

Riktlinje för uthyrning

Inledning och syfte

HFAB:s riktlinje för uthyrning ska fungera som ett stöd för våra nuvarande och potentiella hyresgäster. Den ska även fungera som ett stöd för alla anställda och hjälpa oss att skapa ett gemensamt förhållningssätt och ett konsekvent agerande i det dagliga arbetet.

Registrera dig i Bosök

För att kunna söka lägenhet och börja samla köpoäng hos HFAB behöver du registrera dig i vår bostadskö på hfab.se.

Du behöver ha ett svenskt personnummer för att kunna registrera dig i bostadskön på hfab.se. Om du inte har ett svenskt personnummer, om du har ett samordningsnummer eller om du har skyddad identitet kontaktar du vårt kundcenter för att få hjälp med din registrering. Då behöver du kunna uppvisa nationellt id-kort eller pass samt ha en mejladress.

Du kan ställa dig i bostadskön när du har fyllt 16 år, men för att börja söka lägenhet måste du ha fyllt 18 år.

Om ni är två som vill stå på avtalet måste ni registrera varandra som medsökande i Bosök innan hyresavtal signeras. HFAB lägger inte till en avtalspart på gällande hyresavtal i efterhand. Som medsökande ska man leva under äktenskapslika förhållanden.

Det är bara fysiska personer som kan ställa sig i bostadskön, inte företag eller organisationer.

Du som sökande har ansvar för att uppdatera dina kontaktuppgifter i din profil på Mina sidor på hfab.se och se till så att till din mejladress är verifierad eftersom HFAB:s bostadskö har ett aktivitetskrav. Läs mer om aktivitetskravet under rubriken Köpoäng.

Vid byte av för- och/eller efternamn samt personnummer ska du kontakta vårt kundcenter.

Registrera dig i HFAB:s studentkö

För att kunna söka studentlägenhet hos HFAB behöver du registrera dig som sökande i HFAB:s bostadskö för studenter och samla köpoäng. Du kan samla köpoäng i studentkön och söka studentlägenhet från dagen du fyller 18 år.

När du registrerar dig i HFAB:s studentkö ställs du även i vår bostadskö för ordinarie lägenheter. Om du redan är registrerad i HFAB:s bostadskö för ordinarie lägenheter kan du från din 18-årsdag även aktivera dig i studentkön på Mina sidor.

För att stå två på hyresavtalet måste även medsökande vara student och kunna uppvisa giltigt studieintyg.

Köpoäng

Dina köpoäng är personliga och kan inte överlåtas eller läggas ihop med någon annans.

Det finns två undantag för när köpoäng kan överlåtas och detta måste ske inom ett år efter händelsen.

- Vid dödsfall kan köpoäng överlåtas om man har levt under äktenskapslika förhållanden under minst tre år. Dödsfallsintyg från Skatteverket krävs.
- Vid flytt till permanent vårdboende som kräver biståndsbeslut kan köpoäng överlåtas om man har levt under äktenskapslika förhållanden under minst tre år.

Köpoäng för dig som inte bor hos HFAB

Du får en köpoäng per dag från den dag du registrerade dig i HFAB:s bostadskö. Det finns inget annat sätt att skaffa sig fler köpoäng.

HFAB tillämpar aktivitetskrav. Det innebär att du måste uppdatera och bekräfta dina uppgifter på Mina sidor på hfab.se minst en gång var 365:e dag. Om du inte gör detta kommer din köprofil att raderas och dina köpoäng att försvinna. Köprofilen kan inte återställas. Efter korrekt genomfört aktivitetskrav skickas en bekräftelse via mejl. Bekräftelsen är ditt kvitto på uppdateringen.

Köpoängen nollställs alltid när du har tilldelats en lägenhet. Det gäller även vid direktbyte, överlåtelse och nyproduktion.

Köpoäng för dig som bor hos HFAB

De som redan är hyresgäst hos HFAB och står som avtalspart på hyresavtalet samlar en köpoäng per dag per automatik från det datum då avtalet börjar gälla. Du berörs därmed inte av aktivitetskravet.

Äldrelägenheter förmedlade via Halmstads kommun omfattas inte av boendetid som kötid.

Köpoängen nollställs inte när du flyttar ifrån HFAB. Däremot behöver du uppdatera och bekräfta dina uppgifter på Mina sidor inom 365 dagar om du vill stå kvar i bostadskön.

