

Riktlinjer för uthyrning Stiftelsen Karlstadshus

Uppdaterad: 2024-04-08

Dessa riktlinjer revideras en gång per år av Stiftelsen Karlstadshus.



Innehåll

Vår kö	3
Köpoäng.....	3
Grundkrav.....	5
Våra grundkrav i detalj	6
Andrahandsuthyrning	9
Inneboende	10
Du får inte bedriva hotellverksamhet.....	10
Lägenhetsbyte	10
Överlåtelse	11
Uppsägningstid.....	11
Kortare uppsägningstid	11
Visningsplikt	11
Besiktning och städkontroll.....	12

Vår kö

För att kunna söka lägenhet hos Stiftelsen Karlstadshus måste du registrera dig som bostadssökande i Stiftelsen Karlstadshus bostadskö. Det kan du göra från det att du fyllt 18 år. Stiftelsen Karlstadshus kommunicerar med de bostadssökande i huvudsak via mejl och telefon, därför åligger det dig som sökande att upprätthålla korrekta kontaktuppgifter i din profil på "Mina sidor" på www.stiftelsen-karlstadshus.se.

Företag och organisationer kan inte stå i bostadskö

Du kan registrera dig i följande köer:

- Lägenheter Du kan registrera dig och söka när du fyllt 18 år.
- Fordonsplatser Du kan registrera dig och söka när du fyllt 18 år
- Förråd Du kan registrera dig och söka när du fyllt 18 år.

Köpoäng

Du får 1 poäng per dag från den dag du anmäler dig som bostadssökande. Det finns inga andra sätt att skaffa sig fler poäng. Poängen är personliga och kan inte överlåtas eller läggas ihop med annan sökandes poäng för att få ett större saldo.

Till exempel kan inte en förälders/vårdnadshavares köpoäng överlåtas till dennes barn.

Det finns två undantag för när köpoäng kan överlåtas:

- Vid dödsfall kan köpoäng överlåtas till make, maka, registrerad partner eller någon som varit varaktigt sammanboende med den avlidne i minst tre år under äktenskapslika former.
- Köpoäng kan också överlåtas om make, maka, registrerad partner eller någon du varit varaktigt sammanboende med i minst tre år under äktenskapslika former flyttar till vård- och omsorgsboende.

Kontroll sker i båda fallen mot folkbokföringen och kvarstående part måste ansöka om övertagande av köpoäng inom ett år från dödsfallet/flytt till vård- och omsorgsboende. Intyg lämnas till bobutiken.

Köpoängen nollställs vid tilldelning av lägenhet, fordon och förrådsavtal

Dina köpoäng nollställs alltid i den kö där du tecknar avtal. Du behöver aktivera dig på nytt i kön för att börja samla nya poäng. Vid tecknande av lägenhetsavtal så tilldelas du en "tilldelningsspärr" på 9 månader. Det är först när den spärren släpps som du kommer kunna söka en ny lägenhet.

Aktivitetskrav

För att behålla dina köpoäng måste du vara aktiv i Stiftelsen Karlstadshus bostadskö, du behöver minst en gång var tolfte månad logga in på "mina sidor". Gör du inte det nollställs dina poäng och poängen kommer inte att kunna återställas.

Innan man riskerar att åka ur bostadskön så skickas det ut en påminnelse till din angivna e-postadress. Det är därför viktigt att du ser till att ha korrekta uppgifter på "mina sidor". Det ligger på dig som sökande att logga in på "mina sidor" minst var tolfte månad även om inte påminnelsen når dig av någon anledning.

Så söker du

Du kommer kunna se och söka lediga lägenheter från Stiftelsen Karlstadshus hemsida. Lediga lägenheter kommer även att kunna synas på Boplats Sverige.

Vanligtvis ligger lägenheterna ute i 7 dagar för intresseanmälan. I annonsen så står vilken dag som är sista anmälningsdag. Du som sökande kan ha max 5 pågående intresseanmälningar.

Visningserbjudande

När anmälningstiden gått ut kommer vanligtvis 5 personer att få ett erbjudande om visning. Kreditupplysning kommer göras på dig innan erbjudande om visning skickas. Klarar du inte kreditkontrollen kommer du inte få något erbjudande för visning av lägenheten. Erbjudande om visning skickas till din e-post som är angiven på "mina sidor". Du kan också se erbjudandet när du är inloggad på "mina sidor". I de lägenheter som är uthyrda så är det nuvarande hyresgäst som ansvarar för visningen. Det åligger dig som sökande att kontakta nuvarande hyresgäst för att boka en tid för visning. Övriga lägenheter visas av Stiftelsen Karlstadshus underhållssamordnare. I dessa lägenheter är visningstillfället en specifik dag och tid. Logga in på "mina sidor" för att se tiden.

