

När hantverkarna kommer

- RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER VID EN UPPRUSTNING



Upprustningen är en fråga mellan dig och din hyresvärd

Om din fastighetsägare planerar upprustning där du bor måste fastighetsägaren ha ditt godkännande för att göra förbättringar och ändringar i din lägenhet.

Lämna inte ditt godkännande innan du är väl insatt i vad som gäller. Fastighetsägaren eller dess ombud ska ge dig besked om:

- Planer för lägenheten du hyr
- Planer för gemensamma utrymmen
- Förhållanden under byggtiden

Har du frågor och synpunkter som gäller planerna på upprustningen. Skriv till fastighetsägaren och be om skriftligt svar.

Hyresgästföreningens roll är främst rådgivande eftersom godkännandet av en upprustning enligt lag är en sak mellan hyresgästen och fastighetsägaren. Detta gäller bortsett från själva förhandlingen om ny hyra som sköts av Hyresgästföreningen.

Vanliga frågor

Behöver hyresvärden inte mitt tillstånd för att renovera/upprusta lägenheten?

Hyresvärden behöver ditt godkännande eller tillstånd från hyresnämnden för att utföra arbeten som höjer/ökar din lägenhets bruksvärde och fastighetens standard. Detsamma gäller om hyresvärden vill utföra en väsentlig ändring av lägenheten eller av de gemensamma utrymmena i fastigheten. Rent underhåll får hyresvärden utföra utan tillstånd.

Är fastighetsägaren skyldig att berätta när arbetet ska utföras?

Hyresvärden är skyldig att meddela vilken dag som arbetet ska sättas igång, så att du som hyresgäst kan planera för eventuell flytt med mera.

Måste inte fastighetsägaren berätta vilken firma som ska utföra arbetet?

Nej, hyresvärden väljer själv vilken firma de vill anlita. Men det är självfallet bra om ni informeras om vilken firma som ska utföra arbetet.

Är fastighetsägaren skyldig att berätta när arbetet beräknas vara klart?

Hyresvärden kan inte avkrävas någon exakt tidpunkt. Däremot bör de kunna säga vilken månad som arbetet beräknas vara färdigt.

Jag ska resa bort och under den tiden vill de ha tillgång till min lägenhet, kan jag neka?

Nej, inte om det handlar om arbeten som hyresvärden har rätt att utföra.

Jag har husdjur, vad ska jag göra?

Husdjur är alltid ägarens ansvar. Kräver byggjobbarna att exempelvis din hund eller katt inte får vara i lägenheten får du rätta dig efter det. Hyresvärden har inget ansvar för hyresgästernas husdjur.

Ska byggjobbarna kunna legitimera sig?

Ja, byggjobbarna bör kunna visa vilka dom är. Alternativt kan hyresvärden informera er hyresgäster från vilken firma som byggjobbarna kommer från.

Om jag lånar ut mina nycklar till byggjobbarna, ska jag kräva kvitto?

Kan du inte vara i lägenheten medan byggjobbarna är där kan du begära kvitto om du känner dig osäker.

Vi hoppas alltid att inget ska hända med vårt hem, men om olyckan ändå sker är det viktigt att ha en hemförsäkring!

Jag är rädd att byggjobbarna kan ha sönder något, vad kan jag göra?

Töm alltid lägenheten på dina värdesaker. Saker som är ömtåliga ska du ställa undan så att de inte är i vägen för arbetena.

Om något blir stulet eller går sönder under arbetet, vilka försäkringar är det som gäller, mina eller fastighetsägarens?

Vid en stöld kan ditt försäkringsbolag neka dig ersättning ifall stölden sker när du är hemma eller om du frivilligt har släppt in hantverkare. Misstänker du att det är en hantverkare som stulit något får du rikta ersättningskrav mot hyresvärden. Det blir då fråga om bevisning. Ett tips är att fotografera värdefulla saker som finns i lägenheten.

Hantverkarna pratar inte svenska, vad kan jag kräva för att göra mig förstådd?

Du kan inte kräva att hantverkarna pratar svenska. Om det behövs kan du alltid kontakta hyresvärden som är ansvarig för att kommunikationen med hantverkarna fungerar.

Får fastighetsägaren ta torkrummet eller andra liknande lokaler i de allmänna utrymmen som rastlokaler?

I praktiken går det inte att hindra en fastighetsägare från att använda lokalerna på det sättet. Om det sker och ni inte har kunnat nyttja tvättstugan, går det att kräva nedsättning av hyran för så kallat "men i nyttjandet".

Jag misstänker att de som ska utföra upprustningsarbetet inte är utbildade hantverkare, vad kan jag göra?

Om du upptäcker slarv eller felaktigheter kontakta omedelbart hyresvärden. Det ligger i hyresvärdens eget intresse att arbetet utförs av fackmän, dels för att minimera risken för skador och dels ur försäkringssynpunkt.

Det är jätterörigt och smutsigt både i min lägenhet, i trapphus och i allmänna utrymmen, vad kan jag göra? Har jag rätt till kompensation?

Du kan ha rätt till kompensation om hyresvärden inte bryr sig om att städa upp efter arbetena och du som hyresgäst har varit tvungen att anlita städfirma.