Köpoäng för studenter

Dina köpoäng i den ordinarie bostadskön nollställs inte då du tecknar avtal för en studentlägenhet.

Den dagen du flyttar ifrån din studentlägenhet nollställs dina köpoäng i studentkön. Dina köpoäng i den ordinarie bostadskön påverkas inte.

HFAB:s grundkrav för att få hyra en lägenhet

För att få hyra en lägenhet hos HFAB måste du uppfylla HFAB:s grundkrav. Här följer mer information om dessa.

Du ska vara myndig

För att söka bostad och signera avtal ska du ha fyllt 18 år och ha ett svenskt personnummer eller samordningsnummer.

Skulder och betalningsanmärkningar

Om du har en skuld till HFAB blir du spärrad från att söka en lägenhet tills dess att skulden är betald.

Du får inte ha haft någon betalningsanmärkning från de senaste tolv månaderna. Om du redan bor hos HFAB och har haft en betalningsanmärkning de senaste tolv månaderna får du inte söka en lägenhet som är dyrare än den lägenhet du har idag.

Du kan söka lägenhet hos HFAB om du har en skuld hos Kronofogdemyndigheten.

Kreditupplysning

HFAB gör en kreditupplysning på de fem sökande med högst köpoäng samt deras medsökande innan erbjudande om visning går ut.

HFAB tar ingen kreditupplysning om du har fått en äldrelägenhet via Halmstads kommun.

Inkomstkrav

Din aktuella månadsinkomst efter skatt ska överstiga månadshyran.

Vid försörjningsstöd eller etableringsersättning som inkomst följer HFAB kommunens riktlinjer för högsta godtagbara boendekostnad.

Om du har ett skuldsaldo hos Kronofogdemyndigheten eller om du har en pågående skuldsanering kräver vi att din månadsinkomst efter skatt är dubbelt så hög som månadshyran.

Med inkomst menas:

- Lön från arbete, anställning eller egennäringsverksamhet
- A-kassa eller annan arbetsmarknadspolitisk ersättning
- Studiemedel och/eller CSN-lån
- Pension
- Inkomst från kapital

- Bostadsbidrag, bostadstillägg
- Försörjningsstöd godkänt av Halmstads kommun
- Skattepliktiga ersättningar från Försäkringskassan (till exempel aktivitetsersättning, sjukersättning, sjukpenning och föräldrapenning)

En bra relation till HFAB

Vid omflyttning inom HFAB:s bestånd gör vi en bedömning på hur du som hyresgäst har skött dig de senaste sex månaderna gällande hyresinbetalningar och störningar. Detta kan innebära att du nekas den sökta lägenheten.

Har du misskött din relation till HFAB spärras du från att söka lägenhet i två år. Du mister även dina köpoäng.

Med misskött relation menas:

- Olovlig andrahandsuthyrning
- Felaktiga uppgifter, falska intyg
- Allvarliga störningar mot andra hyresgäster
- Sena hyresinbetalningar eller andra skulder till HFAB
- Vanvård av lägenhet
- Hot och våld mot personal
- Verkställd avhysning
- Återtagen lägenhet
- Kvarboende i studentlägenhet efter att studierna har avslutats

Du ska ha behov av lägenheten

HFAB gör alltid en prövning av vilket behov av lägenheten som finns. Som avtalsinnehavare ska du ha behov av lägenheten, bo permanent i den och vara folkbokförd i lägenheten.

Med permanent boende avses det boende där du har den huvudsakliga dygnsvilan.

Utgångspunkten i behovsprövningen är att ge företräde till sökande som behöver en permanent bostad och hem. Denna avvägning stöds i hyreslagstiftningen där en av grunderna i besittningsskyddet för en bostad är att hyresgästen ska ha ett skyddsvärt behov av lägenheten.

För att du ska få hyra en lägenhet som komplementbostad förutsätter det att du inte har ett pendlingsbart avstånd hem och att du har fått en anställning inom ett yrke där det råder kompetensbrist i kommunen.

Boendereföretag

HFAB kan komma att begära in boendereföretag från tidigare hyresvärdar. Om du inte uppfyller HFAB:s grundkrav kan du inte få ett hyresavtal hos HFAB.

HFAB gör alltid en samlad bedömning av alla grundkrav. Vid behov ska du kunna uppvisa nödvändiga intyg och svara på frågor kring dem.

