

UTHYRNINGSREGLER

Det här gäller för dig som
vill hyra eller hyr lägenhet
av Kopparstaden.

Uppdaterad 2016-02-01



Välkommen att söka och hyra lägenhet hos oss på Kopparstaden.

Vi hoppas att du ska hitta rätt boende hos oss. Om du har några frågor är du alltid välkommen att kontakta vår Marknadsavdelning. Det finns ett antal grundkrav som du måste uppfylla för att stå i vår bostadskö och få hyra en bostad hos oss. Grundkraven ändrades den 1 februari 2016 för att bättre möta behovet hos sökande som det ser ut idag.

Uthyrningsreglerna gäller inte för våra studentlägenheter.



1. UTHYRNINGSPOLICY	4
2. VÅRA GRUNDKRAV I KORTHET	5
3. VÅR KÖ	6
3.1 Registrera dig och börja samla poäng.....	6
3.2 Köpoäng.....	6
3.3 Aktivitetskrav.....	7
4. ATT SÖKA LÄGENHET	7
4.1 Sök ledigt.....	7
4.2 Visning.....	9
4.3 Tilldelning.....	8
5. VÅRA GRUNDKRAV I DETALJ	10
5.1 Du ska vara myndig.....	10
5.2 Du ska ha svenskt personnummer.....	10
5.3 Du ska uppfylla Kopparstadens krav på inkomst.....	10
5.3.1 Godkända inkomster och bidrag.....	11
5.4 Du ska uppfylla Kopparstadens krav gällande skulder och betalningsanmärkningar.....	11
5.5 Du som avtalsinnehavare ska bo och vara folkbokförd i lägenheten.....	12
5.6 Du ska ha en gällande hemförsäkring.....	12
5.7 Du kan enbart ha ett (1) hyresavtal hos Kopparstaden.....	12
5.8 Du ska ha skött din relation med Kopparstaden de senaste 2 åren.....	12
5.9 Du ska uppvisa goda referenser från tidigare hyresvärd.....	12
6. HYRESAVTALET	13
6.1 Om ni är två som ska stå på hyresavtalet.....	13
6.2 Skrivs in på befintligt hyresavtal.....	13
7. FÖRTURER	14
8. NÄR DU HAR ETT HYRESAVTAL	14
8.1 Andrahandsuthyrning.....	14
8.2 Byte av lägenhet – Direktbyte.....	15
8.3 Överlåtelse.....	16
9. UPPSÄGNING AV HYRESAVTAL	17
10. BESIKTNINGAR	18
10.1 Avflyttningsbesiktning.....	18
10.2 Städbesiktning.....	18
10.3 Omflyttningsbesiktning.....	18



Uthyrningspolicy

Hos Kopparstaden ska alla känna sig välkomna att hyra sin bostad.
Uthyrningen ska präglas av transparens, tydlighet och alla människors lika värde.

Grunden i vår förmedling av lägenheter är att den som stått längst i kö får erbjudande först. Därtill ska uthyrningen göras på ett sådant sätt så att inte vårt uppdrag, företagets ekonomi eller tryggheten i våra bostadsområden äventyras. Därför ställer vi ett antal grundkrav om ekonomi, referenser och uppsåt med avtalet.

Alla som är 16 år eller äldre har rätt att stå i kö. Enda kravet är att man lämnar korrekta uppgifter och att man aktiverar sig i kön minst en gång var tolfte månad.

Därutöver erbjuder vi förtur när synnerliga skäl föreligger som ligger i vårt allmännyttiga uppdrag. Förturerna medges i samverkan med kommunen, förutom näringslivsförtur som hanteras av Kopparstaden. För att inte äventyra förtroendet för vårt kösystem ska antalet lägenheter förmedlade genom förtur inte överstiga 10 % av de förmedlade antalet lägenheter sett som ett snitt över året. Ska andelen lägenheter som förmedlas genom förtur öka, är det en fråga för styrelsen.

Rutinerna kring uthyrningsprocessen utformas av ledningen men delges styrelsen för kännedom.

Antagen av Kopparstadens styrelse den 21/12 2015

Kim Söderström
Ordförande



2. Våra grundkrav i korthet

All uthyrning av Kopparstadens vanliga lägenheter, lokaler och p-platser följer god sed på hyresmarknaden samt;

- **DISKRIMINERINGSLAGEN** (2008:567) (förbud att särbehandla pga. kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionshinder, sexuell läggning eller ålder)
- **PUL** – Personuppgiftslagen (reglerar hur juridiska och fysiska personer får hantera personuppgifter och tar framförallt sikte på databehandling)
- **KOPPARSTADENS UTHYRNINGSPOLICY**

Våra lägenheter förmedlas, i huvudsak, till den som har flest köpoäng. För att bli erbjuden ett hyresavtal ska du uppfylla våra grundkrav.

