



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

DOKUMENT	REVIDERAD	BESLUTSINSTANS	GILTIG TILL
Uthyrningspolicy	2024-02-22	AB PiteBos styrelse	Tills vidare

Innehållsförteckning

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

6.	Hyresavtalet	14
6.1	Bekräftelse för tecknande av hyresavtal	14
6.2	Återbud av lägenhet	14
6.3	Endast en person kan stå på hyresavtalet	14
6.4	Skriva in sig på befintligt hyresavtal	14
6.5	Borgen	14
7.	Förtur	15
8.	När du har ett hyresavtal	15
8.1	Andrahandsuthyrning	15
8.2	Byta lägenhet - Direktbyte	16
8.3	Överlåtelse	16
9.	Uppsägning av lägenhet	18
9.1	Visningsplikt	18
10.	Besiktningar	19
10.1	Förbesiktning	19
10.2	Avflyttningsbesiktning	19
10.3	Omflyttningsbesiktning	19

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 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 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 3 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. Du loggar in med BankID på Mina sidor som du når via startsidan på vår webbplats pitebo.se Du måste ha ett svenskt personnummer för att kunna registrera dig.

Kommunikationen sker i huvudsak via Mina sidor 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 överlåtas 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 överlåtas:

- Vid dödsfall kan köpoäng överlåtas 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 överlåtas 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 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 avtalet registrerats efter det att du tackat ja till ett erbjudet hyresavtal. Vid tilldelning av lägenhet aktiveras du per automatik på nytt i vår bostadskö från avtalets ingåendedatum.

2.3 Årlig inloggning

Önskar du stå kvar som bostadssökande och behålla din kötid hos PiteBo, så behöver du logga in på **Mina sidor** med Bank-ID eller användaruppgifter minst en gång varje år. Du behöver bara logga in för att registreras som aktiv och behålla din kötid. När du är inloggad vill vi att du passar på att granska att de uppgifter som du har registrerat hos oss stämmer.

Har inte inloggning skett på Mina sidor minst en gång varje år kommer du automatiskt att avregistreras som bostadssökande i vårt uthyrningssystem och därmed förlora din kötid.

PiteBo skickar ut påminnelser till den e-postadress du har registrerat på Mina sidor. Det är ditt ansvar att kontrollera att dina kontaktuppgifter på Mina sidor stämmer.

Har du ett hyreskontrakt hos PiteBo så räknas din boendetid som kötid och du behöver därför inte logga in på Mina sidor för att behålla den. Men för att vi ska kunna kontakta dig gällande ditt boende, ber vi dig ändå att uppdatera dina personuppgifter för att säkerställa att de är korrekta.

3. Att söka lägenhet

Alla PiteBos lägenheter hyrs ut genom Mina sidor som du når via vår hemsida **pitebo.se**. När du har anmält dig till vår bostadskö så kan du använda dina intjänade köpoäng för att söka lägenheter i följande kategorier: Bostad, Seniorbostad, Studentbostad eller Trygghetsboende. Du kan också söka lägenhet under Direkt 24h där inte köpoängen är avgörande utan ett slumpmässigt urval sker.

För gymnasieelever under 18 år 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 Direkt 24h

- En möjlighet till dig som inte hunnit samla på dig tillräckligt många köpoäng för att få ett erbjudande via vårt kösystem. För att kunna ta del av ett erbjudande via **Direkt 24h** måste du först ställa dig i vår ordinarie bostadskö. Här sker ett slumpmässigt urval bland de som anmält intresse.

3.2 Studentlägenhet

- Du måste vara antagen vid universitet eller till Yrkeshögskolan för att söka en studentlägenhet.
- Antagningsbesked från universitet eller yrkeshögskola 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 – steg för steg

För att söka lägenhet eller andra lediga objekt börjar du med att registrera dig i vår kö och skapa en profil under Mina sidor. Sedan söker du själv bland lediga lägenheter, parkeringsplatser, studentboenden, seniorboenden och trygghetsboenden. Du kan sköta allt på pitebo.se dygnet runt. **OBS! Under hela uthyrningsprocessen sker alla aviseringar till dig under Mina sidor.**

1. Ställ dig i kö

Börja med att registrera dig i vår kö genom att logga in med BankID och skapa Mina sidor. Har du inte tillgång till Bank-ID begär du inloggning/lösen av oss i kundtjänst.

