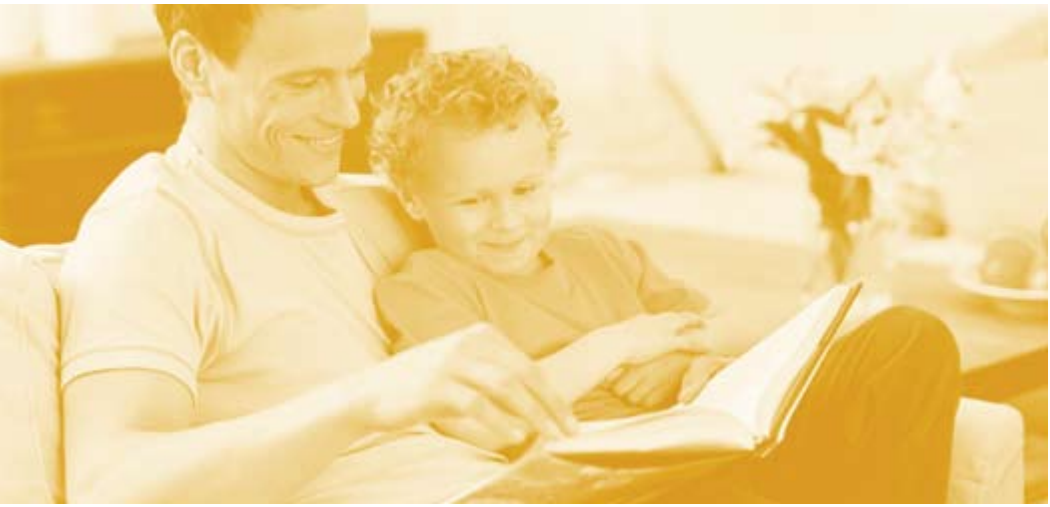
FASTIGHETSÄGARNA



God sed

för fastighetsägare i bostadshyresförhållanden

God sed

för fastighetsägare i bostadshyresförhållanden

Innehåll

1. Förord 4

2. Fastighetsägarnas etiska regler 6

3. Fastighetsägaren i förhållande till bostadshyresgästen 8

NÄR HYRESFÖRHÅLLANDET BÖRJAR 8

Kontakt med hyressökande 8

Ny hyresgäst genom byte av bostadslägenhet 8

Upplysningar om nytillträdande hyresgäst 8

Kontraktsskrivning m.m. 9

Krav på ekonomisk säkerhet och säkerhetens utformning 10

Besiktning av lägenheten vid inflyttning 11

Tillgång till nycklar 11

Hyresgästens namn sätts upp 12

MEDAN HYRESFÖRHÅLLANDET VARAR 12

Kontakt med och information om fastighetsägaren 12

Lägenhetens skick m.m. 13

Fastighetsägarens tillträde till lägenheten 13

Löpande fastighetsskötsel 14

Sedvanligt underhåll 14

Förbättrings- och ändringsåtgärder 15

Fel och brister eller hinder i nyttjanderätten 15

Säkerheten inom fastigheten 16

Underrättelse om förhandlingsöverenskommelse 16

Avisering av hyran 16

Ersättning för avläsning av elmätare 17

Störningar i boendet 17

NÄR HYRESFÖRHÅLLANDET SLUTAR 17
Uppsägning för avflyttning 17
Besiktning av lägenheten vid utflyttning 18

4. Fastighetsägaren i förhållande till samhället och omvärlden i övrigt 20

ALLMÄNT 20

OLIKA FALL 20
Kontakt med bostadsförmedlingen 20
Förbud mot diskriminering 20
Krav på underhåll och skötsel i offentligrättslig lagstiftning 21

FASTIGHETSÄGAREN I FÖRHÅLLANDE TILL SIN INTRESSEORGANISATION 22

1 Förord

Privata fastighetsägare äger och förvaltar fastigheter med cirka 700 000 bostadshyreslägenheter. Nästan 80 procent av all lokalyta som hyrs ut ägs av privata fastighetsägare. Fastighetsägarna är intresseorganisationen för de privata fastighetsägarna.