Grundkrav

- 1 Du ska vara myndig
- 2 Du ska ha svenskt personnummer
- 3 Du ska uppfylla Kopparstadens krav på inkomst
- 4 Du ska uppfylla Kopparstadens krav gällande skulder och betalningsanmärkningar
- 5 Du som avtalsinnehavare ska bo och vara folkbokförd i lägenheten
- 6 Du ska ha en gällande hemförsäkring
- 7 Du kan enbart ha ett (1) hyresavtal hos Kopparstaden
- 8 Du ska ha skött din relation med Kopparstaden de senaste 2 åren
- 9 Du ska uppvisa goda referenser från tidigare hyresvärd

Uppfyller du inte grundkraven eller har rätt till någon förtur kan du inte få ett hyresavtal hos Kopparstaden.



3. Vår kö

3.1 Registrera dig och börja samla poäng

För att kunna söka lägenhet hos Kopparstaden måste du *registrera dig* som bostadssökande i Kopparstadens bostadskö. Du måste ha ett svenskt personnummer för att kunna registrera dig i bostadskön via vår webbplats www.kopparstaden.se. Har du ingen dator är du välkommen att ringa vår Marknadsavdelning eller besöka vår Bobutik. Kopparstaden kommunicerar i huvudsak till alla bostadssökande via e-post och telefon. Det åligger därför dig som sökande att upprätthålla korrekta kontaktuppgifter i din profil på Mina sidor.

Har du inte ett svenskt personnummer ber vi dig kontakta vår Marknadsavdelning eller besöka vår Bobutik för att få hjälp med registreringen. Företag och organisationer kan inte stå i bostadskö. För företag finns istället speciella företagslägenheter.

Du kan registrera dig i följande bostadsköer:

VANLIGA LÄGENHETER: Du kan registrera dig från den dag du fyller 16 år och söka bostad när du fyllt 18 år.

+55-BOENDE (TIDIGARE SENIORBOENDE): Du kan registrera dig i kön för +55-boende från den dagen du fyller 53 år och söka bostad när du fyllt 55 år.

TRYGGHETSBOENDE: Du kan registrera dig i kön för Trygghetsboende från den dagen du fyller 68 år och söka bostad när du fyllt 70 år.

STUDENTLÄGENHET: Om du ska studera på Högskolan Dalarna och söker studentlägenhet ska du registrera dig på www.kopparstaden.se/student. Studenter utan svenskt personnummer fyller i formuläret som finns på www.kopparstaden.se/student/sok-ledigt/international-student. För studentlägenheter gäller andra uthyrningsrutiner än de som beskrivs i detta dokument. Läs mer på www.kopparstaden.se/student.

3.2 Köpoäng

Du får 1,5 poäng/dag från den dag du anmäler dig som bostadssökande och det finns inga andra sätt att skaffa sig fler poäng. Poängen är personliga och kan inte överlåtas eller läggas ihop med någon annans poäng för att få ett större saldo. Till exempel kan inte förälders/vårdnadshavares köpoäng överlåtas till dennes barn.

Det finns två undantag för när köpoäng kan överlåtas:

- Vid dödsfall kan köpoäng överlåtas till make, maka, registrerad partner eller någon du varit varaktigt sammanboende med i tre år under äktenskapslika former.
- Köpoäng kan också överlåtas om make, maka, registrerad partner eller någon du varit varaktigt sammanboende med i tre år under äktenskapslika former, permanent flyttar till Vård- och omsorgsboende.

Kontroll sker i båda fallen mot folkbokföringen och kvarstående part måste ansöka om övertagande av köpoäng inom två år från dödsfallet/flytt till Vård- och omsorgsboende. Intyg lämnas till vår Marknadsavdelning i Bobutiken.



KÖPOÄNG NOLLSTÄLLS VID TILLDELNING AV LÄGENHET

Dina köpoäng nollställs alltid i den bostadskö som du tilldelats lägenhet i. Det här gäller även vid Direktbyte (inte vid överlåtelse eftersom du då redan bor i bostaden, läs mer under Överlåtelse). Köpoängen nollställs när vi skriver ut avtalet efter det att du tackat ja, muntligt eller skriftligt, till ett erbjudet hyresavtal. För att återigen ställa dig i Kopparstadens bostadskö och samla köpoäng måste du återaktivera dig i kön på Mina sidor. I de undantagsfall, där vi godkänt medhyrare, nollställs även poängen för den som är medhyrare.

