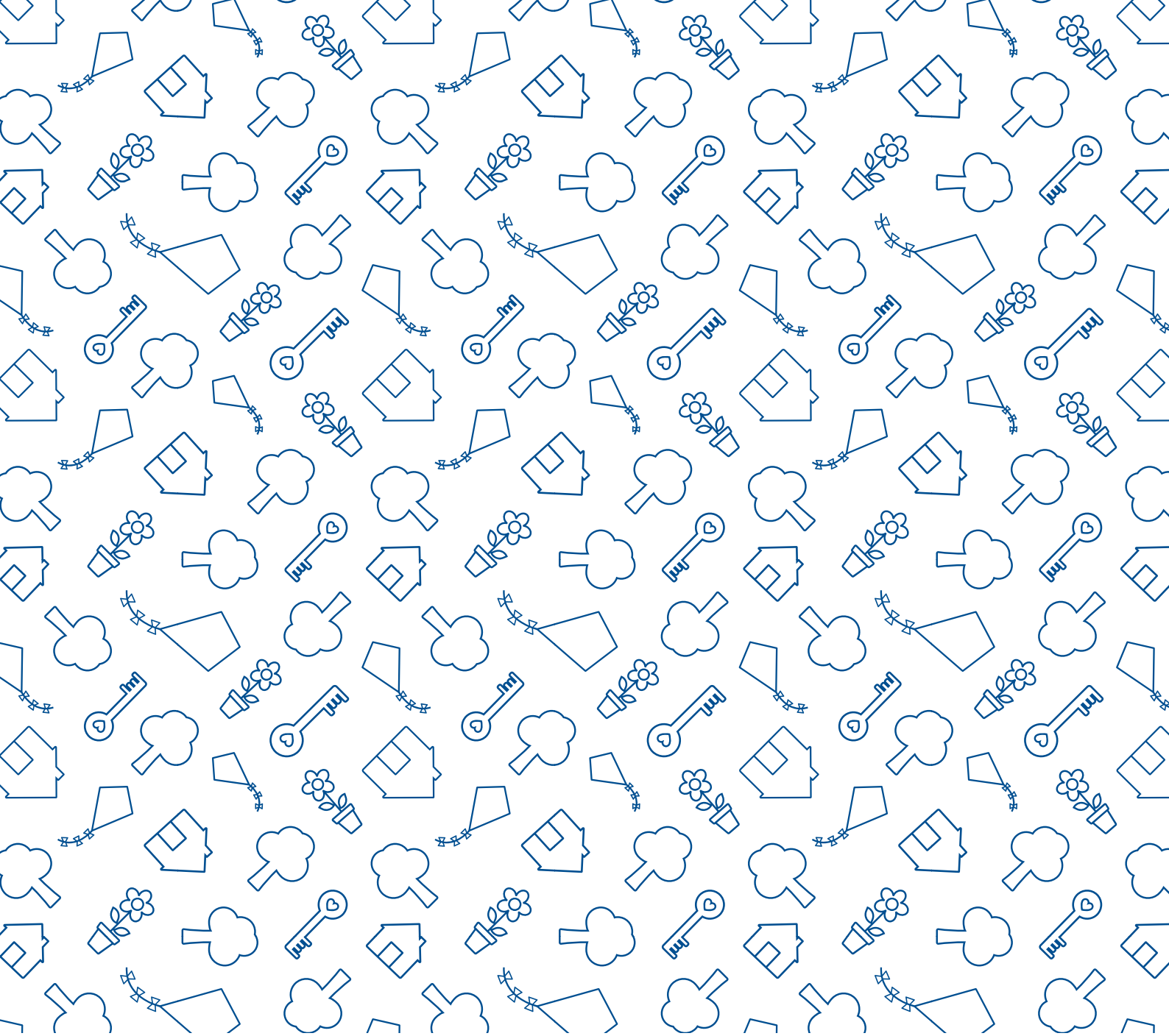


# Uthyrnings-regler

BOSTADS BOLAGET

# 1. Bostadskö

För att kunna söka lägenhet hos Västerviks Bostads AB måste du registrera dig som bostadssökande i vår bostadskö. Du måste ha fyllt 16 år (18 år för att få stå på ett eget kontrakt) och du måste ha ett svenskt personnummer för att kunna registrera dig i bostadskön via vår webbplats: www.bostadsbolaget.vastervik.se. Har du ingen dator är du välkommen att kontakta vår Bobutik.

