

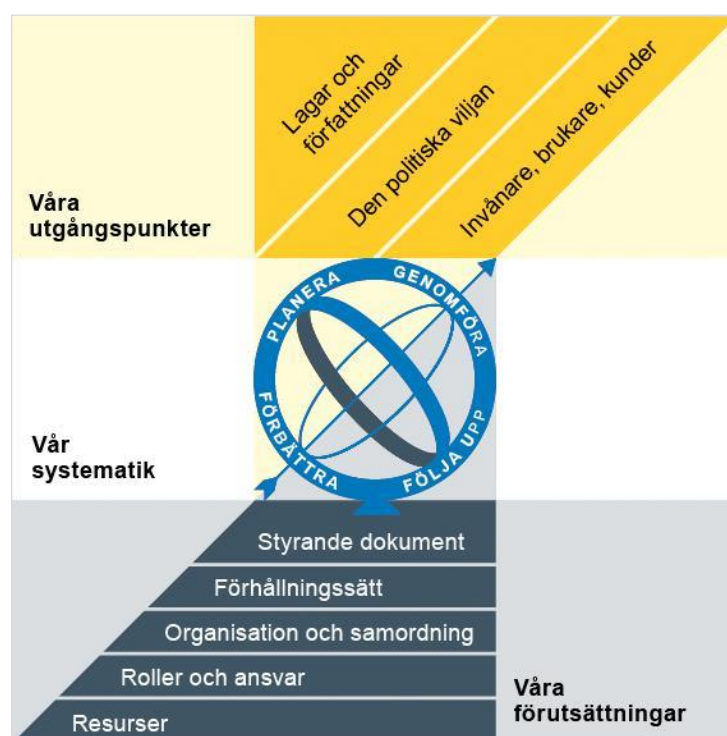
Framtidenkoncernens anvisning för uthyrning av bostäder

Reglerande styrande dokument

Policy
Riktlinje
Regel
► **Anvisning**
Rutin
Instruktion

Göteborgs Stads styrsystem

Utgångspunkterna för styrningen av Göteborgs Stad är lagar och författningar, den politiska viljan och stadens invånare, brukare och kunder. För att förverkliga utgångspunkterna behövs förutsättningar av olika slag. Stadens politiker har möjlighet att genom styrande dokument beskriva hur de vill realisera den politiska viljan. Inom Göteborgs Stad gäller de styrande dokument som antas av kommunfullmäktige och kommunstyrelsen. Därutöver fastställer nämnder och bolagsstyrelser egna styrande dokument för sin egen verksamhet. Kommunfullmäktiges budget är det övergripande och överordnade styrande dokumentet för Göteborgs Stads nämnder och bolagsstyrelser.



Om Göteborgs Stads styrande dokument

Göteborgs Stads styrande dokument är våra förutsättningar för att vi ska göra rätt saker på rätt sätt. De anger vad nämnder/styrelser och förvaltningar/bolag ska göra, vem som ska göra det och hur det ska göras. Styrande dokument är samlingsbegreppet för dessa dokument.

Stadens grundläggande principer såsom demokratisk grundsyn, principer om mänskliga rättigheter och icke-diskriminering omsätts i praktisk verksamhet genom att de integreras i stadens ordinarie beslutsprocesser. Beredning av och beslut om styrande dokument har en stor betydelse för förverkligandet av dessa principer i stadens verksamheter.

De styrande dokumenten ska göra det tydligt både för organisationen och för invånare, brukare, kunder, leverantörer, samarbetspartners och andra intressenter vad som förväntas av förvaltningar och bolag. De styrande dokumenten ligger till grund för att utkräva ansvar när vi inte arbetar i enlighet med vad som är beslutat.

Styrande dokument			
Kommunala föreskrifter		Planerande och reglerande styrande dokument	
Normgivning mot enskild	Riktade styrande dokument	Planerande styrande dokument	Reglerande styrande dokument

Dokumentnamn: Framtidenkoncernens anvisning för uthyrning av bostäder			
Beslutad av: FAB koncernledning	Gäller för: Bostadsförvaltande dotterbolag inom Framtidenkoncernen	Diarienummer:	Datum och paragraf för beslutet: 2021-04-26
Dokumentsort: Anvisning	Giltighetstid: Tills vidare	Senast reviderad: 2025-01-20 (Förvaltnings- och boendeutvecklingsrådet, enligt bemyndigande av KL)	Dokumentansvarig: Strategichef
Bilagor: [Bilagor]			

