

# Uthyrningspolicy

## VÄLKOMMEN TILL STUBO!

Vi vill vara den bästa hyresvärderna och att du som hyresgäst ska trivas hos oss. Vi är en hyresvärd som omfamnar mångfald. Alla har lika rätt och möjlighet att söka bostad hos oss. En viktig utgångspunkt är alla människors lika värde oavsett nationalitet, härkomst, religion eller kön. Förutsättningarna att bli godkänd som hyresgäst hos oss är lika för alla.

## SÅ FUNGERAR VÅR BOSTADSKÖ

Huvudregeln är att lägenheterna fördelas efter de sökandes kö-poäng. Undantag kan göras till exempel när det gäller nyproduktion, kraftigt förändrad livssituation eller för hushåll med särskilda stödbehov (se avsnittet om undantag längre ned).

För att söka lägenhet hos oss måste du registrera dig som sökande på vår hemsida [www.stubo.se](http://www.stubo.se)

- Du får ställa dig i Stubos bostadskö när du fyllt 16 år och från det datum du fyller 18 får du lov att söka bostad.
- Som bostadssökande måste du själv registrera dig på Mina Sidor på [stubo.se](http://stubo.se) och aktivt söka lägenhet.
- För att din registrering ska gälla måste den uppdateras en gång per år. Detta gör du genom att logga in på Mina Sidor och spara dina uppgifter.
- Om dina uppgifter (t ex mejladress, telefonnummer) förändras måste du logga in på Mina Sidor och uppdatera din intresseanmälan för att vi ska kunna nå dig med information.
- När du anmäler dig som bostadssökande börjar du samla poäng genom systemets poängräkning – en poäng per dag.
- När ansökningstiden för en lägenhet gått ut sorteras de sökande efter antal poäng. De som har flest poäng får erbjudande om visning. Den som efter visning tackar ja (och har flest poäng) blir erbjuden att skriva kontrakt.
- Det är kö-poängen som avgör vem som får erbjudande av de som har sökt en lägenhet. Personliga, medicinska eller sociala skäl ger inga förturer. I vissa mycket speciella fall kan vi frångå huvudregeln (se avsnittet om undantag längre ner).
- Du kan max söka fyra lägenheter samtidigt.

### Snabbuthyrning

Vissa av våra lägenheter hyrs ut med kort inflyttningstid, t ex vid dödsfall och internomflyttningar. För att komma ifråga för dessa lägenheter ska man ha anmält sitt intresse inom ett dygn (från den tidpunkt då lägenheten publicerades i vårt uthyrningssystem). Lägenheten går till den sökande som har högst kö-poäng bland de som har anmält intresse.

### Bonussystem för våra skötsamma hyresgäster

När du har bott minst två år i din bostad utan anmärkningar, kan du tillgodoräkna dig ett års extra kötid. Du måste vara registrerad på Mina sidor och uppdatera din ansökan en gång per år. Ta kontakt med Stubos uthyrning för att aktivera dina bonuspoäng.

## Undantag från huvudregeln om kö-poäng

Stubos lägenheter fördelas efter kö-poäng men undantag kan göras för nedanstående fall. Alla undantag rapporteras till styrelsen.

### *Nyproduktion*

Vid nyproduktion hyrs lägenheterna ut i enlighet med styrelsens beslut för det unika projektet. Det kan innebära att lägenheterna hyrs ut via särskild nyproduktionskö, ordinarie kösystem, först till kvarn, prioritering till redan boende hyresgäster i området etc.

### *Ändrade levnadsförhållanden kan ge förtur för befintliga hyresgäster*

- Separation när båda parter är folkbokförda på samma adress och har minderåriga barn.
- Väsentligt ändrade behov av bostad, till exempel äldre som inte längre klarar trapporna.
- Vid förändrade levnadsförhållanden då behov av mindre/större bostad finns.
- Överlåtelse av lägenhet till ung vuxen i de specialfall där förälder tidigare stått på kontraktet och den unge bott i lägenheten, avser t ex skidgymnasister som flyttat till kommunen för sina gymnasiestudier. I dessa fall gäller samma krav som i avsnittet direktbyten och intern omflyttning dvs hyresgästen ska ha bott i sin lägenhet i minst 2 år och inte ha några beaktansvärda anmärkningar om misskötsel eller störning.

### *Inflyttning för studier kan ge förtur*

Studerande som flyttar till Ulricehamns kommun för heltidsstudier vid gymnasium i Ulricehamn eller eftergymnasial utbildning.

### *Hushåll med särskilda stödbehov*

Enligt avtal med Ulricehamns kommun bidrar Stubo med lägenheter till kommunens bostadssociala arbete. Förmedling av dessa lägenheter hanteras av Ulricehamns Kommun.

## RIKTLINJER OCH GRUNDKRAV FÖR HYRA AV LÄGENHET

Stubo hyr ut lägenheter för permanent boende vilket innebär att den person som sökt och fått erbjudande om lägenhet också är den person som tecknar hyreskontrakt och bor i lägenheten. Vi vill påminna om att hyresavtal är en viktig affärsförbindelse med rättigheter och skyldigheter för båda parter. Hyresavtalet har tre månaders uppsägningstid.