Särskilda krav och rekommendationer

- För ungdomslägenheter gäller att du måste vara under 25 år när du söker dessa. Samma regler gäller för en andrahandshyresgäst eller vid direktbyte. Du har rätt att bo kvar i en ungdomslägenhet så länge du vill.
- För seniorlägenheter 60+ gäller att du måste vara minst 60 år när du söker dessa. Samma regler gäller för en andrahandshyresgäst eller vid direktbyte.
- För seniorlägenheter 65++ gäller att du måste vara minst 65 år när du söker dessa. Samma regler gäller för en andrahandshyresgäst eller vid direktbyte.
- Du ska ha en gällande hemförsäkring.
- HFAB godkänner inte borgensman eller depositioner.
- Bor du hos HFAB och har pågående sanering av ohyra eller skadedjur i din lägenhet spärras du från att söka annan lägenhet hos HFAB så länge saneringen pågår. Du fortsätter att samla köpoäng under tiden du är spärrad.

Särskilda krav för studenter:

- Du är aktivt studerande på Högskolan i Halmstad på minst halvfart, det vill säga 15 högskolepoäng per termin.
- Distanskurser godkänns ej.
- Du behöver ha minst 15 högskolepoäng i godkända studier per termin för att få bo i en studentlägenhet. Under vårterminen och höstterminen laddar du upp ditt resultatintyg digitalt via Studbo admin.
- Studentlägenheter med inflyttning 1 juni, 1 juli eller 1 augusti kan tilldelas, även om du enbart har intyg på att du har ansökt till Högskolan i Halmstad. Detta gäller enbart om du bor utanför Halmstads kommun.
- När du slutar studera har du inte rätt att bo kvar i din studentlägenhet. Därför måste du säga upp din studentlägenhet med en gång. Uppsägningstiden är tre månader. HFAB gör regelbundna kontroller. Om det visar sig att du har bott kvar i din studentlägenhet när du inte längre är studerande så klassas detta som en misskött relation till HFAB vilket hindrar dig från att teckna lägenhetsavtal hos oss under två år. Denna tvååriga spärr gäller både för studentlägenheter och ordinarie lägenheter.

Så här söker du en lägenhet hos HFAB

Alla HFAB:s lägenheter hyrs ut via Bosök på [hfab.se](https://www.hfab.se).

Undantag gäller för nyproducerade lägenheter som kan marknadsföras och hyras ut på annat sätt än via Bosök.

Det finns två sätt att söka lägenhet hos HFAB:

- Via köpoäng
- Via lottning

Majoriteten av HFAB:s lägenheter hyrs ut via köpoäng då det är köpoäng som är det primära sättet att få en lägenhet på.

Bosök – köpoäng

Lägenheterna publiceras på Bosök i fem dagar för intresseanmälan. Om du får ett erbjudande om lägenhetsvisning har du fem dagar på dig att kontakta den avflyttande hyresgästen för att titta på lägenheten.

Det är viktigt att du svarar ja eller nej på ditt erbjudande, annars räknas det som ett nej.

HFAB:s lägenheter erbjuds alltid till den med flest köpoäng av de som har anmält intresse till respektive lägenhet.

Du kan max ha fem pågående intresseanmälningar. Om du inte svarar alls eller tackar nej sammanlagt fem gånger inom en sexmånadersperiod spärras du från att söka lägenhet i tre månader.

I Bosök presenteras i realtid hur många som har lämnat intresse och hur många köpoäng personen på plats fem i kön har. Detta för att du ska kunna få en uppfattning om din möjlighet att hyra just den lägenheten.

Direkt – Lottning

Lägenheterna som publiceras på Direkt på hfab.se har alltid snabb inflyttning. Det är viktigt att du funderar på om du kommer att klara av eventuella dubbelhyror som den snabba inflyttningen kan medföra innan du söker en direktlägenhet.

Direktlägenheter lottas ut och alla godkända sökande som anmäler sitt intresse har lika stor chans att få lägenheten.

När vi har direktlägenheter publicerar vi dessa på Bosök på hfab.se tisdagar eller torsdagar mellan klockan 19.00 och 07.00. Därefter lottar systemet fram vilka godkända sökande som får ett erbjudande om lägenhetsvisning. Den som lottas som "etta" står också först i kön.

