

Fastställt 2019-03-13	Version 2.1
Fastställt av: VD Hans Green	

Riktlinjer uthyrning

Bostäder

1. Bostäder förmedlas enligt kö och fastställda kötider.
 - a. Köhanteringen skall skötas i Xpand med följande regler:
 - i. Varje dag i kön ger 1 köpoäng.
 - ii. Hyresgäst som tackar nej till erbjudande av lägenhet eller som väljer att inte svara på erbjudande avaktiveras efter tredje gången och köpoängen nollställs.
 - b. Avsteg från förmedling enligt kö och fastställda kötider kan medges efter myndighetsbegäran från Bergs kommun. Denna begäran skall baseras på akuta bostadsbehov eller myndighetsåttaganden inom integration. Avstegen beslutas av ekonomichef eller VD.
2. Vi tecknar bara hyresavtal med en hyresgäst per kontrakt / lägenhet.
 - a. Kontrakt skall vara skriftligt.
3. Vi tar kreditupplysning på tillträdande hyresgäst.
 - a. Med inkomst menas inkomst före skatt.
 - b. I inkomst räknas lön, A-kassa, sjukpenning / sjukersättning, etableringsersättning, försörjningsstöd, underhållsbidrag / underhållsstöd, bostadsbidrag samt barnbidrag.
 - c. I de fall tillträdande hyresgäst åberopar högre inkomst än vad kreditupplysningen visar måste intyg från arbetsgivare respektive stödbeviljande myndighet visas upp.
 - d. Kreditupplysning som innehåller aktuella ärenden hos Kronofogden medför att tillträdande hyresgäst måste ha borgenär.
 - e. Kreditupplysning som innehåller betalningsanmärkningar senaste 12 månaderna och där betalningsanmärkningarna motsvarar mer än 1/12 av i kreditupplysningen angiven inkomst innebär att tillträdande hyresgäst måste ha borgenär.
 - f. Kreditupplysning som visar inkomst som är lägre än 3 gånger årshyran medför att tillträdande hyresgäst måste ha borgenär.
4. Vi ser till tillträdande hyresgästs historik hos Bergs Hyreshus AB
 - a. Finns aktuella störningsärenden under senaste 18 månaderna medges inte uthyrning utan speciella skäl eller begäran från myndighet. Beslut om medgivande fattas av ekonomichef eller VD och ger tidsbegränsad uthyrning utan besittningsrätt, s.k. provkontrakt. Provtiden är tre månader.
 - b. Oreglerad hyresskuld hos Bergs Hyreshus AB accepteras aldrig.
 - c. Finns tidigare avbetalningsplaner eller skulder hos Bergs Hyreshus AB som blivit slutreglerade under de senaste 12 månaderna krävs tidsbegränsad borgen om 12 månader.
 - d. Är tillträdande hyresgäst person som bott hos Bergs Hyreshus AB via kontrakt från Bergs Kommun som nu skall överlåtas och där Bergs Kommun skött inbetalningarna skall tillträdande hyresgäst ha borgenär under minst 6 månader från eget kontrakts första dag.
5. Överlåtelse av kontrakt
 - a. Bergs Hyreshus AB medger överlåtelse av kontrakt mellan sambos och äkta makar samt i de fall som regleras i hyreslagen (jordabalken kap 12).

Fastställt 2019-03-13	Version 2.1
Fastställt av: VD Hans Green	

6. Byte av lägenhet
 - a. Bergs Hyreshus AB medger byten inom Bergs Hyreshus ABs bestånd under förutsättning att båda hyresgästerna fyller kraven enligt 3 och 4 ovan.
 - b. Byten där ena hyresgästen bor utom Bergs Hyreshus ABs bestånd medges om tillträdande hyresgäst fyller kraven enligt 3 och 4 ovan.
 - c. Vid byten skall alltid tillstånd från Bergs Hyreshus AB så som hyresvärd, inhämtas innan byte får ske.
7. Uthyrning i andra hand
 - a. För att få tillstånd att hyra ut i andra hand skall hyresgästen uppfylla kraven i punkten 4 ovan.
 - b. Andrahandshyresgästen får inte under de senaste 18 månaderna ha haft störningsärenden hos Bergs Hyreshus AB.
8. Flytt inom Bergs Hyreshus ABs bestånd
 - a. Befintlig hyresgäst erhåller om så önskas 1 månads uppsägningstid vid flytt till annan lägenhet som hyresgäst inom Bergs Hyreshus ABs bestånd.
 - b. Byte av lägenhet medges inte tidigare än att hyresgästen haft kontrakt för lägenheten under minst 12 månader vid bytestillfället.
 - i. Har hyresgästen övertagit ett kontrakt räknas kontraktstiden från kontraktets ursprungliga tecknande.
9. Uppsägning skall vara skriftlig.
 - a. Om hyresgästen enligt jordabalken kap 12 har rätt till muntlig uppsägning skall denna vara skriftligt bekräftad från Bergs Hyreshus AB för att gälla.

Lokaler

1. Vi tecknar bara hyresavtal med en hyresgäst per kontrakt.
 - a. Kontrakt skall vara skriftligt.
2. Vi tar kreditupplysning på tillträdande hyresgäst.
 - a. Är hyresgästen en juridisk person görs en bedömning av ekonomichef eller VD om godkännande eller inte.
 - b. Är hyresgästen en fysisk person görs bedömning enligt 3. för bostäder enligt ovan.
3. Vi ser till tillträdande hyresgästs historik hos Bergs Hyreshus AB
 - a. Finns aktuella störningsärenden under senaste 18 månaderna medges inte uthyrning utan speciella skäl. Beslut om medgivande fattas av ekonomichef eller VD och ger tidsbegränsad uthyrning utan besittningsrätt, s.k. provkontrakt. Provtiden är tre månader.
 - b. Oreglerad hyresskuld hos Bergs Hyreshus AB accepteras aldrig.
 - c. Finns tidigare avbetalningsplaner eller skulder hos Bergs Hyreshus AB som blivit slutreglerade under de senaste 12 månaderna krävs tidsbegränsad borgen om 12 månader.
4. Uppsägning skall vara skriftlig.
 - a. Om hyresgästen enligt jordabalken kap 12 har rätt till muntlig uppsägning skall denna vara skriftligt bekräftad från Bergs Hyreshus AB för att gälla.

Vid *all* uthyrning gäller jordabalken kap 12.