

# UTHYRNINGSGREGLER

VALLONBYGDEN AB

2020-10-13



# Innehållsförteckning

## Innehåll

Inledning.....	3
Så här söker du lägenhet.....	4
Intresseanmälan och publicering av lediga lägenheter.....	4
Hyresavtalet .....	5
Uppsägning av lägenhet .....	5
Hyra ut i andrahand.....	5
Skäl för uthyrning .....	5
Godkännande .....	5
Sälja eller köpa hyreskontrakt är ett brott .....	6
Godkända anledningar till överlåtelse av hyresavtal .....	6
Krav för intern omflyttning.....	6
Boende per lägenhet .....	7
Lägenhetskö och köpoäng.....	7
Adressändring.....	8
Avregistrering av kunduppgifter .....	8
Medsökande.....	8
Förtur.....	8
Näringslivsförtur.....	8
Ordnad ekonomi.....	9
Goda referenser .....	9
Skulder och betalningsanmärkningar.....	9
Fordonsplatser.....	9
Uthyrningsregler fordonsplatser .....	10
P-platser .....	10
Garage .....	10
Uthyrningsregler lokaler och förråd.....	11
Att hyra kommersiell lokal .....	11
Att hyra förråd.....	11

## Inledning

Vallonbygden AB (Vallonbygden) uthyrningsregler gäller för alla som söker bostad hos oss, både nya och befintliga kunder. Utgångspunkten för våra regler är gällande lagstiftning och vår uttalade uppfattning.

Krav för att få bostad hos oss:

- Du ska ha fyllt 18 år vid hyresavtalets upprättande
- Du ska ha svenskt personnummer, vara folkbokförd i Sverige, vara EU-medborgare, vara nordisk medborgare eller ha permanent uppehållstillstånd.
- Du ska kunna betala hyran för den sökta bostaden och ska kunna styrka din inkomst. (I undantagsfall kan vi acceptera borgen.)
- Du får inte ha några hyresskulder. Vi accepterar betalningsanmärkningar gällande mindre belopp (max 50 000 kr) och person med beviljad skuldsanering där betalningar skötts utan anmärkning i 18 månader.
- Tidigare boenden ska ha varit störningsfria de senaste två åren.
- Ni kan endast ha ett bostadsavtal per familj och inom äktenskapet (make/maka, sambo/partner).
- Du måste ha en gällande hemförsäkring under hela din boendetid hos Vallonbygden. Visas upp senast vid nyckelutlämning.
- Du som bostadssökande måste delta på visningen av bostaden, eller ha sett den på annat sätt (via vänner/foton/video), innan du kan tacka ja till erbjudande om lägenheten.
- Vid anmodan måste du kunna styrka dina inkomster inom två dagar, annars förlorar du din plats i kön på aktuell lägenhet.
- Vallonbygdens bostäder är byggda för ett maxantal personer som får vara boende i bostaden samtidigt, se antal längre ner i dokumentet.

## Så här söker du lägenhet

Vi använder ett internetbaserat uthyrningsprogram och alla lediga lägenheter presenteras på vår hemsida. Via hemsidan registrerar du din ansökan och söker själv aktivt din lägenhet. Saknar du internet, kontakta vår uthyrningsavdelning så hjälper vi till. Som bostadssökande måste man vara aktiv och logga in på hemsidan minst en gång per år eller höra av sig till oss, i annat fall faller man bort ur kön.

## Intresseanmälan och publicering av lediga lägenheter

På hemsidan publiceras de lägenheter som är lediga för uthyrning. När du registrerat din intresseanmälan och loggat in, kan du anmäla ditt intresse för maximalt sex lägenheter samtidigt. Du ska bara anmäla intresse på de lägenheter som är tänkbara alternativ för dig. Lägenheterna ligger ute på vår hemsida **under 5 dagar** och det spelar ingen roll när under denna vecka som din intresseanmälan sker. Det är först när veckan är slut som kölistan på respektive lägenhet fastställs.

När en lägenhet publiceras på hemsidan är det fritt för inskrivna intressenter att boka sig på den. Bokning kan göras så länge lägenheten ligger på hemsidan.

