



MORASTRAND AB

UTHYRNINGSREGLER

Det här gäller för dig som vill hyra eller hyr lägenhet av Morastrand AB

Uthyrningsregler

Det här gäller för dig som vill hyra eller hyr lägenhet av Morastrand AB

Välkommen att söka och hyra lägenhet hos oss på Morastrand AB. 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 24.5 2017 för att bättre möta behovet hos sökande som det ser ut idag.

1. Uthyrningspolicy	3
2. Våra grundkrav i korthet	4
3. Vår kö	4
3.1 Registrera dig och börja samla poäng	4
3.2 Köpoäng	5
3.3 Aktivitetskrav	5
4. Att söka lägenhet	5
4.1 Sök ledigt	5
4.2 Viktigt att svara	6
4.3 Tilldelning	6
5. Våra grundkrav i detalj	6
5.1 Du ska vara myndig	6
5.2 Du ska ha svenskt personnummer	6
5.3 Du ska uppfylla Morastrands krav på inkomst	6
5.3.1 Godkända inkomster och bidrag	7
5.4 Du ska uppfylla Morastrands krav gällande skulder och betalningsanmärkningar	7
5.5 Du som avtalsinnehavare ska bo och vara folkbokförd i lägenheten	7
5.6 Du ska ha en gällande hemförsäkring	8
5.7 Du kan enbart ha ett (1) hyresavtal hos Morastrand AB	8
5.8 Du ska ha skött din relation med Morastrand AB de senaste 2 åren	8
5.9 Du ska uppvisa goda referenser från tidigare hyresvärd	8

6. Hyresavtalet	8
6.1 Om ni är två som ska stå på hyresavtalet	9
6.2 Skrivs in på befintligt hyresavtal	9
6.3 Riktlinjer för antal boende i samma bostad	9
7. Förturer	10
8. När du har ett hyresavtal	10
8.1 Andrahandsuthyrning	10
8.2 Byte av lägenhet - Direktbyte	11
8.3 Överlåtelse	11
9. Uppsägning av hyresavtal	12
10. Besiktningar	13
10.1 Avflyttningsbesiktning	13
10.2 Städbesiktning	13

1. Uthyrningspolicy

Hos Morastrand AB 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 Morastrand AB.

Rutinerna kring uthyrningsprocessen utformas av Marknadsavdelningen och beslutas av styrelsen.

Antagen av Morastrand AB styrelse den 24.5 2017

Lars Vilhelmsson

Ordförande

2. Våra grundkrav i korthet

All uthyrning av Morastrands 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
- GDPR – Dataskyddsförordningen (The General Data Protection Regulation) gäller i hela EU och har till syfte att skapa en enhetlig och likvärdig nivå för skyddet av personuppgifter så att det fria flödet av uppgifter inom Europa inte hindras.
- Morastrands uthyrningspolicy

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

Grundkrav

- Du ska vara myndig
- Du ska ha svenskt personnummer
- Du ska uppfylla Morastrands krav på inkomst
- Du ska uppfylla Morastrands krav gällande skulder och betalningsanmärkningar
- Du som avtalsinnehavare ska bo och vara folkbokförd i lägenheten
- Du ska ha en gällande hemförsäkring
- Du kan enbart ha ett (1) hyresavtal hos Morastrand AB
- Du ska ha skött din relation med Morastrand AB de senaste 2 åren
- 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 Morastrand AB.

3. Vår kö

3.1 Registrera dig och börja samla poäng

För att kunna söka lägenhet hos Morastrand AB måste du registrera dig som bostadssökande i Morastrands bostadskö. Du måste ha ett svenskt personnummer för att kunna registrera dig i bostadskön via vår webbplats www.morastrand.se. Har du ingen dator är du välkommen att ringa eller besöka vår Uthyrning. Vi 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 ringa eller besöka vår Uthyrning för att få hjälp med registreringen. Företag och organisationer kan inte stå i Morastrands bostadskö.

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

3.2 Köpoäng

Du får 1,0 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 make, maka, registrerad partner eller någon du varit varaktigt sammanboende med i tre år under äktenskapsliknande former måste ansöka om övertagande av köpoäng inom 6 månader från dödsfallet eller flytt till Vård- och omsorgsboende. Intyg lämnas till Uthyrningen.

Köpoäng nollställs vid tilldelning av lägenhet. Det 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 Morastrands 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.

Du som är hyresgäst hos Morastrand får 1,0 poäng per dag under den tid du hyr lägenhet.

Om du säger upp hyresavtalet så nollställs dina köpoäng på avtalets slutdatum.

