



# Uthyrningspolicy

Det här gäller för dig som vill hyra  
eller redan hyr lägenhet av PiteBo

## Välkommen att söka och hyra lägenhet hos PiteBo

Det finns ett antal grundkrav som du måste uppfylla för att få stå i vår bostadskö och hyra en bostad av oss.

Har du frågor är du alltid välkommen att kontakta vårt Kundcenter.

Uthyrningsreglerna gäller inte för våra studentlägenheter.

**Vi hoppas att du ska hitta rätt boende hos oss**

# Innehållsförteckning

<b>Uthyrningspolicy</b>	<b>5</b>
<b>1. Våra grundkrav i korthet</b>	<b>5</b>
1.1 Grundkrav för att få hyra en lägenhet	5
<b>2. Vårt kösystem</b>	<b>6</b>
2.1 Registrera dig och börja samla poäng	6
2.2 Köpoäng	6
<b>3. Att söka lägenhet</b>	<b>7</b>
3.1 Ungdomslägenhet	7
3.2 Studentlägenhet	7
3.3 Seniorboende +65	7
3.4 Trygghetsboende +75	7
3.5 Sök ledig lägenhet	7
Sök ledig lägenhet på våra Marknadsplatser	8
Marknadsplats Torget	8
Marknadsplats Direkt	9
Marknadsplats Direkt 24h	10
3.6 Visning	11
3.7 Tilldelning	11
<b>4. Att söka parkeringsplats</b>	<b>12</b>
<b>5. Våra grundkrav i detalj</b>	<b>12</b>
5.1 Du ska vara myndig	12
5.2 Du ska ha svenskt personnummer	12
5.3 Du ska uppfylla våra krav på inkomst	12
5.3.1 Du ska ha godkända inkomster och bidrag	13
5.4 Du ska uppfylla krav gällande skulder och betalningsanmärkningar	14
5.5 Du ska bo och vara folkbokförd i lägenheten	14
5.6 Lägenhetens yta och planering avgör antal boende	14
5.7 Du ska ha en gällande hemförsäkring	14
5.8 Du kan bara ha ett (1) hyresavtal för lägenhet hos PiteBo	14
5.9 Du ska ha skött din relation med PiteBo de senaste två åren	15
5.10 Du ska uppvisa goda referenser från tidigare hyresvärd	15

<b>6.</b>	<b>Hyresavtalet</b>	<b>15</b>
6.1	Bekräftelse för tecknande av hyresavtal	15
6.2	Återbud av lägenhet	15
6.3	Två som ska stå på hyresavtalet	15
6.4	Skriva in sig på befintligt hyresavtal	16
6.5	Borgen	16
<b>7.</b>	<b>Förturer</b>	<b>16</b>
<b>8.</b>	<b>När du har ett hyresavtal</b>	<b>16</b>
8.1	Andrahandsuthyrning	16
8.2	Byta lägenhet - Direktbyte	17
8.3	Överlåtelse	18
<b>9.</b>	<b>Uppsägning av lägenhet</b>	<b>19</b>
9.1	Visningsplikt	19
<b>10.</b>	<b>Besiktningar</b>	<b>20</b>
10.1	Förbesiktning	20
10.2	Avflyttningsbesiktning	21
10.3	Omflyttningsbesiktning	21

# Uthyrningspolicy

Hos PiteBo ska alla känna sig välkomna att hyra lägenhet. Vår verksamhet präglas av transparens, tydlighet och alla människors lika värde.

Att i huvudsak fördela PiteBos lägenheter via köpoäng skapar rättvisa för våra kunder och uthyrningen ska göras på ett sådant sätt att varken vårt uppdrag, företagets ekonomi eller tryggheten i våra bostadsområden äventyras. Vi ställer därför 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.

PiteBo hanterar inte någon form av förturer i bostadskön men har som ett kommunalägt bostadsbolag möjlighet att avsätta lägenheter för kommunal verksamhet/åtagande.

Rutinerna kring uthyrningsprocessen utformas av ledningen men delges styrelsen för kännedom.

## 1. Våra grundkrav i korthet

Observera att för studentlägenheter gäller andra regler. Läs mer om det på [www.pitebo.se](http://www.pitebo.se)

All uthyrning av PiteBos vanliga lägenheter, lokaler och p-platser följer god sed på hyresmarknaden samt ett antal lagar och förordningar:

### Diskrimineringslagen (2008:567)

Förbud att särbehandla på grund av kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionshinder, sexuell läggning eller ålder.

### GDPR – Dataskyddsförordningen

Är till att skydda enskildas grundläggande rättigheter och friheter, särskilt deras rätt till skydd av personuppgifter.

### PiteBos uthyrningspolicy

Våra lägenheter förmedlas till den som har flest köpoäng. Men för att bli erbjuden ett hyresavtal måste du också du uppfylla våra grundkrav.

### 1.1 Grundkrav för att få hyra en lägenhet

1. Du ska vara myndig.
2. Du ska ha svenskt personnummer.
3. Du ska uppfylla PiteBos krav på inkomst.
4. Du ska uppfylla PiteBos krav gällande skulder och betalningsanmärkningar.
5. Du som avtalsinnehavare ska bo och vara folkbokförd i lägenheten.
6. Ni som ska bo i lägenheten får inte vara fler än vad som är rimligt i förhållande till lägenhetens yta planering.
7. Du ska ha en gällande hemförsäkring.
8. Du kan enbart ha ett (1) hyresavtal hos PiteBo.
9. Du ska ha skött din relation med PiteBo de senaste två åren.
10. Du ska uppvisa goda referenser från tidigare hyresvärd.

