



POLICY OCH UTHYRNINGSGREGLER

- FÖR DIG SOM VILL HYRA ELLER HYR LÄGENHET
AV SALABOSTÄDER AB



Innehållsförteckning

1	Uthyringspolicy.....	1
2	Vårt kösystem	2
2.1	Registrera dig.....	2
2.2	Börja samla köpoäng.....	2
2.3	Uppdatera din ansökan regelbundet.....	3
3	Hur du söker bostad hos oss	3
3.1	Sök lediga lägenheter	3
3.2	Gå på visningar.....	3
3.3	Tilldelning av kontrakt	3
4	Villkor för att få hyra bostad	4
4.1	Inkomstvillkor	4
4.1.1	Godkända inkomster och bidrag.....	4
4.2	Kontroll av skulder och betalningsanmärkningar.....	5
4.3	Antal personer som bor i lägenheten	6
4.4	Din tidigare relation med Salabostäder.....	6
4.5	Referenser från tidigare hyresvärd.....	6
5	Hyresavtalet.....	7
5.1	Två som ska stå på hyresavtalet	7
5.2	Inskrivning på befintligt avtal	7
6	Förtur till bostad.....	8
7	När du har ett hyresavtal.....	9
7.1	Andrahandsuthyrning.....	9
7.2	Direktbyte av lägenhet.....	9
7.3	Överlåtelse av hyresavtalet	10
8	Uppsägning av hyresavtal	11
9	Besiktningar	12

Tabellförteckning

Tabell 2: Maxantal personer per lägenhetstyp.....	6
---	---

1 Uthyringspolicy

Salabostäder AB är ett allmännyttigt bostadsföretag som är till för Sala kommuns nuvarande och framtida invånare. Salabostäder AB ska äga, utveckla och förvalta bostäder som upplevs trygga och attraktiva inom Sala kommun. Vår uthyrning präglas av öppenhet och att det finns tydliga riktlinjer som vi arbetar efter.

Kärnan i vår förmedling av bostäder är att den som stått längst i kö får erbjudande till att teckna hyresavtalet. Därtill ska uthyrningen ske på ett sådant sätt att inte vårt uppdrag, företagets ekonomi eller tryggheten i bostadsområden äventyras. Vi ställer med anledning av det ett antal grundkrav gällande ekonomi, referenser och uppsåt med avtalet.

Det finns en åldersgräns på minst 16 år för att kunna registreras som bostadssökande i vår kö. För att kunna registrera dig krävs det att de lämnade uppgifterna är korrekta samt att en uppdatering av ansökan sker en gång i halvåret.

Förtur i kösystemet erbjuder vi när synnerliga skäl föreligger som ligger i vårt allmännyttiga uppdrag. Merparten av förturerna medges i samverkan med kommunen, förutom näringslivsförtur som Salabostäder AB hanterar själva.

Salabostäders Styrelse

2 Vårt kösystem

Innan du registrerar dig behöver du ta del av Salabostäders uthyrningsregler. Det rekommenderas att du läser genom hela dokumentet i sin helhet.

Salabostäder har ett kösystem för alla sökande oavsett om du är befintlig hyresgäst eller blivande hyresgäst. Det finns flera typer av köer och det krävs en registrering för varje kö. En för bostad, en för fordon, en för förråd och en för lokal.

2.1 Registrera dig

För att börja samla köpoäng behöver du registrera dig i vårt system. Det kan ske i första hand genom vårt formulär på vår hemsida under fliken sökande på www.salabostader.se eller via vår app.

Om du inte har tillgång till en dator och internet är du välkommen in till vår kundtjänst så hjälper vi dig.

Du behöver vara minst 16 år gammal för att kunna registrera dig. Du behöver även ha ett svenskt personnummer. *Om både du och din partner vill stå på lägenhetskontraktet måste ni länka era konton genom att vara medsökande på varandras "mina sidor" innan intresseanmälan görs på objekt.*

Det är endast privatpersoner som kan stå som bostadssökande i vår kö.

2.2 Börja samla köpoäng

Personen med flest köpoäng och godkänd ansökan, får lägenhetskontraktet. Köpoäng börjar räknas från den dagen du har registrerat dig som bostadssökande. Det utgår 1 köpoäng/dag från registreringsdatumet.

