

Uthyrningspolicy Antagen av AB Ronnebyhus styrelse 2024-02-27 § 23

AB Ronnebyhus strävar efter att skapa trygghet och trivsel i boendet och undvika onödig omflyttning i bostadsbeståndet.

AB Ronnebyhus ska i sin uthyrningsverksamhet motverka diskriminering, främja mångfald och integration i boendet och betona allas lika värde. Alla kunder ska ha tillgång till samma information, ha samma möjlighet att söka en bostad och ska behandlas lika i bedömningen om man uppfyller de villkor som ställs för att hyra lägenhet hos Ronnebyhus.

Ronnebyhus kan i undantagsfall tvingas göra avsteg från denna policy av förvaltningsmässiga skäl t.ex. vid ombyggnation. Ronnebyhus förbehåller sig då rätten att erbjuda berörda hyresgäster förtur till lediga lägenheter.

Alla lediga lägenheter presenteras på Ronnebyhus hemsida, www.ronnebyhus.se, där även intresseanmälan på lediga lägenheter görs.

Riktlinjer för sökande

Registrera dig i vår bostadskö (sökprenumeration) på www.ronnebyhus.se. Om du behöver hjälp kontaktar du vår reception och uthyrning.

- Du kan registrera dig som bostadssökande och samla kö-poäng från den dag du fyller 16 år, men du kan inte börja söka bostad eller teckna kontrakt förrän du fyllt 18 år.
- Om du inte har svenskt personnummer måste du kontakta vår uthyrning som registrerar dig som sökande.
- Om både du och din partner vill stå på lägenhetskontraktet måste ni ha en gemensam ansökan. Det innebär att en av er registrerar sig som medsökande. För att bli godkänd som medsökande krävs att du och din partner lever under äktenskapslika förhållanden. Ronnebyhus förbehåller sig rätten att göra en kontroll hos skatteverket.

Samla kö-poäng

- Den sökande med flest kö-poäng får lägenhetskontraktet, under förutsättning att grundkraven för att hyra bostad av Ronnebyhus uppfylls. Se nedan
- Du samlar en kö-poäng per dag från den dagen du skriver in din sökprenumeration.
- Dina kö-poäng är personlig och kan inte överlåtas eller slås ihop med någon annans kö-poäng.
- Dina kö-poäng och din ansökan raderas alltid när du tecknar ett hyreskontrakt hos oss.
- För att behålla din kö-poäng måste du minst en gång om året logga in på Mina sidor och uppdatera/bekräfta dina uppgifter. Gör du inte detta kommer **alla** dina kö-poäng försvinna och inte kunna återställas. Ronnebyhus skickar ut påminnelse till din angivna e-postadress. Det är ditt ansvar att kontrollera att kontaktuppgifterna stämmer!

Våra grundkrav för att hyra bostad

- För att teckna hyresavtal krävs att man är 18 år.
- Man ska uppfylla kravet på en godtagbar inkomst i förhållande till hyran.
 - Ekonomiskt bistånd (försörjningsstöd) från Ronneby kommun godkänns som inkomst.
 - Etableringsersättning och aktivitetsersättning godkänns som inkomst om den sökande har vistelsebegreppet uppfyllt. Inkomsten ska vara garanterad 6 månader framåt räknat från inflyttningsdatumet.
- Du får inte ha några skulder till Ronnebyhus eller annan hyresvärd.
- Om det finns andra betalningsanmärkningar eller att inkomsten är för låg så krävs en borgensman. Samma grundkrav gäller för borgensmannen.
- Du får inte ha haft några störningar i ditt boende hos Ronnebyhus de senaste 2 åren.
- Du som har hyreskontraktet ska också vara den som bor i lägenheten.
- **Du ska kunna visa att du har tecknat en hemförsäkring.**
- Antal personer som bor i lägenheten ska vara rimligt i förhållande till lägenheten storlek, inredning och utrustning. Detta för att förhindra osunda boendeförhållanden för de boende i lägenheten och kringboende. För att intyga antalet personer i ditt hushåll så behöver vi ett familjebevis. Detta beställer man från Skatteverkets hemsida: www.skatteverket.se/4.b1014b415f3321c0de1413.html#!/bestall?kod=1209 [se länk](#)

Lägenhet	Max antal personer
1 rum och kokvrå/kök	2 personer
2 rum och kök	4 personer
3 rum och kök	5 personer
4 rum och kök	7 personer

Om du inte uppfyller dessa grundkrav kan du inte få ett hyreskontrakt hos Ronnebyhus.