3.3 Aktivitetskrav

För att behålla dina köpoäng måste du vara aktiv i Morastrands bostadskö. För att behålla dina köpoäng måste du minst en gång var tolfte månad logga in på Mina sidor eller kontakta Uthyrningen. Gör du inte detta kommer dina köpoäng att nollställas och de kan inte återställas. Morastrand AB 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 Morastrands lägenheter hyrs ut via vår hemsida www.morastrand.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.

4.1 Sök ledigt

Morastrands lägenheter publiceras på hemsidan i 6 dagar.

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 vilket leder till att du spärras från att göra ytterligare intresseanmälningar och måste kontakta Uthyrningen.

4.2 Viktigt att svara inom 6 dagar

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 Morastrand AB. 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 spärras du från att göra ytterligare intresseanmälningar. Du måste då kontakta Uthyrningen.

Är det Morastrand AB som visar lägenheten får du komma överens med Uthyrningen om ett datum för visning av lägenheten.

4.3 Tilldelning

Morastrand förbehåller sig rätten att erbjuda och fritt välja hyresgäst. Vid tilldelning av lägenhet tas hänsyn till köpoäng.

Har du blivit erbjuden lägenheten måste du inom fem arbetsdagar kunna styrka att du har en inkomst som uppfyller Morastrands 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 Uthyrning om du vill ställa dig i kö och inte har svenskt personnummer. Så snart du fått svenskt personnummer besöker du Morastrands Uthyrning och visar upp ditt svenska id-kort så att du kan börja söka lägenhet.

5.3 Du ska uppfylla Morastrands 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 är det belopp som Kronofogden beslutat om att man ska ha kvar efter att hyran är betald och som ska täcka dina vanliga levnadskostnader. Läs mer, www.kronofogden.se

Är du redan hyresgäst hos Morastrand AB?

Vid byte till dyrare lägenhet ska du inkomma med:

- intyg på din inkomst
- inte ha några anmärkningar (upprepade störningar eller sen inbetalning av hyran under de senaste 6 månaderna) hos Morastrand AB.
- 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 Morastrand AB. Dessa ska skriftligen styrkas och vi kan komma att begära in lönespecifikationer och/eller utbetalningsavvier 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 äldreförsörjningsstöd
- Övriga ersättningar - Graviditetsersättning, sjukersättning och handikappersättning

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
- Försörjningsstöd eller etableringsersättning - Styrkt av Mora kommun eller Arbetsförmedlingen

5.4 Du ska uppfylla Morastrand AB krav gällande skulder och betalningsanmärkningar

Morastrand AB tar kreditupplysning på alla som blir aktuella för ett hyresavtal på lägenhet.

Du får inte ha någon skuld till Morastrand AB 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.

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. Kontroller sker mot folkbokföringen.

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 Morastrand AB

För att få ett nytt lägenhetsavtal hos Morastrand AB ska alla tidigare lägenhetsavtal sägas upp. Detta inkluderar även avtal hos andra hyresvärdar.

5.8 Du ska ha skött din relation med Morastrand AB.

Om du har misskött din relation med Morastrand AB nekas du att skriva avtal.

Med misskött relation räknas:

- olovlig andrahandsuthyrning
- allvarliga störningar
- vanvård av lägenhet
- hot eller våld mot Morastrand AB s 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 kontaktuppgift från tidigare hyresvärd finnas tillgänglig under dina uppgifter på Mina sidor. Är du redan hyresgäst hos Morastrand AB gör vi intern kontroll av hyresinbetalningar och skötsel.

6. Hyresavtalet

Från det att Morastrand AB har kontaktat dig via telefon eller mejl om att du tilldelats lägenheten, har du 4 arbetsdagar på dig att skriva under hyresavtalet, tag med ID kort vid kontraktsskrivning. Det är ditt ansvar att vara tillgänglig när du tackat ja till en lägenhet. Undantag gäller endast om du i förväg meddelat Uthyrningen att det inte är möjligt på grund av speciella omständigheter. Morastrand AB 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.

I samband med avtalstecknandet 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 Uthyrningen, tel. 0250-299 99.

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 Morastrands bostadskö 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.

6.2 Skrivs in på befintligt hyresavtal

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

- att make/maka, registrerad partner och sammanboende varit folkbokförda i minst 3 år på gällande hyresavtalsadress

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

6.3 Riktlinjer för antal boende i samma bostad

Vi vill förhindra osunda boendeförhållanden, både för er som bor trångt men även för kringboende som påverkas. Därför har vi riktlinjer för hur många personer som får bo i en och samma bostad.