Om du inte uppfyller grundkraven kan du inte få ett hyresavtal hos PiteBo och vi förbehåller oss också rätten att välja hyresgäst utifrån dessa krav.

## 2. Vårt kösystem

### 2.1 Registrera dig och börja samla poäng

För att söka lägenhet hos PiteBo måste du anmäla dig som bostadssökande i vår bostadskö. Det gör du via vår webbplats [www.pitebo.se](http://www.pitebo.se). Du måste ha ett svenskt personnummer för att kunna registrera dig.

Vår kommunikation sker i huvudsak via e-post och telefon så det åligger därför dig som sökande att upprätthålla korrekta kontaktuppgifter i din profil på [Mina sidor](#).

Har du inte ett svenskt personnummer ber vi dig kontakta vårt Kundcenter för att få hjälp med registreringen. Företag och organisationer kan inte stå i bostadskö.

### 2.2 Köpoäng

Du får ett (1) köpoäng per dag från den dag du anmäler dig som bostadssökande och det finns inga andra sätt att skaffa sig fler poäng. Köpoängen är personliga och kan inte överlätas eller läggas ihop med någon annans poäng för att få ett större saldo. Make, maka, sambo och släkt måste göra en egen registrering och samla egna poäng.

#### Det finns två undantag då köpoäng kan överlätas:

- Vid dödsfall kan köpoäng överlätas till make, maka eller någon du varit varaktigt sammanboende med i tre år under äktenskapslika former. Detta gäller när kvarvarande person inte stått i kö sedan tidigare.
- Köpoäng kan också överlätas om make, maka eller någon du varit varaktigt sammanboende med i tre år under äktenskapslika former, permanent flyttar till Vård- och omsorgsboende.

Kontroll sker i båda fallen mot folkbokföringen och kvarstående part måste ansöka om övertagande av köpoäng inom två år från dödsfallet/flytt till Vård- och omsorgsboende. Intyg lämnas till vårt Kundcenter.

#### Köpoäng nollställs vid tilldelning och uppsägning av lägenhet

Dina köpoäng nollställs alltid när du tilldelats en lägenhet. Det här gäller även vid **Direktbyte** (inte vid överlåtelse eftersom du då redan bor i bostaden, läs mer under avsnitt 8.3 överlåtelse). Köpoängen nollställs när vi skriver ut avtalet efter det att du tackat ja, muntligt eller skriftligt, till ett erbjudet hyresavtal. Vid tilldelning av lägenhet aktiveras du per automatik på nytt i vår bostadskö från avtalets ingåendedatum.

Om du har ett hyresavtal och säger upp din lägenhet nollställs dina köpoäng vid uppsägningstidens utgång. Vill du ställa dig i PiteBos bostadskö så måste gå du in på vår hemsida. [www.pitebo.se](http://www.pitebo.se) och registrera dig igen.

## 3. Att söka lägenhet

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

När du har anmält dig till vår bostadskö så kan du använda dina intjänade köpoäng för att söka vanliga lägenheter eller lägenheter som tillhör något av våra kategoriboenden: Ungdomslägenhet, Studentlägenhet, Seniorboende +65 och Trygghetsboende +75.

För gymnasieelever gäller att elevens förälder söker och tecknar hyresavtal, och att föräldrahemmet ligger utanför pendlingsavstånd (cirka 8 mil). Hyresavtalet är tidsbestämt och gäller endast under studietiden.

### 3.1 Ungdomslägenhet

- Du ska vara max 25 år för att få söka en ungdomslägenhet.

### 3.2 Studentlägenhet

- Du måste vara antagen vid universitet eller till Yrkehögskolan för att söka en studentlägenhet.
- Antagningsbesked från universitet eller yrkehögskola måste uppvisas.

### 3.3 Seniorboende +65

Vanliga lägenheter som anpassats så att man kan bo kvar även då man blir äldre. I ett par av PiteBos seniorboenden finns gemensamhetsutrymmen för umgänge med grannar och besökare.

- Du ska ha fyllt 65 år för att få söka lägenhet i ett Seniorboende +65.

### 3.4 Trygghetsboende +75

Tillgänglighetsanpassade bostäder för äldre som inte behöver vårdboende. I huset finns gemensamhetslokal/samvaro som är bemannad av kommunen under vissa tider på vardagarna.

- Du ska ha fyllt 75 år för att få söka en lägenhet i Trygghetsboende +75.

### 3.5 Sök ledig lägenhet

Du kan som sökande som mest ha fem (5) pågående intresseanmälningar. Om du får ett erbjudande måste du, innan svarstiden gått ut, svara JA eller NEJ på **Mina sidor**, via e-post eller per telefon.

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 tio. På så sätt får du som sökande snabbt en uppfattning om din möjlighet att hyra den aktuella lägenheten.

## Sök lägenhet på våra Marknadsplatser

Du kan också söka lägenhet på våra så kallade Marknadsplatser. Här följer en beskrivning av de olika varianterna och hur fördelningen sker.

### Marknadsplats Torget

Lägenheterna publiceras i sju dagar på vår hemsida.

PiteBos lägenheter som publiceras på Marknadsplats Torget erbjuds alltid till den med flest köpoäng av de som gjort intresseanmälan.

Observera att antalet köpoäng som krävs för att bli en av de fem som får lägenhetserbjudande förändras om fler med högre antal köpoäng anmäler sig innan svarsdatumet gått ut.

#### Inom cirka sju dagar

##### 1. Lägenhet publiceras

På marknadsplats Torget kan du lämna din intresseanmälan under en period på cirka sju dagar.