I ditt visningserbjudande ser du vilken dag du senast behöver tacka ja till lägenheten. På vissa lägenheter kommer du även få möjlighet att tacka ja eller nej även till själva visningen.

Tilldelning

Sökande med flest köpoäng och som uppfyller Stiftelsen Karlstadshus grundkrav erbjuds lägenheten. Är det sökande som har samma köpoäng så kommer den sökande som gjorden sin intresseanmälan först blir erbjuden lägenheten. Kan man inte styrka grundkraven erbjuds lägenheten till nästa person i turordningen.

Grundkrav

För mer information om grundkraven nedan se "Våra grundkrav i detalj" sida 5. Uppfyller du inte grundkraven kan du inte få ett hyresavtal hos Stiftelsen Karlstadshus.

- Du ska vara myndig.
- Du ska ha svenskt personnummer.
- Du ska uppfylla Stiftelsen Karlstadshus krav på inkomst.
- Du ska uppfylla Stiftelsen Karlstadshus krav gällande skulder och betalningsanmärkningar.
- Du som avtalsinnehavare ska bo och vara folkbokförd i lägenheten.
- Ni som ska bo i lägenheten får inte vara fler än vad som är rimligt i förhållande till lägenhetens yta och planering.
- Du ska ha gällande hemförsäkring från det datum ditt avtal börjar.
- Du kan enbart ha ett hyresavtal.
- Du ska ha skött din relation med Stiftelsen Karlstadshus de senaste två åren.
- Du ska uppvisa goda referenser från tidigare hyresvärd.

Våra grundkrav i detalj

Du ska vara myndig

För att få ett hyresavtal ska du ha fyllt 18 år.

Du ska ha svenskt personnummer

För att få skriva avtal måste du ha ett svenskt personnummer. Du kan ställa dig i bostadskö även om du inte har ett svenskt personnummer och göra intresseanmälan, men du kommer inte kunna få något visningserbjudande. Så snart du fått ett svenskt personnummer kontaktar du vår bobutik för att registrera det på "mina sidor".

Krav på inkomst

Du ska kunna visa uppkomstintyg. Vi vill för både din och vår skull säkerställa att du kan betala hyran, därför ska du styrka dina inkomster minst sex månader efter inflyttningsdatum.

Följande inkomster är godkända hos Stiftelsen Karlstadshus:

- Lön från arbete/anställning/egen näringsverksamhet
- A-kassa
- Pension
- CSN
- Skattepliktiga ersättningar från Försäkringskassan (t.ex. aktivitetsersättning, sjukersättning, sjukpenning, föräldrapenning)
- Bostadsbidrag, bostadstillägg
- Försörjningsstöd som är styrkt av Karlstads kommun
- Inkomst från kapital kan godkännas efter en individuell prövning (Vi godkänner om du uppvisar ett sparkapital som motsvarar inkomstkravet under 24 månader.)

Du ska som ensamstående vuxen kunna visa upp att du har minst 6000 kr kvar när hyran är betalad. För sammanlevande makar och sambor är summan 10 000 kr kvar när hyran är betalad.

Är du redan hyresgäst hos Stiftelsen Karlstadshus?

Vill du byta till en dyrare lägenhet ska du inkomma med intyg på din inkomst, inte ha några betalningsanmärkningar inte ha upprepade störningar eller sen inbetalning av hyran de senaste 12 månaderna hos oss. Vid byte till billigare lägenhet gäller ovanstående men du behöver inte lämna intyg på inkomst. Du ska även ha bott i din nuvarande lägenhet minst 9 månader innan du kan göra intresseanmälan på ny lägenhet.

Krav gällande skulder och betalningsanmärkningar

Stiftelsen Karlstadshus tar kreditupplysning på alla som blir aktuella för ett hyresavtal för en lägenhet.

- Du får inte ha någon skuld till Stiftelsen Karlstadshus eller annan hyresvärd.
- Du får inte ha någon oreglerad skuld eller betalningsanmärkning från de senaste 12 månaderna.
- Om din kreditupplysning inte blir godkänt kommer du få en spärr på 5 år. Du kommer då inte kunna göra ytterligare intresseanmälningar. Om din skuld hos kronofogden betalas kan du kontakta bobutiken och visa ett kvitto på att skulden är betalad, din spärr kommer då att tas bort och du kan göra intresseanmälningar igen.