Så här söker du studentlägenhet:

Studentlägenheter hyrs ut via:

- lottning ordinarie/inför terminsstart

- köpoäng i studentkön

Inför terminsstart (med inflyttning 1 februari, 1 september samt 1 oktober) används lottning som uthyrningsmetod för de flesta av HFAB:s tillgängliga studentlägenheter. Under resterande delen av året hyrs de flesta av lägenheterna ut via köpoäng.

Vid uthyrning inför terminsstart är anmälningstiden 24 timmar för lägenheterna som lottas. Sista svarstid är alltid klockan 19.00, vilket även framgår på varje hyresobjekt som finns att söka.

Lägenheter där det är kort tid kvar till inflyttning lottas ut, anmälningstiden är då 24 timmar. Då anmälningstiden har gått ut för HFAB:s studentlägenheter erbjuds tre till fem personer visning på lägenheten. Det är alltid de som har flest köpoäng eller har lottats först som erbjuds visning.

Om du erbjuds visning har du fem dagar på dig att svara på om du vill ha lägenheten eller inte. Du måste ha laddat upp ditt registreringsintyg under "Mina sidor" för att kunna tacka ja till lägenheten. Utan ett uppladdat intyg tillåter inte systemet dig att tacka ja till lägenheten.

Ladda upp följande intyg:

- Du som studerar på Högskolan i Halmstad idag eller är antagen:
Registreringsintyg från Högskolan i Halmstads studentportal "Ladok".
- Du som har ansökt till Högskolan i Halmstad:
Bekräftelse på att du har ansökt till Högskolan i Halmstad. Gäller enbart lägenheter med inflyttningsdatum 1 juni, 1 juli och 1 augusti.

För studentlägenheter gäller följande ansökningsregler:

- Du har rätt att tacka nej till en studentlägenhet två gånger under en tvåmånadersperiod. Vid tredje nejet blir du spärrad från att söka studentlägenhet i två månader. Om du inte svarar räknas det som ett nej.
- Du får ha max fem pågående intresseanmälningar för studentlägenheter. Vid terminsstart kan du anmäla intresse för obegränsat antal studentlägenheter som lottas.
- Studentlägenheterna är avsedda för en till två personer.

Hyresavtalet

När erbjudandetiden har gått ut kan du inte ändra ditt svar.

Om du är intresserad av lägenheten måste du ladda upp ett intyg som styrker din aktuella månadsinkomst innan avtalssignering. Har du inte möjlighet att ladda upp detta intyg kan du lämna det i vårt kundcenter. Kan du inte styrka din inkomst kommer vi att erbjuda lägenheten till nästa sökande i turordningen.

Från det att HFAB har kontaktat dig via telefon, mejl och meddelande på Mina sidor om att du är aktuell för ett hyresavtal, har du 48 timmar på dig att bekräfta att du vill skriva kontrakt.

Undantag gäller endast om du i förväg har meddelat HFAB att du inte kan vara tillgänglig på grund av specifika omständigheter.

Om HFAB inte får kontakt med dig inom 48 timmar har HFAB rätt att tilldela lägenheten till nästa sökande i turordningen.

När du har fått ett digitalt avtal att signera har du till kommande midnatt på dig att signera avtalet med BankID innan turen går vidare till nästa sökande.

Om du ångrar dig innan du har signerat avtalet får du tillbaka dina köpoäng. Om du har signerat ditt avtal och ångrar dig gäller ordinarie uppsägningstider.

Om ni ska vara två som står på avtalet måste ni vara medsökande till varandra på Mina sidor. Det är då viktigt att båda parter uppfyller grundkraven och att ni båda har kryssat i rutan för digital signering.

När avtalet väl är signerat skrivet HFAB inte in ytterligare en person på avtalet.

Hyresavtal för studentlägenheter:

För att båda ska få stå på hyreskontraktet måste även medsökande vara student och kunna uppvisa giltigt studieintyg.

Den person med flest antal köpoäng/som lottades först av de som har tackat ja till lägenheten erbjuds hyresavtalet.

Du har 48 timmar på dig att signera avtalet digitalt. All avtalsskrivning för studentlägenheter sker digitalt och du legitimerar dig med BankID.

Sök bara de studentlägenheter du verkligen är intresserad av. Du som har flest köpoäng/lottats först på en lägenhet får ett avtal att signera och om du har flest köpoäng/lottats först på flera studentlägenheter kommer HFAB att tilldela dig lägenhetsavtalet på den lägenhet som behandlas först. Resterande erbjuds till andra sökande.

