



**BJURHOLMS
KOMMUN**

Dnr: KS21-653 271

Riktlinjer för kommunens bostadsverksamhet

Föreskrift

Plan

Policy

Program

Reglemente

Regler

Riktlinje

Rutin

Strategi

Taxa

Antagen av kommunstyrelsen
2021-11-23 § 100

Giltig från och med
2022-01-01

Dokumentansvarig
Fastighetschef

Innehållsförteckning

| | |
|-------------------------------------------------------------------|---|
| Innehållsförteckning..... | 2 |
| Inledning..... | 3 |
| Syfte..... | 3 |
| Hysesprocessen..... | 3 |
| Bostadskö..... | 3 |
| Lediga lägenheter..... | 3 |
| Uppsägning..... | 3 |
| Grundkrav..... | 3 |
| Giltig inkomst..... | 4 |
| Våra grundkrav för fordonsplatser..... | 4 |
| Andrahandsuthyrning..... | 4 |
| Försenad hyresbetalning..... | 5 |
| Förverkande av hyresrätten på grund av bristande betalning..... | 5 |
| Ansökan till Kronofogden..... | 5 |
| Hyresgäster som betalar för sent vid återkommande tillfällen..... | 5 |
| Trivsel och ansvar..... | 6 |
| Hyresgästens rättigheter..... | 6 |
| Dina rättigheter..... | 6 |
| Dina skyldigheter..... | 6 |
| Detta ansvarar du själv över..... | 7 |
| Kom ihåg att..... | 7 |
| Brandskydd inom flerbostadshus..... | 7 |
| Regler för trapphus och garage/förråd..... | 8 |
| Brandvarnare..... | 8 |
| Brandsläckningsutrustning..... | 8 |
| Brandfarliga gaser och vätskor samt fyrverkerier..... | 8 |
| Kolgrillar och marschaller..... | 9 |
| Levande ljus..... | 9 |

Inledning

Riktlinjerna är ett komplement till uthyrningspolicyn inom Bjurholms kommun. För att hyra lägenhet i Bjurholms kommun så måste man uppfylla vissa krav för att säkerställa att man kan fullgöra sina åtaganden gentemot hyresvärderna.

Syfte

För att kommunen skall kunna sköta och underhålla sina fastigheter på ett tillfredsställande sätt krävs att intäkter i form av hyresinbetalningar inkommer. Därav att det finns vissa regler för uthyrningsprocessen.

Hyresprocessen

Bostadskö

För att kunna söka lägenhet i Bjurholms kommun måste du vara registrerad i vår digitala bostadskö som du finner på vår hemsida och du måste vara 18 år.

Lediga lägenheter

Lediga lägenheter presenteras på hemsidan www.bjurholm.se där även intresseanmälan på lediga lägenheter utförs. Information om lediga lägenheter aviseras även i kommunhusets reception, ett meddelande via sms eller mail kommer att skickas ut till alla i befintlig kö för att ingen ska gå miste om erbjudandet.

Har du själv inte tillgång till dator eller kan ansöka digitalt, kontakta kommunens kundtjänst.

Uppsägning

Man har en uppsägningstid på 3 månader och vid dödsbo gäller 1 månads uppsägningstid.

Uppsägningen sker via vår hemsida. Från denna skickas sedan en bekräftelse att uppsägningen är mottagen, med meddelande om en besiktningstid samt en checklista som kan användas vid flyttstädning utav lägenheten.

Man är som hyresgäst skyldig att ha el abonnemang fram till utflyttningsdagen även om man flyttat ut tidigare.

Grundkrav

Den som söker en lägenhet måste uppfylla följande grundläggande krav

- Du ska vara myndig innan tecknande av avtal
- Du får ej ha betalningsanmärkningar hos Kronofogden, kreditupplysning tas.
- Du ska ha svenskt personnummer.
- Du kan endast ha ett hyresavtal hos Bjurholms kommun.
- Har en giltig hemförsäkring från och med inflyttningsdatum.
- Du som har hyresavtalet ska också var den som bor i lägenheten.
- Du ska ha en giltig inkomst.