Så här söker du lägenhet hos oss

- Gå in på vår hemsida www.ronnebyhus.se, där publicerar vi våra lediga lägenheter.
- Du som har en sökprenumeration hos oss får information om lediga lägenheter som matchar dina önskemål via mail eller brev.
- Du anmäler dig på den eller de lägenheter som stämmer överens med dina önskemål.
- Du kan maximalt ha tre pågående intresseanmälningar.
- Varje lägenhet publiceras i minst 7 dagar och publiceringen förlängs om ingen har visat intresse för lägenheten.

Visning och tilldelning av lägenhet

- När lägenheten funnits för intresseanmälan i 7 dagar erbjuds de personer med flest köpoäng visning av lägenheten.
- Vi gör alltid en kreditupplysning på alla sökande som är aktuella för att bli erbjudna visning av en lägenhet för att kontrollera betalningsanmärkningar och att det inte finns skulder till andra hyresvärdar.
- Det är ditt ansvar som sökande att kontakta befintlig hyresgäst och boka visningstid.
- Inom 7 dagar behöver du ge ett besked om du vill ha lägenheten eller inte. Svarar du inte alls räknas ditt svar som ett nej.
- Den person med flest köpoäng och som uppfyller Ronnebyhus grundkrav tilldelas lägenheten.
- Har du blivit erbjuden lägenheten måste du vid avtalsskrivning kunna styrka att du har en godtagbar inkomst i förhållande till hyran. Kan du inte detta, erbjuds lägenheten till nästa person i turordningen.
- Om du har blivit erbjuden en lägenhet och tackat nej eller inte svarat 3 gånger dröjer det 6 månader tills du får ett nytt erbjudande.
- Det finns ett specialfall – Bostad direkt – där du behåller dina köpoäng. Läs mer nedan.

Bostad direkt - poängfritt

- Vänder sig till nya hyresgäster som inte bor hos oss idag.
- I Bostad direkt så används inte köpoäng, utan du får möjlighet till en lägenhet direkt.
- Principen att den person som anmäler intresse digitalt via vår hemsida (se avsnitt "Så här söker du lägenhet hos oss") först är den som blir erbjuden lägenheten.
- Grundkraven ska fortfarande uppfyllas.
- Intyg ska kunna skickas senast 48 h efter du blir tilldelad en lägenhet via Bostad direkt.
- Endast vissa lägenheter finns med i Bostad direkt-konceptet, dessa publiceras på Ronnebyhus hemsida.
- Du behåller dina köpoäng vid tecknande av en Bostad direkt-lägenhet.
- Har du fått en lägenhet via Bostad direkt kan du inte få en ny lägenhet via Bostad direkt inom ett år. Det går däremot bra att söka en ny med dina köpoäng.

Byte av lägenhet

- Byte av lägenhet inom Ronnebyhus ska erbjudas med hänsyn till hyresgästens förändrade behov och tillgång på lämplig lägenhet.
- För att byta lägenhet se avsnittet "**Så här söker du lägenhet hos oss**".
- Man ska ha bott i sin nuvarande lägenhet tolv månader innan man kan byta. Men den enskildes behov prövas.

- Innan ett byte medges så görs alltid en förbesiktning av nuvarande lägenhet. Eventuella kostnader för den förra lägenheten ska vara betalda innan nytt kontrakt tecknas.

Förtur till lägenhet

Förtur till lägenhet kan medges utifrån särskilda medicinska skäl (fysisk funktionsnedsättning) samt i form av lojalitetsförmån.

Medicinska skäl. Om du har drabbats av något akut oväntat i ditt hälsotillstånd som gör det omöjligt för dig att ta dig in och ut ur din bostad kan du ansöka om förtur till en annan bostad. För att du ska kunna få förtur krävs att:

- Funktionsnedsättningen är bestående
- Du har inte kunnat förutse funktionsnedsättningen
- Du är folkbokförd i Ronneby kommun och har varit det under de 12 närmast föregående månaderna

När du ansöker om bostadsförtur av medicinska skäl **måste du bifoga ett aktuellt medicinskt intyg från läkare**. Intyget ska styrka funktionsnedsättningen och innehålla uppgifter om när den inträffade, dess varaktighet och prognos. Det ska även framgå i intyget hur din funktionsnedsättning är kopplad till framkomligheten i anslutning till din bostad, och vilka problem en ny bostad förväntas lösa.

När vi behandlar din ansökan bedömer vi hur den fysiska tillgängligheten i anslutning till din bostad ser ut.

Du prövas dessutom enligt "riktlinjer för sökande" och "våra grundkrav för att hyra bostad" i denna uthyrningspolicy.

Förtur garanterar inte bostad. En beviljad förtur innebär inte att du får en bostad direkt, och det kan ta tid innan du får erbjudande om en bostad och kan flytta in. Beviljad förtur innebär inte heller att du är garanterad en bostad. Du kan inte få förtur till en specifik adress utan Ronnebyhus avgör vilken bostad som kommer att erbjudas.

