**Uthyrningsregler**

Strängnäs Bostads AB:s uthyrningspolicy syftar till att klarlägga övergripande principer för uthyrning av bostäder. Detta för att vara trovärdiga, rättvisa, transparanta och uppfylla ägarens krav. Alla behandlas lika oavsett nationalitet, härkomst, religion, sexuell läggning eller kön.

Uthyrningspolicyn fastställdes av styrelsen för Strängnäs Bostads AB den 13 december 2018 att gälla från den 1 mars 2019.

Tillämpning av uthyrningspolicyn beskrivs i nedan uthyrningsregler.

**Grundkrav**

* Du skall ha fyllt 18 år.
* Du skall vara registrerad och aktiv som sökande på vår hemsida.
* Du skall uppfylla Strängnäs Bostads ABs inkomstkrav samt kreditbedömning.
* Du skall inte ha skulder till Strängnäs Bostads AB eller till andra bostadsbolag.
* Den sökta lägenheten ska storleksmässigt passa antalet personer i hushållet.
* Vid behov uppvisa goda boendereferenser.
* Du skall ha högst poäng för sökt lägenhet.

Strängnäs Bostads AB förbehåller sig rätten att pröva varje sökande individuellt mot uppsatta krav, d.v.s. både sökande och medsökande. Kraven gäller även den som redan är hyresgäst hos bolaget och som flyttar till en dyrare lägenhet.

**Inkomstkrav**

Du skall kunna betala hyran med din inkomst. Med inkomst menas:

* Lön från arbete, anställning eller egen näringsverksamhet
* A-kassa eller annan arbetsmarknadspolitisk ersättning
* Studiemedel och/eller CSN-lån
* Pension
* Etableringsersättning
* Inkomst från kapital
* Bostadsbidrag, bostadstillägg
* Försörjningsstöd godkänt av Strängnäs kommun
* Skattepliktiga ersättningar från Försäkringskassan (till exempel aktivitetsersättning, sjukersättning, sjukpenning, föräldrapenning)

Om betalningsförmågan inte helt når upp till SBABs inkomstkrav kan borgensman krävas som säkerhet, se nedan kreditbedömning.

**Kreditbedömning**

* En kreditupplysning görs för att kontrollera eventuella anmärkningar samt betalningsförmåga
* Om den sökande har betalningsanmärkningar eller skulder sker en individuell prövning om han/hon trots dessa kan godkännas som hyresgäst. Vid denna prövning beaktas särskilt antalet betalningsanmärkningar samt storlek och ålder på dessa. Den sökande får inte ha skulder som är relaterade till tidigare boende.
* Borgensman skall ha ekonomi som bedöms vara godtagbar i förhållande till hyran. Borgensman med betalningsanmärkningar godkänns inte.

**Begränsning av antal boende per lägenhet**

För att förhindra osunda boendeförhållanden, utifrån säkerhet och trygghetsaspekter, gäller nedan begränsningar i antal boende per lägenhet.

Antal boende per lägenhet:

1 rum och kök: inte fler än två (2) personer
2 rum och kök: inte fler än tre (3) personer
3 rum och kök: inte fler än fem (5) personer
4 rum och kök: inte fler än sex (6) personer

Antalet personer avser vuxna och barn.

**Den som inte har tillgång till Internet**

De som inte har tillgång till Internet skall kunna erhålla hjälp från Strängnäs Bostads AB. Vid vårt kontor finns en dator att använda för registrering till bostadskön. Man kan även erhålla hjälp med registreringar av personal på plats eller via telefon/mail och brev.

**Förmedling**

All annonsering av lägenheter sker på [www.strangnasbostadsab.se](http://www.strangnasbostadsab.se).

* För att anmäla intresse på en bostad måste man registrera sig som sökande på vår hemsida och tilldelas då 1 poäng per dag.
* Boende hos SBAB samlar poäng (1 poäng per dag) automatiskt från inflyttningsdagen.
* Man ser hur många poäng man har genom att logga in på Mina Sidor.
* Tilldelas man en bostad nollas alla poäng på inflyttningsdagen.
* Poängen är personliga och kan inte överlåtas eller läggas ihop med medsökande.

**Den sökande ansvarar för att alla kontaktuppgifter är aktuella samt uppdaterar dessa när ändringar sker.**

Strängnäs Bostads AB ska erbjuda, om Strängnäs Kommun begär det, upp till 30 % av våra lediga lägenheter per år. Dessa lägenheter ges dels enligt bosättningslagen för nyanlända samt till personer som av särskilda ekonomiska och/eller sociala skäl inte kan få bostad på egen hand. All uthyrning av dessa lägenheter hanteras av Strängnäs kommun.

Strängnäs Bostads AB kan avvakta med uthyrning pga. t.ex. evakuering vid stamrenovering eller större reparationer.

