

# Uthyrningspolicy

**VärmdöBostäder AB**

---

*Denna Uthyrningspolicy har antagits av VärmdöBostäder ABs styrelse 2025-02-12. VD är ansvarig för att årligen, eller vid annan tidpunkt om skäl finns, se över Uthyrningspolicyn och att föreslå eventuella ändringar till styrelsen.*

---

## **Policyns syfte**

Denna policy syftar till att skapa ett transparent och tydligt regelverk kring förmedlingen av bolagets bostadslägenheter. För att få hyra lägenhet hos VärmdöBostäder ställer bolaget vissa krav. Syftet med kraven är att samtliga sökande behandlas med samma bedömningsgrund. VärmdöBostäder tillämpar inte förtur, varken av personliga, medicinska eller sociala skäl. VärmdöBostäders boende- och förmedlingsregler har upprättats i syfte att samtliga hyresgäster hos VärmdöBostäder ska omfattas av samma regler och är en komplettering till det som framgår av hyresavtal och hyreslagens bestämmelser.

## **För att godkännas som hyresgäst ska den sökande:**

- ha fyllt 18 år.
- vara skötsam och ha skött sina åtaganden i nuvarande boende. När lägenhet söks hos VärmdöBostäder godkänner och accepterar den sökande att bolaget får inhämta boendereferenser hos nuvarande och tidigare hyresvärd. Det krävs goda boendereferenser, vilket innebär bland annat att inga anmärkningar avseende misskötsel av lägenhet och tillhörande utrymmen, störningar eller sena hyresinbetalningar accepteras.
- ha för avsikt att använda lägenheten som permanentbostad där den sökande stadigvarande bor och folkbokför sig på lägenhetens adress. Har den sökande hyresavtal för annan hyreslägenhet ska bekräftelse på uppsägning av denna lämnas till VärmdöBostäder innan avtal för hyreslägenhet kan upprättas. Vid äganderätt i en annan permanentbostad, såsom bostadsrätt eller villafastighet, ska avyttringsbevis lämnas till VärmdöBostäder senast 6 månader efter att den sökandes hyresavtal hos bolaget börjar gälla. Lämnas avyttringsbevis inte in till VärmdöBostäder inom den tidsram som är villkorat i avtalet kan det utgöra grund för uppsägning av hyresavtalet.
- under hela boendetiden ha en gällande hemförsäkring.

## **Inkomst**

Den sökandes inkomst ska stå i proportion till den aktuella lägenhetens hyresnivå. En ensamstående sökande ska ha Kronofogdens årliga beslutade förbehållsbelopp kvar efter avräknad hyra för sökt lägenhet.

VärmdöBostäder godkänner sammanräkning av inkomst med sambo eller makes/makas inkomst. Kravet för sammanräknad inkomst är Kronofogdens årliga beslutade belopp för sammanlevande makar eller sambor efter avräknad hyra för sökt lägenhet.

Som inkomst räknas inkomst av förvärvsarbete (styrks med nyutfärdat arbetsgivarintyg och tre senaste lönespecifikationer), pension och sjukersättning, sjukpenning, föräldrapenning, studiebidrag, försörjningsstöd från Värmdö kommun, bostadsbidrag, bostadstillägg, barnbidrag, underhållsbidrag och A-kassa. Om sökande är egen företagare ska inkomsten styrkas med senast inlämnad deklaration till Skatteverket, registerutdrag från Skatteverket och aktuell resultat- och balansrapport. Egna företagare ska ha varit verksamma minst 1 år. VärmdöBostäder tar alltid en kreditupplysning på alla sökande. Inkomsten ska vara garanterad minst 6 månader från och med aktuell lägenhets inflyttningsdatum, 3 månader för korttidskontrakt.

Betalningsanmärkning överstigande 1 000 kr eller anmärkning om skuldsanering får inte förekomma, varken för huvudsökande eller medsökande. Sökande som tidigare varit hyresgäst hos VärmdöBostäder och blivit uppsagd erbjuds lägenhet tidigast efter tre år från avtalets upphörande.

## **Trångboddhet**

För att förhindra osunda boendeförhållanden i VärmdöBostäders fastigheter har bolaget riktlinjer mot trångboddhet. Antalet personer som bor i lägenheten ska vara rimligt i förhållande till lägenhetens storlek, planlösning och utrustning. Följande riktlinjer gäller:

- 1 rum och kök max 3 personer
- 2 rum och kök max 4 personer
- 3 rum och kök max 5 personer
- 4 rum och kök max 6 personer
- 5 rum och kök max 8 personer

## **Oriktiga uppgifter**

I de fall den sökande har lämnat oriktiga uppgifter vid ansökan om lägenhet såsom åberopat oriktiga arbetsgivarintyg, löneutbetalningar, andra typer av intyg eller undanhållit betydelsefull information inför godkännande så leder denna misskötsamhet till att VärmdöBostäder, med stöd av hyreslagens bestämmelser, kan komma att säga upp hyresavtalet till upphörande och avflyttning. Vidare kan lämnande av oriktiga uppgifter och intyg komma att leda till en polisanmälan.

