

HFAB:S RIKTLINJER FÖR UTHYRNING STUDENT

Innehållsförteckning:

REGISTRERA DIG I BOSÖK OCH BÖRJA SAMLA KÖPOÄNG	2
KÖPOÄNG.....	3
GRUNDKRAV.....	4
SÅ HÄR SÖKER DU STUDENTLÄGENHET	6
VISNING OCH KONTRAKTSSKRIVNING	7
UPPSÄGNING AV LÄGENHET.....	8
ANDRAHANDSUTHYRNING AV HFAB:S STUDENTLÄGENHETER.....	9
BYTA LÄGENHET, ÖVERLÅTELSE, FÖRTUR & FORDONSPLATS	10

Registrera dig i Bosök och börja samla köpoäng

För att kunna söka studentlägenhet hos HFAB måste du registrera dig som sökande i HFAB:s studentbostadskö. Du kan samla köpoäng i studentkön samt söka studentlägenhet från dagen du fyller 18 år. När du registrerar dig i HFAB:s studentkö ställs du även i vår bostadskö för ordinarie lägenheter. Om du redan är registrerad i HFAB:s bostadskö för ordinarie lägenheter kan du under Mina sidor från din 18-årsdag även aktivera dig i studentkön.

Du måste ha ett svenskt personnummer för att kunna registrera dig i bostadskön via vår webbplats. Har du inte ett svenskt personnummer ber vi dig kontakta vårt kundcenter för att få hjälp med registreringen.

HFAB kommunicerar i huvudsak till alla bostadssökande via e-post, dock kan vi även komma att kontakta dig via andra kanaler som exempelvis brevutskick, telefonsamtal och sms. Det åligger därför dig som sökande att upprätthålla relevanta kontaktuppgifter i din profil på Mina sidor.

För er som vill stå två på kontraktet gäller följande registrering

Om ni är två som båda vill stå på hyreskontraktet måste ni registrera er som medsökande till varandra. För att registrera dig som medsökande till din partner måste du antingen registrera dig i samband med din partner då ni ställer er i HFAB:s bostadskö eller ange detta i efterhand på Mina sidor. För att bli godkänd som medsökande krävs att du och din partner lever under äktenskapslika förhållanden. Det innebär att du inte kan vara medsökande till din kompis. HFAB förbehåller sig rätten att göra kontroll hos Skatteverket. Den person som söker lägenheten är huvudsökande. Både huvudsökande och medsökande som ska stå på hyresavtalet måste alltid uppfylla samtliga grundkrav. För att båda ska få stå på hyreskontraktet måste även medsökande vara student och kunna uppvisa giltigt studieintyg för att få stå med på avtalet.

Köpoäng

Du får en köpoäng per dag från den dag du anmälde dig som bostadssökande och det finns inga sätt att skaffa sig fler poäng. Poängen är personliga och kan inte överlåtas eller läggas ihop med någon annans poäng för att få ett större saldo. Förälders/vårdnadshavares köpoäng kan med andra ord inte överlåtas till dennes barn.

Dina köpoäng i studentkön **nollställs** alltid när du får en studentlägenhet hos HFAB, detta gäller även vid lägenhetsbyten. Dina köpoäng i den ordinarie bostadskön nollställs inte då du hyr en studentlägenhet. Även då du flyttar från en studentlägenhet så **nollställs** dina insamlade köpoäng i studentkön, dina köpoäng i den ordinarie bostadskön påverkas inte.

HFAB tillämnar från och med 1 januari 2016 ett **aktivitetskrav** för bostadssökande för att fortsätta stå i HFAB:s bostadskö. För att **behålla** dina **köpoäng** måste du minst en gång var 365:e dag logga in på Mina sidor och uppdatera/bekräfta dina uppgifter överst på Mina sidor. Gör du inte detta kommer **alla** dina köpoäng försvinna, din köprofil raderas och kommer inte kunna återställas. HFAB skickar som en extra service ut påminnelser till din angivna och verifierade e-postadress. Det är ditt ansvar att kontrollera att kontaktuppgifterna stämmer och att din uppdatering är utförd. Det åligger dig som kund att kontrollera så att din plats i bostadskön bekräftas minst var 365:e dag. Efter korrekt genomfört aktivitetskrav skickas en bekräftelse som är ditt kvitto på uppdateringen.