FÖR ATT fastighetsägarnas näringsverksamhet ska vara uppskattad och allmänt respekterad, krävs att vår organisation och våra medlemmar ständigt arbetar för att fastighetsförvaltningen sker på ett seriöst sätt. Detta innebär bl.a. att medlemmarna skapar goda och förtroendefulla relationer till boende och lokalinnehavare. Ett viktigt rättesnöre i detta arbete är att ha en gemensam, god etik för vårt arbete. Vi har i detta syfte ställt upp etiska regler. Om en fastighetsägare inte följer de etiska reglerna eller med andra ord inte iakttar god sed, är detta till nackdel inte bara för dem som bor i fastigheten eller som har en lokal i den. Även fastighetsägarens och därmed hela branschens anseende riskerar att skadas.

I denna skrift orienterar vi om god sed i förhållande till bostadshyresgäster samt pekar på hur man bör agera i olika situationer. Det är inte alltid tillräckligt att bara följa lagar och förordningar för att iaktta god sed. I många fall måste man ställa högre krav. Det handlar framför allt om att uppträda korrekt i det dagliga, löpande förvaltningsarbetet.

En fastighetsägare/hyresvärd har inte bara relationer till hyresgästerna utan även till samhället, omvärlden i övrigt och till sin egen intresseorganisation. Skriften orienterar därför även om vad som är god sed i dessa sammanhang.

Skriften har granskats av Fastighetsägarna Sveriges Etiska nämnd.

FASTIGHETSÄGARNA, april 2005

2 Fastighetsägarnas etiska regler

MEDLEMSKAP I FASTIGHETSÄGARNA kräver ett seriöst och kvalitetsmedvetet fastighetsägande.

Medlemmar i Fastighetsägarna

- Värnar om goda och förtroendefulla relationer till sina kunder – hyresgäster och bostadsrättshavare – och bemöter dem därför med omsorg, respekt och hänsyn.
- Uppträder alltid korrekt i det dagliga, löpande förvaltningsarbetet såväl mot hyresgäster och bostadsrättshavare som mot den som söker bostad eller lokal.
- Är tillgänglig för hyresgäster och bostadsrättshavare och ger dem löpande information om vad de behöver veta för sin användning av bostäder, lokaler och gemensamma utrymmen.
- Sköter och underhåller bostäder, lokaler och gemensamma utrymmen så att de motsvarar den service och standard som överenskommits.
- Låter miljöhänsyn ingå i fastighetsförvaltningen och ger hyresgäster och bostadsrättshavare den information och de praktiska förutsättningar som krävs för att de ska kunna ta sitt miljöansvar.
- Informerar i god tid berörda hyresgäster och bostadsrättshavare om planerade underhålls-, förbättrings- och ändringsåtgärder av lägenheterna och fastigheten i övrigt och ger dem tillfälle att ställa frågor och lämna synpunkter på planerade åtgärder.
- Åtgärdar fel snarast och begränsar olägenheter vid t.ex. en reparation.
- Ingriper mot hyresgäst eller bostadsrättshavare som inte iakttar vad som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten.
- Försöker att lösa eventuella problem i samförstånd och ser tvister inför myndighet som en sista utväg.

3 Fastighetsägaren i förhållande till bostadshyresgästen

NÄR HYRESFÖRHÅLLANDET BÖRJAR

Kontakt med hyressökande

Fastighetsägaren ska vinnlägga sig om att skapa trygghet och förtroende hos den blivande hyresgästen. Hyresgästen ska kunna känna att fastighetsägaren är pålitlig i sin roll som hyresvärd.

Ny hyresgäst genom byte av bostadslägenhet

En hyresgäst får inte byta sin lägenhet utan att hyresvärden har samtyckt till det. Om fastighetsägaren bedömer att hyresgästen har beaktansvärda skäl för ett begärt byte och att detta kan ske utan olägenhet, bör hyresvärden samtycka till bytet.

Får fastighetsägaren däremot reda på att hyresgästen tar betalt för ett byte ska han inte godkänna bytet. Fastighetsägaren är under alla förhållanden berättigad att göra nödvändiga undersökningar i samband med ett byte. Vill fastighetsägaren inte samtycka till bytet, kan hyresgästen få frågan prövad av hyresnämnden.

