

2020-01-07

REGLER VID UTHYRNING

Uthyrningsregler

AB Skövdebostäder

Detta uthyrningsregelverk gäller från och med 2016-10-03 och tills vidare. Regelverket revideras årligen och Skövdebostäder förbehåller sig rätten till ändringar.

Innehållsförteckning

1. Registrera dig i bostadskön	3
2. Köpoäng	3
2.1 Aktivitetskrav	4
3. Hur bokar jag lediga hyresobjekt?	4
4. Vem får lägenheten?.....	5
5. Skövdebostäders grundkrav för att få hyra lägenhet	6
5.1 Skulder och betalningsanmärkningar	6
5.2 Krav på inkomstnivå.....	6
5.3 Godkända inkomstslag.....	7
6. Referenser	7
7. Spärrar	7
8. Avtalsparter	8
9. Särskild hänsyn.....	8
10. Andrahandsuthyrning.....	8
11. Överlåtelse	10
12. Byte av lägenhet.....	10
13. Uppsägning av lägenhet	11

1. Registrera dig i bostadskön

För att hyra en lägenhet hos Skövdebostäder måste du stå i vår bostadskö. Du ställer dig i kön på vår webbplats genom att välja Registrera dig på Mina sidor. Det finns ingen nedre åldersgräns från när du kan börja samla poäng, men du kan inte skriva kontrakt förrän du har fyllt 18 år.

För dig som vill ha en studentbostad gäller en separat kö där du kan registrera dig från dagen du fyller 18 år.

Du som är intresserad av andra hyresobjekt, studentlägenhet (se separat information), lokal eller förråd, ska skapa en intresseanmälan för detta under Mina sidor.

Kontraktssinnehavaren kan dessutom stå i en särskild kö för parkering (p-plats, carport, garage) och utföra flera andra tjänster kopplade till ditt boende när du har ett användarkonto på Mina sidor.

2. Köpoäng

Skövdebostäders lägenheter tilldelas i huvudsak via köpoängsprincipen. Det innebär att kunden som har högst köpoäng och uppfyller Skövdebostäders grundkrav får lägenheten.

För varje dag i bostadskön får du en poäng, efter till exempel ett år i kön har du sparat ihop 365 poäng. Det finns inget annat sätt att skaffa sig fler poäng. Poängen är personliga och kan inte överlåtas eller läggas ihop med någon annan för att få ett högre saldo. Alltså kan en förälder inte överlåta sina poäng till dennes barn.

Det finns två undantag när poäng kan överlåtas:

Vid dödsfall kan köpoängen överlåtas till make/maka/registrerad sambo

Om make/maka/registrerad sambo permanent flyttar till ett vårdboende

I båda fall görs kontroll mot folkbokföringen. Ansökan om övertagande av poäng måste göras inom två år från dödsfallet/flytt till vårdboende.

Har två kunder samma köpoäng räknas även klockslaget för intresseanmälan. Vid fördelning av nyproducerade lägenheter förbehåller Skövdebostäder sig rätten att även tillämpa andra tilldelningsprinciper.

Vid tecknande av avtal för lägenhet hos Skövdebostäder nollställs poängsaldot. Poängen nollställs även vid omflyttning inom Skövdebostäder. Hyr du en studentlägenhet nollställs endast dina poäng i studentbostadskön. Dina insamlade poäng nollställs inte då du flyttar från Skövdebostäder.

2.1 Aktivitetskrav

Som sökande måste du uppdatera din ansökan minst en gång varje tolv månadersperiod. Detta gör du på Mina sidor.

3. Hur bokar jag lediga hyresobjekt?

När du ställt dig i bostadskön kan du boka dig på de lediga objekt som annonseras på hemsidan. Du gör detta inloggad på Mina sidor. Kötiden kan vara lång i många områden och det kan i många fall dröja flera år innan du blir aktuell för en lägenhet.

- En uppsagd lägenhet finns tillgänglig för bokning i minst 8 dagar. Om du bevakar hemsidan eller kontaktar bobutiken en gång per vecka missar du därför inga möjliga objekt.
- Du kan boka max 3 lägenheter samtidigt, så tänk noga igenom vilka lägenheter du verkligen är intresserad av.
- Köpoängen för att få en lägenhet beror på vilka som bokar sig på just den lägenheten och bokningar tillkommer under hela bokningstiden. Detta innebär att du kan få olika placeringar på olika lägenheter.
- Det datum för tillträde som anges i lägenhetsinformationen motsvarar den avflyttande hyresgästens uppsägningstid. Ibland önskar denne komma ur kontraktet i förtid och då anges dessutom ett tidigare datum som lägenheten eventuellt kan bli ledig. Detta är dock endast möjligt om den inflyttande hyresgästen önskar ett tidigare tillträdesdatum.

