



Roslagsbostäder

Regler och riktlinjer för uthyrning

- För dig som vill hyra eller hyr
lägenhet/fordonsplats av Roslagsbostäder

Innehållsförteckning

1. Inledning.....	3
2. Våra grundkrav i korthet	3
3. Så här fungerar vår bostadskö	4
4. Att söka lägenhet.....	6
5. Våra grundkrav i detalj	7
6. Hyresavtalet.....	9
7. Roslagsbostäders särskilda uppdrag	9
8. Till dig som har ett hyresavtal	10
9. Uppsägning av hyresavtal.....	13
10. Besiktningar och avflyttning	14
11. Fordonsplats	15

Senast uppdaterad maj 2023

1. Inledning

Grunden i vår förmedling av lägenheter är att den som stått längst i kö får erbjudande först. Därtill ska uthyrningen göras på ett sådant sätt så att inte vårt uppdrag, företagets ekonomi eller tryggheten i våra bostadsområden äventyras. Därför ställer vi ett antal grundkrav om ekonomi, referenser och uppsåt med avtalet. Utifrån detta avgör Roslagsbostäder vem som blir hyresgäst.

Alla som är 15 år eller äldre har rätt att stå i kö. Enda kravet är att man lämnar korrekta uppgifter och att man aktiverar sig i kön minst en gång var tolfte månad.

Därutöver erbjuder vi i samverkan med Norrtälje Kommun lägenheter för bostadssociala ändamål enligt ägardirektiv som ett led i vårt allmännyttiga uppdrag.

Detta uthyrningsregelverk gäller från den 1 januari 2023 och tillsvidare. Regelverket revideras årligen och Roslagsbostäder förbehåller sig rätten att göra ändringar.

2. Våra grundkrav i korthet

All uthyrning av Roslagsbostäders lägenheter och fordonsplatser följer god sed på hyresmarknaden, diskrimineringslagen, GDPR samt de regler och riktlinjer som är fastställda i detta dokument. För att läsa om grundkraven i detalj, se punkt 5.

-Du ska vara myndig

-Du ska ha svenskt personnummer

-Du ska uppfylla Roslagsbostäders krav på inkomst

-Du ska uppfylla Roslagsbostäders krav gällande skulder och betalningsanmärkningar

-Du som avtalsinnehavare ska ha behov av lägenheten, bo permanent och vara folkbokförd på adressen.

-Du ska ha en gällande hemförsäkring

-Du kan enbart ha ett (1) hyresavtal för lägenhet

-Du ska uppvisa referenser

-Antal boenden i lägenheten ska vara rimlig i förhållande till lägenhetens storlek

-Du ska ha skött din relation med Roslagsbostäder de senaste 2 åren

3. Så här fungerar vår bostadskö

3.1 Registrera dig och börja samla poäng

För att kunna söka lägenhet hos Roslagsbostäder måste du registrera dig som bostadssökande i Roslagsbostäders bostadskö. Du måste ha ett svenskt personnummer för att kunna registrera dig i bostadskön via vår webbplats www.roslagsbostader.se. Kontakta vår uthyrningsavdelning om du vill ställa dig i kö och inte har ett svenskt personnummer, detta gäller till exempel dig som har ett samordningsnummer. När du har fått svenskt personnummer tar du kontakt med oss och visar upp ditt svenska id-kort så lägger vi in ditt personnummer i systemet.

Roslagsbostäder kommunicerar i huvudsak till alla bostadssökande via e-post och telefon. Vi kräver därför relevanta kontaktuppgifter och det åligger dig som sökande att hålla dem uppdaterade i din profil på Mina sidor. Om vi bedömer att kontaktuppgifterna inte verkar vara korrekta förbehåller vi oss rätten att spärra kontot tills rättelse vidtas och att radera kontot om tiden för det årliga aktivitetskravet har löpt ut. Registrering ska ske fysiskt av en person vilket medför att användning av kommersiella tredjepartstjänster för att registrera och för att bibehålla plats i kön är ej tillåtet samt att företag och organisationer inte kan stå i bostadskö.

3.2 Köpoäng

Du får 1 poäng/dag från den dag du anmäler dig som bostadssökande och det finns inga andra 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. Till exempel kan inte förälders/vårdnadshavares köpoäng överlåtas till dennes barn.

Det finns två undantag för när köpoäng kan överlåtas:

-Vid dödsfall till make/maka/sambo.

-När make/maka/sambo permanent flyttar till vård/omsorgsboende.

Kontroll sker i båda fallen mot folkbokföringen. Make/maka/sambo måste ansöka om övertagande av köpoäng inom 6 månader från dödsfallet/flytt till vård- och omsorgsboende, under förutsättning att poäng finns, samt kunna uppvisa att man varaktigt sammanbott med personen som stått som bostadssökande. Intyg lämnas in till uthyraren för det distrikt det berör.

