



UMEÅ UNIVERSITET

# Handläggningsordning för förmedling av bostäder

Typ av dokument:	Handläggningsordning
Datum:	2023-09-08
Dnr:	FS 1.1-354-23
Beslutad av:	Rektor
Giltighetstid:	2023-09-08 - tills vidare
Område:	Lokaler, IT, Miljö och säkerhet
Ansvarig förvaltningsenhet:	Lokalförsörjningsenheten
Ersätter dokument:	Handläggningsordning för förmedling av bostäder Rektor 16 mars 2021 (FS 1.1-1709-20)



# Innehåll

<b>Handläggningsordning för förmedling av bostäder</b> .....	1
1. Beskrivning .....	1
2. Bakgrund.....	1
3. Bostadsförmedling vid Umeå universitet .....	1
3.1 Grupper som får hyra via Bostadsförmedlingen.....	2
3.2 Avgifter .....	2
3.3 Finansiering.....	3
3.4 Redovisning.....	3
4. Hyresprocessen.....	4
4.1 Registrering och anmälan till bostadskö.....	4
4.1.1 Registrering och anmälan för studenter.....	4
4.1.2 Registrering och anmälan för forskare .....	4
4.2 Lediga hyreslägenheter och studentrum.....	4
4.3 Köhantering, prioritering och urval .....	5
4.3.1 Prioritering studenter .....	5
4.3.2 Prioritering forskare .....	5
4.4 Bostadssökande får ett erbjudande .....	5
4.4.1 Hyresperiod .....	5
4.5 Upprätta andrahandskontrakt .....	6
4.6 Hyra.....	6
4.7 Förändring under boendetiden .....	6
4.8 Skador i studentrum eller lägenhet.....	7



# 1. Beskrivning

Handläggningsordningen syftar till att klargöra den interna hanteringen vid förmedling av bostäder till internationella studenter, forskarstuderande, postdoktorstipendiater, gästforskare och anställda forskare vid Umeå universitet utifrån förordning (SFS 2022:1515) om möjlighet för universitet och högskolor att tillhandahålla bostäder.

# 2. Bakgrund

Umeå universitetet rekryterar internationella forskare, antar internationella studenter och forskarstuderande samt tar emot postdoktorstipendiater och gästforskare, vilket ställer krav på att Umeå universitet i möjligaste mån också kan erbjuda dessa personer bostäder. Målet är att de ska kunna påbörja sitt arbete, sina studier och sitt vardagsliv i Umeå utan den stress det kan innebära att själv behöva leta bostad, och genom detta underlätta internationell rekrytering.

I regeringsbeslutet U2022/03919 ger regeringen statliga universitet och högskolor i uppdrag att tillhandahålla bostäder i enlighet med förordning (SFS 2022:1515) om möjlighet för universitet och högskolor att tillhandahålla bostäder. Enligt 3 § i förordningen (SFS 2022:1515) får ett lärosäte hyra bostäder i syfte att hyra ut i andra hand om

- det råder brist på bostäder i kommunen
- uthyrningen är nödvändig för att säkerställa internationalisering och rörlighet bland forskare
- hyresgästerna omfattas av förordningen (SFS 2022:1515).

För att bedöma om det är brist på bostäder i kommunen ska lärosätet göra en samlad analys av tillgängligt underlag om den lokala bostadsmarknaden från Boverket, länsstyrelsen och kommunen. Lärosätet får även använda annat underlag som behövs för analysen.

Även kommuner utan generell brist på bostäder kan ha brist på en särskild typ av bostäder som påverkar vissa grupper, vilket gör att bostadsmarknaden totalt sett inte fungerar på orten. Dessa omfattas därmed också av regeringens beslut. Bedömningen om det finns en brist på bostäder och behovet av att tillhandahålla bostäder ska avse hela den aktuella hyrestiden och göras innan lärosätet ingår eller förlänger ett avtal om hyra av bostäder.

# 3. Bostadsförmedling vid Umeå universitet

Rektor har inrättat en universitetsgemensam funktion för bostäder vid Umeå universitet. Den inrättade funktionen är organiserat som ett område inom Lokalförsörjningsenheten under namnet Bostadsförmedling. Bostadsförmedlingen är en gemensam funktion som kan användas av alla delar av universitetet och finansieras dels via hyresintäkter, dels via interna avgifter för de institutioner som använder tjänsten.

