
DOKUMENTTYP:	Policy
DOKUMENTANSVARIG:	VD
UPPRÄTTAD:	2025-02-25
ANTAGEN:	Styrelsen 2019-06-12, § 56
SENAST REVIDERAD:	Styrelsen 2025-03-13, § 24

UTHYRNINGSPOLICY FÖR BOSTÄDER

Kirunabostäder AB
org.nr 556531-8622



Inledning

Hos Kirunabostäder ska alla känna sig välkomna att hyra en lägenhet. Vår filosofi är att vår uthyrning ska vara öppen, transparent och tillgänglig för alla.

I huvudsak fördelas Kirunabostäders lägenheter via köpoäng för att skapa rättvisa för våra kunder. Det finns ett antal förturer som beskrivs i denna policy.

För att du ska få bli hyresgäst hos oss måste du uppfylla ett antal grundkrav. Syftet med dessa grundkrav är att säkerställa att du som bostadssökande kan fullgöra dina skyldigheter som hyresgäst samt minimera bolagets ekonomiska risk för uteblivna hyresintäkter.

Våra grundkrav i korthet:

1. Du ska vara 18 år.
2. Du ska ha svenskt personnummer eller samordningsnummer.
3. Du ska uppfylla Kirunabostäders krav gällande skulder och betalningsanmärkningar.
4. Du ska uppvisa goda referenser från tidigare hyresvärd.
5. Du ska ha skött din tidigare relation med Kirunabostäder.
6. Du ska ha en gällande hemförsäkring.
7. Du ska uppfylla villkoren för komplementbostad om lägenheten inte ska användas som stadigvarande boende

Om du inte uppfyller grundkraven kan du inte få ett hyresavtal hos Kirunabostäder.

Amanda Stålnacke, marknadschef

1. Vårt kösystem

1.1 Registrera dig och börja samla poäng

För att söka lägenhet hos Kirunabostäder måste du anmäla dig som bostadssökande i vår bostadskö. Det gör du via vår webbsida www.kirunabostader.se eller per telefon till vår kundservice. Det är gratis att vara registrerad i Kirunabostäders bostadskö.

Du kan ställa dig i kö från den dag du fyller 16 år. Kontakta vår kundservice om du saknar svenskt personnummer, så registrerar vi dig. Din kötid börjar räknas från och med registreringsdagen.

Företag eller organisationer kan inte stå i kö.

Tänk på att du måste logga in på Mina sidor alternativt kontakta vår kundservice minst en gång per kalenderår för att behålla dina köpoäng. Om du som bostadssökande glömmer att logga in på Mina sidor eller kontakta vår kundservice förloras poängen och det går då inte att få tillbaka dem.

Vår kommunikation sker i huvudsak via e-post och telefon därför är det viktigt att du som bostadssökande har korrekta kontaktuppgifter i din profil, ändringar av kontaktuppgifter gör du via Mina sidor.

1.2 Köpoäng

Din kötid börjar att räknas ifrån registreringsdagen. Du får ett (1) köpoäng per dag. Köpoängen är personliga och kan inte överlåtas eller läggas ihop med någon annans poäng för att få ett större saldo.

Köpoängen nollställs vid tillträde till din nya lägenhet. Vid tilldelning av lägenhet aktiveras du per automatik på nytt i vår bostadskö från det nya avtalets startdatum.

Undantag då köpoäng kan överlåtas:

Vid dödsfall kan köpoäng överlåtas till efterlevande make, maka eller sambo, där varaktigt sammanboende skett i minst tre (3) år under äktenskapslika former med den som varit registrerad i bostadskön. Ansökan om övertagande av köpoäng ska ske inom sex (6) månader ifrån dödsfallet. Sökande ska till sin ansökan bifoga dödsfallintyg samt folkbokföringsintyg som styrker att sammanboende har skett.

2. Att söka lägenhet

Alla Kirunabostäders lägenheter hyrs ut via vår webbsida www.kirunabostader.se.

När du har anmält dig till vår bostadskö kan du använda dina intjänade köpoäng för att söka vanliga lägenheter eller studentlägenheter.

Särskilt för att kunna söka en kategorilägenhet:

Studentlägenhet

För att kunna söka en studentlägenhet måste du vara antagen vid universitet, folkhögskola, högskola eller vara doktorand vid universitet/högskola. Utbildningen ska genomföras inom Kiruna kommun.

Studier ska ske på minst på halvtid, 50 procent. Antagningsbesked från universitet, högskola eller folkhögskola måste uppvisas vid avtalstecknande.

Hyresgästen ska vara fyllda 18 år för att få teckna hyresavtal. Vid tecknande av avtal för studentlägenhet behåller du dina köpoäng i vår bostadskö.

Kirunabostädernas hyresvillkor för studentbostäder är en (1) månads uppsägningstid, hyresgästen betalar hyra alla månader utom juli och augusti som är hyresfria.

Under boendetiden kommer Kirunabostäder att begära in studieintyg en gång per år för att säkerställa att studier bedrivs minst på halvtid. För Kirunabostäder inte in efterfrågat studieintyg efter begäran har Kirunabostäder rätt att säga upp hyresavtalet.