Skulle du komma överens med en avflyttande hyresgäst om annat inflyttningsdatum är det en överenskommelse mellan er två. Avflyttande hyresgäst ska lämna alla nycklarna med en fullmakt till områdeskontoret där nycklarna sedan kvitteras ut av den inflyttande hyresgästen.

Den avflyttande hyresgästen är alltid ansvarig för lägenheten till dess att kontraktet löper ut.

Uppsägning av lägenhet

Uppsägningstiden för en lägenhet är tre kalendermånader.

Flyttar du inom HFAB eller permanent till vårdboende som kräver biståndsbeslut är uppsägningstiden två kalendermånader.

Vid dödsfall är uppsägningstiden en kalendermånad om avtalet sägs upp inom en månad från det att hyresgästen har avlidit. Sker uppsägningen senare än en månad efter dödsfallet är uppsägningstiden tre kalendermånader. Uppsägningen ska innehålla underskrift från samtliga i dödsboet alternativt en av dödsbodelägarna med fullmakt att företräda hela dödsboet. Bifoga dödfallsintyg med släktutredning från Skatteverket.

Uppsägning av fordonsplats är tre kalendermånader om det inte finns ett lägenhetsavtal som sägs upp samtidigt. Då följer det lägenhetens uppsägningstid.

Du kan göra din uppsägning digitalt via Mina sidor på hfab.se, skriftligen på hyresavtalet eller på HFAB:s uppsägningsblankett som finns på hfab.se eller i vårt kundcenter. En inkommen uppsägning kan aldrig återtas.

Uppsägningen måste inkomma till HFAB senast den sista dagen i månaden med undantag om den sista är en helgdag för uppsägningar som inkommer med post. I dessa fall räknas uppsägningar som inkommer per post följande vardag.

Vid uppsägning av lägenhet behåller du dina köpoäng så länge du inte flyttar inom HFAB och tecknar ett nytt avtal. Om du flyttar inom HFAB börjar köpoäng att räknas från det nya inflyttningsdatumet. Du förlorar däremot din köplats i fordonskän när lägenhetsavtalet upphör att gälla.

Det är viktigt att du kommer ihåg att uppdatera och bekräfta din köplats minst en gång var 365:e dag om du flyttar ifrån HFAB. Gör du inte detta kommer din köpoäng och din köprofil att raderas.

Tidigare inflyttning

Om den avflyttande och den inflyttande kommer överens om att den inflyttande ska ta över lägenheten minst en månad tidigare ska en överenskommelse göras med HFAB om att skriva om hyresavtalet till annat månadsskifte. HFAB måste först besiktiga lägenheten.

Uppsägning av studentlägenhet:

Om ditt studenthyresavtal inte har börjat gälla och du inte har flyttat in i din studentlägenhet har du två kalendermånader som uppsägningstid, annars gäller ordinarie uppsägningstider.

Om du och din partner båda står på lägenhetsavtalet måste minst en av er studera. Om bara

en av er fortfarande studerar och den personen väljer att säga upp sin del av lägenhetsavtalet så måste även den andra parten säga upp sin del av lägenhetsavtalet.

När du säger upp din studentlägenhet nollställs din kötid i studentkön. Du fortsätter att samla köpoäng i HFAB:s ordinarie lägenhetskö om du är registrerad i denna, men måste bekräfta att du vill behålla din plats i kön minst en gång var 365:e dag.

Om du återigen vill stå i studentkön måste du logga in på Mina sidor och ställa dig i studentkön igen.

Andrahandsuthyrning

En andrahandsuthyrning måste alltid godkännas av HFAB, för att inte räknas som ett oriktigt hyresförhållande.

För att få hyra ut sin lägenhet i andrahand krävs att du har ett beaktansvärt skäl så som:

- Tillfälligt arbete på annan ort som inte ligger inom pendlingsbart avstånd. Vid en tillsvidareanställning kan andrahandsuthyrning godkännas under provanställningen. Anställningsavtal bifogas som intyg.
- Studier på annan ort som inte ligger inom pendlingsbart avstånd. Studieintyg bifogas som intyg.
- Provboende, vilket innebär att ni vill provbo i ett parförhållande. För att beviljas detta får ni inte tidigare ha bott tillsammans. Hyresavtal dit ni ska flytta bifogas som intyg. Detta är det enda undantaget där ni som hyresgäster hos HFAB kan ha två aktuella hyresavtal samtidigt. När ni ansöker om andrahandsuthyrning på grund av provboende är det max för ett år. Detta innebär att ni efter nio månader behöver ta ställning till om ni ska fortsätta att bo tillsammans. Om inte behöver du säga upp avtalet som du har en andrahandsuthyrning på.
- Längre utlandsvistelse på minst fyra månader.
- Ålder och/eller sjukdom. Du kan ha beaktansvärda skäl om du läggs in på sjukhus eller annat tillfälligt boende på grund av ålder eller sjukdom, men samtidigt har skäl till att behålla anknytningen till din lägenhet. Du behöver bifoga läkarintyg.