Innehåll

Inledning	3
Syftet med denna anvisning	3
Vem omfattas av anvisningen	3
Bakgrund	3
Koppling till andra styrande dokument	3
Anvisning	4
Del 1	4
Grundläggande krav vid uthyrning	5
Krav vid uthyrning via Boplats (extern uthyrning)	7
Krav vid internomflyttning	9
Uppföljning och avsteg	10
Del 2	11
Direktbyte	11
Överlåtelse	12
Andrahandsuthyrning	12
Förturer	13

Inledning

Syftet med denna anvisning

Syftet med denna anvisning är att vara ett stöd för tillämpning av *Framtidenkoncernens policy och regler för uthyrning av bostäder*.

Vem omfattas av anvisningen

Denna anvisning gäller tills vidare för bostadsförvaltande dotterbolag inom Framtidenkoncernen.

Bakgrund

Anvisningen är ett stöd för tillämpning av *Framtidenkoncernens policy och regler för uthyrning av bostäder*. Framtagandet av anvisningen omhändertar bland annat synpunkter från Stadsrevisionens årliga granskning 2020.

Det har också funnits ett behov av förtydliganden i samband med att Boplats blev bostadsförmedling i september 2019 och ska förmedla sökanden som uppfyller bolagens krav.

Koppling till andra styrande dokument

Framtidenkoncernens policy och regler för uthyrning av bostäder – 2020-09-01.

Anvisning

Framtidenkoncernens gemensamma anvisning för uthyrning av bostäder är uppdelad i två delar:

- **Del 1**

Tillämpning av Framtidenkoncernens policy och regler för uthyrning av bostäder, 2020-09-01. Avser extern uthyrning via Boplats samt internomflyttning inom koncernen.

- **Del 2**

Tillämpning för de förvaltande bolagens uthyrning vid direktbyten, överlåtelser andrahandsuthyrningar och förturer (Hyreslagen kap 12). Avser de förvaltande bolagens hantering av direktbyten, överlåtelser, andrahands-uthyrningar och förturer.

Tillämpningen är framtagen för underlätta vid förmedling av bostäder och vid behov avgör respektive bolags uthyrare hur policyn ska tillämpas.

- Kraven som ställs kontrolleras vid söktillfället.
- Erforderliga referenser tas i enlighet med uthyrningspolicyn. Referenser avser att klargöra kravet på skötsamhet och redovisa eventuella skulder som inte kommer fram vid UC.
- Kontroller av folkbokföring avser att motverka trångboddhet och förhindra oriktiga hyresförhållanden.

Del 1

Tillämpning av Framtidenkoncernens policy och regler för uthyrning av bostäder, 2020-09-01.

Inledning

Koncernens uthyrningspolicy för bostäder syftar till att för såväl interna som externa målgrupper klarlägga bolagens övergripande principer för uthyrning i syfte att vara trovärdiga, rättvisa, transparenta och uppfylla ägarens krav.

Vid erbjudande om lägenhet beaktas affärsmässiga principer och god kundvård som främst handlar om ett förhållningssätt, exempelvis att vi minskar upplevd otrygghet genom riktade insatser eller att vi breddar bostadsutbudet vilket medför en ökad efterfrågan och attraktivitet och en produkt som fler sökande kan efterfråga.

Med undantag i våra utvecklingsområden, där särskild uthyrningsregel gäller (se nedan), ställs inga inkomstkrav i uthyrningspolicyn. Det möjliggör för många, även de med sämre ekonomiska förutsättningar, att kunna hyra en lägenhet i koncernens bestånd och därigenom etablera sig på bostadsmarknaden genom riktiga förstahandskontrakt.

Grundläggande krav vid uthyrning

Antal personer som ska bo i sökt lägenhet

Antal personer som ska bo i den sökta lägenheten får vid kontraktsskrivningen högst uppgå till:

- 3 personer för 1 rum och kök
 - 4 personer för 2 rum och kök
 - 6 personer för 3 rum och kök
 - 8 personer för 4 rum och kök
 - 10 personer för 5 rum och kök
- Maxantalet är framtaget för att motverka problem med trångboddhet.
 - Utgångspunkten är antalet gemensamt folkbokförda vid ansökningstillfället.
 - Vid tveksamhet om uppgiften sökanden lämnar stämmer, ska intyg begäras om t ex vårdnadsförhållanden eller liknande. Utred så långt möjligt.
 - Uppstår tveksamheter eller misstanke om oriktiga uppgifter ställ kontrollfrågor. Kontakta uthyraren på respektive bolag för samråd.
 - Vi kan inte ställa krav på äktenskapsskillnad och ett gift par har möjlighet att leva som särbo.

