

Utförliga uthyrningsregler

Registrera dig i bostadskön

För att hyra en lägenhet hos GöteneBostäder måste du stå i vår bostadskö. Du ställer dig i kön på vår webbplats genom att välja ”Registrera dig” på ”Mina sidor” på www.gotenebostader.se. Du kan ställa dig i vår bostadskö och börja samla poäng när du fyllt 17 år, men du kan inte skriva kontrakt förrän du har fyllt 18 år.

Du som är intresserad av andra hyresobjekt, p-plats, garage eller lokal, är välkommen att ta direktkontakt med oss. Du hittar våra kontaktuppgifter under *Kontakt* på www.gotenebostader.se

Köpoäng

GöteneBostäders lägenheter tilldelas i huvudsak **via köpoängsprincipen**. Det innebär att kunden som har högst köpoäng och uppfyller GöteneBostäders grundkrav får lägenheten. **För varje dag i bostadskön får du en poäng**, efter till exempel ett år i kön har du sparat ihop 365 poäng. Det finns inget annat sätt att skaffa sig fler poäng. Poängen är personliga och kan inte överlåtas eller adderas ihop med någon annan för att få ett högre saldo. Alltså kan en förälder exempelvis inte överlåta sina poäng till dennes barn.

Det finns två undantag när poäng kan överlåtas (poäng kan aldrig adderas ihop med egna poäng):

- Vid dödsfall kan köpoängen överlåtas till make/maka/registrerad sambo
- Om make/maka/registrerad sambo permanent flyttar till ett vårdboende

I båda fall görs kontroll mot folkbokföringen. Ansökan om övertagande av poäng måste göras inom sex månader från dödsfallet/flytt till vårdboende. Har två kunder samma köpoäng räknas även klockslaget för intresseanmälan. Vid fördelning av nyproducerade lägenheter förbehåller Götenebostäder sig rätten att även tillämpa andra tilldelningsprinciper.

När du tackat ja till en lägenhet och vi kommit överens om att skriva hyreskontrakt nollställs dina köpoäng. Poängen nollställs även vid omflyttning inom GöteneBostäder. Dina insamlade poäng nollställs inte då du flyttar från GöteneBostäder.

Aktivitetskrav

Som sökande måste du **uppdatera din ansökan minst en gång varje tolv månadersperiod**. Detta gör du på ”Mina sidor” på www.gotenebostader.se

Hur anmäler jag intresse för lediga hyresobjekt?

När du ställt dig i bostadskön kan du anmäla intresse för de lediga objekt som annonseras på hemsidan. Du gör detta inloggad på ”Mina sidor”. Kötiden kan vara lång i vissa områden och det kan ibland dröja flera år innan du blir aktuell för en lägenhet.

- En uppsagd lägenhet är normalt **tillgänglig för intresseanmälan i cirka en vecka**. Om du bevakar hemsidan eller kontaktar vårt kontor en gång per vecka missar du därför sällan möjliga objekt.
- Du kan anmäla intresse för **max 3 lägenheter samtidigt**, så tänk noga igenom vilka lägenheter du verkligen är intresserad av.
- Köpoängen för att få en lägenhet beror på vilka som anmäler intresse för just den lägenheten och intresseanmälningar tillkommer fram till sista anmälningsdagen. Detta innebär att du kan få olika placeringar på olika lägenheter.
- Det datum för tillträde som anges i lägenhetsinformationen motsvarar den avflyttande hyresgästens uppsägningstid enligt hyreskontraktet. Ibland önskar denne komma ur kontraktet i förtid och då anges dessutom ett tidigare datum som lägenheten eventuellt kan bli ledig. Det är dock endast möjligt för den avflyttande hyresgästen att komma ur kontraktet tidigare om den person med högst köpoäng som också tackat ja till erbjudandet önskar ett tidigare tillträdesdatum.

Vem får lägenheten?

När intresseanmälnings tiden för en lägenhet är över tas den bort från hemsidan. Då är de som anmält intresse för den lägenheten sorterade efter köplats. De 3-5 första i denna lista, som också uppfyller GöteneBostäders grundkrav, får då inom några dagar ett erbjudande på den aktuella lägenheten. Detta innebär att de erbjuds att titta på lägenheten och ombeds att lämna svar inom angiven tid på ”Mina sidor”.

