

Branschrekommendationer för kö- och hyresvillkor vid uthyrning av studentbostäder.

Intro

Studentbostadsföretagen är branschorganisationen för de som äger, utvecklar, förvaltar och/eller förmedlar studentbostäder i Sverige. Syftet med branschrekommendationerna för kö- och hyresvillkor vid uthyrning av studentbostäder är att skapa en gemensam grund för både nya och befintliga studentbostadsaktörer att förhålla sig till.

Att det är rekommendationer innebär att det är något för medlemsföretagen att frivilligt luta sig mot eller ta delar ur och applicera i det egna företaget. Det finns lika många lokala variationer som det finns medlemsföretag och naturligt kommer avsteg från rekommendationerna att göras.

De första branschrekommendationerna antogs 2009 och reviderades under 2018.

Definitioner

För att skapa en enhetlig tolkning definieras här några av de begrepp som förekommer i rekommendationerna.

Studentbostadsföretagens definition av studentbostad:

En studentbostad är en bostadslägenhet för person inskriven vid studiemedelsberättigande eftergymnasial utbildning. Studentbostaden skall upplåtas med hyresrätt och på villkor om begränsad besittningsrätt, vilken är kopplad till hyresgästens fortsatta studier.

Annan tillämpning av definitionen kan förekomma lokalt och bestäms av respektive studentbostadsförvaltare.

Rekommendationer

1. Bostadskö

- Det är möjligt att ställa sig i kö till studentbostad från det år man fyller 17 och till max 50 år.
- För att kunna söka studentbostad ska man vara max 50 år.
- För att behålla sin plats i kö/sina köpoäng behöver anmälan aktiveras var sjätte (6) månad.
- Köplats/poäng som använts för bindande bokning av bostad är förbrukad.
- Köplatsen är personlig och kan inte överlåtas.

Kommentar:

Den övre åldersgränsen baseras på CSN:s högsta ålder för möjlighet till studiebidrag, minus sex år som är den maxtid som gäller för boende i studentbostad och möjlighet till bidrag och lån från CSN.

Formerna för en bindande bokning anges inte i bestämmelsen utan varierar mellan bostadsföretagen.

2. Bostadsförtur

- Generell förtur kan ges nyantagna studenter bosatta utanför pendlingsavstånd från studieorten.
- Särskild förtur kan beviljas efter individuell prövning, med förbehållet att:
 - aktiva studier bedrivs
 - den är kopplad till ett bestående behov för att klara av studier
 - den är kopplad till bostadssökande och inte närstående/anhörig.

Kommentar:

På grund av att förutsättningarna ser så olika ut i landet definierar studentbostadsföretaget pendlingsavstånd till den enskilda studieorten.

3. StudiekraV

- StudiekraVet är uppfyllt av hyresgäst med ett studieresultat på studieorten som motsvarar lägst 75 procent godkända heltidsstudier per termin. Motsvarande kraV för doktorander är en aktivitetsgrad om lägst 50 procent per termin.
- Studiekontroller ska genomföras minst en gång per år för att säkerställa att hyresgästerna är studenter.

Kommentar:

StudiekraVen styrks genom ett LADOK-utdrag eller annat intyg från lärosätet. Uppnås inte angivna aktivitetsnivåer kan detta leda till att hyresgästen sägs upp. För detta har hyresvärden stöd i hyresrättslig praxis.

4. Villkor för avtalets ingående

- För att ingå hyresavtal ska hyresgästen vara antagen eller registrerad enligt studiekraven.
-

5. Dispens från studiekraV

- Ansökan om dispens vid uteblivet studiekraV ska medges hyresgäst med maximalt sex (6) månader under hyresförhållandet förutsatt att:
 - tidpunkten för dispensen inte sammanfaller med hyresförhållandets början eller slut
 - hyresgästens avsikt är att herefter åter uppfylla studiekraVet
 - hyresgästen uppfyller studiekraV såväl före som efter perioden.
- Vid styrkta medicinska skäl medges dispens från studiekraVet i ytterligare 12 månader, med möjlighet till en förlängning med ytterligare 12 månader (totalt 24 månader).
- Övriga dispensärenden prövas individuellt.

Kommentar:

För att kunna tillämpa rekommendationen om dispens från studiekraVet måste det enskilda företaget definiera vad man anser utgör hyresförhållandets början. De inledande sex månaderna behöver inte vara sammanhängande.

6. Andrahandsuthyrning

- Ansökan om andrahandsuthyrning kan beviljas om hyresgästens avsikt är att flytta tillbaka, att hyresgästen har giltiga skäl samt att andrahandshyresgästen uppfyller studiekraVet.
-

7. Boendespärr

- Hyresförhållandet är maximerat till sex (6) år per hyresgäst.
- Förlängning kan beviljas med maximalt fyra (4) år för doktorandstudier.
- Tid för beviljad dispens räknas in i hyresförhållandets längd.

Kommentar:

Vad gäller den maximala hyreslängden är den baserad på antalet år med heltidsstudier som beviljas av CSN. För hyresgäst som övergår till doktorandstudier kan senareläggning av boendespärr beviljas med maximalt fyra år för dessa studier. Hyresförhållandets maximala längd kan således uppgå till tio år. Har grundstudier bedrivits under kortare tid än sex år, minskar hyresförhållandets maximala längd i motsvarande mån. Möjlighet till ytterligare förlängning saknas.