Koncernens särskilda uthyrningsregler

- Maximalt 20 procent av lägenheterna får hyras ut till sökande som har försörjningsstöd som sin huvudsakliga inkomstkälla. Denna särskilda uthyrningsregel omfattar utöver koncernens utvecklingsområden även de områden som bedöms som riskområden och utsatta områden. Områden som förflyttas bort från polisens lista kan under en treårsperiod successivt anpassas åter till ordinarie uthyrningsregel. Koncernens utvecklingsområden anges vid varje tidpunkt i Framtidens affärsplan.
- Nyproducerade lägenheter (lägenhet i fastighet som inte är äldre än 4 år vid uthyrningstillfället) ska hyras ut till sökande som har en månadsinkomst efter skatt som överstiger lägenhetens månadshyra. Vid försörjningsstöd ska hyran inte överstiga socialnämndens högsta godtagbara nivå för hyra.

Särskild uthyrningsregel utvecklingsområden, riskområden och utsatta områden enligt ovan.

- Inkomst kontrolleras bara i koncernens utvecklingsområden med särskild uthyrningsregel där maximalt 20% av lägenheterna får uthyras till personer som har försörjningsstöd som sin huvudsakliga inkomstkälla.
- Kontrollsamtal ska ske vid handskrivna intyg eller annan tveksamhet kring intygens äkthet.

- I ett enskilt delområde får max 20% av lägenheterna hyras ut till sökande med försörjningsstöd som huvudsakliga inkomstkälla. Med huvudsaklig inkomstkälla menas mer än 50% av inkomsten.
- Det krävs ingen särskild nivå på inkomst utan bara att det finns en annan huvudsaklig förvärvsinkomst eller CSN utöver försörjningsstöd. Etableringsersättning räknas inte som förvärvsinkomst
- Utöver koncernens utvecklingsområden som fastställs i AP omfattas även de områden som av polisen bedöms som riskområden och utsatta områden.
- Antal lägenheter som prioriterats för förvärvsinkomsttagare följs upp på årsbasis via så kallade inflyttningskoder

Särskild uthyrningsregel nyproduktion

- Som "lägenhet i nyproduktion" räknas helt nya fastigheter och inte solitära lägenheter som byggts om eller renoverats till nyproduktionsstandard.
- Som inkomst räknas försörjningsstöd och förvärvsinkomst efter skatt, inkomst från eget företag eller CSN.
- Vid enbart inkomst av förvärvsinkomst el CSN ska nettoinkomsten överstiga månadshyran.
- Vid två sökande på kontraktet räknas inkomsterna samman.
- Om sökande har nettoinkomst som understiger hyran och har samtidigt försörjningsstöd ska hyran ligga i nivå enligt högsta godtagbara boendekostnad, se nedan tabell. Sökanden ska visa att de har försörjningsstöd men vi behöver inte veta belopp. Om sökande avser att flytta till en lägenhet som är dyrare än den de har idag behöver sökande via socialtjänsten bekräfta att de kommer att få bistånd till ny dyrare hyra.
- Om sökande enbart har försörjningsstöd eller etableringsersättning ska hyran ligga i nivå med högsta godtagbara boendekostnad, se nedan tabell. Sökande ska visa att de har försörjningsstöd men vi behöver inte veta belopp. Om sökande avser att flytta till en lägenhet som är dyrare än den de har idag behöver sökande via socialtjänsten bekräfta att de kommer att få bistånd till ny dyrare hyra.
- Etableringsersättning likställs med försörjningsstöd.

Försäkringskassans genomsnittliga boendekostnad

Göteborgs Stad har sedan tidigare beslutat att använda Försäkringskassans föreskrifter om genomsnittskostnad för Storgöteborg. Genomsnittskostnaden ska utgöra riktmärke för bedömning av bistånd till boendekostnader och ska inte betraktas som ett maxtak utan en individuell bedömning ska alltid göras. Socialtjänsten bör vid ett kortvarigt biståndsbehov (3 mån) godta den faktiska boendekostnaden. Se nedan tabell riktvärden 2024 och 2025.

