

UPPDATERAD  
september 2021



KARLSTADS KOMMUN

# RIKTLINJER FÖR UTHYRNING

KARLSTADS BOSTADS AB



## Typ av styrdokument

Omfattar (vem styrdokumentet gäller för)	Karlstads Bostads AB
Beslutsdatum	2019-11-27
Beslutande instans	Ledningsgruppen för KBAB
Diarienummer	KBAB-2018-3402
Styrdokumentets giltighet	Tillsvidare
Revidering	2021-09-01
Ersätter	2020-06-16
Dokumentansvarig	Avdelningschef för marknad och kund



### ANVISNING

Regler inriktade på metod och tillvägagångssätt. Fokuserar på utförande av en viss åtgärd, sätter gränser och förbjuder vissa beteenden.



### HANDLINGSPLAN

Visar konkret hur ett visst uppdrag ska genomföras och följas upp genom att specificera åtgärder, tidplan och ansvar.



### PLAN

Utgår från politisk styrning och beskriver vad kommunen vill uppnå inom ett visst område. En plan är planerande och framtidsyttande, här beskrivs önskad förändring och utveckling i form av insatser, men utan att specificera utförande eller metod. Kan innehålla mål.



### POLICY

Uttrycker ett övergripande förhållningssätt i form av principer och inriktningar. Kortfattad styrning för bedömning och agerande i olika frågor. Nära kopplad till normer och värderingar.



### RIKTLINJE

Vägledning som anger ramarna för handlingsutrymme i en viss fråga. Syftar till att skapa en gemensam norm för ett önskat beteende: som en slags handbok.



### VERKSAMHETSPLAN

Visar konkret hur verksamheten ska fullgöra sitt uppdrag och uppfylla målen under ett visst år utifrån givna budgetramar. Kan innehålla mål.

# INNEHÅLLSFÖRTECKNING

<b>INNEHÅLLSFÖRTECKNING</b> .....	<b>3</b>
<b>UTHYRNINGSPOLICY</b> .....	<b>5</b>
<b>VÅRA GRUNDKRAV I KORTHET</b> .....	<b>6</b>
GRUNDKRAV .....	6
<b>VÅR KÖ</b> .....	<b>7</b>
REGISTRERA DIG OCH SAMLA POÄNG .....	7
KÖPOÄNG .....	7
AKTIVITETSKRAV .....	8
<b>ATT SÖKA LÄGENHET</b> .....	<b>8</b>
MARKNADSPLATS TORGET .....	8
MARKNADSPLATS TORGET 24.....	9
MARKNADSPLATS TORGET DIREKT .....	9
VISNINGSERBJUDANDE .....	9
TILLDELNING .....	9
<b>VÅRA GRUNDKRAV I DETALJ</b> .....	<b>10</b>
DU SKA VARA MYNDIG .....	10
DU SKA HA SVENSKT PERSONNUMMER.....	10
KRAV PÅ INKOMST.....	10
KRAV GÄLLANDE SKULDER OCH BETALNINGSANMÄRKNINGAR.....	11
DU SOM AVTALSINNEHAVARE SKA BO OCH VARA FOLKBOKFÖRD I LÄGENHETEN ...	12
NI SOM SKA BO I LÄGENHETEN FÅR INTE VARA FLER ÄN VAD SOM ÄR RIMLIGT I FÖRHÅLLANDE TILL LÄGENHETENS YTA OCH PLANERING .....	12
DU BÖR HA GÄLLANDE HEMFÖRSÄKRING.....	12
DU KAN ENBART HA ETT (1) HYRESAVTAL .....	12
DU SKA HA SKÖTT DIN RELATION MED KBAB DE SENASTE TVÅ ÅREN .....	12
DU SKA UPPVISA GODA REFERENSER FRÅN TIDIGARE HYRESVÄRD .....	13
<b>HYRESAVTALET</b> .....	<b>13</b>
TVÅ PÅ HYRESAVTALET .....	13
SKRIVAS IN PÅ BEFINTLIGT HYRESAVTAL .....	14
<b>FÖRTURER</b> .....	<b>14</b>