När tiden för publicering gått ut, tas lägenheten bort från hemsidan. Det görs automatiskt vid midnatt efter sista publiceringsdatum. Handläggaren börjar därefter att arbeta med de intressenter som bokat sig på lägenheten.

De tre intressenter som har längst kötid i intresseregistret och som godkänts vid kundkontroll rangordnas från ett till tre och erbjuds visning av lägenheten efter kontakt från BoButiken.

En intressent kan maximalt boka sig på sex lägenheter samtidigt.

## Visning och tilldelning av lägenhet

De tre intressenterna kontaktas via mejl och erbjuds tid för visning. Intressenterna har därefter tre dagar på sig att svara på erbjudandet. Om en eller flera av intressenterna svarar ja på erbjudandet reserveras lägenheten till den som står först i rangordningen.

Reservation gäller max sju kalenderdagar och under den tiden ska ett kontrakt undertecknas. Om inte kontrakt tecknas inom sju dagar faller reservationen automatiskt och lägenheten går vidare till nästa intressent.

Intressent som fått tre erbjudanden och som inte hört av sig eller inte gått att nå, erbjuds inte fler lägenheter. Intressenten spärras från att boka nya lägenheter i sex månader.

Efter att lägenhetens publiceringstid gått ut erbjuds de 1-3 personerna med flest köpoäng en visning av lägenheten. I första hand visas lägenheten av befintlig hyresgäst, i andra hand visas lägenheten av Vallonbygdens medarbetare.

Svarar du inte inom angiven tid räknas det som ett nej-svar.

Intresseanmälan på respektive lägenhet försvinner automatiskt från din inloggning när vi skrivit kontrakt med dig eller någon annan. Om du inte är en av dem som fått kallelse till visningen, kan du själv när som helst avboka ditt intresse.

## Hyresavtalet

Avtalsteckning **görs digitalt via e-signering** eller i Vallonbygdens BoButik.

Du som står på hyresavtalet måste också vara den som bor i lägenheten. Du kan inte lägga till fler personer på hyresavtalet i efterhand. Bli du sambo och vill att personen ska stå på kontraktet, gör Vallonbygden en sedvanlig kreditkontroll och ett nytt kontrakt upprättas som bägge parter måste signera. Köpoängen nollställs för de personer som står på hyresavtalet.

### Uppsägning av lägenhet

För bostäder gäller tre månaders uppsägning med nedanstående undantag.

#### Uppsägning av lägenhet

- Uppsägningstiden för en lägenhet är tre kalendermånader (räknas alltid per den siste i månaden). Tidigare utflytt går att önska men kan inte garanteras.
- Uppsägningar ska vara Vallonbygden tillhanda senast den sista dagen i månaden för att kunna räknas som uppsagd aktuell månad. Undantag görs endast då den sista dagen i månaden infaller en helgdag. Då räknas uppsägningar som inkommer per post följande vardag. Uppsägning som lämnas till Vallonbygden BoButik följande vardag räknas inte.
- Vid dödsfall är uppsägningstiden en kalendermånad (kan bara sägas upp av dödsbodelägare, och intyg från skatteverket/begravningsbyrån ska uppvisas). Sker uppsägning senare än en kalendermånader efter dödsfallet, är uppsägningstiden tre kalendermånader.
- Uppsägning sker alltid skriftligt. Du kan även säga upp ditt avtal med Bank-ID via Mina sidor på [vallonbygden.se](http://vallonbygden.se)

### Hyra ut i andrahand

Om du inte har möjlighet att under en viss tid bo i din lägenhet kan du hyra ut den i andra hand. På så sätt behöver du inte säga upp lägenheten. En andrahandsuthyrning ska alltid godkännas av Vallonbygden.

### Skäl för uthyrning

Du kan endast hyra ut din lägenhet i andra hand om du tillfälligt ska **arbeta eller studera** på annan ort.

En skriftlig ansökan lämnas till Vallonbygden. Varje ansökan prövas särskilt, generella tillstånd lämnas inte.

Kopia på avtal mellan första- och andrahandshyresgästen lämnas till Vallonbygden.