Dina köpoäng nollställs när du har blivit tilldelad en lägenhet. Det här gäller även vid bostadsbyte (undantag kan vara vid överlåtelse eftersom du då redan bor i bostaden, läs mer under Överlåtelse 8.3). Köpoängen nollställs när vi skriver ut avtalet efter det att du tackat ja, muntligt eller skriftligt, till ett erbjudet hyresavtal. Undantag från denna regel kan tillämpas för personer i särskilt utsatt situation som är styrkt med intyg från Socialförvaltningen i Norrtälje kommun. Köpoängen börjar åter igen att samlas från den dagen hyresavtalet träder ikraft. När du flyttar från Roslagsbostäder behåller du köpoängen som du samlat ihop under avtalstiden i den lägenhet du flyttar från. Du kommer då att omfattas av aktivitetskravet, läs mer om det under punkt 3.3. Undantag från denna regel gäller för dem som fått sitt hyresavtal förverkat.

Om två personer bor tillsammans i en av Roslagsbostäders lägenheter och ska separera men endast en är kontraktsinnehavare, kan den part som inte står på hyresavtalet få tillgodoräkna sig samma köpoäng som kontraktsinnehavaren har för att kunna söka ny lägenhet hos Roslagsbostäder. Den som ska flytta från lägenheten ska ha varit stadigvarande folkbokförd på adressen under samma tidsperiod som kontraktinnehavaren och detta ska styrkas med personbevis.

3.3 Aktivitetskrav

Aktivitetskravet innebär att du som sökande måste vara aktiv minst en gång var tolfte månad för att stå kvar i bostadskön och fortsätta samla köpoäng. Att vara aktiv i bostadskön betyder att du loggar in på "Mina sidor" minst en gång inom en period på 12 månader. Du loggar in med användaruppgifter alternativt Bank-ID. Så snart du har loggat in har du aktiverat dig och står då kvar i bostadskön ytterligare 12 månader. Har du inte loggat in inom tidsperioden har du valt att lämna bostadskön, dina poäng tas bort och dina personuppgifter rensas. För att hantera alla kunder rättvist gör vi inga undantag om man inte har loggat in inom tidsperioden, oavsett anledning. Detta innebär att du inte kan få tillbaka dina köpoäng.

Till de sökande som har angett och verifierat en e-postadress kommer Roslagsbostäder att skicka ut påminnelser till den angivna e-postadressen när det är 30 respektive 14 dagar kvar till dess att ditt konto automatiskt tas bort på grund av inaktivitet. Det är därför av stor vikt och ditt ansvar att kontrollera att kontaktuppgifterna stämmer! Det händer att dessa automatiska mail hamnar i skräpposten, därför är det viktigt att kontrollera även den samt att klicka i Roslagsbostäder som en säker avsändare för att mailen framöver ska komma till inkorgen. Roslagsbostäder ansvarar inte över att mail kan hamna i skräpkorgen. De sökande som inte har uppgett och/eller verifierat en e-postadress erhåller ingen påminnelse.

Om du har ett aktivt hyresavtal med Roslagsbostäder omfattas du inte av aktivitetskravet.

3.4 Spärrar

Roslagsbostäder använder sig av olika spärrar som innebär att man som sökande inte kan göra en intresseanmälan på lediga lägenheter under den tiden spärren är aktiv. Köpoängen fortsätter dock att samlas under tiden spärren är aktiv.

- Spärr "Ej godkänd" - om du inte anses uppfylla Roslagsbostäders grundkrav enligt punkt 5.
- Spärr "Skuld" - om du har aktuella skulder till Roslagsbostäder. Spärren ligger kvar till dess att den är reglerad och bokförd i vårt fastighetssystem.
- Spärr "Nej/ej svar" - om du gör en intresseanmälan och får ett erbjudande men tackar nej innan visningstillfället eller lämnar "ej svar" tre gånger inom en 30-dagarsperiod, spärras du från att söka ny lägenhet i 30 dagar från det sista erbjudandet.
- Spärr "Nej/ej svar" kan även sättas om man tackat ja till ett erbjudande men inte kommer på visningen utan att ha meddelat det.

4. Att söka lägenhet

Alla Roslagsbostäders lägenheter hyrs ut via vår hemsida www.roslagsbostader.se. Undantag gäller för nyproducerade lägenheter som kan marknadsföras och hyras ut på annat sätt samt de lägenheter som förmedlas till Norrtälje Kommun. Aktuell information om nyproducerade lägenheter hittar du på vår hemsida.