MEDICINSK FÖRTUR .....	14
FÖRTUR NÄR SAMMANBOENDE AVLIDER .....	14
<b>NÄR DU HAR ETT HYRESAVTAL .....</b>	<b>15</b>
ANDRAHANDSUTHYRNING .....	15
INNEBOENDE.....	16
LÄGENHETSBYTE.....	17
ÖVERLÅTELSE .....	18
ÖVERNATTNINGSLÄGENHET/FRITIDSLOKAL .....	19
PARKERINGSPLATS/GARAGE/BÅTPLATS.....	19
<b>UPPSÄGNING AV LÄGENHET .....</b>	<b>20</b>
UPPSÄGNINGSTID .....	20
VISNINGSPLIKT .....	21
<b>BESIKTNINGAR.....</b>	<b>21</b>
FÖRBESIKTNING .....	21
SLUTBESIKTNING .....	21
OMFLYTTNINGSBESIKTNING VID DIREKTBYTE.....	22

# UTHYRNINGSPOLICY

Hos KBAB ska alla känna sig välkomna att hyra sin bostad. Uthyrningen ska präglas av transparens, tydlighet och alla människors lika värde.

Grunden i vår förmedling av lägenheter är att den som stått längst i kö får erbjudande först. Därtill ska uthyrningen göras på ett sådant sätt så att vårt uppdrag, företagets ekonomi eller tryggheten i våra bostadsområden inte äventyras. Därför ställer vi ett antal grundkrav om ekonomi, referenser och uppsåt med avtalet.

Alla som är 16 år eller äldre har rätt att stå i kö. Enda kravet är att man lämnar korrekta uppgifter och att man aktiverar sig i kön minst en gång var tolfte månad.

Vi erbjuder förtur när synnerliga skäl föreligger vilket beslutas av kommunfullmäktige eller styrelsen.

Riktlinjer för uthyrning utformas av ledningen och delges styrelsen för kännedom.

*Policyn är antagen av KBAB:s styrelse 2018-03-22, för att träda i kraft när Momentum PM5 Marknad är infört 2018.*

## VÅRA GRUNDKRAV I KORTHET

Vi hoppas att du ska hitta rätt boende hos oss. Om du har några frågor är du alltid välkommen att kontakta Bobutiken. Det finns ett antal grundkrav som du måste uppfylla för att få hyra en lägenhet av oss.

Dessa riktlinjer för uthyrning gäller inte för våra studentlägenheter, där finns andra regler. Läs mer om det på [www.kbab.se/student](http://www.kbab.se/student).

Uthyrning av KBAB:s lägenheter, förråd och p-platser följer god sed på hyresmarknaden samt:

- Diskrimineringslagen (2008:567)
- GDPR
- KBAB:s uthyrningspolicy

Våra lägenheter förmedlas, i huvudsak, till den som har flest köpoäng. För att bli erbjuden ett hyresavtal ska du uppfylla våra grundkrav.

### GRUNDKRAV

För mer information om grundkraven nedan se ”Våra grundkrav i detalj” på sidan 10. Uppfyller du inte grundkraven kan du inte få ett hyresavtal hos KBAB.

- Du ska vara myndig.
- Du ska ha svenskt personnummer.
- Du ska uppfylla KBAB:s krav på inkomst.
- Du ska uppfylla KBAB:s 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 bör ha gällande hemförsäkring.
- Du kan enbart ha ett (1) hyresavtal för bostad hos KBAB.
- Du ska ha skött din relation med KBAB de senaste två åren.
- Du ska uppvisa goda referenser från tidigare hyresvärd.

## REGISTRERA DIG OCH SAMLA POÄNG

För att kunna söka lägenhet hos KBAB måste du registrera dig som bostadssökande i KBAB:s bostadskö. KBAB 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.kbab.se](http://www.kbab.se).

Företag och organisationer kan inte stå i bostadskö.

### Du kan registrera dig i följande bostadsköer:

- **Vanliga lägenheter.** Du kan registrera dig från den dag du fyller 16 år och söka bostad när du fyllt 18 år.
- **Senior 65 +.** Du kan registrera dig i kön för senior 65 + från den dagen du fyller 63 år och söka bostad när du fyllt 65 år. Några av dessa lägenheter är anpassade för rullstol, har hiss och ligger nära kommunens servicehus. Andra lägenheter som erbjuds i denna kö är inom vårt koncept för trygghetsboende som vänder sig framförallt till hyresgäster över 65 år men också till andra hyresgäster som vill delta i aktiviteter eller tillfälligt behöver hjälp och stöd av olika slag.

## KÖPOÄNG

Du får 1 poäng per dag från den dag du anmäler dig som bostadssökande och det finns inga andra sätt att skaffa sig fler poäng. Poängen är personliga och kan inte överlåtas eller läggas ihop med någon annans 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.