Köpoäng när du bor hos HFAB

Boende hos HFAB samlar köpoäng per automatik från det datum då avtalet börjar gälla och berörs därmed inte av aktivitetskravet. Du som bor hos HFAB får tillgodoräkna dig din boendetid som kötid där en dag motsvarar ett poäng (gäller för avtalsinnehavaren).

Make/maka/registrerad partner samt sambo som kan visa att de levt under äktenskapsliknande förhållande kan också få tillgodoräkna sig sin egen boendetid som kötid i studentkön, under förutsättning att man varit folkbokförd på samma adress i minst tre år. Kontroll mot folkbokföring görs alltid.

Grundkrav

För att ha möjlighet att få hyra en studentlägenhet hos HFAB måste du uppfylla HFAB:s **grundkrav**:

- Du är myndig.
- Du är aktivt studerande på Högskolan i Halmstad på minst halvfart (15hp/termin). Distanskurser godkänns ej.
 - Minst 50 procent godkända studier krävs. Studieresultat kommer att behöva laddas upp digitalt under "Mina sidor" vid vissa tillfällen under året.
 - Studentlägenheter med inflyttning 1 juni, 1 juli eller 1 augusti kan tilldelas, även om du enbart har intyg på att du har ansökt till Högskolan i Halmstad. Detta gäller dock under förutsättning att du bor utanför Halmstads kommun.
 - När du slutar studera har du inte rätt att bo kvar i din studentlägenhet och lägenheten måste sägas upp omgående. Uppsägningstiden är tre månader. Regelbundna kontroller görs. Om det framkommer att du bott kvar i din studentlägenhet då du inte längre är studerande så klassas detta som en misskött relation till HFAB vilket hindrar dig från att teckna lägenhetsavtal hos oss under två år, detta gäller både studentlägenheter samt för ordinarie lägenheter.
- Du får inte ha några skulder till HFAB.
- Du får inte ha någon betalningsanmärkning från de senaste 12 månaderna. Kreditupplysning tas på alla sökande som erbjuds visning på en lägenhet. Borgensman eller deposition godkänns inte.
- Du får inte ha blivit spärrad på grund av att du har misskött din relation med HFAB under de senaste två åren.
- Du kan enbart ha ett lägenhetsavtal hos HFAB.

Kreditupplysning tas på alla sökande som erbjuds visning av en lägenhet. HFAB:s studenthyresgäster som har en betalningsanmärkning från de senaste tolv månader kan inte teckna avtal på en lägenhet där månadshyran är mer än 1000kr dyrare än din befintliga månadshyra. Vid flyttning inom HFAB:s bestånd tittar vi på hur du som hyresgäst har skött dig de senaste sex månaderna gällande hyresbetalningar och störningar. Anmärkning kan leda till att du inte blir godkänd som hyresgäst till den nya lägenheten.

Vad innebär misskött relation med HFAB?

Om du har misskött din relation med HFAB under de två senaste åren nekas du från att skriva avtal. Med misskött relation räknas:

- kvarboende i studentlägenhet då studierna avslutats
- olovlig andrahandsuthyrning
- allvarliga störningar mot andra hyresgäster
- vanvård av lägenhet
- hot eller våld mot personal

- verkställd avhysning
- återtagen lägenhet.

Vid allvarliga och/eller upprepade störningar görs alltid en bedömning av hela boendesituationen. Kontroll görs att studiekravet uppfylls. Studieresultat kommer att behövas laddas upp under "Mina sidor" av hyresgästen själv.

Vid misskött relation spärras du från att göra intresseanmälningar till HFAB:s lägenheter under två års tid. Köpoäng kommer att samlas under den tid då du är spärrad från att söka lägenhet.

Undantag: om du hyr ut din lägenhet olovligt i andrahand riskerar du att bli av med dina köpoäng både i vanlig lägenhetskö och i studentkö.