### Godkännande

Inför en andrahandsuthyrning måste du tillsammans med den föreslagne andrahandshyresgästen få ett godkännande av Vallonbygden. Ni måste tillsammans besöka Bobutiken för genomgång av de bestämmelser som gäller senast 1 månad innan uthyrningen är tänkt att påbörjas. Du har ansvar för din andrahandshyresgäst

Du som förstahandshyresgäst är alltid ansvarig för bostaden och för att andrahandshyresgästen inte missköter sig i sitt boende samt för att hyresbetalningarna kommer in i tid. Detta gäller alltså även när du har din bostad uthyrd i andra hand.

Bryter andrahandshyresgästen mot de regler som finns riskerar alltså du som förstahandshyresgäst att bli uppsagd.

Andrahandsuthyrningen varar maximalt sex månader åt gången. Om du därefter vill fortsätta hyra ut i andra hand måste du lämna in en ny ansökan. Andrahandshyresgästen har ingen rätt att ta över hyresavtalet om du inte ska flytta tillbaka. Du säger då upp lägenheten enligt gällande hyresvillkor.

Du får inte ta ut en högre hyra än den du själv betalar. Ett tillägg för möbler och annan utrustning som ingår i upplåtelsen får inte överstiga 15 procent av den hyra som du betalar till din hyresvärd. Tillägg för andra nyttigheter som ingår i upplåtelsen, t.ex el, bredband och liknande, får inte överstiga de kostnader som du själv har. Hyr du ut hyresrätten i andra hand utan tillstånd riskerar du att bli av med ditt hyreskontrakt och tvingas flytta från lägenheten. Detsamma gäller om du hyr ut din hyresrätt i andra hand med tillstånd men med en högre hyra än du har rätt till.

Sälja eller köpa hyreskontrakt är ett brott

Det är ett brott att sälja eller köpa ett hyreskontrakt, till exempel att ta betalt för sin hyresrätt i samband med ett lägenhetsbyte. Det är också förbjudet att betala en hyresgäst, svartmäklare eller annan person för att få ett hyreskontrakt. Straffet för att sälja eller köpa ett hyreskontrakt är böter eller fängelse.

Godkända anledningar till överlåtelse av hyresavtal

- Separation – en person på hyresavtalet.

Den som vill överta hyresavtalet ska ha varit folkbokförd på samma adress i minst tre år. Kontroll sker mot folkbokföringen.

- Separation – två personer på hyresavtalet.

Om två personer står på hyresavtalet kan den ena välja att säga upp sin del. Den har tre kalendermånaders uppsägningstid gentemot den kvarboende personen.

- Vid dödsfall där den bortgångne står ensam på hyresavtalet kan den kvarboende överta hyresavtalet om den kvarstående varit folkbokförd på samma adress under minst tre år eller haft för avsikt att sammanbo tills vidare. Make/maka eller registrerad partner kan överta hyresavtalet, förutsatt att Vallonbygden grundkrav uppfylls.

Krav för intern omflyttning

Omflyttning betyder att man flyttar från en av våra lägenheter till en annan som också ägs av oss. Innan du blir erbjuden en ny lägenhet krävs att du bott i samma lägenhet i minst ett år utan betalningsanmärkningar eller störningar.

Inga störningar får ha förekommit de tolv senaste månaderna

Hyran för den nuvarande bostaden ska vara betald, liksom eventuella fakturaskulder innan ny lägenhet får sökas.

## Boende per lägenhet

Vallonbygden har riktlinjer i antal boende per lägenhet för att motverka trångboddhet enligt Boverkets normer. Som bostadsbolag arbetar vi för en sund boendemiljö, där alla medlemmar i hushållet ska kunna få möjlighet till en bra och rofylld boendemiljö. Nedanstående riktlinjer gäller för samtliga hyresavtal:

Boende per lägenhet

1 rok: max 2 personer

2 rok: max 4 personer

3 rok: max 5 personer

4 rok: max 6 personer

5 rok: max 8 personer

Antal personer i hushållet ska vara rimligt ställt i förhållande till lägenhetens läge, storlek, planlösning och utrustning. Bedömningen av hur många som får bo i lägenheten är ingen fast regel och undantag kan göras för föräldrar med många barn eller när lägenheten är större än normalt. Dessa undantag bedöms från fall till fall och kontraktssinnehavaren ska bo i lägenheten och vara folkbokförd på adressen.