### **Köpoäng nollställs vid tilldelning av lägenhet**

Dina köpoäng nollställs alltid i den bostadskö som du tilldelats lägenhet i. Det gäller även vid lägenhetsbyte (inte vid överlåtelse eftersom du då redan bor i lägenheten). Köpoängen nollställs när vi skriver ut avtalet efter det att du har tackat ja, muntligt eller skriftligt, till ett hyresavtal. För att återigen ställa dig i bostadskön och samla köpoäng måste du återaktivera dig i kön på Mina sidor. Under sex månader efter tilldelning är det inte möjligt för dig att söka en ny lägenhet hos KBAB.

### **AKTIVITETSKRAV**

För att behålla dina köpoäng måste du vara aktiv i KBAB:s bostadskö, det innebär att du minst en gång var tolfte månad måste logga in på Mina sidor. Gör du inte detta kommer dina köpoäng att nollställas och de kan inte återställas.

Innan periodens slut skickar KBAB ut en påminnelse till din angivna e-postadress som du har registrerat på Mina sidor. Därför är det viktigt att du ser till att dina kontaktuppgifter på Mina sidor stämmer, det är ditt ansvar att vi kan nå dig.

## **ATT SÖKA LÄGENHET**

Alla KBAB:s tillgängliga lägenheter hyrs ut via vår hemsida [www.kbab.se](http://www.kbab.se). Undantag gäller för nyproducerade lägenheter som kan marknadsföras och hyras ut på annat sätt. Aktuell information om nyproducerade lägenheter hittar du på vår hemsida.

KBAB erbjuder två bostadsköer: bostad och senior 65+.

För att kunna göra en intresseanmälan på en lägenhet måste du ladda upp intyg som visar att du har möjlighet att betala hyran. Var noga med att välja rätt kategori. *För mer information om vad som räknas som inkomst läs under rubriken krav på inkomst sid 10.*

### **MARKNADSPLATS TORGET**

Lägenheterna publiceras i fem dagar på vår hemsida. För KBAB:s lägenheter som publiceras på Marknadsplats Torget erbjuds visning alltid till de fem med högst köpoäng av de som gjort intresseanmälan. På "sök ledigt" redovisas, i realtid, hur många som har sökt de olika lägenheterna samt hur många köpoäng den person har som är på plats fem, så att du som sökande ska få en uppfattning om din möjlighet att hyra den aktuella lägenheten.



Du kan som sökande ha **max 3 pågående intresseanmälningar**. Om du får visningserbjudande måste du innan svarstiden gått ut, svara JA eller NEJ på Mina sidor eller via telefon.

#### **MARKNADSPLATS TORGET 24**

Här gäller samma principer som för Torget med skillnaden att man endast kan lämna intresseanmälan under 24 timmar från det att objektet läggs ut på hemsidan. Observera att för dessa lägenheter är det kort tid till inflyttning.

Det är viktigt att du redan när du anmäler dig till dessa lägenheter har tagit ställning till om du klarar av eventuellt dubbla hyror som den snabba inflyttningen kan innebära.

#### **MARKNADSPLATS TORGET DIREKT**

Lägenheter med kort tid till inflyttning kan ibland erbjudas på Torget direkt. Här gäller först till kvarn, dvs den första som meddelar intresse för lägenheten är först. Observera att visningstiden för sådana här objekt kan handla om väldigt kort tid. Ibland från en dag till en annan. Det är viktigt att du redan när du anmäler dig till dessa lägenheter har tagit ställning till om du klarar av eventuellt dubbla hyror som den snabba inflyttningen kan innebära.

#### **VISNINGSERBJUDANDE**

Av de som gjort intresseanmälan på en lägenhet får de fem sökande med högst poäng erbjudande om visning. Vanligen visas lägenheten av nuvarande hyresgäst men det kan även vara KBAB som visar lägenheten. Information om detta hittar du i det visningserbjudande som du fått via e-post eller brev beroende på vilka inställningar du valt för kontaktsätt på Mina sidor. Det är ditt ansvar att kontakta angiven kontaktperson och boka tid för visning. Hyresgästen ska vara behjälplig att visa lägenheten. Du måste tacka JA eller NEJ på visningserbjudandet innan sista svarsdagen som anges, vilket normalt är 7 dagar efter det att erbjudandet skickats ut. Ditt NEJ-svar är definitivt även om sista svarsdatum inte har passerat.