##### 2. Erbjudande skickas

De fem sökande med flest köpoäng får ett erbjudande och inbjudan till visning. Först i tur är den person som har flest köpoäng av de fem.

5. Om du som sökande inte uppfyller våra grundkrav så meddelas du detta via telefon eller e-post. Vi går då vidare till nästa i tur o.s.v. Skulle samtliga fem som fått ett erbjudande tacka NEJ eller inte uppfylla våra grundkrav går vi vidare i kön och nästa fem som gjort intresseanmälan får då ett erbjudande.

#### Förmedling

##### 3. Sista svarsdag

Notera sista svarsdagen. Det är sista dagen att svara JA eller NEJ på erbjudandet. Tackar du JA ska du se till att du har de intyg som krävs för att få teckna hyresavtal. Vi tar kreditupplysning på varje person som är aktuell för en lägenhet.

##### 4. Tilldelning

Om du tackat ja och är först i tur blir du kontaktad av oss via telefon, sms eller e-post. De intyg vi då kräver in ska du skicka till oss inom två arbetsdagar. Om du godkänns tilldelar vi dig lägenheten och du blir meddelad att det finns ett hyresavtal att skriva under. Avtalet ska skrivas under inom fyra arbetsdagar.



## Marknadsplats Direkt

På dessa lägenheter gör du en intresseanmälan och lägenheterna erbjuds enligt ”först-till-kvarn-principen”.

### Inom cirka sju dagar

#### 1. Lägenhet publiceras

På Marknadsplats Direkt kan du lämna din intresseanmälan under en period på cirka sju dagar. Om det är fem intresseanmälningar gjorda så blir lägenheten fullbokad och fler intresseanmälningar kan inte göras.

#### 2. Erbjudande skickas

Först i tur är den person som har gjort intresseanmälan först.

5. Om du som sökande inte uppfyller våra grundkrav så meddelas du detta via telefon eller e-post. Vi går då vidare till nästa i tur osv. Skulle samtliga fem som fått ett erbjudande tacka NEJ eller inte uppfylla våra grundkrav går vi vidare i kön och nästa fem som gjort intresseanmälan får då ett erbjudande.

### Förmedling

#### 3. Sista svarsdag

Notera sista svarsdagen. Det är sista dagen att svara JA eller NEJ på erbjudandet. Tackar du JA ska du se till att du har de intyg som krävs för att få teckna hyresavtal. Vi tar kreditupplysning på varje person som är aktuell för en lägenhet.

#### 4. Tilldelning

Om du tackat ja och är först i tur blir du kontaktad av oss via telefon, sms eller e-post. De intyg vi då kräver in ska du skicka till oss inom två arbetsdagar. Om du godkänns tilldelar vi dig lägenheten och du blir meddelad att det finns ett hyresavtal att skriva under. Avtalet ska skrivas under inom fyra arbetsdagar.

## Marknadsplats Direkt 24h

På dessa lägenheter kan du göra en intresseanmälan under 24 timmar från måndag till tisdag (11.00–11.00). De som har anmält intresse för lägenheten kommer rangordnas slumpmässigt av systemet och de fem översta intressenterna kommer att få erbjudande om visning. I vanlig ordning kommer den som är överst på listan att få välja först. Om den personen tackar nej går erbjudandet vidare till den andra personen på listan. Detta förfarande sker utan beaktande av köpoäng.

### Inom cirka sju dagar

#### 1. Lägenhet publiceras

På marknadsplats Direkt 24h kan du lämna din intresseanmälan under en period på 24 timmar.

#### 2. Erbjudande skickas

Systemet rangordnar slumpmässigt de som gjort intresseanmälan. De fem sökande överst kommer att få en inbjudan till visning. Först i tur är den person som har rangordnats överst.

5. Om du som sökande inte uppfyller våra grundkrav så meddelas du detta via telefon eller e-post. Vi går då vidare till nästa i tur osv. Skulle samtliga fem som fått ett erbjudande tacka NEJ eller inte uppfylla våra grundkrav går vi vidare i kön och nästa fem som gjort intresseanmälan får då ett erbjudande.

### Förmedling

#### 3. Sista svarsdag

Notera sista svarsdagen. Det är sista dagen att svara JA eller NEJ på erbjudandet. Tackar du JA ska du se till att du har de intyg som krävs för att få teckna hyresavtal. Vi tar kreditupplysning på varje person som är aktuell för en lägenhet.

#### 4. Tilldelning

Är du först i tur blir du kontaktad av oss via telefon, sms eller e-post. De intyg vi då kräver in ska du skicka till oss inom två arbetsdagar. Om du godkänns tilldelar vi dig lägenheten och du blir meddelad att det finns ett hyresavtal att skriva under. Avtalet ska skrivas under inom fyra arbetsdagar.

### 3.6 Visning

Får du ett erbjudande om en lägenhet så följer också information om visning av denna. Lägenheten visas av nuvarande hyresgäst eller av PiteBo. Information om visning hittar du i det erbjudande som du fått via e-post eller brev beroende på vilka inställningar du valt för kontaktsätt på **Mina sidor**. Det är ditt eget ansvar att kontakta angiven kontaktperson och boka tid för visning. Hyresgästen måste vara behjälplig med att visa lägenheten (visningsplikt).

Du måste tacka JA eller NEJ till erbjudandet innan sista svarsdagen som anges, vilket normalt är sju dagar efter det att erbjudandet skickats ut. Svarar du inte alls räknas ditt svar som EJ SVAR.

Se även avsnitt 9.1 Visningsplikt.

