

Uthyrningspolicy

Uppdaterad: 2025-12-11

Dessa riktlinjer uppdateras vid behov av Stiftelsen Karlstadshus.

Vår bostadskö.....	2
Köpoäng.....	2
Aktivitetskrav.....	3
Så söker du.....	3
Grundkrav.....	5
Våra grundkrav i detalj.....	6
Andrahandsuthyrning.....	9
Inneboende.....	10
Du får inte bedriva hotellverksamhet.....	10
Lägenhetsbyte.....	10
Överlåtelse.....	11
Uppsägningstid.....	11
Kortare uppsägningstid.....	11
Visningsplikt.....	11
Besiktning och städkontroll.....	12



Vår bostadskö

För att kunna söka lägenhet hos Stiftelsen Karlstadshus måste du först registrera dig som bostadssökande i vår bostadskö. Du kan registrera dig från och med att du fyllt 18 år.

Vi kommunicerar huvudsakligen via mejl och telefon. Det är därför ditt ansvar att hålla dina kontaktuppgifter uppdaterade på "Mina sidor" på www.stiftelsen-karlstadshus.se.

Registrering får inte göras av tredje part. Konton som skapas av någon annan än den sökande själv kan raderas.

Du kan registrera dig i följande köer:

- | | |
|------------------|--|
| • Lägenheter | Du kan registrera dig och söka när du fyllt 18 år. |
| • Fordonsplatser | Du kan registrera dig och söka när du fyllt 18 år |
| • Förråd | Du kan registrera dig och söka när du fyllt 18 år. |

Köpoäng

Du får en köpoäng per dag från den dag du registrerar dig som bostadssökande. Det finns inga andra sätt att få fler poäng.

Köpoängen är personliga. De kan inte överlåtas eller slås ihop med någon annans poäng. Exempel: En förälders eller vårdnadshavares köpoäng kan inte överlåtas till ett barn.

Det finns två undantag för när köpoäng kan överlåtas:

- **Vid dödsfall** – till make/maka, registrerad partner eller någon som bott varaktigt tillsammans med den avlidne i minst tre år i äktenskapsliknande form.
- **Vid flytt till vård- och omsorgsboende** – till make/maka, registrerad partner eller någon du bott varaktigt tillsammans med i minst tre år i äktenskapsliknande form.

Köpoängen nollställs vid tilldelning av lägenhet, fordon och förrådsavtal

Dina köpoäng nollställs alltid i den kö där du tecknar avtal. Du behöver aktivera dig på nytt i kön för att börja samla nya poäng. Vid tecknande av lägenhetsavtal så tilldelas du en "tilldelningsspärr" på 12 månader. Det är först när den spärren släpps som du kommer kunna söka en ny lägenhet.

Aktivitetskrav

För att behålla dina köpoäng måste du vara aktiv i Stiftelsen Karlstadshus bostadskö. Det innebär att du behöver logga in på "Mina sidor" minst en gång per tolv månadersperiod samt kontrollera och uppdatera dina kontaktuppgifter så att de är aktuella varje år.

Om du inte loggar in inom tolv månader nollställs dina köpoäng och de kan inte återställas.

Innan du riskerar att tas bort ur kön skickas en påminnelse till den e-postadress du registrerat. Därför är det viktigt att du alltid håller dina kontaktuppgifter uppdaterade på "Mina sidor". Det är ändå ditt eget ansvar att logga in minst en gång per år, även om en påminnelse av någon anledning inte når fram.

Så söker du

Du kan se och söka lediga lägenheter via Stiftelsen Karlstadshus webbplats. Lediga lägenheter kan även publiceras på Boplats Sverige.

Normalt ligger en lägenhet ute för intresseanmälan i sju dagar. I annonsen framgår vilket datum som är sista anmälningsdag.

Som sökande kan du ha maximalt fem aktiva intresseanmälningar samtidigt.

Visningserbjudande

När anmälningstiden har passerat får vanligtvis de fem sökande med högst köpoäng ett visningserbjudande. Innan erbjudandet skickas tas en kreditupplysning. Om kreditkontrollen inte godkänns får du inget visningserbjudande och tilldelas dessutom en spärr på två år på grund av ej godkänd kreditupplysning.

Visningserbjudandet skickas till den e-postadress du har registrerat på "Mina sidor", och du kan även se det när du loggar in.

- Lägenheter som är uthyrda:
Den nuvarande hyresgästen ansvarar för visningen. Du som sökande ska själv kontakta hyresgästen för att boka tid.
- Lägenheter som är vakanta:
Visning sker vid en förutbestämd dag och tid som Stiftelsen Karlstadshus personal håller i. Tiden ser du genom att logga in på "Mina sidor".