En andrahandshyresgäst får inte ha någon skuld eller misskött relation till HFAB.

Maximal tid för andrahandsuthyrning är tre år per hyresavtal. Ansökan beviljas sex till tolv månader taget. Därefter får du lämna in en ny ansökan.

En andrahandshyresgäst kan aldrig överta hyresavtalet. Förstahandshyresgästen ansvarar alltid för hyresinbetalningar och att inga störningar sker. Förstahandshyresgästen ska ha en gällande hemförsäkring.

Andrahandsuthyrning av studentlägenhet

För dig som vill hyra ut din studentlägenhet i andra hand krävs att du kan visa att du har för avsikt att flytta tillbaka till lägenheten och återgå till studier på Högskolan i Halmstad.

Andrahandshyresgästen måste vara student på Högskolan i Halmstad med undantag för andrahandsuthyrning under sommaren. Under sommaren kan du hyra ut din lägenhet till någon som ska praktisera, studera eller har fått tillfälligt arbete i Halmstad.

Du kan hyra ut din studentlägenhet i andrahand under minst tre månader och maximalt under tre år (undantag under sommaren där minst två månader godkänns).

Ett skriftligt godkännande från HFAB krävs för att få hyra ut lägenheten i andra hand. Du måste dessutom ha ett av följande skäl för att din andrahandsuthyrning ska bli godkänd:

- Utlandsstudier (minst tre månader)
- Praktik på annan ort (minst tre månader)
- Provsamboskap (max ett år)
- Sommarjobb på annan ort (minst två månader)
- Sjukdom
- Militär grundutbildning

Överlåtelse av lägenhet

Om du ska flytta och säga upp din lägenhet kan du ansöka om att överlåta ditt hyresavtal till en närstående som du har sammanbott och haft gemensamt hushåll med de senaste tre åren.

HFAB arbetar systematiskt med dessa ärenden och beaktar nedan i bedömningen:

- Barnperspektivet (minderåriga barn i hushållet)
- Funktionsnedsättning och funktionshinder
- Funktionsvariation
- Dödsfall

Vi utgår ifrån HFAB:s värdegrund och vårt varumärkeslöfte när vi gör vår bedömning.

Vår värdegrund är ”Vi utvecklas tillsammans” och ”Vi tänker nytt och hållbart”.

Vårt varumärkeslöfte är ”Vi skapar hem för bättre liv idag och imorgon. Vi erbjuder alla en förenklad vardag, ett bekymmersfritt boende och ett hem för alla skeden i livet. Våra kunder känner sig trygga och omhändertagna, deras behov driver vår utveckling. Vi är ansvarstagande och nyskapande och möter våra kunder med servicekänsla.”

Inneboende räknas inte som närstående. Om du överlåter hyresavtalet kan du inte längre bo kvar i lägenheten.

För att överlåtelsen ska godkännas måste den som övertar hyresavtalet uppfylla HFAB:s grundkrav.

Överlåtelse kan ske tidigast två kalendermånader efter det att en komplett ansökan har inkommit till HFAB.

Vid en separation där ni är två som står på avtalet kan detta överlåtas till den som avser att bo kvar. Den som väljer att säga upp sin del har tre månaders uppsägningstid gentemot den kvarboende.

Om ni levt under äktenskapliga förhållanden och den som står på avtalet avlider kan avtalet överlåtas till den kvarboende som avtalsinnehavaren har sammanbott och haft gemensamt hushåll tillsammans med.

Byta lägenhet

För att du ska kunna ansöka om lägenhetsbyte måste du uppfylla HFAB:s grundkrav. Du måste även ha haft ditt hyresavtal i minst ett år och att du inte har hyrt ut din lägenhet i andrahand under det året. Lägenheten måste alltså ha varit din huvudsakliga bostad.