Du som kontraktssinnehavare ska bo och vara folkbokförd i lägenheten

Den som står på hyresavtalet ska bo och vara folkbokförd i lägenheten och ha lägenheten som sin permanenta bostad. Med permanentboende avses där du har den huvudsakliga dygnsvilan, minst fyra dygn per vecka. Vid dubbel bosättning avgör Skatteverket var du ska vara folkbokförd, beroende på din livssituation.

Alla hyresgäster ska ha ett bra och tryggt boende. Därför ska man inte bo fler i lägenheten än vad den är anpassad för. Ni som ska bo i lägenheten får inte vara fler än vad som är rimligt i förhållande till lägenhetens yta och planering.

Våra riktlinjer:

- Ett rum och kök <50 kvadratmeter maximalt tre personer.
- Två rum och kök <70 kvadratmeter maximalt fyra personer.
- Tre rum och kök <90 kvadratmeter maximalt sex personer.
- Fyra rum och kök <110 kvadratmeter maximalt åtta personer.
- Fem rum och kök <120 kvadratmeter maximalt tio personer.

Du bör ha gällande hemförsäkring

För att du ska skydda din privata egendom bör du från och med inflyttningsdatum ha en gällande hemförsäkring.

Varför hemförsäkring: Har du ingen hemförsäkring vid exempelvis brand eller vattenläckage kan det bli mycket kostsamt för dig. Du riskerar att förlora mycket pengar i sådana situationer när du behöver ersätta allt själv. Det som dessutom kan hända är om det är du som har orsakat branden och den har påverkat grannars bostäder, kan du bli skadeståndsskyldig och dömd för allmän vårdslöshet. Är det grannen som har orsakat branden och du står utan hemförsäkring är det fortfarande du som måste ersätta allting själv, varken grannens hemförsäkring eller annan fastighetsägares hemförsäkring täcker din bostad.

Du kan enbart ha ett hyresavtal

För att få ett nytt lägenhetsavtal hos Stiftelsen Karlstadshus ska alla tidigare lägenhetsavtal sägas upp. Detta inkluderar även avtal hos andra hyresvärdar.

Du ska ha skött din relation med Stiftelsen Karlstadshus de senaste två åren

Om du har misskött din relation med Stiftelsen Karlstadshus under de senaste två åren nekas du att skriva avtal. Vid misskött relation spärras du dessutom från att göra intresseanmälningar på Stiftelsen Karlstadshus lägenheter under två års tid.

Med misskött relation räknas:

- Olovlig andrahandsuthyrning
- allvarliga störningar mot andra hyresgäster
- vanvård av lägenhet
- hot och/eller våld mot Stiftelsen Karlstadshus personal eller samarbetspartners
- verkställd avhysning/uppsägning
- övergiven lägenhet
- osant intygande

Du ska uppvisa goda referenser från tidigare hyresvärd

Sökande ska vid förfrågan kunna visa goda referenser från tidigare egna boenden gällande exempelvis betalningar, störningar och skulder, samt styrka uppsägning av nuvarande hyresbostad. Referensen ska vara aktuell för de senaste 24 månaderna. Med goda referenser menar vi inga störningar eller betalningsanmärkningar. Är du redan hyresgäst hos Stiftelsen Karlstadshus gör vi internkontroll av hyresinbetalningar och skötsel. Om det är första boendet och referenser inte kan uppvisas görs bedömningen utifrån övriga grundkrav.

Två på hyresavtalet

För att kunna stå som medsökande ska du vara make/maka/registrerad partner, leva eller planera att leva sammanboende under äktenskapslika former.

Förturer

Förturer kan beviljas efter prövning, Stiftelsen Karlstadshus har enbart medicinsk förtur. Blir din förtur beviljad bevakar vi passande lägenheter och ger dig upp till två erbjudanden. Förturen gäller inte till särskilda bostadsområden. Om du inte svarar på erbjudandet eller om du har fått annat boende i Karlstad kommun kommer din ansökan makuleras.

Medicinsk förtur kan du söka om du har fått medicinska problem under tiden du bor i din nuvarande lägenhet. Dom medicinska problemen behöver vara permanenta och göra att du inte kan bo kvar i ditt nuvarande boende. Du behöver skicka in en skriftlig ansökan till Stiftelsen Karlstadshus tillsammans med läkarintyg som styrker ditt medicinska tillstånd.

