

GALÄRENS UTHYRNINGSPOLICY

- för bostäder, bilplatser och förråd



Innehållsförteckning

Uthyrningspolicyns syfte	4
Uthyrning av bostäder	4
Våra bostäder	4
Traditionella hyreslägenheter	4
Lägenheter i trygghetsboende.....	5
Att söka bostad	5
Galärens grundkrav för att få hyra en lägenhet.....	5
Betalningsanmärkningar	5
Inkomstkrav	5
Registrera dig på Mina sidor	5
Anmäla intresse	6
Fördelning av lägenheter.....	6
Aktivitetskrav för Mina sidor.....	6
Spärr av intresseanmälan.....	7
Hyresavtalet.....	7
Tecknande av hyresavtal	7
Återbud av bostad.....	7
Villkor vid tecknande av hyresavtal	7
Uppsägning av lägenhet.....	8
Uppsägningstid.....	8
Uppsägningstid vid dödsfall	8
Rutiner vid uppsägning.....	8
Överenskommelse om att låta ny hyresgäst tillträda tidigare än kontraktsstart	8
Andrahandsuthyrning	8
Krav vid andrahandsuthyrning.....	8
Ansökan om andrahandsuthyrning.....	8
Ansvarig vid andrahandsuthyrning	9
Andrahandsuthyrning genererar ej överlåtelse.....	9
Olovlig andrahandsuthyrning	9



Skäl att neka en andrahandsuthyrning.....	9
Förlängning av uthyrning.....	9
Överlåtelse.....	9
Godkända anledningar till överlåtelse	9
Byta lägenhet.....	10
Beaktansvärda skäl för ett direktbyte.....	10
Förutsättningar för ett byte.....	10
Bostadsbytet på Mina sidor.....	10
Ansökan till Galären om byte.....	10
Övriga rutiner vid ett byte.....	10
Uthyrning av bilplatser.....	11
Hyra bilplats	11
Uthyrning av bilplats.....	11
Avtalstid bilplats	11
Hyra förråd.....	11
Uthyrning förråd	11
Avtalstid förråd.....	11
Ordningsregler förråd.....	12



Uthyrningspolicyns syfte

Uthyrningspolicyn skall tydliggöra processen kring uthyrningen av Galärens bostäder, bilplatser och förråd.

Vår ambition är att skapa trygga och trivsamma bostadshus där vi uppfyller hyresgästers önskemål och behov.

Alla som uppfyller kraven i vår uthyrningspolicy kan teckna ett hyreskontrakt och bli ytterligare en av våra viktiga hyresgäster.

Uthyrning av bostäder

Galärens uthyrning av bostäder sker genom en aktiv intresseanmälan för varje enskilt objekt som publiceras. Den som anmäler sitt intresse hamnar i turordning för erbjudande utifrån när intresseanmälan registrerats. Vi tillämpar ingen bostadskö och du kan inte heller samla några köpoäng hos oss.

För att söka en bostad hos oss måste du registrera en användare på **Mina sidor på www.galaren.se**. Där kan du se lediga objekt och även göra en intresseanmälan på det som passar dig. Det finns även möjlighet att prenumerera på lediga objekt så att du enkelt håller dig uppdaterad när vi lägger ut en ledig bostad. Det är även på Mina sidor som du tackar ja eller nej till ledig bostad, ser status för dina intresseanmälningar och har möjlighet att skriva under hyresavtal genom E-signering.

Galären förbehåller sig alltid rätten att frågå turordningen, exempel på det kan vara:

- omflyttningar vid renovering
- lediga bostäder som årligen avsätts till nyanlända i ett samarbete med Luleå Kommun

Våra bostäder

Våra bostäder utgörs av traditionella hyresrätter och lägenheter i trygghetsboende.

Traditionella hyreslägenheter

Den största delen av Galärens bostadsbestånd utgörs av traditionella hyresrätter. Kravet för att få hyra dessa är att du fyllt 18 år och att du uppfyller våra övriga grundkrav för att hyra bostad hos oss.

Möblerade företagslägenheter

Vi har även några möblerade företagslägenheter som tillkommit på begäran av näringslivet i Luleå. Det är viktigt för oss att även kunna hjälpa till med bostäder som är fullt möblerade.



Lägenheter i trygghetsboende

En lägenhet i trygghetsboende är en hyreslägenhet som är tillgänglighetsanpassad och erbjuder hiss samt gemensamhetslokal. Trygghetsboende är inte ett vårdboende, utan en boendemiljö med mycket liv och rörelse. På Trygghetsboendet finns en trivselsvärd knuten till boendet.