### 3.7 Tilldelning

Är du först i tur, uppfyller PiteBos grundkrav **se avsnitt 5**, och tackar ja så blir du tilldelad lägenheten och kontaktad av oss via telefon, sms eller e-post. Det är ditt eget ansvar att vara tillgänglig och undantag gäller endast om du i förväg meddelat PiteBos Kundcenter att du inte är tillgänglig på grund av speciella omständigheter. Om vi inte kan nå dig måste du återkomma till oss inom en (1) arbetsdag från tilldelningen, annars går lägenheten vidare till nästa person i tur. Kräver vi intyg ska de skickas till oss inom en (1) arbetsdag, har de inte inkommit inom överenskommen tid erbjuds lägenheten till nästa person i turordningen.

Godkänns du som hyresgäst meddelas du att det finns ett hyresavtal att skriva under. Avtalet ska skrivas under och returneras inom fyra arbetsdagar, **se avsnitt 6.1** tecknande av hyresavtal.

#### **Viktigt att veta om det är PiteBo som visar lägenheten**

Är det PiteBo som visar lägenheten blir du erbjuden visning till ett bestämt datum och då måste du via mejl eller telefon, minst två timmar före visningen, anmäla om du eller ditt ombud kommer på visningen.

## 4. Att söka parkeringsplats

Alla PiteBos parkeringsplatser hyrs ut via vår hemsida [www.pitebo.se](http://www.pitebo.se). För att anmäla dig till kön för parkeringsplatser och göra en intresseanmälan måste du ha ett giltigt hyresavtal med oss. Du kan endast göra intresseanmälan på en parkeringsplats som ligger inom det område där din lägenhet ligger. Den som har flest köpoäng i fordonsplatskön får hyra platsen. När du hyr en parkeringsplats och tecknar avtal nollställs dina köpoäng.

Om det finns många lediga parkeringsplatser i ett område kan vi erbjuda fler än en plats per lägenhet. Den extra parkeringsplatsen kan sägas upp av PiteBo om behov uppstår.

- Erbjudandet skickas ut till tre personer (förutsatt att minst tre har anmält intresse för parkeringsplatsen). Är du inte först av de tre så kan det därför dröja innan du får ett besked. Ligger parkeringsplatsen under marknadsplatsen **Direkt** går erbjudandet till den som först anmält sitt intresse och tackat ja och därefter i turordning till andra som har svarat ja.
- Erbjudandet går i turordning till de som har svarat ja och vi kontrollerar betalningshistoriken på lägenhetshyran och om störningar har förekommit innan avtal skrivs.
- Det får inte föreligga några hyresskulder eller aktuella störningar vid avtalsskrivningen.

## 5. Våra grundkrav i detalj

### 5.1 Du ska vara myndig

För att få ett hyresavtal ska du ha fyllt 18 år.

### 5.2 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 men du kan inte söka lägenhet eller få ett hyresavtal. Så snart du fått svenskt personnummer besöker du PiteBos kontor och visar upp ditt svenska id-kort och kan då börja söka lägenhet.

### 5.3 Du ska uppfylla PiteBos krav på inkomst

Vi vill gärna behålla dig som hyresgäst och därför undvika att du hamnar i en situation där du får svårighet att betala hyran. Av den anledningen tittar vi på inkomst i förhållande till hyran.

Du ska, inom två arbetsdagar från det du ha fått erbjudande om lägenhet, lämna in ett skriftligt intyg som styrker din nettoinkomst som ska vara minst hyran + normalbelopp/månad.

Med nettoinkomst menar vi försörjning, efter skatt.

#### Normalbelopp

Normalbelopp, beslutat av Kronofogden, är det belopp som ska täcka dina levnadskostnader efter att hyran är betald.

#### Normalbelopp för 2020:

5 002 kronor för en ensamstående vuxen.

8 264 kronor för sammanlevande makar eller sambor.

2 654 kronor för barn till och med 6 år.

3 055 kronor för barn 7 år eller äldre.

### **Några räkneexempel:**

1 vuxen som vill hyra en lägenhet för 5 000 kr/månad behöver uppvisa inkomst och bidrag för totalt 10 002:-/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 för totalt 23 374:- efter skatt (netto).

En ensamstående med 2 barn (4 och 8 år) som vill hyra en lägenhet för 7 000:-/månad behöver uppvisa inkomst och bidrag för totalt 17 711:-/månad efter skatt.

### **Är du redan hyresgäst hos PiteBo?**

Vid byte till dyrare lägenhet måste du dels visa intyg på din inkomst, inte ha några anmärkningar de senaste sex månaderna (upprepade störningar eller sen inbetalning av hyran) samt få en godkänd omflyttnings- besiktning. Vid byte till billigare lägenhet gäller ovanstående men du behöver inte lämna intyg på din inkomst.

### **5.3.1 Godkända inkomster och bidrag**

Nedanstående inkomster är godkända för att skriva hyresavtal med PiteBo. Dessa ska skriftligen styrkas och vi kan även komma att begära in lönespecifikationer, utbetalningsavier och/eller beslut en (1) månad retroaktivt.

#### **Godtagbara inkomster**

- Tillsvidareanställning.
- Annan typ av anställning - visstidsanställning/vikariat/tillfälligt arbete /provanställning/projektanställning.
- A-kassa - minst 180 dagar kvar att få ut a-kassa.
- Aktivitetsersättning eller sjukersättning (förtidspension).
- Pension eller äldreförsörjningsstöd.
- Övriga ersättningar - graviditetsersättning, sjukersättning och handikappersättning.
- Kapitalinkomst - räntor eller avkastning på eget kapital räknas som inkomst.