4.1 Sök ledigt på vår hemsida

Marknadsplats Torget

De lägenheter som publiceras på Marknadsplats Torget erbjuds alltid till den med flest köpoäng av de som gjort intresseanmälan. Lägenheterna publiceras i 7 dagar på vår hemsida.

På Sök ledigt redovisas, i realtid, hur många som har sökt de olika lägenheterna samt hur många köpoäng den person har som är på plats fem, så att du som sökande ska få en uppfattning om din möjlighet att hyra den aktuella lägenheten. Du kan som sökande ha max 3 pågående intresseanmälningar. Om du får ett bostadserbjudande måste du, innan svarstiden gått ut, svara JA eller NEJ på Mina sidor, via e-post eller per telefon. Om du inte svarar kan du riskera att bli spärrad från att söka fler lägenheter under en viss period, läs mer under punkt 3.4.

Marknadsplats Direkten

Marknadsplats Direkt kan till exempel användas när det är kort tid kvar till inflyttning. Här är det först till kvarn som gäller och så snart tre intresseanmälningar är gjorda så går lägenheten vidare till erbjudande till den som först gjort intresse. Det är viktigt att du, redan innan du anmäler dig på dessa lägenheter, har tagit ställning till om du kan teckna ett hyresavtal som den snabba inflyttningen kan innebära.

4.2 Visningserbjudande och tilldelning

Vi tar kreditupplysning på varje person som är aktuell för ett erbjudande att hyra en lägenhet. Du som är först i tur blir kontaktad av oss via telefon eller e-post för att boka in en tid för visning av lägenheten tillsammans med några av de övriga sökanden som kommer på tur. Om du inte kan närvara vid visningstillfället får du antingen skicka ett ombud eller tacka nej till lägenheten. Du ska inom 24 timmar efter visning tacka ja eller nej till lägenhetserbjudandet. Den som har flest poäng och tackar ja till lägenheten efter visningstillfället blir tilldelad lägenheten och avtal upprättas för signering. Var förberedd att redovisa inkomstuppgifter innan avtalsskrivning, detta görs enklast genom att ladda ner inkomstuppgifterna under "Intygsuppladdning" på Mina sidor.

Om du redan är hyresgäst hos Roslagsbostäder kan en besiktning komma att utföras på din nuvarande lägenhet och eventuella skador samt onormalt slitage ska betalas eller åtgärdas innan avtal för ny lägenhet kan tecknas.

Om sökande inte skulle uppfylla våra grundkrav meddelas man detta via Mina sidor, telefon eller e-post. Vi går då vidare till nästa i tur osv.

5. Våra grundkrav i detalj

5.1 Du ska vara myndig

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

5.2 Du ska ha svenskt personnummer

Du kan ställa dig i bostadskö även om du inte har ett svenskt personnummer. Kontakta vår uthyrningsavdelning om du vill ställa dig i kö och inte har ett svenskt personnummer. När du har fått svenskt personnummer tar du kontakt med oss och visar upp ditt svenska id-kort så lägger vi in ditt personnummer i systemet. För att teckna hyresavtal måste du däremot ha ett svenskt personnummer.

5.3 Du ska uppfylla Roslagsbostäders krav på inkomst

Grundkravet för att få hyra en lägenhet är att din månadsinkomst efter skatt överstiger månadshyran.

Det är upp till den sökanden att visa och styrka inkomsten. Som godkänd inkomst räknas:

- inkomst av tjänst (lön)
- inkomst av eget företagande
- pension
- av myndighet beviljat stöd eller bidrag (för försörjningsstöd gäller att det ska vara styrkt av Norrtälje kommun)

5.4 Du ska uppfylla Roslagsbostäders krav gällande skulder och betalningsanmärkningar

Roslagsbostäder tar kreditupplysning på alla som blir aktuella för ett hyresavtal på lägenhet.

- Du får inte ha någon skuld till Roslagsbostäder eller annan hyresvärd.
- Det får inte ha uppkommit några betalningsanmärkningar under de senaste 12 månaderna.

Du som genomgår en skuldsanering har möjlighet att hyra en bostad som har samma boendekostnad eller billigare än den boendekostnad som legat till grund för kronofogdens beräkning av hur mycket du ska betala av dina skulder. Om hyran är högre än den boendekostnad som legat till grund för Kronofogdens beräkningar ska en kontakt med Kronofogden ha ägt rum för att få ett muntligt förhandsbesked om skälet till den högre boendekostnaden är godtagbart eller inte. Ingen kontroll sker av vilka typer av skulder som ligger till grund för skuldsaneringen när en person med skuldsanering är aktuell för att hyra en lägenhet.

