Vännäs Fastigheters uthyrningspolicy



Datum	2026-11-01
Ansvarig	Vännäs Fastigheter
Version / diarienr.	1.0

1. Inledning

Vännäs Fastigheter ska trygga den framtida bostadsförsörjningen i kommunen, verka för integration samt ökad valfrihet och inflytande i boendet. Vännäs Fastigheter har som mål att på bostadsmarknaden i kommunen erbjuda bostäder med varierande standard men med god kvalitet och servicenivå för livslångt boende till skäliga hyresnivåer.

2. Syfte

Vännäs Fastigheters uthyrningspolicy syftar till att tydliggöra bolagets principer för uthyrning och grundar sig på tillämpliga lagar, ägardirektiv och ingångna avtal. Uthyrningen ska präglas av transparens, tydlighet och alla människors lika värde. Grunden i vår förmedling av lägenheter är att den som har flest köpoäng får erbjudande först. Alla kunder ska ha tillgång till samma information, ha samma möjligheter att söka en bostad och ska behandlas lika i bedömningen av om man uppfyller de villkor som ställs för att hyra lägenhet hos Vännäs Fastigheter.

3. Registrera dig och börja samla köpoäng

För att kunna söka bostad hos Vännäs Fastigheter måste du registrera dig i vår bostadskö på Mina sidor på vannasfastigheter.se. Du kan registrera dig från den dag du fyller 16 år och du börjar samla köpoäng från registreringsdatumet. Varje dag i kön ger 1 köpoäng.

Det är gratis att registrera sig och stå i Vännäs Fastigheters bostadskö. Du ansvarar själv för att dina kontaktuppgifter (e-post, telefonnummer och adress) alltid är uppdaterade på Mina sidor. Vännäs Fastigheter kommunicerar i huvudsak till alla bostadssökande via e-post.

Din registrering är personlig och köpoäng kan ej överlåtas på annan. Make, sambo, släkt måste göra en egen registrering och samla egna poäng. Det är den sökandes ansvar att logga in minst var 12:e månad för att behålla sina köpoäng. Glömmer du logga in inom 12 månader behöver du göra en ny registrering och börja samla poäng på nytt.

Köpoäng

Vännäs Fastigheter erbjuder boenden för alla, dessutom har vi trivselbostäder för dig som fyllt 65 år. Det finns endast en kö där samtliga lägenhetstyper kan sökas. Tilldelning av lägenhet sker till den med flest köpoäng under förutsättning att denne uppfyller Vännäs Fastigheter grundkrav.

Du får 1 köpoäng per dag som du har varit registrerad i Vännäs Fastigheters bostadskö. Poängen räknas automatiskt från den dag du skapar din profil på Mina sidor.

Köpoäng är personliga och kan inte överlåtas eller läggas ihop med någon annans poäng. Detta innebär bland annat:

- Förälder, make, maka eller sambos poäng kan inte överlåtas till annan person.
- Det är endast tillåtet att använda sina egna poäng för att söka bostad.

För att behålla och fortsätta erhålla köpoäng behöver den sökande uppdatera sin sida genom att logga in på Mina sidor minst var tolfte månad. Gör du inte det kommer alla dina köpoäng att nollställas och kan inte återställas.

Köpoängen nollställs när du skriver kontrakt med Vännäs Fastigheter. Du kan direkt börja samla nya köpoäng genom att logga in igen på Mina sidor. När du har fått en lägenhet kan du inte anmäla intresse för en annan lägenhet tidigare än tolv månader från det att kontraktet skrevs..

Att söka bostad

Alla lediga lägenheter publiceras på Vännäs Fastigheters webbplats vannasfastigheter.se. Du söker lägenheter genom att logga in på Mina sidor och göra en intresseanmälan.

Fördelning av lägenheter

Lägenheterna fördelas efter köpoäng. De sökande som har flest köpoäng och uppfyller grundkraven får erbjudande om visning och möjlighet att teckna hyresavtal.

Vännäs Fastigheter gör inga prioriteringar utifrån sociala, ekonomiska eller medicinska skäl. Tilldelning av bostäder för hushåll med särskilda stödbehov hanteras enligt ägardirektiv och samarbetsavtal med Vännäs kommun.