#### **Godtagbara bidrag**

- Bostadstillägg - för pensionärer.
- Bostadsbidrag och underhållsstöd - för ensamstående föräldrar och ungdomar under 29 år.
- Studielån och studiebidrag - för universitetsstudenter.
- Barnbidrag - för hemmavarande barn upp till 16 år.
- Försörjningsstöd - styrkt av Piteå kommun.
- Etableringsersättning - styrkt av Arbetsförmedlingen.

#### **Sparkapital**

- Sparkapital - kan du uppvisa ett sparkapital som motsvarar nettobeloppet för månadshyror samt normalbelopp i två år, så godkänner vi det.

Vid försörjningsstöd och etableringsersättning följer vi Piteå kommuns riktlinjer för högsta godtagbara boendekostnad.

## 5.4 Krav gällande skulder och betalningsanmärkningar

PiteBo tar kreditupplysning på dig innan ett hyresavtal skrivs.

- Du får inte ha någon skuld till PiteBo eller annan hyresvärd.
- Du får max ha en (1) betalningsanmärkning under de senaste 12 månaderna och den ska vara reglerad av kronofogdemyndigheten.

Om du har reglerat en skuld hos Kronofogden ska kvitto på inbetalning visas upp innan du tackar ja på ett lägenhetserbjudande.

Om du har skuld hos kronofogdemyndigheten och/eller fler än en betalningsanmärkning senaste 12 månader kan du med hjälp av en borgensman ändå ha möjlighet att hyra en lägenhet. Vid denna prövning beaktas särskilt antalet betalningsanmärkningar, ålder på dessa, storlek på skulden samt om skulden är betald. [Se avsnitt 6.5 Borgen.](#)

För att få hyra en dyrare lägenhet än din nuvarande får du inte ha någon sen hyresinbetalning under de senaste sex månaderna. Du som har en skuld till PiteBo kan inte få en ny lägenhet innan skulden är betald.

### Skuldsanering

Om du har pågående skuldsanering så beaktar vi skulderna som ingår i skuldsaneringen som obetalda till dess att skuldsaneringens betalningsplan har avslutats.

Har du påbörjat en betalningsplan och bor hos oss, har du bara möjlighet att hyra en billigare lägenhet.

## 5.5 Avtalsinnehavare ska bo och vara folkbokförd i lägenheten

Du som står på hyresavtalet ska vara folkbokförd i lägenheten och den ska vara din permanenta bostad. Med permanent boende är där du har din huvudsakliga dygnsvila, minst fyra dygn per vecka. Kravet på folkbokföring kan prövas i enskilda fall.

För gymnasieelever där förälder står på avtalet görs särskild prövning.

## 5.6 Lägenhetens yta och planering avgör antal boende

Våra hyresgäster ska ha ett bra, tryggt och rätt dimensionerat boende. För att förhindra osunda boendeförhållanden i våra fastigheter så gäller riktlinjer mot trångboddhet. Dessa riktlinjer bygger på hur lägenheterna är dimensionerade vad gäller exempelvis ventilation, slitage och förbrukning. PiteBo följer generella rekommendationer från Boverket angående hur många som får bo i en lägenhet.

- Ett rum och kök upp till 49 kvadratmeter maximalt tre personer.
- Två rum och kök upp till 70 kvadratmeter maximalt fyra personer.
- Tre rum och kök upp till 90 kvadratmeter maximalt sex personer.
- Fyra rum och kök upp till 110 kvadratmeter maximalt åtta personer.
- Fem rum och kök upp till 120 kvadratmeter maximalt tio personer.

## 5.7 Du ska ha en gällande hemförsäkring

Från och med avtalsdatum ska du ha en gällande hemförsäkring.

## 5.8 Du kan bara ha ett (1) hyresavtal för lägenhet hos PiteBo

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

## 5.9 Du ska ha skött din relation med PiteBo de senaste två åren

Har du misskött din relation med oss under de två senaste åren nekas du att skriva avtal. Vid misskött relation spärras du dessutom från att göra intresseanmälningar på PiteBos lägenheter.

### Med misskött relation räknas

- Olovlig andrahandsuthyrning.
- Allvarliga störningar mot andra hyresgäster.
- Vanvård av lägenhet.
- Hot eller våld mot PiteBos personal eller samarbetspartner som lett till polisanmälan.
- Verkställd avhysning.
- Övergiven lägenhet.
- Osant intygande.

## 5.10 Du ska uppvisa goda referenser från tidigare hyresvärd

När du ska skriva hyresavtal ska kontaktuppgift till tidigare hyresvärd finnas tillgänglig under dina uppgifter på **Mina sidor**. Referensen ska vara aktuell för de senaste 24 månaderna. Med goda referenser menar vi inga störningar eller betalningsanmärkningar. Är du redan hyresgäst hos PiteBo gör vi internkontroll av hyresinbetalningar och skötsel.

Är det ditt första boende och referenser inte kan uppvisas görs bedömningen utifrån de övriga grundkraven.

# 6. Hyresavtalet

## 6.1 Tecknande av hyresavtal

Efter det att du tilldelats lägenhet, **se avsnitt 3.7** tilldelning, har du 4 arbetsdagar på dig att skriva under och returnera hyresavtalet till PiteBo. Undantag gäller endast om du i förväg meddelat PiteBos Kundcenter att det inte är möjligt att returnera hyresavtalet på grund av speciella omständigheter.

PiteBo har rätt att upphäva avtalet och erbjuda lägenheten till nästa i kön om du inte skrivit under och returnerat hyresavtalet inom överenskommen tid.

## 6.2 Återbud av lägenhet

Tackar du ja men ångrar dig innan du undertecknat avtalet så upphävs det. Har vi däremot skrivit ut avtalet har dina köpoäng nollställts och du har inte möjlighet att få tillbaka dessa. Du måste åter aktivera dig i bostadskön på **Mina sidor** och börja samla poäng igen. Har du skrivit på avtalet och ångrar dig gäller ordinarie uppsägningsregler.