Giltig inkomst

- Tillsvidareanställning
- Visstidsanställning/vikariat/tillfälligt arbete/provanställning/projektanställning
- A-kassa i minst 180 dagar kvar att få ersättning
- Aktivitetsersättning eller sjukersättning (förtidspension)
- Pension eller äldreförsörjningsstöd
- Övriga ersättningar – föräldrapenning, sjukpenning och handikappersättning
- Etableringsersättning från arbetsförmedlingen
- Statliga studiemedel enligt utbildningsplanen
- Inkomst av näringsverksamhet/kapital

För att förhindra osunda boendeförhållanden i våra fastigheter tillämpar Bjurholms kommun Boverkets generella rekommendationer angående hur många som får bo i en lägenhet. Det innebär följande: (Antalet personer som ska bo i lägenheten ska vara rimligt i förhållande till lägenhetens storlek).

1 rum och kök – max 2 personer

2 rum och kök – max 3 personer

3 rum och kök – max 4 personer

4 rum och kök – max 6 personer

5 rum och kök – max 8 personer

För enskilda lägenheter och vissa fastigheter kan i undantagsfall, andra bestämmelser tillämpas. Av hyreskontraktet kommer framgå hur många som får bo i lägenheten.

Våra grundkrav för fordonsplatser

- Kontraktsinnehavaren ska vara 18 år och inneha körkort.
- Fordon som använder fordonsplatsen ska vara försäkrat och i körbart skick.
- Fordonsplatsen får enbart användas för uppställning av fordon.
- Om hyresvärden påpekar att fordonet behöver flyttas eller på annat sätt tas om hand ska kontraktsinnehavaren skyndsamt åtgärda påpekandet.
- Fordonsplatsen får inte överlåtas eller hyras ut i andra hand.

Andrahandsuthyrning

Det ska vara godkänt utav hyresvärden.

För att du skall ha rätt att hyra ut din lägenhet i andra hand måste du ha beaktansvärda skäl. Dessa skäl kan vara: studier på annan ort, arbete på annan ort (orten bör ligga längre bort än vad som kan anses utgöra normalt pendlingsavstånd, det vill säga 8-10 mil och en restid som överstiger 1,5 tim per dag, enkelväg) längre utlandsvistelse eller särskilda familjeförhållanden. Skälen skall kunna styrkas med intyg.

- Uthyrningen skall inte innebära påtaglig olägenhet för Bjurholm kommun.
- Vi godkänner andrahandsuthyrning under max ett års tid. Förnyat samtycke kan ges ytterligare högst två gånger med ett år för varje gång.
- Du är ansvarig för hyresbetalningarna samt ordning i lägenheten och fastighetens gemensamhetsutrymmen. Du är skyldig att informera andrahandshyresgästen om ordningsreglerna i fastigheten.
- Hyresaviser och påminnelser skickas alltid ut i ditt namn och eftersänds aldrig.
- Du är skyldig att meddela oss adress och telefonnummer till din nya vistelseort.
- Det ska finnas en för lägenheten gällande hemförsäkring under uthyrningsperioden.

- Du är skyldig teckna ett avtal med andrahandshyresgästen där alla delar i hyresförhållandet specificeras.
- Avtalet skall upprättas i tre exemplar, där du, din andrahandshyresgäst och Bjurholms kommun erhåller varsitt exemplar.
- Vid upptäckt av otillåten andrahandsuthyrning sägs förstahandshyresgästen upp med omedelbar verkan.

Försenad hyresbetalning

Huvudregeln enligt hyreslagen är att hyran ska betalas senast sista vardagen före varje kalendermånads början.

När en hyresgäst inte betalar hyran i rätt tid, eller inte alls, bör en betalningspåminnelse skickas cirka en vecka efter förfallodagen. Om hyresgästen ändå inte betalar hyran inom ytterligare någon vecka kan ett inkassokrav skickas. Dröjsmålsränta kan debiteras.

