

## **Uthyrningspolicy** Antagen av AB Ronnebyhus styrelse 2016-03-02

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 av 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](http://www.ronnebyhus.se), där även intresseanmälan på lediga lägenheter görs.

### **Riktlinjer för sökande:**

Registrera dig i vår bostadskö (sökprenumerat) på [www.ronnebyhus.se](http://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 sökprenumerat.
- Din 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 eller per

post (om du valt det som meddelandesätt). 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 ekonomi i förhållande till hyran.
- Du får inte ha några skulder till Ronnebyhus eller annan hyresvärd.
- Om det finns andra betalningsanmärkningar eller att ekonomin 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 lägenhetens storlek, inredning och utrustning. Detta för att förhindra osunda boendeförhållanden för de boende i lägenheten och kringboende.

| 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](http://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 två pågående intresseanmälningar.
- Varje lägenhet publiceras i minst sex dagar och publiceringen förlängs om ingen har visat intresse för lägenheten.

### Visning och tilldelning av lägenhet

- När lägenheten funnits för intresseanmälan i 6 dagar erbjuds de 3-5 personer med flest köpoäng visning på lägenheten.

- Vi tar 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 sex 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 kö-poäng och som uppfyller Ronnebyhus grundkrav tilldelas lägenheten.
- Har du blivit erbjuden lägenheten måste du vid avtalsskrivning kunna styrka att du har en godtagbar ekonomi 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 3 gånger dröjer det 6 månader tills du får ett nytt erbjudande.

### **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.

### **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](http://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.