När studierna avslutas eller av annan anledning upphör ska du på eget initiativ säga upp hyresavtalet. Kvarboende efter avslutade studier godkänns inte.

Lägenheter + 70 Thulegården, Runabacken och Växeln

På Thulegården, Runabacken och Växeln finns gemensamhetsutrymmen för umgänge med grannar och besökare samt att det är tillgänglighetsanpassat genom att det finns hiss.

Från och med det år du fyller 70 år kan du söka en lägenhet + 70.

Lägenhet med ungdomsförtur

För att du ska kunna söka en lägenhet med ungdomsförtur måste du vara mellan 18-24 år.

2.1 Sök ledig lägenhet

1. Ledig lägenhet publiceras

Våra lediga lägenheter publiceras kontinuerligt på vår webbsida och publiceringstiden är sju (7) dagar. Under varje objekt presenterar vi typ av lägenhet, område och specifik information om lägenheten.

2. Gör en intresseanmälan

För att anmäla intresse på en lägenhet loggar du in på Mina sidor. Klicka sedan på Sök ledigt - Bostäder och sök upp den lägenhet du är intresserad av. Klicka på önskat objekt för att se mer information och göra din intresseanmälan. Du kan även göra intresseanmälan genom att kontakta vår kundservice via telefon.

Intresseanmälan kan bara göras av bostadssökande som är fyllda 18 år.

På Mina sidor under Mina intresseanmälan redovisas, i realtid, hur många som har sökt den aktuella lägenheten samt på vilken plats du är i kön. På så sätt får du som bostadssökande snabbt en uppfattning om din möjlighet att hyra den aktuella lägenheten. Observera att antalet köpoäng som krävs för att bli en av de fem som får lägenhetserbjudande förändras om fler med högre antal köpoäng anmäler sig innan svarsdatumet gått ut.

Tänk på att du som bostadssökande som mest kan ha fem (5) pågående intresseanmälningar.

Under tiden som lägenheten är publicerad är det möjligt att ta bort sin intresseanmälan på en lägenhet om du som sökande inte längre är intresserad av den lägenheten. När lägenheten tas bort från webben efter publiceringstidens slut är det inte möjligt att ta bort den pågående intresseanmälan, det sker automatiskt när uthyrningen av den aktuella lägenheten är klar.

3. Erbjudande om lägenhet

Efter publiceringstidens slut skickar vi erbjudande, via e-post alternativt via brev till dig som inte har angett e-postadress, till de fem (5) sökande som har högst köpoäng och anmält intresse på lägenheten. Erbjudandet ser du även på Mina sidor under Mina erbjudanden där du kan följa hela uthyrningsprocessen för de lägenheter du anmält intresse på. Erbjudandet innehåller uppgift om vilken placering du har, av de fem som fått erbjudande om lägenheten i samma omgång.

Du har möjlighet att få en visning av lägenheten innan du svarar på erbjudandet. Lägenheten visas av nuvarande hyresgäst eller av Kirunabostäder i vissa särskilda fall. I erbjudandet finns kontaktuppgifter till nuvarande hyresgäst. Det är ditt eget ansvar att kontakta angiven kontaktperson och boka tid för visning innan svarstiden går ut. Uppstår problem med att få visning av lägenheten under svarstiden kan du kontakta kundservice. Vid uthyrning av nyproducerade lägenheter erbjuds endast allmän visning av en visningslägenhet.

Från det att du fått erbjudandet har du sju (7) dagar på dig att svara på erbjudandet. Vid uthyrning av nyproducerade lägenheter är svarstiden förkortad till tre (3) dagar. I erbjudandet finns sista svarsdag angivet. Du kan endast svara på erbjudandet genom att logga in på Mina sidor där du tackar ja eller nej alternativt att ringa kundservice. För att svaret ska räknas som giltigt måste det vara Kirunabostäder tillhanda senast på svarsdagen. Ett uteblivet svar tolkas som ett nej.

Om alla som fått erbjudandet i den aktuella omgången tackar nej eller svar uteblir, går erbjudandet vidare till nästa fem sökande utifrån turordningen.

Tackar du nej till fem (5) erbjudna lägenheter inom loppet av sex (6) månader blir du spärrad som sökande hos Kirunabostäder i sex (6) månader.

Erbjudandet innebär inte att du är godkänd som hyresgäst.

4. Tilldelning av lägenhet

Den sökande som tackar ja och som har högst köpoäng kontaktas av oss per telefon.

Om vi inte kan nå dig per telefon kommer vi att skicka ett e-postmeddelande där vi ber dig att återkomma till oss inom tre (3) vardagar. Återkommer du inte inom angiven tid går lägenheten vidare till nästa sökande i tur.

Vi kommer att efterfråga uppgifter för att vi ska kunna bedöma om du som bostadssökande uppfyller våra grundkrav. De uppgifter som vi behöver ska du lämna till oss inom avtalat datum. Vi tar en kreditupplysning på alla bostadssökande som är aktuella att tilldelas en lägenhet.

Om du godkänns tilldelar vi dig lägenheten och du blir meddelad per telefon att det finns ett hyresavtal att skriva under.

