



UTHYRNINGSGREGLER LÄGENHETER

GÄLLER FRÅN 2019-07-01

Ordlista	4
Personuppgifter	8
Köpoäng	9
Överlåtelse köpoäng	10
Lojalitetspoäng	10
Köpoäng Vätterhem medarbetare	11
Vätterhems inkomstkrav	11
Skulder och betalningsanmärkningar	14
Referenser	15
Spärrar	15
Aktivitetskrav	18
Intresseanmälan	18
Kontaktuppgifter	19
Avtalsparter	19
Förtur	20
Antal boende i lägenheten	20
Andrahandsuthyrning	21
Överlåtelse	21
Direktbyte	22
Trygghetsboende	22
Fordonsplatser	22
Dubbla hyror	23
Bo kvar-avtal	23
Uppsägning av lägenhet	23
Giltighet	23



Det ska vara enkelt att söka lägenhet. Det ska vara tydligt vilka regler som gäller och hur de tillämpas. I vårt uthyrningsregelverk får du en överblick över de regler vi jobbar efter när vi hyr ut våra lägenheter och vilka krav som gäller. Vi strävar efter en öppen process med möjlighet för dig att vara delaktig. Genom att du själv är delaktig i uthyrningsprocessen har du goda möjligheter att påverka ditt sökande och har därmed en större chans att hitta den lägenhet som passar dig bäst. Att i huvudsak fördela Vätterhems lägenheter via köpoäng leder till en ökad rättvisa för våra kunder.

ORDLISTA

AKTIVITETSKRAV innebär att du som står i Vätterhems kö måste vara aktiv genom att logga in på Mina Sidor minst en gång per år för att stå kvar i bostadskön och behålla dina köpoäng. Så snart du har loggat in har du uppdaterat dig för att stå kvar i bostadskön ytterligare ett år.

ANSÖKAN. För att söka lägenhet hos Vätterhem ska kunden fylla i en ansökan med person-, kontakt- och inkomstuppgifter. För att en ansökan ska kunna behandlas måste den vara komplett ifyllt. Kunden ansvarar själv för att uppgifterna i ansökan är aktuella.

BO KVAR-AVTAL är ett tidsbegränsat hyresavtal under en provotid om 12 månader. Bo kvar-avtal erbjuds i vissa fall till hyresgäster som har blivit uppsagda på grund av hyresskulder eller försenade hyresinbetalningar.

DÅLIG REFERENS är en faktor som kan göra det svårt att få ett hyresavtal. Som dålig referens räknas exempelvis:

- Obetalda eller sent inbetalda hyror
- Vanvård av lägenhet
- Störningar
- Verkställd avhysning
- Olovlig andrahandsuthyrning
- Övergiven lägenhet



FÖRVÄRVSFREKVENNS är, enligt Jönköpings kommun, ett mått som anger andelen personer med bostad i regionen (nattbefolkning) som förvärvsarbetar, i en viss åldersgrupp, i relation till samtliga personer i den aktuella åldersgruppen. Förvärvsfrekvensstatistiken som återges i Jönköpings kommuns integrationsrapport hämtas från Statistiska Centralbyrån och avser åldersgruppen 20-64 år.

Förvärvsfrekvens är ett begrepp vi använder i vårt integrationsarbete som i sin tur är del av Jönköpings kommuns integrationsarbete. Vätterhems integrationsmål för våra bostadsområden är att förvärvsfrekvensen inom varje enskilt område ska vara högre än 51 procent, det vill säga att det ska vara fler personer som arbetar än som inte gör det. Den långsiktiga ambitionen är att Vätterhems samtliga bostadsområden ska ha samma förvärvsfrekvens som snittet i kommunen.

HYRESGÄST är en fysisk person som har ett aktivt hyresavtal för en lägenhet hos Vätterhem idag.

INTRESSEANMÄLAN är en bekräftelse som visar att du är intresserad av en publicerad lägenhet.

KUND är i detta regelverk såväl sökande som hyresgäster.

LÄGENHETSFÖRSLAG är förslag som mejlas automatiskt från systemet. Du får ett lägenhetsförslag när en ledig lägenhet stämmer överens med de sökkriterier du angett i din ansökan. Ett lägenhetsförslag är inte detsamma som ett lägenhetserbjudande.

