

2024-05-28

## REGLER VID UTHYRNING

# Uthyrningsregler

## AB Skövdebostäder

Detta uthyrningsregelverk gäller från och med 2024-05-22 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 .....	5
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 kontrakt.....	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. Du kan ställa dig i bostadskön från och med att du fyllt 15 år men du kan inte skriva kontrakt förrän du har fyllt 18 år.

För dig som vill hyra en studentbostad gäller en separat kö där du kan registrera dig från det året du fyller 15 år (se särskilda villkor uthyrning student).

Du som är intresserad av andra hyresobjekt, lokal eller förråd, ska skapa en intresseanmälan för detta under Mina sidor.

Kontraktssinnehavaren kan dessutom stå i en särskild kö för parkering (p-plats/p-plats med laddbox, carport/garage och kolonilott) 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 erbjuds 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 sitt barn.

Det finns tre undantag när poäng kan överlåtas:

- Vid dödsfall kan köpoängen överlåtas till make/maka eller registrerad sambo
- Om make/maka/registrerad sambo permanent flyttar till ett vårdboende
- Vid separation eller skilsmässa från maka/make eller registrerad sambo

I dessa fall görs kontroll mot folkbokföringen. Ansökan om övertagande av poäng måste göras sex månader 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.

Om en lägenhet blir vakant (ledig omgående) kan den läggas ut som Bostad direkt, då får man behålla sina köpoäng och intresseanmälan för lägenheter spärras inte.

### 2.1 Aktivitetskrav

Som sökande måste du uppdatera din intresseanmälan minst en gång var tolfte månad. Det gör du på Mina sidor genom att läsa igenom din intresseanmälan för aktuell objektsgrupp, ändra och spara.

## 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. Kötiderna kan variera stort i våra olika områden. En uppsagd lägenhet finns tillgänglig för bokning i minst 8 dagar. Om du bevakar hemsidan eller kontaktar vårt kundcenter 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. Studentlägenheter och i vissa fall vid nyproduktion är undantagna denna maxregel.
- 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-åtta första i denna lista, som också uppfyller Skövdebostäders grundkrav, får då inom några dagar ett erbjudande på den aktuella lägenheten.

Normalt visas lägenheten av den avflyttande hyresgästen. Det är viktigt att snarast möjligt kontakta denne för att bestämma tid för visning för att kunna svara ja eller nej före sista svarsdagen. Kontaktuppgifter finns i erbjudandet. Dock kan det förekomma att visning inte är genomförbar. Den med högst köpoäng som svarar ja inom angiven tid får skriva kontrakt på 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 till vårt kundcenter.

Om samtliga fem-åtta personer som fått erbjudande i första omgången tackar nej skickas nya erbjudanden ut till ytterligare fem-åtta 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 spärrad 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
- Du som kontraktsinnehavare ska ha behov av lägenheten, bo permanent och vara folkbokförd i lägenheten. Med permanentboende menas där du har den huvudsakliga dygnsvilan.

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 tolv månader. Visar kreditupplysningen att du har betalningsanmärkningar eller skulder kommer du inte att erbjudas lägenhet. 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 bo i lägenheten ser vi på hushållets gemensamma inkomstnivå. Du ska uppfylla Skövdebostäders krav på inkomst. Bedömningsgrunden för tillräcklig inkomst är Kronofogdemyndighetens föreskrifter gällande inkomst (KFMFS 2023:1 eller senare version).

Dialog förs med hyresgäst när det gäller inkomst och betalningsförmåga.

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

### 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 eller etableringsersättning styrkt av Skövde kommun
- Skattepliktiga ersättningar från Försäkringskassan (till exempel aktivitetsersättning, sjukersättning, sjukpenning, föräldrapenning)

### 6. Referenser

Om referenser begärs ska sökande kunna uppvisa goda boendereferenser. Referenser gäller i två år. Har man tidigare misskött sin hyresrelation med Skövdebostäder måste du kunna uppvisa goda referenser från annan hyresvärd för de senaste två åren.

