss måste du vara registrerad i vår bostadskö. Det gör du via vår hemsida. Du erhåller en kö-poäng per dag. Fördelning av lediga bostäder sker utifrån antal kö-poäng, men du måste också själv vara aktiv och svara på ett eventuellt erbjudande. Om du får ett erbjudande måste du, innan svarstiden har gått ut, svara JA eller NEJ på *Mina sidor*, via e-post.

Låter du bli att svara på erbjudandet räknas ditt svar som EJ SVAR och efter tre EJ SVAR spärras du i fyra månader från att göra ytterligare intresseanmälningar och samlar inga nya köpoäng under denna spärrtid.

Grundkrav

- Du ska ha fyllt 18 år
- Du ska ha ekonomiska förutsättningar för att klara hyran för den sökta lägenheten och måste därför uppfylla Länsgårdens inkomstkrav
- Du får inte ha någon hyresskuld
- Du bör inte ha några betalningsanmärkningar
- Du ska ha goda referenser från din tidigare hyresvärd
- Du ska vara skriven på adressen där den hyrda bostaden ligger
- Du ska ha en gällande hemförsäkring under hela hyrestiden

Avsnitt Ledningsprocessen – Policy	Dokumentkategori Policy	Version 1.1	Sida 2 (6)
Framtaget av Hyrescontroller & Ekonomichef	Ägare Ekonomichef	Ersätter 1.0	Dokumentnummer 1.5.4
Fastställt av Styrelsen	Giltig från 2019-03-13	Giltig till Tillsvidare	Diarienummer

Inkomstkrav

Du ska ha ekonomiska förutsättningar för att klara hyran för den sökta lägenheten. Inkomsten skall stå i proportion till den aktuella lägenhetens hyresnivå.

Som inkomst räknas:

- Lön från anställning
- Pension
- Inkomst från kapital
- Ersättning från försäkringar
- Försörjningsstöd
- Bidrag (t.ex. bostadsbidrag, studiebidrag, underhållsbidrag, sjukbidrag, barnbidrag)

Vi anmodan måste du kunna styrka dina inkomster inom angiven tid, annars förlorar du din plats i kön.

Länsgården förbehåller sig rätten att ta kreditupplysning på samtliga sökande.

Tidigare hyresskuld eller betalningsanmärkningar

- Du får inte ha någon hyresskuld till Länsgården eller annan hyresvärd
- Du får inte ha mer än 20 000 kr i skuldsaldo hos Kronofogden
- Du får inte ha haft några betalningsanmärkningar under det senaste året

Undantag: om du under minst 12 månader har betalat av på din skuld i kombination med att inga nya betalningsanmärkningar har inkommit kan vi godkänna din kreditprövning.

Avsnitt Ledningsprocessen – Policy	Dokumentkategori Policy	Version 1.1	Sida 3 (6)
Framtaget av Hyrescontroller & Ekonomichef	Ägare Ekonomichef	Ersätter 1.0	Dokumentnummer 1.5.4
Fastställt av Styrelsen	Giltig från 2019-03-13	Giltig till Tillsvidare	Diarienummer

Referenser från tidigare hyresvärd

Om du från tidigare hyresvärd erhåller negativa omdömen kan vi neka dig att söka lägenhet hos oss. Efter 12 månader kan du begära omprövning av beslutet. Exempel på negativ historik kan vara:

- Allvarliga störningar mot andra hyresgäster
- Olovlig andrahandsuthyrning
- Falska handlingar och dokumentation
- Vanvård av lägenhet
- Hot eller våld mot personal
- Verkställd avhysning från tidigare boende

Trångboddhet

Våra bostäder är byggda för ett max antal personer som får vara boende i bostaden samtidigt. Syftet är att förhindra osunda boendeförhållande, både för er som bor trångt men även för kringboende som påverkas.

- 1 ROK Max 3 personer
- 2 ROK Max 4 personer
- 3 ROK Max 6 personer
- 4 ROK Max 8 personer
- 5 ROK Max 10 personer

Medsökande

Medsökande är den som avser att bo tillsammans med den sökande. Hyresavtal tecknas med båda sökande och den gemensamma inkomsten läggs till grund för godkännande.

Fördelning av lägenheter

Länsgårdens huvudregel är att lägenheter fördelas efter sökandes kö-poäng.