En fastighetsägare har enligt rättspraxis inte rätt att vid byte begära ersättning av hyresgästen för kostnader för kontroll av tillträdande bostadshyresgäst, besiktning av lägenheten eller för andra administrativa åtgärder.

Det har förekommit att fastighetsägare, trots att det inte funnits något hyresförhållande, upprättat ett hyresavtal med en person för att underlätta ett skenbyte, där också svarta pengar varit inblandade. Ansvarsnämnderna har sett mycket allvarligt på sådana förfaranden och uteslutning av medlemmar har skett i flera fall.

Upplysningar om nytillträdande hyresgäst

När man tar in upplysningar av rutinkaraktär om personer som söker

bostad, kan man också få reda på mer personliga förhållanden som inte behövs för att bedöma om personen kan godtas som hyresgäst. Det är viktigt är att sådana uppgifter behandlas på ett sätt som inte kränker den personliga integriteten. Bestämmelser om behandling av personuppgifter finns i personuppgiftslagen.

Är upplysningarna sådana att fastighetsägaren inte vill träffa hyresavtal, bör den bostadssökande informeras om anledningen. Observera dock att en vägran att träffa hyresavtal inte får vara diskriminerande, se vidare under avsnittet ”Fastighetsägaren i förhållande till samhället och omvärlden i övrigt”.

Kontraktsskrivning m.m.

Fastighetsägarna Sverige har i samråd med Hyresgästföreningen Riksförbundet och Konsumentverket/KO upprättat ett formulär för bostadshyresavtal med tillhörande handledning.

Vid kontraktsskrivning, bör man gå igenom kontraktet och informera om ordningsregler. Man ska också informera om vem som äger respektive förvaltar huset, hur hyresgästen anmäler fel och brister och vilken jourtjänst som anlitas. Meddelande om detta ska också finnas på en anslagstavla i huset.

Många saknar erfarenhet av att bo i hyreslägenhet. De bör därför få särskild information om vad detta innebär, vilket kan ske genom att dela ut Fastighetsägarnas broschyr ”Välkommen som hyresgäst!”.

För bostäder bestäms hyran oftast kollektivt på grundval en förhandlingsordning med en hyresgästorganisation. Efter hand ändrade hyror kommer då inte att framgå av hyreskontraktet, utan av de överenskommelser som träffas mellan de förhandlande parterna. Den nytillträdande hyresgästen ska informeras om detta och löpande om förändringar av hyresvillkoren.

Krav på ekonomisk säkerhet och säkerhetens utformning

Om det finns tveksamhet om hyresgästens betalningsförmåga, kan fastighetsägaren ställa krav på särskild säkerhet för hyresbetalningarna. Säkerhet kan också behövas, om det finns anledning att misstänka att hyresgästen t.ex. skulle komma att åsidosätta sin vårdnadsplikt. Om fastighetsägaren accepterar borgen som säkerhet, bör fastighetsägaren pröva borgensmannens betalningsförmåga vid kontraktstillfället samt på sikt. Borgensförbindelsen bör accepteras endast om förbindelsen utgör betryggande säkerhet för fullgörandet av hyresgästens förpliktelser.

Fastighetsägarna Sverige har tagit fram ett formulär för borgensför-

bindelse, som bör användas. Formuläret har utarbetats i samråd med Konsumentverket/KO och Hyresgästföreningen Riksförbundet.

Fastighetsägarna Sveriges Etiska nämnd har i ett uttalande den 27 maj 2004 lämnat riktlinjer för användningen av deposition som säkerhet för förpliktelser i bostadshyresförhållanden, se www.fastighetsagarna.se

Besiktning av lägenheten vid inflyttning

För både fastighetsägaren och hyresgästen är det värdefullt att lägenheten besiktigas vid inflyttningen dels med tanke på hyresgästens rätt enligt hyreslagen att vidta vissa underhållsåtgärder m.m., dels med hänsyn till att fastighetsägaren har bevisbördan för att en skada har uppstått under hyrestiden. Genom besiktningen kan fastighetsägaren även avgöra vad som bör åtgärdas omedelbart eller enligt den långsiktiga reparations- och underhållsplan som bör finnas för fastigheten.