4. Vem får lägenheten?

När bokningstiden för en lägenhet är över tas den bort från hemsidan. Då är de som anmält intresse för den lägenheten sorterade efter köplats. De fem första i denna lista, som också uppfyller Skövdebostäders grundkrav, får då inom några dagar ett erbjudande på den aktuella lägenheten. Detta innebär att de erbjuds att titta på lägenheten och ombeds att lämna svar inom angiven tid på Mina sidor.

Normalt visas lägenheten av den avflyttande hyresgästen. Det är viktigt att snarast möjligt kontakta denne för att bestämma tid för visning och svara ja eller nej före sista svarsdagen. Kontaktuppgifter finns i erbjudandet. Dock kan det förekomma att visning inte är genomförbar. Den med bäst köplats som svarar ja inom angiven tid får lägenheten.

Det enklaste sättet att tacka ja eller nej är att göra det via erbjudandet på Mina sidor. Du som inte använder internet kan lämna svaret per telefon.

Om samtliga fem som fått erbjudande i första omgången tackar nej skickas nya erbjudanden ut till ytterligare fem personer. Detta inträffar sällan men kan innebära att ett erbjudande dyker upp flera veckor efter sista bokningsdagen.

I normalfallet får du endast ett erbjudande i taget även om du anmält intresse för flera lägenheter. Detta är ytterligare ett skäl att noga tänka igenom vilka objekt du bokar dig på. Du kan dock tacka nej hur många gånger som helst utan att det påverkar din kötid.

Ett uteblivet svar räknas som ett nej. Notera dock att du måste svara inom angiven svarstid även om du tänkt tacka nej. Om du vid tre tillfällen inte svarar behåller du i och för sig din kötid men du riskerar att bli avstängd från möjligheten att anmäla intresse för nya lägenheter under 6 månader. Vi har denna regel för att genomföra uthyrningsprocessen så snabbt som möjligt och därmed minska risken för en eller flera dubbla hyror för kommande hyresgäst.

Har vi kommit överens om att skriva kontrakt, men du väljer att avstå kontraktsskrivning nollställs dina köpoäng och du blir avstängd från att anmäla intresse för nya lägenheter i sex månader.

5. Skövdebostäders grundkrav för att få hyra lägenhet

För att få hyra lägenhet hos Skövdebostäder måste du uppfylla våra grundkrav:

- Du ska ha fyllt 18 år
- Du uppfyller Skövdebostäders krav för skulder och betalningsanmärkningar
- Du uppfyller Skövdebostäders inkomstkrav
- Du har inte misskött din relation med Skövdebostäder
- Vid behov kunna uppvisa goda boendereferenser

Uppfyller du inte dessa krav kan du inte få en lägenhet hos Skövdebostäder. Skövdebostäder förbehåller sig rätten att pröva varje hyresgäst individuellt mot uppsatta krav.

5.1 Skulder och betalningsanmärkningar

Innan vi skickar ut ett erbjudande gör vi en kreditupplysning. Söker du flera lägenheter efter varandra så tar vi inte en ny kreditupplysning förrän efter sex månader. Visar kreditupplysningen att du har betalningsanmärkningar eller skulder kommer du inte att erbjudas lägenhet. Är skulderna betalda måste du kunna uppvisa goda boendereferenser på minst två år.

Uppfylls inte kraven om godtagbar inkomst, eller om en mindre betalningsanmärkning finns, kan ändå lägenhet erbjudas hos Skövdebostäder mot godtagbar borgen eller bankgaranti. Det är Skövdebostäder som avgör om en borgen är godtagbar eller inte.

5.2 Krav på inkomstnivå

Skövdebostäder vill att du som hyresgäst ska kunna bo kvar i våra lägenheter och inte hamna i situation där du får svårighet att betala hyran. Av den anledningen tittar vi på din inkomst i förhållande till hyran på den lägenhet du är intresserad av. Är ni två som ska hyra lägenheten tillsammans ser vi på hushållets gemensamma inkomstnivå. Vi gör alltid en individuell bedömning i dialog med hyresgästen när det gäller inkomst och betalningsförmåga. Det är tillräckligt att det är sannolikt att du som hyresgäst har möjlighet att betala hyran vid en kalkyl av vad hushållet har kvar att leva på efter att hyran är betald.

