

# Uthyrningsregler

## - Lägenheter -

Gäller från 2024-03-19

*Uppdatering sker löpande*



## Innehållsförteckning

Hej hyresgäst	3
Söka lägenhet	4
Stå i kö och samla poäng	5
Se lägenheter och göra intresseanmälan	6
Lägenhetserbjudande och visning	7
Urval, kontroll och kontrakt	8
Spärr och nollställning av köpoäng	13
Bo hos Vätterhem	15
Ordlista	18
Personuppgifter	19

## Hej hyresgäst

Det ska vara enkelt att söka lägenhet och att bo hos oss. Det ska också vara tydligt vilka regler som gäller och hur de tillämpas. Här får du överblick över de krav som gäller och de regler som styr hur vi hyr ut våra lägenheter. Vid fördelning av nyproducerade lägenheter förbehåller sig Vätterhem rätten att även tillämpa andra tilldelningsprinciper.

### Följande begrepp förekommer på flera ställen:

<i>Sökande</i>	En fysisk person som idag inte har ett aktivt avtal hos Vätterhem.
<i>Hyresgäst</i>	En fysisk person som har ett aktivt hyresavtal för en lägenhet hos Vätterhem.
<i>Kund</i>	Både sökande och hyresgäster.
<i>Köpoäng</i>	Grunden för att fördela lägenheter är köpoäng. Ju längre du stått i kö, desto fler poäng har du. Det ökar chansen att få en lägenhet du vill ha.
<i>Mina sidor</i>	Den digitala kontaktytan med Vätterhem. Du loggar in via vår webbplats <a href="https://vatterhem.se">vatterhem.se</a> .

Som sökande kan du använda Mina sidor för att:

- aktivera dig i bostadskö
- se dina köpoäng
- anmäla intresse för en ledig lägenhet
- ladda upp intyg i samband med intresseanmälan  
(Rensas bort automatiskt efter 90 dagar)

Som hyresgäst kan du använda Mina sidor för att:

- se dina hyresavtal
- se din förbrukning av värme och vatten
- hitta kontaktpersoner när du behöver nå oss
- se ditt avtal
- säga upp ditt avtal



## Söka lägenhet

Så fort du aktiverat dig i bostadskö börjar du samla köpoäng. På Mina sidor kan du följa dina köpoäng och göra en intresseanmälan för lägenheter som blir lediga.

### Registrera dig på Mina sidor

När du registrerar dig på Mina sidor får du välja mellan att ange ett lösenord eller att logga in med hjälp av BankID.

Fyll sedan i din ansökan med personuppgifter, inkomstuppgifter och kontaktinformation. Alla uppgifter måste finnas med för att registreringen ska gälla.

- Du får ställa dig i kö tidigast den dag du fyller 16 år.
- Den lägenhet du söker ska vara tänkt som din huvudsakliga och stadigvarande bostad.
- Endast fysiska personer kan söka lägenhet hos oss. Juridiska personer, såsom företag och organisationer, kan inte söka lägenhet.

## Stå i kö och samla poäng

För varje dag du står i Vätterhems kö får du två poäng. För att samla poäng behöver du registrera dig och aktivera dig i bostadskön.

### Aktivitetskravet

För att fortsätta samla köpoäng måste du logga in på Mina sidor minst en gång per år. Loggar du inte in inom 12 månader från senaste inloggningen raderas din kundbild tillsammans med dina köpoäng automatiskt. Detta går ej att återställa.

Aktivitetskravet gäller inte dig som är hyresgäst hos Vätterhem.

### Köpoängen är personliga

Köpoängen är alltid personliga. Du kan inte använda dina köpoäng för att söka bostad åt någon annan, såsom barn, föräldrar eller släktingar.

Dina köpoäng kan inte summeras med någon annans köpoäng.

I följande två situationer får köpoängen överlåtas:

- Om en person avlider kan efterlevande make/maka/registrerad partner få överta personens köpoäng.
- Om en person permanent flyttar till ett vårdboende kan kvarboende make/maka/registrerad partner få överta personens köpoäng.

Köpoängen kan inte överlåtas om mottagaren har en egen bostadsansökan registrerad för samma period.

Vi kontrollerar alla uppgifter mot folkbokföringen.