Om du som sökande inte uppfyller våra grundkrav så meddelas du detta via telefon. Vi går då vidare till nästa i tur osv.

Skulle samtliga fem som fått ett erbjudande tacka nej eller inte uppfylla våra grundkrav går vi vidare i kön och nästa fem sökande som gjort intresseanmälan får då ett erbjudande.

Dina köpoäng nollställs på tillträdesdagen för din nya lägenhet. Du omregistreras automatiskt i bostadskön och samlar poäng från kontraktsdatum.

Sökande kan via Mina sidor se om lägenheten tilldelats annan sökande. På Mina sidor ändrar lägenheten status från Mina svar (under behandling) till Historik när tilldelningen är slutförd.

5. Bolotto

Om ingen intresseanmälan kommer in på en ledig lägenhet under tiden den ligger ute på webbsidan under lediga lägenheter eller om ingen sökande tackar ja, lägger vi därefter ut lägenheten under kötyp *bolotto*. Här tillämpas lottning, sökande har möjlighet att anmäla sig till lottning under 24 timmar. När ansökningstiden är slut sköter vårt fastighetssystem automatiskt den slumpvisa dragningen och tar fram en turordning bland de som anmält intresse. Intresseanmälan på lägenheter i kötyp *bolotto* kan du göra via webbsidan eller per telefon till vår kundservice. Den som lottas som nummer ett får lägenheten förutsatt att sökande uppfyller våra grundkrav och blir godkänd som hyresgäst.

När lottning genomförts skickar vi erbjudande per e-post till den sökande som lottats som nummer ett och denne har tre (3) dag på sig att svara. Tackar den sökande nej, skickas erbjudande ut till den som lottats som nummer två. Erbjudandet innebär inte att du är godkänd som hyresgäst. Dina köpoäng nollställs på tillträdesdagen.

Bolotto kan även tillämpas för lägenheter där tillträde är omgående eller inom en månad.

2.2 Att söka bilplats

Våra lediga bilplatser publiceras kontinuerligt på vår webbsida, www.kirunabostader.se, och publiceringstiden är sju (7) dagar.

1. Vårt kösystem

För att söka bilplats hos Kirunabostäder måste du anmäla dig som sökande av bilplats i vår bilplatskö. Det gör du via vår webbsida www.kirunabostader.se eller per telefon till vår kundservice. Du som varit registrerad i Kirunabostäders bostadskö före 2018-08-01 måste kontakta vår kundservice per telefon om du även vill ställa dig i kö för bilplats. Det är gratis att vara registrerad i Kirunabostäders kö för bilplats.

Du har *en* kötid oavsett om du är intresserad av bilplats utan motorvärmastolpe, motorvärmastolpe, garage, carport eller skotergarage.

Du kan ställa dig i kö från den dag du fyller 16 år. Kontakta vår kundservice om du saknar svenskt personnummer, så registrerar vi dig. Din kötid börjar räknas från och med registreringsdagen.

Företag eller organisationer kan inte stå i kö.

Tänk på att du måste logga in på Mina sidor minst en gång per år alternativt kontakta vår kundservice för att behålla dina köpoäng. Om du som sökande av bilplats glömmer att logga in på Mina sidor eller kontakta vår kundservice förloras poängen och det går då inte att få tillbaka dem.

2. Gör en intresseanmälan

För att anmäla intresse på en bilplats loggar du in på Mina sidor. Klicka sedan på Sök ledigt - Bilplats och sök upp den bilplats du är intresserad av. Klicka på önskat objekt för att se mer information och göra din intresseanmälan. Du kan även göra intresseanmälan genom att kontakta vår kundservice via telefon.

3. Erbjudande av bilplats

Efter publiceringstidens slut skickar vi erbjudande, via e-post alternativt brev till de som inte har angett e-postadress, till de fem (5) sökande som har högst köpoäng som gjort intresseanmälan på bilplatsen. Erbjudandet ser du även på Mina sidor där du kan följa hela uthyrningsprocessen för de bilplatser du anmält intresse på.

Från det att du fått erbjudandet har du sju (7) dagar på dig att svara på erbjudandet. I erbjudandet finns sista svarsdag angivet. Du svarar på erbjudandet genom att logga in på Mina sidor där du tackar ja eller nej. Du kan även lämna ditt svar genom att ringa kundservice. För att svaret ska räknas som giltigt måste det vara Kirunabostäder tillhanda senast på svarsdagen. Ett uteblivet tolkas som ett nej.

Om alla som fått erbjudandet i den aktuella omgången tackar nej eller svar uteblir, går erbjudandet vidare till nästa fem sökande utifrån turordningen.

Erbjudandet innebär inte att du är godkänd som hyresgäst.

4. Tilldelning av bilplats

Efter att svarstiden gått ut för de sökande som fått erbjudande om bilplatsen tilldelar bostadsförmedlingen bilplatsen enligt följande prioritetsordning utifrån de som tackat ja till erbjudandet:

1. Sökande som inte har någon bilplats inom området
2. Sökande inom området med en bilplats sedan tidigare
3. Sökande inom området med två eller fler bilplatser sedan tidigare får erbjudande att byta bilplats.
4. Sökande som inte bor i området där bilplatsen är belägen, 25 % moms tillkommer på hyreskostnaden

Du som hyresgäst hos Kirunabostäder kan ha max två (2) bilplatser vilket innefattar motorvärmars Stolpe, carport eller garage. På områden med många vakanta bilplatser är det möjligt att hyra totalt tre (3) bilplatser.