Om du tackar nej eller lämnar ”ej svar” till ett visningserbjudande tre gånger inom en 30-dagersperiod, spärras du från att söka ny lägenhet i 30 dagar från sista erbjudandet.

#### **TILLDELNING**

Den person med flest köpoäng och som uppfyller KBAB:s grundkrav erbjuds lägenheten. Kan du inte styrka grundkraven erbjuds lägenheten till nästa person i turordningen.

# 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 söka lägenhet och 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 kan inte få ett hyresavtal. Så snart du fått ett svenskt personnummer besöker du Bobutiken och visar upp ditt svenska id-kort så att du kan göra intresseanmälan för lägenheter.

## KRAV PÅ INKOMST

Du ska innan du gör intresseanmälan ha laddat upp inkomstintyg på mina sidor. Intygen ska garantera en nettoinkomst som är minst hyran + normalbelopp/månad. 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 KBAB:

- lön från arbete/anställning/egen näringsverksamhet
- a-kassa • pension • CSN-lån
- 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 ett nettobelopp som täcker månadshyror samt normalbelopp under 24 månader.)
- etableringsersättning som är styrkt av Karlstads kommun

Normalbelopp är det belopp som kronofogden beslutat om att man ska ha kvar efter att hyran är betald och som ska täcka dina vanliga levnadskostnader.

### För 2021 är normalbeloppet:

- 5 016 kronor för en ensamstående vuxen.
- 8 287 kronor för sammanlevande makar eller sambor.
- 2 662 kronor för barn till och med 6 år.
- 3 064 kronor för barn 7 år eller äldre.

### Några räkneexempel:

- **1 vuxen** som vill hyra en lägenhet för 5 000:-/månad behöver uppvisa en inkomst och bidrag på totalt 10 016:-/månad efter skatt (netto).
- **2 vuxna med 2 barn** över 7 år som vill hyra en lägenhet för 9 000:-/månad behöver uppvisa inkomst och bidrag på totalt 23 415: - efter skatt (netto).
- **1 ensamstående med 2 barn** (4 och 8 år) som vill hyra en lägenhet för 7 000:-/månad behöver uppvisa inkomst och bidrag på totalt 17 742:-/månad efter skatt (netto).

### Är du redan hyresgäst hos KBAB?

Vill du byta till en dyrare lägenhet ska du inkomma med intyg på din inkomst, inte ha några anmärkningar (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.

### Borgensman

Om det är så att din månadsinkomst inte uppfyller KBAB:s krav kan du ta hjälp av en borgensman. En borgensman, det vill säga personen som går i borgen för dig, är en person som går i god för dig. Det är ofta en familjemedlem eller en nära vän.

Borgensmannen är en försäkran att KBAB kommer att få in pengarna för din hyra. Om du inte kan betala har KBAB rätt att kräva pengarna av din borgensman. Det krävs att borgensmannens nettomånadsinkomst ska vara minst fem gånger månadshyran.

Borgensmannen ska ha svenskt personnummer, vara folkbokförd i Sverige och ha sin inkomst i Sverige. Borgensförbindelsen för hyresavtalet är tidsbegränsat till minst två år. Efter två år har borgensmannen rätt att säga upp sitt åtagande med nio månaders uppsägningstid. Avtalet går att säga upp så att det löper ut precis efter två år.

### KRAV GÄLLANDE SKULDER OCH BETALNINGSANMÄRKNINGAR

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

- Du får inte ha någon skuld till KBAB eller annan hyresvärd.
- 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 till lägenhetserbjudande.

Har du påbörjat en avbetalningsplan (skuldsanering) och bor hos oss, har du bara möjlighet att hyra en billigare lägenhet.

## **DU SOM AVTALSINNEHAVARE 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.

## **NI SOM SKA BO I LÄGENHETEN FÅR INTE VARA FLER ÄN VAD SOM ÄR RIMLIGT I FÖRHÅLLANDE TILL LÄGENHETENS YTA OCH PLANERING**

Alla hyresgäster ska ha ett bra och tryggt boende och kunna utveckla sin egen välfärd. Man ska inte bo fler i lägenheten än vad den är anpassad för.

### **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.

## **DU KAN ENBART HA ETT (1) HYRESAVTAL**

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

I enstaka fall godkänner vi två hyresavtal. Det gäller avlastningslägenhet i samråd med läkare.