Verksamheten bygger på de boendes engagemang och formas efter deras önskemål och intressen. För att få hyra lägenhet på trygghetsboende måste en av parterna vara minst 65 år. Samma regler gäller för en eventuell andrahandshyresgäst eller vid överlåtelse, dvs. att den som ska bo i lägenheten måste ha fyllt 65 år. I övrigt gäller samma krav som vid uthyrning av våra traditionella hyresrätter.

Att söka bostad

Galärens lägenheter publiceras via vår hemsida www.galaren.se. Du registrerar dig, anmäler intresse och sköter allt det praktiska på webbplatsens Mina sidor. Galärens webbaserade uthyrning bygger på att du själv är aktiv och söker lägenhet. Om du inte har tillgång till en dator är du välkommen att kontakta oss så hjälper vi dig vidare.

Galärens grundkrav för att få hyra en lägenhet

För att teckna hyreskontrakt hos oss vill vi att du uppfyller våra grundkrav:

- Du har fyllt 18 år
- Du har inga betalningsanmärkningar eller oreglerade skulder
- Du ska kunna betala hyran för den sökta bostaden och du skall kunna styrka din inkomst
- Du har för avsikt att själv bo i lägenheten
- Du har goda boendereferenser som kan styrkas vid behov
- Du ska inneha hemförsäkring för hela din boendetid hos oss
- Du har inte misskött din relation med Galären sedan tidigare
- Antal personer som ska bo i lägenheten ska vara rimligt i förhållande till storlek och planlösning

Betalningsanmärkningar

Galären gör en kreditupplysning för de som är aktuella för visning av lägenhet och kontrollerar att det inte finns några betalningsanmärkningar eller oreglerade skulder. Utifrån det görs en samlad bedömning om du klarar de ekonomiska kraven för att hyra lägenhet hos oss.

Inkomstkrav

Galären har inget krav på anställning eller lägsta nivå på inkomst, men du ska klara av att betala hyran. Som inkomst räknas både förvärvsarbete, pension, försörjningsstöd, studiemedel, inkomst av eget kapital, ersättning från försäkringskassan såsom bostadsbidrag, barnbidrag etc.

Registrera dig på Mina sidor

För att kunna söka bostad hos oss behöver du registrera dig som bostadssökande på **Mina sidor** på www.galaren.se.



Du kan göra en registrering på Mina sidor från den dag du fyllt 18 år. Det är även åldersgränsen för att få hyra bostad hos oss.

Din registrering är personlig och du registrerar dig med ditt personnummer. Eventuella medsökande måste göra en egen registrering.

Kom ihåg att logga in minst var 12:e månad för att behålla din inloggning på Mina sidor.

När du skapar ditt konto registrerar du dig med ditt personnummer och väljer ett lösenord. Lösenordet måste vara minst 6 tecken och innehålla både bokstäver och siffror eller specialtecken.

Vi kommunicerar i huvudsak med alla bostadssökande via Mina sidor och via e-post. Det åligger därför dig som sökande att upprätthålla korrekta och aktuella kontaktuppgifter i din profil på Mina sidor. Har du ingen e-postadress kan du välja brev som korrespondens.

Anmäla intresse

Finns det ett utbud av lediga lägenheter publiceras de varje tisdag och torsdag kl. 15.00 på www.galaren.se. De lediga lägenheterna ligger kvar i sju (7) dagar och för att anmäla intresse måste du vara registrerad som bostadssökande. Det gör du enklast genom att gå in på Mina sidor och skapa en användare.

Du som bostadssökande erbjuds att prenumerera på lediga bostäder utifrån din profil för intresseanmälan på Mina sidor. Då genereras ett automatiserat mailutskick som talar om för dig vilka objekt som finns lediga och som passar dina önskemål. Utskicket går ut varje tisdag och torsdag, med förutsättning att det publicerats några lediga lägenheter.

Du kan bara ha 5 st. samtidiga bokningar på Mina sidor.

Fördelning av lägenheter

De sökande som först lämnat in sitt intresse på bostaden får ett erbjudande om visning av den aktuella lägenheten. Visningserbjudandet innehåller ett meddelande om vem du ska kontakta för visning av lägenheten, alternativt en redan förutbestämd dag och tid för visning.

Efter visningserbjudandet (vare sig du har deltagit på visningen eller inte) har du sju (7) dagar på dig att meddela oss om du är fortsatt intresserad och vill gå vidare till kontrakt. Det gör du på Mina sidor.

