

POLICYDOKUMENT– UTHYRNING

Godkänd Uppsalahems styrelse	Signatur 	Datum 2018-12-13	Gäller fr.om. (datum) 2019-01-01
Dokumentägare Benny Enholm, Förvaltningschef		Utarbetat av Benny Enholm	

1. Omfattning

Policy för uthyrning av bostäder inom Uppsalahem AB. Gemensamma regler för bolaget samlas under benämning "Uppsalahem AB". Separata regler specificeras enligt "Uppsalahem" och "Studentstaden".

2. Syfte

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

3. Grundprinciper

- Valet av hyresgäst ska grunda sig på denna policy.
- Uppsalahem AB behandlar alla lika.
- 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 (gäller dock ej hyresgäst i Studentstadens lägenheter).
- Uthyrning sker endast till fysisk person, undantaget: avtal med Uppsala kommun enligt nedan, uthyrning inom Uppsalahem AB vid renovering och tillfällig evakuering, blockuthyrning för särskilda målgrupper enligt nedan, samt uthyrning till exempelvis försäkringsbolag vid fastighetsskada.
- Det är absolut förbjudet för Uppsalahem ABs 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 AB använder Uppsala Bostadsförmedling AB för förmedling av bostäder.
- Uppsalahem AB 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 ny hyresgäst inte uppfyller kraven lämnas ett avslag på sökt bostad.

1. Hyresgästen ska vara fyllda 18 år.
2. Kreditupplysning görs på samtliga nya hyresgäster. Ny hyresgäst får inte ha:
 - fler än en betalningsanmärkning
 - aktuell skuld till Uppsalahem AB eller annan fastighetsägare

- skuld hos Kronofogdemyndigheten
- 3. Hyresgästen ska vid förfrågan kunna visa goda referenser från tidigare egna boenden. Det är inte tillåtet med återkommande sena betalningar, skulder och/eller störningar.
- 4. Den sökande ska kunna styrka uppsägning av nuvarande hyresbostad i Uppsala län

4.2.1 Privat borgen

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

- har fler än en betalningsanmärkning 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:

- Borgensmannen ska ha en årsinkomst som täcker fyra gånger årshyran för den aktuella bostaden, dock lägst 360 000 kr

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

4.3 Krav för godkännande av ny hyresgäst hos Studentstaden

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

1. Hyresgästen ska vara fyllda 18 år
2. Hyresgästen ska vara heltidsstuderande eller doktorerande vid universitet/högskola i Uppsala som är godkända av Universitets- och högskolerådet
3. 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. Kreditupplysning görs på samtliga nya hyresgäster. Ny hyresgäst får inte ha:
 - fler än en betalningsanmärkning
 - aktuell skuld till Uppsalahem AB eller annan fastighetsägare
 - skuld hos Kronofogdemyndigheten
5. Hyresgästen ska vid förfrågan kunna visa goda referenser från tidigare egna boenden. Det är inte tillåtet med återkommande sena betalningar, skulder och/eller störningar.
6. Den sökande ska kunna styrka uppsägning av nuvarande hyresbostad i Uppsala län

4.3.1 Privat borgen

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

- har fler än en betalningsanmärkning och/eller
- har en pågående skuldsanering

4.3.2 Krav på borgensman

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

- Borgensmannen ska ha en årsinkomst som täcker fyra gånger årshyran för den aktuella bostaden, dock lägst 360 000 kr

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

4.4 Krav för godkännande av befintlig hyresgäst

Befintlig hyresgäst som söker annan bostad hos Uppsalahem AB med högre hyra måste ha skött sitt nuvarande boende de senaste 12 månaderna vad gäller betalningar, och skulder. Det är inte tillåtet med mer än ett inkassokrav under det senaste tolv månaderna, och det är inte heller tillåtet att ha en aktuell skuld till Uppsalahem AB.

Befintlig hyresgäst som söker ny bostad hos Uppsalahem AB får inte heller ha fler än en dokumenterad störning de senaste 12 månaderna.