3.3 Aktivitetskrav

För att behålla dina köpoäng måste du vara **aktiv** i Kopparstadens bostadskö. För att **behålla dina köpoäng** måste du minst en gång var tolfte månad logga in på Mina sidor. Gör du inte detta kommer dina köpoäng att nollställas och de kan inte återställas. Kopparstaden skickar ut påminnelser till din angivna e-postadress eller den bostadsadress du har registrerat på Mina sidor. Det är ditt ansvar att kontrollera att dina kontaktuppgifter på Mina sidor stämmer.

4. Att söka lägenhet

Alla Kopparstadens lägenheter hyrs ut via vår hemsida www.kopparstaden.se. Undantag gäller för nyproducerade lägenheter som kan marknadsföras och hyras ut på annat sätt. Aktuell information om nyproducerade lägenheter hittar du på vår hemsida.

Kopparstaden erbjuder fyra bostadsköer; lägenhet, studentlägenhet, +55-lägenhet och Trygghetsboende. För att hyra företagslägenhet behöver du kontakta vår Marknadsavdelning.

För gymnasieelever gäller att föräldrarna söker och tecknar hyresavtal. Gäller endast då föräldrahemmet ligger utanför pendlingsavstånd (cirka 10 mil). Hyresavtalet är tidsbestämt och gäller endast under studietiden.

4.1 Sök ledigt

Uthyrningsförfarande med köpoäng:

MARKNADSPLATS TORGET

Lägenheterna publiceras i *6 dagar* på vår hemsida.

Kopparstadens lägenheter som publiceras på Marknadsplats Torget erbjuds alltid till den med flest köpoäng av de som gjort intresseanmälan.

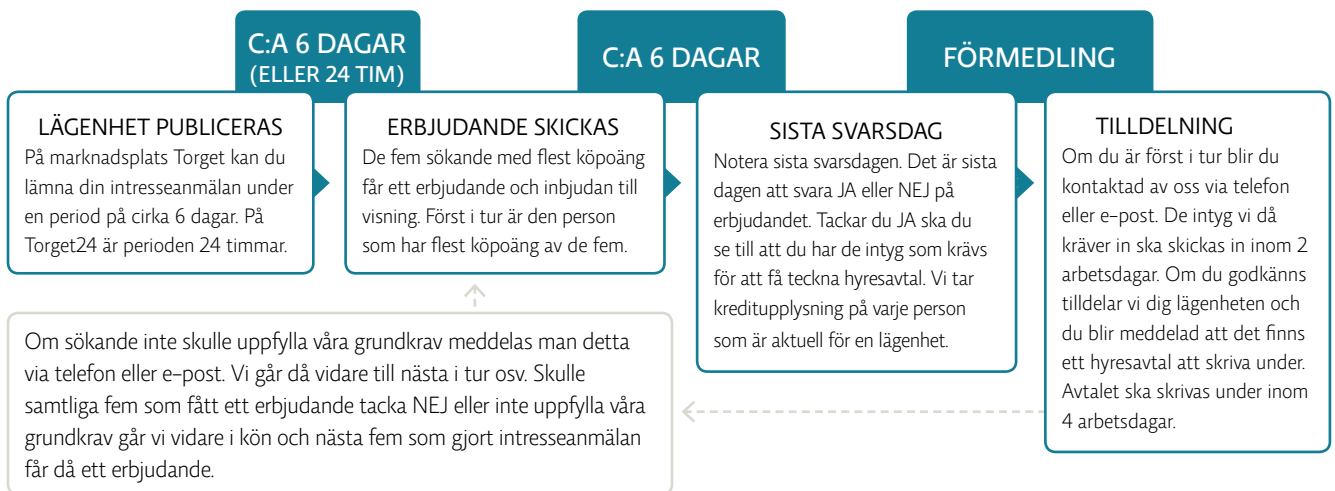
Du kan som sökande ha **max 5 pågående intresseanmälningar**. Om du får ett erbjudande måste du, innan svarstiden gått ut, svara JA eller NEJ på Mina sidor, via e-post eller per telefon. Låter du bli att svara på ett erbjudande räknas ditt svar som EJ SVAR och efter tre EJ SVAR spärras du från att göra ytterligare intresseanmälningar och måste kontakta vår Marknadsavdelning.