Det är inte säkert att du inom visningsperioden ges tillträde att se den erbjudna lägenheten. Du får då bedöma den efter ritningar och eventuella bilder.

Ditt svar är bindande efter sjudagarsperioden. Det är viktigt att du svarar på vårt erbjudande, ja eller nej. Annars finns risk att du spärras vid upprepad passivitet. Se nedan avsnitt om spärr av intresseanmälan.

Om flera sökande tackar ja går lägenheten till den som först anmält sitt intresse.

Aktivitetskrav för Mina sidor

Vi förutsätter att du som vill söka bostad hos oss håller dig aktiv. För att behålla din inloggning måste du logga in på Mina sidor minst var 12:e månad (en gång om året). Gör du inte det kommer din profil att försvinna och du måste göra en ny användare.



Vi skickar ut påminnelse till den e-postadress du angivit, 60 dagar innan din användare i Mina sidor kommer att upphöra. Det är ditt ansvar att kontrollera att dina kontaktuppgifter stämmer. Påminnelsen ska ses som en service till dig som bostadssökande eftersom det inte finns några garantier på att dessa påminnelsemail når fram till din e-postadress.

Spärr av intresseanmälan

Det finns vissa situationer när du tillfälligt, under en begränsad period, blir spärrad från att göra intresseanmälningar på våra lediga bostäder. Din intresseanmälan spärras i sex månader om du:

- om du inte svarar på erbjudanden inom utsatt svarsdatum tre gånger inom 12 månader
- tackar nej till lägenheter fler än sex gånger inom 12 månader efter att du blivit erbjuden visning
- tackat ja till en lägenhet och ångrar dig vid tre tillfällen inom 12 månader när vi tar kontakt och erbjuder lägenheten.

Intresseanmälan spärras i sex månader och det innebär att du inte kan boka några nya lägenheter under den tiden.

Hyresavtalet

Tecknande av hyresavtal

Från det att vi har kontaktat dig via telefon eller mail om att du tilldelats hyresavtalet, ska du signera hyresavtalet inom 3 dagar. Har vi inte fått kontakt med dig eller att du inte tecknat hyreskontrakt har vi rätt att tilldela lägenheten till nästa person i turordningen. Det är därför ditt ansvar att vara tillgänglig (via telefon eller mail) när du tackat ja till en lägenhet. Undantag gäller om du i förväg meddelat att så ej kan ske på grund av specifika omständigheter.

I samband med avtalstecknande får våra blivande hyresgäster information om hur det är att bo i en bostad hos Galären samt annan praktisk information.

Återbud av bostad

Skulle du som tackat ja till en lägenhet ångra dig och du inte undertecknar hyresavtalet så annulleras/upphävs det. Har du tackat ja till en lägenhet och ångrat dig vid tre tillfällen inom 12 månader när vi tar kontakt och erbjuder lägenheten spärras din intresseanmälan i sex månader. Är avtalet undertecknat gäller ordinarie uppsägningsregler.

Villkor vid tecknande av hyresavtal

- Du måste ha tecknat en gällande hemförsäkring för att få hyra bostad hos oss.
- Du som står på hyresavtalet måste ha för avsikt att själv bo i lägenheten.
- Hos oss kan en eller två personer stå på hyresavtalet.

Kontraktsinnehavaren har genom hyreslagen rätt att överlåta kontraktet till make/maka, sambo eller annan närstående som den bott tillsammans med under minst två år.



Uppsägning av lägenhet

Uppsägningstid

Uppsägningstiden är tre (3) kalendermånader, räknat från den sista dagen i den månad då du säger upp lägenheten. Uppsägningen ska vara oss tillhanda senast den sista dagen i månaden för att kunna räknas som uppsagd aktuell månad. Vi utgår från mailet eller poststämpelns datum.

Uppsägningstid vid dödsfall

Vid dödsfall är uppsägningstiden en månad (kan bara sägas upp av dödsbodelägare och intyg ska uppvisas).

Rutiner vid uppsägning

Uppsägningen ska alltid ske skriftligt till oss och vi bekräftar därefter uppsägningen skriftligt. Till skriftlig uppsägning räknas både post och mail.

Du kan även uppge om lägenheten är ledig tidigare än uppsägningstidens utgång.