Hyresgäst som flyttar till studentbostad ska även uppfylla studiekraav enligt "4.3 - Krav för godkännande av ny hyresgäst hos Studentstaden".

4.4.1 Privat borgen

Privat borgen kan användas som säkerhet vid byte till bostad med högre hyra (under förutsättning att den sökande uppfyller ovanstående godkännandekriterier i övrigt) när hyresgästen har fler än ett inkassokrav.

4.4.2 Krav på borgensman

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

- Borgensmannen ska ha en årsinkomst som täcker fyra gånger årshyran för den aktuella bostaden, dock lägst 360 000 kr.

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

5. Undantag från regler för uthyrning/förmedling

5.1 Uthyrning till särskilda målgrupper

Principerna för uthyrning och ovanstående godkännandekriterier gäller även när Uppsalahem AB 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 26 år eller yngre vid ansökningstillfället, **ungdomsbostad**
- seniorer som är 55 år eller äldre vid ansökningstillfället, **seniorbostad**
- äldre seniorer som är 70 år eller äldre vid ansökningstillfället, **trygghetsbostad**
- Kollektivhusföreningen Blenda, KHFB, där alla boende i huset måste vara aktiva medlemmar, **kollektivbostad**.

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 AB 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.upsalاهيم.se eller www.studentstaden.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 AB 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 flera avtal mellan Uppsalahem AB och Uppsala kommun. Avtalen mellan Uppsalahem AB och Uppsala Kommun finns på www.upsalahem.se.

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 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 AB för beslut.

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 AB för beslut.

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. Bostadsbyte regleras i JB 12:35 (och 12:32 där det allmänna förbudet för överlåtelse stadgas). En skriftlig ansökan måste alltid lämnas till Uppsalahem AB för beslut.

7. Avsteg från principerna

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

Ny hyresgäst som även är anställd hos Uppsalahem AB, måste få hyresavtalet undertecknat av VD för Uppsalahem AB.

8. Tillämpning av policyn

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

Bilaga 1 – Särskilda tillämpningar

Ungdomsbostäder

Uppsalahem har efter styrelsebeslut fått i uppdrag att öronmärka 20 stycken lägenheter per år ur det befintliga beståndet till ungdomsbostäder. Öronmärkta befintliga bostäder förblir ungdomsbostad fram till dess att annat beslutas. Kriterier som har betydelse vid öronmärkning av nya ungdomsbostäder är:

- Relativt låg hyresnivå
- Goda kommunikationer
- Mindre lägenheter i första hand, men även andra storlekar bör öronmärkas
- Inte lägenheter som anses mer lämpade för andra målgrupper, t ex seniorer
- Om möjligt inte lägenheter i områden med långa kötider
- Vilka övriga hyresgäster som finns i fastigheten ska tas i beaktande för att öka blandningen av hyresgäster i fastigheterna

Kollektivhusföreningen Blenda, KHFB

Alla boende i huset måste vara aktiva medlemmar. Ledig bostad annonseras i första hand inom KHFB. Om ingen av de befintligt boende i föreningen vill flytta till den lediga bostaden, annonseras ledig bostad via Uppsala bostadsförmedling. För att bli godkänd som hyresgäst måste den sökande först godkännas av KHFBs inflyttningsgrupp. Detta gäller samtliga personer över 18 år som ska bo i bostaden. Samma krav ställs på eventuella inneboende som kontraktsinnehavare.

Bilplatser och förråd

Uthyrning av bilplatser och förråd sker via Uppsalahems och Studentstadens webbplatser. Uppsalahems objekt förmedlas i första hand till hyresgäst med längst boendetid i det specifika bostadsområdet. I andra hand förmedlas bilplatser och förråd till hyresgäst med längst boendetid i annat bostadsområde och därefter till externa sökande med "först till kvarn" principen. Studentstadens objekt förmedlas med "först till kvarn" principen.

