

	Dokumentnamn			Sidnummer
	Uthyrningspolicy för Stubo AB			1 (5)
Ansvarig VD	Fastställd av styrelse, datum	Bedömd av styrelse, datum	Utgåva	
Erica Waller	2025-05-15		5	

UTHYRNINGSPOLICY FÖR STUBO AB

Vi vill vara den bästa hyresvärden och att du som hyresgäst ska trivas hos oss. Vi är en hyresvärd som omfamnar mångfald. Alla har lika rätt och möjlighet att söka bostad hos oss. En viktig utgångspunkt är alla människors lika värde oavsett nationalitet, härkomst, religion eller kön. Förutsättningarna att bli godkänd som hyresgäst hos oss är lika för alla.

Vi vill också att våra hyresgäster långsiktigt ska kunna bo kvar i sina bostäder, och inte hamna i situationer där man får svårt att betala hyran. Därför tittar vi alltid på inkomst i förhållande till hyran. Är ni två som kommer att hyra bostaden och stå gemensamt på kontraktet tittar vi på er gemensamma inkomst.

Grundkrav och riktlinjer för att hyra en bostad.

- Du eller ni måste ha en disponibel inkomst som minst motsvarar det av riksdagen och kronofogdemyndigheten fastställda förbehållsbeloppet/normalbeloppet.
- Du måste ha ett svenskt personnummer eller ett samordningsnummer.
- Du måste vara myndig och fyllt 18 år.
- Du får inte ha betalningsanmärkningar och oreglerade skulder. När du söker bostad godkänner du automatiskt att Stubo gör en kreditkontroll.
- Du ska vara skötsam och visa goda referenser från tidigare boenden. Stubo tar därför referenser från tidigare hyresvärdar.

Som inkomst godkänner vi följande

- Lön från arbete/anställning/egen näringsverksamhet.
- Ersättning vid arbetslöshet (A-kassa).
- Studiemedel från CSN (lån och bidrag).
- Pension.
- Bostadsbidrag och bostadstillägg.
- Försörjningsstöd styrkt av Ulricehamns kommun.
- Skattepliktiga ersättningar från Försäkringskassan (t ex sjukersättning, sjukpenning, föräldrapenning).

Intyg på inkomst ska laddas upp på Mina Sidor senast vid erbjudandets sista svarsdatum. Om handlingarna inte inkommer inom den tidsgivna tidsramen går Stubo vidare med en annan sökande.

	Dokumentnamn			Sidnummer
	Uthyrningspolicy för Stubo AB			2 (5)
Ansvarig VD	Fastställd av styrelse, datum	Bedömd av styrelse, datum	Utgåva	
Erica Waller	2025-05-15		5	

SÅ FUNGERAR VÅR BOSTADSKÖ

Så fort du registrerat dig i Stubos bostadskö börjar du samla köpoäng. Du får en poäng/dag. Köpoängen är alltid personliga och du kan inte använda dina köpoäng för att söka bostad åt någon annan, såsom barn, föräldrar eller släktingar.

För att din registrering ska gälla måste du uppdatera den en gång per år. Detta gör du genom att logga in på Mina sidor och spara dina uppgifter.

Det är viktigt att du uppdaterar dina inkomstuppgifter och kontaktuppgifter på Mina sidor eftersom vi annars inte kommer att kunna hantera din ansökan.

Du får ställa dig i Stubo bostadskö när du fyllt 16 år och från det datum du fyller 18 får du lov att söka bostad.

Huvudregeln är att bostäderna fördelas efter de sökandes köpoäng. Undantag kan göras t ex när det gäller nyproduktion, förändrad livssituation för befintliga hyresgäster eller för hushåll med särskilda stödbehov (se avsnittet om undantag längre ned).

- När ansökningstiden för en bostad gått ut sorteras de ansökningar som uppfyller kraven (se avsnitt om riktlinjer och grundkrav ovan) och rangordnas efter köpoäng. Den sökande som har flest köpoäng och som efter visning tackar ja blir erbjuden att skriva kontrakt.
- Vid kontraktsskrivning nollas dina poäng och du blir spärrad i sex månader.
- Du kan max söka fyra bostäder samtidigt.
- Är du näringsidkare ska du vara godkänd för F-skatt och kunna uppvisa registreringsbevis och bevis på tillräcklig betalningsförmåga, t ex föregående års årsredovisning samt delbokslut för innevarande verksamhetsår. Är du anställd i din firma och uppbär lön gäller samma regler som vanligt.

SPÄRR AV ATT GÖRA INTRESSEANMÄLAN

Vid enstaka fall spärrar vi din möjlighet att göra intresseanmälan. Du fortsätter dock samla köpoäng under spärrtiden.

Orsaker till att du kan blir spärrad:

- Du har skulder till Stubo. Spärren gäller tills du kan visa att skulderna är betalade och vår kontroll visar att detta är korrekt.
- När du anmäler intresse och inte svarar på erbjudande.
- Efter fem nej till erbjudanden under ett år.

	Dokumentnamn			Sidnummer
	Uthyrningspolicy för Stubo AB			3 (5)
Ansvarig VD	Fastställd av styrelse, datum	Bedömd av styrelse, datum	Utgåva	
Erica Waller	2025-05-15		5	

- Vår kreditupplysning visar att du har betalningsanmärkningar. Spärren gäller tills du kan visa upp tre år utan betalningsanmärkningar och vår kontroll visar att detta är korrekt.
- Du har lämnat felaktig information i din ansökan, t ex en ofullständig eller felaktig adress. Spärren upphör när du uppdaterat Mina sidor med korrekt information och meddelar detta till vårt kundcenter.
- Ditt inkomstintyg saknas på Mina sidor vid sista svarsdag för bostads-erbjudande. Spärren gäller tills du laddat upp giltiga intyg och meddelat detta till vårt kundcenter.
- Du har upprepade gånger sökt bostad som du inte uppfyller kraven för och har inte ändrat din ansökan trots uppmaning om rättelse. Spärren gäller tills du ändrat ansökan och meddelat kundcenter

UNDANTAG FÖR HUVUDREGELN OM KÖPOÄNG

Stubo bostäder fördelas efter köpoäng men undantag kan göras för nedanstående fall.