Bostadsbolaget kommunicerar i huvudsak med alla bostadssökande via e-post, sms och telefon. Det åligger därför dig som sökande att upprätthålla korrekta kontaktuppgifter i din profil på Mina sidor.

## Köpoäng

Du får en poäng/dag från den dag du anmäler dig som bostadsökande och det finns inga andra sätt att skaffa sig fler poäng. Poängen är personliga och kan inte överlåtas eller läggas ihop med någons annans poäng för att få ett större saldo. Du som har ett hyreskontrakt hos Bostadsbolaget får en poäng/dag ifrån det datum som avtalet tecknades.

Det finns två undantag för när köpoäng kan överlåtas:

- Vid dödsfall kan köpoäng överlåtas till make, maka, registrerad partner eller någon den avlidne varit varaktigt sammanboende med i minst tre år under äktenskapslika förhållanden.

- Köpoäng kan också överlåtas till make, maka, registrerad partner eller någon du varit varaktigt sammanboende med i minst tre år under äktenskapslika förhållanden, om du permanent flyttar till vård- och omsorgsboende.

Kontroll sker i båda fallen mot folkbokföringen och kvarstående part måste ansöka om övertagande av köpoäng inom två år från dödsfallet eller flytten. Intyg lämnas till Bobutiken.

För att behålla dina köpoäng måste du vara aktiv i Bostadsbolagets bostadskö. Det betyder att du måste logga in på Mina sidor minst en gång var tolfte månad för att få behålla dina köpoäng. Gör du inte detta så kommer du att tas bort ifrån vårt system. Om du redan har ett hyresavtal med oss uppdateras köpoängen automatiskt. Bostadsbolaget skickar ut påminnelser till den e-postadress du har angett på mina sidor. Det är ditt ansvar att kontrollera att dina kontaktuppgifter på Mina sidor stämmer.

# 2. Sök lägenhet

Bostadsbolagets lägenheter hyrs ut via hemsidan: www.bostadsbolaget.vastervik.se

När du ställt dig i bostadskön kan du göra en intresseanmälan på de lediga objekt som annonseras på hemsidan. Du gör detta inloggad på Mina sidor. En uppsagd lägenhet finns tillgänglig på vår hemsida i sju dagar. Du kan anmäla intresse på max fem lägenheter åt gången.

Hur många köpoäng som behövs beror på vilka som gör en intresseanmälan på just det objektet. 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.

När anmälningstiden för en lägenhet är över tas den bort ifrån hemsidan. Vi kommer då att kontakta de som är aktuella och uppfyller våra krav via telefon, sms eller e-post för en visning av lägenheten.

Lägenheten visas av Bostadsbolagets fastighetsskötare och efter visning ska du höra av dig till Bobutiken för att ge ett besked om du är intresserad av att hyra lägenheten, detta ska ske senast kl. 12.00 dagen efter visning. Den som blir beviljad en lägenhet kommer bli kontaktad av Bobutiken. Om besked uteblir så går Bobutiken vidare med den person som står näst på tur. Om alla tackar nej så kommer en ny visning att hållas för de personer som står näst på tur.

Har du blivit erbjuden lägenheten måste du kunna styrka (vid förfrågan) att du har en inkomst som uppfyller Bostadsbolagets inkomstskrav. Kan du inte styrka detta inom överenskommen tid erbjuds lägenheten till annan sökande.