MAKE/MAKA/PARTNER avser personer som stadigvarande bor tillsammans under äktenskapsliknande former och har gemensamt hushåll.

MEDSÖKANDE är en person som ska bo tillsammans och dela avtal med den som anmäler intresse för en bostad. Medsökande kan endast vara make, maka eller partner.

MINA SIDOR är din kontaktyta med Vätterhem. När en sökande gör en ansökan får hen välja ett lösenord för att logga in på Mina sidor och kan där se sin ansökan. För hyresgäster är Mina sidor en portal till Vätterhem där man bland annat kan se sin förbrukning, sina avier och hitta sina kontaktpersoner.

NYPRODUCERAD LÄGENHET räknas som nyproducerad tre år från första inflyttningsdatum.

SÖKANDE är en fysisk person som inte idag har ett aktivt avtal hos Vätterhem. Juridiska personer godtas inte som sökande.

TORGET är marknadsplatsen på webben där våra lediga lägenheter publiceras och tilldelning sker efter högsta köpoäng.

TORGET FÖRST TILL KVARN är marknadsplatsen på webben där lägenheter tilldelas den som först anmäler intresse, förutsatt att hen uppfyller grund- och inkomstkraven.

TORGET LOTTNING är marknadsplatsen på webben där vi publicerar lediga lägenheter där du kan flytta in inom kort. Publicering är alltid på måndagar och onsdagar klockan 19:00 och intresseanmälan är öppen 24 timmar. Tilldelning sker genom att systemet lottar ut lägenheten bland de som anmält intresse, oavsett hur många köpoäng de har.

VÄTTERHEMS GRUNDKRAV är de grundkrav som en sökande måste uppfylla för att få hyra en lägenhet hos Vätterhem.

Den sökande:

- ska ha ett svenskt personnummer
- ska vara myndig
- ska uppfylla Vätterhems inkomstkrav enligt detta regelverk
- får inte ha några skulder eller betalningsanmärkningar när vi tar en kreditupplysning
- får inte ha några dåliga referenser

PERSONUPPGIFTER

Alla som har fyllt 16 år är välkomna att ställa sig i kö genom att registrera en profil på Mina sidor. Där fyller du i person-, kontakt- och inkomstuppgifter.

Har den sökande inget svenskt personnummer kan hen besöka Vätterhems marknadsavdelning och få hjälp med registrering av lägenhetsansökan.

Sökande som inte har ett svenskt personnummer och som inte befinner sig i Jönköping får hjälp att registrera sin ansökan genom att sända en kopia av sitt pass, vidimerad av två personer, till Vätterhems marknadsavdelning.

Den sökande måste ha fyllt 18 år för att kunna anmäla intresse för en lägenhet, som är första steget för att ingå ett avtal.

För att kunna ingå ett avtal om hyra av lägenhet måste den sökande vid avtalstillfället ha svenskt personnummer.

Hur långt uppehållstillstånd den sökande har påverkar inte möjligheten att söka lägenhet hos Vätterhem.

Företag och organisationer kan inte söka lägenhet hos eller ingå lägenhetsavtal med Vätterhem.

En hyresgäst kan bara ha ett aktivt lägenhetsavtal hos Vätterhem åt gången.

Alla personuppgifter behandlas enligt General Data Protection Regulation (GDPR).

Som hyresgäst hos oss behöver vi dina personuppgifter för att kunna skicka hyresaviser, information kring ditt boende med mera för att kunna fullfölja det hyresavtal som du tecknat med oss. Rättslig grund för denna behandling är ditt hyresavtal. Dina personuppgifter sparas så länge ditt avtal gäller samt i enlighet med bokföringslagen, ytterligare 7 år efter att ditt avtal har avslutats.



Alla som har fyllt 16 år är välkomna att ställa sig i kö genom att registrera en profil på Mina sidor.

Som bostadssökande registrerad i vår kö behöver vi dina personuppgifter för att kunna skicka förslag om lediga lägenheter, erbjudanden om lägenhetsvisning, uppdaterad information kring våra uthyrningsregler med mera. Rättslig grund för denna behandling är samtycke. Du kan när som helst återkalla ditt samtycke genom att kontakta personuppgiftsansvarig. Dina personuppgifter sparas så länge du har en aktuell bostadsansökan.