## **Förmedlingsalternativ**

VärmdöBostäders lediga lägenheter förmedlas uteslutande genom något av följande alternativ:

- Den interna byteskön, se beskrivning i dokumentet "Boende- och förmedlingsregler"
- Bostadsförmedlingens ordinarie bostadskö
- Värmdökön, hanteras av Bostadsförmedlingen. Värmdökön stängdes för nyregistrering 2014 då Värmdö kommun lämnade över förmedlingen till Bostadsförmedlingen.
- Ungdomskön, där lägenheter som är maximalt 30 kvm erbjuds till de som är mellan 18-25 år. Dessa kontrakt förmedlas via Bostadsförmedlingen som korttidskontrakt på fyra år med avstående från besittningsskydd. Hyresgästen behåller därmed sin kötid hos Bostadsförmedlingen under kontraktstiden.
- Seniorkön, hanteras av Bostadsförmedlingen och är för de som är 65 år eller äldre. Bolaget har 14 st seniorlägenheter.
- Trygghetskön, hanteras av Värmdö kommun. Sökande kan vara 65 år eller äldre. Bolaget har 20 st trygghetsbostäder.
- Bosociala kontrakt och andra kommunala kontrakt enligt bestämd kvot i separat överenskommelse mellan bolaget och Värmdö kommun.

## **Intern kö**

VärmdöBostäder har en intern byteskö för hyresgäster som innehaft förstahandskontrakt hos bolaget i minst 12 månader. En annonserad lägenhet erbjuds i turordning till de sökande med högst köpoäng. Köpoängen räknas från hyresavtalets inflyttningsdatum. Byter hyresgästen till en annan bostad inom VärmdöBostäders bestånd eller sker en överlåtelse av avtal nollställs köpoängen i den interna kön. Köpoäng kan inte överlåtas, de är personliga och räknas från det nya avtalets inflyttningsdatum.

Uppsägningstiden är enligt villkor i hyresgästens avtal även om hyresgästen byter lägenhet via den interna kön. Om hyran för den sökta lägenheten överstiger 2 000 kr per månad från hyresgästens nuvarande månadshyra ska nyutfärdat anställningsbevis samt tre senaste lönespecifikationer lämnas till VärmdöBostäder i samband med granskning av byte. Störningar eller sen inbetalning av hyra får inte ha förekommit vid något tillfälle under de senaste 6 månaderna.

## **Byten, överlåtelse och andrahandsuthyrning**

Byten, överlåtelser och andrahandsuthyrningar ska alltid godkännas av VärmdöBostäder. En ansökan ska i samtliga fall lämnas till bolaget för granskning. Samtliga parter i ansökan godkänner att bolaget tar kreditupplysning samt inhämtar boendereferenser. För byte samt ansökan om andrahandsuthyrning krävs beaktansvärda skäl och de ska styrkas med intyg. Vid återflytt efter andrahandsuthyrning ska hyresgästen åter folkbokföra sig på lägenhetens adress samt påvisa att ingen äganderätt i annan permanentbostad, såsom bostadsrätt eller villafastighet finns. Om annan permanentbostad har anskaffats under andrahandsuthyrningens period ska avyttringsbevis lämnas till VärmdöBostäder senast 6 månader efter att återflytt skett, i annat fall kan det utgöra grund för uppsägning av hyresavtal.

## **Uppsägning avtal av hyresgäst**

Uppsägningstiden är enligt villkoren i hyresavtalet. Vid direktbyten kan parterna komma överens om kortare uppsägningstid. För dödsbon gäller en kalendermånad under förutsättning att dödsboet säger upp hyresavtalet inom en månad från dödsfallet, annars gäller tre månaders uppsägningstid enligt avtalet. Dödfallsintyg och släktutredning ska bifogas med uppsägning för dödsbo. Uppsägning av samtliga avtal ska ske skriftligen, antingen via vanlig post eller e-post. En bekräftad uppsägning av hyresavtal är definitiv och kan inte återkallas.

## **Uppsägning avtal av VärmdöBostäder**

I de fall inte hyran betalas enligt hyresavtalet eller om hyresgästen inte följer överenskommen avbetalningsplan kan det utgöra grund för uppsägning av hyresavtal. Detta gäller även vid upprepade störningar samt vid brott mot angivna villkor i avtal, boenderegler eller hyreslagens bestämmelser. I de fall hyresgästen har lämnat oriktiga uppgifter vid ansökan om lägenhet, byte av lägenhet, andrahandsuthyrning samt överlåtelse av lägenhet eller har åberopat oriktiga arbetsgivarintyg, löneutbetalningar eller andra typer av intyg så leder denna misskötsamhet till att VärmdöBostäder, med stöd av hyreslagens bestämmelser, kan komma att säga upp hyresavtalet till upphörande och avflyttning. Det gäller även vid uthyrning av bostad i andrahand eller byte av lägenhet utan tillstånd från bolaget. Vidare kan lämnande av oriktiga uppgifter och

intyg komma att leda till en polisanmälan.

## **Bilplats**

På bolagets hemsida kan hyresgästen anmäla intresse för lediga bilplatser. Tilldelning sker till den som söker först. En förutsättning att få hyra bilplats är att platsen finns i området i anslutning till hyresgästens bostad. Undantag finns för de områden som saknar garage, då finns möjlighet att hyra en garageplats i ett annat område såvida det finns platser lediga. Maximalt antal parkeringsplatser per hushåll som kan tecknas avtal på är 2 stycken. Parkeringsplats eller garage är endast avsedda för fordon som är påställda och i körbart skick. De får inte användas som förråd eller avstjälningsplats. Garage och parkeringsplats får inte hyras ut eller överlåtas till annan person än den som står på avtalet.