Inflyttande hyresgäst som vill ha en bekräftelse på att fastighetsägaren inte kan kräva honom för skador som kan ha vållats av den tidigare hyresgästen har rätt att få detta.

Fastighetsägarna Sverige och Hyresgästföreningen Riksförbundet har kommit överens om riktlinjer för besiktning av bostadslägenheter. Dessa bör följas. Riktlinjerna finns på www.fastighetsagarna.se

Tillgång till nycklar

En ny hyresgäst bör få minst två uppsättningar nycklar till porten och till lägenheten.

Fastighetsägaren har inte rätt att inneha reservnyckel om det inte är särskilt föreskrivet i hyreskontraktet. Vid brand, vattenskada eller annan allvarlig oförutsedd händelse är det praktiskt att fastighetsägaren har en sådan rätt att inneha reservnyckel för att snabbt kunna ta sig in i lägenheten. I fall som inte är akuta måste fastighetsägaren ha hyresgästens

uttryckliga tillstånd för att kunna använda sig av reservnyckeln. Eventuella reservnycklar och huvudnycklar ska förvaras på ett betryggande sätt hos fastighetsägaren.

Hyresgästens namn sätts upp

Det ska finnas en tavla med hyresgästernas namn i trappuppgången. Namnen ska bytas ut direkt vid byte av hyresgäst. Detsamma gäller namnen på lägenhetsdörrarna.

MEDAN HYRESFÖRHÅLLANDET VARAR

Kontakt med och information om fastighetsägaren

Genom en god kontakt med hyresgästerna kan fastighetsägaren medverka till att skapa ansvarskänsla och ett ömsesidigt förtroende under hyrestiden. Fastighetsägaren eller förvaltaren ska vara anträffbar för hyresgästerna, t.ex. genom att finnas tillgänglig på fasta besöks- eller telefontider på kontoret eller genom avtalade besök i huset.

En fastighetsägare är skyldig enligt hyreslagen att lämna hyresgästen uppgift om sitt namn och en adress där han kan nås. Driver fastighetsägaren förvaltningen från ett särskilt kontor, är det adressen dit som ska anges. I annat fall är det fastighetsägarens hemadress. Om fastighetsägaren är en juridisk person, ska motsvarande uppgifter, dvs. namn och adress, också lämnas om ställföreträdare för den juridiska personen.

Uppgifterna ska finnas i ett skriftligt meddelande som ska anslås på en väl synlig plats i huset. Aktuell information ska kontinuerligt finnas tillgänglig på detta sätt. Så snart ändringar inträffar ska meddelandet revideras.

Lägenhetens skick m.m.

Hyresvärden ansvarar enligt hyreslagen för att lägenheten är i sådant skick – såväl vid tillträdet som under hyresförhållandet – att den är fullt brukbar för det avsedda ändamålet. Fastighetsägaren svarar även för att andra utrymmen som ingår i uthyrningen, såsom vinds- och källarförråd, tvättstuga och andra gemensamma utrymmen är i fullt brukbart skick.

Fastighetsägarna Sveriges Etiska nämnd har i ett ärende, där hyresgästen ifrågasatt om inte hyresvärdens ovilja att utrusta fastigheten med barnvagnsskenor i trappuppgång stred mot god etik och god sed, uttalat bl.a. följande:

Anta att en privat hyresfastighet eller hyreslägenhet har en viss lägre standard än vad som är brukligt, men att detta överensstämmer med vad som hyresvärden och hyresgästen har avtalat.

Om hyresvärden i denna situation vägrar att gå med på ett önskemål från hyresgästen om en ändring av standarden, kan detta inte anses strida mot god sed i hyresförhållanden. Att en fastighet eller en lägenhet inte håller en viss standard är med andra ord inte detsamma som att hyresvärden handlar på ett sätt som strider mot god etik. Om hyresvärden däremot inte uppfyller ett åtagande mot hyresgästen om att hålla fastigheten eller lägenheten med viss utrustning eller i visst skick, skulle dock hans agerande eventuellt kunna vara att bedöma som ett åsidosättande av god sed.