5.3 Godkända inkomstslag

Vi godkänner följande som inkomst:

- Lön från arbete, anställning eller egen näringsverksamhet
- A-kassa eller annan arbetsmarknadspolitisk ersättning
- Studiemedel och/eller CSN-lån
- Pension
- Inkomst från kapital
- Bostadsbidrag, bostadstillägg
- Försörjningsstöd godkänt av Skövde kommun
- Skattepliktiga ersättningar från Försäkringskassan (till exempel aktivitetsersättning, sjukersättning, sjukpenning, föräldrapenning)

6. Referenser

Sökande får inte ha negativa boendereferenser. Referenser gäller i två år. Är referenserna från Skövdebostäder måste du kunna uppvisa goda referenser från ny hyresvärd under minst två år.

7. Spärrar

Skövdebostäder spärrar tillfälligt möjligheten att göra intresseanmälan om:

- vi kommit överens om att skriva kontrakt, men du väljer att avstå kontraktsskrivning. Då nollställs dina köpoäng och du kan bli avstängd från att anmäla intresse för nya lägenheter i sex månader.
- du skrivit kontrakt med Skövdebostäder. Då spärrar vi din möjlighet att lägga nya intresseanmälningar i sex månader.
- du redan har tre aktuella intresseanmälningar för lägenhet samtidigt. Spärren plockas bort om du avanmäler intresse.
- du vid tre tillfällen låter bli att svara blir du spärrad från möjligheten att anmäla intresse på nya lägenheter under 6 månader.
- du har obetalda hyror eller betalningsanmärkningar.

- du fått en störningsanmärkning hos oss.
- Du hyrt ut din lägenhet otillåtet i andra hand.

8. Avtalsparter

På hyresavtal hos Skövdebostäder skrivs avtalet med den som fått kontraktet via sina poäng i bostadskön.

9. Särskild hänsyn

Skövdebostäders lägenheter tilldelas i huvudsak via köpoängsprincipen. Det innebär att av de som anmält intresse för respektive lägenhet är det den som har högst köpoäng och uppfyller Skövdebostäders grundkrav som får lägenheten.

Vår strävan är att få rätt kund till rätt bostad och därmed nöjda hyresgäster. Vid valet kan särskild hänsyn tas till exempelvis:

- medicinsk hänsyn för kunder som redan bor hos Skövdebostäder
- särskilda samarbetsavtal med andra aktörer. Ett exempel kan vara avtal med Skövde kommun för kommunplacerade flyktingar.
- företag eller myndigheter som är under etablering eller utveckling.
- kategoriboenden med särskilda regler.

10. Andrahandsuthyrning

Om du vill hyra ut din lägenhet i andra hand måste du fylla i en blankett och lämna till vår uthyrningsavdelning.

De skäl som vi kan godkänna och tidsramen du kan få godkänt för är följande:

Ålder eller sjukdom

En hyresgäst kan ha beaktansvärda skäl för uthyrning om hon eller han läggs in på sjukhus eller annat tillfälligt boende på grund av ålder eller sjukdom. Hyresvärden bör inte ta ställning till om det är sannolikt att hyresgästen kommer att återvända till lägenheten.

Däremot försvagas skälen för uthyrningen ju längre tid hyresgästen vistas borta från lägenheten. Samtycke till uthyrning bör i regel ges för högst ett år i taget. Den sammanlagda tiden bör normalt inte överstiga tre år.

Tillfälligt arbete på annan ort

För att tillfälligt arbete på annan ort ska utgöra beaktansvärda skäl för uthyrning bör orten ligga längre bort än vad som kan anses utgöra normalt pendlingsavstånd, det vill säga mer än cirka åtta till tio mil och en restid som överstiger en och en halv timme per dag, enkel väg. Samtycke till uthyrning bör i regel ges för högst ett år i taget. Den sammanlagda tiden bör normalt inte överstiga tre år.