Normalt visas lägenheten av den avflyttande hyresgästen. Det är viktigt att snarast möjligt kontakta denne för att bestämma tid för visning och svara ja eller nej före sista svarsdagen. Kontaktuppgifter finns i erbjudandet. Dock kan det förekomma att visning inte är genomförbar. Den med bäst köplats som svarar ja inom angiven tid, och dessutom uppfyller grundkraven, får lägenheten. Det enklaste sättet att tacka ja eller nej är att göra det via erbjudandet på ”Mina sidor”. Du som inte använder internet kan lämna svaret per telefon. Om samtliga som fått erbjudande i första omgången tackar nej skickas nya erbjudanden ut till ytterligare 3-5 personer och så vidare. Det innebär att ett erbjudande kan dyka upp flera veckor efter sista anmälningsdagen.

I normalfallet får du **endast ett erbjudande i taget** även om du anmält intresse för flera lägenheter. Detta är ytterligare ett skäl att noga tänka igenom vilka objekt du anmäler intresse för. Du kan dock tacka nej hur många gånger som helst utan att det påverkar din kötid.

Ett uteblivet svar räknas som ett nej. Notera dock att **du måste svara inom angiven svarstid** även om du tänkt tacka nej. Om du vid tre tillfällen inte svarat behåller du i och för sig din kötid men du riskerar att bli avstängd från möjligheten att anmäla intresse för nya lägenheter under 6 månader. Vi har denna regel för att genomföra uthyrningsprocessen så snabbt som möjligt och därmed minska risken för en eller flera dubbla hyror för kommande hyresgäst.

Har vi kommit överens om att skriva kontrakt, men du väljer att avstå kontraktsskrivning riskerar du att få dina köpoäng nollställda och du kan bli avstängd från att anmäla intresse för nya lägenheter i sex månader.

GöteneBostäders grundkrav för att få hyra lägenhet

Våra grundkrav för att få hyra en lägenhet presenteras i GöteneBostäders uthyrningspolicy som finns under *Information/Dokument* på www.gotenebostader.se

Referenser

Sökande får inte ha negativa boendereferenser. Referenser gäller i två år. Har du negativa referenserna sedan tidigare från GöteneBostäder måste du kunna uppvisa goda referenser från ny hyresvärd under minst två år för att kunna hyra en lägenhet av oss igen.

Spärrar

GöteneBostäder spärrar tillfälligt möjligheten att göra intresseanmälan om:

- vi kommit överens om att skriva kontrakt, men du väljer att avstå kontraktsskrivning. Då nollställs dina köpoäng och du kan bli avstängd från att anmäla intresse för nya lägenheter i sex månader
- du tecknat kontrakt, då kan du inte anmäla dig för en ny lägenhet inom sex månader från inflyttningsdatum
- du redan har tre aktuella intresseanmälningar för lägenhet samtidigt. Spärren plockas bort om du avanmäler intresse
- du vid tre tillfällen låter bli att svara blir du spärrad från möjligheten att anmäla intresse på nya lägenheter under 6 månader
- du har obetalda hyror eller betalningsanmärkningar
- du fått en störningsanmärkning hos oss

Avtalsparter

På hyresavtal hos GöteneBostäder skrivs avtalet med den som fått kontraktet via sina poäng i bostadskön. En köplats kan alltså inte överlåtas till någon annan.

Andrahandsuthyrning

För att få hyra ut din lägenhet hos GöteneBostäder i andra hand krävs att du har ett beaktansvärt skäl, såsom:

- **Tillfälligt arbete/studier på annan ort eller i annat land.** Arbetsgivarintyg eller studieintyg krävs. Orten bör ej ligga inom normalt pendlingsavstånd det vill säga 4 (5) restid över 1,5 timme enkel resa/dag eller ca 10 mil enkel resa/dag). Andrahandsuthyrning accepteras i detta fall i högst två år

