

Riktlinje för uthyrning, fastställd 2023-05-10.

1. Omfattning

Riktlinje för uthyrning av bostäder inom Uppsalahem AB (Uppsalahem).

2. Syfte

Att klargöra hur och till vilka Uppsalahem hyr ut bostäder.

3. Grundprinciper

- Valet av hyresgäst ska grunda sig på denna riktlinje.
- Uppsalahem behandlar alla lika.
- Syftet med uthyrningen är att skapa ett stadigvarande och permanent boende för kontraktssinnehavarens eget bruk.
- Hyresgästen ska ha behov av bostaden och vara folkbokförd på adressen.
- Uthyrning sker endast till fysisk person, undantaget: avtal med Uppsala kommun enligt nedan, uthyrning inom Uppsalahem vid renovering och tillfällig evakuering, blockuthyrning för särskilda målgrupper enligt nedan, samt uthyrning till exempelvis försäkringsbolag vid fastighetsskada.
- Det är absolut förbjudet för Uppsalahems personal att:
 - på något sätt gynna sig själv eller andra i uthyrningsärenden,
 - ta emot någon form av ekonomisk ersättning, gåva eller förmån för kontrakt på en bostad eller på annat sätt kopplat till bostadssituationen.

4. Regler för uthyrning/förmedling

4.1 Uthyrning/Förmedling

- Uppsalahem använder Uppsala Bostadsförmedling AB för förmedling av bostäder.
- Uppsalahem lämnar lediga hyresobjekt till Uppsala Bostadsförmedling AB och inväntar därefter hyresgästförslag enligt nedan angivna krav för godkännande av ny och befintlig hyresgäst.
- Undantag från regler för uthyrning/förmedling går att läsa om i avsnitt nedan.

4.2 Krav för godkännande av ny hyresgäst hos Uppsalahem

Den som blir erbjuden en bostad hos Uppsalahem måste uppfylla kriterier för nya hyresgäster enligt nedan. Om den sökande inte uppfyller kraven lämnas ett avslag på sökt bostad.

1. Den sökande ska vara fyllda 18 år.
2. Kreditupplysning görs på samtliga nya sökanden. Den sökande får inte ha:
 - två eller flera betalningsanmärkningar
 - aktuell skuld till Uppsalahem eller annan fastighetsägare
 - skuld hos Kronofogdemyndigheten
3. Den sökande ska vid förfrågan kunna visa goda referenser från tidigare boenden. Det är inte tillåtet med två eller flera sena betalningar under den senaste tolv månadersperioden. Det är heller inte tillåtet med skulder och/eller övrig misskötsamhet.
4. Den sökande ska ha för avsikt att använda lägenheten som permanentbostad samt stadigvarande bo och vara folkbokförd i lägenheten. På begäran ska den sökande därför kunna intyga att hyreskontrakt till annan hyresrätt eller eventuellt äganderätt i

annan permanentbostad, som bostadsrätt eller villafastighet, har upphört eller kommer att upphöra i nära anslutning till tillträdet till den nya bostaden hos Uppsalahem.

4.2.1 Undantag från krav för godkännande av ny hyresgäst - Privat borgen

Privat borgen kan användas som säkerhet (under förutsättning att den sökande uppfyller ovanstående godkännandekriterier i övrigt) när den sökande:

- har två eller flera betalningsanmärkningar och/eller
- har en pågående skuldsanering

4.2.2 Krav på borgensman

Den som går i borgen (borgensman) för en hyresgäst ska uppfylla följande krav:

- Fysisk person som innehar svenskt personnummer och inkomst i Sverige
- Borgensmannen ska ha en årsinkomst som täcker fyra gånger årshyran för den aktuella bostaden, dock lägst 360 000 kr

Borgensmannen får inte ha några betalningsanmärkningar eller skulder till Uppsalahem, annan fastighetsägare eller Kronofogdemyndigheten.