Fastighetsägarens tillträde till lägenheten

En hyresgäst disponerar i princip lägenheten exklusivt och kan alltså hindra andra att komma in i lägenheten. Fastighetsägaren har emellertid rätt att få tillträde till lägenheten för tillsyn, reparationer och förbättringsarbeten och för visning av lägenheten när den är ledig för uthyrning. Fastighetsägaren bör i sådana fall i god tid – vid vissa förbättringsarbeten

minst en månad i förväg – underrätta hyresgästen om behovet av tillträde och söka komma överens med hyresgästen om en tidpunkt för tillträdet. Fastighetsägaren ska se till att hyresgästen inte förorsakas större olägenhet än nödvändigt när arbeten eller tillsyn utförs i lägenheten eller när visning av denna sker.

När fastighetsägaren har rätt att få tillträde till lägenheten men, trots försök, inte lyckats komma överens med hyresgästen om tidpunkt för tillträde, kan hyresvärden begära handräckning hos kronofogdemyndigheten.

Löpande fastighetsskötsel

Fastighetsägaren ska utöva nödvändig tillsyn av fastigheten och gemensamma utrymmen. Fel och brister som iakttas vid tillsynen eller anmäls av hyresgästerna bör åtgärdas snarast möjligt. Detsamma gäller småreparationer, t.ex. byte av packningar, rensning av avlopp, reparation av strömbrytare och andra åtgärder som behövs för att lägenheten ska fungera.

Städning av trapphus, tvättstuga, hiss och andra gemensamma utrymmen bör ske så ofta att utrymmena alltid känns fräscha och välkomnande. Trasig belysning i gemensamma utrymmen bör bytas utan dröjsmål.

Svarar fastighetsägaren för att det finns värme och varmvatten i lägenheterna, ska tillräcklig värme alltid finnas oavsett tid på året. Temperaturen i lägenhetens alla rum bör under normala väderleksförhållanden vara minst +18 grader på natten och minst +20 grader på dagen oavsett årstid.

Sedvanligt underhåll

Genom besiktningar vid tillträdet och efter anmälan av hyresgäster får fastighetsägaren en uppfattning om reparationsbehovet. En översiktlig reparations- och underhållsplan för fastigheten och dess lägenheter kan vara ett stöd för fastighetsägaren i diskussioner med hyresgästerna.

Tapetsering, målning och andra sedvanliga reparationer med anledning av lägenhetens försämring genom ålder och bruk ska utföras av fastighetsägaren med skäliga tidsmellanrum.

Förbättrings- och ändringsåtgärder

Inför standardförbättringar eller andra ändringsåtgärder, bör fastighetsägaren informera hyresgästerna i god tid. Eftersom mer omfattande arbeten kan vålla stora störningar, bör man helst bjuda in hyresgästerna till ett möte och berätta om sina planer, hur arbetena kommer att genomföras och de ekonomiska konsekvenserna av åtgärderna. Genom god kontakt och information är det lättare att nå samförstånd och överenskommelser.

I hyreslagen finns bestämmelser om hyresgästinflytande vid förbättrings- och ändringsåtgärder. För att få utföra standardhöjande åtgärder som har en inte obetydlig inverkan på lägenheternas bruksvärde samt åtgärder som medför en inte oväsentlig ändring av lägenheten eller gemensamma delar av fastigheten, krävs godkännande från hyresgästerna. Fastighetsägarna Sverige har givit ut en broschyr med råd och synpunkter på hur man som fastighetsägare kan och bör gå till väga inför sådana åtgärder, se www.fastighetsagarna.se

Fel och brister eller hinder i nyttjanderätten

Om bostadslägenheten vid tillträdet eller under hyrestiden inte är i det skick som fastighetsägaren och hyresgästen kommit överens om, ska fastighetsägaren bemöda sig om att vidta åtgärder så snart som möjligt.

Vid sedvanligt underhåll och reparationer i fastigheten kan det uppstå olägenheter för hyresgästerna. Det är viktigt att fastighetsägaren noga informerar hyresgästerna om arbetena och att arbetena planeras och utförs så att de vållar minsta möjliga störningar. Fastighetsägare och hyresgäst kan träffa avtal om inskränkning i hyresgästens principiella

rätt till nedsättning av hyran enligt hyreslagen. I rättspraxis har dock ett sådant avtal frånkänts verkan mot hyresgästen, när arbetena ingått som ett led i en så omfattande renovering att de sammantagna medfört för hyresgästen påtagliga olägenheter. Vid allvarligare störningar av detta slag bör alltså hyresgästerna kompenseras.