Våra riktlinjer är:

- Du måste ha fyllt 18 år för att få teckna hyresavtal.
- Antalet personer som ska bo i lägenheten ska vara rimligt i förhållande till lägenhetens storlek.
- Du får inte ha några störningsanmärkningar från tidigare boenden eller ha misskött tidigare lägenheter hos Stubo eller andra hyresvärdar. Stubo tar därför referenser från tidigare hyresvärdar.
- Du eller ni måste ha en disponibel inkomst som minst motsvarar det av Riksdagen och Kronofogdemyndigheten fastställda förbehållsbeloppet/normalbeloppet. Disponibel inkomst utgörs av din lön, arbetslöshetskassa, pension, sjukersättning, aktivitetsersättning och studiemedel,

eventuella bidrag minus skatt och negativa transfereringar till exempel underhållsbidrag för barn som inte hör till hushållet. Det kan vara två personer på kontraktet och då är det den samlade inkomsten som räknas som grund för inkomstkravet. Du behöver kunna styrka din inkomst med intyg från t ex arbetsgivare.

- Du får inte ha några skulder till Stubo eller till en annan hyresvärd. Vi gör alltid en kreditupplysning. Om det finns en mindre betalningsanmärkning som ej gäller hyra, kan du ändå bli erbjuden en lägenhet om du kan visa för Stubo att du har betalningsförmåga.
- Är du egenföretagare ska du vara godkänd för F-skatt och kunna uppvisa registreringsbevis och bevis på tillräcklig betalningsförmåga, till exempel föregående års årsredovisning samt delbokslut för innevarande verksamhetsår. Är du anställd i din firma och uppbär lön gäller samma regler som vanligt.
- Ansökan om internt byte av lägenhet kan du göra tidigast när du bott 6 månader i din nuvarande lägenhet.

### Hemförsäkring

Skador i bostaden till följd av t ex vattenskador eller brand kan vara förödande för hyresgäster utan hemförsäkring. Vi ställer därför som krav när man skriver hyreskontrakt med oss att hyresgästen har eller tecknar en hemförsäkring.

## DIREKTBYTEN OCH INTERN OMFLYTTNING

Grundkravet för direktbyten är att hyresgästen ska ha bott minst två år i sin nuvarande bostad och under denna tid inte ha haft några anmärkningar samt att beaktansvärda skäl finns. Ansökan om direktbyte prövas av Stubo innan godkännande. I övrigt gäller samma krav för direktbyten och intern omflyttning som de vi ställer till en ny hyresgäst.

## ANDRAHANDSUTHYRNING

Enligt hyreslagen har du rätt att hyra ut din lägenhet i andrahand om det finns beaktansvärda skäl. Notera att andrahandsuthyrning aldrig innebär att hyreskontraktet överlåts.

Andrahandsuthyrning får endast ske efter godkännande av Stubo och gäller för högst ett år åt gången. Varje ansökan prövas enskilt och för att Stubo ska kunna göra en korrekt bedömning krävs intyg.

Skäl för att få att hyra ut din lägenhet i andra hand är:

- Studier, militärtjänstgöring eller tillfälligt arbete på annan ort
- Längre utlandsvistelse
- Prov-bo med din partner
- Vård av nära anhörig på annan ort

Kontakta Stubo om du vill hyra ut i andra hand. Tänk på att det alltid är du som förstahandshyresgäst som är ansvarig för att hyran betalas i tid, att lägenheten sköts om och att det inte sker några störningar.

## UTHYRNING AV FÖRRÅD OCH PARKERING

Lediga förråd och parkeringar hyrs i första hand ut till våra hyresgäster enligt huvudregeln, dvs anmält intresse och flest kö-poäng.

Saknas intresserade hyrs förrådet/parkeringen ut på samma sätt som snabbuthyrning: Vi lägger ut den lediga parkeringsplatsen/förrådet på [stubo.se](http://stubo.se) och intresserade anmäler sitt intresse inom ett dygn från den dag och tid som vi lade ut objektet. Parkeringsplatsen/förrådet hyrs ut till den sökande som har högst kö-poäng bland de som har anmält intresse.

Finns det inte några intressenter bland våra hyresgäster kan vi hyra ut till externa personer. Kontrakt med externa personer kan dock avslutas, enligt uppsägningstiden, om behovet bland våra hyresgäster ökar.

## FRÅGOR?

Du hittar information om våra områden, fastigheter och lediga bostäder på [www.stubo.se](http://www.stubo.se) Här finns också kontaktuppgifter till oss på kontoret. Kontakta oss om du vill ha hjälp eller svar på en fråga.

## UPPDATERING AV POLICYN

Policyn uppdateras årligen och godkänns av Stubos styrelse.  
Policyn gäller från och med 2018-10-30.