Riktlinjerna bygger på hur lägenheterna är tekniskt dimensionerade när det gäller till exempel ventilation, men också ekonomiskt dimensionerade när det gäller slitage och förbrukningar.

Boende per lägenhet

- | | |
|------------------------|----------------|
| • 1 rum och kokvrå/kök | Max 3 personer |
| • 2 rum och kokvrå/kök | Max 4 personer |
| • 3 rum och kök | Max 5 personer |
| • 4 rum och kök | Max 6 personer |
| • 5 rum och kök | Max 7 personer |

7. Förturer

Giltiga förturer:

- **Kommunala kontrakt:** Dessa förturer godkänns av Mora kommun i samarbete med Morastrand AB.
- **Nyanlända:** För att vara behjälpliga för människor som kommer från en nödsituation i andra länder tilldelas dessa ett antal lägenheter.
- **Näringsliv:** För att möjliggöra flytt till Mora p.g.a. arbete har man möjlighet att ansöka om Näringslivsförtur. Syftet är att stimulera inflyttning och tillväxt i Mora kommun. Antalet lägenheter som förmedlas till personer som söker näringslivsförtur kan över tid variera beroende på hur stor efterfrågan det är från den ordinarie bostadskön. Vi garanterar därför inte att du blir erbjuden lägenhet även om du uppfyller kriterierna. Förturer lämnas inte till lägenheter i Centrum.

Vilka kan få näringslivsförtur?

- Du som inte bor inom pendlingsavstånd, minst 10 mil, enkel resa.
- Du har fått stadigvarande 100 % tillsvidareanställning hos arbetsgivare i Mora kommun.
- Behovet ska avse ett permanentboende och du ska folkbokföra dig på adressen.
- I första hand prioriteras anställningar på företag som har stor inverkan på och betydelse för Moras utveckling.

Så här gör du om du vill ha näringslivsförtur

- Ansökan bör inkomma senast tre månader före anställningens början.
- Gör en kundansökan på vår hemsida, morastrand.se och lämna in ditt anställningsavtal.
- Om du är en av dem som blir erbjuden lägenhet får du **ett** lägenhetserbjudande.

8. När du har ett hyresavtal

8.1 Andrahandsuthyrning

Morastrand AB tillämpar hyresnämndens principer för andrahandsuthyrning. För att hyra ut sin lägenhet i andrahand krävs att man har beaktansvärt skäl:

- Tillfälligt arbete/studier på annan ort eller i annat land. Anställningsintyg eller studieintyg erfordras.
- Särskilda familjeförhållanden. Ett skäl till detta kan vara när en hyresgäst vill provbo i ett parförhållande. För att beviljas detta får man inte ha bott tillsammans tidigare. Om du ska provbo i en lägenhet ska du styrka din ansökan med en kopia på den blivande sambons hyresavtal/köpekontrakt.
- Längre utlandsvistelse (minst fyra månader). Kopia på biljett erfordras.

Andrahandshyresgästen måste uppfylla våra grundkrav för skulder och betalningsanmärkningar (avsnitt 5.4) och skötsel (se avsnitt 5.8). Morastrand AB tar en kreditupplysning på föreslagen andrahandshyresgäst.

Skriftligt godkännande krävs från Morastrand AB för att få hyra ut lägenheten i andrahand. Ansökan om andrahandsuthyrning görs på särskild blankett som finns att hämta på www.morastrand.se eller hos Uthyrningen. Ansökan ska göras minst fyra veckor före. Ansökan beviljas max 12 månader, inklusive uppsägningstiden på tre månader.

Påkommen olovlig andrahandsuthyrning kan leda till vräkning/avhysning och klassas som en misskött relation med Morastrand AB vilket leder till att du inte har möjlighet att få en lägenhet hos oss de kommande två åren. Regelbundna kontroller görs i Morastrands 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 Morastrand AB kan du byta din hyresrätt mot en annan hyresrätt. För att ansöka om ett byte ska du ha bott i din nuvarande lägenhet i minst 12 månader.

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.

Den du byter med ska uppfylla Morastrand AB grundkrav. De köpoäng du har i vår kö nollställs när du byter lägenhet via direktbytet.

Du kan endast lägga till sambo/partner om du kan uppvisa att ni levt ihop varaktigt i tre år och varit folkbokförda på samma adress.

Du ska ha beaktansvärda skäl för bytet

Till exempel:

- Din familj har blivit större/mindre och du behöver mer/mindre utrymme
- Din ekonomi har förändrats
- Du eller någon annan i familjen fått fast arbete på annan ort
- Du ska studera på annan ort.

