

# RIKTLINJE FÖR UTHYRNING

Fastställd av styrelsen 25 mars 2026.

## 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.

## 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 hyresgästförslag enligt nedan angivna krav för godkännande av ny och befintlig hyresgäst.
- Vid publicering hos Uppsala Bostadsförmedling framgår villkoren för respektive bostad.
- Undantag från regler för uthyrning/förmedling går att läsa om i avsnitt nedan.



**UPPSALAHEM**

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

## 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 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 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. Hyresgäst som är förtroendevald på heltid i någon av studentnationerna eller studentkårerna (Uppsala studentkår, Ekonomernas studentkår, Juridiska föreningen och Teknisk-naturvetenskapliga studentkåren och Farmaceutiska studentkåren) på Uppsala universitet och SLU bedöms likvärdigt som heltidsstudier. Ämbetet ska styrkas genom intyg i form av protokoll eller tjänsteintyg. Hyresgäst som har en reducerad studieförmåga och har ett aktuellt läkarintyg som styrker en lägre studietakt än 30 högskolepoäng per termin bedöms likvärdigt som heltidsstudier.
3. För hyresgäst som har blivit uppsagd från en av Uppsalahems studentbostäder på grund av att studiekravet enligt 4.4 inte uppfyllts, gäller en karenstid på sex (6) månader från det att kontraktet upphört. Under denna period kan hyresgäst inte godkännas för ny studentbostad hos Uppsalahem.

#### **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.

Befintlig 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.

#### **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 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 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.

Uppsalahems styrelse ska årligen fatta beslut om vilka kvarter som ska betraktas som utvecklingsområde och därmed omfattas av särskilda krav för godkännande. Beslutet ska fattas senast tre månader innan årsskiftet för att sedan gälla påföljande kalenderår. Alla nyproducerade bostadskvarter yngre än fem år, kvarter under uppförande som förväntas bli färdiga för uthyrning under det kommande kalenderåret och nyförvärvade fastigheter första året efter tillträdet ska behandlas som utvecklingsområden enligt denna riktlinje. Ett utvecklingsområde kan även vara ett av Uppsalahem särskilt utvalt bostadskvarter utifrån ett segregationsperspektiv (områden med hög koncentration av arbetslöshet och hushåll med låg inkomst). Det kan också vara ett kvarter där särskilda förvaltningsutmaningar finns. Ingen uthyrning till Uppsala kommun, enligt avtal om erbjudande av kvotlägenheter ska ske i dessa bostadskvarter, **se Bilaga 2**.

När beslut fattas om att ett bostadskvarter inte längre ska 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.

#### **4.6 Särskilda krav för godkännande av hyresgäst - maximumhushållsinkomst**

I ett pilotprojekt under 2026–2027 ska trettiosju (37) lägenheter om två till fem rum och kök (2–5 rok), spridda i utvalda områden, hyras ut med tillträdeskrav baserat på maximumhushållsinkomst. Syftet är att motverka boendesegregation genom att underlätta för hushåll med lägre inkomster att konkurrera om bostäder med förhållandevis lägre hyror, i socioekonomiskt starkare områden. Inkomstkravets storlek beror av hur många vuxna respektive barn som hushållet består av.



## 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** respektive **seniorbostad med gemensamhetslokal**.
- kollektiv/gemenskapsboende, där alla boende i huset måste vara aktiva medlemmar, **kollektiva boendeformer, se Bilaga 1**.
- **Coliving**, där hyresgäster har egna rum med wc/dusch och delar gemensamma ytor såsom kök och vardagsrum med andra hyresgäster, **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

Uppsalahem erbjuder ett avtalat antal lägenheter 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.



## 5.7 BoFokus Familj - Lägenheter för barnfamiljer

I ett pilotprojekt under 2025–2026 ska femtio (50) lägenheter om tre till fem rum och kök (3–5 rok) hyras ut till barnfamiljer i syfte att underlätta för målgruppen att få tillgång till ändamålsenliga bostäder.

## 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. I ärenden som rör hushåll med barn ska särskild hänsyn tas till barnets bästa i enlighet med artikel 3 i barnkonventionen. Bedömningen ska beakta barnets behov av trygghet, kontinuitet och stabilitet.

### 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.

## 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.

### **Coliving**

För Colivingbostäder gäller följande:

- personen ska godkännas enligt Uppsalahems uthyrningsriktlinje.
- för att bli godkänd som hyresgäst ska den sökande genomgå en intervju med Uppsalahem, för att säkerställa förståelse för boendeformen.
- den sökande ska acceptera och följa gällande ordningsregler för Coliving.
- hyresavtalet kompletteras med ett serviceavtal som omfattar gemensamma tjänster i boendet som exempelvis städning, möbler, köksutrustning och städartiklar i de gemensamma delarna. För dessa betalar hyresgästen en serviceavgift, utöver grundhyran.

### **Kollektiv**

Uppsalahem har avtal med kollektivet som styr ansvarsfördelning och uthyrning. För att bli godkänd som hyresgäst måste den sökande godkännas både enligt Uppsalahems uthyrningsriktlinje samt enligt kollektivets regler. Uppsalahem har idag avtal med Kollektivhusföreningen Blenda.



## Bilaga 2 - Utvecklingsområden som omfattas av särskilda krav för godkännande av hyresgäst

| Uppsalahem kvarter                | Bostadsområde | Byggår    |
|-----------------------------------|---------------|-----------|
| Brillinge                         | Brillinge     | 2019      |
| Sverre                            | Fålhagen      | 2021      |
| Nya Björngården                   | Gottsunda     | 2025      |
| Valthornet                        | Gottsunda     | 1974      |
| Koret                             | Kapellgården  | 2018      |
| Takryttaren                       | Kapellgården  | 2025–2027 |
| Varpen                            | Kungsängen    | 2018      |
| Gjutformen                        | Luthagen      | 2018      |
| Cementsilon                       | Luthagen      | 2015      |
| Cementgjuteriet och Betongplattan | Luthagen      | 2012–2013 |
| Prosektorn                        | Rosendal      | 2015      |
| Bäckrosen och Daggvidet           | Sala backe    | 2018      |
| Citrinen och Opalen               | Stenhagen     | 2016      |
| Ekoxen och Humlebaggen            | Ultuna        | 2018      |