5.5 Du som avtalsinnehavare ska ha behov av lägenheten, bo permanent och vara folkbokförd på adressen

Roslagsbostäder gör alltid en prövning av vilket behov av lägenheten som finns. Den som står på hyresavtalet ska bo och vara folkbokförd i lägenheten. Lägenheten ska användas för permanentboende. Med permanentboende avses där du har den huvudsakliga dygnsvilan.

Du får inte inneha annat permanent boende såsom annan hyresrätt, bostadsrätt, villa eller radhus. Om man innehar en annan hyresrätt ska den vara uppsagd senast till inflyttning. I de fall sökanden har en bostadsrätt/villa/radhus, ska den vara såld senast sex månader efter

inflyttning. Detta ska vid anmodan kunna styrkas.

Kravet på folkbokföring kan prövas i enskilda fall. Avsikten med och utgångspunkten i behovsprövningen är att ge företräde till sökande som behöver en permanent bostad/hem. Denna avvägning stöds i hyreslagstiftningen/rättspraxis där en av grunderna i besittningsskyddet för en bostad är att hyresgästen ska ha ett skyddsvärt behov av lägenheten.

5.6 Du ska ha en gällande hemförsäkring

Från och med avtalsdatum ska du ha en gällande hemförsäkring.

5.7 Du kan enbart ha ett (1) hyresavtal för lägenhet

För att få ett nytt lägenhetsavtal hos Roslagsbostäder ska alla tidigare lägenhetsavtal sägas upp. Detta inkluderar även avtal hos andra hyresvärdar.

5.8 Du ska uppvisa referenser

När du är aktuell för att skriva avtal ska du vid anmodan inkomma med referenser från tidigare boende. Är du redan hyresgäst hos Roslagsbostäder gör vi intern kontroll av hyresinbetalningar och skötsel. Om det är första boendet i hyresrätt och referenser inte kan uppvisas, görs bedömningen utifrån övriga grundkrav.

5.9 Antal boenden i lägenheten ska vara rimlig i förhållande till lägenhetens storlek

Det delvis hårda tryck som råder på lägenheter i Roslagsbostäders bestånd bidrar till att många tränger ihop sig och bor allt för trångt i samma bostad. Med bakgrund till detta så har en riktlinje upprättats till hur många personer som får bo i lägenheten. Undantag finns för föräldrar med många barn och när lägenheten är större än normalt. Dessa undantag bedöms från fall till fall.

Riktlinje för antal boende per lägenhet:

- 1 rok < 49 kvm: max tre personer
- 2 rok < 70 kvm: max fyra personer
- 3 rok < 90 kvm: max sex personer
- 4 rok < 110 kvm: max åtta personer
- 5 rok < 120 kvm: max tio personer

5.10 Du ska ha skött din relation med Roslagsbostäder de senaste 2 åren

Om du har misskött din relation med Roslagsbostäder under de två senaste åren nekas du att skriva avtal. Vid misskött relation spärras du dessutom från att göra intresseanmälningar på Roslagsbostäder lägenheter under två års tid. Med misskött relation räknas:

- olovlig andrahandsuthyrning
- allvarliga störningar mot andra hyresgäster
- vanvård av lägenhet
- hot eller våld mot Roslagsbostäders personal som lett till polisanmälan
- verkställd avhysning
- övergiven lägenhet
- osant intygande

6. Hyresavtalet

Roslagsbostäder har rätt att annullera avtalet och erbjuda lägenheten till nästa i kön om du inte skrivit under hyresavtal inom överenskommen tid. Skulle du som tackat ja ångra dig och du inte har undertecknat avtalet annulleras det och köpoängen återställs. Har du skrivit på avtalet och ångrar dig gäller ordinarie uppsägningsregler samt att köpoängen är förverkade. Undantag från denna regel kan tillämpas för personer i särskilt utsatt situation som är styrkt med intyg från Socialförvaltningen i Norrtälje kommun.

I samband med avtalstecknandet får du som ny hyresgäst information om vad som gäller innan och under boendetiden.

6.1 Om ni är två som ska stå på hyresavtalet

För att kunna stå två på hyresavtalet ska den andra personen kunna uppvisa att den är make/maka eller lever sammanboende under äktenskapslika former med den som blivit tilldelad lägenheten och varit sammanboende enligt folkbokföringsregistret i minst tre år. Den tillkommande personen ska uppfylla Roslagsbostäders grundkrav.

6.2 Skrivas in på befintligt avtal

Det finns under vissa omständigheter möjlighet att skriva in en person på befintligt hyresavtal. Utöver att det ska finnas ett godtagbart skäl ska något av följande uppfyllas:

- att personen är make/maka
- att personerna varit sammanboende enligt folkbokföringsregistret i minst tre år och lever under äktenskapliga förhållanden.