## 6.3 Två som ska stå på hyresavtalet

Om ni vill stå två på hyresavtalet så måste du registrera din partner som medsökande, eller dig som medsökande till din partner, i samband med att ni aktiverar er i PiteBos bostadskö.

För att kunna stå som medsökande på ett hyresavtal ska du vara make, maka eller ska leva som sammanboende under äktenskapslika former. Även medsökande ska uppfylla PiteBos grundkrav, **se avsnitt 5**. Individuell prövning görs.

I övrigt tillåter PiteBo bara att en person står på hyresavtalet.

## 6.4 Skriva in sig på befintligt hyresavtal

Vi godkänner inte att någon i efterhand skrivs in på ett befintligt hyresavtal.

### Efter att du skrivit under ditt avtal

I samband med avtalstecknandet får du som ny hyresgäst information om vad som gäller innan och under boendetiden. Har du frågor om ditt boende efter du skrivit avtal kan du kontakta Kundcenter på telefon 0911-22 66 10 eller [info@pitebo.se](mailto:info@pitebo.se)

## 6.5 Borgen

Om det är så att du inte uppfyller våra ekonomiska grundkrav, [se avsnitt 5.3](#) eller [5.4](#) kan du ta hjälp av en borgensman, förutsatt att PiteBos övriga grundkrav, [se avsnitt 5](#), uppfylls.

En borgensman, det vill säga personen som går i borgen för dig är en person som går i god för dig. Det kan vara en familjemedlem eller en nära vän.

Vid prövning ska borgensmannen visa sig godtagbar, vilket betyder att det ska finnas inkomster och tillgångar så att borgensmannen dels klarar sin egen ekonomi och dels kan betala uteblivna hyror och kostnader för hyresgästen. PiteBo tar kreditupplysning på borgensmannen och är också vi som avgör om en borgensman är godtagbar eller inte.

## 7. Förturer

PiteBo hanterar inte någon form av förturer i bostadskön men har som ett kommunalägt bostadsbolag möjlighet att avsätta lägenheter för kommunal verksamhet/åtagande.

## 8. När du har ett hyresavtal

### 8.1 Andrahandsuthyrning

PiteBo tillämpar hyresnämndens principer för andrahandsuthyrning. För att hyra ut din lägenhet i andra hand krävs att du har beaktansvärt skäl. Exempelvis:

- **Tillfälligt arbete/studier på annan ort eller i annat land.** Arbetsplatsen eller studieorten ska ligga utanför pendlingsbart avstånd. Arbetsgivarintyg eller studieintyg erfordras.
- **Särskilda familjeförhållanden.** Om du vill provbo i ett parförhållande. I så fall ska du kunna styrka detta med en kopia av den blivande sambons hyresavtal eller köpekontrakt i din ansökan. För att ansökan ska beviljas får ni inte ha bott tillsammans tidigare.
- **Längre utlandsvistelse** (minst fyra månader). Kopia på biljett erfordras.
- **Ålder eller sjukdom.** Du kan ha beaktansvärda skäl om du läggs in på sjukhus eller annat tillfälligt boende på grund av ålder eller sjukdom. Läkarintyg erfordras.



- **Andra beaktansvärda skäl.** Särskilda situationer där du 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.

Andrahandshyresgästen måste uppfylla våra grundkrav för skulder och betalningsanmärkningar, [se avsnitt 5.4](#) och skötsel [se avsnitt 5.9](#).

Skriftligt godkännande krävs från PiteBo för att få hyra ut lägenheten i andra hand. Ansökan om andrahandsuthyrning görs på särskild blankett som finns att hämta på [www.pitebo.se](http://www.pitebo.se) eller i vårt Kundcenter. Ansökan beviljas normalt sex månader eller max ett år. Därefter kan du ansöka om förlängning.

Påkommen olovlig andrahandsuthyrning kan leda till vräkning/avhysning och klassas som en misskött relation med PiteBo vilket leder till att du inte har möjlighet att få en lägenhet hos oss de kommande två åren. Regelbundna kontroller görs.

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).

Som andrahandshyresgäst kan du aldrig överta hyresavtalet.

## 8.2 Byta lägenhet - Direktbyte

Har du ett hyresavtal med PiteBo kan du byta din hyresrätt mot annan hyresrätt.

För att en bytesansökan ska godkännas måste det föreligga beaktansvärda skäl, som grundar sig på Hyreslagen och Hyresnämndens praxis. Beaktansvärda skäl kan exempelvis vara:

- **Ändrade familjeförhållanden.** Om behovet av en större, mindre eller billigare bostad till exempel beror på dödsfall, separation, inledande av ett nytt förhållande tillökning i familjen eller barn som flyttar hemifrån.
- **Väsentligt ändrade ekonomiska förhållanden – önskemål om lägre hyra.** Om du på grund av sjukdom, pensionering eller arbetslöshet har fått eller kommer att få ändrade ekonomiska förhållanden och därför behöver lägre hyra.
- **Ändrade förhållanden på grund av studier eller arbetsplatsens läge.** Om du behöver en ny bostad till följd av studier eller arbete på annan ort.

Intyg som styrker beaktansvärda skäl ska bifogas i ansökan. Om ansökan inte är fullständig kommer den att skickas tillbaka obehandlad. Har du fått din nuvarande bostad genom **Direktbyte** för mindre än ett år sedan krävs mycket speciella skäl för att du ska få tillstånd till ett nytt byte. Förutsättningen för **Direktbyte** är att du avstår från din nuvarande hyresrätt i syfte att skaffa en annan bostad och att båda parter avser att permanent bosätta sig i respektive bytesobjekt.