2. Anmäl intresse

När du hittar ett objekt du är intresserad av gör du en intresseanmälan. Är du en av de som går vidare i uthyrningen får du ett meddelande av oss under "Mitt sökande" på Mina sidor.

3. Visning av lägenhet – 3 dagar

Får du erbjudande om visning av en lägenhet och vill titta på den, behöver du inom 3 arbetsdagar boka tid för det. Det gör du via de kontaktuppgifter som skickas till dig på Mina sidor.

4. Svara på erbjudanden – 2 dagar

Först när de 3 dagarna för visning passerat kan du lämna svar om du är fortsatt intresserad eller ej. Du måste svara på Mina sidor inom 2 arbetsdagar. Om vi inte fått något svar av dig (ja eller nej) inom 2 dagar räknas du som "ej intresserad". Dina köpoäng reduceras med 25.

5. Vi behöver dina uppgifter – 1 dag

Om du tackat ja till erbjudandet i tid, ska du komplettera din profil på Mina sidor genom att följa de röda symbolerna. Du har 1 dag på dig att göra det. Här svarar du på tre frågor;

1. Vad har du för inkomst?
2. Var bor du idag?
3. Hur många ingår i hushållet?

6. Uppfyller du våra krav?

Sedan kontrollerar vi att du uppfyller våra krav på dig som hyresgäst, (se avsnitt 5. Våra grundkrav i detalj) och om allt är ok behöver du vara anträffbar på telefon. Sedan har du 1 arbetsdag på dig att inkomma med de uppgifter vi behöver, inkomstuppgifter, bostadsreferens med mera, för att teckna ett avtal med dig.

7. Signering av avtal

När det sedan är dags för signering av avtal gör du det digitalt via Mina sidor och med BankID. Du har 1 dag på dig att signera ditt hyresavtal.

8. Välkommen

Vi hälsar dig välkommen till oss som hyresgäst. Dina köpoäng nollställs men som vår hyresgäst står du per automatik i vår kö och börjar samla nya poäng direkt ditt hyresavtal börjar gälla.

3.5.1 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. Den som är överst på listan kommer 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.

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 du fått 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).

Efter att visningstiden på tre arbetsdagar passerat, loggar du in på Mina sidor för att svara JA eller NEJ. Observera att det inte går att lämna något svar förrän de tre dagarna passerat. Varken på Mina sidor, via telefon eller på annat sätt.

Se även avsnitt 9.1 Visningsplikt.

4. Att söka fordonsplats

Alla PiteBos fordonsplatser hyrs ut via **Mina sidor**. För att anmäla dig till kön för fordonsplatser 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 fordonsplats och tecknar avtal nollställs dina köpoäng.

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

- Erbjudandet skickas ut till tre personer (om minst tre har anmält intresse för fordonsplatsen).
- 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 en arbetsdag, från det att du 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 2026:

6 243 kronor för en ensamstående vuxen.

10 314 kronor för sammanlevande makar eller sambor.

3 336 kronor för barn 0-6 år.

3 004 kronor för barn 7-10 år.

4 672 kronor för barn 11-14 år.

5 339 kronor för barn 15 år eller äldre.

Några räkneexempel:

1 vuxen som vill hyra en lägenhet för 5 000 kr/månad behöver uppvisa inkomst och bidrag för totalt 11 090:-/månad efter skatt (netto).

2 vuxna med 2 barn (5 år och 12 år) som vill hyra en lägenhet för 9 000:-/månad behöver uppvisa inkomst och bidrag för totalt 26 875:- efter skatt (netto).