## **DU SKA HA SKÖTT DIN RELATION MED KBAB DE SENASTE TVÅ ÅREN**

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

### **Med misskött relation räknas:**

- olovlig andrahandsuthyrning.
- allvarliga störningar mot andra hyresgäster.
- vanvård av lägenhet.
- hot och/eller våld mot KBAB:s personal eller samarbetspartners som lett till polisanmälan.
- verkställd avhysning/upsägning.
- övergiven lägenhet.
- osant intygande.

## **DU SKA UPPVISA GODA REFERENSER FRÅN TIDIGARE HYRESVÄRD**

Innan du gör intresseanmälan ska du laddat upp ett intyg på mina sidor med referens från tidigare/nuvarande hyresvärd.

Referensen ska vara aktuell för de senaste 24 månaderna. Med goda referenser menar vi inga störningar eller betalningsanmärkningar. Är du redan hyresgäst hos KBAB gör vi internkontroll av hyresinbetalningar och skötsel.

Om det är första boendet och referenser inte kan uppvisas görs bedömningen utifrån övriga grundkrav.

# **HYRESAVTALET**

Från det att KBAB har kontaktat dig via telefon eller mejl gällande att du erbjuds lägenheten, har du fem arbetsdagar på dig att skriva under hyresavtalet. **OBS!** Vid e-signering har du en dag på dig att signera avtalet. Det är ditt ansvar att vara tillgänglig när du tackat ja till en lägenhet. KBAB har rätt att annullera avtalet och erbjuda lägenheten till nästa i kön om du inte skrivit under hyresavtalet inom överenskommen tid.

Skulle du som tackat ja ångra dig och du inte har undertecknat avtalet annulleras det, dina köpoäng nollställs och du har inte möjlighet att få tillbaka poängen. Har vi skrivit ut avtalet spärras du från att söka lägenhet i sex månader. Har du skrivit på avtalet och ångrar dig gäller ordinarie uppsägningsregler. Du måste åter aktivera dig i bostadskön på Mina sidor och börja samla poäng igen. I samband med undertecknande av avtal och utlämnande av nycklar krävs legitimation.

## **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.

Om både du och din partner vill stå på avtalet måste du registrera din partner som medsökande innan intresseanmälan. Detta är speciellt viktigt i de fall då er sammanräknade inkomst krävs för att få ett hyresavtal. Registrera din partner som medsökande eller dig som medsökande till din partner i samband med att ni aktiverar er i KBAB:s bostadskö eller ange detta i efterhand på Mina sidor.

## SKRIVAS IN PÅ BEFINTLIGT HYRESAVTAL

För att en person ska kunna skrivas in på ett befintligt hyresavtal ska följande gälla:

- att personerna varit sammanboende enligt folkbokföringen i minst tre år och lever under äktenskapslika förhållanden.

Den tillkommande personen ska uppfylla KBAB:s grundkrav. Poängen för den person som läggs till nollställs.

# FÖRTURER

Förturer kan beviljas efter prövning. Det finns två typer av förturer: medicinsk förtur eller när sammanboende avlider. 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 fått annat boende i Karlstads kommun kommer din ansökan makuleras. Ansökan om förtur görs på särskild blankett som finns att hämta på [www.kbab.se](http://www.kbab.se) eller i Bobutiken. Skicka in den tillsammans med eventuellt intyg till Bobutiken

## MEDICINSK FÖRTUR

Medicinsk förtur kan du söka om du har fått fysiska medicinska problem, under tiden du bor i nuvarande lägenhet, som innebär permanent begränsad rörlighet och som gör att du har svårt att bo kvar i din nuvarande KBAB-lägenhet. För att beviljas förtur ska du ansöka om förtur inom 6 månader från det att du fått permanent, försämrad möjlighet gällande framkomlighet i lägenheten *eller* in och ut ur lägenheten. Du bifogar ett läkarintyg som styrker ditt medicinska tillstånd med din ansökan. Om ansökan uppfyller våra krav så kommer vi att erbjuda dig lämpligt boende. Det kan till exempel handla om att lägenheten behöver vara belägen i ett hus med hiss, eller på bottenvåningen.

## FÖRTUR NÄR SAMMANBOENDE AVLIDER

Du kan få förtur om din sammanboende kontraktssinnehavare avlidit. Om din KBAB-lägenhet är för dyr, så att du inte kan bo kvar som ensamstående, kan vi erbjuda dig en mindre lägenhet. Förutsättningen för att förturen godkänns är att kravet på inkomst understiger normalbeloppet för den nuvarande lägenheten.