Om du tackar ja till att hyra en lägenhet och sedan ångrar dig innan du hunnit skriva på kontraktet så annulleras det. Men om vi hunnit skriva ut avtalet från vårt marknadssystem så har du automatiskt avaktiverats i bostadskön och dina köpoäng har nollställts. Vill du då fortsätta stå i kön så måste du kontakta Bobutiken för att aktivera dig i kön - köpoängen går dock inte att återställa. Om du ångrar dig efter att du skrivit på kontraktet så gäller ordinarie uppsägningsregler.

# 3. Grundkrav

För att få hyralägenhet hos oss så ställer vi vissa krav:

- Du ska vara myndig.
- Du ska ha svenskt personnummer.
- Du ska uppfylla Bostadsbolagets krav på inkomst.
- Du ska ha en gällande hemförsäkring.
- Du ska ha skött din relation med Bostadsbolaget.
- Du som avtalsinnehavare ska bo i och vara folkbokförd i lägenheten.
- Du ska uppfylla Bostadsbolagets krav gällande skulder och betalningsanmärkningar.
- På vår begäran ska du kunna visa upp goda referenser ifrån en eventuell tidigare hyresvärd.

Om du inte uppfyller Bostadsbolagets grundkrav så kommer du inte kunna teckna ett hyresavtal.

Fördjupad information om de olika grundkraven finns under kap.4.

BOSTADS BOLAGET

# 4. Fördjupning av våra grundkrav

### Du ska vara myndig
För att få ett kontrakt hos Bostadsbolaget ska du ha fyllt 18 år. Du kan bo i en egen lägenhet hos oss även om du är yngre än 18 år men då måste din vårdnadshavare stå på kontraktet.

### Svenskt personnummer
För att söka lägenhet och skriva avtal måste du ha ett svenskt personnummer. Du kan ställa dig i bostadskön även om du inte har ett svenskt personnummer men du kan inte få ett hyresavtal. Kontakta vår Bobutik om du vill ställa dig i vår bostadskö och inte har svenskt personnummer.

### Ha en god relation till Bostadsbolaget
Om du tidigare varit hyresgäst och misskött din relation med Bostadsbolaget kan du nekas att få en bostad. Vid misskött relation spärras du dessutom från att göra intresseanmälningar på Bostadsbolagets lägenheter. Varje ärende behandlas individuellt.

Med misskött relation menas:
- Olovlig andrahandsuthyrning
- Allvarliga störningar mot andra hyresgäster
- Vanvård i lägenhet
- Hot eller våld emot Bostadsbolagets personal
- Verkställd avhysning
- Osant intygande
- Misskötta hyresbetalningar

### Du ska ha en gällande hemförsäkring
Från och med avtalsdatum ska du ha en gällande hemförsäkring.

### Folkbokförd på avtalsadress
Den som står på hyresavtalet ska bo i och vara folkbokförd i lägenheten. Kontroller sker mot folkbokföringen. För gymnasieelever där föräldrar står på avtalet görs särskild prövning.

### Du ska uppfylla Västerviks Bostads AB krav på inkomst
Bostadsbolaget vill att du som hyresgäst ska kunna bo kvar i våra lägenheter och inte hamna i en 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 hyra lägenheten tillsammans ser vi på hushållets gemensamma inkomstnivå. Vi gör alltid en individuell bedömning i dialog med hyresgästen när det gäller inkomst och betalningsförmåga och för att säkerställa bedömningen görs alltid en kreditupplysning.

För bostäder i vårt bestånd där vi erhållit statligt stöd vid byggandet gäller följande. Vi ställer rimliga krav på den bostadssökandes ekonomi. Detta gör vi genom att kronofogdemyndigheten fastställda förbehållsbeloppet tillämpas. Förbehållsbeloppet fastställs årligen genom Kronofogdemyndighetens föreskrifter om bestämmande av förbehållsbeloppet vid utmätning av lön m.m. Vid bedömningen beaktas den sökandes disponibla medel, där även försörjningsstöd, bostadsbidrag och bostadstillägg kan ingå. Syftet är att säkerställa att boendekostnaden är ekonomiskt hållbar och att den bostadssökande har möjlighet att uppnå en skälig levnadsnivå.