De sökande med flest köpoäng i vårt bokningssystem får ett erbjudande om att tacka ja eller nej till om du vill hyra den aktuella lägenheten. I erbjudandebrevet står kontaktuppgifter för visning. Du svarar på erbjudandet på Mina sidor och svarar du ja är svaret bindande. Om flera sökande svarar ja går lägenheten till den med flest köpoäng.

Spärr intresseanmälan

Du blir spärrad från att göra nya intresseanmälningar under sex månader om du:

- Inte svarar vare sig ja eller nej på lägenhetserbjudanden tre gånger inom 12 månader.
- Svarar nej till lägenhetserbjudanden fem gånger inom 12 månader.
- Svarar ja till ett lägenhetserbjudande och ångrar dig när vi tar kontakt angående att skriva kontrakt.
- Inte klarar vår kreditkontroll.

Vännäs Fastigheters grundkrav för att få hyra en lägenhet

En förutsättning för att skapa ett fungerande hyresförhållande är att våra hyresgäster uppfyller grundläggande krav på personligt och ekonomiskt ansvar.

Därför förväntar vi oss att våra hyresgäster:

- Har fyllt 18 år.
- Inte har betalningsanmärkningar av betydelse. Inte har aktuella skulder till Vännäs Fastigheter eller annan fastighetsägare. Inte har andra betydande skulder hos Kronofogdemyndigheten. Vännäs Fastigheter kan komma att inhämta kreditupplysning vid intresseanmälan för lediga objekt.
- Har en regelbunden inkomst i minst 6 månader från inflyttningsdagen. Inkomsten behöver vara tillräcklig för sökt lägenhet. Som regelbunden inkomst räknas till exempel:
  - Lön
  - Pension
  - A-kassa eller motsvarande
  - Försörjningsstöd styrkt av Vännäs kommun
  - Statliga studiemedel enligt utbildningsplan
  - Borgensåtagande (efter särskild prövning)
  - Etableringsersättning från Arbetsförmedlingen med minst 12 månader kvar

Boendereferens kan begäras.

En samlad bedömning görs i varje enskilt fall.

Trivselbostad

Särskilda villkor för trivselsbostäder:

- Du måste vara minst 65 år när du söker en trivselsbostad.

Boendena riktar sig till äldre personer som vill bo tryggt, tillgängligt och med möjlighet till social gemenskap.

Hyresavtalet

Hyresavtalet reglerar rättigheter och skyldigheter mellan Vännäs Fastigheter och hyresgästen.

När du erbjuds hyreskontraktet kontaktar Vännäs Fastigheter dig för avtalssignering. Avtalet signeras digitalt eller skriftligt. Om du ångrar dig efter att ha tackat ja till ett erbjudande men innan kontrakt skrivs betraktas det som ett återbud vilket leder till en spärr i bostadskön under sex månader.

Avtalet ska signeras inom angiven tid. Om avtal inte tecknas inom tidsfristen går erbjudandet vidare till nästa sökande i kön. Du måste ha en gällande hemförsäkring för hela perioden för att hyra bostad hos Vännäs Fastigheter.

Uppsägning av lägenhet

Uppsägning av hyresavtal ska göras skriftligen eller via Mina sidor på vannasfastigheter.se. Uppsägningen ska vara Vännäs Fastigheter tillhanda senast den sista dagen i månaden för att kunna räknas som uppsagd aktuell månad.

Uppsägningstid

Uppsägningstiden för en bostadslägenhet är tre kalendermånader och räknas från det sista datumet i den månad uppsägningen inkom.

Uppsägningstid vid dödsfall

Vid dödsfall har dödsboet har rätt att säga upp hyresavtalet med en (1) kalendermånads uppsägningstid inom en (1) månad från dödsfallet. Inkommer uppsägningen senare gäller den ordinarie uppsägningstiden på 3 månader. Uppsägningen ska vara underskriven av samtliga dödsbodelägare eller av behörig företrädare med fullmakt.

Rutiner vid uppsägning

Vid uppsägning ska statusbesiktning samt avflyttningsbesiktning bokas. Hyresgästen är skyldig att hålla visning för nya sökande under uppsägningstiden.