Bostadsförmedlingens uppdrag är att främja internationell samverkan och rekrytering av internationella studenter och internationell personal samt gästforskare, genom att underlätta för inkommande personer att hitta bostäder. Bostadsförmedlingen hyr ett antal lägenheter och studentrum och ansvarar för hela hyresprocessen.

Bostadsförmedlingen ska även

- skapa samordningsvinster
- tillhandahålla rätt service
- ha nödvändiga kontakter med bostadssökande, institutioner och myndigheter.

Bostadsförmedlingen arbetssätt illustreras i figuren nedan



### 3.1 Grupper som får hyra via Bostadsförmedlingen

Enligt 3§ i förordningen (SFS 2022:1515) kan universitetet hyra bostäder för att sedan hyra ut dem i andra hand till:

- Studenter som genomför en begränsad del av sin utbildning vid högskolan inom ramen för ett utbytesprogram med en utländsk högskola.
- Studenter på grundnivå eller avancerad nivå som är avgiftsskyldiga enligt 5 § förordningen (SFS 2010:543) om anmälningsavgift och studieavgift vid universitet och högskolor.
- Studenter på forskarnivå (doktorander) som påbörjat sina studier de senaste sex månaderna.
- Gästforskare som inte är anställda vid högskolan.
- Anställda vid högskolan som har varit anställda i högst sex månader och i huvudsak arbetar med forskning/konstnärlig forskning samt **har avlagt doktorsexamen högst fem år innan anställningen påbörjas.**

I det fortsatta dokumentet används ordet 'forskare' både till anställda forskare och gästforskare, om inte annat nämns.

### 3.2 Avgifter

Enligt 6 § i förordningen (SFS 2022:1515) ska en högskola ta ut en avgift när den upplåter en bostad. Avgiften ska beräknas så att den bidrar till att täcka verksamhetens kostnader, men får inte vara högre än skäligen hyra enligt 12 kap. 55 § jordabalk (SFS 1970:994).

Principer för hyressättningen av universitetets bostäder beslutas av universitetsdirektören efter att de har utretts i prissättningsrådet. Universitetets hyresnivåer är även förhandlade med hyresgästföreningen vilket innebär att grundhyran följer hyreslagen (12 kap. 55 § jordabalk SFS 1970:994).



Utöver grundhyra och tillägg för möbler och utrustning kan kostnader även tas ut för övriga tjänster (andra nyttigheter) som utgör en självkostnad och är till nytta för hyresgästen.

### 3.3 Finansiering

Enligt 7 § i förordningen (SFS 2022:1515) får universitetet använda anslagsmedel för att ersätta kostnader för att hyra bostäder och andra kostnader för att kunna upplåta dem. Anslagsmedel får dock inte användas om kostnaderna kan täckas av hyresavgifter.

När en institution anmäler en bostadssökande ska den också betala en i förväg bestämd avgift till Bostadsförmedling. Institutionen blir även ansvarig att betala hyresgästens hyra i de fall en hyresgäst blir försenad eller uteblir med sin hyresbetalning.

### 3.4 Redovisning

Enligt 8§ i förordningen (SFS 2022:1515) ställs krav att årsredovisningen visar följande:

- 1) Vilken eller vilka grupper högskolan har beslutat att upplåta lägenheter och studentrum till.
- 2) Antal lägenheter och studentrum som högskolan hyr, och beläggningsgraden för dessa.
- 3) Kostnader och intäkter som hör till högskolans upplåtelse av bostäder.
- 4) Intäkter fördelade på avgifter respektive anslag.
- 5) En prognos för kommande år med motsvarande uppgifter.

Kostnader och intäkter som hör till universitetets uthyrning av bostäder ska särredovisas från övrig verksamhet. Det sker genom att Bostadsförmedlings verksamhet redovisas på en egen organisationsenhet.