För att vi ska kunna godkänna ansökan måste du kunna styrka att du har ett så kallat beaktansvärt skäl.

Beaktansvärda skäl till lägenhetsbyte:

- Förändrad familjesituation
- Väsentligt ändrade ekonomiska förhållanden
- Förändrat hälsotillstånd
- Arbete på annan ort
- Väsentligt förbättrad bostadsstandard

Du ska bifoga handlingar som styrker skälet med ansökan. Om ansökan inte är komplett kommer vi att neka bytet.

Den du ska byta lägenhet med måste uppfylla HFAB:s grundkrav och om båda parterna bor inom HFAB behöver bådars skäl vara godkända.

Om den andra parten är från ett annat bostadsbolag måste detta hyresavtal bifogas i ansökan.

Innan ett lägenhetsbyte kan göras måste HFAB besiktiga lägenheten och eventuella kostnader för skador och onormalt slitage måste regleras.

Observera att du blir av med dina köpoäng vid ett lägenhetsbyte.

Garage och fordonsplatser med separata avtal kan inte ingå i ett lägenhetsbyte. Detta innebär att du kan komma att få betala moms på din fordonsplats då den eventuellt inte kommer ligga i det närliggande bostadsområdet.

Förtur

Kösystemet är det primära sättet att få en lägenhet hos HFAB och alla våra lägenheter publiceras alltid på Bosök först. Däremot arbetar HFAB med Förtur utifrån de krav som beskrivs nedan.

Du kan skicka in en förfrågan om förtur på hfab.se utifrån de godkända skäl och krav som finns. När du lämnar in en förfrågan om förtur behöver du vara registrerad i vår bostadskö och kunna styrka ditt skäl med bifogade intyg.

De önskemål du kan lämna är endast utifrån det skäl som du har uppgett samt högsta möjliga hyra och antal rum. Får du ett erbjudande och väljer att tacka nej så har du förbrukat din möjlighet till förtur.

Godkända skäl och krav till förtur

- **Näringslivsförtur**

Du ska ha fått en anställning på 100% inom ett yrke där Arbetsförmedlingen säkerställer att det råder kompetensbrist i kommunen. Företaget ska vara etablerat.

Du får inte ha varit folkbokförd i Halmstads kommun de senaste två åren och bor idag inom ett icke pendlingsbart avstånd.

- **Hot och våld**

Har du blivit utsatt för hot och/eller våld kan du vara berättigad till förtur hos HFAB. Vid förfrågan om förtur behöver du ett intyg från handläggare på socialförvaltningen där det framgår att det finns en pågående insats vid deras enhet för våld i nära relation alternativt en fällande dom.

Du ska ha varit folkbokförd i Halmstads kommun i minst ett år.

- **Varaktiga funktionshinder som ger konsekvenser i nuvarande boendet**

Tekniskt ej anpassningsbart boende.

Ej godkända skäl till förtur

- Separation
- Bostadslöshet
- Ekonomiska skäl
- Vantrivsel
- Trångboddhet

Studentlägenheter omfattas inte av HFAB:s förturssystem.

Fordonsplats

Alla som tecknar ett lägenhetsavtal hos HFAB ställs automatiskt i vår fordonsplatskö från inflyttningsdatumet.

Hyr du en fordonsplats utanför ditt närområde eller om du inte har ett lägenhetsavtal hos HFAB tillkommer 25% i moms på månadshyran.

För dig som redan bor hos HFAB

För dig som har ett lägenhetsavtal hos HFAB finns det två sätt att söka en fordonsplats:

- Via köpoäng
- Via ”först till kvarn”

När du hyr en fordonsplats nollställs köpoängen i fordonsplatskön och du börjar samla nya köpoäng på nytt då avtalet börjar att gälla.

Om du som hyresgäst hos HFAB söker en fordonsplats via ”först till kvarn” behåller du din köpoäng.

Köpoängen i fordonsplatskön nollställs endast vid nytecknande av en fordonsplats via köpoäng och när du flyttar ifrån HFAB.

Andrahandsuthyrning och byte av fordonsplats godkänns inte. Detta innebär att när du ansöker om att byta lägenhet och har en fordonsplats får du antingen behålla den eller välja att säga upp den.

För dig som inte bor hos HFAB

Om du inte bor hos HFAB har du möjlighet att hyra en fordonsplats via ”först till kvarn”. För att söka dessa fordonplatser kontaktar du vårt kundcenter.