Förverkande av hyresrätten på grund av bristande betalning

Om hyresgästen dröjer med betalning av hyran mer än en vecka efter förfallodagen är hyresrätten förverkad. Det framgår av 4 § 1 stycket punkt 1 Hyreslagen.

När förverkandefristen har löpt ut kan hyresvärden säga upp hyresavtalet i förtid (det vill säga 1 vecka från och med förfalldatum).

Hyresgästen har dock ytterligare en chans. Hyresgästen kan nämligen återvinna sin hyresrätt genom att betala hyresskulden inom tre veckor efter det att hen har delgetts en underrättelse om sin rätt till återvinning (det vill säga återvinningsfristen).

Betalning kan då ske genom att hyresgästen på vanligt sätt betalar till hyresvärden eller genom deponering hos Länsstyrelsen. Hyresvärden måste meddela hyresgästen om att denna möjlighet finns i samband med att hyresavtalet sägs upp.

Hyresvärden ska även skicka ett meddelande till socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen om att uppsägning skett på grund av försummad betalning.

Ansökan till Kronofogden

En hyresvärd som vill säga upp en hyresgäst på grund av bristande hyresbetalning kan även ansöka om betalningsföreläggande kombinerad med begäran om avhysning (vanlig handräckning), som ges in till Kronofogden. I sådana fall behövs ingen separat uppsägning eftersom hyresgästen är uppsagd i och med delgivningen av ansökan från Kronofogden. Kronofogden kommer i samband med ansökan om betalningsföreläggande och avhysning att underrätta hyresgästen om möjligheten att återvinna hyresrätten.

Hyresgäster som betalar för sent vid återkommande tillfällen

Om hyresgästen betalat för sent vid återkommande tillfällen kan hyresavtalet sägas upp till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen.

Sedan måste hyresvärden hänskjuta ärendet till Hyresnämnden för prövning. Detta kan göras samtidigt med uppsägningen men kan också vänta. Det får dock inte vänta längre än en månad efter det månadsskifte till vilket hyresavtalet är uppsagt.

Prövningen i Hyresnämnden måste du som hyresvärd kunna visa att du har reagerat på hyresgästens misskötsamhet. Hyresvärden måste ha påpekat att hyresavtalet kommer att sägas upp om förseningarna fortsätter. Eftersom det är hyresvärden som har bevisbördan för detta rekommenderar vi att särskilt varningsbrev skickas som rekommenderat brev före uppsägning.

Hyresnämnden avgör sedan utfallet.

Trivsel och ansvar

Som hyresgäst hos Bjurholms kommun bär du tillsammans med dina grannar ett ansvar för dig själv och de i din omgivning om att skapa ett trivsamt boende. När du bor i en hyresrätt hos oss bor du också nära grannar. Det innebär många möjligheter till trygghet och gemenskap, samtidigt ställer det krav på att visa hänsyn och respektera varandra, både när du är hemma hos dig själv och när du vistas i de gemensamma utrymmena.

Hyresgästens rättigheter

Hyreslagen reglerar de rättigheter och skyldigheter som gäller för dig som hyresgäst och för oss som hyresvärd. Hyreskontraktet är en viktig handling som bland annat beskriver vad som igår i hyran men även dina rättigheter och skyldigheter som hyresgäst.

Dina rättigheter

Som hyresgäst i Bjurholms kommun har du rätt till:

- Professionell service
- Trygghet och kvalitet i boendet
- God miljö inomhus och utomhus
- Att fel som uppstår i boendet åtgärdas inom rimlig tid
- Att bli väl bemött

Dina skyldigheter

Som hyresgäst har du vissa skyldigheter gentemot oss som hyresvärd. För att du ska få hyra och använda lägenheten ska du:

- Betala hyran i tid
- Vårda och sköta om din lägenhet
- Inte störa dina grannar
- Följa de regler och föreskrifter vi har
- Följa de lagkrav som finns
- Anmäla fel som uppstår så snabbt som möjligt
- Anmäla eventuella misstankar om skadedjursangrepp så fort som möjligt
- Att ha tillsyn över eventuella husdjur så att dessa inte skadar eller förorenar lekplatser, trädgårdsytor eller utrymmen i huset.
- Husdjur får inte heller springa lösa eller orsaka störande ljud.
- Att inte placera föremål i entré, trapphus, vinds- eller källargångar.
- Att inte grilla på balkong, altan eller i närheten av huset. Grillning är endast tillåtet på avsedda grillplatser.
- Att inte avfyra raketer eller smällare i våra områden
- Att inte ställa upp pooler eller studsmattor i våra områden

- Att inte placera blomlådor eller dylikt på utsidan av balkong- eller altanräcke där det kan innebära risk för skador för andra personer eller deras egendom.
- Att inte röka i fastighetens allmänna utrymmen.
- Att inte utan särskilt skriftligt tillstånd från Bjurholms kommun sätta upp parabolantenner utomhusantenner, skyltar, markiser eller dylikt.

Detta ansvarar du själv över

- Att ha en hemförsäkring
- Byta glödlampor, lysrör och säkringar
- Byta ugn- och kylskåpslampor
- Göra rent golvbrunnen i badrummet
- Felanmäla vattenkranar som droppar eller toaletter där det rinner vatten hela tiden
- Rensa vattenlås i badrum och kök, fungerar inte det ska du göra en felanmälan
- Rensa golvbrunn vid stopp, fungerar inte det ska du göra en felanmälan
- Städa tvättstugan efter att du har använt den
- Vårda och skotta/sanda balkong/uteplats, egen entré och fordonsplats såsom parkeringsplats, carport eller utanför garageport
- Småreparationer som att skruva fast en lös skruv eller liknande utför du själv

Kom ihåg att

- Du får inte själv utföra el- eller vatteninstallationer i lägenheten. Kontakta hyresvärden för råd om hur du skall gå till väga.
- Du får ej göra ingrepp på fastighetens fasad, så som exempelvis installera parabolantenn eller markiser. Eventuella följdskador eller behov av återställande kommer att debiteras dig.
- Om fel orsakats av onormalt slitage eller skadegörelse, som till exempel fettfläckar på tapeter får du betala för reparationskostnaden. Ett bra tips är att köpa en sänggavel, på så sätt skyddar du tapeterna!
- Du får göra mindre hål i väggarna för att sätta upp tavlor i rimlig omfattning, men tänk på att aldrig borra i, eller på annat sätt skada, tätskiktet i badrum och dusch. Planerar du att fästa något på väggen i badrummet, kontakta oss först!

En gyllene regel är – var mot dina grannar så som du vill de skall vara mot dig!

Brandskydd inom flerbostadshus

Ansvar för brandskyddet ligger både hos fastighetsägaren, dvs. Bjurholms kommun, samt på den boende som nyttjar byggnaden. Bjurholms kommun ansvarar för byggnaden och de gemensamma utrymmena. Den boende ansvarar för sin lägenhet samt eventuella förrådsutrymmen. Bjurholms kommun ansvarar för att rutiner för brandskydd upprättas och att brandtekniska installationer i allmänna utrymmen kontrolleras samt underhålls. De boende ska följa de regler som gäller för byggnaden i fråga.

Byggnadens brandskydd tillsammans med att vi inom fastighetsbeståndet förebygger brandriskerna och följer brandskyddsreglerna gör att vi skapar ett tryggt och brandsäkert boende.

Regler för trapphus och garage/förråd

Det är viktigt att trapphus och gemensamma lokaler alltid hålls fria från brännbart material. Det betyder att det är förbjudet att förvara föremål så som barnvagnar, kartonger, tidningspapper, skor, dörmattor och dylikt utan för ens lägenhetsdörr. Även tillfällig förvaring är förbjuden då det kan hindra boende vid en utrymning, försnabba brandförloppet samt att sådan förvaring medför att risken för anlagda bränder ökar. För att minska brandrisk i flerbilsgarage får där endast förvaras ett motordrivet fordon, 4 stycken däck, produkter för underhåll av fordonet, mindre mängder, ca 5 liter, brandfarlig vätska förvarat oåtkomligt för obehöriga.