En bilplats utan motorvärmars Stolpe eller ett skoter garage kan hyras per hyresgäst utöver, det inräknas inte i kvoten om maximalt två (2) bilplatser.

För att få hyra en bilplats måste du vara kontaktsinnehavare av en lägenhet hos Kirunabostäder. Bor du tillsammans med någon som har ett hyresavtal på lägenhet och vill ha en bilplats så är det kontraktsinnehavaren som gör intresseanmälan och som ska stå på avtalet. På områden med många vakanta bilplatser kan Kirunabostäder hyra ut platser till andra än boende, vid uthyrning av dessa bilplatser är platserna märkta att de även kan sökas av andra än boende hos Kirunabostäder.

Du som blir erbjuden en bilplats hos Kirunabostäder får inte ha några skulder hos Kirunabostäder vid avtalstecknandet.

Bilplatserna är avsedd att användas för körduglig personbil, skoter eller motorcykel.

Dina köpoäng raderas vid tillträde av din nya bilplats. Du omregistreras automatiskt i kön för bilplats och samlar poäng från kontraktsdatum.

Hyr du en bilplats i annat område än det du bor i eller om du inte hyr lägenhet av Kirunabostäder tillkommer 25 % moms på hyran för bilplatsen.

Vid tilldelning av bilplats där hyresgäst sedan tidigare hyr en bilplats gäller en (1) kalendermånads uppsägningstid på den tidigare hyrda platsen om hyresgästen vill säga upp denna. Uppsägning ska ske i anslutning till tecknande av avtal för den nya bilplatsen.

Om du flyttar från oss eller flyttar till ett annat område får du inte behålla din/dina bilplats/bilplatser oavsett område.

3. Våra grundkrav för att du ska bli godkänd som hyresgäst

3.1 Du ska vara myndig

För att få ett hyresavtal ska du ha fyllt 18 år.

3.2 Du ska ha svenskt personnummer eller samordningsnummer

För att söka lägenhet och skriva avtal måste du ha ett svenskt personnummer eller samordningsnummer.

3.3 Krav gällande skulder och betalningsanmärkningar

Kirunabostäder tar kreditupplysning på dig innan ett hyresavtal skrivs:

- Du får inte ha någon skuld till Kirunabostäder eller någon annan hyresvärd.
- Du får ha max tre (3) betalningsanmärkning. Ingen betalningsanmärkning får ha tillkommit under de senaste 24 månaderna.

Kirunabostäder godtar borgensåtagande i form av kommunal hyresgaranti utfärdad av socialförvaltningen i Kiruna kommun för hyresgäster som inte uppfyller kravet på maximalt tre (3) betalningsanmärkningar alternativt att betalningsanmärkning har tillkommit under de senaste 24 månaderna.

3.4 Du ska uppvisa goda referenser från tidigare hyresvärd

Vi kommer att kontakta din tidigare hyresvärd för att be om referenser. Du får inte ha negativa referenser som påverkar vårt förtroende för dig som hyresgäst. Är det ditt första boende och referenser inte kan uppvisas görs bedömningen utifrån de övriga grundkraven.

Med goda referenser menar vi följande:

- Inga betydande störningar har förekommit i det nuvarande boendet. Med betydande störningar menar vi upprepade störningar som är dokumenterade.
- Vanvård av lägenheten får inte ha förekommit.
- Återkommande sena hyresbetalningar får inte ha förekommit.

Finns dokumenterade betydande störningar godkänns hyresgästen om denne kan uppvisa ett boende där störningar inte har förekommit under de senaste tolv (12) månaderna. Vid återkommande sena hyresbetalningar ska hyresgästen kunna uppvisa att under de senaste tolv (12) månaderna har hyresbetalningar skett i tid.

3.5 Om du misskött din relation med Kirunabostäder tidigare

Har du misskött din relation med oss tidigare nekas du att skriva avtal. Med misskött relation räknas:

- Allvarliga dokumenterade störningar
- Vanvård av lägenhet
- Verkställd avhysning
- Uppsägning som skett på hyresvärdens initiativ

Om du har misskött din relation med Kirunabostäder ska du ha haft kontrakt hos annan hyresvärd med goda referenser innan kontrakt hos Kirunabostäder kan erbjudas igen.

3.6 Vid omflyttning/internflytt hos Kirunabostäder

Är du redan hyresgäst hos Kirunabostäder gör vi internkontroll av att ingen hyresskuld finns samt att det inte förekommit några dokumenterade störningar.

3.7 Du ska ha en gällande hemförsäkring

Från och med avtalsdatum ska du ha en gällande hemförsäkring.