## Se lägenheter och göra intresseanmälan

Lediga lägenheter publiceras på vår webbplats, vatterhem.se, där du också kan anmäla intresse för de lägenheter du är intresserad av. Du kan ha högst fem intresseanmälningar samtidigt.

### Följande åldersgränser gäller:

- Intresseanmälan för lägenhet: Du måste ha fyllt 18 år.
- Intresseanmälan för 55+boende: Du måste fyllt 55 år.
- Intresseanmälan för trygghetsboende: Du måste ha fyllt 65 år.

## Två marknadsplatser för lediga lägenheter

### Lediga lägenheter

Här hittar du lägenheter som blir lediga. De anmälningar som har högst poäng får ett lägenhetserbjudande. Om två personer har samma köpoäng prioriteras den som först registrerat sin ansökan.

### Lottning - snabb inflyttning

Här publiceras lägenheter som ofta har en snabbare inflyttning. Publicering sker vanligen på onsdagar.

Intresseanmälan är öppen under 24 timmar. Därefter lottas systemet fram vilka som får ett lägenhetserbjudande. De som får erbjudande är framlottade i rangordning och den som lottas fram överst får först välja om den vill ha lägenheten förutsatt att grundkraven uppfylls. Antalet köpoäng har ingen betydelse här.

### Prenumeration

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 från din prenumeration är inte detsamma som ett lägenhetserbjudande.



## Lägenhetserbjudande och visning

Att svara ja på ett lägenhetserbjudande innebär att du är redo att teckna kontrakt förutsatt att du har flest poäng och är godkänd i övrigt. Det är i regel fler som får erbjudande om en lägenhet och lägenhetsvisning. Du har vanligtvis möjlighet att se lägenheten innan du svarar.

I ett lägenhetserbjudande finns viktig information:

- Det datum och klockslag då lägenheten visas av vår personal. Om du vill komma på visning måste du anmäla dig via Mina sidor senast fyra timmar innan.
- Det datum då du ska ha svarat på om du är fortsatt intresserad av lägenheten. Om du svarar ja ska du vara redo att teckna kontrakt på lägenheten om våra kontroller visar att du uppfyller kraven.

Att svara nej eller inte svara alls innebär att du avbryter din intresseanmälan. Om detta sker tre gånger spärras du under en tid från möjligheten att göra intresseanmälan.



## Urval, kontroll och kontrakt

För att få hyra en lägenhet måste du uppfylla våra grundkrav. Vi kontrollerar din ekonomi och undersöker hur det har fungerat där du bott tidigare.

### Krav

Vätterhems grundkrav för att få hyra en lägenhet är följande:

- Du måste ha ett svenskt personnummer.
- Du måste vara myndig.
- Du måste uppfylla Vätterhems inkomstkrav och får inte ha betalningsanmärkningar, oreglerade skulder eller dåliga referenser.

### Inkomst

Du måste styrka din inkomst (i svensk valuta) genom att ladda upp intyg för detta på Mina sidor senast sista svarsdag för intresseanmälan. Vi godkänner inte borgensåtaganden.