Utöver ovanstående förturer lämnar KBAB ett antal lägenheter till bostadssocialt arbete i samarbete med Karlstads kommun. I våra ägardirektiv står att *”KBAB ska främja bostadsförsörjningen i kommunen, ansvara för att motverka segregation i boendet och medverka till att kommunens bostadssociala ambition kan förverkligas”*.

Det är kommunfullmäktige som beslutar antalet lägenheter som fördelas till det bostadssociala arbetet.

## NÄR DU HAR ETT HYRESAVTAL

### ANDRAHANDSUTHYRNING

KBAB 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.
- Föräldrar 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 avsågs 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.
- Andra situationer där hyresgästen har påtagliga skäl att inte använda lägenheten, men samtidigt skäl att behålla anknytningen till den. Ett exempel kan vara vård av anhörig i dennes hem.

Skriftligt godkännande krävs från KBAB för att få hyra ut lägenheten i andrahand. För att få tillstånd att hyra ut i andra hand ska du ha skött dina betalningar och din relation med KBAB under det senaste året. Ansökan om andrahandsuthyrning görs på särskild blankett som finns att hämta på [www.kbab.se](http://www.kbab.se) eller i Bobutiken. Ansökan beviljas normalt för sex månader eller max ett år. Vid arbete på annan ort gäller tillståndet endast under en provanställningstid (max 6 månader), även för provsambo gäller max 6 månader. 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 hyresvärden 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 KBAB vilket leder att du inte har möjlighet att få en lägenhet hos oss de kommande två åren. Regelbundna kontroller görs i KBAB:s bestånd.

Förstahandshyresgästen ansvarar alltid för att hyror betalas in i tid och att störningar inte sker. Första- och andrahandshyresgästen bör upprätta ett hyresavtal sinsemellan. *Läs mer på [www.hyresgastforeningen.se](http://www.hyresgastforeningen.se).*

## **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 – permanent eller komplement. 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. KBAB måste godkänna bytet innan ni får byta lägenhet. Tillstånd till byte lämnas om hyresgästen har beaktansvärda skäl, bytet inte innebär en påtaglig olägenhet för KBAB 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. Särskilda skäl krävs om du ska få tillstånd att byta inom kortare tid.

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.

Bestämmelsen omfattar också om hyresgästen betalar särskild ersättning för sin hyresrätt. Sådan ersättning kan begäras för att hyresgästen ska överlåta den, t.ex. genom byte, eller för att hyra ut lägenheten i andra hand eller för att ha en inneboende i den. Det kan t.ex. ske genom en annons på internet eller muntligen vid en lägenhetsvisning.

Byter du till en dyrare lägenhet inom KBAB gör vi en ny prövning av din betalningsförmåga. Vi godkänner inte byte till en dyrare lägenhet hos KBAB om du har skuld eller flera sena hyresinbetalningar de senaste 12 månaderna. Vi kan efter prövning godkänna ett byte trots skulder, detta gäller då personer som redan bor hos KBAB och där hyran på den nya lägenheten blir lägre. Det är viktigt att du fattat beslut om att du klarar de eventuella dubbla hyror som ett byte kan medföra.

Tillståndet för bytet är förenat med villkor, till exempel att din bovärd ska besikta lägenheten innan vi godkänner bytet och att du måste reglera eventuella skador innan bytet sker.

Ansökan om byte görs på särskild blankett som finns att hämta på [www.kbab.se](http://www.kbab.se) eller i Bobutiken. Blanketten måste undertecknas av båda parter och vara oss tillhanda minst tre månader före det månadsskifte då bytet planeras att äga rum. Den du byter med ska uppfylla KBAB:s grundkrav. De köpoäng du har i vår kö nollställs när du byter lägenhet.

## ÖVERLÅTELSE

### Separation – en part på avtalet

Den som vill överta hyresavtalet ska ha varit folkbokförd tillsammans med kontraktssinnehavaren på aktuell adress i minst tre år, kontroll sker mot folkbokföringen. Insamlad köpoäng nollställs för den som tar över hyresavtalet. Hyresgästen som tar över lägenheten ska uppfylla KBAB:s grundkrav.