Personuppgiftsansvarig för hyresgäster och sökande är Raymond Paska, raymond.paska@vatterhem.se

KÖPOÄNG

Vätterhem använder i huvudsak köpoängsprincipen för att tilldela lägenheter. Det innebär att den kund som har flest köpoäng och uppfyller Vätterhems grundkrav, får lägenheten.

En sökande som har registrerat en ansökan i Vätterhems system får från datumet för registreringen av ansökan två poäng per dag.

När två kunder har samma poäng gäller följande: hyresgäster har företräde framför sökande, därefter avgör klockslaget för respektive ansökan.

Undantag från köpoängsprincipen är lägenheter som publiceras på Torget Lottning som tilldelas via lottning samt lägenheter som publiceras på Torget Först till kvarn.

Vid fördelning av nyproducerade lägenheter förbehåller sig Vätterhem rätten att även tillämpa andra tilldelningsprinciper.

När du tecknar ett hyresavtal för en lägenhet hos Vätterhem avslutas den aktuella ansökan och köpoängssaldot nollställs.

Köpoängen kan inte användas för att söka bostad åt någon anhörig såsom barn, föräldrar eller släktingar.

En kunds köpoäng kan inte läggas ihop med någon annans.

Om två personer söker en lägenhet tillsammans räknas alltid köpoäng för den som gör intresseanmälan. Intresseanmälan bör därför göras av den kund som har flest köpoäng.

Det finns inget sätt att samla extra poäng.

ÖVERLÅTELSE KÖPOÄNG

Köpoängen är personliga och kan inte överlåtas, förutom i följande två fall:

- Vid dödsfall kan köpoängen överlåtas till den efterlevande maken/ maken/registrerade partnern.
- Om en make/maka/registrerad partner permanent flyttar till ett vårdboende kan hen överlåta sina poäng till den kvarboende kunden.

I båda fallen gör Vätterhem en kontroll mot folkbokföringen.

Köpoäng kan inte överlåtas enligt ovan om mottagaren redan har en registrerad bostadsansökan för samma period.

LOJALITETSPÖÄNG

Vätterhems hyresgäster får en poäng för varje dag som de har bott i sin nuvarande lägenhet, så kallade lojalitetspoäng. Från datumet för registrering av en lägenhetsansökan får hyresgästen två poäng om dagen.

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

Lojalitetspoäng kan bara användas en gång, antingen i bostads- eller studentkøn.

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

KÖPOÄNG VÄTTERHEM MEDARBETARE

Vätterhems medarbetare, som saknade giltig bostadsansökan vid införandet av köpoängsystemet i april 2016, blir registrerade som bostadssökande från datum för start av anställningen, dock tidigast april 2016. Samma köpoängprinciper gäller som för övriga sökande.

Vätterhems medarbetare omfattas ej av aktivitetskravet, så länge anställningen pågår.

VÄTTERHEMS INKOMSTKRAV

Den sökande måste kunna styrka en månadsinkomst efter skatt motsvarande minst två månadshyror om hyran är lägre än 10 000 kr. Överstiger månadshyran 10 000 kr ska den sökandes inkomst efter skatt vara minst 10 000 kr högre än hyran.

Följande inkomster är godkända hos Vätterhem:

- lön från arbete/anställning/egen näringsverksamhet
- a-kassa
- pension
- CSN-lån
- skattepliktiga ersättningar från Försäkringskassan (t.ex. aktivitetsersättning, sjukersättning, sjukpenning, föräldrapenning)
- bostadsbidrag, bostadstillägg
- försörjningsstöd som är styrkt av Jönköpings kommun
- inkomst från kapital (det totala tillgängliga kapitalet ska motsvara minst tre årshyror för den aktuella bostaden och ska finnas på ett svenskt bankkonto)
- etableringsersättning





Om två personer söker en lägenhet tillsammans tar Vätterhem kreditupplysning på båda parter.

