

Om din lägenhet har brister

OM NÄR NÅGOT I DIN BOSTAD ÄR SKADAT

Din lägenhet ska vara i brukbart skick när du hyr den. Hyresvärden har också skyldighet att underhålla lägenheten under hyrestiden. Det gäller inte bara själva lägenheten utan också biutrymmen som förråd och gemensamma utrymmen i huset. Till exempel tvättstugan.

Hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll

I vissa, framförallt allmännyttiga, bostadsföretag finns särskilda avtal om hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll (HLU) eller liknande avtal som kan påverka lägenhetens underhåll och vem som ska utföra det. Kontakta Hyresgästföreningen på din ort och ta reda på om din lägenhet omfattas av något sådant avtal.

Brist

Ibland har lägenheten brister av olika slag. Med brister menas sådant som försämrar ditt boende. Till exempel att spisen inte fungerar, färg som lossnat, för låg inomhustemperatur, brist på varmvatten, störande grannar, fukt och mögel.

Miljöförvaltningen

Vid brister som påverkar inomhusmiljön kan du som hyresgäst kontakta kommunens miljökontor för att få hjälp med att konstatera en brist och få hyresvärden att åtgärda den. Det kan till exempel handla om ventilationsproblem, buller, fukt och mögel.

Anmäl skadan

Uppstår det en skada i lägenheten är du som hyresgäst skyldig att omgående anmäla det till värden.

Nedsatt hyra

Som hyresgäst kan du ha rätt till nedsatt hyra om lägenheten har någon brist. Detta förutsätter att det inte är du själv eller någon du har ansvar för som

har orsakat den. I så fall har du inte rätt till nedsatt hyra. Hyresreduktionen ska bestå till dess att bristen har åtgärdats. I regel har hyresgästen inte rätt till nedsatt hyra för tiden innan dagen då skadan eller bristen anmälts.

Rätten till nedsättning motiveras med att om ena parten inte fullgör sin del av avtalet så behöver inte heller den andra parten fullgöra sin del. Med andra ord, om din hyresvärd inte tillhandahåller en fullgod lägenhet, ska inte du som hyresgäst behöva betala hela hyran.

Skriftligt krav i rekommenderat brev

Om du har krav på hyresnedsättning ska du anmäla detta skriftligt. Skrivelsen skickas i ett rekommenderat brev till din hyresvärd. Självt behåller du en kopia. Avsluta alltid brevet med: ”Jag förbehåller mig rätten till hyresnedsättning/skadestånd på grund av men i nyttjanderätten fram till dess att problemen åtgärdats”.

Gör en noggrann förteckning över skadans omfattning, åtgärder och annat som kan vara viktigt för en senare förhandling eller uppgörelse om hyresreduktion.

Fotografera eller videofilma gärna större skador om du misstänker att det i efterhand kan bli tvist om skadornas omfattning.

Nedsättningens storlek

Storleken på hyresnedsättningen beror på:

- Hur stor del av lägenheten som berörs.
- Vilka delar (till exempel kök, badrum eller sovrum) av lägenheten som är berörda.
- Hur bristen påverkar användningen av lägenheten.

Många bostadsföretag och bostadsförvaltningar använder sig av riktvärden vid beräkning av storleken på nedsättningen. Hyresreduceringen kan inte överstiga hundra procent av hyran. Man har rätt till ersättning för den tid lägenheten är i bristfälligt skick. Utgångspunkten för beräkning av nedsättningen är dygnshyran, det vill säga månadshyran delad med trettio.

Olika delar av lägenheten värderas olika. Skadas kök eller badrum så att de inte kan användas överhuvudtaget, kan nedsättningen relativt sett vara större. För rum som helt eller delvis inte kan användas, reduceras hyran efter ytan. Oavsett om ytan är oanvändbar genom skada eller magasinering. För andra utrymmen som till exempel balkong och källarförråd är nedsättningen lägre. Kostnader för elförbrukning i samband med reparationer (maskiner, torkar etc) ska ersättas av hyresvärden när el inte ingår i hyran.

Som hyresgäst bör du aldrig göra några som helst hyresavdrag på egen hand. Då kan du riskera att bli uppsagd på grund av obetald hyra. Konsultera därför alltid någon av juristerna på Hyresgästföreningen först. Det går även att deponera en del av hyran hos länsstyrelsen om man anser sig ha rätt till hyresnedsättning men inte får gehör för detta hos hyresvärden. Även när det gäller deponering bör du först konsultera någon av Hyresgästföreningens jurister.

Skadestånd

Under vissa förutsättningar kan hyresgästen ha rätt till skadestånd. Men bara om hyresvärden inte kan bevisa att han inte varit oaktsam.

Självhjälprätt

Du har dessutom möjlighet att åtgärda bristen på hyresvärdens bekostnad genom att utnyttja din så kallade självhjälprätt.

Detta bör bara göras efter noggrant övervägande och efter diskussion med Hyresgästföreningen. Skulle hyresvärden inte åtgärda bristen inom rimlig tid har du rätt att säga upp hyresavtalet.

Åtgärdsföreläggande

Om hyresvärden vägrar eller struntar i att avhjälpa bristen kan du vända dig till hyresnämnden och

begära att hyresvärden ska föreläggas om att åtgärda bristen inom viss tid. Föreläggandet kan förenas med vite.

Viktigt med hemförsäkring

Vid vissa skador kan det uppstå problem som hyresvärden inte är skyldig att lösa. Även om det är förenligt med god service att värden hjälper till.

Sådan hjälp kan till exempel vara:

- Evakueringsbostad under reparationstiden.
- Magasinerings- och flyttkostnader vid evakuering från den skadade lägenheten.
- Kostnader för flyttning och återflyttning av telefon och adressändring.

Kontakta också ditt försäkringsbolag om du anser att lägenheten är obebodlig på grund av det som hänt och fastighetsägaren inte kan eller vill hjälpa till med en evakueringslägenhet. En del försäkringsbolag hjälper till att lösa sådana problem.

Vid större skador i en lägenhet är det troligt att du drabbas av ytterligare kostnader, tvätt av mattor, skador på möbler och liknande. Det är exempel på sådant som kan ersättas via din hemförsäkring.

Mer information

Som medlem kan du alltid kontakta Hyresgästföreningen om du vill ha mer information. På vår hemsida hittar du exempel på avtal och faktatexter om dina rättigheter och skyldigheter som hyresgäst.