Extra boendepoäng får du motsvarande 5 poäng per månad från det datum ditt kontrakt började gälla. Dessa poäng får du tillgång till från den dagen du ställer dig som sökande i bostadskön. Väljer du att flytta från Salabostäder raderas dina boendepoäng.

Köpoäng är personliga och kan inte överlåtas eller slås ihop med någon annan person. Det finns dock två undantagsfall som köpoäng kan överlåtas till annan part. Köpoäng kan överlåtas till sammanboende som levt under äktenskapsliknande förhållanden vid följande tillfällen:

- I händelse av dödsfall
- Vid permanent flytt till vårdboende

Vid tecknande av ett hyreskontrakt så raderas de köpoäng som finns, vilket inkluderar dina boendepoäng.

2.3 Uppdatera din ansökan regelbundet

Det är viktigt att du som är bostadssökande uppdaterar din ansökan (med inkomstintyg) en gång per sex månader annars raderas din ansökan och dina köpoäng. Det är ditt ansvar att hålla koll på när du måste uppdatera din ansökan. Uppdateringen ska ske på www.salabostader.se eller genom kontakt med kundtjänst.

3 Hur du söker bostad hos oss

Salabostäder publicerar sina lediga lägenheter på www.salabostader.se

3.1 Sök lediga lägenheter

Du anmäler dig till den lägenhet som stämmer bäst överens med dina önskemål. Det kan max finnas fem pågående intresseanmälningar samtidigt. Varje lägenhet publiceras under fem dagar. Det kan finnas lägenheter som har kortare inflyttningsdatum vilket innebär att dessa ligger publicerade under två dagar.

3.2 Gå på visningar

När du har blivit erbjuden att gå på lägenhetsvisning gäller det att du har fem dagar på dig att gå på visning samt svara på lägenhetserbjudandet. Detta gör du på www.salabostader.se (mina sidor).

När du fått lägenhetserbjudanden och inte svarat på tre erbjudanden inom en tolv månaders period spärras du från att söka lägenheter under sex månader.

3.3 Tilldelning av kontrakt

Du som har flest köpoäng och har fått godkänd inkomstkontroll blir kontaktad av Salabostäder för att skriva kontrakt. Från att du blivit erbjuden kontraktsskrivning har du tre arbetsdagar på dig att underteckna ditt kontrakt.

Då du tecknat lägenhetskontrakt raderas dina poäng så ställ dig gärna i kö igen om du vill ha möjlighet att flytta till en annan lägenhet längre fram.

4 Villkor för att få hyra bostad

Det finns några villkor som du som blivande hyresgäst måste uppfylla för att få skriva ett kontrakt på en lägenhet.

- Du ska vara myndig, vilket innebär att du har fyllt 18 år.
- Du ska ha ett svenskt personnummer.
- Du har inga skulder till Salabostäder eller någon annan hyresvärd.
- Du har inga betalningsanmärkningar eller oreglerade skulder de senaste 12 månaderna.
- Du som avtalsinnehavare ska bo och vara folkbokförd i lägenheten.
- Antal personer som ska bo i lägenheten ska vara rimligt i förhållande till lägenhetens storlek.
- Du kan endast vara avtalsinnehavare på ett förstahandskontrakt gällande en lägenhet.
- Du ska ha en gällande hemförsäkring från och med avtalsdatum.

4.1 Inkomstvillkor

Du ska skriftligen inkomma med intyg om **nettoinkomst** som är minst **hyreskostnaden + normalbelopp/månad** i samband med att hyresavtalet undertecknas. Nettoinkomsten ska sträcka sig minst sex månader efter avtalsdatumet på hyreskontraktet.

Med normalbelopp menas det belopp som Kronofogden beslutat om ska finnas kvar efter att hyran är betald och som ska täcka dina vanliga levnadskostnader. För exempel se bilaga till hyrespolicy.

4.1.1 Godkända inkomster och bidrag

Salabostäder godkänner följande inkomster för att kunna skriva ett hyresavtal. Dessa ska skriftligen styrkas och där det är nödvändigt kan lönespecifikationer och/eller utbetalningsaviser eller beslut begäras in retroaktivt en månad.