4.3 Kompletterande krav för godkännande av ny hyresgäst i studentbostad

Den som blir erbjuden en studentbostad måste uppfylla ovanstående krav för godkännande av ny hyresgäst (4.2) samt även uppfylla kriterierna för nya hyresgäster enligt nedan. Om den sökande inte uppfyller kraven lämnas ett avslag på sökt bostad.

1. Hyresgästen ska vara heltidsstuderande eller doktorerande vid universitet/högskola i Uppsala som är godkända av Universitets- och högskolerådet
2. Hyresgästen ska kunna uppvisa intyg om heltidsstudier á 30 högskolepoäng per termin eller om hyresgästen är doktorand kunna uppvisa antagning på heltid samt en aktivitetsgrad på minst 50 procent

4.4 Krav för godkännande av befintlig hyresgäst

Befintlig hyresgäst som söker annan bostad hos Uppsalahem får inte ha en aktuell skuld till Uppsalahem. Befintlig hyresgäst som söker annan likvärdig eller dyrare bostad hos Uppsalahem får inte ha fler än ett inkassokrav. Befintlig hyresgäst som söker annan billigare bostad hos Uppsalahem med lägre hyra (minst 10% lägre) än i befintlig bostad får dock ha fler än ett inkassokrav vid kontraktstecknandet.

Befintlig hyresgäst som söker annan bostad hos Uppsalahem får i nuvarande boende inte ha varit föremål för misskötsamhet de senaste 12 månaderna. I enskilda fall har Uppsalahem inom ramen för prövningen av den boende rätt att beakta misskötsamhet som sträcker sig längre bakåt i tiden än 12 månader beroende av hur allvarlig denna har varit.

Hyresgäst som flyttar till studentbostad ska även uppfylla studiekraav enligt "4.3 – Kompletterande krav för godkännande av ny hyresgäst i studentbostad", samt kunna styrka att hen under den senaste avslutade terminen uppnått ett sådant studieresultat som berättigar till erhållande av studiemedel avseende heltidsstudier á 30 högskolepoäng.

4.5 Särskilda krav för godkännande av hyresgäst i utvecklingsområden

Den sökande för bostäder i utvecklingsområden ska kunna uppvisa en taxerad inkomst enligt Skatteverket, så att den sökande och dennes familj efter att hyran är betald, har en inkomst motsvarande normalbeloppet kvar att leva på.

Normalbeloppet är Kronofogdens beräkning av skäliga levnadskostnader, som ska kunna täcka hushållets kostnader för bland annat mat, hygien och kläder. Normalbeloppets storlek beror av hur många vuxna respektive barn som hushållet består av.

Kan den sökande inte uppvisa taxerad inkomst, kan Uppsalahem i det enskilda fallet godkänna underlag gällande inkomst från förvärvsinkomst, studiemedel, arbetslöshetskassa, pension och/eller sparat kapital.

Om den sökande på egen hand inte uppfyller inkomstkriterierna, kan Uppsalahem godkänna en medsökande som avser att bo stadigvarande i bostaden tillsammans med den sökande. Inkomsterna kan då sammanräknas. Endast maka/make/sambo godtas som medsökande.

Alla nyproducerade bostadskvarter yngre än fem år skall behandlas som utvecklingsområden enligt denna riktlinje. Ett utvecklingsområde kan även vara ett av Uppsalahem särskilt utvalt bostadskvarter i Uppsalahems bestånd där särskilda insatser görs. **Se Bilaga 2.**

När beslut fattas om att ett bostadskvarter inte längre skall betraktas som ett särskilt utvecklingsområde enligt denna punkt, övergår det i ordinarie förvaltning och med ordinarie krav för godkännande av ny hyresgäst hos Uppsalahem, enligt pkt 4.2 i Uppsalahems riktlinje för uthyrning.

Vid publicering hos Uppsala Bostadsförmedling framgår villkoren för respektive bostad.