Om en hyresgäst söker en lägenhet där hyran är minst 50 procent högre än den nuvarande hyran kommer Vätterhem att genomföra en inkomstprövning vilket innebär att kunden ska uppvisa anställningsavtal samt de sex senaste lönespecifikationerna. För övriga inkomsttyper ska kunden visa intyg.

Om en hyresgäst söker en lägenhet där hyran är minst 100 procent högre än den nuvarande hyran kommer Vätterhem att genomföra en kreditprövning vilket innebär en inkomstprövning enligt ovan, samt en kontroll mot Skatteverket. Hyresgästen får vid kreditupplysning inte ha några skulder eller betalningsanmärkningar.

Intyg och kompletteringar i samband med inkomstprövning måste vara Vätterhem till handa senast inom en arbetsdag från att förfrågan ställts. Intygen ska kunden ladda upp på Mina Sidor senast vid erbjudandets sista svarsdatum. Om handlingarna inte kommer in i rätt tid förbehåller sig Vätterhem rätten att gå vidare med en annan sökande. Uppladdade intyg renas automatiskt efter 90 dagar.

I det fall kundens inkomst består av försörjningsstöd följer Vätterhem försörjningsstödet riktlinjer för högsta boendekostnad.

Om två personer söker en lägenhet tillsammans genomför Vätterhem en inkomstprövning på den sammanlagda inkomsten. Vi tillämpar inte borgensåtaganden.

Skulle förvärvsfrekvensen för något av Vätterhems bostadsområden hamna lägre än 53 procent förbehåller vi oss rätten att enbart godkänna förvärvsinkomst och pension för att ingå lägenhetsavtal i det berörda området. Detta gäller fram tills förvärvsfrekvensen åter uppfyller integrationsmålet om 51 procent.

SKULDER OCH BETALNINGSANMÄRKNINGAR

Vid kreditupplysning får den sökande inte ha:

- oreglerade skulder vid tiden för kreditupplysning
- betalningsanmärkningar de senaste tre åren

En hyresgäst får inte under de senaste sex månaderna ha några sena hyresinbetalningar eller upprepade anmärkningar där hen fått anmodan om rättelse. Vid upprepade anmärkningar kan Vätterhem tillämpa en längre period än sex månader.

Om två personer söker en lägenhet tillsammans tar Vätterhem kreditupplysning på båda parter.

REFERENSER

Den sökande får inte ha några dåliga boendereferenser. Dåliga referenser gäller i två år.

Särskilt allvarliga störningar såsom hot och våld mot hyresgäster eller Vätterhems personal kan leda till dålig boendereferens i fem år.

SPÄRRAR

Vätterhem spärrar tillfälligt möjligheten att göra intresseanmälan vid följande händelser. För samtliga tillfälliga spärrar i denna uppräknig gäller att kunden inte får några köpoäng under spärrtiden.

- Kunden svarar ej eller tackar nej till tre lägenhetserbjudanden inom en sexmånadersperiod. Spärren plockas bort efter sex månader.
- Kunden har lämnat vilseledande uppgifter. Spärren plockas bort efter sex månader.

- Hyresgästen har fått upprepade anmärkningar av Vätterhem. Spärren plockas bort efter sex månader.
- Kunden fullföljer inte kontraktsskrivning. Spärren plockas bort efter tolv månader.
- Den sökande har dåliga referenser. Dåliga referenser gäller i två år.

Vätterhem spärrar tills vidare möjligheten att göra intresseanmälan vid följande händelser. I dessa fall får kunden dock köpoäng under spärrtiden.

- Kunden har redan fem aktuella intresseanmälningar samtidigt. Spärren plockas bort om kunden avanmäler intresse eller om intresseanmälan inte leder till visning.
- Kunden har redan fem lägenhetserbjudanden samtidigt. Spärren plockas bort om kunden tackar nej till något erbjudande eller om lägenheten tilldelas en annan sökande.
- Den sökande har skulder. Spärren plockas bort när den sökande lämnar styrkt information om att skulderna är reglerade. Vätterhem genomför kontroll.
- Den sökande har vid kreditupplysning betalningsanmärkningar under de tre senaste åren. Spärren plockas bort när den sökande lämnar information om att det inte finns några betalningsanmärkningar under de tre senaste åren. Vätterhem genomför kontroll.
- Information i kundens ansökan är felaktig. Till exempel: kunden har uppgivit en ofullständig eller felaktig adress. Kunden måste uppdatera sin ansökan med korrekt information och därefter meddela detta till uthyrningen eller förvaltningskontoret som plockar bort spärren.
- Inkomstintyg saknas på Mina sidor vid sista svarsdag för erbjudande. Kunden måste ladda upp giltiga intyg och därefter meddela detta till uthyrningen som plockar bort spärren.