En ensamstående med 2 barn (4 år och 8 år) som vill hyra en lägenhet för 7 000:-/månad behöver uppvisa inkomst och bidrag för totalt 20 251:-/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 omflyttningsbesiktning. 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 genom att du laddar upp dem på Mina sidor. Om dessa saknas begär vi in lönespecifikationer, utbetalningsavvier och/eller beslut upp till tre månader tillbaka.

Godtagbara inkomster

- Tillsvidareanställning.
- Annan typ av anställning - visstidsanställning/vikariat/tillfälligt arbete/provanställning /projektanställning som sträcker sig minst 180 dagar framåt från avtalsdagen.
- A-kassa - minst 180 dagar kvar att få ut a-kassa.
- Aktivitetsersättning eller sjukersättning (förtidspension).
- Pension eller äldre försörjningsstöd.
- 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 - minst 180 dagar kvar att få ut ersättning.

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 undertecknas.

- 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. Se avsnitt 5.11 Särskilda regler i nyproduktion.

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. 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.

5.5.1 Komplementbostad

Undantag från folkbokföringskravet kan göras när det gäller en komplementbostad vid arbete med ett pendlingsavstånd på cirka 8 mil enkel väg.

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 maximalt tre personer.
- Två rum och kök maximalt fyra personer.
- Tre rum och kök maximalt sex personer.
- Fyra rum och kök maximalt åtta personer.
- Fem rum och kök 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. På begäran ska den sökande därför kunna intyga att hyreskontrakt till annan hyresrätt eller eventuell äganderätt i annan permanentbostad, som bostadsrätt eller villafastighet, har upphört eller kommer att upphöra i nära anslutning till tillträdet till den nya bostaden hos PiteBo.

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

Har du misskött din relation med oss under de tre senaste åren nekas du att skriva avtal. En misskött relation leder dessutom till att du får en karenstid som hindrar dig från att göra intresseanmälningar på PiteBos lägenheter och din kötid nollas.

Misskött relation som leder till karenstid på tre år och nollad kötid

- Allvarliga störningar mot andra hyresgäster.
- Vanvård av lägenhet, skadegörelse.
- Olovlig andrahandsuthyrning.
- Verkställd avhysning.
- Övergiven lägenhet.
- Osant intygande, falska handlingar och dokumentation.
- Hot eller våld mot PiteBos personal eller samarbetspartner.

PiteBo kan besluta om längre karenstid i särskilda fall, exempelvis våldsbrott mot granne, allvarliga hot mot personal eller entreprenörer, allvarlig skadegörelse, särskilt allvarlig störning, orsakad brand, eller om lägenheten används i kriminellt syfte.

PiteBo kan ompröva beslutet efter tidigast 18 månader om särskilda skäl föreligger.

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. Exempel på negativa bostadsreferenser: Störningar mot andra hyresgäster, misstänkt eller olovlig andrahandsuthyrning, vanvård av lägenhet, hot eller våld mot personal, verkställd avhysning från tidigare boende, betalningsanmärkningar, dålig hyresbetalare - återkommande sena hyresinbetalningar senaste sex månaderna.

5.11 Särskilda regler i nyproduktion

Under tiden som en fastighet är i nyproduktionsförvaltning, två år, kan PiteBo begränsa antalet lägenheter som är möjliga att söka med borgensman. Beslutet kan även omfatta ett av PiteBo särskilt utvalt bostads-kvarter där särskilda förvaltningsutmaningar kan finnas.

6. Hyresavtalet

6.1 Tecknande av hyresavtal

Efter det att du tilldelats lägenhet, [se avsnitt 3.5](#) tilldelning, har du 1 arbetsdag på dig att signera avtalet med Bank-ID. PiteBo har rätt att upphäva avtalet och erbjuda lägenheten till nästa i kön om du inte signerat och returnerat hyresavtalet inom överenskommen tid.