Försäkringskassans genomsnittliga boendekostnad 2025

Storgöteborg	2025	2024
1-2 vuxna	7 625	7 200
1-2 vuxna och 1 barn	8 975	8 475
1-2 vuxna och 2 barn	11 100	10 325
1-2 vuxna och fler än 2 barn	11 100 + 2 125 per barn utöver 2	10 325+1 850 per barn utöver 2

- Högsta godtagbara boendekostnad för ekonomiskt bistånd fastställs årligen av Göteborgs stad.

Krav vid uthyrning via Boplats (extern uthyrning)

Vid kreditkontroll får sökande inte ha betalningsanmärkning som är relaterad till boende uppkommen de senaste 24 månaderna.

- En icke reglerad skuld till ett bostadsföretag godkänns ej.
- Om en reglerad skuld eller inkassokrav till bostadsföretag är yngre än 12 månader från att den uppstod nekas sökande. Hänvisning till krav vid internomflyttning.
- I övrigt godkänns skulder.
- Skuldsanering godkänns under förutsättning att 24 månader har passerat sedan senaste betalningsanmärkning relaterad till boende och att ingen skuld till bostadsföretag föreligger i enlighet med ovan krav.

Konstaterad störning av allvarligare slag de senaste 12 månaderna eller uppsägningsgrundande misskötsamhet godkänns ej. Regeln omfattar exempelvis kriminell verksamhet, hot eller våld, vanskötsel av lägenhet, oriktiga hyresförhållanden, upprepade störningar eller skuld till bostadsföretag.

- Konstaterad störning av allvarligare slag gäller 12 månader.
- Det finns ingen tidsgräns för uppsägningsgrundande misskötsamhet om noteringar finns kvar hos hyresvärden där referenstagningen sker.

Som konstaterad allvarlig störning räknas de fall där det skickats en anmodan att vidta rättelse till hyresgästen. Det kan exempelvis handla om misskötsamhet såsom:

- Upprepade störningar
- Vanvård av lägenheten
- Kriminell/brottslig verksamhet kopplat till bostaden
- Skuld till bostadsföretag
- Upprepade olaga hot eller grovt olaga hot mot hyresvärd, personal eller kringboende
- Förvaring av allmänfarligt material

- Oriktigt hyresförhållande under utredning, här skickas det inte ut en anmodan att vidta rättelse.

Som uppsägningsgrundande misskötsamhet räknas

- Obetalda hyror som lett till verkställighet av vräkning
- Upprepade störningar i boendet eller bristande skötsamhet och ej vidtagit rättelse
- Kriminell/brottslig verksamhet kopplat till bostaden eller närområdet
- Olovlig andrahandsuthyrning
- Otillåten handel med överlåtelse av hela eller delar av lägenheten
- Oskäligen ersättning vid andrahandsuthyrning
- Vållande till att ohyra finns i lägenheten eller att ohyra spridits i fastigheten
- Vanvård av lägenhet
- Annan allvarlig misskötsamhet som lett till uppsägning.

Blivande hyresgäster ska styrka att nuvarande boende ska avvecklas
--

- Uppgifterna som lämnades vid registreringen på Boplats kontrolleras om de fortfarande stämmer.
- Sökanden ska via intyg styrka att nuvarande boende ska avvecklas.
- En bostad som används som fritidshus behöver inte avvecklas.
- Koncernen hyr ej ut lägenheter som komplementbostad och kontraktsinnehavaren ska ha behov av lägenheten som sin permanenta bostad. Någon ytterligare värdering av behovet görs ej.
- Befintlig bostad behöver inte sägas upp eller avyttras om lägenheten förhyrs med korttidskontrakt, och sökandes nuvarande bostad inte ligger inom pendlingsavstånd (restid ca 3h/dag eller ca 20 mil/dag).
- Om sökande till exempel står noterad som utvandrad eller har samordningsnummer i folkbokföringen och uppger att detta är felaktigt – begär att sökande inkommer med intyg från ex Skattemyndigheten om uppgifterna stämmer eller inte.
- Samordningsnummer är bara till för att användas under en kortare övergångstid.