3.8 Komplementbostad

Kirunabostäder hyr endast ut lägenhet för att nyttjas som komplementbostad om följande kriterier är uppfyllda för personen som ska teckna hyresavtal:

- Den aktuella lägenheten är 1 rum och kök/kokvrå eller max 40 kvadratmeter
- Sökande arbetar eller studerar i Kiruna men bor permanent och är folkbokförd på annan ort, ska styrkas med arbetsgivarintyg eller studieintyg
- Den hyrda komplementbostaden ska nyttjas minst 3–4 dagar i veckan alternativt 80–100 dagar per år
- Pendlingsavståndet från den permanentbostaden ska vara minst 50 kilometer

Undantag medges för föräldrar som avser att hyra lägenhet inom Kiruna centralort för att minderåriga barn ska ha boende under gymnasiestudier. Krävs att föräldrarna är bosatta mer än 40 kilometer ifrån Kiruna centralort. Studieintyg för det minderåriga barnet ska lämnas in.

Kirunabostäder kommer under hyrestiden att löpande följa upp att behov fortfarande föreligger av komplementbostad och hyresgästen ska då kunna uppvisa arbetsgivarintyg eller studieintyg.

4. Hyresavtalet

4.1 Hyresavtal undertecknas inte alternativt återbud lämnas

Tackar du ja till lägenhet eller bilplats och Kirunabostäder gör kontroll om du kan godkännas som hyresgäst men ångrar dig innan du undertecknat avtalet så upphävs avtalet. Kirunabostäder har rätt att erbjuda lägenheten eller bilplatsen till nästa i kön om du inte skriver under hyresavtalet inom överenskommen tid. Dina köpoäng kommer dock att nollställas.

Om synnerliga skäl kan uppvisas av sökande kan köpoäng i undantagsfall återställas vid situationer enligt ovan. Med synnerliga skäl avses förändrade familjeförhållanden alternativt förändrad arbetssituation. Sökande ska vid begäran om återställning av köpoäng uppvisa underlag som styrker att synnerliga skäl föreligger. Ansökan om återställande av köpoäng ska ske inom en (1) månad från att Kirunabostäder meddelat att du blivit godkänd som hyresgäst och får teckna hyresavtal.

4.2 Uppsägning av lägenhet innan tillträdesdag

Har du skrivit på avtalet och ångrar dig innan tillträdesdagen gäller ordinarie uppsägningsregler. Dina köpoäng nollställts och du har inte möjlighet att få tillbaka dessa. Du måste åter aktivera dig i bostadskön på Mina sidor och börja samla poäng igen.

4.3 En som står på hyresavtalet

Kirunabostäder tillåter bara att en person står på hyresavtalet.

5. Förturer

Kirunabostäder har ett antal förturer i bostadskön samt en förtur vid tilldelning av bilplats, dessa redogörs för nedan. Som kommunalägt bostadsbolag har Kirunabostäder även möjlighet att avsätta lägenheter för kommunal verksamhet/åtagande.

5.1 Integrationsförtur

För att Kiruna kommun ska uppfylla gällande lagstiftning att nyanlända ska erbjudas bostad, lämnas 10 procent av Kirunabostäders lediga lägenheter till Kiruna kommuns integrationsenhet. Integrationsenheten fördelar lägenheterna till nyanlända eller personer som fått permanent uppehållstillstånd med placeringssort Kiruna.

5.2 Ungdomsförtur

Kirunabostäder reserverar 25 procent av alla lediga en- och tvårumslägenheter till ungdomar mellan 18-24 år. Lägenheterna publiceras löpande under lediga bostäder på webbsidan och är markerade med "Ungdomsförtur". Kötiden avgör vem som blir erbjuden lägenhet.

5.3 Förtur för anställda

Vid nyanställning inom Kirunabostäder ska ledig bostad kunna tilldelas nyanställd person.

Förtur kan också beviljas för nyckelperson som redan är anställd inom Kirunabostäder.

En restriktiv inställning ska gälla vid handläggning av förtur till anställda. Beslut tas i varje enskilt fall av Kirunabostäders styrelse. Beslutet ska vara skriftligt motiverat och sparas tillsammans med hyresavtalet.

5.4 Förtur för anställda inom Kiruna kommun

Kiruna kommun har förtur till tio (10) lägenheter per år vid nyrekrytering. Förturen kan nyttjas då kommunen rekryterar nyckelpersoner för anställning i kommunen då den nyanställda är bosatt utanför kommunen vid rekryteringstillfället. Fördelningen av förturerna beslutas i kommunens strategiska ledningsgrupp. Vid ansökan om nyttjande av förtur ska rekryterande chef tillhandahålla Kirunabostäder kopia av anställningsavtal samt utdrag ur folkbokföringsregistret.

5.5 Förtur vid tillgänglighetsbehov

Du som hyresgäst hos Kirunabostäder har möjlighet att en gång söka tillgänglighetsförtur. Tillgänglighetsförtur kan beviljas till följd av medicinska skäl.

Tillgänglighetsförtur kan sökas på lägenhet i motsvarande storlek och i samma område som du har ett befintligt hyreskontrakt på.

Om du vill ansöka om förtur på grund av medicinska skäl ska du i samband med din intresseanmälan på en ledig bostad lämna in en skriftlig ansökan samt ett läkarintyg som styrker skälet till begärd förtur. Ansökan och intyg ska du lämna till bostadsförmedlingen innan publiceringstiden för den aktuella lägenheten gått ut. Kirunabostäder tar beslut om tillgänglighetsförtur i varje enskilt fall.

