

Uthyrningspolicy Ljungbybostäder AB

Alla ska ha lika rätt och möjlighet att söka bostad hos Ljungbybostäder. Vi ska stödja och verka för en positiv utveckling av Ljungby kommun. Vi gör det bland annat genom att medverka till att skapa en bra balans och naturlig blandning av olika människor samt hushållstyper i våra områden. Vi ska också bidra till att skapa trivsamma, trygga områden och nöjda hyresgäster.

Alla som uppfyller bolagets 5 grundkrav kan bli hyresgäster hos Ljungbybostäder.

Grundkrav

1. du ska ha fyllt 18 år för att få teckna eget avtal
2. du ska ha ett trevligt bemötande genom hela processen
3. du ska långsiktigt kunna betala hyran med din inkomst, se förtydligande nedan
4. särskild prövning sker vid obetalda skulder som förfallit till betalning, kreditanmärkningar eller andra för boendet negativa referenser. Prövning görs av berörd personal i samråd med VD
5. du ska ha en gällande hemförsäkring under hela kontraktstiden

Förtydligande punkt 3 och 4 ovan

- En förutsättning för att få teckna kontrakt för en bostad är att den sökande har ekonomiska förutsättningar att långsiktigt klara betalningen av hyran. Nettoinkomsten ska vara minst dubbelt så stor som månadshyran. Personer med försörjningsstöd eller etableringsersättning får inte hyra lägenhet med högre hyra/månad än:
 - 5.140 kr/månad för 1 rok
 - 6.590 kr/månad för 2 rok
 - 7.840 kr/månad för 3 rok
 - 9.580 kr/månad för 4 rok
 - 11.630 kr/månad för 5 rok

Detta gäller för 2026 års hyror. Försörjningsstöd godkänns som inkomst om sökande varit folkbokförd i Ljungby kommun de senaste sex månaderna.

- Långsiktigt ska tolkas som att man kan visa att man har tillräcklig inkomst för att betala hyran i minst 6 månader. Detta innebär; att man har fast arbete, pension eller motsvarande, ett vikariat som varar minst 6 månader framåt i tiden, beslut om försörjningsstöd eller etableringsstöd enligt socialförvaltningens riktlinjer, A-kassa, bidrag (t ex bostadsbidrag, studiebidrag, underhållsbidrag, sjukbidrag) eller motsvarande ersättningar som gäller minst 6 månader. Timanställning av lång varaktighet kan efter prövning i det enskilda fallet bedömas likvärdigt. Det är den sökande som ska visa att man har den inkomst som den sökande önskar åberopa. När det gäller arbetsinkomst ska den styrkas med arbetsgivarintyg. När det gäller ersättning ska denna styrkas med beslut från beslutande myndighet. Intyg från beslutande myndighet kan prövas likvärdigt. Inkomst från egen rörelse styrks med bestyrkt (av revisor eller motsvarande) kopia av räkenskapsutdrag. Sökande ansvarar för att ladda upp dokumenten på "Mina sidor" i samband med visning.
- Förmögenhet beaktas genom de ränteinkomster en förmögenhet kan generera. Skulle en presumtiv hyresgäst ha för låga inkomster enligt de regler som anges ovan, kan en sökande ändå få hyra en lägenhet om den sökande har en styrkt förmögenhet som skulle täcka 3 års hyresbetalningar.

- Om den sökande har för låg inkomst för att bedömas klara hyran själv kan uthyrning ske med stöd av borgen från annan person. Som borgensman ska man ha en bruttoinkomst som motsvarar minst 4,5 inkomstbasbelopp (för år 2026 motsvarar detta en inkomst på 375.300 kronor/år), inte ha hyresskulder till Ljungbybostäder eller annat bostadsbolag, inga betalningsanmärkningar eller skulder hos Kronofogdemyndigheten samt i övrigt uppfylla samma krav som presumtiv hyresgäst hos Ljungbybostäder. Borgensmannen kan max borga för två personer.
- Sökande får inte ha betalningsanmärkningar under de senaste 12 månaderna eller skulder som överstiger Ljungbybostäders maxgräns. Skulderna får inte överstiga 15.000 kronor i skuld till kronofogden. Vid borgen kan individuell prövning göras.
- Sökande ska kunna uppvisa referenser som inte påverkar Ljungbybostäders förtroende negativt.

Har den sökande negativ historik hos Ljungbybostäder eller annan hyresvärd nekar vi hen att söka lägenhet hos Ljungbybostäder. Efter 12 månader kan sökande begära omprövning av beslutet. Sökande har dock alltid möjlighet att ställa sig i bostadskö.

Exempel på negativ historik kan vara:

- Sena eller obetalda hyresinbetalningar
- Allvarliga störningar mot andra hyresgäster
- Olovlig andrahandsuthyrning
- Falska handlingar och dokumentation
- Vanvård av lägenhet
- Hot eller våld mot personal
- Verkställd avhysning från tidigare boende

Huvudregel gällande tilldelning av lägenhet

Lediga lägenheter fördelas efter det antal poäng som sökanden har i vår bostadskö.