Med nettoinkomst avses försörjning, efter skatt, i minst sex månader efter avtalsdatum genom:

- Tillsvidareanställning
- Visstidsanställning/Vikariat/tillfälligt arbete/provanställning/projektanställning
- Arbetslöshetskassa (Minst 180 dagar kvar att få a-kassa)
- Sjukersättning (förtidspension)
- Pension eller äldreförsörjningsstöd
- Övriga ersättningar (Graviditetsersättning, sjukersättning och handikappersättning)
- Kapitalinkomst (Räntor eller avkastning på eget kapital räknas som inkomst, ej likvida medel på banken)

Följande är godtagbara bidrag och vid inräknande av dem gäller individuell prövning:

- Bostadstillägg (För pensionärer)
- Bostadsbidrag/underhållsstöd
- Studiebidrag och studielån
- Barnbidrag (För hemmavarande barn upp till 16 år)
- Försörjningsstöd (Styrkt av Sala kommun)
- Aktivitetsersättning
- Etableringsersättning

Det kan ske en individuell prövning om du saknar godkända inkomster och bidrag. Vid denna prövning kan en borgensman skrivas in på hyreskontraktet. Denna person måste då uppfylla Salabostäders uthyrningsregler.

4.2 Kontroll av skulder och betalningsanmärkningar

Innan du blir erbjuden avtalsskrivning för den lägenhet du sökt genomförs en kreditupplysning på dig. Den visar om det finns betalningsanmärkningar och befintliga skulder.

- Inga betalningsanmärkningar eller befintliga hyresskulder till Salabostäder eller andra hyresvärdar får finnas för att få erbjudande om avtalsskrivning.
- Du får inte ha någon oreglerad skuld eller betalningsanmärkning från de senaste 12 månaderna. Om du har reglerat en skuld hos Kronofogden ska kvitto på inbetalning visas upp innan du tackar ja på ett lägenhetserbjudande.

Det sker en individuell prövning om du har skulder och/eller betalningsanmärkningar äldre än 12 månader. Vid denna prövning beaktas särskilt antalet betalningsanmärkningar, ålder på dessa, storlek på skulden samt om skulden är betald. Har du börjat en avbetalningsplan (skuldsanering) har du bara vid byte möjlighet att hyra en billigare lägenhet.

Vi genomför även kreditupplysningar på befintliga hyresgäster där exempelvis hyresgästen vill byta till en dyrare lägenhet. Om du är befintlig hyresgäst och har varit sen med hyresinbetalningarna från de senaste tolv månaderna kan du enbart få hyra en ny lägenhet som är billigare än den du har idag. Vill du hyra en lägenhet som har en högre månadskostnad än den du har idag får du inte ha en sen hyresinbetalning från de senaste tolv månaderna. Om det finns befintliga skulder till Salabostäder måste dessa betalas först innan du kan få en ny lägenhet.

4.3 Antal personer som bor i lägenheten

Det finns riktlinjer för hur många personer (avser vuxna och barn) som får bo eller vara folkbokförd i en viss lägenhetstyp. Antal personer som ska bo i lägenheten ska vara rimligt i förhållande till lägenhetens storlek. Anledningen till det är att Salabostäder vill förhindra osunda boendeförhållanden och dessa riktlinjer prövas när du erbjuds lägenhet.

Lägenhet	Max antal personer
1 rum och kokvrå/kök	3 personer
2 rum och kokvrå/kök	4 personer
3 rum och kök	6 personer
4 rum och kök	8 personer
5 rum och kök	10 personer
6 rum och kök	12 personer

Tabell 1: Maxantal personer per lägenhetstyp

4.4 Din tidigare relation med Salabostäder

Det är viktigt att du skött din relation med Salabostäder under de senaste två åren. Finns det något att anmärka på den nekas du att skriva avtal samt att du spärras från att göra intresseanmälningar på Salabostäders lägenheter under två år.

Följande räknas till en misskött relation:

- Vanvård av lägenheten
- Allvarliga störningar mot andra hyresgäster
- Olovlig andrahandsuthyrning
- Hot/Våld mot Salabostäders personal som lett till polisanmälan
- Verkställd avhysning
- Övergiven lägenhet
- Osanningsenligt intygande

4.5 Referenser från tidigare hyresvärd

Vid skrivandet av hyresavtal måste du på vår begäran lämna goda referenser från tidigare hyresvärd. Om du redan är hyresgäst hos Salabostäder genomför vi en intern kontroll av hyresinbetalningar och skötsel.