## Lägenhetskö och köpoäng

Vem som får en lägenhet avgörs av kötiden. Vi använder ett internetbaserat uthyrningsprogram och alla lediga lägenheter presenteras på vår hemsida. Via hemsidan registrerar du din ansökan och söker själv aktivt din lägenhet. Saknar du internet, kontakta vår uthyrningsavdelning så hjälper vi till. Som bostadssökande måste man vara aktiv och logga in på hemsidan minst en gång per år eller höra av sig till oss, i annat fall rensas man bort ur kön.

Våra lägenheter fördelas i allmänhet via köpoäng (1 poäng/dag). Poängen försvinner vid tilldelning av lägenhet och du måste bo i din lägenhet i ett år innan du kan söka en ny lägenhet.

Den som fyllt 16 år kan ställa sig i lägenhetskön.

- Sökande får 1 poäng/dag.
- Poängen är personliga och kan inte överlåtas till annan sökande. Undantag i samband med dödsfall kan poängen överlåtas till maka/make eller registrerad partner/sambo.
- Det går inte att göra något för att få fler poäng än 1 poäng/dag.

**Via Bodirekt kan du få en lägenhet utan att stå i kö. Här publiceras lägenheter med kort datum och 'först till kvarn' gäller. I övrigt gäller sedvanliga krav för att hyra hos oss.**

Du kan på egen hand registrera eventuella önskemål, såsom exempelvis storlek eller bostadsområde, på vår hemsida. I och med att du registrerar dig som bostadssökande hos oss, godkänner du också att vi får lagra dina personuppgifter i vårt fastighetssystem och göra en kreditupplysning av dig som sökande och eventuell medsökande i samband med kontraktsskrivning.

## Adressändring

Det är ditt ansvar som blivande eller nuvarande kund/hyresgäst att se till att Vallonbygden har korrekta kontaktuppgifter till dig såsom **adress, e-post samt mobilnummer**.

## Avregistrering av kunduppgifter

- När du inte längre behöver en ny bostad kan du när som helst avregistrera din intresseanmälan.
- Om du i framtiden söker ny bostad är du välkommen att anmäla dig igen och börja om med ett nytt ködatum.
- Du måste vara inloggad för att kunna avregistrera dig.
- Om du inte varit aktiv under ett år kommer dina uppgifter automatiskt att tas bort ur vårt system.

## Medsökande

En kund i bostadskön har rätt att ha en medsökande. Medsökande är den som kunden anger ska bo tillsammans med honom/henne. Är du dock redan hyresgäst hos Vallonbygden och står ensam på ditt bostadsavtal idag kan du ej i efterhand lägga till en medsökande.

Medsökande har inte i egenskap som medsökande till en kund någon egen kötid. En sökande kan endast vara medsökande i en intresseanmälan och kan inte samtidigt ha en egen intresseanmälan registrerad.

## Förtur

**Kriterierna är:**

- Separation där man är folkbokförd på samma adress.
- Väsentligt ändrade behov av bostad, till exempel äldre som inte längre klarar trapporna.
- Vid dödsfall då behov av mindre bostad finns

## Näringslivsförtur

Riktas sig till den som fått en ny tillsvidareanställning hos befintligt företag inom Finspångs kommun och är folkbokförd i en annan kommun. Placeringsort ska ligga i Finspångs kommun. Skicka in din ansökan tillsammans med ett arbetsgivarintyg.



## Ordnad ekonomi

Hyran utgör normalt den största enskilda utgiftsposten för ett hushåll. Det är därför viktigt att det finns en tillräcklig och stabil inkomst. Vi utgår från Kronofogdens beslut om förbehållsbelopp (<https://www.kronofogden.se/Hurmycketfardubehalla.html>). Till din inkomst får du räkna ihop inkomster och ersättningar från:

- lön
- kapitalinkomst
- företagsinkomst
- pension, sjukpenning , sjukersättning, föräldrapenning
- a-kassa
- studiemedel, inackorderingstillägg
- bostadsbidrag, underhållsstöd
- av Finspångs kommun styrkt försörjningsstöd eller etableringsersättning

### Goda referenser

Du ska med hjälp av referenser kunna uppvisa att det inte förekommit störningar i tidigare boende och att du inte misskött hyresbetalningar. Observera att referenser äldre än två år inte godkänns.