Överenskommelse om att låta ny hyresgäst teckna avtal tidigare

Om frånträdande och tillträdande hyresgäst kommer överens om justerat överlåtelsedatum kan Vännäs Fastigheter godkänna detta under förutsättning att besiktning och städning är genomförda och eventuella anmärkningar reglerade. Tillträde kan endast ske vid månadsskifte.

Andrahandsuthyrning

För att hyra ut sin lägenhet i andra hand krävs alltid skriftligt tillstånd från Vännäs Fastigheter i förväg. Man kan söka tillstånd upp till tolv månader.

Krav vid andrahandsuthyrning

Vännäs Fastigheter tillämpar hyreslagens principer för andrahandsuthyrning. För att hyra ut sin lägenhet i andra hand krävs att man har ett beaktansvärt skäl, såsom:

- Tillfälligt arbete/studier på annan ort eller i annat land. Arbetsgivarintyg/studieintyg erfordras.
- Provbo som sambo under högst 12 månader. För att beviljas detta får man inte ha bott tillsammans tidigare.
- Andra beaktansvärda skäl (t.ex. ålder eller sjukdom med tillfälligt boende/vård på sjukhus, läkarintyg erfordras).
- Utlandsvistelse (minst 4 månader), kopia på biljett erfordras.
- Militärtjänstgöring eller civilförsvar
- Särskilda familjeskäl

Ansökan om andrahandsuthyrning

Ansökan görs på särskild blankett minst en månad före önskat uthyrningsdatum med bifogade intyg.

Ansvarig vid andrahandsuthyrning

Förstahandshyresgästen är alltid fullt ansvarig för att hyran betalas i tid, att inga störningar förekommer samt att lägenheten vårdas väl under uthyrningsperioden.

Ej tillåtet att överta lägenhet vid andrahandsuthyrning

En andrahandshyresgäst får aldrig överta förstahandskontraktet. När andrahandsuthyrningen upphör ska förstahandshyresgästen meddela Vännäs Fastigheter om den flyttar tillbaka eller säger upp sin bostad.

Olovlig andrahandsuthyrning

Uthyrning i andra hand utan Vännäs Fastigheters skriftliga godkännande utgör olovlig andrahandsuthyrning och kan leda till omedelbar uppsägning av hyresavtalet och förlust av köpoäng.

Skäl att neka en andrahandsuthyrning

Vännäs Fastigheter kan neka andrahandsuthyrning om godtagbara skäl saknas, om intyg saknas, eller om den föreslagna andrahandshyresgästen inte uppfyller grundkraven.

Förlängning av uthyrning

Förlängning av andrahandsuthyrning kräver en ny ansökan och nytt godkännande före den tidigare periodens utgång.

Övrigt

Du får inte ta ut en högre hyra än den hyra du själv betalar för lägenheten. För möbler och faktiska kostnader för tillägg får ett skäligt påslag göras, dock med högst 15 procent. Det ska finnas en giltig hemförsäkring för lägenheten under hela andrahandsuthyrningsperioden. Ett skriftligt hyresavtal ska upprättas med andrahandshyresgästen. Ett underskrivet exemplar av avtalet ska lämnas till Vännäs Fastigheter.

Överlåtelse

En förstahandshyresgäst kan under vissa lagstadgade förutsättningar överlåta sitt hyresavtal till en närstående.

Godkända anledningar till överlåtelse

Godkända anledningar till överlåtelse av hyresavtal är:

- **Separation:**

Den som vill överta hyresavtalet ska ha varit sammanboende och folkbokförd på samma adress i minst två år. Om två står på avtalet kan den ena välja att säga upp sin del med tre månaders uppsägningstid gentemot den andra parten.

- **Dödsfall:**

Den kvarboende kan överta avtalet om denne varit sammanboende på samma adress minst två år eller haft för avsikt att sammanbo tills vidare. Make/maka eller sambo kan överta avtalet förutsatt att Vännäs Fastigheters grundkrav uppfylls.

- **Överlåtelse till närstående (släktingar, barn, barnbarn):**

En hyresgäst som av någon anledning inte längre behöver sin lägenhet kan överlåta den till en närstående som han eller hon varaktigt sammanbor med och som är folkbokförd på samma adress.

Den som vill överta hyresavtalet ska ha varit sammanboende på samma adress i minst två år och uppfylla Vännäs Fastigheters grundkrav.