Regelbundna studiekontroller görs i HFAB:s bestånd.

En upplåtelse av en del av lägenheten anses vara för självständigt brukande om förstahandshyresgästen inte använder lägenheten som sin huvudsakliga bostad. Då är uthyrningen att anse som andrahandsuthyrning, inte som inneboende.

Hyresavtalet kan även sägas upp med omedelbar verkan om förstahandshyresgästen tar ut en högre hyra än dem själva betalar. Undantag är om man hyr ut den möblerad, då kan man hyra ut med eventuellt tillägg på max 15% enligt hyreslagen.

Så här söker du studentlägenhet

Det finns två vägar för att få en studentlägenhet, via lottning eller studentköpoäng. Då köpoäng avgör är det den person med flest köpoäng av de som har anmält intresse till studentlägenheten som erbjuds hyresavtalet, under förutsättning att HFAB:s grundkrav uppfylls. Då lottning används har alla som anmält intresse till studentlägenheten samma chans, eftersom datasystemet lottar fram en köordning. Den som lottas först står också först på tur att få lägenheten under förutsättning att HFAB:s grundkrav uppfylls. Studentlägenheterna publiceras i Bosök under fem dagar för möjlighet att anmäla ditt intresse.

Inför terminsstart (med inflyttning 1/2, 1/9 samt 1/10) används lottning som uthyrningsmetod för största delen av HFAB:s tillgängliga studentlägenheter. Under resterande delen av året är det via köpoäng som största delen av lägenheterna hyrs ut. Vid uthyrning vid terminsstart är anmälningstiden 24 timmar för de lägenheter som lottas. Sista svarstid är alltid kl 19:00 vilket även framgår på varje hyresobjekt som finns att söka.

Lägenheter där det är kort tid kvar till inflyttning lottas ut, anmälningstiden är då 24 timmar.

Då anmälningstiden har gått ut för HFAB:s studentlägenheter erbjuds tre till fem personer visning på lägenheten. Det är alltid de som har flest köpoäng eller har lottats först som erbjuds visning. Om du erbjuds visning har du fem dagar på dig att ge svar om du vill ha lägenheten eller inte. Du måste ha laddat upp ditt registreringsintyg för att kunna tacka ja till lägenheten. Utan uppladdat intyg tillåter inte systemet dig att tacka ja till lägenheten. Om du avsiktligt har laddat upp ett ogiltigt intyg så har du ingen möjlighet att få lägenheten. Lägenheten tilldelas då nästkommande person på tur. Komplettering av intyg kan göras om du av misstag har laddat upp fel intyg.

Följande intyg skall lämnas in:

- Du som studerar på Högskolan i Halmstad idag eller är antagen: Registreringsintyg från Högskolan i Halmstads studentportal "Ladok".
- Du som har ansökt till Högskolan i Halmstad: Bekräftelse på att du har ansökt till Högskolan i Halmstad. Gäller enbart lägenheter med inflyttningsdatum 1 juni, 1 juli och 1 augusti.

För studentlägenheter gäller följande ansökningsregler:

- Du har rätt att tacka nej till en studentlägenhet två gånger under en tvåmånadersperiod, vid tredje nej blir du spärrad att söka studentlägenhet i två månader. Ej svar räknas som ett nej.
- För studentlägenheter får du ha max fem pågående intresseanmälningar för studentlägenheter. Vid terminsstart kan du dock anmäla dig på obegränsat antal studentlägenheter som lottas.
- Studentlägenheterna är avsedda för en till två personer.

Visning och kontraktsskrivning

När studentlägenheten funnits på Bosök för intresseanmälan, via köpoäng eller lottning, erbjuds visning till de tre-fem personer med flest köpoäng/de som har lottats först. Om du har erbjudits visning har du fem dagar på dig att gå på visning samt tacka ja eller nej till lägenheten. Det är ditt ansvar som hyressökande att kontakta befintlig hyresgäst och boka visningstid, men befintlig hyresgäst måste vara behjälplig så att visning av lägenheten kan ske. Det finns inga möjligheter att gå på visning då visningsdagarna har passerat. Kontakta HFAB om du inte lyckas få kontakt med nuvarande hyresgäst. Under visningsperioden måste du även ladda upp ditt registreringsintyg för att kunna tacka ja till lägenheten.