### 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 blir spärrad 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 räknat från kontraktsdatum.
- du redan har tre aktuella intresseanmälningar för lägenhet samtidigt. Spärren plockas bort om du avanmäler intresse.
- du vid tre tillfällen låter bli att svara på ett erbjudande blir du spärrad från möjligheten att anmäla intresse på nya lägenheter under sex månader.
- du har obetalda hyror, sent inbetalda hyror eller betalningsanmärkningar.
- du tidigare misskött hyresrelationen med Skövdebostäder.
- du hyrt ut din lägenhet otillåtet i andra hand. Du spärras i två år.

## 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. Exempel kan vara behov av att flytta till lägenhet med högre tillgänglighet.
- särskilda samarbetsavtal med andra aktörer. Ett exempel kan vara avtal med Skövde kommun för socialt ansvarstagande.
- 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 ansöka om det 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 hen 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 får inte överstiga två 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 får inte överstiga två 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 får inte överstiga två 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 får inte överstiga två år.

### **Upprätta hyreskontrakt med din andrahandshyresgäst**

Det är du som förstahandshyresgäst som har en hyresrelation med oss och därmed är ansvarig i allt vad som händer i din lägenhet även när du inte bor där. Ska du åka utomlands ska du skriva 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.

Om du blir avhyst på grund av olovliga andrahandsuthyrning spärras du för bokning av lägenhet på nytt under två år och förlorar dina poäng i vår bostadskö.

## 11. Överlåtelse

Skövdebostäder godkänner som regel inte överlåtelse av lägenheter, förutom vad som anges i Hyreslagen. Kontraktsinnehavaren kan i särskilda fall överlåta kontrakt till make/maka/partner eller barn som bott stadigvarande hos sin förälder. För att bli godkänd för överlåtelse mellan make/maka/partner krävs att du och din partner levt under äktenskaplika förhållanden och varit folkbokförda på samma adress i minst tre år. Den nya avtalsparten måste uppfylla Skövdebostäders grundkrav.

## 12. Byte av lägenhet

Under vissa förutsättningar går det att byta en hyreslägenhet mot en annan persons hyresrätt, det kallar vi lägenhetsbyte. Bytet kan vara inom Skövdebostäder eller med hyresgäst i hos ett annat bostadsbolag. Skäl som normalt godkänns är mellan större och mindre eller mellan billigare och dyrare lägenhet om bakomliggande orsak är något av följande:

- Ändrade familjeförhållanden
- Väsentligt ändrade ekonomiska förhållanden
- Ändrade förhållanden på grund av studier eller arbetsplatsens läge

Skövdebostäder godkänner dock inte byte av hyresrätt mot annan boendeform, till exempel villa eller bostadsrätt. Generellt gäller att de som ska byta lägenhet ska ha bott i sin nuvarande bostad minst ett år. Ansökan om lägenhetsbyte ska göras hos bådars hyresvärdar.

Skövdebostäder förmedlar inga kontakter mellan lägenhetsinnehavare som önskar byta men vi erbjuder en tjänst kallad Bostadsbytet på Mina sidor. Där kan du annonsera dina egna önskemål och kanske hitta en lämplig person att byta med inom Skövdebostäders bestånd. Hittar du någon som vill byta med dig fyller ni tillsammans i en ansökan som lämnas till Skövdebostäder som avgör om det är ett godkänt byte.

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 ingår inte i ett lägenhetsbyte.

### 13. Uppsägning av kontrakt

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. Det går självklart bra att säga upp kontraktet tidigare än tre månader innan planerad flytt.

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

Uppsägningstider för olika objektsgrupper:

- Lägenhet – 3 månader
- Garage – 3 månader
- Förråd – 3 månader
- Kolonilott – 3 månader
- P-plats – 1 månad

Uppsägning sker alltid skriftligt:

- via e-signering på Mina sidor
- på gällande hyresavtal
- på särskild uppsägningsblankett

Vid uppsägning sägs underkontrakt som till exempel garage, kolonilott och p-plats automatiskt upp samtidigt och till samma datum som lägenheten.