Andrahandsuthyrning

Stiftelsen Karlstadshus tillämpar hyresnämndens principer för andrahandsuthyrning. Tillståndet är begränsat till viss tid och kan komma att förenas med villkor. För att hyra ut sin lägenhet i andra hand krävs att man har beaktansvärda skäl:

- Tillfälligt arbete/studier på annan ort (ej pendlingsbart avstånd) eller i ett annat land. Arbetsgivarintyg eller studieintyg krävs.
- Särskilda familjeförhållanden, exempelvis när en hyresgäst vill provbo i ett parförhållande. 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.
- Vårdnadshavare boende på annan ort beviljas hyra ut till minderåriga barn som studerar vid gymnasieskola i Karlstad. Syftet med kontraktet är att upplåta lägenheten under minderårigs studier. Vid kontraktsskrivning avsägs besittningsskydd. Kontraktet gäller under studier vid gymnasieskola under max fyra år.
- Ålder eller sjukdom. En hyresgäst kan ha beaktansvärda skäl om han eller hon läggs in på sjukhus eller annat tillfälligt boende på grund av ålder eller sjukdom. Läkarintyg krävs.

Skriftligt godkännande krävs från Stiftelsen Karlstadshus för att hyra ut lägenheten i andrahand. Ansökan beviljas normalt för 6 månader eller max ett år. Som andrahandshyresgäst kan du aldrig överta hyresavtalet.

Hyran vid andrahandsuthyrning får inte vara högre än den som förstahandshyresgästen betalar, plus vissa tillåtna tillägg. Hyresgästen får göra påslag för sina kostnader för sådana nyttigheter som ingår i andrahandsuthyrningen, men som inte ingår i den hyra som förstahandshyresgästen betalar. Det kan exempelvis vara kostnader för el, bredband och tv-kanaler. Sådant tillägg får inte överstiga hyresvärdens kostnader för dem. Om förstahandshyresgästen hyr ut lägenhet med möbler och annan utrustning, t.ex. köksutrustning som förstahandshyresgästen själv skaffat till lägenheten, får tillägg för möblerna och utrustningen också göras. Påslaget får inte överstiga 15 procent av den hyra som hyresvärdens betalar.

Otillåten andrahandsuthyrning är straffbart. Straffet är böter eller fängelse i högst två år. Påkommen olovlig andrahandsuthyrning leder till uppsägning och klassas som misskött relation med Stiftelsen Karlstadshus vilket leder att du inte har möjlighet att få en lägenhet hos oss de kommande två åren. Regelbundna kontroller görs i Stiftelsens Karlstadshus bestånd.

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

Inneboende

Du får utan något särskilt tillstånd ha inneboende i din lägenhet, så länge det inte medför men för hyresvärden (41 § hyreslagen). Du ska använda lägenheten som bostad i beaktansvärd utsträckning, dvs. som din fasta bostad. Om du ej själv använder lägenheten enligt ovan så är det att betrakta att den inneboende använder lägenheten för självständigt brukande och därmed är det en tillståndspliktig andrahandsuthyrning.

Om en del av en lägenhet upplåts för inneboende, ska hyran inte få vara högre än en andel av förstahandshyran som är proportionerlig i förhållande till omfattningen av upplåtelsen, med tillägg för möbler, utrustning och andra nyttigheter som ingår i upplåtelsen (tillägget får vara maximalt 15% av den proportionerliga hyran om du hyr ut fullt möblerat). En hyresgäst ska alltså inte kunna tjäna pengar på sin hyresrätt genom att sänka de egna boendekostnaderna på den inneboendes bekostnad.

Du får inte bedriva hotellverksamhet

En hyresrätt skall användas som bostad. Använder du hyresrätten till att hyra ut bostaden eller rum i sådan omfattning att det är jämförbart med hotellverksamhet riskerar du att förlora din hyresrätt eftersom den kan innebära risk för olägenheter både för hyresvärden och dina grannar. Olägenheter kan vara till exempelvis störningar i form av spring i trapphus, ökat slitage i lägenheten med mera.