Den person med flest antal köpoäng/som lottades först av de som tackat ja till lägenheten erbjuds hyresavtalet.

Signera e-avtal med BankID

När du blir aktuell för en studentlägenhet genereras ett digitalt avtal som du hittar under Mina sidor. Vi skickar ett e-postmeddelande när du har fått ett avtal som ska signeras.

Du har 48 timmar på dig att signera avtalet digitalt, sedan försvinner din chans. Det är viktigt att du har tagit tillfället i akt att gå på visning under den tid som erbjuds. Vi har ingen möjlighet att förlänga signeringstiden – du har möjlighet att skriva på under 48 timmar.

All avtalsskrivning för studentlägenheter sker digital. Du legitimerar dig med BankID under avtalsprocessen som finns under Mina sidor.

Sök bara den/de studentlägenhet(er) du verkligen är intresserad av. Du som har flest köpoäng/lottats först på en lägenhet får ett avtal att signera. Om du har flest köpoäng/lottas först på flera studentlägenheter kommer HFAB att tilldela dig lägenhetsavtalet på den lägenhet som fördelas först. Har du sökt fler lägenheter än den du tilldelats erbjuds dessa till andra sökande när du har fått möjlighet att skriva på ett lägenhetsavtal.

Skulle du komma överens med en avflyttande hyresgäst om annat inflyttningsdatum är det en överenskommelse er två emellan. Du som avflyttande hyresgäst ska lämna alla nycklarna med en fullmakt till husvärdskontoret där nycklarna sedan kvitteras ut av den nästkommande hyresgästen. Städbesiktning utförs ej vid överenskommelse om tidigare inflyttning. Den avflyttande hyresgästen är alltid ansvarig för lägenheten till dess att kontraktet löper ut.

Skulle du som tackat ja ångra dig och du inte har undertecknat hyresavtal så annulleras det. Du får då tillbaka dina köpoäng och ditt svar klassas som ett nej-svar. Är hyresavtal tecknat gäller ordinarie uppsägningsregler.

Uppsägning av lägenhet

Uppsägningstid för en studentlägenhet är **tre hela kalendermånader**, uppsägningstid räknas alltid per den siste i månaden. I följande fall gäller dock annan uppsägningstid:

- Om du ej har flyttat in i din studentlägenhet: **två hela kalendermånader**
- Vid flytt inom HFAB:s bestånd: **två hela kalendermånader**
- Vid dödsfall: **en kalendermånad** (kan bara sägas upp av dödsbodelägare och intyg från skatteverket/begravningsbyrån ska uppvisas. Ska uppsägning av dödsboet hanteras endast av en dödsbodelägare måste de övriga skriva på en fullmakt. Denna blankett finns på hfab.se eller att hämtas i vårt kundcenter). Sker uppsägning senare än tre månader efter dödsfallet, är uppsägningstiden tre kalendermånader.

Om du och din partner båda står på lägenhetsavtalet måste minst en av er studera. Om bara en av er studerar och denne väljer att säga upp sin del av lägenhetsavtalet så måste även den andra parten säga upp sin del av lägenhetsavtalet.

Så här säger du upp din lägenhet

Du kan säga upp ditt lägenhetshyresavtal digitalt med BankID under Mina sidor.

Uppsägningar ska vara HFAB tillhanda senast den sista dagen i månaden för att kunna räknas som uppsagd aktuell månad. Undantag görs endast då den sista infaller en helgdag. I dessa fall räknas uppsägningar som inkommer per post följande vardag. Uppsägning som lämnas till HFAB:s kundcenter följande vardag räknas inte.

Har du även hyrt ett garage måste du säga upp detta via en uppsägningsblankett.