### Separation – två parter på avtalet

Om det finns två hyresgäster på avtalet och den ena säger upp avtalet, innebär det att KBAB kommer att anmana även den andra att flytta. Om den andra hyresgästen vill behålla avtalet för egen del måste denna inom två veckor meddela KBAB detta samt i övrigt kunna accepteras som ensam hyresgäst. Om den kvarvarande hyresgästen accepteras tar denne över hela ansvaret för hyresbetalningar m.m, vanligen vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från den avflyttande hyresgästens uppsägning. Nekas ansökan måste hela hushållet flytta ut senast tre kalendermånader från det att överlåtelsen inkommit.

### Dödsfall

Vid dödsfall där den bortgångne står ensam på hyresavtalet kan den kvarboende överta hyresavtalet om den kvarboende varit folkbokförd på samma adress under minst två år eller haft för avsikt att sammanbo tills vidare. Make/maka eller registrerad partner kan alltid överta avtalet förutsatt att KBAB:s grundkrav uppfylls. Uppfylls inte grundkraven kan man ansöka om förtur till en billigare lägenhet. Kvarboende får behålla sin köpoäng.

### Överlåtelse till närstående

En hyresgäst som av någon anledning inte längre behöver sin lägenhet kan överlåta den till en närstående som han eller hon varit varaktigt sammanboende med i tre år och som är folkbokförd på samma adress. Hyresgästen som tar över lägenheten ska uppfylla KBAB:s grundkrav.

Överlåtelse kan ske tidigast två kalendermånader efter det att en komplett ansökan är KBAB tillhanda. Ansökan om överlåtelse görs på särskild blankett som finns att hämta på [www.kbab.se](http://www.kbab.se) eller i Bobutiken. För att överlåtelse ska godkännas krävs att den som övertar avtalet uppfyller KBAB:s grundkrav.

För att överlåtelsen ska godkännas ska du som överlåter kontraktet inte längre använda lägenheten.

En kompis, inneboende eller andrahandshyresgäst kan inte överta ett hyreskontrakt. Det räcker inte att han eller hon har varit inneboende.

Det har heller ingen betydelse om ni är släkt, det är sammanboendet i sig som räknas. Man får alltså inte automatiskt överta sina föräldrars eller syskons lägenhet eller testamentera bort en hyresrätt.

Det är hyresgästens uppgift att styrka sammanboendet med ett personbevis.

## **ÖVERNATTNINGSLÄGENHET/FRITIDSLOKAL**

När du är innehavare av ett lägenhetsavtal hos KBAB har du också möjlighet att hyra någon av våra övernattningslägenheter eller fritidslokaler.

Läs mer om våra övernattningslägenheter/fritidslokaler på [www.kbab.se](http://www.kbab.se).

Kostnaden debiteras på hyran. För att få hyra övernattningslägenhet/fritidslokal ska du ha skött dina hyresinbetalningar utan anmärkning de senaste 12 månaderna. Endast den som står på hyresavtalet kan hyra.

## **PARKERINGSPLATS/GARAGE/BÅTPLATS ELLER FÖRRÅD**

För att hyra en parkeringsplats eller förråd hos oss behöver du registrera dig i vår fordonsplatskö eller separata förrådskö. Precis som med bostäder fyller du i vilket område du är intresserad av på Mina sidor och då får du mejl när en plats blir ledig. Du får 1 poäng per dag från den dag du anmäler dig i kön och det finns inga andra sätt att skaffa sig fler poäng. Poängen är personliga och kan inte överlåtas eller läggas ihop med någon annans poäng för att få ett större saldo. Dina köpoäng nollställs när du får ett kontrakt på fordonsplats eller ett förråd. Den person med flest köpoäng och som uppfyller KBAB:s grundkrav erbjuds fordonsplatsen eller förrådet.

Skulle du som tackat ja ångra dig och du inte har undertecknat avtalet annulleras det, dina köpoäng nollställs och du har inte möjlighet att få tillbaka poängen. Har du skrivit på avtalet och ångrar dig gäller ordinarie uppsägningsregler.

### **Intresseanmälan**

Intresseanmälan görs på KBAB:s hemsida där lediga fordonsplatser och förråd presenteras. Vi tilldelar en fordonsplats och ett förråd per hushåll så länge efterfrågan på parkeringar är större än tillgången. För att få hyra fordonsplats ska hushållet ha bil/mc avsedd att stå på platsen. Bilen som står på platsen ska ägas av den som har avtal gällande platsen.

### **Byta parkeringsplats?**

Eftersom vi har kö på majoriteten av våra p-platser kan inte två eller flera hyresgäster byta parkeringar sinsemellan. P-platser måste sägas upp med tre månaders uppsägningstid så alla i området har chans att söka parkeringen, speciellt i ett område där det finns ont om p-platser. Därför kan vi heller inte garantera att man blir tilldelad den parkeringsplatsen man önskar.

