

Policy och uthyrningsregler

För dig som vill hyra eller hyr lägenhet av Surahammarshus Förvaltnings AB

Surahammarshus Förvaltnings AB ett allmännyttigt bostadsföretag ägt av Surahammars kommun. Surahammarshus ska på affärsmässiga villkor erbjuda ett tryggt, attraktivt och hållbart boende för alla.

Söka bostad

Surahammarshus använder ett digitalt uthyrningsprogram och alla våra lediga bostäder, garage samt parkeringsplatser presenteras på vår hemsida; www.surahus.se

Via hemsidan registrerar sig bostadssökande och söker själv aktivt önskad bostad.

Sökanden som inte har tillgång till internet är välkommen att kontakta uthyrningen på Surahammarshus via telefon 0220-46770.

Den medboende/ medsökande måste skapa eget konto i vår digitala bostadskö.

Vi utgår från 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.

Kundbedömning

Från 16 års ålder kan man registrera sig som sökande.

För att kunna intresse anmäla sig och teckna lägenhetskontrakt måste man ha

* fyllt 18 år

* giltig inkomst gällande minst 6 månader räknat från inflyttningdagen för att betala hyran.

Sökanden får inte ha hyresskulder eller andra anmärkningar. Den sökande har också ett eget ansvar att ansökan innehåller de uppgifter som behövs för att Surahammarshus ska kunna göra en bedömning, och godkänna sökande som kund.

Sökande ska vara den som avser att bo i lägenheten och då folkbokföra sig på adressen. Som kund kan Du endast vara kontraktsinnehavare för en lägenhet.

Sök lediga lägenheter

Du anmäler dig till den lägenhet som stämmer bäst överens med dina önskemål. Du kan lämna intresse på max fem objekt samtidigt. Varje lägenhet publiceras under minst fem dagar.

Gå på visningar

När du blir erbjuden att gå på lägenhetsvisning ska du bekräfta via mail om du kan komma eller inte. Om du inte svarar på kallelsen vid tre tillfällen under en tolv månadersperiod kommer du få din kötid nollställd. Likaså om du vid tre tillfällen under en tolv månadersperiod svarar att du inte längre är intresserad av lägenheten innan visning trots din intresseanmälan, kommer du att få din kötid nollställd.

Lägenhetsvisningar sker alltid under kontorstid. Erbjudande till lägenhetsvisning kan gå till flera sökande.

Om du har blivit kallad på visning men inte kommer på utsatt tid, nollställs din kötid efter tre visningar (under en tolv månadersperiod) om du inte har giltig frånvaroorsak.

När du har varit på lägenhetsvisning får du bara tacka nej till lägenheter tre gånger, sedan nollställs din kötid. Därför är det viktigt att du bara anmäler ditt intresse för de lägenheter du verkligen är intresserad av.

Tilldelning av kontrakt

Du som har stått längst i kön och har fått godkänd inkomstkontroll, har goda referenser samt inga anmärkningar enligt kreditupplysningen får erbjudande att teckna hyresavtalet. På begäran måste du visa en uppsägningsbekräftelse från nuvarande hyresvärd. Från det att du har blivit erbjuden kontraktsskrivning har du fem arbetsdagar på dig att underteckna ditt kontrakt och returnera till oss. Om kontraktet inte returneras inom avsatt tid går erbjudandet till annan sökande.

Då du tecknat lägenhetskontrakt *nollställs* din kötid.

Du förlorar din kötid när:

- du ångrar dig efter att kontraktet är undertecknat
- du inte har loggat in dig på hemsidan inom en tolv månadersperiod för att hålla ditt konto aktivt
- du har anmält ditt intresse på lägenhetsvisning tre gånger men inte kommer på utsatt tid inom en tolv månadersperiod om du inte har en giltig frånvaroorsak
- du inte har meddelat oss innan visning att du inte kan komma tre gånger inom en tolv månadersperiod om du inte har en giltig frånvaroorsak
- du har varit på lägenhetsvisning och tackat nej tre gånger under en tolv månadersperiod

1. Villkor för att få hyra bostad

Det finns 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 Surahammarshus eller någon annan hyresvärd.

Du har inga betalningsanmärkningar eller oreglerade skulder de senaste 12 månaderna.

Du ska ha goda referenser.

Du som avtalsinnehavare ska bo och vara folkbokförd i lägenheten.

Antal personer som ska bo i lägenheten, se stycket om *Antal personer som bor i lägenheten*

Du kan endast vara avtalsinnehavare på ett förstahandskontrakt gällande en lägenhet.

Andrahandsuthyrning är inte tillåten.

Du ska ha en gällande hemförsäkring under hela kontraktstiden.

Du ska ha ett gällande el-avtal från och med avtalsdatum.