På Sök ledigt redovisas, i realtid, hur många som har sökt de olika lägenheterna samt hur många köpoäng den person har som är på plats fem, så att du som sökande ska få en uppfattning om din möjlighet att hyra den aktuella lägenheten. Observera att antalet köpoäng som krävs för att bli en av de fem som får lägenhetserbjudande förändras om fler med högre antal köpoäng anmäler sig innan svarsdatumet gått ut.

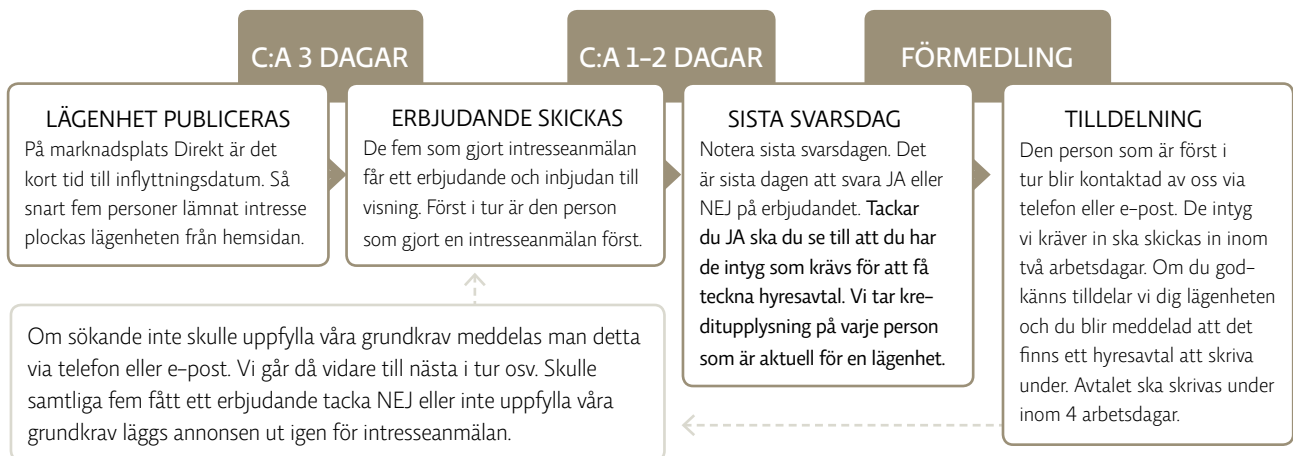
MARKNADSPLATS TORGET 24

Attraktiva lägenheter med kort tid till inflyttning erbjuds alltid till den med flest köpoäng av de som gjort intresseanmälan. På Torget24 är tiden som du kan göra din intresseanmälan är 24 timmar. Det är viktigt att du, **redan innan du anmäler dig på dessa lägenheter**, har tagit ställning till om du klarar av eventuellt dubbla hyror som den snabba inflyttningen kan innebära.



MARKNADSPLATS DIREKT

På dessa lägenheter gör du en intresseanmälan och lägenheterna erbjuds enligt "först-till-kvarn-principen". Det är alltid **snabb inflyttning** på de lägenheter som hyrs ut på Direkt. Det är därför viktigt att du, **redan innan du anmäler dig på dessa lägenheter**, har tagit beslut om du klarar av eventuella dubbla hyror som den snabba inflyttningen kan innebära.



4.2 Visning

Om du är en av de som får ett erbjudande får du information om att gå på visning av lägenheten. Antingen visas lägenheten av nuvarande hyresgäst eller av Kopparstaden. Information om detta hittar du i det erbjudande som du fått via e-post eller brev beroende på vilka inställningar du valt för kontaktsätt på Mina sidor. Det är ditt ansvar att kontakta angiven kontaktperson och boka tid för visning. Hyresgästen måste vara behjälplig med att visa lägenheten. Du måste tacka **JA** eller **NEJ** på erbjudandet innan sista svarsdagen som anges, vilket normalt är 6 dagar efter det att erbjudandet skickats ut. Svarar du inte alls räknas ditt svar som **EJ SVAR** och svarar du inte på tre erbjudanden spärras du från att göra ytterligare intressanmälningar. Du måste då kontakta vår Marknadsavdelning.

