

# Uthyrningspolicy

## VÄLKOMMEN TILL STUBO!

Vi vill vara den bästa hyresvärd 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.

## 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, bor och är folkbokförd i lägenheten. Kommersiell verksamhet ska ej bedrivas 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.
- Ansökan om internt byte av lägenhet kan du göra tidigast när du bott sex månader i din nuvarande lägenhet
- 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.

## SÅ FUNGERAR VÅR BOSTADSKÖ

Huvudregeln är att lägenheterna fördelas efter de sökandes köpoäng. Undantag kan göras till exempel när det gäller nyproduktion, förändrad livssituation för befintliga hyresgäster 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 och aktivt söka lägenhet.
- För att din registrering ska gälla måste du uppdatera den en gång per år. Detta gör du genom att logga in på Mina sidor och spara dina uppgifter.
- När du anmäler dig som bostadssökande börjar du samla poäng genom systemets poängräkning – en poäng per dag.
- När du anmäler intresse för en lägenhet, godkänner du automatiskt att vi tar en kreditupplysning.
- När ansökningstiden för en lägenhet gått ut sorteras de ansökningar som uppfyller kraven (se avsnitt om riktlinjer och grundkrav ovan) och rangordnas efter köpoäng.
- Den sökande som har flest köpoäng och som efter visning tackar ja blir erbjuden att skriva kontrakt.
- Vid kontraktsskrivning nollas dina poäng.
- Personliga, medicinska eller sociala skäl ger inga förturer (se avsnittet om undantag längre ner).
- Du kan max söka fyra lägenheter samtidigt.
- Efter ett obesvarat erbjudande kan du inte längre göra några nya intresseanmälningar under de kommande tre månaderna. Efter fem nej tack till erbjudande under ett år kommer din ansökan att raderas.
- Det är viktigt att du uppdaterar dina inkomstuppgifter och kontaktuppgifter på Mina sidor eftersom vi annars inte kommer att kunna hantera din ansökan.

### **Snabbuthyrning**

Vissa av våra lägenheter hyrs ut med kort inflyttningstid, t ex vid dödsfall. Lägenheten går till den sökande som har högst köpoäng 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 köpoäng**

Stubos lägenheter fördelas efter köpoäng men undantag kan göras för nedanstående fall.

#### **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 eller prioritering till redan boende hyresgäst som har blivit ombedd att flytta t ex på grund av att bostaden ska rivas.

#### **Rivningskontrakt**

Vid kontaktskrivning som innebär avsägning av besittningsskydd behåller hyresgästen sina köpoäng.

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

- Separation när båda parter är folkbokförda på samma adress.
- Väsentligt ändrade behov av bostad, till exempel för hyresgäster som inte längre klarar trappor.
- 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.

I dessa fall gäller samma krav som i avsnittet direktbyten och intern omflyttning dvs hyresgästen ska ha bott i sin lägenhet i minst två år och inte ha några beaktansvärda anmärkningar om misskötsel eller störning.

#### **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.

## HEMFÖRSÄKRING

Skador i bostaden till följd av t ex vattenskador eller brand kan vara förödande för hyresgäster utan hemförsäkring. Vi ställer därför som krav att hyresgästen har en hemförsäkring under hela hyrestiden.

## DIREKTBYTEN, INTERN OMFLYTTNING OCH ÖVERLÅTELSE

Grundkravet för direktbyten är att hyresgästen ska ha varit folkbokförd i minst två år på adressen och under denna tid inte ha haft några anmärkningar samt att beaktansvärda skäl finns. Ansökan om direktbyte och överlåtelse prövas av Stubo innan godkännande. I övrigt gäller samma krav för direktbyten och intern omflyttning som de vi ställer till en ny hyresgäst, t ex tre månaders uppsägningstid vilket kan ge dubbla hyror som följd.

## 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 överläts och att det enligt lag inte är tillåtet att ta ut för hög hyra vid andrahandsuthyrning.

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 köpoäng.

Lediga parkeringar annonseras ut på stubo.se. Du måste själv anmäla intresse via Mina sidor för utannonserade parkeringar. Uthyrningen sker efter kötid, i första hand till boende i det aktuella bostadsområdet. Om ingen i det aktuella området anmält intresse hyrs förrådet eller parkeringsplatsen i andra hand ut till boende i Stubos övriga områden och i tredje hand till externa intressenter.

## 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 godkänns av Stubos styrelse och ses över årligen.

Ulricehamn 2022-05-20