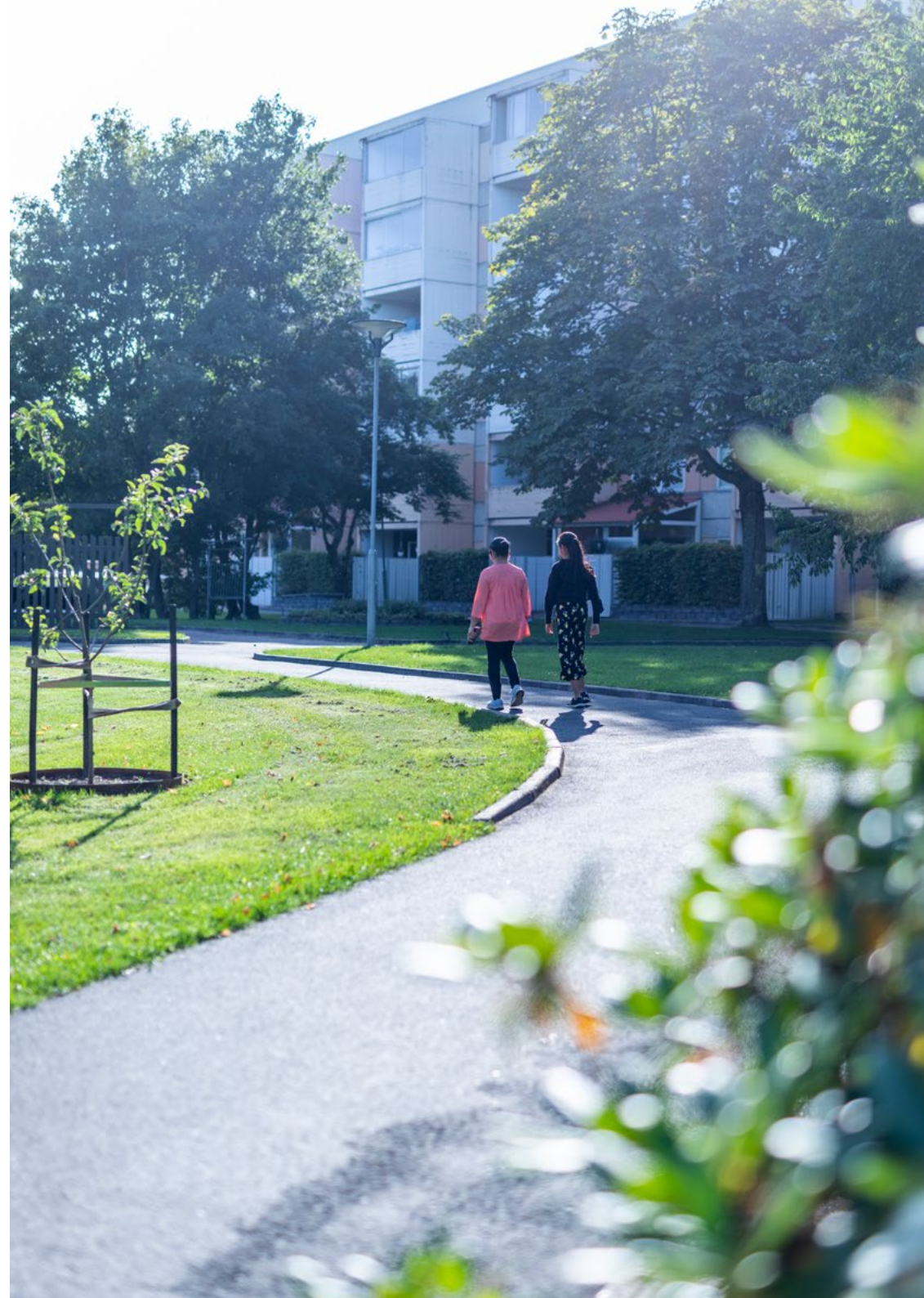
Vårt krav på din inkomst styrs av månadshyran för den aktuella lägenheten:

#### Månadshyra, SEK

Högst 10 000  
Mer än 10 000

#### Månadsinkomst, SEK efter skatt

Minst två månadshyror  
Minst 10 000 kronor högre än hyran



Som inkomst godkänner vi följande:

- Lön från arbete/anställning/egen näringsverksamhet
- Ersättning vid arbetslöshet (A-kassa)
- Pension
- Studielån (CSN)
- Skattepliktiga ersättningar från Försäkringskassan, såsom aktivitetsersättning, sjukersättning, sjukpenning, och föräldrapenning
- Bostadsbidrag och bostadstillägg
- Försörjningsstöd som är styrkt av Jönköpings kommun. Vi följer då försörjningsstödet riktlinjer för högsta boendekostnad.
- Inkomst från kapital; det totala tillgängliga kapitalet ska motsvara minst 36 månadshyror (3 år) och ska finnas på ett svenskt bankkonto

Intygen ska laddas upp på Mina Sidor senast vid intresseanmälan sista svarsdatum. Om handlingarna inte kommer in i rätt tid går vi vidare med en annan sökande.

### Inga skulder eller betalningsanmärkningar

Vi beställer en kreditupplysning på alla som får ett lägenhetserbjudande. Det gäller alla kunder, även hyresgäster som söker eller vill byta till en dyrare lägenhet. Om två personer ska stå på kontraktet tillsammans gör vi kreditupplysning på båda parter.

Om kreditupplysningen innehåller något av följande blir du inte godkänd:

- Oreglerade skulder vid tiden för kreditupplysning
- Betalningsanmärkningar för de senaste tre åren

### Referenser

Vi kontrollerar också dina referenser - hur det fungerat där du bott tidigare. Du får inte ha dåliga referenser.