Överenskommelse om att låta ny hyresgäst tillträda tidigare än kontraktsstart

Om den avflyttande samt den inflyttande kommer överens om att den inflyttande ska ta över lägenheten tidigare än kontraktsstart kan en överenskommelse göras. Detta är en överenskommelse mellan in- och avflyttande och kan göras under förutsättning att vi godkänner detta. För att detta skall gälla krävs en fullmakt från avflyttande hyresgäst. Den avflyttande hyresgästen har juridiskt ansvar för lägenheten avtalstiden ut.

Andrahandsuthyrning

Krav vid andrahandsuthyrning

Galären tillämpar hyreslagens principer för andrahandsuthyrning. För att hyra ut sin lägenhet i andra hand krävs att man har ett beaktansvärt skäl, såsom:

- Tillfälligt arbete/studier på annan ort eller i annat land. Arbetsgivarintyg/studieintyg erfordras.
- Provbo som sambo 6 mån. För att beviljas detta får man inte ha bott tillsammans tidigare.
- Andra beaktansvärda skäl. Exempel på detta kan vara ålder eller sjukdom med tillfälligt boende/vård på sjukhus (läkarintyg erfordras) och längre utlandsvistelse (kopia på biljett erfordras).

Ansökan om andrahandsuthyrning

Ansökan om andrahandsuthyrning skall göras skriftligen till Galären. Normalt sett kan man söka medgivande till andrahandsuthyrning för en period om sex (6) månader. Skriftligt godkännande krävs från oss för att få hyra ut lägenheten i andrahand. Handläggningstiden beräknas till en månad från att en komplett ansökan har lämnats in



Ansvarig vid andrahandsuthyrning

Förstahandshyresgästen är alltid ansvarig gentemot Galären vid utebliven hyresbetalning, störning och uppkomna skador i lägenheten.

Andrahandsuthyrning genererar ej överlåtelse

En andrahandshyresgäst har inte per automatik rätt att överta en lägenhet som hyrts i andrahand. Efter att andrahandsuthyrningen har gått ut ska förstahandshyresgästen meddela Galären om man flyttar tillbaka eller säger upp sin bostad.

Olovlig andrahandsuthyrning

Olovlig andrahandsuthyrning kan leda till uppsägning. Stickprovskontroller utförs i Galärens bestånd.

Skäl att neka en andrahandsuthyrning

Skäl till att neka en person att hyra i andra hand är att personen tidigare har en misskött relation med Galären (orsakat störningar, varit dålig på att betala hyran i tid eller har en skuld till Galären). Vi nekar också att hyra ut i andra hand för att komma undan uppsägningstiden. Galären tar alltid en kreditupplysning på andrahandshyresgästen, och en bedömning görs utifrån denna.

Förlängning av uthyrning

Vi förlänger andrahandsuthyrningen sex (6) månader i taget.

Överlåtelse

För att överlåta ditt hyresavtal måste du ha ett godtagbart skäl. För att överlåtelse av hyresavtal ska godkännas måste den som övertar avtalet uppfylla Galärens grundkrav (se sid. 5). Därefter skrivs ett nytt hyresavtal med den nya hyresgästen.

Godkända anledningar till överlåtelse

Godkända anledningar till överlåtelse av hyresavtal är:

- Separation

Den som vill överta hyresavtalet ska ha varit sammanboende på samma adress i minst två år.

- Om två personer står på avtalet kan den ena välja att säga upp sin del med tre månaders uppsägningstid gentemot den andra parten.

- Dödsfall

Den kvarboende kan överta avtalet om denne varit sammanboende på samma adress minst två år eller haft för avsikt att sammanbo tillsvidare. Make/maka eller sambo kan alltid överta avtalet förutsatt att Galärens grundkrav uppfylls.

- Överlåtelse till närstående (släktingar, barn, barnbarn)

En hyresgäst som av någon anledning inte längre behöver sin lägenhet kan överlåta den till en



närstående som han eller hon varaktigt sammanbor med och som är folkbokförd på samma adress.

En inneboende har inte rätt att ta över hyresavtalet. En vän klassas aldrig som närstående.

Byta lägenhet

Direktbyte där två parter vill byta boende är reglerat enligt hyreslagen 35 §. För ett byte krävs det att du har beaktansvärda skäl. Det gäller både om du byter internt inom Galärens bestånd eller med annan hyresvärd.