Brandvarnare

Brandvarnare utgör ett krav och i varje lägenhet ska det finnas minst en fungerande brandvarnare. Lägenhetsinnehavaren har ansvar för att brandvarnaren fungerar och testas regelbundet samt att batteri byts vid behov. En brandvarnare täcker cirka 60 m², är lägenheten större behöver flera brandvarnare installeras. Om lägenheten har flera våningsplan bör det finnas minst en brandvarnare per plan. En brandvarnarens livslängd är cirka 10 år och bör därefter bytas ut. Batterier bör bytas en gång per år.

Notera: Tänk på att du som hyresgäst har ansvaret för att kontrollera brandvarnarens funktion! Detta bör göras kvartalsvis, för din egen och andras säkerhet.

Brandsläckningsutrustning

Eftersom bränder växer snabbt rekommenderas att alla boende har en handbrandsläckare hemma. MSB (Myndigheten för samhällsskydd och beredskap) rekommenderar för hemmiljö en pulversläckare på minst 6 kilo med effektivitetsklass 43A233BC. Vidare utgör en brandfilt ett bra komplement till en handbrandsläckare för att släcka mindre bränder eller minska spridning av en brand som uppstått. Förvara handbrandsläckare och brandfilt så att du lätt kommer åt dem.

Brandfarliga gaser och vätskor samt fyrverkerier

Inom bostaden får endast brandfarlig gas och vätska för **det egna behovet** förvaras. Det normala behovet inom ett hushåll anses vara maximalt en gasolbehållare för förbrukning och en i reserv. Större mängder än 60 liter gasol, 5 liter annan brandfarlig gas än gasol eller mer än 100 liter brandfarlig vätska kräver särskilt tillstånd från kommunala räddningstjänsten.

Följande gäller för förvaring av brandfarlig vara:

Inom källar- samt vindsutrymmen får ingen förvaring ske av brandfarlig vätska, gas eller fyrverkerier.

Inom lägenheter får sprayburkar, gasolbehållare om max 5 liter (blå campingbehållare) respektive brandfarlig vätska i max 10-litersförpackningar förvaras.

Inom öppen balkong får brandfarlig vätska i högst 25 liters behållare respektive gasolbehållare i högst P11-storlek (max 30 liter) förvaras.

Inglasad balkong betraktas som inomhus varvid endast mindre vätskebehållare eller 5-liters gasolbehållare får förvaras.

Tänk även på att säkerställa att inga obehöriga eller barn kan komma åt behållare med brandfarlig gas, vätska eller fyrverkerier. Förvaring inom låsta plåtskåp rekommenderas. Använd alltid godkända förpackningar och godkänd gasolutrustning.

Kolgrillar och marschaller

Med hänsyn till brandrisken och omkringflygande aska är det ej tillåtet att använda grill på balkonger.

Grillning är endast tillåtet på avsedda grillplatser.

Nyttjas kolgrill eller marschaller på gårdsytan ska dessa placeras på säkert avstånd från brännbara ytor/fasader, fordon, cyklar etc. Aska, kol och liknande från öppna spisar eller grillar ska hanteras säkert, lämpligen läggs det i en metallburk med lock. Släng aldrig varm aska i soppåse då detta medför en stor brandrisk. Engångsgrillar och eldkorgar får inte användas och marschaller ska placeras i en avsedd hållare. Tänk på att aldrig flytta en varm brinnande marschall och att marschallen endast får släckas genom kvävning vilket är enklast med plåtlock eller motsvarande. Nyttjas vatten eller snö för släckning kan innehållet i marschallen slungas upp explosionsartat och brinna okontrollerat.

Levande ljus

Släck alltid levande ljus när du lämnar ett rum och lämna aldrig barn ensamma med levande ljus.