Avsnitt Ledningsprocessen – Policy	Dokumentkategori Policy	Version 1.1	Sida 4 (6)
Framtaget av Hyrescontroller & Ekonomichef	Ägare Ekonomichef	Ersätter 1.0	Dokumentnummer 1.5.4
Fastställt av Styrelsen	Giltig från 2019-03-13	Giltig till Tillsvidare	Diarienummer

Undantag från huvudregeln

Nyproduktion

Vid nyproduktion hyrs lägenheterna ut i enlighet med styrelsens beslut för det unika projektet. Det kan innebära att lägenheterna, i olika omfattning, hyrs ut via kö-poäng, lottning, först till kvarn, prioritering till redan boende hyresgäster i området eller liknande.

Bostäder för ändamål av strategisk betydelse för Region Örebro Län

I samråd med ägaren Region Örebro Län förmedlas bostäder för att gynna verksamhet av strategisk betydelse för regionens sysselsättning och utveckling.

Övriga undantag

Vid särskild omständighet kan Länsgårdens ledning göra annan prioritering än huvudregeln.

Uppsägning av hyreskontrakt

Flyttar du från Länsgården till ett vårdboende förmedlat av kommunen gäller 2 månaders uppsägningen, från sista dagen i månaden.

Vid dödsfall gäller en månads uppsägning från den sista dagen i månaden.

Vid omflytt inom Länsgårdens bestånd är din uppsägningstid tre månader enligt gällande hyresavtal. Uppsägning räknas alltid från den sista i månaden.

Andrahandsuthyrning

Om du inte ska bo i din bostad under en viss tid kan du hyra ut den i andra hand. Du måste ha vårt godkännande för andrahandsuthyrningen. Ansökan ska vara skriftlig och lämnas in i tre exemplar. Tänk på att om du saknar godkännande till andrahandsuthyrning riskerar du att bli uppsagd och förlora ditt kontrakt.

Om vi upptäcker avvikelser avseende regler kring andrahandsuthyrning, vidtar vi rättsliga åtgärder.

Avsnitt Ledningsprocessen – Policy	Dokumentkategori Policy	Version 1.1	Sida 5 (6)
Framtaget av Hyrescontroller & Ekonomichef	Ägare Ekonomichef	Ersätter 1.0	Dokumentnummer 1.5.4
Fastställt av Styrelsen	Giltig från 2019-03-13	Giltig till Tillsvidare	Diarienummer

Exempel på skäl för andrahandsuthyrning är arbete eller studier på annan ort under maximalt två år. Vårt godkännande för uthyrning i andra hand är alltid tidsbegränsade och du måste kunna styrka detta med intyg.

För prov-bo med sambo gäller andrahandsuthyrning max sex månader.

För att en andrahandsuthyrning ska godkännas måste både hyresgästen och andrahands-hyresgästen komma till Länsgården Fastigheters kontor och skriva på ett avtal avseende detta.

Överlåtelse av bostad

Du kan överlåta bostaden om du delat hushåll med sambo/make/maka i minst tre år samt om personen varit skriven på adressen under denna tid. Har du en ungdom som bor hemma får hon/han överta ditt avtal om hon/han har en inkomst som räcker. Hon/han ska också ha varit skriven på din adress hela tiden och inte haft en egen bostad tidigare.

Viktigt vid överlåtelse av hyresavtal:

- Du kan inte överlåta kontraktet och samtidigt bo kvar i lägenheten
- En inneboende har inte rätt att ta över hyresavtalet. En vän klassas aldrig som en närstående
- För att en person ska kunna skrivas in på ett befintligt avtal ska något av följande gälla:
 - Personen är make/maka eller registrerad partner
 - Personerna har varit sammanboende enligt folkbokföringsregistret i minst tre (3) år och lever under äktenskapsliknande förhållande

Övriga villkor

Vi ställer även krav på att du som tecknar kontrakt har en gällande hemförsäkring. Många tror att en hemförsäkring endast täcker skador på hyresgästens egendom, men skulle olyckan vara framme, som till exempel en brand eller omfattande vattenskada, är

Uthyrningspolicy Bostäder

Avsnitt Ledningsprocessen – Policy	Dokumentkategori Policy	Version 1.1	Sida 6 (6)
Framtaget av Hyrescontroller & Ekonomichef	Ägare Ekonomichef	Ersätter 1.0	Dokumentnummer 1.5.4
Fastställt av Styrelsen	Giltig från 2019-03-13	Giltig till Tillsvidare	Diarienummer

det hemförsäkringen som täcker kostnaden. Kontrollera även att din hemförsäkring täcker eventuella saneringskostnader för skadedjur.

Uthyrning av förråd och parkering

Uthyrning av parkeringsplatser och lägenhetsförråd ske endast till de som hyr bostad eller lokal hos Länsgården. Parkeringsplatser förmedlas genom extern parkeringsaktör.