Kontraktsinnehavaren ska ha behov av lägenheten för permanentboende.
--

- Koncernen hyr ej ut lägenheter som komplementbostad och kontraktsinnehavaren ska ha behov av lägenheten som sin permanenta bostad. Någon ytterligare värdering av behovet görs ej.
- Om sökande till exempel står noterad som utvandrad eller har samordningsnummer i folkbokföringen och uppger att detta är felaktigt – begär att sökande inkommer med intyg från ex Skattemyndigheten om uppgifterna stämmer eller inte.
- Samordningsnummer är bara till för att användas under en kortare övergångstid.

Kontraktsinnehavaren ska utgöras av en fysisk person, inte företag eller organisationer med undantag för avtal via Göteborgs stad - För att förebygga handel med hyreskontrakt hyr koncernen ut lägenheter till fysiska personer, inte till företag eller organisationer.

- För att förebygga handel med hyreskontrakt hyr koncernen ut lägenheter till fysiska personer, inte till företag eller organisationer.
- Sökande med av Tingsrätten utsedd förvaltare godkänns. Referenstagning av personen sker på sedvanligt sätt.

För gemensamt kontrakt ska sökande och medsökande vara gifta eller sambor med äktenskapsliknande samlevnad där syftet är att båda ska bo långsiktigt i lägenheten.

- Gemensamt kontrakt är inte möjligt för föräldrar/barn, syskon och kompisar.
- Kontroll kan enbart göras på släktskap
- Finns det en medsökande hanteras ansökan gemensamt och båda tecknar kontrakt.
- Uppger sökande förändrade förhållande under processen måste en ny ansökan göras.

Begränsningen finns för att minska risken för handel med kötid. I sammanhanget är det värt att notera att gifta och sambor har ett starkt skydd i lagstiftningen gällande rätt att överta lägenheten vid separation eller dödsfall oavsett om det funnits ett gemensamt kontrakt eller inte.

Sökande och medsökande ska båda uppfylla samtliga krav i policyn.

- Båda sökande ska uppfylla samtliga krav för att få stå båda på kontraktet.
- Om inte båda sökande uppfyller kravet i sin helhet godkänns inte sökande.

Krav vid internomflyttning

- Hyresgästen ska ha haft förstahandskontrakt i minst 12 månader i nuvarande lägenhet samt ha varit folkbokförd de senaste 12 månaderna i lägenheten.
- Hyresgästen får inte ha inkassokrav för hyran under de senaste 12 månaderna.
- Hyresgästen får ha max en (1) konstaterad störning, där hyresgästen meddelats skriftligt om att en störning förekommit, under de senaste 12 månaderna.

- Hyresgästen skall ha haft kontraktstid minst tolv månader i nuvarande lägenhet.
- Hyresgästen ska vara folkbokförd och stadigvarande bo i nuvarande lägenhet.
- Hyresgästen ska ha skött sina betalningar (hyra/faktura) de senaste tolv månaderna såtillvida att inget inkassokrav har behövts skickas ut.
- Varken hyres- eller fakturaskuld till bostadsbolagen godkänns.
- Max en konstaterad störning där hyresgästen meddelats skriftligt om att en störning har förekommit, godkänns.

- Om hyresgästen anmodats att vidta rättelse utan att det funnits tidigare konstaterad störning spärras hyresgästen för omflyttning.
- Det finns ingen gräns för samtidiga lägenhetserbjudanden
- Hyresgästen kan ha max 5 aktiva intresseanmälningar åt gången.
- Om en sökande, under en period av sex månader, har sex nej tack/ej avhörd, spärras hyresgästen från omflyttning i sex månader.
- Under pågående andrahandsuthyrning kan förstahandshyresgästen sätta upp sig på omflyttningsplatsen.
- Vid pågående sanering av skadedjur som är av en sådan art att de kan följa med vid en flytt, kan hyresgästen ej erbjudas lägenhet via omflyttningsplatsen.
- När hyresgästen uppmanas att säga upp sin lägenhet gällande oriktiga hyresförhållanden (pågående utredning) kan hyresgästen inte erbjudas lägenhet via omflyttningsplatsen. När hyresgästen uppmanats att säga upp sin lägenhet utifrån ett ärende kopplat till oriktiga hyresförhållanden meddelas uthyrarna på bolagen som lägger in spärr för omflyttning. Om utredningen läggs ned utan åtgärd tas spärren bort.

