



Riktlinje för uthyrning, fastställd av styrelsen 18 september 2024

1. Omfattning

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

2. Syfte

Att klargöra hur och till vilka Uppsalahem hyr ut lediga bostäder.

3. Grundprinciper

- Valet av hyresgäst ska grunda sig på denna riktlinje.
- Uppsalahem behandlar alla lika, med undantag för uthyrning till särskilda målgrupper och vad som särskilt avtalats med Uppsala kommun och Uppsala kvinnojour.
- Syftet med uthyrningen är att skapa ett stadigvarande och permanent boende för kontraktsinnehavarens eget bruk.
- Hyresgästen ska ha behov av bostaden och vara folkbokförd på adressen.
- Antal boende i bostaden ska vara rimligt i förhållande till bostadens storlek.
- Uthyrning sker endast till fysisk person, undantaget: avtal med Uppsala kommun enligt punkt 5.4 nedan, avtal med Uppsala Kvinnojour enligt punkt 5.5 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.



UPPSALAHM

Uppsalahem AB Postadress: Box 136, 751 04 Uppsala Växel: 018-727 34 00
Webb: www.upsalahem.se Org.nr.: 556137-3589

4. Regler för uthyrning/förmedling

4.1 Uthyrning/Förmedling

- Uppsalahem använder Uppsala Bostadsförmedling AB för förmedling av lediga bostäder.
- Uppsalahem lämnar lediga hyresobjekt till Uppsala Bostadsförmedling AB och inväntar därefter hyresgäsförslag 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 kriterierna 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 månaders perioden. 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 kunna intyga att annan permanentbostad i äganderätt, bostadsrätt eller hyresrätt har upphört eller kommer att upphöra i nära anslutning till tillträdet för 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 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 studiekrav 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.

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. Kraven gäller både nya och befintliga hyresgäster vid godkännandetillfället för ny bostad.

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 bland annat förvärvsinkomst, studiemedel, arbetslöshetskassa, pension och/eller sparad 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 och endast inkomst bedöms som krav för den medsökande.

Befintlig hyresgäst boende i utvecklingsområde, som söker annan billigare bostad i utvecklingsområde med lägre hyra (minst 10% lägre) än i befintlig bostad, kan godkännas utan att uppfylla inkomstkriterierna.

Alla nyproducerade bostadskvarter yngre än fem år och nyförvärvade fastigheter första året efter tillträdet 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, **studentbostad**
- ungdomar som är 25 år eller yngre vid inflyttningsdatumet, **ungdomsbostad, 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.

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.

5.5 Avtal med Uppsala Kvinnojour

I ett pilotprojekt under 2024 – 2025 ska Uppsalahem erbjuda upp till två (2) bostäder per år till Uppsala kvinnojour i syfte att möjliggöra ett tryggt boende för våldsutsatta. Detta styrs genom avtal mellan Uppsalahem och Uppsala kvinnojour.

5.6 Nyantagna heltidsstudenter vid universitet/högskola i Uppsala

Vid uthyrning till terminsstart (1 augusti och 1 september) ska upp till hälften av alla studentrum hyras ut till nyantagna heltidsstudenter boende utanför Uppsala län.

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.

6.2 Antal boende i bostaden

Antal boende i bostaden ska vara rimligt i förhållande till bostadens storlek. Riktmärket är att högst två personer ska dela rum, undantaget kök. Bedömningen av hur många som får bo i bostaden bedöms från fall till fall.

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 riktlinje för uthyrning

För tillämpning av riktlinje för uthyrning hänvisas till eventuella detaljerade rutinbeskrivningar för Uppsalahem. Detaljerade rutinbeskrivningar beslutas av VD för Uppsalahem.

Övriga styrande dokument av relevans för uthyrning:

[Uppförandekod gällande mutor och korruption](#)

[Uppsala kommuns policy och riktlinjer mot mutor](#)

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

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, nyförvärvade bostäder, 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 2025:

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