Den tillkommande personen ska uppfylla Roslagsbostäders grundkrav. Poängen för den person som läggs till i ett befintligt avtal nollställs. Till ansökan ska personbevis bifogas som styrker sammanboendet.

7. Roslagsbostäders särskilda uppdrag

I våra ägardirektiv står bl.a. att vi ska ”tillgodose behoven för personer för vilka kommunen har ett särskilt bostadsansvar” och ”har bolaget vakanta bostäder i nyproduktion ska dessa kunna erbjudas till nyinflyttad personal hos företag och organisationer”. Det innebär att en viss andel av våra lägenheter tilldelas Norrtälje Kommun och andelen ska inte överstiga 10 % av de uthyrningsbara lägenheterna.

- I dialog med Norrtälje kommun tilldelas ett antal lägenheter till Fastighetsavdelningen för att tillgodose kommunens behov av bostäder för personer för vilka kommunen har ett särskilt bostadsansvar.
- Har bolaget vakanta bostäder i nyproduktion ska dessa kunna erbjudas till nyinflyttad personal hos företag och organisationer, avtalstiden ska i dessa fall vara begränsad. Hyreskontraktet kan även tecknas av ett företag såvida förutsättningar om tidsbegränsning och nyinflyttad personal uppfylls.

8. Till dig som har ett hyresavtal

8.1 Andrahandsuthyrning

Roslagsbostäder tillämpar hyresnämndens principer för andrahandsuthyrning. För att hyra ut sin lägenhet i andrahand krävs att man har beaktansvärt skäl.

Beaktansvärda skäl:

- Tillfälligt arbete/studie på annan ort (ej pendlingsbart avstånd, det vill säga mer än cirka tio mil och en restid som överstiger en och en halv timme per dag, enkel väg) eller i annat land. Arbetsgivarintyg eller studieintyg erfordras. Samtycke till uthyrning ges för högst ett år i taget. Den sammanlagda tiden kan ej överstiga tre år.
- Särskilda familjeförhållanden. Ett skäl till detta kan vara när en hyresgäst vill provbo i ett parförhållande. För att beviljas detta får man inte ha bott tillsammans tidigare. I ansökan ska namn och personnummer till personen du ska provbo med uppges. Samtycke till uthyrning ges för 6 månader med möjlighet till en förlängning på ytterligare 6 månader.
- Ålder eller sjukdom. En hyresgäst kan ha beaktansvärda skäl om han eller hon läggs in på sjukhus eller annat tillfälligt boende på grund av ålder eller sjukdom. Läkarintyg erfordras. Samtycke till uthyrning ges för högst ett år i taget. Den sammanlagda tiden kan ej överstiga tre år.
- Andra beaktansvärda skäl. Det ska vara särskilda situationer där hyresgästen har påtagliga skäl att inte använda lägenheten, men samtidigt skäl att behålla anknytningen till den. Exempel kan vara vård av anhörig i dennes hem, militärtjänstgöring eller längre utlandsvistelse (minst 4 månader). Vid utlandsvistelse ska kopia på biljett eller annat styrkande underlag erfordras samt kontaktperson/fullmakt till en person som är kvar i Sverige. Samtycke till uthyrning ges för högst ett år i taget. Den sammanlagda tiden kan ej överstiga tre år.

Skriftligt godkännande krävs från Roslagsbostäder för att få hyra ut lägenheten i andrahand. Ansökan om andrahandsuthyrning görs på särskild blankett som finns att hämta på www.roslagsbostader.se eller på något av våra distriktskontor. Ansökan beviljas normalt sex månader eller max ett år. Därefter kan man ansöka om eventuell förlängning enligt ovan.

Påkommen olovlig andrahandsuthyrning leder till att hyresrätten är förverkad och klassas som en misskött relation med Roslagsbostäder vilket leder till att man inte har möjlighet att få en lägenhet hos oss de kommande två åren. Regelbundna kontroller görs i Roslagsbostäders bestånd. Förstahandshyresgästen ansvarar alltid för att hyror betalas in i tid och att störningar inte sker.

Första- och andrahandshyresgästen bör upprätta ett hyresavtal sinsemellan och detta ska vid anmodan kunna visas upp för Roslagsbostäder. Läs mer på www.hyresgastforeningen.se.

Som andrahandshyresgäst till privatperson med förstahandsavtal kan du aldrig överta hyresavtalet.