VIKTIGT ATT VETA OM DET ÄR KOPPARSTADEN SOM VISAR LÄGENHETEN

Är det Kopparstaden som visar lägenheten blir du erbjuden visning till ett bestämt datum och då måste du via mejl eller telefon, minst 2 timmar innan visningen, anmäla om du eller ditt ombud kommer på visningen. Om du eller ditt ombud inte kommer på en visning du anmält dig på spärras du i bostadskön i tre (3) månader.

4.3 Tildelning

Den person med flest köpoäng och som uppfyller Kopparstadens grundkrav tilldelas lägenheten. Har du blivit erbjuden lägenheten måste du inom 2 arbetsdagar kunna styrka att du har en inkomst som uppfyller Kopparstadens inkomstkrav.

Kan du inte styrka detta vid överenskommen tid erbjuds lägenheten till nästa person i turordningen.



5. Våra grundkrav i detalj

5.1 Du ska vara myndig

För att få ett hyresavtal ska du ha fyllt 18 år.

5.2 Du ska ha svenskt personnummer

För att söka lägenhet och skriva avtal måste du ha ett svenskt personnummer. Du kan ställa dig i bostadskö även om du inte har ett svenskt personnummer men du kan inte söka lägenhet eller få ett hyresavtal. Kontakta vår Marknadsavdelning om du vill ställa dig i kö och inte har svenskt personnummer. Så snart du fått svenskt personnummer besöker du Kopparstadens Bobutik och visar upp ditt svenska id-kort så att du kan börja söka lägenhet.

5.3 Du ska uppfylla Kopparstadens krav på inkomst

Du ska skriftligen inkomma med intyg om **nettoinkomst** som är minst **hyran + normalbelopp/månad**. Nettoinkomsten ska sträcka sig minst 6 månader efter avtalsdatum.

NORMALBELOPP

Normalbelopp är det belopp som Kronofogden beslutat om att man ska ha kvar efter att hyran är betald och som ska täcka dina vanliga levnadskostnader.

För 2016 är normalbeloppet:

- 4 679 kronor för en ensamstående vuxen
- 7 729 kronor för sammanlevande makar eller sambor
- 2 482 kronor för barn till och med 6 år
- 2 857 kronor för barn 7 år eller äldre

Några räkneexempel:

- **1 vuxen** som vill hyra en lägenhet för 5.000:-/månad behöver uppvisa inkomst och bidrag för totalt 9.675:-/månad efter skatt (netto).
- **2 vuxna med 2 barn** över 7 år som vill hyra en lägenhet för 9.000:-/månad behöver uppvisa inkomst och bidrag för totalt 22.443:- efter skatt (netto).
- **En ensamstående med 2 barn** (4 och 8 år) som vill hyra en lägenhet för 7.000:-/månad behöver uppvisa inkomst och bidrag för totalt 17.018:-/månad efter skatt.

ÄR DU REDAN HYRESGÄST HOS KOPPARSTADEN?

Vid byte till dyrare lägenhet ska du inkomma med intyg på din inkomst, inte ha några anmärkningar (upprepade störningar eller sen inbetalning av hyran de senaste 6 månaderna) hos oss samt få en godkänd omflyttningsbesiktning. Vid byte till billigare lägenhet gäller ovanstående men du behöver inte lämna intyg på din inkomst.



5.3.1 Godkända inkomster och bidrag

Nedanstående inkomster är godkända för att skriva hyresavtal med Kopparstaden. Dessa ska skriftligen styrkas och vi kan komma att begära in lönespecifikationer och/eller utbetalningsavier eller beslut en (1) månad retroaktivt.

Med **nettoinkomst** menar vi försörjning, **efter skatt**, i minst 6 månader efter avtalsdatum genom;

- **TILLSVIDAREANSTÄLLNING**
- **ANNAN TYP AV ANSTÄLLNING** – Visstidsanställning/vikariat/tillfälligt arbete/provanställning/projektanställning
- **A-KASSA** – Minst 180 dagar kvar att få ut a-kassa
- **AKTIVITETSERSÄTTNING ELLER SJUKERSÄTTNING (förtidspension)**
- **PENSION ELLER ÄLDREFÖRSÖRJNINGSTÖD**
- **ÖVRIGA ERSÄTTNINGAR** – Graviditetsersättning, sjukersättning och handikappersättning
- **KAPITALINKOMST** – Räntor eller avkastning på eget kapital räknas som inkomst (ej likvida medel på bankkonto).