Ansökan om tillgänglighetsförtur är bindande, vilket innebär att om du tackar nej till begärd förtur kan du inte ansöka om förtur igen.

5.6 Förtur till bilplats vid tillgänglighetsbehov

Du som är hyresgäst hos Kirunabostäder har möjlighet att söka tillgänglighetsförtur för bilplats. Tillgänglighetsförtur kan beviljas till följd av medicinska skäl.

Om du vill ansöka om förtur på grund av medicinska skäl ska du i samband med din intresseanmälan på en ledig bilplats lämna in en skriftlig ansökan samt ett läkarintyg som styrker skälet till begärd förtur. Ansökan och intyg ska du lämna till bostadsförmedlingen innan publiceringstiden för den aktuella parkeringsplatsen gått ut. Kirunabostäder tar beslut om tillgänglighetsförtur i varje enskilt fall.

Ansökan om tillgänglighetsförtur är bindande, vilket innebär att om du tackar nej till begärd förtur kan du inte ansöka om förtur igen.

6. När du har ett hyresavtal

6.1 Andrahandsuthyrning

Kirunabostäder tillämpar hyreslagen samt hyresnämndens principer för andrahandsuthyrning. För att hyra ut din lägenhet i andrahand krävs att du har beaktansvärt skäl. Exempelvis:

- **Tillfälligt arbete/studier på annan ort eller i annat land.** Arbetsplatsen eller studieorten ska ligga utanför pendlingsbart avstånd. Arbetsgivarintyg eller studieintyg krävs.
 - **Särskilda familjeförhållanden.** Om du vill provbo i ett parförhållande. För att ansökan ska beviljas får ni inte ha bott tillsammans tidigare, underlag från Skatteverkets folkbokföringsregister bifogas där det framkommer historiska adresser för hyresgästen samt för personen som denne ska provbo med.
 - **Längre utlandsvistelse** (minst fyra månader). Kopia på biljett erfordras.
 - **Ålder eller sjukdom.** Du kan ha beaktansvärda skäl om du läggs in på sjukhus eller annat tillfälligt boende på grund av ålder eller sjukdom. Läkarintyg krävs.
 - **Andra beaktansvärda skäl.** Särskilda situationer där du har påtagliga skäl att inte använda lägenheten, men samtidigt har skäl att behålla anknytningen till den. Ett exempel kan vara vård av anhörig i dennes hem.
- **Boende till barn som studerar på gymnasium.** Kirunabostäder medger även andrahandsuthyrning då föräldrar som bor utanför Kiruna centralort hyr lägenhet inom Kiruna centralort för att minderåriga barn ska ha boende under studier på gymnasiet. Studieintyg för barnet ska bifogas vid tecknande av kontrakt. Studieintyg ska inlämnas till Kirunabostäder årligen.

Skriftligt godkännande krävs från Kirunabostäder för att få hyra ut lägenheten i andrahand. Ansökan om andrahandsuthyrning görs på särskild blankett som finns att hämta på www.kirunabostader.se eller i vår kundmottagning. Handläggningstiden är cirka tre (3) veckor från att komplett ansökan lämnats in, det är således viktigt att ansöka i god tid innan den planerade uthyrningen. Kirunabostäder meddelar beslut per brev om ansökan om andrahandsuthyrning är godkänd eller avslagen.

Ansökan beviljas normalt sex (6) månader eller max ett (1) år. Därefter kan du ansöka om förlängning.

Kirunabostäder förbehåller sig rätten att kontrollera om den föreslagna andrahandshyresgästen har dokumenterade störningar hos Kirunabostäder eller annan hyresvärd. Finns dokumenterade störningar godkänns denne inte som andrahandshyresgäst.

Olovlig andrahandsuthyrning kan leda till vräkning/avhysning. Regelbundna kontroller görs. Vid vräkning/avhysning till följd av olovlig andrahandsuthyrning nollställs dina köpoäng hos Kirunabostäder.

Förstahandshyresgästen ansvarar alltid för att hyror betalas i tid och att störningar inte sker. Första- och andrahandshyresgästen bör upprätta ett hyresavtal sinsemellan.

Som andrahandshyresgäst kan du aldrig överta hyresavtalet.

6.2 Byta lägenhet

Har du ett hyresavtal med Kirunabostäder kan du byta din hyresrätt mot en annan hyresrätt. Du måste ha bott i din lägenhet hos Kirunabostäder minst ett (1) år innan byte tillåts. Kirunabostäder tillämpar hyreslagens regler och hyresnämndens praxis för byten.

För att en bytesansökan ska godkännas måste det föreligga beaktansvärda skäl, som grundar sig på hyreslagen och hyresnämndens praxis.

Byte mellan två hyresgäster som båda har en lägenhet hos Kirunabostäder godkänns alltid under förutsättning att båda hyresgästerna fullgjort sina skyldigheter.