8.2 Bostadsbyte

Har du ett hyresavtal med Roslagsbostäder kan du byta din hyresrätt mot en annan hyresrätt. Möjlighet finns även att byta en hyresrätt mot två andra hyresrätter, till exempel om ett par som bor i varsin liten hyresrätt vill byta till en större där bytespartnerna vill byta till två mindre hyresrätter. För att ansöka om ett byte ska du ha bott i din nuvarande lägenhet i minst 12 månader. Om hyresgästen, eller bytesparten, har varit bosatt i sin lägenhet under kortare tid än ett år vid tidpunkten för ansökan om lägenhetsbyte bör tillstånd endast lämnas om det finns synnerliga skäl för bytet, till exempel dödsfall inom familjen.

Förutsättningen för lägenhetsbyte är att du avstår från din nuvarande hyresrätt i syfte att skaffa en annan bostad och att båda parter avser att permanent bosätta sig i respektive bytesobjekt. Bytesrätten omfattar endast möjligheten att byta sin lägenhet mot en annan hyreslägenhet. Man kan byta hyresrätt mot hyresrätt eller en stor hyresrätt mot två mindre eller tvärt om. På Mina sidor, under Bytestorget, kan du hitta annonser och du som hyresgäst hos Roslagsbostäder kan lägga ut en egen annons för lägenhetsbyte.

När du hittat någon du vill byta bostad med fyller ni i en blankett för bostadsbyte som finns att hämta på vår hemsida. Blanketten undertecknas av båda parter och skickas in till Roslagsbostäder AB, Box 56, 761 21 Norrtälje. Om ansökan inte är komplett returneras den. Normal handläggningstid är ca 2 månader men under juni, juli och augusti kan handläggningstiden vara längre.

Roslagsbostäder prövar ansökan och bekräftar via telefonsamtal samt med ett brev om ansökan är godkänd eller avslagen. Den du byter med ska uppfylla Roslagsbostäders grundkrav. Lägenheterna besiktas och eventuella skador samt onormalt slitage betalas eller åtgärdas innan bytet kan ske. Om ansökan godkänns kommer parterna överens om vilket datum bytet ska genomföras och nya hyresavtal upprättas därefter. Om ett byte av lägenhet sker innan ansökan är godkänd och det nya hyresavtalet har börjat gälla kan de hyresavtal som är tecknade med hyresvärden komma att sägas upp.

De köpoäng du har i vår kö nollställs när du byter lägenhet.

Om ett byte genomförs på oriktiga uppgifter kan hyresrätten förverkas, d.v.s. grund för uppsägning av de kontrakt som är tecknade med Roslagsbostäder.

Vid önskan om byte av parkeringsplats i samband med ett lägenhetsbyte är det tillgång och efterfrågan på parkeringsplatser i området som styr om det kan godkännas. Bytet av parkeringsplats kan således nekas även om bostadsbytet godkänns. Byte av parkeringsplats omfattar inte garage.

Du kan läsa mer om byte i Jordabalken 12 kap § 35 och på Hyresgästföreningens hemsida.

8.3 Överlåtelse

Du som inte behöver din bostad längre kan överlåta den till en närstående som du varaktigt bor tillsammans med. Tänk på att du riskerar att förlora din bostad om du överlåter den utan ha tillstånd av hyresvärden eller hyresnämnden.

För att överlåtelsen ska godkännas ska du som överlåter kontraktet inte längre använda lägenheten. Du kan därför inte överlåta kontraktet och samtidigt bo kvar i lägenheten. Du kan inte heller erhålla ny bostad via dina köpoäng som du samlat ihop under boendetiden och samtidigt överlåta befintligt hyresavtal. Kontroller mot folkbokföringsregistret kan komma att genomföras efter att bytet skett.

Vid skilsmässa/separation har make, maka eller sambo möjlighet att överta hyresavtalet om Roslagsbostäder skäligen kan nöja sig med förändringen vilket innebär att Roslagsbostäders grundkrav måste uppfyllas. Detta är även under förutsättning att man har haft gemensamt hushåll och varit varaktigt sammanboende under minst tre år. Till ansökan ska personbevis bifogas som styrker sammanboendet.

Undantag från detta är om hyresrätten vid skilsmässa/separation har tilldelats make/maka/sambo via bodelning, då godtar Roslagsbostäder den nya hyresgästen utan prövning. Till ansökan ska bodelningsbeslutet bifogas.

Vid dödsfall har make/maka alltid rätt att överta hyresavtalet.

Hyresavtalet kan även överföras till närstående såsom sambo, föräldrar, barn och syskon under förutsättning att man har haft gemensamt hushåll under minst tre år. Ett dödsbo efter en avliden hyresgäst kan ha rätt att överlåta en bostad. Överlåtelse till närstående på grund av dödsfall kan göras även om tiden för sammanboende är kortare än tre år. Förutsättningen är att den efterlevande kan visa att avsikten varit att sammanboendet skulle gälla för en längre tid. En inneboende har inte rätt att ta över hyresavtalet och en vän klassas aldrig som närstående.