5 Hyresavtalet

Salabostäder kontaktar dig via telefon eller mail/brev om du tilldelas lägenheten. Från det har du tre arbetsdagar på dig att skriva under hyresavtalet. Under denna tid är det ditt ansvar att vara tillgänglig om du tackat ja till en lägenhet. Salabostäder har rätt att annullera avtalet och erbjuda lägenheten till nästa i kön om du inte skrivit under hyresavtalet inom överenskommen tid.

Om du inte skrivit under hyresavtalet kan du ångra dig fast du tackat ja. Har vi däremot skrivit ut avtalet så har dina köpoäng nollställts och du har då inte möjlighet att få tillbaka dessa. Om hyresavtalet är påskrivet och du vill ångra dig, gäller ordinarie hyresregler.

5.1 Två som ska stå på hyresavtalet

Vill du att både du och din partner ska stå på hyresavtalet måste du registrera din partner som medsökande innan intresseanmälan. Det blir extra viktigt i de fall där er sammanlagda inkomst krävs för att få ett hyresavtal. Registrera er som medsökande när ni aktiverar er i bostadskön. Kraven för att vara medsökande är att du ska vara maka/make/registrerad partner eller ska leva sammanboende under äktenskapslika former.

Båda personerna som ska stå på hyresavtalet ska uppfylla de grundkrav som Salabostäder har.

5.2 Inskrivning på befintligt avtal

Något av följande ska gälla för att en person ska kunna skrivas in på ett befintligt avtal:

- Personen är maka/make eller registrerad partner
- Personerna har varit sammanboende enligt folkbokföringen i minst tre år och lever under äktenskapsliknande förhållanden

Den tillkommande personen ska uppfylla de grundkrav som Salabostäder har. Poängen för den personen som läggs till i ett befintligt avtal nollställs.

6 Förtur till bostad

Salabostäder har inga separata förtursköer men Salabostäder kan bevilja förtur i vissa fall där bostadsföretaget har en viktig roll som samhällsaktör i Sala.

Det är inom nedanstående tre områden som Salabostäder ger förtur:

- Via ett samverkansavtal med Sala kommun, får kommunen lägenheter för att hjälpa och stödja personer med bostadssociala behov. Antalet bestäms i avtalet.
- Näringslivsförtur beviljas då du fått arbete i Sala och pendlingsavståndet är mer än 1,5 timme enkel väg från ort till ort. För att få möjlighet till näringslivsförtur ska du dessutom fått en tillsvidare tjänst eller provanställning på minst sex månader med möjlighet till tillsvidareanställning. Arbetet ska vara minst 75 procent. Du behöver även vara folkbokförd på adressen, vilket är ett krav för att få näringslivsförtur. Det kommer att skrivas in i hyreskontraktet och innebär att hyreskontraktet kan bli uppsagt om det visar sig vid kontroll att detta inte är uppfyllt. Din ansökan om förtur ska ha kommit in till oss innan du påbörjat din anställning eller senast en månad efter att du påbörjat din tjänst i Sala. Senare inkomna ansökningar behandlas inte.
- Där befintlig hyresgäst blivit beviljad bostadsanpassning men där denna inte är lämplig att utföra i den befintliga bostaden. Hyresgästen erbjuds då en annan tillgänglig bostad.

Förtur är ingen akut lösning. Har du beviljats förtur innebär det inte att du får en bostad direkt eller att du är garanterad en bostad. En beviljad förtur är giltig till dess att du får ett erbjudande förutsatt att du fortfarande uppfyller kraven för förtur. Tackar du nej till den lägenhet vi erbjuder är din förtur förbrukad.

7 När du har ett hyresavtal

När du är befintlig hyresgäst kan du välja att andrahands uthyra din lägenhet, byta lägenhet med någon annan eller att överlåta ditt hyreskontrakt under nedanstående premisser.

7.1 Andrahandsuthyrning

Salabostäder tillämpar hyresnämndens principer för andrahandsuthyrning. Det krävs att du som hyresgäst har **beaktansvärda skäl** att hyra ut din bostad i andra hand.

