



Policy och uthyrningsregler

För dig som vill hyra eller hyr lägenhet av Surahammarshus Förvaltnings AB

Surahammarshus Förvaltnings AB ett allmännyttigt bostadsföretag ägt av Surahammars kommun. Surahammarshus ska på affärsmässiga villkor erbjuda ett tryggt, attraktivt och hållbart boende för alla.

Söka bostad

Surahammarshus använder ett digitalt uthyrningsprogram och alla våra lediga bostäder, garage, parkeringsplatser samt lokaler presenteras på vår hemsida; www.surahus.se och objektvision.

Via hemsidan registrerar sig bostadssökande och söker själv aktivt önskad bostad. Sökanden som inte har tillgång till internet är välkommen att kontakta uthyrningen på Surahammarshus via telefon 0220-467 70.

Den medboende/ medsökande måste skapa eget konto i vår digitala bostadskö.

En årlig administrationsavgift tas ut för att stå i vår bostadskö för närvarande 100 kr. Du som innehar hyreskontrakt hos Surahammarshus ingår i internkö och är undantagen köavgift.

Surahammarshus förmedlar bostäder i Surahammars kommun samt till boendekoncept, utöver detta skall Surahammarshus tillhandahålla lägenheter för socialt behov(kommunkontrakt) för personer som hänvisas från kommunen. För dessa gäller särskilda regler. Surahammarshus gör en fördelning mellan de olika koncepten av hur många lägenheter som ska fördelas inom varje koncept. Detta specificeras i uthyrningsreglerna.

Vi utgår från att den som stått längst i kö får erbjudande till att teckna hyresavtalet. Därtill ska uthyrningen ske på ett sådant sätt att inte vårt uppdrag, företagets ekonomi eller tryggheten i bostadsområden äventyras. Vi ställer med anledning av det ett antal grundkrav gällande ekonomi, referenser och uppsåt med avtalet.

Surahammarshus arbetar med vanliga hyreskontrakt men har också koncepten:

- Seniorlgh för dig 55+ utan inneboende barn

- Snabbinflytt, där först till kvarn gäller och inflytt ska ske omgående

Kundbedömning

Från 16 års ålder kan man registrera sig som sökande.

För att kunna intresseanmäla sig och teckna lägenhetskонтракт måste man ha

* fyllt 18 år

* giltig inkomst gällande minst 6 månader räknat från inflyttningsdagen för att betala hyran.

Sökanden får inte ha hyresskulder eller andra anmärkningar. Den sökande har också ett eget ansvar att ansökan innehåller de uppgifter som behövs för att Surahammarshus ska kunna göra en bedömning, och godkänna sökande som kund.

Sökande ska vara den som avser att bo i lägenheten och då folkbokföra sig på adressen. Som kund kan Du endast vara kontraktssinnehavare för en lägenhet.

Sök lediga lägenheter

Du anmäler dig till den lägenhet som stämmer bäst överens med dina önskemål.

Gå på visningar

När du blir erbjuden att gå på lägenhetsvisning ska du bekräfta via mejl om du kan komma eller inte. Om du inte svarar på kallelsen vid tre tillfällen under en tolv månadersperiod kommer du få din kötid nollställd. Likaså om du vid tre tillfällen under en tolv månadersperiod svarar att du inte längre är intresserad av lägenheten innan visning trots din intresseanmälan, kommer du att få din kötid nollställd.

Lägenhetsvisningar sker företrädesvis under kontorstid. Övrig tid efter separat överenskommelse. Erbjudande till lägenhetsvisning kan gå till flera sökande.

Om du har blivit kallad på visning men inte kommer på utsatt tid, nollställs din kötid efter tre visningar (under en tolv månadersperiod) om du inte har giltig frånvaroorsak.

När du har varit på lägenhetsvisning får du bara tacka nej till lägenheter tre gånger, sedan nollställs din kötid. Därför är det viktigt att du bara anmäler ditt intresse för de lägenheter du verkligen är intresserad av.

Tilldelning av kontrakt

Vem som får en lägenhet avgörs av kö poäng samt uppfyllande av våra kriterium. 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 de till. Våra lägenheter fördelas i allmänhet via kö poäng (1 poäng/dag), alternativt via konceptet "Snabb inflytt", där "först till kvarn" gäller. Poängen reduceras med 50% vid tilldelning av lägenhet som annonseras via Bostadskön, du blir låst i ett år och kan ej söka ny lägenhet under den tiden. Tecknar du ett avtal via "Snabb inflytt" behåller du dina kö poäng.