Beaktansvärda skäl kan exempelvis vara:

- **Ändrade familjeförhållanden.** Om behovet av en större, mindre eller billigare bostad till exempel beror på dödsfall, separation, inledande av ett nytt förhållande tillökning i familjen eller barn som flyttar hemifrån.
- **Väsentligt ändrade ekonomiska förhållanden – önskemål om lägre hyra.** Om du på grund av sjukdom, pensionering eller arbetslöshet har fått eller kommer att få ändrade ekonomiska förhållanden och därför behöver lägre hyra.
- **Ändrade förhållanden på grund av studier eller arbetsplatsens läge.** Om du behöver en ny bostad till följd av studier eller arbete på annan ort.

Intyg som styrker beaktansvärda skäl ska bifogas i ansökan. Om ansökan inte är fullständig kommer den att skickas tillbaka obehandlad.

Förutsättningen för byte är att du avstår från din nuvarande hyresrätt i syfte att skaffa en annan hyresrätt och att båda parter avser att permanent bosätta sig i respektive bytesobjekt.

Kirunabostäder tillhandahåller ingen förmedling av byten utan du måste själv hitta någon som vill byta bostad med dig.

När du hittar någon du vill byta bostad med fyller ni i en blankett för byte som finns att hämta på www.kirunabostader.se eller i vår kundmottagning.

Blanketten ska vara undertecknad av båda parter och vara oss tillhanda i god tid före det månadsskifte då bytet ska äga rum. Handläggningstiden är tre (3) veckor. Om den du byter med inte redan är hyresgäst hos Kirunabostäder måste denne uppfylla Kirunabostäders grundkrav, se avsnitt 3. Om båda hyresgästerna redan är boende hos Kirunabostäder godkänns bytet om båda hyresgästerna har skött sina hyror samt boendet i övrigt, vilket innebär att det inte får finnas några hyresskulder samt att hyresbetalningarna inte varit försenade under de senaste tolv (12) månaderna) samt att det inte finns några dokumenterade störningar.

Vid kontraktsskrivning i samband med bytet nollställs de köpoäng du har i vår kö.

Lägenheterna besiktas och eventuella skador och kostnader för borttappade nycklar debiteras.

Avtalen måste vara påskrivna innan tidpunkten för bytet.

Bilplats följer inte med vid byten av lägenhetskontrakt. Sker bytet inom samma område får du behålla din bilplats.

6.3 Överlåtelse

Kirunabostäder tillämpar hyreslagens regler för överlåtelse av hyresavtal. Utöver det medges även överlåtelse när föräldrar som bor utanför Kiruna centralort har hyrt lägenhet inom Kiruna centralort för att minderåriga barn ska ha boende under gymnasiestudier. Det krävs då att Kirunabostäder under uthyrningen har gett tillstånd till andrahandsuthyrningen. Överlåtelse kan ske senast ett (1) år efter avslutade gymnasiestudier. Barnet ska uppfylla Kirunabostäders grundkrav, se avsnitt 3, för att överlåtelsen ska beviljas.

Ansökan om överlåtelse görs via blankett som kan skrivas ut på vår webbsida, www.kirunabostader.se, eller hämtas på vår bostadsförmedling. Sammanboende ska styrkas med underlag ifrån Skatteverkets folkbokföringsregister. Vid dödsfall ska dödsfallsintyg med släktutredning bifogas med ansökan.

Godtagbara skäl till överlåtelse av hyresavtal enligt hyreslagen:

- **Separation** - i samband med bodelning kan en make/maka eller sambo få överta en lägenhet som varit avsedd att vara makarnas/sambornas gemensamma hem. Bodelningshandling ska visas upp där det framkommer att hyresrätten tilldelats den makan/sambon som inte är kontraktspart på lägenhetsavtalet.
- **Dödsfall** - i samband med arvsifte kan make/maka eller sambo överta den lägenhet som varit makarnas/sambornas gemensamma hem.
- **Överlåtelse till närstående** - En hyresgäst som av någon anledning inte längre behöver sin lägenhet kan överlåta den till en närstående som han eller hon varaktigt sammanbott med i minst tre (3) år och haft gemensamt hushåll med. En närstående person kan vara make/maka eller sambo, barn, syskon eller annan släkting. En vän klassas aldrig som närstående. Den som övertar hyresavtalet ska uppfylla Kirunabostäders grundkrav, se avsnitt 3. En inneboende har inte rätt att ta över hyresavtalet.

För att överlåtelsen ska godkännas ska du som överlåter kontraktet inte längre använda lägenheten. Du kan därför inte överlåta kontraktet och samtidigt bo kvar i lägenheten.

Vid överlåtelser regleras alla förpliktelser med överlåtande hyresgäst, exempelvis cylinderbyte, i samband med överlåtelsen. Tillträdande hyresgäst svarar endast för förpliktelser som uppkommer efter överlåtelsen.

7. Uppsägning av lägenhet

7.1 Allmänt om uppsägning

Uppsägningstiden är tre (3) kalendermånader och räknas från och med kommande månadsskifte.