Vid inhyrning av bostäder ska ett lärosäte enligt artikel 4 i kommissionens beslut 2012/21/EU, dokumentera beslut om att tillhandahålla bostäder. Handlingarna ska innehålla:

- 1) Ingångna hyresavtal om hyra av bostäder.
- 2) En analys av bostadsmarknaden i den aktuella kommunen och lärosätets bedömning att det kommer att finnas brist på bostäder i kommunen under hela hyrestiden. Analysen ska även visa vilka underlag lärosätet har använt i sin analys.
- 3) Uppgift om vilka grupper lärosätet har beslutat att upplåta bostäder till, och en redogörelse för lärosätets bedömning att det är nödvändigt att tillhandahålla bostäder till dessa grupper för att säkerställa internationaliseringen vid lärosätet eller rörligheten bland forskare.
- 4) Uppgift om att uppdraget att tillhandahålla bostäder utgör en tjänst av allmänt ekonomiskt intresse enligt kommissionens beslut 2012/21/EU samt hänvisning till beslutet.

Hyresavtal och uppgifter ska bevaras i tio år från det att hyresavtalen upphör att gälla.

## 4. Hyresprocessen

### 4.1 Registrering och anmälan till bostadskö

För att kunna anmäla intresse för en ledig bostad måste den bostadssökande vara registrerad i universitetets bostadsadministrativa system och anmäld till bostadskön. Hur det går till skiljer sig åt mellan studenter och forskare.

#### 4.1.1 Registrering och anmälan för studenter

Studenter registrerar och anmäler sig själva i systemet, och måste inkludera sitt antagningsbesked.

Studenter får information om Bostadsförmedlingen i sitt antagningsbesked, och kan därmed registrera sig från och med dagen de fått sitt antagningsbesked. Avgiftsbetalande studenter får information om boende och kan registrera sig först efter att de betalat sin studieavgift.

#### 4.1.2 Registrering och anmälan för forskare

Det är den mottagande institutionen som gör anmälan till bostadskön för gästforskare, anställda forskare och studenter på forskarnivå. Mer information om hur anmälan går till finns att läsa på intranätet Aurora.

När institutionen har gjort en anmälan till Bostadsförmedling, ställs den bostadssökande i bostadskön och börjar samla kö-poäng.

I anmälan till Bostadsförmedling ska ett antal uppgifter om den bostadssökande anges, liksom en kontaktperson på institutionen. Institutionen ansvarar för att hålla anmälan aktuell och uppdaterad om förutsättningarna ändras för den bostadssökande.

### 4.2 Lediga hyreslägenheter och studentrum

Den bostadssökande hittar lediga lägenheter och studentrum i universitetets bostadsadministrativa system. Alla lediga lägenheter och studentrum presenteras med en beskrivande text om vad som ingår i boendet, månadshyra, bilder på boendet samt även en karta över var boendet är beläget.

Den bostadssökande anmäler själv intresse till det boende som överensstämmer med personens önskemål och kriterier och kan även prenumerera på erbjudanden som avser det önskade området. Den bostadssökande kan anmäla intresse till flera olika boenden och därmed öka sina möjligheter att få erbjudande om boende.

Alla hyresobjekt inom Bostadsförmedlingen är uppdelade i två köer, en för studenter och en för gästforskare. Studenterna kan endast hyra studentrum och gästforskare kan hyra lägenheter i storlekarna 1–4 rum och kök.

Bostadsförmedlingens mål är att alla bostäder som hyrs ut ska vara möblerade och inflyttningsklara när hyresgästen får tillgång. Umeå universitets bostäder är utrustade i olika omfattning när det gäller möblering och annan utrustning. Komplettering av möbler och



utrustningen anpassas av Bostadsförmedlingen utifrån hur bostaden är utrustad vid inhyrning från fastighetsägaren.

## 4.3 Köhantering, prioritering och urval

De sökande tar plats i bostadskön när de registrerats i systemet och anmält sig i kön. Efter det får personen 1 poäng för varje dag hen är med i kön.

I de fall då flera personer anmäler intresse för samma boende, rangordnas de sökande utifrån sina kö-poäng, med några undantag som beskrivs i de följande avsnitten.

### 4.3.1 Prioritering studenter

Här praktiseras först-till-kvarn-principen eftersom antagningsbeskeden skickas till olika grupper av studenter i olika omgångar. För att kunna få ett kontrakt måste studenten ha laddat upp sitt antagningsbesked.

Vilken plats en person får i kön på ett visst objekt beror på hur många kö-poäng personen har och hur många andra som visat intresse för samma objekt. Om få personer har ställt sig i kön på ett studentrum, förbättras möjligheterna att få ett erbjudande.