Säkerheten inom fastigheten

Om det med hänsyn till hyresgästernas intresse av trygghet bör finnas porttelefon eller kodlås, bör hyresvärden samråda med hyresgästerna om tider när porten ska hållas låst m.m. Ibland kan situationen vara sådan att det därutöver finns anledning att vidta ytterligare åtgärder, t.ex. genom att installera övervakningskameror i fastigheten.

Fastighetsägarna Sveriges Etiska nämnd har i ett uttalande den 5 november 2003 angett under vilka förutsättningar en kameraövervakning ska kunna ske utan att detta strider mot god sed på bostadsmarknaden, se www.fastighetsagarna.se

Underrättelse om förhandlingsöverenskommelse

Fastighetsägaren ska underrätta hyresgästerna om ändring av hyran och i övrigt om innehållet i träffade förhandlingsöverenskommelser. Detta kan ske genom brev eller genom anslag i porten. Särskilda regler gäller när förhandlingsordning saknas.

Avisering av hyran

Det finns inget krav i hyreslagen på att fastighetsägaren ska avisera hyran. Aviseringen får dock anses vara en självklar service. Av avin bör klart framgå hur beloppet fördelar sig på hyran och eventuella tillägg. Aviseringsavgift får inte tas ut.

Om hyresgästen inte betalat hyran i rätt tid och har en hyresskuld som

är äldre än en månad, bör den som tecknat säkerhet för hyresavtalet genast underrättas.

Ersättning för avläsning av elmätare

Fastighetsägarna Sveriges Etiska nämnd har i ett uttalande den 27 maj 2004 funnit att det inte är förenligt med god sed i hyresförhållanden att ta betalt för att en hyresgäst ska kunna göra avläsning av sin elförbrukning, se www.fastighetsagarna.se

Störningar i boendet

Klagomål om störningar i boendet ska tas på allvar. Är klagomålen befogade måste fastighetsägaren ingripa. För att komma till rätta med problemet ska fastighetsägaren ta kontakt med den störande och informera om de regler som gäller. Ibland kan ett enkelt påpekande vara tillräckligt. Hjälper inte detta, måste man skriftligen kräva rättelse. I sista hand måste hyresgästen sägas upp för avflyttning.

NÄR HYRESFÖRHÅLLANDET SLUTAR

Uppsägning för avflyttning

När fastighetsägaren anser sig ha sakligt skäl för att hyresförhållandet ska upphöra och således med fog kan utgå från att hyresgästen inte har någon rätt till förlängning av avtalet, kan uppsägning av hyresavtalet ske. Innan uppsägning sker bör dock fastighetsägaren så långt det är möjligt förvissa sig om att andra möjligheter att komma till rätta med situationen är uttömda eller framstår som meningslösa. I uppsägningshandlingen bör alltid skälet för uppsägningen anges.

Besiktning av lägenheten vid utflyttning

På samma sätt som vid inflyttning är det värdefullt för både fastighetsägaren och hyresgästen att lägenheten besiktigas vid utflyttningen dels med tanke på hyresgästens rätt enligt hyreslagen att vidta vissa underhållsåtgärder m.m., dels med hänsyn till att fastighetsägaren har bevisbördan för att en befintlig skada har uppstått under hyrestiden. Genom besiktningen kan fastighetsägaren även avgöra vad som bör åtgärdas omedelbart eller enligt den långsiktiga reparations- och underhållsplan som bör finnas för fastigheten.

Också vid avflyttningsbesiktning bör man följa de riktlinjer som Fastighetsägarna Sverige och Hyresgästföreningen Riksförbundet har kommit överens om, se www.fastighetsagarna.se

Om hyresgästen har skadat lägenheten, kan hyresgästen bli ersättningsskyldig. Har fastighetsägaren krav på ersättning för sådan skada bör hyresgästen meddelas omgående.

4 Fastighetsägaren i förhållande till samhället och omvärlden i övrigt

ALLMÄNT

Fastighetsägaren ska följa de lagar, förordningar och branschnormer som gäller för fastighetsägandet. Ingångna leveransavtal om t.ex. fjärrvärme, el, vatten och sophämtning ska följas, så att inte hyresgästerna drabbas av brist på dessa nyttigheter.