Godtagbara bidrag;

- **BOSTADSTILLÄGG** – För pensionärer
- **BOSTADSBIDRAG OCH UNDERHÅLLSSTÖD** – För ensamstående föräldrar och ungdomar under 29 år.
- **STUDIELÅN OCH STUDIEBIDRAG** – För Högskolestudenter
- **BARNBIDRAG** – För hemmavarande barn upp till 16 år
- **FÖRSÖRJNINGSTÖD ELLER ETABLERINGSERSÄTTNING** – Styrkt av Falu kommun

5.4 Du ska uppfylla Kopparstadens krav gällande skulder och betalningsanmärkningar

Kopparstaden tar kreditupplysning på alla som blir aktuella för ett hyressavtal på lägenhet.

- Du får inte ha någon skuld till Kopparstaden eller annan hyresvärd.
- Du får inte ha någon oreglerad skuld eller betalningsanmärkning från de senaste 12 månaderna.
Om du har reglerat en skuld hos Kronofogden ska kvitto på inbetalning visas upp *innan* du tackar ja på ett lägenhetserbjudande.

Om du som bostadssökande har skulder och/eller betalningsanmärkningar äldre än 12 månader sker en individuell prövning. Vid denna prövning beaktas särskilt antalet betalningsanmärkningar, ålder på dessa, storlek på skulden samt om skulden är betald. Har du påbörjat en avbetalningsplan (skuldsanering) och bor hos oss, har du bara möjlighet att hyra en billigare lägenhet.



5.5 Du som avtalsinnehavare ska bo och vara folkbokförd i lägenheten

Den som står på hyresavtalet ska bo och vara folkbokförd i lägenheten. För gymnasieelever där föräldrar står på avtalet görs särskild prövning.

5.6 Du ska ha en gällande hemförsäkring

Från och med avtalsdatum ska du ha en gällande hemförsäkring.

5.7 Du kan enbart ha ett (1) hyresavtal för lägenhet hos Kopparstaden

För att få ett nytt lägenhetsavtal hos Kopparstaden ska alla tidigare lägenhetsavtal sägas upp.

5.8 Du ska ha skött din relation med Kopparstaden de senaste 2 åren

Om du har misskött din relation med Kopparstaden under de två senaste åren nekas du att skriva avtal. **Vid misskött relation spärras du dessutom från att göra intresseanmälningar på Kopparstadens lägenheter under två års tid.**

Med misskött relation räknas:

- olovlig andrahandsuthyrning
- allvarliga störningar mot andra hyresgäster
- vanvård av lägenhet
- hot eller våld mot Kopparstadens personal som lett till polisanmälan
- verkställd avhysning
- övergiven lägenhet
- osant intygande

5.9 Du ska uppvisa goda referenser från tidigare hyresvärd

När du är aktuell för att skriva avtal ska du inkomma med goda referenser från tidigare hyresvärd. Är du redan hyresgäst hos Kopparstaden gör vi intern kontroll av hyresinbetalningar och skötsel.



6. Hyresavtalet

Från det att Kopparstaden har kontaktat dig via telefon eller mejl om att du tilldelats lägenheten, har du **4 arbetsdagar** på dig att skriva under hyresavtalet. Det är ditt ansvar att vara tillgänglig när du tackat ja till en lägenhet. Undantag gäller endast om du i förväg meddelat Kopparstadens marknadsavdelning att det inte är möjligt på grund av speciella omständigheter. Kopparstaden har rätt att annullera avtalet och erbjuda lägenheten till nästa i kön om du inte skrivit under hyresavtal inom överenskommen tid.

Skulle du som tackat ja ångra dig och du inte har undertecknat avtalet så annulleras det. Har vi skrivit ut avtalet har dina köpoäng nollställts och du har inte möjlighet att få tillbaka köpoängen. Du måste åter aktivera dig i bostadskön på Mina sidor och börja samla poäng igen. Har du skrivit på avtalet och ångrar dig gäller ordinarie uppsägningsregler.

EFTER ATT DU SKRIVIT UNDER DITT AVTAL

I samband med avtalsteckandet får du som ny hyresgäst information om vad som gäller innan och under boendetiden. Har du frågor om ditt boende efter du skrivit avtal kan du kontakta Kundcenter på telefon 023-458 00 eller kundcenter@kopparstaden.se.

6.1 Om ni är två som ska stå på hyresavtalet

Om både du och din partner vill stå på avtalet måste du registrera din partner som medsökande innan intresseanmälan. Detta är speciellt viktigt i de fall då er sammanräknade inkomst krävs för att få ett hyresavtal. Registrera din partner som medsökande eller dig som medsökande till din partner i samband med att ni aktiverar er i Kopparstadens bostadsko eller ange detta i efterhand på Mina sidor. För att kunna stå som medsökande ska du vara make/maka/registrerad partner eller ska leva sammanboende under äktenskapslika former. I undantagsfall kan förälder stå med på avtalet. Individuell prövning görs.