Vi gör individuell bedömning av kreditupplysningen samt vid behov inhämtar referenser. På begäran måste du visa en uppsägningsbekaäftelse från nuvarande hyresvärd samt inkomstintyg.

Från det att du har blivit erbjuden kontraktsskrivning har du fem arbetsdagar på dig att underteckna ditt kontrakt och returnera till oss. Om kontraktet inte returneras inom avsatt tid går erbjudandet till annan sökande.

Du förlorar din kötid när:

- du ångrar dig efter att kontraktet är undertecknat
- du inte har loggat in dig på hemsidan inom en tolv månadersperiod för att hålla ditt konto aktivt
- du har anmält ditt intresse på lägenhetsvisning tre gånger men inte kommer på utsatt tid inom en tolv månadersperiod om du inte har en giltig frånvaroorsak
- du inte har meddelat oss innan visning att du inte kan komma tre gånger inom en tolv månadersperiod om du inte har en giltig frånvaroorsak
- du har varit på lägenhetsvisning och tackat nej tre gånger under en tolv månadersperiod
- du inte betalat din kö avgift

Villkor för att få hyra bostad

Det finns villkor som du som blivande hyresgäst måste uppfylla för att få skriva ett kontrakt på en lägenhet.

Du ska vara myndig, vilket innebär att du har fyllt 18 år. Du ska ha ett svenskt personnummer. (alt. samordningsnummer)

Du har inga skulder till Surahammarshus eller någon annan hyresvärd.

Du har inga betalningsanmärkningar eller oreglerade skulder de senaste 12 månaderna.

Du ska ha goda referenser.

Du som avtalsinnehavare ska bo och vara folkbokförd i lägenheten.

Antal personer som ska bo i lägenheten, se stycket om *Antal personer som bor i lägenheten*

Du kan endast vara avtalsinnehavare på ett förstahandskontrakt gällande en lägenhet.

Andrahandsuthyrning är inte tillåten utan skriftligt godkännande.

Du ska ha en gällande hemförsäkring under hela kontraktstiden.

Du ska ha ett gällande el-avtal från och med avtalsdatum.

Inkomstvillkor

På begäran ska du skriftligen inkomma med intyg om **nettoinkomst** som är minst **hyreskostnaden + normalbelopp/månad** i samband med att hyresavtalet undertecknas.

Med normalbelopp menas det belopp som Kronofogden beslutat om ska finnas kvar efter att hyran är betald och som ska täcka dina vanliga levnadskostnader. För exempel se bilaga till hyrespolicy.

Surahammarshus kan godkänna borgen som säkerhet för hyresavtal. Borgen ska vara en person eller en juridisk person med tillräcklig ekonomisk stabilitet, och borgen ska skriftligen bekräftas innan hyresavtalet träder i kraft.

Godkända inkomster och bidrag

Surahammarshus godkänner följande inkomster för att kunna skriva ett hyresavtal. Dessa ska på begäran skriftligen styrkas och där det är nödvändigt kan lönespecifikationer och/eller utbetalningsaviser eller beslut begäras in retroaktivt en månad.

Med **nettoinkomst** avses försörjning, efter skatt, i minst sex månader efter avtalsdatum genom:

- Tillsvidareanställning
- Visstidsanställning/Vikariat/tillfälligt arbete/provanställning/projektanställning
- Arbetslöshetskassa (Minst 180 dagar kvar att få a-kassa)
- Sjukersättning (förtidspension)
- Pension eller äldreförsörjningsstöd
- Övriga ersättningar (Graviditetsersättning, sjukersättning och handikappersättning)
- Kapitalinkomst (Räntor eller avkastning på eget kapital räknas som inkomst, ej likvida medel på banken)
- Studiebidrag och studielån

Kontroll av skulder och betalningsanmärkningar

Innan du blir erbjuden avtalsskrivning för den lägenhet du sökt genomförs en kreditupplysning på dig. Den visar om det finns betalningsanmärkningar och befintliga skulder.

- Inga betalningsanmärkningar eller befintliga hyresskulder till Surahammarshus eller andra hyresvärdar får finnas för att få erbjudande om tecknande av hyreskontraktet.
- Du får inte ha någon oreglerad skuld eller betalningsanmärkning från de senaste 12 månaderna. Om du har reglerat en skuld hos Kronofogden ska kvitto på inbetalning visas upp innan du tackar ja på ett lägenhetserbjudande.