6.2 Återbud av lägenhet

Tackar du ja men ångrar dig innan du signerat avtalet så upphävs det. Har du signerat avtalet men ångrar dig gäller ordinarie uppsägningsregler. Dina köpoäng nollställs och du har inte möjlighet att få tillbaka dem utan börjar samla poäng från noll igen.

6.3 Endast en person kan stå på hyresavtalet

PiteBo tillåter bara att en person står på hyresavtalet. [se avsnitt 8.3](#) Överlåtelse

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 att du signerat ditt avtal kan du kontakta kundcenter på telefon 0911-22 66 10 eller 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. Borgensmannen ska ha en årsinkomst som täcker fyra gånger årshyran för den aktuella bostaden. PiteBo tar kreditupplysning på borgensmannen och är också vi som avgör om en borgensman är godtagbar eller inte.

7. Förtur

PiteBo hanterar inte någon form av förtur 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 andrahand 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 pitebo.se eller i vårt kundcenter. Ansökan beviljas normalt sex månader eller max ett år. Därefter kan du ansöka om förlängning.

Att upplåta lägenheten till någon annan i ditt ställe utan godkännande gör att hyresrätten anses förverkad och PiteBo är berättigad att säga upp avtalet i förtid utan någon förvarning eller chans till rättelse enligt hyreslagen [12 kap. 42§ 3p](#). Om andrahandsuthyrningen både är olovlig och till oskälig hyra, betraktas det som ett brott med böter och fängelse i högst två år på straffskalan. PiteBo följer kontinuerligt upp detta genom information från bovärdar, grannar, och slagningar mot folkbokföringsregistret.

Påkommen olovlig andrahandsuthyrning klassas som en misskött relation med PiteBo vilket leder till att du får en karenstid som hindrar dig från att söka lägenhet hos oss de kommande tre åren.

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 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.

Vill du ansöka om att byta bostad med någon fyller ni tillsammans i en blankett för Direktbyte som finns att hämta på pitebo.se under **e-blanketter** 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 köpoäng du har i vår kö nollställs när du byter lägenhet via Direktbyte. Lägenheterna besiktas och eventuella skador och kostnad 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.

Fordonsplats 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. 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. Hen har tre månaders uppsägningstid gentemot den andra parten. Den kvarboende parten måste kontakta PiteBo om hen 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 arvskifte kan make/maka överta den lägenhet som varit makarnas gemensamma hem.

Även om det inte är fråga om ett arvskifte 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 hen varaktigt sammanbott med i tre år och som varit 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 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 **E-blankett** eller på **Mina sidor** alternativt genom besök hos kundcenter. Glöm inte att ta med giltig legitimation.
- Om den avflyttande samt den inflyttande hyresgästen kommer överens om att den inflyttande hyresgästen ska ta över lägenheten minst en hel månad tidigare kan en överenskommelse göras med PiteBo om att skriva om hyresavtalet till annat datum.
- Vid inflyttningsöverenskommelse mellan dig och föregående hyresgäst, med kortare tid än en månad, lämnar avflyttande hyresgäst alla nycklar till vårt kundcenter för avstämning mot nyckelkvittens. Dessa nycklar kvitteras sedan ut av den inflyttande hyresgästen. Hyresbetalning görs upp mellan parterna.
- Om det, av någon anledning, 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](#).
- Efter uppsägning kommer en förbesiktning att ske inom de närmsta dagarna, efter avflyttningsdagen sker en slutbesiktning.

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 hen 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 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 anhörig eller en bekant.

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 visning inom två till 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

Förbesiktning kommer att ske strax efter uppsägningen, du kan godkänna att bovärderna går in med huvudnyckel, alternativt själv, via telefon boka in en tid med bovärderna.

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 **Städinstruktioner**.

Som hyresgäst blir du ersättningsskyldig om bovärderna 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 har varit dolda exempelvis 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. Se PiteBos folder **Städinstruktioner**.

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

10.3 Omflyttningsbesiktning

Om du ska flytta inom PiteBo, bokas omgående en omflyttningsbesiktning, det 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.