Fördelning av lediga lägenheter

1. Bolagets egna behov	Exempelvis vid renovering och ombyggnation
2. Avtal	Med Göteborgs Stad Med idéburna organisationer
3. Intern omflyttning	För bolagens egna hyresgäster Hyresgäster med längst boendetid i nuvarande lägenhet prioriteras först.
4. Boplat	Sökande med längst registreringstid på Boplat prioriteras

Uppföljning och avsteg

Uppföljning och analys av policyns effekter genomförs årligen för att bevaka om behov av revidering uppstår. VD i respektive bolag ska i enlighet med styrelsens arbetsordning redovisa avsteg från fastställd policy till styrelsen.

- Avsteg ska godkännas av respektive dotterbolags styrelse eller via beslutad delegation till VD.
- Avsteg sammanställs och rapporteras årligen till respektive dotterbolags styrelse.
- Avsteg dokumenteras via inflyttningskod i fast2 (för spårbarhet).

Del 2

Tillämpning för de förvaltande bolagens uthyrning vid direktbyten, överlåtelse, andrahandsuthyrningar och förturer (Hyreslagen kap 12).

Direktbyte

Sökanden ska ha beaktansvärda skäl och bytet ska inte medföra påtaglig olägenhet för hyresvärden. Bytesparten ska vara skötsam och att inga andra skäl talar emot bytet, som otillåten ersättning. Det är förbjudet (straffbart) både att begära ersättning för och att betala för hyresrätter.

Beaktansvärda skäl kan vara:

- Ändrade familjeförhållanden, ekonomi eller studie-/arbetsort
- Att hyresgästen får förbättrad bostadsstandard genom bytet
- Behov av hiss eller lägenhet i bottenplan

Exempel på vad som kan menas med skötsamhet:

- Maximalt 4 inkassokrav senaste 12 månaderna
- Ingen boenderelaterad skuld
- Ingen betalningsanmärkning avseende boende senaste 24 månaderna
- Inte mer än en konstaterad störning under de senaste 12 månaderna.
- Ej uppsägningsgrundande misskötsamhet

Hyresgästen ska ha bott och varit folkbokförd i minst 1 år i nuvarande bostad med förstahandsavtal och skälen för byte ska ha uppstått efter tillträdet till lägenheten. Hyresgästens permanenta boendesituation ska lösas genom bytet och samtliga bytesparter ska bosätta och folkbokföra sig i respektive byteslägenhet. Avser bytet en komplementbostad ska villkoren enligt rättspraxis vara uppfyllda.

Om hyresgästen eller den som hyresrätten ska överlåtas till har varit bosatt och folkbokförd i sin lägenhet med förstahandskontrakt under (sammanlagt) kortare tid än ett år vid tidpunkten för ansökan om direktbyte, ska tillstånd lämnas endast om det finns synnerliga skäl för bytet. Synnerliga skäl är oförutsedda händelser som inträffar efter hyresavtalets upprättande, exempelvis dödsfall i familjen.

Om en ansökan om direktbyte har föregåtts av en överlåtelse till närstående på grund av dödsfall eller flytt till äldreboende godkänns ansökan förutsatt att bytesparten är skötsam och att ansökan avser byte till en lägenhet med lägre hyra. Detta gäller trots att inget synnerligt eller beaktansvärt skäl har uppstått efter överlåtelsen av hyresavtalet. Detta undantag från att skälet till bytet ska ha uppstått under kontraktstiden gäller endast om ansökan om direktbyte inkommer inom ett år från överlåtelsen.

Att bytesparten inte uppfyller villkoren för konceptboende utgör inte i sig hinder för direktbyte. Om bytesparten inte tillhör den kategori av personer som vi avser att erbjuda

bostäder till kan detta beroende på omständigheterna bedömas utgöra en påtaglig olägenhet och därmed inte godkännas.

Om en av parterna ångrar sig och tar tillbaka sin ansökan kan inte bytet slutföras av någon i byteskedjan.

Direktbyte mellan olika boendeformer (hyresrätt mot bostadsrätt/eget hus) godkänns inte.

Parkeringar/garage ingår inte i direktbytet.

Överlåtelse

Överlåtelse kräver i princip alltid hyresvärdens tillåtelse.

Prövning av hyresgästen sker utifrån uthyrningspolicyn.

Om lägenheten varit avsedd att användas som gemensam bostad för hyresgästen och hans make/maka/sambo och om maken tillagts hyresrätten genom bodelning eller arvsifte eller tillagts sambon genom bodelning, har dessa rätt att överta bostaden utan hyresvärdens tillstånd.