Inkomstvillkor

På begäran ska du skriftligen inkomma med intyg om **nettoinkomst** som är minst **hyreskostnaden + normalbelopp/månad** i samband med att hyresavtalet undertecknas.

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.

Godkända inkomster och bidrag

Surahammarshus godkänner följande inkomster för att kunna skriva ett hyresavtal. Dessa ska på begäran skriftligen styrkas och där det är nödvändigt kan lönespecifikationer och/eller utbetalningsavier 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)
- Studiebidrag och studielån

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 Surahammarshus eller andra hyresvärdar får finnas för att få erbjudande om tecknande av hyreskontraktet.
- 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.

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 sex 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 sex månaderna. Om det finns befintliga skulder till Surahammarshus måste dessa betalas först innan du kan få en ny lägenhet.

Din tidigare relation med Surahammarshus

Det är viktigt att du skött din relation med Surahammarshus. Finns det något att anmärka på kan du nekas att skriva avtal.

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 Surahammarshus AB vill förhindra osunda boendeförhållanden och dessa riktlinjer prövas när du erbjuds lägenhet.

Lägenhet	Max antal personer
1 rum och kokvrå/kök	2 vuxna + 1 barn
2 rum och kokvrå/kök	2 vuxna + 2 barn
3 rum och kök	2 vuxna + 4 barn
4 rum och kök	2 vuxna + 5 barn

Tabell 1: Maxantal personer per lägenhetstyp

Följande räknas till en misskött relation:

- Vanvård av lägenheten
- Allvarliga störningar mot andra hyresgäster
- Olovlig andrahandsuthyrning
- Hot/Våld mot Surahammarshus personal
- Hot/Våld mot annan hyresgäst
- Verkställd avhysning
- Övergiven lägenhet
- Osanningsenligt intygande

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 Surahammarshus genomför vi en intern kontroll av hyresinbetalningar och skötsel.

2. Hyresavtal

Surahammarshus kontaktar dig via telefon eller mail/brev om du tilldelas lägenheten. Från det har du fem arbetsdagar på dig att skriva under hyresavtalet. Under denna tid är det ditt ansvar att vara tillgänglig om du tackat ja till en lägenhet. Surahammarshus 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 under avtalet så har din kötid nollställts och du har då inte möjlighet att få tillbaka den. Om hyresavtalet är påskrivet och du vill ångra dig, gäller ordinarie hyresregler dvs tre månaders uppsägningstid.

3. Förtur till bostad

Surahammarshus har inga separata förtursköer.

När du har ett hyresavtal

Andrahandsuthyrning

Surahammarshus tillåter inte andrahandsuthyrning.

Efter 1 oktober 2019 kommer du att bli avhyst utan varning vid andrahandsuthyrning.

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 Surahammarshus.

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 prövning av ärendet.

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. Kötid nollställs för den som tar över lägenhetskontraktet och måste samtidigt uppfylla 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 sin tid kö.

4. Uppsägning av hyresavtal

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

- Vid dödsfall är uppsägningstiden en hel kalendermånad för personens dödsbo.
- Vid flytt till service-/äldreboende är uppsägningstiden en hel kalendermånad.

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

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

Nycklar lämnas in senast kl. 12 första vardagen efter att kontraktet upphört. Lägenheten med tillhörande utrymmen ska lämnas väl avstädad. Om hyresvärden inte godkänner städningen vid besiktning kommer ni att tillföras de omkostnader som uppkommer.

5. Skötsel av lägenhet och tillhörande balkong/altan/uteplats

Du ska vårda din lägenhet med tillhörande balkong/altan/uteplats väl. Balkong/altan/uteplats ska skötas i enlighet med lägenheten. Dessa ytor är inte avsedda för förvaring av saker och skräp. Om det inte följs kan det ligga till grund för uppsägning av ditt hyreskontrakt.

Utförlig information om detta finns i Surahammarshus Utemiljöpolicy.

6. Besiktningar

Surahammarshus tillämpar tre former av besiktningar:

En förhandsbesiktning bokas så snart lägenhetskontraktet sägs upp. Normalt genomförs en avflyttningsbesiktning inom en till två veckor efter uppsägningen. Vid besiktningen bedöms normal och onormalt slitage. Eventuella påpekanden skall vara åtgärdade för godkännande i samband med avflyttningsbesiktning.

I samband med uppsägningen bokas en avflyttningsbesiktning. Surahammarshus besiktar flyttstädningen så att lägenheten är i godkänt skick vid återlämnandet. Om städningen inte blir godkänd måste en städfirma tillkallas och den avflyttande hyresgästen debiteras. Onormalt slitage ska åtgärdas inom uppsägningstiden. Om detta inte har skett debiteras Surahammarshus kostnader för återställande dig som avflyttande hyresgäst.

Omflyttningsbesiktning ska bokas omgående då hyresgästen ska flytta inom Surahammarshus 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.