På **Mina sidor** under **Bytestorget** kan du hitta annonser eller lägga ut en egen annons för Direktbyte. När du hittar någon du vill byta bostad med fyller ni i en blankett för Direktbyte som finns att hämta på [www.pitebo.se](http://www.pitebo.se) eller i vårt Kundcenter.

Blanketten ska vara undertecknad av båda parter och vara oss tillhanda minst tre månader före det månadsskifte då bytet ska äga rum. Den du byter med måste uppfylla PiteBos grundkrav, [se avsnitt 5](#).

De köpöäng du har i vår kö nollställs när du byter lägenhet via Direktbytet.

Lägenheterna besiktas och eventuella skador och kostnader för borttappad nyckel betalas eller åtgärdas innan bytet kan ske. I den nya lägenheten kan du inte göra anspråk på reparationer, tapetbyten, målning med mera – men självklart åtgärdar vi direkta fel.

Om ett byte genomförs grundat på oriktiga uppgifter kan hyresrätten förverkas, vilket betyder att du blir uppsagd och förlorar rätt till de kontrakt som är tecknade med PiteBo. Avtalen måste vara påskrivna innan tidpunkten för bytet.

Bilplats följer inte med vid byten av lägenhetskontrakt.

Du kan läsa mer om byte i [Jordabalken 12 kap § 35](#) och på [Hyresgästföreningens hemsida](#).

### 8.3 Överlåtelse

För att överlåta ditt hyresavtal måste du ha ett godtagbart skäl. Överlåtelse kan ske tidigast två kalendermånader efter det att en komplett ansökan är PiteBo tillhanda. Ansökan görs via blankett om överlåtelse som kan skrivas ut på vår hemsida eller hämtas i vårt Kundcenter. För att en överlåtelse av hyresavtal ska godkännas måste den som övertar avtalet uppfylla PiteBos grundkrav, [se avsnitt 5](#).

#### Godtagbara skäl till överlåtelse av hyresavtal är:

- **Separation – en part på avtalet.** I samband med bodelning kan en make/maka eller sambo få överta en lägenhet som varit avsedd att vara makarnas/sambornas gemensamma hem.

Även utan att det är fråga om en bodelning kan en make/maka eller sambo få överta en lägenhet men då under förutsättning att man varit folkbokförd på samma adress i minst tre år. Kontroll sker mot folkbokföringen. Den som övertar hyresavtalet ska uppfylla PiteBos grundkrav, [se avsnitt 5](#) och får köpoäng från avtalets ursprungliga inflyttningsdatum.

- **Separation – två parter på avtalet.** Om två parter står på avtalet kan den ena välja att säga upp avtalet. Han/hon har tre månaders uppsägningstid gentemot den andra parten. Den kvarboende parten måste kontakta PiteBo om han/hon vill bo kvar i lägenheten. Den som övertar hyresavtalet ska uppfylla PiteBos grundkrav, [se avsnitt 5](#) och får köpoäng från avtalets ursprungliga inflyttningsdatum.

- **Dödsfall – en part på avtalet.** I samband arvsifte kan make/maka överta den lägenhet som varit makarnas gemensamma hem.

Även om det inte är fråga om ett arvsifte kan en make/maka eller sambo överta en lägenhet under förutsättning att man varit folkbokförd på samma adress i minst tre år. Kontroll sker mot folkbokföringen. Den som övertar hyresavtalet ska uppfylla PiteBos grundkrav, [se avsnitt 5](#) och får köpoäng från avtalets ursprungliga inflyttningsdatum.

Make/maka kan alltid överta avtalet. Den som övertar hyresavtalet får köpoäng från avtalets ursprungliga inflyttningsdatum.

- **Överlåtelse till närstående.** En hyresgäst som av någon anledning inte längre behöver sin lägenhet kan överlåta den till en närstående som han eller hon varaktigt sammanbott med i tre år och som är folkbokförd på samma adress.

En närstående person kan förutom make/maka eller sambo vara en släkting, det vill säga en något vidare kategori av människor än de som på familjerättslig grund kan få överta en lägenhet.

### Viktigt om överlåtelse av hyresavtal

För att överlåtelsen ska godkännas ska du som överlåter kontraktet inte längre använda lägenheten. Du kan därför inte överlåta kontraktet och samtidigt bo kvar i lägenheten. En inneboende har inte rätt att ta över hyresavtalet. En vän klassas aldrig som närstående. Kontroller mot folkbokföringsregistret kan komma att tas efter att bytet skett.