Sena, obetalda hyror eller att du hyrt ut i andra hand utan medgivande ger en dålig referens två år framåt.

En dålig referens kan också bero på att du vanvårdat eller förstört din lägenhet, att du orsakat störningar eller att du övergivit din lägenhet. Särskilt allvarliga störningar, att du hotat eller utövat våld mot hyresgäster eller Vätterhems personal, kan ge en dålig boendereferens i fem år eller tills vidare.

### Antal boende per lägenhet

För att boendet ska fungera bra både för dig och för dina grannar finns gränser för hur många som får bo i lägenheten. Antalet beror på lägenhetens storlek:

Lägenhetstyp	Max. antal boende
1 rum och kokvrå/kokskåp	1
1 rum och kök	3
2 rum och kök	4
3 rum och kök	6
4 rum och kök	8
5 rum och kök	10





### **Förtur och förvärvsfrekvens**

Vätterhem tilldelar i vissa fall lägenheter inom ramen för samarbetsavtal med Jönköpings kommun och migration. I övrigt finns ingen möjlighet att få förtur till en lägenhet.

En annan faktor som kan påverka fördelningen är förvärvsfrekvens. Det är ett begrepp som beskriver hur stor andel av de boende inom ett område som förvärvsarbetar.

Om den aktuella förvärvsfrekvensen i ett område ligger under 53 procent förbehåller vi oss rätten att välja personer med förvärvsinkomst eller pension som hyresgäster.

### **Kontraktsskrivning**

Om du blir godkänd som hyresgäst kommer du att tilldelas ett lägenhetskontrakt.

Som andra avtalspart godkänns endast make, maka eller partner. Andra anhöriga såsom barn, föräldrar eller släktingar godkänns inte.

## **Spärr och nollställning av köpoäng**

I vissa fall spärrar vi din möjlighet att göra intresseanmälan. Köpoängen nollställs i samband med kontraktsskrivning.

I följande situationer spärras du från intresseanmälan.

- Du har fem aktuella intresseanmälningar. Spärren gäller tills du avanmäler intresse eller tills tiden för intresseanmälan löpt ut.
- Du har fem aktuella lägenhetserbjudanden. Spärren gäller tills du tackar nej eller då en lägenhet tilldelas en annan sökande.
- Du har lämnat felaktig information i din ansökan, till exempel en ofullständig eller felaktig adress. Spärren upphör när du uppdaterat Mina sidor med korrekt information och meddelat det till kundcenter.
- Du har upprepade gånger sökt lägenhet som du inte uppfyller kraven för och har inte ändrat din ansökan trots uppmaning om rättelse. Spärren gäller tills du ändrat ansökan och meddelat kundcenter.
- Du har tackat nej eller inte svarat alls på tre lägenhetserbjudanden inom sex månader. Spärren gäller sex månader.
- Du har inte fullföljt en planerad kontraktsskrivning. Spärren gäller tolv månader.
- Du är hyresgäst och har fått upprepade anmärkningar av Vätterhem. Spärren gäller tolv månader.
- Du har dåliga referenser så som sena, obetalda hyror eller att du hyrt ut olovligt i andra hand, spärren gäller i två år.
- Särskilt dåliga referenser såsom hot, våld och förstörelse kan ge spärr från 5 år eller mer.

## Vid kontraktskrivning nollställs köpoängen

När du tecknar ett hyresavtal för en lägenhet hos Vätterhem avslutas din ansökan och dina köpoäng blir åter 0.

Köpoängen nollställs för samtliga kontraktsinnehavare.



## Bo hos Vätterhem

### Lägg till avtalspart

Om det skulle bli aktuellt kan en make/maka/partner läggas till som andra avtalspart i efterhand. Denna person måste uppfylla Vätterhems grundkrav och ha varit folkbokförd i lägenheten i minst 36 månader. Om ni inte är gifta gör vi en kontroll mot folkbokföringen.

### Hyra fordonsplats

Som hyresgäst kan du hyra fordonsplats (parkeringsplats för bil eller mc) i ditt bostadsområde. Dessa söker du via vår hemsida.

Du kan ställa dig i kö redan innan du flyttat in. Däremot kan du inte göra intresseanmälan för fordonsplatser förrän du skrivit kontrakt på en lägenhet.

På din fordonsplats får du bara parkera, du får inte använda den för förvaring eller näringsverksamhet.