Tidigare in- och utflytt

Byte av in- och utflyttningsdag är en överenskommelse mellan in- och avflyttande och kan göras under förutsättning att HFAB har säkerställt lägenhetens skick genom avflyttningsbesiktning. Städbesiktning utförs ej vid överenskommelse om tidigare in- och avflyttning.

Köpoäng förloras i studentkön då du säger upp din studentlägenhet

Vid uppsägning nollställs din kötid i studentkön, däremot fortsätter du att samla köpoäng i HFAB:s ordinarie lägenhetskö om du är registrerad i denna, men du måste bekräfta att du vill behålla din plats i kön minst en gång var 365:e dag efter utflyttningsdatum. Om du återigen vill stå i studentkön måste du logga in på Mina sidor och återigen ställa dig i kö. Köpoäng i fordonskön tas bort vid uppsägning. Vid flyttning inom HFAB raderas dock inte köpoäng i fordonskön.

Andrahandsuthyrning av HFAB:s studentlägenheter

För dig som vill hyra ut din studentlägenhet i andra hand krävs att du kan visa att du har för **avsikt att flytta tillbaka till lägenheten** och återgå till studier på Högskolan i Halmstad. Andrahandshyresgästen måste vara student på Högskolan i Halmstad med undantag för andrahandsuthyrning under sommaren. Under sommaren kan du hyra ut din lägenhet till någon som ska praktisera, studera eller fått tillfälligt arbete i Halmstad.

Du kan hyra ut din studentlägenhet i andrahand under minst **tre månader och maximalt under tre år** (undantag under sommaren där minst två månader godkänns). Ett skriftligt intyg från HFAB krävs för att få hyra ut lägenheten i andra hand. Du måste dessutom ha ett av följande skäl för att din andrahandsuthyrning ska bli godkänd:

- Utlandsstudier (minst 3 månader)
- Praktik på annan ort (minst 3 månader)
- Provsamboskap (max ett år)
- Sommarjobb på annan ort (minst 2 månader)
- Sjukdom
- Militär grundutbildning

Om du vill hyra ut din lägenhet i andra hand ansöker du om detta på HFAB:s blankett för andrahandsuthyrning som finns på hfab.se. Blanketten finns även att hämta i HFAB:s kundcenter.

Förstahandshyresgästen är alltid ansvarig gentemot HFAB vid utebliven hyresinbetalning, störning eller vid uppkomna skador i lägenheten.

Tänk på att den tilltänkta andrahandshyresgästen inte får ha några hyresskulder eller en misskött relation till HFAB samt måste vara studerande på Högskolan i Halmstad.

Militär grundutbildning är godkänd anledning till andrahandsuthyrning.

Om det framkommer att du hyr ut din lägenhet utan HFAB:s tillstånd, förlorar du hyresavtalet med omedelbar verkan och du får en spärr för misskött relation hos HFAB under två års tid. Du kan också bli skyldig att betala HFAB:s kostnader för juridiskt biträde samt förlora dina köpoäng i HFAB:s bostadskö.

Regelbundna kontroller görs i HFAB:s bestånd. En upplåtelse av en del av lägenheten anses vara för självständigt brukande om förstahandshyresgästen inte använder lägenheten som sin huvudsakliga bostad. Då är uthyrningen att anse som andrahandsuthyrning, inte som inneboende.

Hyresavtalet kan även sägas upp med omedelbar verkan om förstahandshyresgästen tar ut en högre hyra än dem själva betalar. Undantag är om man hyr ut den möblerad, då kan man hyra ut med eventuellt tillägg på max 15% enligt hyreslagen.

HFAB prövar bara ansökan en gång, det är därför viktigt att du tydligt beskriver dina skäl och bifogar alla handlingar som styrker dina skäl. Om du inte är nöjd med vårt beslut angående andrahand kan du inte få en ny prövning hos HFAB men du kan överklaga beslutet till Hyresnämnden, www.hyresnamnden.se.

Byta lägenhet, överlåtelse, förtur & fordonsplats

För byte av lägenhetskontrakt, överlåtelse & fordonsplats hänvisar HFAB till regelverk för ordinarie lägenheter.

Studentlägenheter innefattas inte av HFAB:s förturssystem.