### 4.3.2 Prioritering forskare

Bostadssökande med medföljande barn har alltid förtur. Antal kö-poäng styr sedan vilken plats personen får i kön vid intresseanmälan till en särskild lägenhet.

Om flera bostadssökande har samma kö-poäng och anmäler intresse till samma lägenhet gäller följande prioriteringsordning:

Postdoktor  
Doktorand

Prioritetsordningen kan förbigås av universitetsdirektör, efter anhållan från dekan eller motsvarande.

## 4.4 Bostadssökande får ett erbjudande

I erbjudandet som skickas till den bostadssökande finns hyresobjektets adress samt kontraktsdatum. Bostadssökanden har ett antal dygn på sig att ta ställning till erbjudandet. Tackar personen ja till erbjudandet upprättas ett andrahandshyreskontrakt och den bostadssökande har då 7 dagar på sig att signera kontraktet.

Tackar personen nej till erbjudandet går samma erbjudande vidare till nästa sökande i kön. Den sökande behåller sina kö-poäng även om hen tackar nej till ett erbjudande.

### 4.4.1 Hyresperiod

Umeå universitet har beslutat att begränsa hyrestiden för de olika målgrupperna för att öka tillgängligheten på bostäder.



Utbytesstudenter får boende i en termin och kan förlänga med maximalt ytterligare en termin. Avgiftsbetalande studenter får hyra boende två terminer utan möjlighet till förlängning. Forskare erbjuds andrahandskontrakt med en maximal hyrestid för två år.

Bostadssökande i behov av boende för en längre period uppmanas ställa sig i bostadskö hos extern part så snart som möjligt för att få tillgång till annat boende innan hyresperiodens slut.

En person som har fått kontrakt och bor i en av Bostadsförmedlingens bostäder kan inte byta boende under hyresperioden, om det inte finns särskilda skäl. Det är inte heller tillåtet att överlåta sitt andrahandskontrakt.

Det är möjligt att avsluta sitt hyreskontrakt tidigare än avtalat med beaktning till uppsägningstid i kontraktet.

## 4.5 Upprätta andrahandskontrakt

Bostadsförmedling vid Umeå universitet är förstahandshyresgäst till alla inhyrda bostäder. Ett andrahandskontrakt tecknas mellan Bostadsförmedling och hyresgästen, som undertecknas av båda parter.

Kontraktet visar start- och slutdatum, hyresbelopp, specificerade tillkommande kostnader och särskilda villkor. Kontraktet skickas till den bostadssökande med e-post för digital signering tillsammans med ett välkomstmeddelande med praktisk information om boendet och hyresbetalning.

Tackar en person ja till ett erbjudande om boende sker en nollställning av personens insamlade köpoäng.

## 4.6 Hyra

Månadshyran betalas i förskott, via en hyresfaktura som skickas ut en gång i månaden av Bostadsförmedlingen. Utskicken görs direkt från ekonomisystemet Raindance.

Om en hyresgäst inte betalar hyran och inte heller hör sammar påminnelser, kan Bostadsförmedlingen säga upp hyreskontraktet i förtid. I dessa fall kontaktas International Office eller berörd institution samt jurist för utredning.

## 4.7 Förändring under boendetiden

Eventuella önskade förändringar när det gäller tid för utflyttning, byte eller förlängningar av kontrakt ska anmälas skriftligt till Bostadsförmedling senast tre månader innan förändringar önskas träda i kraft. Detta för att skapa goda förutsättningar för god planering och tillgång till bostäder.

I de fall en utbytesstudent på masternivå skulle behöva ett större boende på grund av sin familjesituation försöker Bostadsförmedling byta boende för denne från studentrum till lägenhet. Det större boendet bekostas av studenten.





## 4.8 Skador i studentrum eller lägenhet

Skador som uppstår i bostäder som hyrs ut av Bostadsförmedlingen ska bekostas av hyresgästen enligt de villkor som anges i kontraktet. Om skador upptäcks först efter att hyresgästen flyttat ut och lämnat Sverige, ansvarar institutionen för att ersätta eventuella kostnader om det gäller en medarbetare. Om det gäller en utbytesstudent kontaktas hemuniversitetet.