Vi genomför även kreditupplysningar på befintliga hyresgäster där exempelvis hyresgästen vill byta till en dyrare lägenhet. Om du är befintlig hyresgäst och har varit sen med hyresinbetalningarna från de senaste sex månaderna kan du enbart få hyra en ny lägenhet som är billigare än den du har idag. Vill du hyra en lägenhet som har en högre månadskostnad än den du har idag får du inte ha en sen hyresinbetalning från de senaste sex månaderna. Om det finns befintliga skulder till Surahammarshus måste dessa betalas först innan du kan få en ny lägenhet.

Din tidigare relation med Surahammarshus

Det är viktigt att du skött din relation med Surahammarshus. Finns det något att anmärka på kan du nekas att skriva avtal.

Antal personer som bor i lägenheten

Det finns riktlinjer för hur många personer (avser vuxna och barn) som får bo eller vara

folkbokförd i en viss lägenhetstyp. Antal personer som ska bo i lägenheten ska vara rimligt i förhållande till lägenhetens storlek. Anledningen till det är att Surahammarshus AB vill förhindra osunda boendeförhållanden och dessa riktlinjer prövas när du erbjuds lägenhet.

Lägenhet	Maxantal personer
1 rum och kokvrå/kök	2 vuxna + 1 barn
2 rum och kokvrå/kök	2 vuxna + 2 barn
3 rum och kök	2 vuxna + 4 barn
4 rum och kök	2 vuxna + 5 barn

Tabell 1: Maxantal personer per lägenhetstyp

Hyresavtal

Surahammarshus kontaktar dig via telefon eller mejl om du tilldelas lägenheten. Från det har du fem arbetsdagar på dig att skriva under hyresavtalet. Under denna tid är det ditt ansvar att vara tillgänglig om du tackat ja till en lägenhet. Surahammarshus har rätt att annullera avtalet och erbjuda lägenheten till nästa i kön om du inte skrivit under hyresavtalet inom överenskommen tid.

Om du inte skrivit under hyresavtalet kan du ångra dig fast du tackat ja. Har vi däremot skrivit under avtalet så har din kötid reducerats med 50% och du har då inte möjlighet att få tillbaka den. Om hyresavtalet är påskrivet och du vill ångra dig, gäller ordinarie hyresregler dvs tre månaders uppsägningstid

Förtur till bostad

Förtur beviljas i speciella fall och med stor restriktivitet. Förtur innebär att vi försöker tillgodose behovet av lägenhet om synnerliga skäl föreligger. Innan förtursansökan behandlas undersöks alltid om behovet kan lösas genom en s.k. direktlägenhet. Vårt förturssystem ska enbart användas som sista utväg om inget annat alternativ finns. Innan sökande lämnar in förtursblankett är det viktigt att kundregistrering är gjord. Förtur ges enligt nedan om synnerliga skäl finns, det finns inget kösystem inom förturerna. Den ansökan som bedöms mest angelägen har företräde, oavsett när ansökan lämnades in. Förtur skall användas för att täcka ett akut behov av lägenhet och det går inte att få förtur till bestämd lägenhet eller område. Vi beviljar inga förturer till markbostäder eller nybyggnationsprojekt. Om sökande tackar nej till två erbjudanden om bostad, upphör förturen, likaså om man inte besvarar erbjudandet. Beviljad förtur gäller endast kommande lediga lägenheter, inte de som redan presenterats som lediga, samt lägenheter via Snabb inflytt. Förtur gäller i 6 månader från den dag förturen beviljas. Endast en förtur/person är möjligt att få. Förtur gäller ej 55+ områden.

Social förtur finns för socialtjänstens och flyktingmottagningens behov vid speciella skäl.

Medicinsk förtur, för att få medicinsk förtur krävs läkarintyg eller likvärdigt intyg. Förtur beviljas enbart för rörelsehinder, till exempel behov av hiss eller liknande. Förturen gäller

endast befintliga hyresgäster inom Surahammarshus AB. Hur behandlas förturen? Vi har en förtursgrupp som behandlar alla ansökningar. Hanteringstiden är mellan en till två veckor och därefter meddelas du skriftligen.

De personuppgifter som du lämnar i ansökan/intresseanmälan kommer att behandlas i den utsträckning som behövs för att kunna göra en bedömning om du kan godtas som hyresgäst. Därför behövs uppgifter från personer som kan uttala sig om dig. Genom att lämna uppgifter om referenspersoner medger du att uppgifter får inhämtas från dessa personer. Uppgifter kan också komma att inhämtas från kreditupplysningsinstitut och myndigheter. Uppgifter kommer endast att behandlas inom Surahammarshus enligt GDPR. Du har rätt att gratis, en gång per år, få besked om vilka personuppgifter om dig som behandlas. Du kan också begära rättelse av de personuppgifter som behandlas. Personuppgifterna om dig, kommer bara att behandlas under den tid som din ansökan är aktuell. Detta innebär att samtliga personuppgifter kommer att gallras när du har meddelat att du inte längre önskar kvarstå som bostadssökande.