### **Du som vill ha en extra p-plats eller förråd, inte bor hos KBAB eller bor i ett annat område**

Du kan söka vissa av våra p-platser och förråd som extra plats eller om du inte är hyresgäst

hos KBAB eller bor i ett annat område. Då kan vi erbjuda dig korttidsavtal med tre månaders uppsägningstid beroende på tillgång. Observera att du, enligt mervärdesskattelagen, behöver betala moms och att det innebär 25% högre hyreskostnad än den som anges. Det gäller dig som inte har ett bostadskontrakt eller bor i nära anslutning till bilplatsen.

### Uppsägning av fordonsplats

Om du säger upp din lägenhet kan det påverka den fordonsplats du hyr från oss.

Flyttar du till en bostad utanför ditt område upphör avtalet automatiskt. Likaså om du flyttar till en annan boendeform, till exempel bostadsrätt. Men bor du kvar hos oss på KBAB, i samma eller närliggande fastighetskomplex, då behåller du också din fordonsplats.

Vill du säga upp fordonplatsen, trots att du bor kvar i samma lägenhet, har du tre månaders uppsägningstid. Dina poäng i bostadskön påverkas inte av uppsägningen.

# UPPSÄGNING AV LÄGENHET

## 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 ska du göra skriftligt genom att skriva ut särskild blankett som finns på [www.kbab.se](http://www.kbab.se), fylla i den och lämna till Bobutiken eller scanna in och mejla till Bobutiken. Du kan också besöka Bobutiken och göra uppsägningen på plats. Endast originalhandlingar accepteras, vi kan därför inte ta emot uppsägningar via telefon.

Om det finns två parter på avtalet och den ena säger upp avtalet, står den kvarvarande som ensam kontraktsinnehavare. Om den andra parten inte vill behålla avtalet måste även denna säga upp lägenheten. Uppsägningstid gäller tre månader för respektive part, från var och ens uppsägningsdatum.

### 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 KBAB inom en månad från dödsfallet.

- Vid uppsägning för flytt till äldreboende, då en månad gäller. Kopia på nytt hyresavtal erfordras.
- Vid korttidskontrakt.

### **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 inom två veckor efter uppsägningen.

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

## **BESIKTNINGAR**

Innan du flyttar ut ska din lägenhet besiktigas. Besiktningen görs vid två tillfällen.

### **FÖRBESIKTNING**

Först gör bovärderna en förbesiktning i samband med uppsägningen. Du och bovärderna ser då över lägenheten tillsammans och ni kan gemensamt diskutera vad som eventuellt behöver åtgärdas för att slippa anmärkningar vid slutbesiktningen. Tänk på att du har möjlighet att själv fixa mindre skador på fackmannamässigt vis så länge ditt kontrakt löper och på så sätt spara pengar. Boka tid med din bovärd så snart som möjligt så vet du vad som behöver åtgärdas.

### **SLUTBESIKTNING**

Vid den andra besiktningen, som sker i slutet av kontraktstiden, ser bovärderna över om eventuella skador eller slitage är åtgärdade och att lägenheten är ordentligt städad. Blir inte städningen godkänd och det finns tid ges avflyttande hyresgäst möjlighet att städa om. Om en städfirma tillkallas debiteras kostnaden avflyttande hyresgäst. Finns det anmärkningar måste de vara åtgärdade innan kontraktstiden löpt ut för att du ska slippa betala för dem. Vi rekommenderar att du är med även vid slutbesiktningen så ni tillsammans kan diskutera eventuella tveksamheter.

Lägenheten ska vara godkänd och klar senast kl. 12.00 första vardagen efter avtalets slutdatum. Nycklarna lämnas till bovärderna vid godkänd slutbesiktning.

#### **OMFLYTTNINGSBESIKTNING VID DIREKTBYTE**

När du byter lägenhet ska en bovärd besikta lägenheten innan vi godkänner bytet. Du måste reglera eventuella skador innan bytet sker.



**KARLSTADS KOMMUN**

Karlstads kommun, Klicka eller tryck här för att ange text., 651 84 Karlstad.  
Tel: 054-540 00 00. E-post: [karlstadskommun@karlstad.se](mailto:karlstadskommun@karlstad.se). Webbplats: [karlstad.se](http://karlstad.se).