6.2 Skrivs in på befintligt hyresavtal

För att en person ska kunna skrivas in på ett befintligt hyresavtal ska något av följande gälla:

- att personen är make/maka eller registrerad partner
- att personerna varit sammanboende enligt folkbokföringsregistret i minst tre (3) år och lever under äktenskapliga förhållanden

Den tillkommande personen ska uppfylla Kopparstadens grundkrav. Poängen för den person som läggs till i ett befintligt avtal nollställs.



Skriftligt godkännande krävs från Kopparstaden för att få hyra ut lägenheten i andrahand. Ansökan om andrahandsuthyrning görs på särskild blankett som finns att hämta på www.kopparstaden.se eller i vår Bobutik. Ansökan beviljas normalt sex månader eller max ett år. Därefter kan man ansöka om förlängning.

Påkommen olovlig andrahandsuthyrning kan leda till vräkning/avhysning och klassas som en misskött relation med Kopparstaden vilket leder till att du inte har möjlighet att få en lägenhet hos oss de kommande två åren. Regelbundna kontroller görs i Kopparstadens bestånd.

Förstahandshyresgästen ansvarar alltid för att hyror betalas in i tid och att störningar inte sker. Första- och andrahandshyresgästen bör upprätta ett hyresavtal sinsemellan. Läs mer på www.hyresgastforeningen.se.

Som andrahandshyresgäst kan du aldrig överta hyresavtalet.

8.2 Byta lägenhet - Direktbyte

Har du ett hyresavtal med Kopparstaden kan du byta din hyresrätt mot:

- Annan hyresrätt
- Villa (*kopia av köpekontrakt ska lämnas till Kopparstaden*)
- Bostadsrätt (*kopia av köpekontrakt ska lämnas till Kopparstaden*)

Förutsättningen för Direktbyte är att du avstår från din nuvarande hyresrätt i syfte att skaffa en annan bostad och att båda parter avser att permanent bosätta sig i respektive bytesobjekt.

På Mina sidor, under Bytestorget, kan du hitta annonser eller lägga ut en egen annons för Direktbyte. När du hittat någon du vill byta bostad med fyller ni i en blankett för Direktbyte som finns att hämta på vår hemsida eller i vår Bobutik.

Blanketten måste vara undertecknad av båda parter och vara oss tillhanda minst två månader före det månadsskifte då bytet planeras äga rum. Den du byter med ska uppfylla Kopparstadens grundkrav. De köpoäng du har i vår kö nollställs när du byter lägenhet via Direktbytet.

Lägenheterna besiktas och eventuella skador betalas eller åtgärdas innan bytet kan ske. I den nya lägenheten kan du inte göra anspråk på reparationer, tapetbyten, målning m.m. – men självklart åtgärdar vi direkta fel. Om ett byte genomförs på oriktiga uppgifter kan hyresrätten förverkas, dvs grund för uppsägning av de kontrakt som är tecknade med Kopparstaden. Avtalen måste vara påskrivna innan tidpunkten för bytet.

Du kan läsa mer om byte i Jordabalken 12 kap § 35 och på Hyresgästföreningens hemsida.

Bilplats följer inte automatiskt med vid byten av lägenhetskontrakt.



8.3 Överlåtelse

För att överlåta ditt hyresavtal måste du ha ett godtagbart skäl. Överlåtelse kan ske tidigast två kalendermånader efter det att en komplett ansökan är Kopparstaden tillhanda. Ansökan görs via blankett om överlåtelse som kan skrivas ut på vår hemsida eller hämtas i vår Bobutik. För att överlåtelse av hyresavtal ska godkännas måste den som övertar avtalet uppfylla Kopparstadens grundkrav.

Godtagbara skäl till överlåtelse av hyresavtal är:

SEPARATION – EN PART PÅ AVTALET

Den som vill överta hyresavtalet ska ha varit folkbokförd på samma adress i minst tre år, kontroll sker mot folkbokföringen. Insamlad köpoäng nollställs för den som tar över hyresavtalet. Hyresgästen som övertar hyresavtalet ska uppfylla Kopparstadens grundkrav.