5. Undantag från regler för uthyrning/förmedling

5.1 Uthyrning till särskilda målgrupper

Principerna för uthyrning och ovanstående godkännandekriterier gäller även när Uppsalahem bestämt att en viss fastighet eller del av denna är avsedd för en särskild målgrupp. Till exempel:

- studenter som kan uppvisa heltidsstudier á 30 högskolepoäng per termin, **studentbostad**
- ungdomar som är 25 år eller yngre vid inflyttningsdatumet, **ungdomsbostad, se Bilaga 1**
- ungdomar i särskilt utvalda bostäder, med två personer på kontraktet, **kompiskontrakt, se Bilaga 1**
- seniorer som är 65 år eller äldre vid inflyttningsdatumet, **seniorbostad**
- seniorer som är 65 år eller äldre vid inflyttningsdatumet, **seniorbostad med gemensamhetslokal**
- Kollektivhus/Gemenskapsboende, där alla boende i huset måste vara aktiva medlemmar, **kollektiva boendeformer, se Bilaga 1**

5.2 Blockuthyrning

Blockuthyrning till Uppsala kommun eller andra aktörer på marknaden kan efter styrelsebeslut tillämpas vid uthyrning till särskilda målgrupper.

5.3 Först till kvarn

Bostad som har annonserats via Uppsala Bostadsförmedling AB men som av olika anledningar inte blivit uthyrd, kan återtas av Uppsalahem och hyras ut på annat sätt genom "först till kvarn" principen. Detta uthyrningssätt grundar sig inte på att kötiden avgör placeringen. Hyresgästen godkänns enligt ovanstående godkännandekriterier.

Bostäderna annonseras som nyhet på www.uppsalahem.se och intresseanmälan sker genom att fylla i ett formulär i annonsen. Formuläret skickas sedan till en mejlbrevlåda och sorteras efter klockslag. Personen som först har kommit in med sin anmälan granskas därefter enligt godkännandekriterierna.

5.4 Avtal med Uppsala kommun

Enligt ägardirektiv erbjuder Uppsalahem ett avtalat antal lägenheter till Uppsala kommun i syfte att bereda bostad åt personer som av särskilda ekonomiska och/eller sociala skäl inte kan få en bostad på egen hand. Detta styrs genom avtal mellan Uppsalahem och Uppsala kommun.

6. Särskilda regler för hyresgäster

6.1 Kundvård

Vid vissa situationer såsom exempelvis uppkommen funktionsnedsättning eller om bostaden/fastigheten ska byggas om/har stora skador, kan en hyresgäst i vissa fall få hjälp att byta bostad. Hyresgästen har inte någon rätt att få hjälp men bör hjälpas om omständigheterna tillåter. Vid rivning av bostad erbjuds hyresgästen alltid ersättningsbostad. Kundvård regleras i dokument Tillämpning särskilda regler för hyresgäster 6.1 Kundvård.

6.2 Överlåtelse av hyreskontrakt

I särskilda fall kan överlåtelse av hyreskontrakt till annan person godkännas. Det gäller till exempel vid skilsmässa eller separation, till föräldrar, barn eller syskon med gemensamt hushåll eller vid dödsfall. En skriftlig ansökan måste alltid lämnas till Uppsalahem för beslut. Överlåtelse regleras i JB 12:33-34.

6.3 Uthyrning i andra hand

En hyresgäst har vid beaktansvärt skäl rätt att hyra ut sin bostad i andra hand under en begränsad tid, längst tolv månader i taget. Beaktansvärt skäl för uthyrning i andra hand behöver kunna styrkas med intyg i ansökan, till exempel studier på annan ort eller provboende. En skriftlig ansökan måste alltid lämnas till Uppsalahem för beslut. Andrahandsuthyrning regleras i JB 12:40.

6.4 Bostadsbyte

En hyresgäst har under vissa förutsättningar möjlighet att byta bostad med någon annan. Ett bostadsbyte kräver beaktansvärt skäl, samt att hyresgästen skött sitt nuvarande boende. Beaktansvärt skäl för bostadsbyte kan exempelvis vara ändrade familjeförhållanden eller

väsentligt förändrad ekonomi. En skriftlig ansökan måste alltid lämnas till Uppsalahem för beslut. Bostadsbyte regleras i JB 12:35.