**Aktiv sökande**

* Den sökande ansvarar själv för att hålla sin registrering i kön aktiv genom att logga in minst 1 gång var 12:e månad. Om den sökande inte loggar in under en period av tolv månader, blir den sökande avregistrerad, förlorar sina poäng, och en ny registrering krävs. Detta berör inte de hyresgäster som har ett bostadskontrakt.
* En påminnelse om inloggning skickas 3 månader innan avregistreringen sker till det sätt man valt i sin ansökan som kontaktsätt (e-post/brev). Sökanden som valt brev som kontaktsätt får ett fysiskt brev skickat till angiven adress. Adresseftersökning görs inte för post som kommer i retur.

**Erbjudanden och turordningen bland de sökande:**

* Bland dem som anmält intresse för en annonserad lägenhet erbjuds den i första hand till dem 5 som har högst poäng.
* För befintliga hyresgäster måste boendetiden uppgå till minst ett år innan man kan anmäla intresse för annonserade lägenheter.
* Erbjudanden sker via valt kontaktsätt, samt går att se på den sökandes mina sidor.
* Visning av lediga lägenheter och tillhörande utrymmen ombesörjs av avflyttande hyresgäst.
* Sökande som tackat nej, eller inte lämnat svar, på tre erbjudanden under en tolvmånadersperiod blir automatiskt spärrade för nya intresseanmälningar under den kommande sexmånadersperioden.
* Strängnäs Bostads AB tar inget ansvar för felaktiga kontaktuppgifter vilket kan leda till att t.ex. ett erbjudande inte skickas till den sökande.
* Vi beviljar inga förturer på sociala, ekonomiska eller medicinska grunder. Hushåll med särskilda stödbehov hänvisas till Strängnäs Kommun.

**Snabb inflyttning**
Vid kort tid till inflyttning, då handläggningstiden blir för lång, kan reglerna om poäng frångås.

**Premiering av befintliga hyresgäster**

* För att premiera befintliga hyresgäster fördubblas aktuella poäng efter tio års boende i samma lägenhet. Detta innebär att en hyresgäst som bott i en lägenhet i tio år, from år elva erhåller 3650 x 2 poäng. Varje dag i bostadskön efter tio års boende i samma lägenhet är värd två poäng.
* När en hyresgäst flyttar från Strängnäs Bostads AB, nollställs poängen och ny registrering krävs samt krav på att vara aktivt sökande.

**Byte av lägenhet**

* Ingen intern byteskö finns utan även boende hos Strängnäs Bostads AB får anmäla intresse på lägenheterna som annonseras ut på vår hemsida.
* För befintliga hyresgäster måste kontraktstiden uppgå till minst ett år innan man kan anmäla intresse för annonserade lägenheter eller lämna in en ansökan om ett lägenhetsbyte.
* Man får ansöka om byte med alla hyresvärdar. En ansökan fås då av oss och lämnas in för handläggning och prövas utefter våra uthyrning regler.
* Handläggningstider för bytesansökningar är ca 1 månad och sedan följer normal uppsägningstid på 3 kalendermånader.

**Uppsägningstid**

* Normal uppsägningstid är 3 kalendermånader.
* För de hyresgäster som redan bor hos SBAB och blir aktuell för en lägenhet med högre hyra i Strängnäs Bostads ABs bestånd kan förkortad uppsägningstid (minimum 1 kalendermånad) för den lägenhet man lämnar erbjudas.
* Om en befintlig hyresgäst flyttar till en lägenhet med lägre hyra i Strängnäs Bostads ABs bestånd gäller ordinarie uppsägningstid på sitt nuvarande hyresavtal (3 kalendermånader). Det betyder att man kan behöva betala hyra både för den nya och den gamla lägenheten i upp till 3 kalendermånader beroende på när tillträdet är.

**Andrahandsuthyrning**

* Uthyrning i andra hand kan i vissa fall godkännas. Särskilda regler finns för andrahandsuthyrning och man får ansöka om tillstånd till uthyrning i 2:a hand.
* Du måste alltid ha Strängnäs Bostads AB:s medgivande. Om du saknar medgivande och uthyrningen upptäcks riskerar du att bli uppsagd och kan förlora ditt kontrakt.
* Kommersiella korttidsuthyrningar till exempel airbnb, är inte tillåtet hos Strängnäs Bostads AB, vilket kan leda till att du blir uppsagd och kan förlora ditt kontrakt.

**Kompletterande regler:**

* Sökande som blivit avhyst eller uppsagd på grund av störningar, olovlig andrahandsuthyrning eller för sena inbetalningar av hyran de senaste två åren, hos Strängnäs Bostads AB, kommer inte att erbjudas något hyreskontrakt.