Ansökan om förtur samt intyg lämnas till: Surahammarshus AB, Knuthagsatan 51, 735 23 Surahammar

När du har ett hyresavtal

Andrahandsuthyrning

Andrahandsuthyrning är inte tillåten utan skriftligt godkännande.

Överlåtelse av hyresavtalet

Vid överlåtelse av hyresavtal kontaktas kundtjänst för prövning av ärendet.

Uppsägning av hyresavtal

Uppsägning av ett lägenhetskontrakt ska ske tre kalendermånader innan avflyttning. Det finns några undantag där vi frångår den normala uppsägningstiden:

- Vid dödsfall är uppsägningstiden 1–3 kalendermånader för personens dödsbo.
- Vid flytt till service-/äldreboende är uppsägningstiden 1–3 kalendermånader.

Vid uppsägning av hyresavtal undertecknas avflyttningsbekaftelsen "Uppsägning av hyresavtal" och aktuella kontaktuppgifter lämnas till Surahammarshus. Bokning av för- och slutbesiktning sker i samband med detta.

Den första i nästkommande månad blir startdatum för den månad som anges som uppsägningsmånad.

Nycklar lämnas in senast kl. 12 första vardagen efter att kontraktet upphört. Lägenheten med tillhörande utrymmen ska lämnas väl avstädad. Om hyresvärden inte godkänner städningen eller det upptäcks onormalt slitage vid besiktning kommer ni att tillföras de omkostnader som uppkommer.

Skötsel av lägenhet och tillhörande balkong/altan/uteplats

Du ska vårda din lägenhet med tillhörande balkong/altan/uteplats väl. Balkong/altan/uteplats ska skötas i enlighet med lägenheten. Dessa ytor är inte avsedda för förvaring av saker och skräp. Om det inte följs kan det ligga till grund för uppsägning av ditt hyreskontrakt.

Utförlig information om detta finns i Surahammarshus Utemiljöpolicy.

Besiktningar

Surahammarshus tillämpar fyra former av besiktningar:

En förhandsbesiktning bokas så snart lägenhetskontraktet sägs upp. Normalt genomförs en avflyttningsbesiktning inom en till två veckor efter uppsägningen. Vid besiktningen bedöms normalt och onormalt slitage. Eventuella påpekanden skall vara åtgärdade för godkännande i samband med avflyttningsbesiktning.

I samband med uppsägningen bokas en avflyttningsbesiktning och städbesiktning. Surahammarshus besiktar flyttstädningen så att lägenheten är i godkänt skick vid

återlämnandet. Om städningen inte blir godkänd måste en städfirma tillkallas och den avflyttande hyresgästen debiteras. Onormalt slitage ska åtgärdas inom uppsägningstiden. Om detta inte har skett debiteras Surahammarshus kostnader för återställande dig som avflyttande hyresgäst.

Omflyttningsbesiktning ska bokas omgående då hyresgästen ska flytta inom Surahammarshus bestånd. En omflyttningsbesiktning 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 avtalet.

Denna policy har antagits av vår styrelse vid sammanträde den 6 mars 2025.

Ansökan om förtur

Personuppgifter sökande	Personnummer	Efternamn	Förnamn
	Gatuadress		<i>clo</i>
	Postnummer	Postadress	
	Telefonnummer/mobilnummer dagtid		
	Arbetsgivare	Referens/kontaktperson	Telefonnummer dagtid
	Årsinkomst		
Nuvarande bostadsförhållanden	☐ Hyresrätt	Lägenhetsstorlek	
	☐ Bostadsrätt	Övrigt:	
	☐ Eget boende		
	Telefonnummertill nuvarande hyresvärd:		
Önskad lägenhet	☐ 1 rok ☐ 2rok ☐ 3rok ☐ 4rok ☐ 5rok		
	☐ Bottenvåning ☐ Ej bottenvåning ☐ Hiss		
Anledning till ansökan			

Jag samtycker att mina personuppgifter behandlas, inklusive läkarintyg och arbetsgivare (se information på sida 6).

Datum

Sökandes namnteckning