# 5. Godkända inkomster och bidrag

Nedanstående inkomster är godkända för att skriva hyresavtal med Bostadsbolaget. Dessa ska skriftligen styrkas vid begäran.

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

- Tillsvidareanställning
- Annan typ av anställning - Visstidsanställning/vikariat/tillfälligt arbete/provanställning/projektanställning
- A-kassa - Minst 180 dagar kvar att få ut a-kassa
- Aktivitetsstöd/ersättning eller sjukersättning - förtidspension
- Pension eller äldreförsörjningsstöd
- Övriga ersättningar – Graviditets-, sjuk- och handikappersättning
- Kapitalinkomst - Räntor eller avkastning på eget kapital räknas som inkomst (inte likvida medel på bankkonto).
- Bostadstillägg - för pensionärer
- Bostadsbidrag och underhållsstöd - för ensamstående föräldrar och ungdomar under 29 år.
- Studielån och studiebidrag

# 6. Borgen

Borgen kan i undantagsfall användas när tveksamheter finns gällande betalningsförmåga. Skulder till Bostadsbolaget ska alltid vara reglerade. Bostadsbolaget gör sedvanliga kreditupplysningar på borgensmän.

# 7. Skulder och betalningsanmärkningar

Om du har skulder/betalningsanmärkningar till oss eller någon annan sker en individuell prövning av din möjlighet att hyra lägenhet hos oss.

# 8. Hyresavtal

Från det att Bostadsbolaget har kontaktat dig via telefon, sms eller e-post om att du tilldelats lägenheten, har du fyra arbetsdagar på dig att skriva under hyresavtalet. Det är ditt ansvar att vara tillgänglig när du tackat ja till en lägenhet. Undantag gäller endast om du i förväg meddelat

Bostadsbolagets uthyrare att det inte är möjligt på grund av speciella omständigheter. Bostadsbolaget har rätt att annullera avtalet och erbjuda lägenheten till nästa i kön om du inte skrivit under hyresavtalet inom överenskommen tid.

### Om ni är två som ska stå på avtalet

Om både du och din partner vill stå på avtalet måste du registrera din partner som medsökande innan intresseanmälan. Detta är speciellt viktigt i de fall då er sammanräknande inkomst krävs för att ni ska kunna få ett hyresavtal.

Registrera din partner som medsökande eller dig som medsökande till din partner i samband med att ni aktiverar er i Bostadsbolagets bostadskö eller ange detta i efterhand på Mina sidor. För att kunna stå som medsökande ska du vara make/maka registrerad partner eller ska leva sammanboende under äktenskapslika former. I undantagsfall kan förälder stå med på avtalet. Individuell prövning görs.

### Skrivas in på befintligt hyresavtal

För att en person i efterhand ska kunna skrivas in på ett befintligt hyresavtal ska något av följande gälla:

- Att personen är make/maka eller registrerad partner
- Att personerna varit sammanboende enligt folkbokföringsregistret i minst tre år och lever under äktenskapliga förhållanden

Den tillkommande personen ska uppfylla Bostadsbolagets grundkrav. Köpoängen för den person som läggs till i ett befintligt avtal nollställs.

## 9. Förturer

Vi erbjuder förtur i bostadskön när skäl föreligger utifrån vårt allmännyttiga uppdrag, ägarens krav eller enligt särskilda behov, exempelvis lämnar vi förtur till den som vill flytta till kommunen och har fått anställning här.

## 10. För dig som är hyresgäst

### Lägenhetsbyte

Har du ett hyresavtal med Bostadsbolaget kan du byta din hyresrätt mot ett annat boende. Förutsättningen för lägenhetsbyte är att du avstår från din nuvarande hyresrätt i syfte att skaffa annan bostad och att båda parter avser att permanent bosätta sig i respektive bytesobjekt.