Nyproduktion

Vid nyproduktion hyrs bostäderna ut i enlighet med styrelsens beslut för det unika projektet. Det kan innebära att bostäderna hyrs ut via särskild nyproduktionskö, ordinarie kösystem, först till kvarn eller prioritering till redan boende hyresgäst som har blivit ombedd att flytta t ex på grund av att bostaden ska rivas.

Rivningskontrakt

Vid kontaktskrivning som innebär avsägning av besittningsskydd behåller hyresgästen sina köpoäng.

Hushåll med särskilda stödbehov

Enligt avtal med Ulricehamns kommun bidrar Stubo med bostäder till kommunens bostadssociala arbete. Förmedling av dessa bostäder hanteras av Ulricehamns Kommun.

Snabbuthyrning utan köpoäng

Om det saknas intressenter efter första publiceringen, eller vid kortare uppsägningstid än tre månader (t.ex. vid dödsfall) gäller "först till kvarn". Dock måste man klara Stubos grundkrav för att bli erbjuden en bostad.

	Dokumentnamn Uthyrningspolicy för Stubo AB			Sidnummer 4 (5)
	Ansvarig VD Erica Waller	Fastställd av styrelse, datum 2025-05-15	Bedömd av styrelse, datum	Utgåva 5

ANDRAHANDSUTHYRNING

Andrahandsuthyrning får endast ske efter godkännande av Stubo och gäller för högst sex månader åt gången och kan max pågå två år. Samma grundkrav och riktlinjer gäller för andrahandshyresgäst som ägare av förstahandskontrakt, bl.a. godkänd kreditkontroll. Varje ansökan prövas enskilt. Stubo ska skriftligt godkänna andrahandshyresgäst och kopia på andrahandsavtalet ska lämnas till Stubo. Stubo kan eventuellt hjälpa till att skriva andrahandsavtalet. Notera att förstahandshyresgästen är ansvarig för bostadens skötsel, slitage och skada samt ersättningsskyldig till Stubo även om slitage och skada har orsakats av andrahandshyresgästen eller besökare till andrahandshyresgästen. Förstahandshyresgästen är även ansvarig för att hyran betalas i tid. Enligt lag är det inte tillåtet att ta ut en oskälighyra, vilket innebär att man för en omöblerad bostad inte får ta ut en högre hyra än man betalar som förstahandshyresgäst. Vid möblerad bostad max påslag 15% på hyran.

DU SOM REDAN BOR I STUBOS FASTIGHETSBESTÅND OCH VILL BYTA BOSTAD.

Bor du hos oss men flytta till en annan bostad? Då tittar vi på följande punkter förutom kraven ovan. Tänk också på att uppsägningstiden är tre hela kalendermånader.

- Du ska ha bott hos oss i minst 2 år, undantag kan göras om särskilda skäl finns.
- Skall ha godkänd inkomst för att klara hyran i sökt bostad. En ny kreditupplysning kan tas.
- Du har betalt hyran och eventuellt andra fakturor i tid.
- Du har inga upprepade störningsanmärkningar.
- Du har tagit hand om din bostad utan några större anmärkningar (vi besiktigar din nuvarande bostad innan en eventuell avtalsskrivning på en ny bostad).
- Eventuella skulder efter besiktningen är betalda före kontraktsskrivning.

Ändrade levnadsförhållanden kan ge förtur för befintliga hyresgäster.

- Väsentligt ändrade behov av bostad, t ex för hyresgäster som inte längre klarar trappor (krävs intyg).
- Vid förändrade levnadsförhållanden då behov av mindre/större bostad finns.
- Överlåtelse av bostad till ung vuxen i de specialfall där förälder tidigare stått på kontraktet och den unge bott i bostaden.
Hyresgästen ska ha bott i sin bostad i minst två år och inte ha några beaktansvärda anmärkningar om misskötsel eller störning.

	Dokumentnamn			Sidnummer
	Uthyrningspolicy för Stubo AB			5 (5)
Ansvarig VD	Fastställd av styrelse, datum	Bedömd av styrelse, datum	Utgåva	
Erica Waller	2025-05-15		5	

UTHYRNING AV FÖRRÅD OCH PARKERING

Lediga förråd och parkeringar hyrs i första hand ut till våra hyresgäster enligt huvudregeln, dvs anmält intresse och flest köpoäng. Saknas intressenter hyrs därefter objektet ut enligt "först till kvarn". I vissa fall kan de även hyras ut till kunder som inte bor hos oss. Dock förbehåller vi oss rätten att avsluta dessa avtal enligt principen "sist in-först ut" om behovet bland våra hyresgäster skulle öka.

ÖVRIGA REGLER

Folkbokföring

Du ska enligt svensk lag vara folkbokförd där du bor och i samband med inflyttning/utflyttning ska du anmäla ändrade folkbokföringsuppgifter till Skatteverket.

Hemförsäkring

Det är obligatoriskt att ha hemförsäkring under hela sin boendetid.

UPPDATERING AV POLICYN

Policyn godkänns av Stubo styrelse och ses över årligen.