OLIKA FALL

Kontakt med bostadsförmedlingen

Det finns numera olika slag av bostadsförmedlingar. På vissa orter sker förmedlingen i samarbete mellan olika fastighetsägare, på andra har man kvar en kommunal bostadsförmedling. Det är viktigt att samarbete sker med bostadsförmedlingen för att underlätta omsättningen av lägenheter.

När en hyresgäst erbjuds en ny bostad via en kommunal bostadsförmedling, brukar förmedlingen begära att hyresgästens tidigare hyresvärd undertecknar en förbindelse om att han är beredd att upplåta den lägenhet som blir ledig till någon sökande som förmedlingen anvisar. När förmedlingen återkommer med förslag till hyresgäst bör fastighetsägaren ta ställning till om han kan godta den sökande.

Förbud mot diskriminering

En fastighetsägare som yrkesmässigt hyr ut bostäder har ett ansvar för att den som hyr eller söker bostad hos fastighetsägaren inte utsätts för diskriminering på grund av kön, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, sexuell läggning eller funktionshinder. Detta framgår av lagen om förbud mot diskriminering.

Fastighetsägarna Sverige har i ett faktablad lämnat råd och synpunk-

ter om hur man som fastighetsägare/hyresvärd undviker att diskriminera, se www.fastighetsagarna.se

Krav på underhåll och skötsel i offentligrättslig lagstiftning

I offentligrättslig lagstiftning – dvs. sådan lagstiftning där samhället går in och ställer vissa krav på enskilda personer – finns bestämmelser som reglerar fastighetens underhåll och skötsel. I det följande anges några av de viktigaste lagarna.

– Plan- och bygglagen innehåller regler om att byggnaden ska underhållas så att det inte uppstår brandfara, sanitär olägenhet eller vanprydnad. I princip ska fastigheten hållas i minst det skick den var vid uppförandet.

– Miljöbalken föreskriver att bl.a. bostäder ska brukas på ett sådant sätt att olägenheter för människors hälsa inte uppkommer och hållas fria från ohyra och skadedjur. Ägare eller nyttjanderättshavare till berörd egendom ska vidta de åtgärder som skäligen kan krävas för att hindra uppkomsten av eller undanröja olägenheter för människors hälsa. Miljö- och hälsoskyddsnämnden kan förelägga fastighetsägaren att vidta åtgärd.

– Enligt bostadsförvaltningslagen kan en fastighet ställas under särskild förvaltning om ägaren försummar vården eller inte vidtar uppenbart angelägna åtgärder för att bevara ”sundhet, ordning och skick” i fastigheten.

– Expropriationslagen stadgar att en fastighet som är grovt vanvårdad kan exproprieras för att byggnaden ska kunna försättas eller hållas i tillfredsställande skick.

– Lagen om skydd mot olyckor föreskriver bl.a. att ägare eller nyttjanderättshavare till byggnader eller andra anläggningar ska i skälig omfattning hålla utrustning för släckning av brand och för livräddning vid brand eller annan olycka och i övrigt vidta de åtgärder som behövs för att förebygga brand eller begränsa skador till följd av brand.

FASTIGHETSÄGAREN I FÖRHÅLLANDE TILL SIN INTRESSEORGANISATION

Fastighetsägaren ska följa sin intresseorganisations stadgar och beslut. Organisationens rekommendationer bör följas, om inte särskilda skäl föranleder annat.

Fastighetsägaren ska ha god kännedom om och efterleva Fastighetsägarnas etiska regler.

Ansvarsnämnderna på regional nivå och Fastighetsägarna Sveriges Etiska nämnd på central nivå bevakar efterlevnaden av de etiska reglerna. Information om Etiska nämnden och ansvarsnämnderna finns på www.fastighetsagarna.se

Fastighetsägarna är en intresse- och branschorganisation som arbetar för en väl fungerande fastighetsmarknad. Medlemmar är ägare av lokal- och bostadshyreshus, industrifastigheter och bostadsrättsföreningar.

www.fastighetsagarna.se