Har du beviljats en förtur och därefter tackar NEJ eller inte svarar på ett erbjudande, försvinner din förtur men du har fortsatt kvar dina kö-poäng.

Lojalitetsförmån.

Ronnebyhus vill premiera våra trogna hyresgäster och möjliggöra för dig som vill bo hos oss i Ronnebyhus genom livets alla faser. För att få möjlighet till lojalitetsförmånen **ska du ha varit bosatt och haft förstahandskontrakt hos Ronnebyhus i minst fem år.**

Du som omfattas enligt definitionen ovan tilldelas en pott om 750 lojalitetspoäng att använda när du söker ny lägenhet.

Du meddelar själv Ronnebyhus om du vill använda din lojalitetspoäng när du söker ny lägenhet.

Lojalitetspoängen gäller endast för att söka lägenhet och kan inte användas när du söker en fordonsplats eller förråd.

Om du använder dina lojalitetspoäng och tecknar ett nytt hyreskontrakt försvinner dina lojalitetspoäng och ny 5-års period påbörjas innan ny pott om 750 lojalitetspoäng tillfaller. Även dina ordinarie kö-poäng raderas i enlighet med "riktlinjer för sökanden".

Du prövas dessutom enligt "riktlinjer för sökande" och "våra grundkrav för att hyra bostad" i denna uthyrningspolicy.

Särskilt allvarliga störningar kan resultera i att hyresgästen förlorar sina lojalitetspoäng.

Andrahandsuthyrning

- Ronnebyhus följer hyreslagen.
- Uthyrning i andra hand kan godkännas för bl.a. studier eller arbete på annan ort som ligger på ett pendlingsavstånd som motsvarar minst 1½ timmes enkel resa. Studie- eller arbetsgivarintyg krävs.
- Andra skäl kan vara vård av anhörig, ålder eller sjukdom. Läkarintyg krävs.
- Andrahandshyresgästen får inte ha några skulder eller störningar hos Ronnebyhus.
- Ansökan om andrahandsuthyrning görs på särskild blankett som finns på www.ronnebyhus.se. Man ansöker sex månader åt gången.
- Maximal tid för andrahandsuthyrning är två år.
- Skriftligt godkännande krävs från Ronnebyhus för att få hyra ut lägenheten i andrahand.
- Förstahandshyresgästen är alltid ansvarig gentemot Ronnebyhus vid utebliven hyresbetalning, störning och uppkomna skador i lägenheten.
- En andrahandshyresgäst kan aldrig överta en lägenhet som hyrts i andra hand.
- Påkommen olovlig andrahandsuthyrning kan leda till avhysning. Regelbundna kontroller görs.

Överlåtelse

För att överlåtelse av hyresavtal ska godkännas måste den som övertar avtalet uppfylla Ronnebyhus grundkrav.

Godkända anledningar till överlåtelse av hyresavtal är:

- Separation - en part på avtalet
 - Den som vill överta hyresavtalet ska ha varit folkbokförd på samma adress i minst två år, kontroll sker mot folkbokföringen. Insamlad kötid nollställs för den som tar över hyresavtalet.

- Separation - två parter på avtalet
 - Om två parter står på avtalet kan den ena välja att säga upp sin del. Han/hon har tre månaders uppsägningstid gentemot den andra parten.
- Dödsfall
 - Vid dödsfall där den bortgångne står ensam på hyresavtalet kan den kvarboende överta det om han/hon varit folkbokförd på samma adress under minst två år.
- Överlåtelse till närstående.
 - En hyresgäst som av någon anledning inte längre behöver sin lägenhet kan överlåta den till en närstående/släkting som han eller hon varaktigt sammanbor med och som är folkbokförd på samma adress (minst två år). En inneboende har inte rätt att ta över hyresavtalet.

Uppsägning av lägenhet

- Uppsägningstiden för en lägenhet är **tre hela kalendermånader**.
 - Uppsägningen ska vara Ronnebyhus tillhanda senast den sista dagen i månaden. Undantag medges endast då den sista infaller en helgdag. I dessa fall räknas uppsägningar som inkommer följande vardag.
 - Flyttar man till vårdboende/serviceboende är uppsägningstiden **en månad**. Uppvisande av giltigt hyreskontrakt krävs.
 - Vid dödsfall är uppsägningstiden **en månad**. Då kan endast lägenheten sägas upp av dödsbodelägare och intyg från skatteverket/begravningsbyrån ska uppvisas.
 - Uppsägningen sker alltid skriftligt på gällande hyresavtal.
 - Som avflyttande hyresgäst så är man skyldig att visa lägenheten under uppsägningstiden för ny hyresgäst, därför ska du ange även ditt telefonnummer på uppsägningen.
-