## 9. Uppsägning av lägenhet

- Uppsägningstiden är tre månader och räknas från och med kommande månadsskifte.
- Vid dödsfall är uppsägningstiden en månad. Kan endast sägas upp av dödsbodelägare och intyg från Skatteverket/begravningsbyrån ska uppvisas. Sker uppsägningen senare än tre månader efter dödsfallet, är uppsägningstiden tre månader.
- Uppsägningen ska vara PiteBo tillhanda senast den sista dagen i månaden för att räknas som uppsagd aktuell månad.
- Undantag görs endast då den sista infaller en helgdag. I dessa fall räknas uppsägningar som inkommer per post eller mejl följande vardag före kl. 12.00. Uppsägningar efter kl. 12.00 efterföljande vardag räknas inte.
- Uppsägning sker genom besök hos Kundcenter (ta med ID-kort), skriftligen på gällande hyresavtal, genom den uppsägningsblankett som finns på vår hemsida eller via mejl [info@pitebo.se](mailto:info@pitebo.se) som innehåller produktnummer, personnummer och mejladress som vi kan verifiera via **Mina sidor**.
- Om den avflyttande samt den inflyttande hyresgästen kommer överens om att den inflyttande hyresgästen ska ta över lägenheten minst en månad (månadsskifte) tidigare kan en överenskommelse göras med PiteBo om att skriva om hyresavtalet till annat datum. In- och avflyttande hyresgäst måste tillsammans besöka vårt Kundcenter och då löser vi den avflyttande hyresgästen från hyresavtalet och skriver nytt avtal med inflyttande hyresgäst. Detta är en överenskommelse mellan in- och avflyttande och kan endast göras under förutsättning att PiteBo godkänner detta.
- Om den avflyttande samt den inflyttande hyresgästen kommer överens om inflyttningsdatum som inträffar på annan tid än månadsskifte, ombesörjer inte PiteBo städbesiktning utan detta sker mellan av- och inflyttande hyresgäst. Eventuella brister i städning löses mellan den in- och avflyttande hyresgästen, utan PiteBos medverkan. Vid inflyttningsöverenskommelse mellan hyresgäster lämnar utflyttande en (1) nyckel till inflyttande hyresgäst. Övriga nycklar lämnas till vårt Kundcenter för avstämning mot nyckelkvittens. Dessa nycklar kvitteras sedan ut av den inflyttande hyresgästen.

- Om det finns två parter på avtalet och den ena säger upp avtalet, sägs hela avtalet upp. Om den andra parten vill behålla avtalet måste denne omgående kontakta PiteBo och göra anspråk på lägenheten. Den kvarboende parten måste uppfylla PiteBos grundkrav, [se avsnitt 5](#).
- Vid uppsägning kommer en förbesiktning att ske strax efteråt och en avflyttningsbesiktning efter avflyttningsdagen.

### Önskemål om tidigare datum

Du kan lämna in önskemål om att den nya hyresgästen ska få ta över lägenheten tidigare än efter tre månader. Det är dock alltid den hyresgäst som skriver kontrakt på din lägenhet som avgör om han eller hon accepterar ett snabbare övertagande.

## 9.1 Visningsplikt

När du har sagt upp din lägenhet är du i enlighet med hyreslagen skyldig att visa den för intresserade och 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.

Du kan även i de fall det är möjligt använda dig av PiteBos visningstjänst, det innebär att PiteBo ombesörjer visningen av din lägenhet.

I de flesta fall sker visningen inom tre veckor efter uppsägningen. PiteBo har rätt att kräva skadestånd om möjligheten att visa lägenheten fördröjs och extra kostnader därigenom uppstår.

## 10. Besiktningar

I anslutning till flytten görs två lägenhetsbesiktningar, en förbesiktning och en avflyttningsbesiktning. För att undvika missförstånd ser vi helst att du är med när dessa görs. Perioden mellan för- och avflyttningsbesiktningen kan du använda till att åtgärda eventuella påpekanden som uppkommit vid förbesiktningen. Tänk dock på att alla arbeten ska vara fackmannamässigt utförda för att godkännas.

### 10.1 Förbesiktning

Förbesiktningen kommer att ske strax efter uppsägningen, den kan eventuellt bokas i samband med att du säger upp din lägenhet.

Vid förbesiktningen kontrollerar bovärderna att det som tillhör lägenheten är på plats, att det inte finns märken eller skador och att lägenheten inte har utsatts för ett onormalt slitage. Eftersom lägenheten fortfarande är möblerad kommer bovärderna att fråga om det finns några skavanker bakom exempelvis skåp eller under mattor. Kontrollera din lägenhet innan besiktningen så att du kan svara på dessa frågor.

Se till att lägenheten är städad så att en förbesiktning är möjlig att göra.

När förbesiktningen är klar informerar bovärderna dig om eventuella brister och vad som ska vara åtgärdat inför avflyttningsbesiktningen.

Förbesiktningen är till hjälp för dig som hyresgäst. Dels för att du bättre ska kunna planera arbetet inför flytten och för att det inte ska dyka upp oförutsedda avgifter vid avflyttningen.

## 10.2 Avflyttningsbesiktning

Avflyttningsbesiktning sker i regel efter det att du har lämnat igen dina lägenhetsnycklar.

Observera att lägenheten och lägenhetens tillhörande förråd, balkong och/eller uteplats ska vara slutstädad vid denna besiktning. Se PiteBos folder Städtips till dig som flyttar.

**Som hyresgäst blir du ersättningsskyldig om bovärden vid avflyttningsbesiktningen upptäcker:**

- Att städningen inte är ordentligt gjord.
- Att nya skador har uppstått efter förbesiktningen.
- Att lägenheten har skador som inte har åtgärdats trots information vid förbesiktningen.
- Att lägenheten har skador som vid förbesiktningen exempelvis har varit dolda bakom skåp eller under mattor.

Blir inte städningen godkänd, och det finns tid, kan avflyttande hyresgäst ges möjlighet att städa om. Måste en städfirma tillkallas debiteras kostnaden avflyttande hyresgäst.

Lägenhetens nycklar ska lämnas in till Kundcenter senast kl. 12.00 första vardagen efter avtalets slutdatum.

## 10.3 Omflyttningsbesiktning

Om den avflyttande hyresgästen ska flytta inom PiteBo, bokas omgående en omflyttningsbesiktning. En omflyttningsbesiktning är detsamma som en avflyttningsbesiktning men där eventuella kostnader för onormalt slitage ska regleras inom sju kalenderdagar för att den avflyttande hyresgästen ska få skriva på det nya hyresavtalet.