Lägenheterna besiktas och eventuella skador betalas eller åtgärdas innan bytet kan ske. Om ett byte genomförs på oriktiga uppgifter kan hyresrätten förverkas, dvs grund för uppsägning av de kontrakt som är tecknade med Morastrand AB. Avtalen måste vara påskrivna innan tidpunkten för bytet.

För att ansöka om lägenhetsbyte måste en blankett fyllas i och lämnas in minst tre månader före det månadskifte då bytet planeras äga rum.

Bilplats följer inte automatiskt med vid byten av lägenhetskontrakt.

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

8.3 Överlåtelse

För att överlåta ditt hyresavtal måste du ha ett godtagbart skäl. Överlåtelse kan ske tidigaste två kalendermånader efter det att en komplett ansökan är Morastrand AB tillhanda. För att överlåtelse av hyresavtal ska godkännas måste den som övertar avtalet uppfylla Morastrands 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 Morastrands 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 Morastrand AB om han/hon vill bo kvar i lägenheten. I samband med separationen görs en bedömning om den part som ska bo kvar uppfyller Morastrand AB 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 Morastrand AB grundkrav uppfylls.

Viktigt om överlåtelse av hyresavtal

För att överlåtelsen 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

Uppsägningstid

- Uppsägningstiden är tre månader (räknas från och med kommande månadsskifte) och den ska göras skriftligt.
- Om det finns två parter på avtalet så måste bägge skriva på avtalet för att uppsägningen ska gälla. Om den andra parten vill behålla avtalet måste denne omgående kontakta Morastrand AB och göra anspråk på lägenheten. Den kvarboende parten måste uppfylla Morastrand AB grundkrav.
- Flyttar man inom Morastrand AB är uppsägningstiden två månader.
- Flyttar man till Vård- och Omsorgsboende är uppsägningstiden en månad. Kopia på nytt hyresavtal erfordras.
- Vid dödsfall är uppsägningstiden en hel kalendermånad (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.

Hur går man tillväga vid en uppsägning

- Uppsägningen ska vara Morastrand AB 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 följande vardag före kl. 12.00. Uppsägningar efter kl. 12.00 efterföljande vardag räknas inte.
- Uppsägning sker genom besök hos Uthyrningen (ta med ID-kort) eller skriftligen på gällande hyresavtal.
- 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 Morastrand AB om att skriva om hyresavtalet till annat datum. In- och avflyttande hyresgäst måste tillsammans besöka Uthyrningen 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 Morastrand AB godkänner detta.

Överenskommelse mellan avflyttande- och inflyttande hyresgäst

- Om den avflyttande samt den inflyttande hyresgästen kommer överens om inflyttningsdatum som inträffar på annan tid än månadsskifte, ombesörjer inte Morastrand AB städbesiktning utan detta sker mellan av- och inflyttande hyresgäst. Ev. brister i städning löses mellan den in- och avflyttande hyresgästen, utan vår medverkan.

Förbesiktning

- Vid uppsägning bokas en förbesiktning i närtid och den avflyttande hyresgästen informeras om att boka en städbesiktning i god tid före avflyttningsdagen.

Visning

- Efter att du sagt upp din lägenhet är det din skyldighet att visa lägenheten till de som får erbjudande om att hyra den. Morastrand förmedlar dina kontaktuppgifter (telefonnummer/e-post) till de som erbjuds visning av lägenheten.

10. Besiktningar

10.1 Förbesiktning

Förbesiktningen bokas så snart som möjligt efter det att Morastrand AB tagit emot en uppsägning. Normalt genomförs besiktningen inom en vecka efter uppsägningen. Områdesansvarig bedömer då normalt och onormalt slitage. Onormalt slitage ska åtgärdas inom uppsägningstiden. Om inte debiteras avflyttande hyresgäst vid utflytt.

10.2 Städbesiktning

Städbesiktningen bokas minst 10 dagar före avflyttningsdagen. Områdesansvarige besiktat flyttstädningen så att lägenheten är i godkänt skick vid återlämnandet. Blir inte städningen godkänd och det finns tid kan avflyttande hyresgäst ges möjlighet att städa om. Måste en städfirma tillkallas debiteras kostnaden avflyttande hyresgäst. Lägenheten ska vara godkänd och klar senast kl. 12.00 första vardagen efter avtalets slutdatum. Samtliga nycklar inkl. nyckel till bilplats/garage samt ev. bokningstaggar lämnas till Områdesansvarig.