Överlåtelse kan ske till en närstående (sambo, gifta, släktingar) som hyresgästen varaktigt (huvudregel 3 år) sammanbott med om hyresvärden skäligen kan nöja sig med förändringen. Dock ställs inga inkomstkrav med undantag i våra utvecklingsområden där särskild uthyrningsregel gäller (se ovan).

Vid dödsfall kan överlåtelse ske trots att krav på varaktighet ej är uppfyllt, om man haft för avsikt att sammanbo tills vidare.

En inneboende har aldrig rätt att ta över lägenheten.

Andrahandsuthyrning

- Andrahandsuthyrning kräver alltid ett godkännande från hyresvärden.

Det ska finnas beaktansvärda skäl för att få hyra ut en lägenhet i andrahand:

- Tillfälligt arbete/studier på annan ort eller i annat land. Arbetsgivarintyg eller studieintyg erfordras. Orten bör ej ligga inom normalt pendlingsavstånd dvs restid ca 3 tim/dag eller ca 20 mil/dag).
- Provbo i ett parförhållande. Paret får inte ha bott tillsammans tidigare. Vid samboprövning måste du uppge sambos namn, personnummer samt adress där samboprövning kommer att ske.
- Längre utlandsvistelse. Kopia på betald biljett erfordras.
- Sjukhusvistelse eller annat tillfälligt boende på grund av ålder eller sjukdom. Läkarintyg erfordras.
- Andra beaktansvärda skäl. Det ska vara särskilda situationer där hyresgästen har påtagliga skäl att inte använda lägenheten, men samtidigt skäl att behålla anknytning

till den. Exempel kan vara vård av anhörig i dennes hem, fängelsevistelse eller militärtjänstgöring.

- Att bara pröva annat boende är ej godkänd anledning.
- Minsta tid för uthyrning är tre månader
- Andrahandsuthyrning godkänns för ett år i taget med möjlighet till förlängning i normalläget max 3 år, vid till exempel studier och arbete på annan ort kan det vara längre tid.
- Andrahandshyresgästen har inte rätt att ta över kontraktet vid andrahandsuthyrningens upphörande.
- Vid utlandsvistelse skrivs en företrädesfullmakt att gälla under uthyrningsperioden.
- Förstahandshyresgästen bör vid två års uthyrning eller längre avtala bort besittningsskyddet med andrahandshyresgästen.
- Förstahandshyresgästen kan aldrig frånskriva sig ansvaret för lägenheten när det gäller hyresinbetalningar och eventuella störningar eller andra uppsägningsgrundande orsaker.
- Det är inte tillåtet att hyra ut lägenheten i vinstsyfte eller som hotellboende inklusive Airbnb
- Den andrahandshyra som anges i ansökan ska inte vara högre än den som aviseras. Om bostaden hyrs ut möblerad finns möjligheten till ett påslag på max 15% av lägenhetshyran. Eventuellt tillkommande kostnader såsom t.ex el, bredband och liknande får regleras i separat avtal mellan första- och andrahandshyresgästen då dessa inte kan kontrolleras av bostadsbolagen inom Framtidenkoncernen. Vid otillåten andrahandsuthyrning eller oskäligen hyra riskerar förstahandshyresgästen sitt kontrakt samt risk att få böter och fängelse.

Det finns möjlighet att hyra ut en del av lägenhet, att ha en inneboende och ta ut hyra, för den del av lägenheten som inneboende disponerar. Finns det fler inneboende får den sammanlagda hyran de betalar inte överstiga aviserad hyra. Rätten att ha inneboende gäller bara när hyresgästen själv bor i lägenheten.

Förturer

- Enligt policyn kan förtur ges enligt särskilda avtal och överenskommelser med Exploateringsförvaltningen.
- Inga medicinska förturer godkänns. Ärendet hänvisas till socialtjänsten. Undantag medges där Exploateringsförvaltningen beviljat hyresgästen installation av så kallade trapphiss och hyresvärden godkänt installationen. Där kan bolaget i stället erbjuda förtur till en bostad i markplan eller med hiss. Vilket är ekonomiskt och socialt mer hållbart.
- Övriga förtursärenden hänvisas till Exploateringsförvaltningen eller hanteras via avsteg enligt gängse rutin.