Vid dödsfall är uppsägningstiden en (1) kalendermånad, om uppsägning sker inom en (1) månad ifrån dödsfallet. Avtalet upphör då vid det månadsskifte som inträffar närmast ifrån uppsägningen. Avtalet kan endast sägas upp av dödsbodelägare och dödsfallsintyg med tillhörande släktutredning från Skatteverket/begravningsbyrån ska uppvisas. Sker uppsägningen senare än en (1) månad efter dödsfallet, är uppsägningstiden tre (3) månader.

Om du redan har ett avtal för en lägenhet hos Kirunabostäder och får erbjudande om en ny lägenhet efter intresseanmälan via vår webbsida gäller inte de ordinarie reglerna om uppsägningstid. Vid

tecknade av kontraktet för den nya lägenheten meddelar du när avtalet för den förra lägenheten ska upphöra. Du betalar bara dubbelhyra under den tid som du har tillgång till båda lägenheterna.

Uppsägningstid gäller även om inte tillträde till lägenheten skett.

Kopplade avtal upphör i samband med huvudavtalet, om du har hyrt en bilplats så upphör det avtalet när du säger upp avtalet för lägenheten.

Uppsägningen ska vara Kirunabostäder tillhanda senast den sista dagen i månaden för att räknas som uppsagd aktuell månad.

Uppsägning sker genom besök i vår kundmottagning, skriftligen på gällande hyresavtal eller via e-post till: info@kirunabostader.se där meddelandet ska innehålla kontraktsnummer, personnummer samt att meddelandet skickas ifrån en e-postadress som vi kan verifiera via din profil på Mina sidor.

En uppsägning av hyresavtal kan inte återkallas.

7.2 Uppsägning på hyresvärdens initiativ

För det fall att Hyresvärden säger upp ett hyresavtal till följd av någon av orsakerna nedan kommer hyresgästens köpoäng att nollställas i samband med avtalets upphörande.

- Allvarliga dokumenterade störningar
- Olovlig andrahandsuthyrning
- Vanvård av lägenhet
- Verkställd avhysning till följd av obetalda hyror

7.3 Möjlighet till tidigare inflytt

Om din uppsagda lägenhet är tillgänglig tidigare än vid uppsägningstidens slut kan du meddela Kirunabostäder detta vid uppsägningen. Vid publicering av lägenheten på vår webbplats kommer det då att framkomma att lägenheten är tillgänglig för tidigare inflytt. Kirunabostäder kan dock inte garantera att kontraktet för lägenheten upphör tidigare än angiven uppsägningstid. Det är alltid den nya hyresgäst som skriver kontrakt på din lägenhet som avgör om denne accepterar ett snabbare övertagande.

Om den avflyttande samt den inflyttande hyresgästen kommer överens om att den inflyttande hyresgästen ska ta över lägenheten innan uppsägningstidens slut måste detta meddelas till bostadsförmedlingen innan kontraktsskrivning. Både in- och avflyttande hyresgäst måste då meddela vår bostadsförmedling överenskommet datum och då avslutar vi den avflyttande hyresgästen från hyresavtalet och skriver nytt avtal med inflyttande hyresgäst.

Överenskommelse mellan in- och avflyttande om tidigare inflytt kan endast göras under förutsättning att Kirunabostäder godkänner detta. Är en överenskommelse godkänd av bostadsförmedlingen kan den inte senare ändras.

7.4 Visningsplikt

När du har sagt upp din lägenhet är du i enlighet med hyreslagen skyldig att visa den för de sökande som fått erbjudande om lägenheten. Kirunabostäder kommer att lämna ut ditt namn samt dina kontaktuppgifter till de sökande som får erbjudande om lägenheten. Om du reser bort eller av annan anledning inte kan närvara under uppsägningstiden måste någon annan visa lägenheten. Du kan ta hjälp av en nära anhörig eller en bekant som du har förtroende för. Du måste då vid uppsägningen meddela Kirunabostäder om det är aktuellt med andra kontaktuppgifter för visning.

I undantagsfall kan Kirunabostäder ombesörja visning av din lägenhet.

I de flesta fall sker visningen inom två (2) veckor efter uppsägningen.

8. Uppsägning av garage

Om ditt uppsagda garage är tillgänglig tidigare än vid uppsägningstidens slut kan du meddela Kirunabostäder detta vid uppsägningen. Vid publicering av garaget på vår webbplats kommer det då att framkomma att garaget är tillgänglig för tidigare inflytt. Kirunabostäder kan dock inte garantera att kontraktet för garaget upphör tidigare än angiven uppsägningstid. Det är alltid den nya hyresgäst som skriver kontrakt på ditt garage som avgör om denne accepterar ett snabbare övertagande.

Om den avflyttande samt den inflyttande hyresgästen kommer överens om att den inflyttande hyresgästen ska ta över garaget innan uppsägningstidens slut måste detta meddelas till bostadsförmedlingen innan kontraktsskrivning. Både in- och avflyttande hyresgäst måste då meddela bostadsförmedlingen överenskommet datum och då avslutar vi avflyttande hyresgästen från hyresavtalet och skriver nytt avtal med inflyttande hyresgäst.

Finns det redan lediga garage i området kommer Kirunabostäder först att publicera dessa på vår webbplats. Finns inga vakanta garage i området sker publicering av ditt garage som är tillgängligt för tidigare inflytt efter begäran från dig vid uppsägning av garaget.