- Tillfälligt arbete/studier på annan ort eller utomlands. (Arbetsgivarintyg eller studieintyg erfordras.)
- Särskilda familjeförhållanden. (Hyresgäst vill prov bo i ett parförhållande i de fall de inte bott tillsammans tidigare. En kopia av den blivande sambons hyresavtal/köpekontrakt lämnas för att styrka din ansökan.)
- Längre utlandsvistelse. (Gäller minst fyra månader utomlands och kopia av biljett lämnas för att styrka din ansökan.)
- Ålder eller sjukdom. (Om hyresgäst läggs in på sjukhus eller annat tillfälligt boende på grund av ålder eller sjukdom. Läkarintyg erfordras.)

Andrahandshyresgästen måste uppfylla Salabostäders grundkrav för störningsfritt boende, skulder och betalningsanmärkningar. Skriftligt godkännande av Salabostäder krävs för att få hyra ut lägenheten i andra hand innan andrahandsuthyrningen påbörjas. Ansökan beviljas normalt i sex månader.

Om en olovlig andrahandsuthyrning har skett kan hyresgästen bli vräkt/avhysas och därmed klassas det som en misskött relation. Det kan innebära att du inte får hyra någon lägenhet av Salabostäder inom två års tid efter detta. Regelbundna kontroller görs i Salabostäders bestånd.

Förstahandshyresgästen ansvarar för att hyrorna betalas i tid samt att inga störningar sker. Salabostäder rekommenderar att första- och andrahandshyresgästen tecknar ett hyresavtal sinsemellan. Läs mer på www.hyresgastforeningen.se

Du kan aldrig överta ett förstahandskontrakt om du hyr i andrahand.

7.2 Direktbyte av lägenhet

När du är hyresgäst hos Salabostäder (och bott i lägenheten i minst ett år) kan du byta din hyresrätt mot en annan hyresrätt (bifoga kopia av hyresrätt).

Direktbyte beviljas under förutsättningarna att du avstår din hyresrätt i syfte att skaffa en annan bostad och att båda parter avser att bosätta sig permanent i respektive bytesobjekt.

Bilplats följer inte med vid lägenhetsbyte.

Vid direktbyte ska direktbytesblankett fyllas i och lämnas till vår kundtjänst..

Innan bytet kan ske ska besiktning utföras och eventuella skador ska betalas eller åtgärdas innan bytet kan ske. I den nya lägenheten hos Salabostäder kan du inte göra anspråk på

reparationer, tapetbyten eller målning. Direkta fel åtgärdas av Salabostäder. Avtalen ska vara påskrivna innan bytet kan ske.

Efter genomfört direktbyte nollställs köpoäng för båda parter.

I Jordabalken 12 kap § 35 finns mer information om byte.

7.3 Överlåtelse av hyresavtalet

Det måste finnas godtagbara skäl till att kunna överlåta sitt hyresavtal. Du måste även ha ett gemensamt och permanent hushåll tillsammans med den aktuella personen som du vill överlåta lägenhetskontraktet till. Personen måste ha varit skriven på adressen och bott tillsammans med dig under minst tre års tid. Överlåtelsen kan tidigast ske två kalendermånader efter att en komplett ansökan inkommit till Salabostäder.

Överlåtelse kan aldrig ske om du avser att bo kvar i lägenheten. En inneboende har inte rätt att ta över hyresavtalet och en vän kan aldrig klassas som närstående i detta avseende.

Vid överlåtelse av hyresavtal kontaktas kundtjänst för att skriva ett nytt hyresavtal.

Följande grundkrav måste uppfyllas för att överlåtelse ska kunna genomföras:

- Separation – en avtalsinnehavare: Den som ska överta lägenhetskontraktet ska ha varit folkbokförd på samma adress i minst tre år och kontroll från folkbokföringen kommer att genomföras. Insamlade köpoäng nollställs för den som tar över lägenhetskontraktet och måste samtidigt uppfylla grundkraven.
- Separation – två avtalsinnehavare: Om två parter står på avtalet kan den ena välja att säga upp avtalet. Den kvarboende hyresgästen kan då ta över hyresavtalet förutsatt att den uppfyller grundkraven.
- Dödsfall: Vid dödsfall kan make/maka alltid ta över hyresavtalet. Vid dödsfall där den bortgångne står själv på avtalet kan överlåtelse ske förutsatt att den kvarstående varit folkbokförd på samma adress i tre år. Överlåtelser sker förutsatt att grundkraven är uppfyllda. Vid dödsfall får kvarboende behålla sina poäng.
- Överlåtelse till närstående: När en hyresgäst inte längre behöver sin lägenhet kan den överlåta den till en närstående som hyresgästen varaktigt vart sammanboende med i tre år och som är folkbokförd på samma adress under denna tid.