Lägenheterna besiktas och eventuella skador betalas eller åtgärdas innan bytet kan ske. Om ett byte genomförs på oriktiga uppgifter kan hyresrätten förverkas, d.v.s. att du blir uppsagd från din lägenhet. Avtalen måste vara påskrivna innan tidpunkten för bytet. Vid byte av lägenhet nollställs dina köpoäng. Förutsättning för ett byte är ett skriftligt godkännande ifrån Bostadsbolaget.

Du kan läsa mer om byte i Jordabalken 12 Kap§ 35 och på Hyresgästföreningens hemsida.

Bilplats är eget avtal och följer inte med vid lägenhetsbyte

### Andrahandsuthyrning

Bostadsbolaget tillämpar hyresnämndens principer för andrahandsuthyrning. För att hyra ut sin lägenhet i andrahand krävs att man har något av följande skäl:

- **Tillfälligt arbete/studier** på annan ort (inte pendlingsbart avstånd). Arbetsgivarintyg eller studieintyg krävs.
- **Särskilda familjeförhållanden** ett skäl till detta kan vara när en hyresgäst vill provbo i ett par-förhållande. För att beviljas detta får man inte ha bott tillsammans tidigare. Om du ska provbo i en lägenhet ska du styrka din ansökan med en kopia på den blivande sambons hyresavtal/köpekontrakt.
- **Längre utlandsvistelse**, kopia på biljett krävs (minst 4 månader)
- **Ålder eller sjukdom** en hyresgäst kan ha beaktansvärda skäl om han eller hon läggs in på sjukhus eller annan tillfälligt boende på grund av ålder eller sjukdom, läkarintyg krävs.

Skriftligt godkännande krävs ifrån Bostadsbolaget för att få hyra ut lägenheten i andra hand. Ansökan om andrahandsuthyrning görs på särskild blankett som finns i vår Bobutik. Ansökan beviljas normalt sex månader eller max ett år. Därefter kan man ansöka om förlängning.

Andrahandshyresgästen måste uppfylla våra grundkrav rörande skulder, betalnings-anmärkningar och goda relationer med Bostadsbolaget (se kap. 4).

Påkommen olovlig andrahandsuthyrning är skäl för vräkning/avhysning och klassas som en misskött relation med Bostadsbolaget vilket leder till att du inte har möjlighet att få en lägenhet hos oss de kommande två åren.

Förstahandshyresgästen ansvarar alltid för att hyror betalas in i tid och att störningar inte sker. Första och andrahandshyresgästen ska upprätta ett hyresavtal sinsemellan.

Som andrahandshyresgäst kan du aldrig överta ett hyresavtal.

### Överlåtelse

För att överlåta ditt hyresavtal måste du ha ett godtagbart skäl. Överlåtelse kan ske tidigast två kalendermånader efter det att en komplett ansökan är Bostadsbolaget tillhanda. Kontakta vår Bobutik för att göra en ansökan.

För att överlåtelse av hyresavtal ska godkännas måste den som övertar avtalet uppfylla Bostadsbolagets grundkrav.

### Separation - En part på avtalet

Den som vill överta hyresavtalet ska ha varit folkbokförd på samma adress i minst tre år, kontroll sker mot folkbokföringen. Insamlad köpoäng nollställs för den som tar över

hyresavtalet. Hyresgästen som övertar hyresavtalet ska uppfylla Bostadsbolagets grundkrav.

### Separation - två parter på avtalet
Om två parter står på avtalet kan den ena välja att säga upp avtalet. Han/hon har tre månaders uppsägningstid gentemot den andra parten. Den kvarboende parten måste kontakta Bostadsbolaget om han/hon vill bo kvar i lägenheten. I samband med separationen görs en bedömning om den part som ska bo kvar uppfyller Bostadsbolagets grundkrav.