SEPARATION – TVÅ PARTER PÅ AVTALET

Om två parter står på avtalet kan den ena välja att säga upp avtalet. Han/hon har tre månaders uppsägningstid gentemot den andra parten. Den kvarboende parten måste kontakta Kopparstaden om han/hon vill bo kvar i lägenheten. I samband med separationen görs en bedömning om den part som ska bo kvar uppfyller Kopparstadens grundkrav.

DÖDSFALL

Vid dödsfall där den bortgångne står ensam på hyresavtalet kan den kvarboende överta hyresavtalet om den kvarstående varit folkbokförd på samma adress under minst två år eller haft för avsikt att sammanbo tills vidare. Make/maka eller registrerad partner kan alltid överta avtalet förutsatt att Kopparstadens grundkrav uppfylls. Kvarboende får behålla sina köpoäng.

ÖVERLÅTELSE TILL NÄRSTÅENDE

En hyresgäst som av någon anledning inte längre behöver sin lägenhet kan överlåta den till en närstående som han eller hon varaktigt sammanbott med i tre år och som är folkbokförd på samma adress.

VIKTIGT OM ÖVERLÅTELSE AV HYRESAVTAL

För att överlåtelser ska godkännas ska du som överlåter kontraktet inte längre använda lägenheten. Du kan därför inte överlåta kontraktet och samtidigt bo kvar i lägenheten. En inneboende har inte rätt att ta över hyresavtalet. En vän klassas aldrig som närstående. Kontroller mot folkbokföringsregistret kan komma att tas efter att bytet skett.



9. Uppsägning av lägenhet

- Uppsägningstiden är tre månader (räknas från och med kommande månadsskifte).
- Flyttar man inom Kopparstaden är uppsägningstiden två månader.
- Flyttar man till Vård- och Omsorgsboende är uppsägningstiden en månad. Kopia på nytt hyresavtal erfordras.
- Vid dödsfall är uppsägningstiden en månad (kan bara sägas upp av dödsbodelägare och intyg från Skatteverket/begravningsbyrån ska uppvisas). Sker uppsägningen senare än tre månader efter dödsfallet, är uppsägningstiden tre månader.
- Uppsägningen ska vara Kopparstaden tillhanda senast den sista dagen i månaden för att räknas som uppsagd aktuell månad.
- Undantag görs endast då den sista infaller en helgdag. I dessa fall räknas uppsägningar som inkommer per post eller mejl följande vardag före kl. 12.00. Uppsägningar efter kl. 12.00 efterföljande vardag räknas inte.
- Uppsägning sker genom besök hos Marknadsavdelningen i Bobutiken (ta med ID-kort) eller skriftligen på gällande hyresavtal, genom den uppsägningsblankett som finns på vår hemsida eller via mejl marknad@kopparstaden.se som innehåller produktnummer, personnummer och mejladress som vi kan verifiera via Mina sidor.
- Om den avflyttande samt den inflyttande hyresgästen kommer överens om att den inflyttande hyresgästen ska ta över lägenheten minst en månad (månadsskifte) tidigare kan en överenskommelse göras med Kopparstaden om att skriva om hyresavtalet till annat datum. In- och avflyttande hyresgäst måste tillsammans besöka vår Marknadsavdelning i Bobutiken och då vi löser den avflyttande hyresgästen från hyresavtalet och skriver nytt hyresavtal med inflyttande hyresgäst. Detta är en överenskommelse mellan in- och avflyttande och kan göras under förutsättning att Kopparstaden godkänner detta.
- Om den avflyttande samt den inflyttande hyresgästen kommer överens om inflyttningsdatum som inträffar på annan tid än månadsskifte, ombesörjer inte Kopparstaden städbesiktning utan detta sker mellan av- och inflyttande hyresgäst. Ev. brister i städning löses mellan den in- och avflyttande hyresgästen, utan Kopparstadens medverkan. Vid inflyttningsöverenskommelse mellan hyresgäster lämnar utflyttande en (1) nyckel till inflyttande hyresgäst. Övriga nycklar lämnas till Bovärden för avstämning mot nyckelkvittensen. Dessa nycklar kvitteras ut av inflyttande hyresgäst.
- Om det finns två parter på avtalet och den ena säger upp avtalet, sägs hela avtalet upp. Om den andra parten vill behålla avtalet måste denne omgående kontakta Kopparstaden och göra anspråk på lägenheten. Den kvarboende parten måste uppfylla Kopparstadens grundkrav.
- Vid uppsägning bokas två besiktningstider; avflyttningsbesiktning i närtid samt en städbesiktning så nära avflyttningsdagen som möjligt.





Bo smart i Dalarna

KOPPARSTADEN