Lägenhetsbyte

Förutsättningen för lägenhetsbyte är att du avstår från nuvarande hyresrätt i syfte att skaffa en annan hyresrätt och att båda parter avser att permanent bosätta sig i respektive bytesobjekt. Stiftelsen Karlstadshus måste godkänna bytet innan ni får byta lägenhet. Tillstånd till byte lämnas om hyresgästen har beaktansvärda skäl, bytet inte innebär en påtaglig olägenhet för Stiftelsen Karlstadshus eller om andra särskilda skäl inte talar emot bytet. Om det finns anledning att anta att någon som är delaktig i att bytet kommer till stånd begärt, avtalat om eller tagit mot ersättning i samband med bytet nekats byte. Både hyresgästen som vill överlåta sin lägenhet och den som hyresrätten överlåts till ska ha varit bosatta i sina lägenheter under minst ett år vid tidpunkten för bytesansökan. Om någon av lägenheterna varit uthyrd i andra hand kan han eller hon inte tillgodoräkna sig den tid som lägenheten varit uthyrd.

Det är förbjudet att begära ekonomisk ersättning för byte av en hyreslägenhet. Om det förekommer särskild ersättning (annan ersättning än hyra) så förlorar båda parter sina lägenheter. Om två hyresgäster byter lägenheter med varandra och den ena betalar särskild ersättning till den andre är alltså hyreskontrakten för båda lägenheterna som ingår i bytet förverkade. Byter du till en dyrare lägenhet inom Stiftelsen Karlstadshus gör vi en ny prövning av din betalningsförmåga. Tillståndet för bytet är förenat med villkor, till exempel att Stiftelsen Karlstadshus ska besikta lägenheten innan vi godkänner bytet och att du måste reglera eventuella skador innan bytet sker.

Ansökan om byte görs på särskild blankett.

Överlåtelse

Överlåtelse kan endast ske vid separation, den som tar över hyresavtalet ska godkännas som hyresgäst och ska ha bott minst 2 år på samma adress. Kontakta bobutiken för att ansöka om överlåtelse.

Uppsägningstid

Uppsägningstiden är i normalfallet tre månader, räknat från nästkommande månadsskifte.

Exempel: Du vill lämna din lägenhet den sista juni. Du måste då säga upp lägenheten senast den 31 mars för att få april, maj och juni som uppsägningsmånader. Om uppsägningen inte når oss förrän i början av april så blir dina uppsägningsmånader istället maj, juni och juli, vilket alltså innebär att du kan lämna din lägenhet först den 31 juli.

Uppsägningen görs till bobutiken antingen skriftligt eller med bank id.

Kortare uppsägningstid

De fall där huvudprincipen om tre månaders uppsägning frångås är:

- Vid dödsfall, då en månads uppsägningstid gäller kan bara sägas upp av dödsbodelägare och intyg från skatteverket/begravningsbyrå ska uppvisas. För att en månads uppsägningstid ska gälla så måste uppsägningen inkomma till Stiftelsen Karlstadshus inom en månad från dödsfallet.
- Vid uppsägning för flytt till äldreboende, då en månad gäller. Kopia på nytt hyresavtal erfordras.

Visningsplikt

När du har sagt upp din lägenhet är du i enlighet med hyreslagen skyldig att visa den för intresserade, nya sökande. Om du reser bort eller av annan anledning inte kan närvara under uppsägningstiden måste någon annan visa lägenheten. Du kan ta hjälp av en nära anhörig eller en bekant som du har förtroende för. I de flesta fall sker visningen två veckor efter uppsägningen, men kan även komma att ske vid senare tillfälle.

Stiftelsen Karlstadshus har rätt att kräva skadestånd om möjligheten att visa lägenheten fördröjs och extra kostnader därigenom uppstår.

Besiktning och städkontroll

När du har sagt upp din lägenhet så kommer du bli kontaktad av Stiftelsen Karlstadshus underhållsamordnare för en besiktning av din lägenhet. Besiktningen kommer genomföras när du fortfarande bor i din lägenhet.

Senast en vecka innan ditt hyresavtal upphör behöver du ha bokat en tid för städkontroll av din lägenhet. Du kontaktar bobutiken för att göra detta antingen på telefon eller e-post: stadkontroll@skhus.se. När städkontrollen görs så behöver din lägenhet vara helt tömd och städad. I uppsägningsbekräftelsen du fick vid uppsägningen finns en checklista för vad som ska städas, kolla på den så du inte missar något. Om din städning inte skulle vara godkänd när ditt avtal upphör kommer det anlitas städfirma för att åtgärda bristerna. Du som hyresgäst kommer då bli debiterad den kostnaden.

Lägenheten ska vara godkänd och klar senast kl 12:00 första vardagen efter avtalets slutdatum. På din uppsägningsbekräftelse hittar du information om var och hur nycklar lämnas in. Fattas nycklar när ditt avtal upphör kommer du bli debiterad för dom samt låsbyte.