Beaktansvärda skäl för ett direktbyte

Med detta menas:

- Ändrade familjeförhållanden; om behovet av en större, mindre eller billigare lägenhet beror på tillökning, nytt förhållande, separation eller dödsfall.
- Väsentligt ändrade ekonomiska förhållanden – önskemål om lägre hyra.
- Ändrade förhållanden på grund av studier eller arbetsplatsens läge.
- Väsentligt förbättrad bostadsstandard i form av större och/eller nyrenoverad lägenhet kan utgöra ett beaktansvärt skäl.

Förutsättningar för ett byte

- Förutsättningar till ett direktbyte av lägenhet är att hyresgästen ska ha haft lägenhetskontraktet ett år innan det går att göra ett byte.
- Den nya hyresgästen ska uppfylla Galärens grundkrav (se sid. 5) för att få hyra en lägenhet.

Övernattningslägenhet är en komplementbostad och ej skäl att byta.

Bostadsbytet på Mina sidor

Bostadsbytet på Mina sidor erbjuder dig möjlighet att annonsera ut din lägenhet på bytesbanken. Detta gäller endast byten inom Galärens bestånd.

Som hyresgäst måste du själv lägga upp en annons. Under Bostadsbytet kan du se och söka bland de bytesannonser andra har lagt in. När du hittar en passande bytesannons, tar du själv kontakt med den du vill byta med. När ni är överens om ett byte kontaktar ni tillsammans Galären.

Ansökan till Galären om byte

Ansökan om direktbyte görs skriftligen till Galären. Ansökan ska kompletteras med ett personbevis från skatteverket. Galären gör en sedvanlig kreditprövning samt referenser så att den nya hyresgästen uppfyller Galärens grundkrav, se sida. 5 (behövs ej om det är ett internt byte inom Galärens bestånd).

Övriga rutiner vid ett byte

Då lägenhetsbytet görs sägs nuvarande avtal upp och lägenheten besiktas (bokas av hyresgäst).



Garage- och bilplatser garanteras inte ingå i ett direktbyte utan där får man göra en separat överenskommelse.

Hyresgästerna bestämmer själva tidpunkt för bytet dock skrivs alltid kontraktet från den första i månaden.

Uthyrning av bilplatser

Med bilplatser avses parkeringsplatser med motorvärmare och garageplatser samt särskilda parkeringsplatser avsedda för motorcyklar.

Hyra bilplats

Både du som redan är hyresgäst hos oss och du som inte är det, kan hyra en bilplats hos Galären. För de som inte bor i Galärens bostadsbestånd tillkommer 25 procent i moms på månadshyran. Moms tillkommer även för dig som är hyresgäst hos oss och hyr bilplats genom Galären Service AB.

Endast i undantagsfall kan vi erbjuda fler än en bilplats per lägenhet. Den extra bilplatsen kan Galären vid behov behöva säga upp.

Uthyrning av bilplats

Uthyrningen av Galärens bilplatser sker enligt samma princip som för bostäder. Lediga bilplatser visas på webbplatsen. Det krävs att du loggar in på Mina sidor och anmäler ditt intresse.

Avtalstid bilplats

Alla bilplatsavtal tecknas på bestämd tid till och med 30:e september. Avtalet förlängs automatiskt därefter 12 månader med sex (6) eller nio (9) månaders uppsägningstid före avtalstidens utgång. Hyran för bilplatsen räknas upp med 3%, 1 oktober varje år. Flyttar du från din lägenhet upphör ditt bilplatsavtal.

Uthyrning av förråd

Med förråd avses mindre förråd som finns i våra bostadshus.

Hyra förråd

Galären har ibland tillgång till extra förråd som kan hyras ut separat. Detta är förråd som finns tillgängliga utöver de förråd som är kopplade till lägenheterna.

Uthyrning förråd

Uthyrningen av Galärens förråd sker enligt samma princip som för bostäder. Lediga förråd visas på webbplatsen. Det krävs att du loggar in på Mina sidor och anmäler ditt intresse.

Avtalstid förråd

Alla förrådsavtal tecknas som tillsvidarekontrakt med nio (9) månaders uppsägningstid. Hyran för förrådet räknas upp med 3%, 1 januari varje år.



Ordningsregler förråd

Galären har ordningsregler gällande vad som får förvaras i förråd, se villkor i hyresavtalet. I korthet innebär det att du inte får förvara brandfarligt material eller andra ämnen som kan orsaka skador eller lukter, (lukter som påverkar lokalens skick eller övriga utrymmen i fastigheten). El-utrustning får inte anslutas stadigvarande. Nyttjanderättshavare förbinder sig att teckna och vidmakthålla erforderlig brand- och stöldförsäkring.