### Skulder och betalningsanmärkningar

Du får inte ha några hyresskulder. Vi accepterar betalningsanmärkningar gällande mindre belopp (max 50 000 kr) och person med beviljad skuldsanering som skött sina betalningar under 18 månader.

En hyresgäst som tidigare förlorat sin hyresrätt och blivit uppsagd av oss erbjuds lägenhet tidigast efter:

- 3 år om uppsägning gjorts på grund av olovlig andrahandsuthyrning eller hyresskuld
- 3 år om uppsägning och förlorad hyresrätt skett på grund av störningar i boendet

Vi kan när som helst under uthyrningsprocessen ta kreditupplysning på den som söker.

## Fordonsplatser

Våra p-platser och garage kan endast hyras av dig som är hyresgäst hos Vallonbygden och ska ligga i anslutning till din bostad.

Det är separat kö till parkerings- respektive garageplats. Du måste uppdatera din köplats för parkerings- och garagekön en gång per år genom att logga in på Mina sidor på [vallonbygden.se](http://vallonbygden.se) i annat fall nollställs dina köpoäng.

Uppsägningstiden är 3 månader.

## Uthyrningsregler fordonsplatser

### P-platser

Ditt fordon måste rymmas i parkeringsrutan. Fordon längre än 5 m kommer att bötfällas.

Fordon som tar upp för stor plats förhindrar tillgängligheten för andra hyresgäster och försvårar yttre skötsel såsom gräsklippning.

### Garage

Garage är endast avsett för parkering av bilar och andra motorfordon och får ej användas som förrådsutrymme.

I de fall garageplatsen är tillgänglig för mer än en hyresgäst får ingen brandfarlig vätska finnas åtkomlig, eventuell reservdunk (max 5 liter) ska förvaras inlåst i bilen alternativt i låst plåtskåp. I enskilda garage gäller räddningstjänstens generella, vid varje tidpunkt gällande regler avseende förvaring av brandfarlig vätska. Oavsett typ av garage ska stor restriktivitet gälla avseende förvaring av brandfarlig vätska men även vad gäller materiel som är brännbara och kan förvärra situationen om en eldsvåda skulle uppstå.

- Garage ska hållas väl avstädat och fritt från emballage/uttjänta inventarier mm.
- Porten ska alltid hållas stängd och låst så fort garaget lämnas.
- Vid svårighet att låsa gör en felanmälan omgående!

Ovanstående regler är utformade för att minska risken för brand/inbrott och för att konsekvenserna ska bli mindre om det trots allt inträffar.

Vallonbygden har rätt att inspektera garagen en gång per år för att kontrollera att reglerna efterlevs.

Vår förhoppning är att dessa regler ska minska bristen på fordonsplatser och risken för brand i såväl våra garagebyggnader som bostäder.

### **Publicering och uthyrning:**

Fordonsplatsen publiceras på vår webbplats och är synlig för hyresgäster. När publiceringstiden gått ut skickar vi ett erbjudande till sökande hyresgäst med högst köpoäng. Hyresgästen har tre dagar på sig att svara ja/signera, eller svara nej. Om hyresgästen tackar nej skickas erbjudandet vidare till nästa sökande på tur.

## Uthyrningsregler lokaler och förråd

### Att hyra kommersiell lokal

Att hyra en lokal för en verksamhet (typ butik, kontor osv) innebär att parterna förhandlar om de villkor som ska gälla för hyresavtalet såsom hyra, avtalstider, ansvar för underhåll osv. Hyran ska vara marknadsmässig.

### Att hyra förråd

Till de allra flesta lägenheter finns ett källar- eller vindsförråd som hör till lägenheten. Detta ingår i hyran. I många hus finns också extra utrymmen som går att hyra.

Förråd och mindre lokaler erbjuds främst till hyresgäster i det bostadsområde som förrådet ligger i. Hyran är normalt fastställd sedan tidigare och följer den hyresjustering vi normalt gör varje år med Hyresgästföreningen.

Intresseanmälan till våra lokaler och förråd görs på [www.vallonbygden.se/\[länk\]](http://www.vallonbygden.se/[länk])

\* \* \*