Sammanboendet ska styrkas genom personbevis. Om det finns flera närstående som har bott gemensamt och/eller flera dödsbodelägare måste alla godkänna att överlåtelsen av hyresavtalet sker. Till ansökan ska "dödsfallsintyg med släktutredning" bifogas.

Den nya hyresgästen måste uppfylla Roslagsbostäders grundkrav.

Vid överlåtelse får den som övertar hyresavtalet köpoäng som motsvarar boendetiden i lägenheten. Det innebär att i de fall av överlåtelse då båda parter flyttande in i lägenheten samtidigt, får den som övertar hyresavtalet köpoäng från och med när hyresavtalet trädde i kraft. Om parterna flyttande in i lägenheten vid olika tidpunkter får den som övertar hyresavtalet köpoäng från den tidpunkten den folkbokförde sig på lägenhetens adress.

Om det finns en samdebiterad fordonsplats till lägenheten ingår den i överlåtelsen.

9. Uppsägning av hyresavtal

Uppsägningstiden är tre månader (räknas från och med kommande månadsskifte). Vid dödsfall är uppsägningstiden en månad (kan bara sägas upp av dödsbodelägare med dödsfallsintyg från Skatteverket eller med ett vårdintyg från begravningsbyrån). Sker uppsägningen senare än en månad efter dödsfallet, är uppsägningstiden tre månader. Om lägenheten har sagts upp med 3 månaders uppsägningstid på grund av till exempel flytt till vård/omsorgsboende och dödsfall inträffar under uppsägningstiden, ska en ny uppsägning lämnas in av dödsboet inom en månad från dödsfallet för att uppsägningstiden ska bli en månad.

Uppsägningen ska vara Roslagsbostäder tillhanda senast den sista dagen i månaden för att räknas som uppsagd aktuell månad. Undantag görs endast då den sista infaller en helgdag. I dessa fall räknas uppsägningar som inkommer per post eller mejl följande vardag. Uppsägning sker digitalt genom att logga in på Mina sidor som är tillgängligt dygnet runt eller skriftligen via post på gällande hyresavtal/på den uppsägningsblankett som finns på vår hemsida för utskrift. Uppsägningar som inkommer via e-post måste kompletteras med en signerad uppsägningsblankett inom 7 dagar, detta för att säkerställa att det är du som hyresgäst som har sagt upp hyresavtalet.

Om den avflyttande samt den inflyttande hyresgästen kommer överens om att den inflyttande hyresgästen ska ta över lägenheten minst en månad (månadsskifte) tidigare kan en överenskommelse göras med Roslagsbostäder om att skriva om hyresavtalet till annat datum. En bekräftelse på överenskommelsen ska signeras av avflyttande kund innan nya avtal upprättas.

Vid uppsägning bokas en avflyttningsbesiktning i närtid som meddelas på avflyttningsbekräftelsen. Efter att du sagt upp din lägenhet är det din skyldighet att visa lägenheten till de som får erbjudande om att hyra den.

När du flyttar från Roslagsbostäder behåller du köpoängen som du samlat ihop under avtalstiden i den lägenhet du flyttar från. Du kommer då att omfattas av aktivitetskravet, läs mer om det under punkt 3.3. Undantag från denna regel gäller för dem som fått sitt hyresavtal förverkat.

Om två parter står på avtalet och den ena vill flytta är hyreskontraktet uppsagt i sin helhet. Den part som vill bo kvar kan ansöka om att ta över kontraktet för egen del. Uppsägningsblanketten ska fyllas i av båda parter och skickas in till Roslagsbostäder. Personbevis samt inkomstintyg ska skickas in med ansökan. Roslagsbostäder gör en prövning om den kvarvarande hyresgästen ensam kan uppfylla de villkor som tidigare uppfyllts gemensamt i enlighet med vissa punkter av Roslagsbostäders grundkrav. Nekas ansökan måste hela hushållet flytta ut senast tre kalendermånader från det att uppsägningen inkommit.

10. Besiktningar och avflyttning

10.1 Avflyttningsbesiktning

En avflyttningsbesiktning bokas i och med att Roslagsbostäder tagit emot uppsägningen. Normalt genomförs avflyttningsbesiktningen efter ca två veckor efter uppsägningen och tiden meddelas på avflyttningsbekräftelsen. En besiktningsman bedömer då normalt och onormalt slitage. Onormalt slitage ska åtgärdas inom uppsägningstiden. Om inte debiteras avflyttande hyresgäst vid utflytt.