”

I dessa fall får kunden dock köpoäng under spärrtiden.





**Vätterhem tillämpar ingen form av förtur utöver
samarbetsavtal med Jönköpings kommun.
Lägenheterna fördelas endast via något av
lägenhetstorgen.**

AKTIVITETSKRAV

Den sökande måste logga in på Mina sidor minst en gång per tolv månadersperiod för att behålla sin ansökan och sina köpoäng. Vid varje inloggning påbörjas en ny tolv månadersperiod.

Hyresgäster omfattas inte av aktivitetskravet så länge de bor hos Vätterhem. Om en kund flyttat från sin Vätterhemslägenhet gäller aktivitetskravet återigen.

Om en ansökan har förfallit på grund av att den sökande har varit inaktiv under tolv månaders tid kan den endast återupptas vid första gången den förfaller och endast om den sökande kontaktar Vätterhem inom sex månader från förfalldatum. I samtliga övriga fall kan en förfallen ansökan inte återupptas.

INTRESSEANMÄLAN

En kund kan ha maximalt fem aktuella intresseanmälningar samtidigt. Vid intresseanmälan ska kunden vara beredd att ingå ett avtal.



KONTAKTUPPGIFTER

Det är den sökandes ansvar att ansökan och kontaktuppgifter på Mina sidor alltid är uppdaterade och korrekta.

AVTALSPARTER

Två kunder kan dela avtal för ny lägenhet förutsatt att de har varit medsökande vid tidpunkten för intresseanmälan. Som medsökande godkänns endast make, maka eller partner. Andra anhöriga såsom barn, föräldrar eller släktingar godkänns inte.

På hyresavtal hos Vätterhem kan det maximalt finnas två parter. Avtalsinnehavaren kan vid önskemål lägga till make/maka/partner i avtalet.

För att bli godkänd som tillkommande avtalspart krävs att du och din partner lever under äktenskapslika förhållanden och att den nya avtalsparten varit folkbokförd i lägenheten i minst 36 månader.

En tillkommande avtalspart måste uppfylla Vätterhems grundkrav. Om parterna inte är gifta gör Vätterhem en kontroll mot folkbokföringen.

En tillkommande avtalspart får sitt köpoängssaldo nollställt när hen skriver på hyresavtalet. Eventuella lojalitetspoäng får hyresgästen från datumet för folkbokföring på adressen.

FÖRTUR

Vätterhem tillämpar ingen form av förtur utöver samarbetsavtal med Jönköpings kommun. Lägenheterna fördelas endast via något av lägenhetstorgen.

ANTAL BOENDE I LÄGENHETEN

För att boendet ska fungera bra både för dig som hyresgäst och för dina grannar gäller följande maxantal boende i lägenheten:

- 1 rum och kokvrå/kokskåp: max en person
- 1 rum och kök/: max tre personer
- 2 rum och kök: max fyra personer
- 3 rum och kök: max sex personer
- 4 rum och kök: max åtta personer
- 5 rum och kök: max tio personer



ANDRAHANDSUTHYRNING

En hyresgäst som vill hyra ut sin lägenhet i andra hand måste ha ett beaktansvärt skäl för att Vätterhem ska godkänna andrahandsuthyrningen.

Andrahandsuthyrningen är enbart tillåten under en tidsbegränsad period. Andrahandsuthyrning är tillåtet i högst två år men Vätterhem godkänner högst ett år i taget.

Hyresgästen måste lämna in en skriftlig ansökan om andrahandsuthyrning som styrks med intyg. Det kan ta upp till tre veckor att få ett svar på ansökan om andrahandsuthyrning.