I visningserbjudandet framgår vilket datum du senast måste tacka ja till lägenheten. I vissa fall behöver du även tacka ja eller nej till själva visningstillfället. Om ingen tackar ja till en visning ställs den in.

Tilldelning

Lägenheten erbjuds till den sökande som har flest köpoäng och som uppfyller Stiftelsen Karlstadshus grundkrav. Om flera sökande har samma antal köpoäng går erbjudandet till den som gjorde sin intresseanmälan först. Om en sökande inte kan styrka att grundkraven uppfylls går erbjudandet vidare till nästa person i turordningen.

Rutiner kring bostadskö och kontrakt

- Inkomstintyg: När du söker lägenhet ska alla intyg finnas tillgängliga och kunna uppvisas direkt vid förfrågan. Vi inväntar inte kompletterande uppgifter. Om intyg saknas kan du förlora chansen till kontrakt.
- Kontaktuppgifter: Det är ditt ansvar att uppdatera korrekta kontaktuppgifter. Om vi inte kan nå dig går erbjudandet vidare till nästa sökande.
- Vid kontraktserbjudande: När du erbjuds kontrakt och processen gått så långt, men du ångrar dig och inte signerar avtalet, förlorar du dina köpoäng. Poängen nollställs även utan underskrift.
- Nej- eller ej-svar: Om du ger fem nej- eller ej-svar under en månad leder detta till en spärr i en månad. Under spärrtiden kan du inte söka nya objekt.
- Dubbelhyror: Eventuella dubbelhyror vid inflyttning är sökandens eget ansvar. Inflyttningsdatumet är det som står i annonsen.

Grundkrav

För mer information om grundkraven, se "Våra grundkrav i detalj" på sida 5.

Om du inte uppfyller grundkraven kan du inte få ett hyresavtal hos Stiftelsen Karlstadshus.

Du måste uppfylla följande:

- Vara myndig.
- Ha svenskt personnummer.
- Uppfylla Stiftelsen Karlstadshus krav på inkomst.
- Uppfylla Stiftelsen Karlstadshus krav gällande skulder och betalningsanmärkningar.
- Som avtalsinnehavare bo och vara folkbokförd i lägenheten.
- Antalet boende i lägenheten får inte överstiga vad som är rimligt i förhållande till lägenhetens storlek och planlösning.
- Ha en gällande hemförsäkring från och med avtalets startdatum.
- Endast ha ett hyresavtal, vilket innebär att du inte får ha avtal med annan hyresvärd, även för bostäder utanför Stiftelsen Karlstadshus.
- Ha skött din relation med Stiftelsen Karlstadshus under de senaste två åren.
- Kunna uppvisa goda referenser från tidigare hyresvärd.

Våra grundkrav i detalj

Du ska vara myndig

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

Du ska ha svenskt personnummer

För att teckna hyresavtal krävs ett svenskt personnummer. Du kan registrera dig i bostadskön och göra intresseanmälan även utan svenskt personnummer, men du kan inte få visningserbjudande förrän du har ett. När du fått ett svenskt personnummer ska du kontakta vår bobutik för att registrera det på "Mina sidor".

Krav på inkomst

Du måste kunna styrka din inkomst. Detta för att både du och vi ska vara säkra på att hyran kan betalas. Inkomsten ska styrkas minst sex månader efter inflyttning och gäller endast de som blir kontraktsinnehavare.

Godkända inkomster:

- Lön från arbete, anställning eller egen näringsverksamhet
- A-kassa
- Pension
- CSN
- Skattepliktiga ersättningar från Försäkringskassan (t.ex. aktivitetsersättning, sjukersättning, sjukpenning, föräldrapenning)
- Bostadsbidrag och bostadstillägg
- Försörjningsstöd som är styrkt av Karlstads kommun
- Inkomst från kapital kan godkännas vid individuell prövning (sparkapital som motsvarar inkomstkravet under 24 månader)

Inkomster som inte räknas med:

- Barnbidrag
- Underhållsstöd
- Borgenär

Som ensamstående vuxen ska du kunna visa att du har minst 6 000 kr kvar efter att hyran är betald. För makar eller sambor som bor tillsammans ska beloppet vara minst 10 000 kr kvar efter hyra.

Redan hyresgäst hos Stiftelsen Karlstadshus?

Om du vill byta till en dyrare lägenhet måste du kunna visa intyg på din inkomst, samt ha skött dina hyresbetalningar och inte haft några upprepade störningar under de senaste 12 månaderna hos oss. Vid byte till en billigare lägenhet gäller samma krav på skötsel, men du behöver inte lämna intyg på inkomst. Dessutom måste du ha bott i din nuvarande lägenhet minst 12 månader innan du kan göra intresseanmälan för en ny lägenhet.