Förtur

Förtur är undantag från huvudregeln enligt ovan och ges endast:

- För sökanden som fått anställning, ska starta verksamhet eller fått plats vid utbildning i Ljungby kommun och där avstånd eller tid för pendling med bil är längre än 3 timmars restid/dag eller 20 mil/dag.
- Sökande ska även ha varit folkbokförd på sin nuvarande ort i minst 6 månader.
- En förutsättning för att förtur ska kunna komma ifråga är att personen kan visa anställningsintyg, antagningsbevis eller intyg på att sökande startat en verksamhet i Ljungby kommun. Ett intyg är ingen garanti för förtur, utan prövning sker i varje enskilt fall.
- Sökande ska folkbokföra sig i Ljungby kommun när man erhållit lägenhet.
- Hyresgäster vars sambo/maka/make/registrerad partner avlidit och behöver en mindre lägenhet.
- Personer som tackar nej två gånger till erbjuden lägenhet enligt förtursreglerna kommer inte erbjudas fler lägenheter enligt denna regel.

Ej godkända skäl för förtur: Separation/skilsmässa, bostadslöshet, ekonomiska skäl, vantrivsel, trångboddhet eller medicinska skäl.

Ansökan om förtur ska göras skriftligt och sökande ska först ha registrerat sig i Ljungbybostäders bostadskö.

Övrigt

- Som riktlinje får antal boende högst uppgå till:
 - max två personer får bo i 1 rum med kokskåp/kokvrå
 - max tre personer (varav max två vuxna) får bo i 1 rok
 - max fyra personer i 2 rok
 - max sex personer i 3 rok
 - max åtta personer i 4 rok
 - max tio personer i 5 rok

Undantag kan göras om det handlar om mycket stora lägenheter och för familjer med många barn. Prövning görs i varje enskilt fall.

- Kreditupplysning tas på samtliga sökande.
- Innan inflyttning sker skall hyresgästen visa upp kvitto på att första hyran är betald, detta kvitto visas normalt upp i samband med att nycklarna hämtas ut.
- Sökande ska uppdatera sin intresseanmälan i bostadskön var 6:e månad samt själv ansvara för att uppgifterna stämmer.
- Köpoäng nollställs när man erhållit en lägenhet hos Ljungbybostäder. Nyregistrering i bostadskön kan göras tidigast 14 dagar efter kontraktsutskrift.
- Befintliga hyresgäster hos Ljungbybostäder kan teckna ett nytt hyreskontrakt inom Ljungbybostäders fastighetsbestånd så länge det inte har förekommit några störningar eller sent inbetalda fakturor. En förbesiktning utan anmärkning ska ske innan ett nytt hyreskontrakt kan upprättas.
- Vid omflyttning inom Ljungbybostäders bestånd sker överlappning med två veckor, vilket innebär två veckors dubbel hyra.
- Befintlig hyresgäst som flyttar inom Ljungbybostäders bestånd har två månaders uppsägningstid plus två veckors överlappning.
- Vid tecknande av lägenhetskontrakt får sökande inte göra en intresseanmälan på ny lägenhet eller teckna nytt hyreskontrakt inom 6 månader.
- Vid erbjudande av visning av lägenhet där sökande vid 3 tillfällen, inom en sexmånaders period, tackar nej eller ej svarar, inträder en spärr för intresseanmälningar i 6 månader.
- Om en person önskar skrivas med på hyresavtalet gäller att personen ska vara make/maka registrerad partner eller varit sammanboende enligt folkbokföringsregistret i minst tre år. En vän klassas aldrig som närstående. Den tillkommande personen ska alltid uppfylla Ljungbybostäders grundkrav för uthyrning. Eventuella köpoäng nollställs för person som skrivs in på befintligt hyresavtal.
- En hyresgäst som av någon anledning inte längre behöver sin lägenhet kan överlåta den till en närstående som hen varaktigt sammanbott med och som är och varit folkbokförd på samma adress. En inneboende har inte rätt att ta över hyresavtalet. En vän klassas aldrig som närstående.
- Vid ombesiktning av avflyttningsbesiktningen kommer en avgift att debiteras hyresgästen enligt gällande taxa (för närvarande 500 kr). Om lägenheten inte godkänns vid ombesiktningen kommer en städfirma att anlitas och kostnaden debiteras avflyttande hyresgäst.
- Max antal parkeringsplatser enligt grundregeln är två per lägenhetskontrakt.
- Registrering i Ljungbybostäders kö kan ske först när man fyllt 16 år.
- Enligt Skatteverkets regler ska du vara folkbokförd på kontraktsadressen.

Val av hyresgäst

Ljungbybostäder förbehåller sig rätten att fritt välja hyresgäst.

Hyrespolicyn är antagen av styrelsen i Ljungbybostäder AB 2025-12-12 att gälla fr.o.m. 2026-01-01