Om du inte närvarar vid besiktningen använder vi oss av huvudnyckel för att komma in i lägenheten. Om sådan inte finns och det istället är tub-nyckel eller annat låssystem, vänligen säkerställ vårt tillträde till lägenheten för att undvika debitering. Om du vill närvara och tiden inte passar, ta kontakt med besiktningsman eller vår växel så fort som möjligt, senast klockan 16.00 vardagen innan.

10.2 Avflyttning och städbesiktning

Samtliga nycklar ska senast kl. 11.00 den första vardagen efter att avtalet upphört att gälla lämnas in till ditt distriktskontor.

Du måste även lämna in de nycklar som du har låtit tillverka själv och eventuella nycklar till över-/extralås. Detsamma gäller tvättstugans bokningscylinder/bricka och nycklar samt ev. postfacksnycklar. Lämna du inte in dina nycklar är vi av säkerhetsskäl tvungna att byta cylinder vilket du blir debiterad för.

I och med att du lämnar in nycklarna till lägenheten anser du att lägenheten är städad utifrån den checklista som skickats ut tillsammans med avflyttningsbekräftelsen. Vi utför då en städbesiktning och är det någon av punkterna i bifogad checklista som inte är uppfyllda kommer en städfirma anlitas av Roslagsbostäder och du som avflyttande får då betala hela den kostnaden.

Kom även ihåg att avsluta eventuella internetjänster till dagen då hyresavtalet upphör att gälla.

10.3 Statusbesiktning

Om du bott i lägenheten i minst 3 år och upplever ytskikten slitna går det bra att boka tid för en statusbesiktning. Vi tillämpar Behovsstyrt Lägenhetsunderhåll (BLU) vilket innebär att hyresgästen påkallar underhåll och fastighetsägaren besiktar lägenheten för att bedöma ytskikten och beslutar eventuell åtgärd. Som fastighetsägare står vi för kostnaden av underhållet vid normalt slitage. Finns det skador och självvållad förlitning av ytskikt får hyresgästen själv bekosta underhållet.

11. Fordonsplats

Har du ett bostadshyresavtal har du möjlighet att hyra upp till två fordonsplatser per hushåll varav max en får vara en carport/ett garage. Vi förmedlar p-platser utan motorvärmarruttag, p-platser med motorvärmarruttag, carport, kallgarage, varmgarage samt parkeringsplats för rörelsehindrad där det krävs särskilt tillstånd. Fordonsplatsen får endast användas för personbil i besiktigt, godkänt och kördueligt skick som får framföras på allmän väg. Platsen får ej användas för husvagn/husbil/släpfordon etc.

För att söka en fordonsplats har vi en särskild kö för detta som vi kallar "fordonsplatskö". Det är endast den som har ett bostadshyresavtal som kan registrera sig i denna kö. Precis som med lägenheterna gör man en intresseanmälan på den fordonsplats man är intresserad av. Du kan göra max tre intresseanmälningar i taget. Det är sedan den med högst köpoäng som får ett erbjudande om fordonsplatsen. Förtur tillämpas de som bor i området, oavsett köpoäng. Exempel: Hyresgäst A bor i området där fordonsplatsen är belägen och har 50 poäng. Hyresgäst B bor i ett annat bostadsområde och har 100 poäng. Båda två gör intresse på samma fordonsplats. Hyresgäst A blir då den person som blir erbjuden fordonsplatsen i första hand.

Blir du erbjuden en fordonsplats som inte räknas till ditt område tillkommer moms på 25 % per månad enligt Skatteverkets regler. På vår hemsida kan du se hur de olika momsområdena är indelade.

Det går inte att låna en fordonsplats vid till exempel längre besök av släktingar/vänner. Roslagsbostäder hyr endast ut fordonsplatser och kortast tid är 1 månad.

Fordonsplatskön påverkas inte om du flyttar inom Roslagsbostäder. Den nollställs heller inte om du säger upp din fordonsplats och bor kvar hos Roslagsbostäder. Om du flyttar ifrån Roslagsbostäder nollställs poängen för fordonsplatskön eftersom du då blir en extern kund. Uppsägningstiden är, precis som för lägenheter, tre månader.

Vi tillämpar även möjligheten för två hyresgäster att byta fordonsplats med varandra, ansökan om byte ska då fyllas i av båda parter och skickas in.

Överlåtelse av fordonsplats tillämpas ej, undantag är endast om fordonsplatsen är samdebiterad med en lägenhet som överläts.

Uthyrning av fordonsplatser i samband med nyproduktion av bostäder kan ske på annat sätt än via tilldelning genom vår fordonsplatskö.