Krav gällande skulder och betalningsanmärkningar

Stiftelsen Karlstadshus tar alltid en kreditupplysning på alla som blir aktuella för ett hyresavtal.

Du får inte ha någon skuld till Stiftelsen Karlstadshus eller någon annan hyresvärd, och du får inte ha några oreglerade skulder eller betalningsanmärkningar från de senaste 12 månaderna. Om din kreditupplysning inte godkänns får du en spärr på två år, vilket innebär att du inte kan göra fler intresseanmälningar under den tiden. Om du betalar en skuld hos Kronofogden kan du kontakta bobutiken och visa upp ett kvitto på att skulden är reglerad. Då tas spärren bort och du kan återigen göra intresseanmälningar.

Boende och folkbokföring

Den som står på hyresavtalet ska bo och vara folkbokförd i lägenheten, och lägenheten ska vara din permanenta bostad. Med permanentboende menas att du har din huvudsakliga dygnsvila i lägenheten, minst fyra dygn per vecka. Vid dubbel bosättning avgör Skatteverket var du ska vara folkbokförd utifrån din livssituation.

För att alla hyresgäster ska ha ett tryggt och bra boende får antalet boende i lägenheten inte överstiga vad som är rimligt i förhållande till lägenhetens storlek och planering.

Våra riktlinjer är:

- Ett rum och kök <50 kvadratmeter maximalt tre personer.
- Två rum och kök <70 kvadratmeter maximalt fyra personer.
- Tre rum och kök <90 kvadratmeter maximalt sex personer.
- Fyra rum och kök <110 kvadratmeter maximalt åtta personer.
- Fem- sex rum och kök <120 kvadratmeter maximalt tio personer.

Du bör ha gällande hemförsäkring

Från och med inflyttningsdatum ska du ha en giltig hemförsäkring för att skydda din privata egendom.

Hemförsäkringen är viktig eftersom oförutsedda händelser som brand eller vattenläckage kan bli mycket kostsamma om du saknar försäkring. Utan hemförsäkring kan du behöva ersätta skador själv, och om du orsakat brand eller annan skada som påverkar grannar kan du bli skadeståndsskyldig och dömd för allmän vårdslöshet. Om skadan orsakas av en granne och du saknar hemförsäkring måste du fortfarande själv stå för alla kostnader, eftersom varken grannens eller fastighetsägarens försäkring täcker din bostad.

Du kan endast ha ett hyresavtal

För att kunna teckna ett nytt lägenhetsavtal hos Stiftelsen Karlstadshus måste alla tidigare lägenhetsavtal vara uppsagda, inklusive avtal hos andra hyresvärdar.

Skött relation de senaste två åren

Om du har misskött din relation med Stiftelsen Karlstadshus under de senaste två åren kan du nekas att skriva nytt avtal. Vid misskött relation blir du dessutom spärrad från att göra intresseanmälningar på våra lägenheter under två års tid.

Med misskött relation menas exempelvis:

- Olovlig andrahandsuthyrning
- Allvarliga störningar mot andra hyresgäster
- Vanvård av lägenhet
- Hot eller våld mot Stiftelsen Karlstadshus personal eller samarbetspartners
- Verkställd avhysning eller uppsägning
- Övergiven lägenhet
- Osant intygande

Goda referenser från tidigare hyresvärd

Sökande ska kunna uppvisa goda referenser från tidigare boenden, exempelvis avseende hyresbetalningar, störningar och skulder, samt styrka uppsägning av nuvarande hyresbostad. Referenserna ska vara aktuella för de senaste 24 månaderna. Med goda referenser menas inga störningar eller betalningsanmärkningar.

Om du redan är hyresgäst hos Stiftelsen Karlstadshus görs en internkontroll av hyresinbetalningar och skötsel, inklusive bytesbesiktning. För första boendet bedöms referenserna utifrån övriga grundkrav.

Tidigare boende i andra hand

Du ska kunna visa att du bott i en godkänd andrahandsuthyrning och kunna uppvisa referenser från hyresvärderna, även vid inneboende.

Två på hyresavtalet

För att kunna stå som medsökande på ett hyresavtal måste du vara make/maka eller registrerad partner, eller leva/planera att leva sammanboende under äktenskapslika former.