En inneboende har inte rätt att ta över hyresavtalet. En vän klassas aldrig som närstående.

Byta lägenhet

Ett direktbyte innebär att två parter (eller fler) vill byta boende med varandra. Detta är reglerat enligt hyreslagen 35 §. Det krävs att du har beaktansvärda skäl. Hyresgäster hos Vännäs Fastigheter har möjlighet att ansöka om direktbyte av lägenhet med varandra eller med hyresgäst hos annan hyresvärd.

Beaktansvärda skäl för ett direktbyte

För att få genomföra ett direktbyte krävs beaktansvärda skäl. Med det menas:

- Ändrade familjeförhållanden, om behovet av en större, mindre eller billigare lägenhet beror på tillökning, nytt förhållande, separation eller dödsfall.
- Väsentligt ändrade ekonomiska förhållanden.
- Ändrade förhållanden på grund av studier eller arbetsplatsens läge.
- Väsentligt förbättrad bostadsstandard i form av större och/eller nyrenoverad lägenhet kan utgöra ett beaktansvärt skäl.

Förutsättningar för ett byte

Förutsättningar till ett direktbyte av lägenhet är:

- Hyresgästen ska ha haft lägenhetskontraktet i minst ett år innan det går att göra ett byte.
- Nya hyresgästen ska uppfylla Vännäs Fastigheters grundkrav för att få hyra en lägenhet.
- Övernattningslägenhet är en komplementbostad och utgör inte skäl för byte.
- Vännäs Fastigheter nekar byte om det finns misstanke om ekonomisk ersättning.

Anmälan om direktbyte

Anmälan och ansökan om direktbyte görs via särskild blankett. Båda parter ska fylla i och underteckna ansökan. Handläggning inleds när komplett ansökan med alla intyg inkommit.

Övriga rutiner vid ett direktbyte

Vid ett direktbyte sägs nuvarande avtal upp och nya kontrakt skrivs.

Hyresgästerna bestämmer själva tidpunkt för bytet dock skrivs alltid kontraktet från den första i månaden.

Vid ansökan om direktbyte intygar båda hyresgästerna att de har sett varandras lägenheter och godkänner befintligt skick. Ingen besiktning genomförs.

Via bytet då nytt kontrakt skrivs nollställs dina köpoäng.

Garage- och bilplatser kan inte ingå i ett direktbyte.

Förtur

Vännäs Fastigheter beviljar inte förtur till lediga lägenheter och handlägger inte ärenden som avser förtur i bostadskön. Prövning av behov som grundar sig på medicinska, sociala eller andra särskilda omständigheter görs av behörig myndighet eller kommun.

Hyra

Vännäs Fastigheter hyr ut parkeringsplatser, garage och carportar. Bilplatser publiceras på hemsidan och fördelas till den med flest köpoäng.

För att kunna hyra och köa till sig en bilplats hos Vännäs Fastigheter behöver du registrera dig som sökande i vår bilplatskö. Hyresgäster (kontraktsinnehavare av lägenhet) hos Vännäs Fastigheter prioriteras alltid vid fördelning av bilplatser.

Du som inte är hyresgäst kan, beroende på tillgång, få hyra en bilplats i vissa områden. För dig som inte bor i Vännäs Fastigheter tillkommer 25 % moms på månadshyran.

Bokar du bilplats i ett annat område än i det du bor i förbehåller vi oss rätten att göra en prövning om avtal ska godkännas. Endast i undantagsfall kan vi erbjuda fler än en bilplats per lägenhet. Den extra bilplatsen kan Vännäs Fastigheter vid behov behöva säga upp.

Vännäs Fastigheter gör en enkel kreditupplysning och du som sökande kan nekas att hyra en bilplats. Din intresseanmälan för bilplats spärras då i två månader.

Avtalstid bilplats

Avtal för bilplats löper tills vidare med tre månaders uppsägningstid. Om lägenhetsavtalet sägs upp upphör bilplatsavtalet automatiskt samtidigt.

Byte av bilplats

Byte av bilplats sker genom att säga upp befintlig plats och söka ny bilplats på ordinarie sätt via Mina sidor.

Övrigt

I exceptionella fall kan avsteg ske från denna policy efter beslut från VD eller uthyrare.