7. Avsteg från principerna

Avsteg från ovanstående principer kan endast tillåtas av VD för Uppsalahem. Detta gäller enstaka fall. Om avstegen är av principiell betydelse, som kan medföra ändring av regler i riktlinjen, ska dessa beslutas av styrelsen.

Person som är anställd hos Uppsalahem och som ska bli hyresgäst, måste få hyresavtalet godkänt av VD för Uppsalahem AB.

8. Tillämpning av uthyrningsriktlinjen

För tillämpning av uthyrningsriktlinjen hänvisas till Hyreslagen (jordabalken 12 kapitlet), Hyresnämndens beslut och utarbetad praxis samt eventuella detaljerade rutinbeskrivningar för Uppsalahem. Detaljerade rutinbeskrivningar beslutas av styrelsen för Uppsalahem.

Bilaga 1 – Särskilda tillämpningar

Ungdomsbostäder

För de lägenheter som avses för ungdomar gäller följande:

- Den sökande ska vara max 25 år vid inflyttningsdatumet
- Hyreskontraktet är tidsbundet om max 4 år och avstående från besittningsskydd ska godkännas av Hyresnämnden
- Hyresgästen behåller sin kötid vid Uppsala Bostadsförmedling under den tidsbegränsade hyrestiden
- Personen ska godkännas enligt Uppsalahems uthyrningsriktlinje

Ungdomsbostäder med kompiskontrakt

För de lägenheter som avses för ungdomar i kombination med kontraktformen kompiskontrakt gäller följande:

- Två personer max 25 år vid inflyttningsdatumet står på hyreskontraktet
- Hyreskontraktet är tidsbundet om max 4 år och avstående från besittningsskydd ska godkännas av Hyresnämnden
- Hyresgäster behåller sin kötid vid Uppsala Bostadsförmedling under den tidsbegränsade hyrestiden
- Båda personerna ska godkännas enligt Uppsalahems uthyrningsriktlinje
- Om den ena hyresgästen väljer att säga upp sin del av kontraktet har kompisen rätt att ensam ta över avtalet. Ny person kan inte skrivas in på kompiskontraktet

Kollektiva boendeformer

För kollektiva boendeformer har Uppsalahem separata avtal med kollektivhuset/gemenskapsboendet som styr ansvarsfördelning och uthyrning. För att bli godkänd som hyresgäst måste den sökande godkännas både enligt Uppsalahems uthyrningsregler ovan, samt enligt kollektivhusets/gemenskapsboendets regler. Uppsalahem har i dag avtal med Kollektivhusföreningen Blenda.

Bilaga 2 - Särskilda krav för godkännande av hyresgäst i utvecklingsområden

Bostadskvarter

Uppsalahems styrelse skall årligen fatta beslut om vilka kvarter som enligt pkt 4.5 i riktlinjen för uthyrning skall betraktas som utvecklingsområden och därmed omfattas av särskilda krav för godkännande. Beslutet skall fattas senast tre månader innan årsskiftet för att sedan gälla påföljande kalenderår.

Beslutet ska omfatta bostäder i kvarter som är yngre än fem år, samt kvarter under uppförande som förväntas bli färdiga för uthyrning under det kommande kalenderåret.

Beslutet kan även omfatta ett av Uppsalahem särskilt utvalt bostadskvarter där särskilda förvaltningsutmaningar finns.

Ingen kvotfördelning enligt avtal om erbjudande av kvotlägenheter mellan Uppsalahem och Uppsala kommun ska ske i nedanstående bostadskvarter.

Bostadskvarter som omfattas av särskilda krav för godkännande under 2023:

Kvarter	Byggår
Brillinge	2019
Bäcklösa, etapp 1–3	2018
Bälinge	2022
Citrinen och Opalen	2016
Gjutarängen	2018
Koret	2018
Linnéhuset	2015
Sverre	2021
Två Torn 1 och 2	2012/2013
Åpromenaden	2018