Studier på annan ort

För att studier på annan ort ska utgöra beaktansvärda skäl för uthyrning bör orten ligga längre bort än vad som kan anses utgöra normalt pendlingsavstånd, det vill säga mer än cirka åtta till tio mil och en restid som överstiger en och en halv timme per dag, enkel väg. Samtycke bör ges för ett år i taget. Den sammanlagda tiden bör normalt inte överstiga tre år.

Särskilda familjeförhållanden

Särskilda familjeförhållanden kan vara när en hyresgäst vill provbo i ett parförhållande. Det blivande samboparet ska inte tidigare ha bott tillsammans. Provboende kan ske i den enes eller andres bostad eller i en gemensamt anskaffad bostad. Samtycke till uthyrning bör inte ges för längre tid än ett år.

Andra skäl

Hyresgästen kan ha beaktansvärda skäl även i andra fall än de som har nämnts ovan. Det ska vara fråga om särskilda situationer där hyresgästen har såväl påtagliga skäl att inte använda lägenheten som skäl att behålla anknytningen till lägenheten. Som exempel kan nämnas längre utlandsvistelse som varar minst några månader, vård av nära anhörig i dennes hem eller om hyresgästen är frihetsberövad. Samtycke till uthyrning bör i regel ges för högst ett år i taget. Den sammanlagda tiden bör normalt inte överstiga tre år.

Upprätta hyreskontrakt med din andrahandshyresgäst

Det är du som förstahandshyresgäst som har en hyresrelation med oss och därmed ansvarig i allt vad som händer i din lägenhet även när du inte bor där. Ska du åka utomlands vill vi därför att du skriver en fullmakt åt någon som kan träda in i ditt ställe om det skulle uppstå problem i boendet.

Vid andrahandsuthyrning av studentlägenhet måste andrahandshyresgästen vara student på Högskolan i Skövde och kunna uppvisa antagningsbesked eller studieintyg för aktiva studier.

En andrahandshyresgäst kan aldrig överta en lägenhet som hyrts i andrahand.

Om vi skulle kontakta dig och misstänka att du hyr ut otillåtet i andrahand riskerar du att bli av med ditt kontrakt. Det enda skälet till att du skulle kunna få rätt är att vi brustit i vår information. Har du läst så här långt kan det inte ha undgått dig att du under inga omständigheter får hyra ut din lägenhet till någon annan utan att fråga oss och kan därför inte använda dig av ursäkt.

Om du blir avhyst spärras du för bokning av lägenhet på nytt under tre år och förlorar dina poäng i vår bostadskö. Du kan också bli skyldig att betala Skövdebostäders kostnader för juridiskt biträde.

11. Överlåtelse

Skövdebostäder godkänner som regel inte överlåtelser, förutom vad som anges i Hyreslagen. Kontraktsinnehavaren kan i särskilda fall överlåta kontrakt till make/maka/partner. För att bli godkänd för överlåtelse krävs att du och din partner levit under äktenskapslika förhållanden och varit folkbokförda på samma adress i minst tre år. Den nya avtalsparten måste uppfylla Skövdebostäders grundkrav.

12. Byte av lägenhet

För att få hjälp att byta lägenhet krävs beaktansvärda skäl. Det är i stort sett endast medicinska skäl som godkänns som beaktansvärda skäl hos Skövdebostäder. Därför är det

viktigt att du inte tecknar kontrakt på en lägenhet som inte stämmer överens med dina behov.

På Mina sidor finns en möjlighet att annonsera om önskat bostadsbyte för direkt byte med annan hyresgäst hos Skövdebostäder. Du annonserar själv och får du någon som vill byta med dig fyller ni i en ansökan som lämnas till Skövdebostäder. Vi genomför sedvanlig prövning så att Skövdebostäders grundkrav uppfylls av inblandade hyresgäster. Observera att du blir av med dina köpoäng vid ett byte. Garage och parkeringar med separata avtal kan inte ingå i ett direktbyte.

13. Uppsägning av lägenhet

Uppsägningstid för en lägenhet är tre hela månader och räknas alltid per den sista i månaden. Uppsägningarna ska vara Skövdebostäder tillhanda senast den sista dagen i månaden.

Vid dödsfall är uppsägningstiden en månad och kan bara sägas upp av dödsbodelägare och dödsfallsintyg från Skatteverket eller begravningsbyrån ska uppvisas. Sker uppsägningen senare än en månad efter dödsfallet gäller tre månaders uppsägningstid.

Uppsägning sker alltid skriftligt på gällande hyresavtal eller särskild uppsägningsblankett.