### Dödsfall
Vid dödsfall där den bortgångne står ensam på hyresavtalet kan den kvarboende överta hyresavtalet om den kvarstående varit folkbokförd på samma adress under minst 2 år eller haft avsikt att sammanbo tillsvidare. Make/maka eller registrerad partner kan alltid överta hyresavtalet förutsatt att Bostadsbolagets grundkrav uppfylls. Kvarboende får behålla sina köpoäng.

### Överlåtelse till närstående
En hyresgäst som av någon anledning inte längre behöver sin lägenhet kan överlåta den till en närstående som han/hon varaktigt sammanbott med i tre år och som är folkbokförd på samma adress. För att överlåtelsen ska godkännas ska du som överlåter hyreskontraktet inte längre använda lägenheten. Du kan därför inte överlåta kontraktet och samtidigt bo kvar i lägenheten.

## 11. Uppsägning av lägenhet

- Uppsägningstiden är tre månader (räknat från och med kommande månadsskifte}
- Vid dödsfall är uppsägningstiden en månad (kan bara sägas upp av dödsbodelägare och intyg ifrån Skatteverket/begravningsbyrån ska uppvisas}. Sker uppsägningen senare än en månad efter dödsfallet, är uppsägningstiden tre månader.
- Uppsägningen ska vara Bostadsbolaget tillhanda senast den sista dagen i månaden för att räknas som uppsagd aktuell månad.
- Undantag görs endast då den siste infaller en helgdag. I dessa fall räknas uppsägningar som inkommer per post eller mejl följande vardag före kl. 12:00.
- Uppsägningen ska ske skriftligt på gällande hyresavtal eller via Mina sidor digitalt.
- Om den avflyttande samt den inflyttande hyresgästen kommer överens om att den inflyttande hyresgästen ska ta över lägenheten minst en månad (månadsskifte} tidigare kan en överenskommelse göras med Bostadsbolaget om att skriva om hyresavtalet till annat datum. Detta är en överenskommelse mellan in och avflyttande och kan göras under förutsättning att Bostadsbolaget godkänner detta.
- Om det finns två parter på avtalet och den ena säger upp avtalet, sägs hela avtalet upp. Om den andra parten vill behålla avtalet måste denne omgående kontakta Bostadsbolaget och göra anspråk på lägenheten. Den kvarboende parten måste uppfylla Bostadsbolagets grundkrav.
- Hyresgästen ansvarar för att boka avflyttningsbesiktning i god tid så nära avflyttningsdagen som möjligt.

## 12. Besiktningar

### Förbesiktning
Besiktningen bokas så snart som möjligt efter det att Bostadsbolaget tagit emot uppsägningen. Normalt genomförs förbesiktningen en till två veckor efter uppsägningen. En besiktningsman bedömer då normalt och onormalt slitage.

Onormalt slitage ska åtgärdas inom uppsägningstiden. Om det onormala slitaget inte åtgärdas debiteras den avflyttande hyresgästen vid utflyttningen.

Om den avflyttande hyresgästen ska flytta inom Bostadsbolagets bestånd, bokas omgående en förbesiktning. En förbesiktning 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 hyresavtalet.

### Avflyttnings- och städbesiktning
Besiktningen genomförs nära inpå eller på avflyttningsdagen när flyttstädningen är genomförd. En fastighetsskötare besiktar flyttstädningen, så att lägenheten är i godkänt skick vid återlämnandet. Blir inte städningen godkänd och det finns tid kvar för den avflyttande hyresgästen ges möjlighet att städa om. Måste städfirma tillkallas debiteras kostnaden avflyttande hyresgäst. Lägenheten ska vara utrymd och städad senast Kl. 10.00 första vardagen efter avtalets slutdatum. Nycklarna lämnas till fastighetsskötarna efter godkänd städbesiktning senast kl. 10.00.