I centrala Jönköping och i områden med nyproducerade lägenheter får du endast hyra en fordonsplats.

När du säger upp din lägenhet upphör även kontraktet för fordonsplatsen.

### Ändrade behov

Blir ditt behov av din lägenhet ändrat och du behöver byta eller hyra ut under en viss tid måste du ansöka om att hyra ut i andra hand och för att göra ett direktbyte med någon som vill ha din lägenhet.

Detta kan endast göras efter att du bott i lägenheten i 12 månader.



## Hyra ut i andra hand

Om du vill hyra ut din lägenhet till någon annan måste vi godkänna det. Vi kan bevilja andrahandsuthyrning under högst två år, men vi godkänner högst ett år i taget. Om du hyr ut i andra hand utan att vi godkänt det sägs ditt hyreskontrakt upp.

Du måste lämna in en skriftlig ansökan om andrahandsuthyrning minst tre veckor innan det datum då uthyrningen ska börja. Du måste beskriva dina skäl och kunna styrka dem; om det till exempel beror på att du ska jobba eller studera på annan ort måste du kunna styrka det med intyg. Vi ställer samma krav på den du hyr ut till som för dig. Den du hyr ut till måste ha svenskt personnummer och vara registrerad som bostadssökande hos oss. Personen får inte heller ha dåliga referenser hos oss.

När du hyr ut i andra hand är det fortfarande du som ansvarar för lägenheten och kontraktet; för att hyran betalas in och för eventuella störningar och skador på lägenheten. Den du hyr ut till kan aldrig överta ditt förstahandskontrakt.

## Direktbyta lägenhet

I vissa fall kan vi godkänna ett direktbyte, att du byter lägenhet med en annan som har en hyresrätt. Du behöver beskriva dina skäl och dessa ska kunna styrkas.

Ni ansöker skriftligt om byte. Den nya hyresgästen ska uppfylla Vätterhems grundkrav på motsvarande sätt som helt nya hyresgäster. Om vi godkänner bytet kan det genomföras tidigast en kalendermånad efter vårt beslut.



## Överlåtelse

Vi godkänner överlåtelser endast i de fall som anges i hyreslagen. Du måste alltid kunna styrka de skäl som anges för att begära överlåtelse.

## Uppsägning och utflyttning

Uppsägningstiden för en lägenhet är tre månader, räknat från månadsskifte närmast efter uppsägningsdatumet.

*Exempel: Om du säger upp din lägenhet den 2 maj, löper din uppsägningstid till och med den sista augusti.*

Om månadens sista dag är en helgdag, räknas även nästkommande vardag till samma månad.

Du kan lämna önskemål om att vilja lämna lägenheten före uppsägningstidens slut. I så fall har du inte rätt att ångra dig efter att vi har påbörjat uthyrningsprocessen. Detta förutsätter att den nya hyresgästen har möjlighet att flytta in tidigare annars gäller tre månader.

## Ordlista

**Aktivitetskrav** innebär att du måste logga in på Mina Sidor minst en gång per år för att stå kvar i vår kö och fortsätta samla köpoäng.

**Dålig referens** är att du inte har skött ett tidigare hyresavtal eller lägenhet, till exempel varit sen med hyran, stört dina grannar eller hyrt ut i andra hand utan godkännande.

**Intresseanmälan** innebär att anmäla intresse för en publicerad lägenhet. Det sker via Mina sidor.

**Lägenhetsförslag** får du via mejl om vi publicerar en lägenhet som stämmer med de önskemål du angett. Via webben kan du läsa mer och göra intresseanmälan.

**Lägenhetserbjudande** innebär att du gått vidare från intresseanmälan och erbjuds visning av lägenheten. När du svarar ja innebär det att du är redo att skriva kontrakt om det blir du som får chansen.

## Personuppgifter

När du registrerar dig som bostadssökande behöver vi dina personuppgifter för att kunna skicka lägenhetsförslag, lägenhetserbjudanden, uppdaterad information om 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.

När du är hyresgäst hos oss behöver vi dina personuppgifter för att kunna skicka hyresavtal, information som rör ditt boende och annat som behövs 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 personuppgifter behandlas enligt General Data Protection Regulation (GDPR). Mer information finns på [vatterhem.se](http://vatterhem.se).



Kontakta oss gärna om du har några frågor.

*[www.vatterhem.se](http://www.vatterhem.se)*