Förturer

Förturer beviljas efter prövning och gäller enbart medicinsk förtur för befintliga hyresgäster. Om din förtur beviljas bevakar vi lämpliga lägenheter och kan ge upp till två erbjudanden. Förturen gäller inte särskilda bostadsområden. Om du inte svarar på erbjudandet eller redan har fått annat boende inom Karlstads kommun makuleras ansökan.

Medicinsk förtur kan beviljas om du under tiden i din nuvarande lägenhet utvecklat medicinska problem som är permanenta och gör att du inte kan bo kvar. Ansökan görs skriftligen till Stiftelsen Karlstadshus och ska kompletteras med läkarintyg som styrker ditt medicinska tillstånd.

Andrahandsuthyrning

Stiftelsen Karlstadshus följer hyresnämndens principer för andrahandsuthyrning. Tillståndet är tidsbegränsat och kan förenas med villkor. För att få hyra ut sin lägenhet i andra hand krävs att det finns beaktansvärda skäl, exempelvis:

- Tillfälligt arbete eller studier på annan ort (som inte är pendlingsbart) eller utomlands. Arbetsgivarintyg eller studieintyg krävs.
- Särskilda familjeförhållanden, till exempel om en hyresgäst vill provbo med en partner som man inte tidigare bott tillsammans med. Ansökan ska styrkas med kopia på den blivande sambons hyresavtal eller köpekontrakt.
- Minderåriga barn som studerar på gymnasieskola i Karlstad, när vårdnadshavare bor på annan ort. Lägenheten upplåts under barnets studietid (max fyra år) och besittningsskydd avsägs vid kontraktsskrivning.
- Ålder eller sjukdom, om hyresgästen tillfälligt måste bo på sjukhus eller annat boende. Läkarintyg krävs.

För att hyra ut i andra hand krävs skriftligt godkännande från Stiftelsen Karlstadshus. Tillstånd beviljas normalt för sex månader, och kan i vissa fall förlängas upp till ett år. Varje ansökan prövas individuellt. Andrahandshyresgästen kan aldrig ta över hyresavtalet.

Hyran vid andrahandsuthyrning får inte överstiga den hyra som förstahandshyresgästen betalar, plus vissa tillåtna tillägg. Hyresgästen kan lägga på kostnader för exempelvis el, bredband och tv-kanaler, men påslaget får inte överstiga hyresvärdens kostnader. Vid uthyrning av möbler och annan utrustning som förstahandshyresgästen själv har skaffat kan ett tillägg på upp till 15 % av hyran göras.

Otillåten andrahandsuthyrning är straffbart och kan leda till böter eller fängelse i upp till två år. Vid olovlig andrahandsuthyrning sker uppsägning och det räknas som misskött relation med Stiftelsen Karlstadshus, vilket innebär att du inte kan få lägenhet hos oss under de kommande två åren. Kontroller görs regelbundet i Stiftelsen Karlstadshus bestånd.

Vid otillåten andrahandsuthyrning blir både förstahands- och andrahandshyresgästen spärrade i två år. Förstahandshyresgästen ansvarar alltid för att hyror betalas i tid och att inga störningar uppstår. Första- och andrahandshyresgästen bör även upprätta ett skriftligt hyresavtal sinsemellan.

Inneboende

Du får ha inneboende i din lägenhet utan särskilt tillstånd, så länge det inte medför men för hyresvärden (enligt 41 § hyreslagen). Du måste använda lägenheten som din fasta bostad i beaktansvärd omfattning. Om du själv inte bor i lägenheten enligt dessa krav räknas den inneboende som att använda lägenheten för självständigt bruk, vilket klassas som tillståndspliktig andrahandsuthyrning.

Om en del av lägenheten upplåts för inneboende får hyran inte överstiga en proportionell andel av förstahandshyran, med tillägg för möbler, utrustning och andra nyttigheter som ingår i upplåtelsen. Tillägget får maximalt uppgå till 15 % av den proportionerliga hyran vid fullt möblerad lägenhet. Hyresgästen ska alltså inte kunna tjäna pengar på sin hyresrätt genom att minska sina egna boendekostnader på den inneboendes bekostnad.

Om den inneboende inte står på hyresavtalet kan denne få sitt namn på dörren om personen är folkbokförd på adressen.

Ingen hotellverksamhet

Hyresrätten ska användas som bostad. Om den hyrs ut i en omfattning som kan jämföras med hotellverksamhet riskerar du att förlora hyresrätten, eftersom detta kan orsaka olägenheter för hyresvärden och grannar, exempelvis störningar i trapphus eller ökat slitage på lägenheten.

Lägenhetsbyte

För att byta lägenhet måste du avstå från din nuvarande hyresrätt och båda parter ska avse att permanent bosätta sig i respektive lägenhet. Stiftelsen Karlstadshus måste godkänna bytet innan det genomförs.