Kontraktssinnehavaren är alltid ansvarig gentemot Vätterhem vid

- utebliven hyresbetalning
- störning
- skador som uppkommit i lägenheten

Andrahandshyresgästen måste ha svenskt personnummer och vara registrerad som bostadssökande hos Vätterhem. Avtalsinnehavaren ser till att föreslagen andrahandshyresgäst finns registrerad i Vätterhems bostadskö.

Andrahandshyresgästen får inte ha dåliga referenser hos Vätterhem och får aldrig ta över en lägenhet som hyrts i andra hand.

Olovlig andrahandsuthyrning är grund för uppsägning av hyresgästens lägenhetsavtal.

Andrahandsuthyrning medges inte under de första 12 månaderna från inflyttningsdatumet.

ÖVERLÅTELSE

Vätterhem godkänner som regel inte överlåtelser, förutom i de fall som anges i hyreslagen.

DIREKTBYTE

För att kunna genomföra ett direktbyte med någon krävs att du har beaktansvärda skäl. Hyresgästen måste lämna in en skriftlig ansökan om direktbyte.

Den föreslagna hyresgästen måste uppfylla Vätterhems grundkrav.

Direktbyte sker tidigast en kalendermånad efter det att Vätterhem godkänt ansökan.

Direktbyte medges inte under de första 12 månaderna från inflyttningsdatum.

TRYGGHETSBOENDE

Trygghetsboende hos Vätterhem är boendeformen för dig som är 70 år eller äldre. Vätterhems trygghetsbostäder hyrs ut via den ordinarie bostadskön och följer detta uthyrningsregelverk med ett tillägg: vid dagen för intresseanmälan måste den sökande ha fyllt 70 år.

FORDONSPLATSER

Fordonsplatser fördelas via Torget baserat på köpoängsprincipen. En sökande kan när som helst ställa sig i kö för en fordonsplats men en intresseanmälan kan hen göra först när hen har ett avtal för lägenhet hos Vätterhem.

Det är bara Vätterhems hyresgäster som kan hyra en fordonsplats och fordonsplatsen måste ligga inom samma område som lägenheten.

När en hyresgäst säger upp sin lägenhet sägs även fordonsplatsen upp. Fordonsplatser får inte användas för förvaring eller näringsverksamhet.

För fordonsplatser i centrala Jönköping samt i nyproduktion gäller en begränsning om en plats per lägenhet.

DUBBLA HYROR

En hyresgäst hos Vätterhem som planerar att byta lägenhet inom Vätterhems bestånd bör räkna med dubbla hyror under viss tid. Uppsägningstiden för en befintlig lägenhet är alltid tre månader från det närmast kommande månadsskiftet. Inflyttningstiden för den nya lägenheten anges i annonsen.

BO KVAR-AVTAL

En hyresgäst som blivit uppsagd på grund av försenade eller uteblivna hyresbetalningar kan eventuellt erbjudas Bo kvar-avtal om vissa villkor uppfylls under uppsägningstiden. Om Bo kvar-avtal tecknas nollställs köpoängssaldot och Vätterhem spärrar möjligheten att göra intresseanmälan under Bo kvar-avtalets löptid.

UPPSÄGNING AV LÄGENHET

Den lagstadgade uppsägningstiden för en lägenhet är tre månader och räknas alltid från det månadsskifte som infaller närmast efter uppsägningdatumet.

Uppsägningar ska vara Vätterhem till handa senast den sista dagen i månaden. Infaller den sista en helgdag gäller den första vardagen därefter.

Har hyresgästen uppgett att denne önskar att hyra ut lägenheten tidigare än tre månader kan detta önskemål inte ändras efter det att Vätterhem har inlett uthyrningsprocessen.

GILTIGHET

Detta uthyrningsregelverk gäller från den 1 juli 2019 och tills vidare. Regelverket revideras årligen och Vätterhem förbehåller sig rätten att göra ändringar.

Vätterhem reserverar sig för eventuella tryckfel och förbehåller sig rätten till ändringar.

CONCRETE SE · NOV. 19 · VÄTTERHEM



Tel: 036-19 94 00 | Mail: info@vatterhem.se
Besöksadress: Klostersgatan 10
Postadress: Box 443, 551 16 Jönköping

www.vatterhem.se