- **Särskilda familjeförhållanden.** Ett skäl till detta kan vara 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 vill vi ha kopia på din kommande sambos hyresavtal/köpeavtal dit du flyttar. Andrahandsuthyrning accepteras i detta fall i högst ett år
- **Längre utlandsvistelse** (minst fyra månader). Du måste kunna visa kopia på biljett. Andrahandsuthyrning accepteras i detta fall i högst två 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. Du måste kunna visa läkarintyg. Andrahandsuthyrning accepteras i detta fall i högst ett år
- **Andra beaktansvärda skäl.** Det ska vara särskilda situationer där hyresgästen har påtagliga skäl att inte använda lägenheten, men samtidigt skäl att behålla anknytning till den. Ett exempel kan vara vård av anhörig i dennes hem eller om hyresgästen är frihetsberövad. Andrahandsuthyrning accepteras i detta fall i högst ett år

Det krävs ett skriftligt godkännande från GöteneBostäder för att få hyra ut lägenheten i andra hand. Handläggningstiden är normalt cirka tre veckor. Ansökan om andrahandsuthyrning görs på särskild blankett som finns att hämta på vårt kontor. Ansökan beviljas normalt sex månader eller ett år i taget. Därefter kan man ansöka om förlängning.

Förstahandshyresgästen är alltid ansvarig gentemot GöteneBostäder vid utebliven hyresbetalning, störning och uppkomna skador i lägenheten. En andrahandshyresgäst kan aldrig överta en lägenhet som hyrts i andra hand.

Om det framkommer att du hyr ut din lägenhet utan GöteneBostäders tillstånd, riskerar du att få ditt kontrakt uppsagt av GöteneBostäder. Om så sker spärras du för misskött relation hos GöteneBostäder tills du kan uppvisa goda boendereferenser omfattande minst två år. Läs mer om hur andrahandsuthyrning fungerar under *Information/Dokument* på www.gotenebostader.se

Överlåtelse

GöteneBostäder godkänner som regel inte överlåtelser av lägenhetskontrakt, förutom vad som anges i Hyreslagen. Kontraktsinnehavaren kan i särskilda fall överlåta kontrakt till make/maka/partner. För att bli godkänd för överlåtelse krävs att du och din partner levit under äktenskapslika förhållanden och varit folkbokförda på samma adress i tre år. Den nya avtalsparten måste uppfylla GöteneBostäders grundkrav.

Byte av lägenhet av medicinska skäl

För att få GöteneBostäders hjälp att byta till en annan lägenhet **krävs beaktansvärda skäl**. Det är i stort sett endast medicinska skäl som godkänns som beaktansvärda skäl hos GöteneBostäder. Närmare bestämt skäl som uppstått under hyresförhållandet. Därför är det viktigt att du inte tecknar kontrakt på en lägenhet som inte stämmer överens med dina behov. Garage och parkeringar med separata avtal kan normalt inte bytas.

Uppsägning av lägenhet

Uppsägningstiden för din lägenhet framgår av hyreskontraktet och är normalt tre hela kalendermånader och räknas alltid efter kommande månadsskifte. Uppsägningar ska därför vara GöteneBostäder tillhanda senast den sista dagen i månaden.

Du kan lämna önskemål till GöteneBostäder om att komma ur ditt hyreskontrakt tidigare men måste alltid räkna med att en ny hyresgäst kommer flytta in först efter din uppsägningstid. I GöteneBostäders uthyrning är det den inflyttande hyresgästen, som blivit erbjuden genom bostadskön, som avgör om denne vill ta över lägenheten tidigare eller ej.

Uppsägning av lägenhet när hyresgästen avlidit

Vid dödsfall är uppsägningstiden en månad om den görs inom en månad från dödsfallet. Annars gäller tre månaders uppsägningstid. Dödsfallsintyg från Skatteverket ska uppvisas. Kontraktet kan endast sägas upp av samtliga dödsbodelägare gemensamt alternativt genom fullmakt. Uppsägning sker företrädesvis skriftligen på gällande hyresavtal.

Personlig service – ej datoranvändare

Idag sköter de allra flesta av våra bostadssökande sin köplats via datorn. Vi vill rekommendera dig som själv inte har tillgång till Internet att först och främst be någon vän eller anhörig om hjälp med din hantering av bostadskön hos GöteneBostäder. Om du inte har möjlighet att få sådan hjälp är du givetvis välkommen att besöka vårt kontor eller ringa oss för att få mer information om bostadskön och hur den fungerar.