Tillstånd beviljas om hyresgästen har beaktansvärda skäl, bytet inte orsakar påtaglig olägenhet för Stiftelsen Karlstadshus och inga andra särskilda skäl talar emot. Om någon har begärt, avtalat om eller tagit emot ersättning i samband med bytet nekas tillstånd.

Båda parter måste ha varit bosatta i sina lägenheter minst ett år vid tidpunkten för bytesansökan. Tid då lägenheten varit uthyrd i andra hand räknas inte in.

Det är förbjudet att begära ekonomisk ersättning för bytet. Om särskild ersättning förekommer (annat än hyra) förverkas båda hyresavtalen. Vid byte till en dyrare lägenhet inom Stiftelsen Karlstadshus görs en ny prövning av betalningsförmågan. Bytet är förenat med villkor, exempelvis att lägenheten besiktigas och eventuella skador åtgärdas innan bytet godkänns.

Ansökan om lägenhetsbyte görs på särskild blankett.

Överlåtelse

Överlåtelse av hyresavtal kan endast ske vid separation. Den person som tar över avtalet måste godkännas som hyresgäst och ha bott minst två år på samma adress. Ansökan om överlåtelse görs genom att kontakta bobutiken.

Uppsägningstid

Den normala uppsägningstiden är tre månader, räknat från nästkommande månadsskifte.

Exempel: Om du vill lämna din lägenhet den sista juni måste uppsägningen vara mottagen senast den 31 mars. Då blir april, maj och juni uppsägningstid. Om uppsägningen i stället kommer i början av april blir uppsägningstiderna maj, juni och juli, vilket innebär att du kan lämna lägenheten först den 31 juli.

Uppsägning sker skriftligt eller med BankID till bobutiken.

Kortare uppsägningstid

I vissa fall kan uppsägningstiden vara kortare än tre månader:

- Vid dödsfall: En månads uppsägningstid gäller. Uppsägning kan endast göras av dödsbodelägare och intyg från Skatteverket eller begravningsbyrå måste uppvisas. För att en månads uppsägning ska gälla måste uppsägningen inkomma till Stiftelsen Karlstadshus inom en månad från dödsfallet.
- Vid flytt till äldreboende: En månads uppsägningstid gäller. Kopia på nytt hyresavtal krävs.

Visningsplikt

När du sagt upp din lägenhet är du enligt hyreslagen skyldig att visa den för intresserade nya sökande. Om du inte kan närvara under uppsägningstiden, exempelvis på grund av resa, måste någon annan visa lägenheten. Det kan vara en nära anhörig eller bekant som du litar på.

I de flesta fall sker visningen cirka två veckor efter uppsägningen, men den kan även ske vid senare tillfälle.

Stiftelsen Karlstadshus har rätt att kräva skadestånd om visningen fördröjs och extra kostnader uppstår.

Besiktning och städkontroll

När du sagt upp din lägenhet kommer Stiftelsen Karlstadshus underhållssamordnare kontakta dig för att boka en besiktning. Besiktningen sker medan du fortfarande bor i lägenheten. Om underhållssamordnaren bedömer att en efterkontroll behövs när lägenheten är helt tömd, sker denna vid kontraktets slut och kan påverka eventuell faktura.

Senast en vecka innan hyresavtalet upphör måste du boka tid för städkontroll via bobutiken, antingen per telefon eller e-post: stadkontroll@skhus.se. Vid städkontrollen ska lägenheten och förråd vara helt tömda och städade. I uppsägningsbekräftelsen finns en checklista som beskriver vad som ska städas – använd den för att säkerställa att inget missas.

Om städkontrollen inte godkänns får du en ny tid för omkontroll, om tid finns. Om städningen fortfarande inte är godkänd när avtalet upphör, anlitas en städfirma för att åtgärda bristerna, och du debiteras kostnaden.

Lägenheten ska vara godkänd och färdig senast kl. 12:00 första vardagen efter avtalets slutdatum. Information om var och hur nycklar lämnas in finns i uppsägningsbekräftelsen. Saknas nycklar vid avtalets slut debiteras du för dessa samt för eventuellt låsbyte.

- **Andrahandsuthyrning och tidigare inflyttning:** Kontrollera att regler för andrahandsuthyrning följs och att eventuella föremål inte lämnas kvar i lägenheten.
- **Städkontroll avbokad eller grejer kvar:** Om städkontrollen inte genomförs korrekt eller föremål lämnas kvar kan extra kostnader uppstå.
- **Nycklar:** Kontrollera tid och datum för inlämning av nycklar noggrant.