8 Uppsägning av hyresavtal

Uppsägning av ett lägenhetskontrakt ska ske tre kalendermånader innan avflyttning. Det finns några undantag där vi frångår den normala uppsägningstiden:

- När du flyttar inom Salabostäder kan du eventuellt flytta efter två månader. Det beror på när din nya bostad är tillgänglig.
- Vid dödsfall är uppsägningstiden en hel kalendermånad för personens dödsbo. Dödsfallsintyg med tillhörande släktutredning ska uppvisas. Uppsägningen ska vara påskriven av samtliga dödsbodelägare.
- Vid flytt till service-/äldreboende är uppsägningstiden en hel kalendermånad.

Vid uppsägning av hyresavtal undertecknas avflyttningsbekräftelsen ”Uppsägning av hyresavtal” och aktuella kontaktuppgifter lämnas till Salabostäder.

Den första i nästkommande månad blir startdatum för den månad som anges som uppsägningsmånad.

Om det finns två parter på avtalet, och den ena vill säga upp sin del av kontraktet, tillämpas tre kalendermånader i uppsägningstid. Detta gäller om ni inte själva kommit överens om annat. Detta gäller även om den andra personen blivit erbjuden att teckna ett nytt lägenhetskontrakt.

Nycklar lämnas in senast kl. 12 första vardagen efter att kontraktet upphört. En godkänd städbesiktning ska då vara utförd av oss.

Om den avflyttande samt den inflyttande hyresgästen kommer överens om inflyttningsdatum som inträffar på annan tid än månadsskifte, ombesörjer inte Salabostäder städbesiktningen utan detta sker mellan av- och inflyttande hyresgäst. Ev. brister i städning löses mellan den in- och avflyttande hyresgästen, utan Salabostäders medverkan. Vid inflyttningsöverenskommelse mellan hyresgäster lämnar utflyttande en lägenhetsnyckel till inflyttande hyresgäst. Övriga nycklar lämnas till Kundtjänst för avstämning mot nyckelkvittensen. Dessa nycklar kvitteras ut av inflyttande hyresgäst.

Om den inflyttande hyresgästen flyttar in tidigare och har kommit överens med den utflyttande hyresgästen om detta, regleras eventuell hyra mellan de båda hyresgästerna utan inblandning av Salabostäder. Det är den som står på kontraktet som innehar ansvaret för lägenheten. Detta innebär att om tillträde sker tidigare för den inflyttande hyresgästen, så innehar den avflyttande hyresgästen ansvarsbördan för bostaden fram till att den inflyttande hyresgästens kontrakt börjar gälla.

9 Besiktningar

Salabostäder tillämpar tre former av besiktningar:

En avflyttningsbesiktning bokas så snart lägenhetskontraktet sägs upp. Normalt genomförs en avflyttningsbesiktning inom en till två veckor efter uppsägningen. Vid besiktningen bedöms normal och onormalt slitage. Onormalt slitage ska åtgärdas inom uppsägningstiden. Om detta inte har skett debiteras kostnaderna den avflyttande hyresgästen. Kostnaden beräknas efter Sveriges Allmännyttas riktpislista.

I samband med uppsägningen bokas en förhandsbesiktning. Salabostäder besiktar flyttstädningen så att lägenheten är i godkänt skick vid återlämnandet. Om städningen inte blir godkänd och det finns tid kan avflyttande hyresgäst ges möjlighet att städa om lägenheten. Måste en städfirma tillkallas debiteras den avflyttande hyresgästen.

Omflyttningsbesiktning ska bokas omgående då hyresgästen ska flytta inom Salabostäders bestånd. En omflyttningsbesiktning är detsamma som en avflyttningsbesiktning men ev. kostnader för onormalt slitage ska regleras **inom sju kalenderdagar** för att den avflyttande hyresgästen ska få skriva på det nya avtalet.