Vad betyder ”men i nyttjanderätten”

En hyresgäst har rätt till skälig nedsättning av hyran om lägenheten inte kan användas så som det är tänkt. Exempelvis vid en upprustning när toalett/badrum eller kök inte kan användas under en tid. Då har hyresgästen ”men i nyttjanderätten”. Den rätten går inte att avtala bort. Det går däremot att avtala bort rätten till hyresnedsättning för olägenheter som uppstår till följd av sedvanligt underhåll. Men bara om det inte rör sig om alltför omfattande underhåll vid ett och samma tillfälle, så att det blir orimligt mot hyresgästen.

Allmän information vid störningar i ditt boende ”men i nyttjanderätten” på grund av byggnation och renoveringar i och utanför din bostad

Som hyresgäst förväntas det att du har en hög toleransnivå för störningar som uppkommer i samband med byggnationer/upprustningar i din närhet, både det som sker i huset och det som sker i närheten. Nedan sammanfattats några punkter som är viktiga för dig att känna till.

Vilka tider på dygnet får byggnadsarbetet/störningar pågå?

Sker störningarna på normal byggarbets tid, det vill säga vardagar mellan klockan 7.00 och 19.00 kan de vara väldigt omfattande och höga och ändå anses vara helt i sin ordning. Även störningar fram till klockan 22.00 får förekomma, men arbeten som låter extra mycket, såsom sprängningar och bilningar ska utföras under normal byggarbets tid. För störande arbeten som sker efter klockan 22.00 krävs polistillstånd. Förekommer det störande arbeten efter klockan 22.00 kan du höra av dig till stadsbyggnadskontoret i din kommun och kontrollera att det finns tillstånd att utföra arbeten på natten. De har även möjlighet att göra en utredning ifall det är så att byggherren/entreprenören gör något de inte har tillstånd till.

Är ljudnivåerna så höga eller att det finns andra saker i samband med byggnationen/upprustningen som ni misstänker påverkar er hälsa, exempelvis asbest, ska ni kontakta miljöförvaltningen i din kommun som är tillsynsmyndighet för kommunens invånares inomhusmiljö.

Har du rätt till nedsättning av hyran?

När det gäller rätt till nedsättning av hyran för de störningar som pågår, kan du titta i ditt hyresavtal, där regleras ofta om du har rätt till nedsättning för sedvanligt underhåll.

Sedvanligt underhåll är sådant underhåll som beror på normalt slitage och måste utföras kontinuerligt under en byggnads livstid. Exempel på sedvanligt underhåll är målning, tapetsering, spisbyte med mera inne i lägenheten. Även fasadrenovering, stambyte, yttre målning av fönster och hissrenovering är sedvanligt underhåll av en fastighet.

Tar det sedvanliga underhållet längre tid än normalt eller om det pågår flera byggnadsprojekt samtidigt kan du ha rätt till nedsättning trots att det är sedvanligt underhåll som genomförts.

Vad behöver du göra för att kunna få nedsättning av hyran?

Om du störs av byggnation i anslutning till eller i fastigheten skall du omedelbart höra av dig till din fastighetsägare och påtala detta. Du måste skriftligen förbehålla dig rätten till nedsättning av hyran och berätta varför du upplever det som ett men i ditt boende.

Det är du som upplever störningen/bristen i ditt boende som måste visa på vilket sätt det påverkar ditt boende och hur bristen ser ut. Det är därför viktigt att du för dagboksanteckningar under hela den tid som du upplever störningar. Ju tydligare och bättre dokumentation desto större chans att kunna visa att det har påverkat din boendesituation. Utan dokumentation är det svårt att bevisa att du haft "men i din nyttjanderätt" och därmed svårt att kunna få någon ersättning för det.

**Först från och med anmälningsdatum kan du få rätt till nedsättning av hyran respektive skadestånd.
Du måste dokumentera störningarna, ju bättre dokumentation desto starkare bevis för att du har rätt.**

Så gör du felanmälan

Anmäl fel och brister till hyresvärden. Du har rätt till service och att lagar och förordningar följs. Först från och med anmälningsdatum kan du få rätt till ersättning, nedsättning av hyran respektive skadestånd. Det är till och med så att du kan riskera ditt kontrakt om du inte anmäler skador som kan förvärras.

Dokumentera

Skriv loggbok, där du anger tidpunkt, händelse och åtgärd. Också besked och utfästelser från hyresvärden är viktigt att anteckna. Om inte: fråga om när, var, hur, vem för att få konkreta besked.

Kräv nedsättning av hyran

Skriv "Jag förbehåller mig rätten till hyresnedsättning/skadestånd på grund av men i nyttjanderätten fram till dess att problemen åtgärdats."

Samla bevis

Se till att du kan visa vad du har gjort, mejla eller skicka rekommenderat brev med mottagningsbevis. Eller spela in telefonsamtalet, det får du göra utan att tala om det.

Fotografera. Ha någon med dig när du talar med hyresvärden som kan intyga vad som sagts.

Samarbeta

Du måste släppa in hyresvärd och hantverkare, naturligtvis efter en överenskommelse om när. Om de inte kommer på avtalad tid och du tagit ledigt från jobbet kan du kräva ersättning.

Ta hjälp av Hyresgästföreningen

Om du inte får fel och brister åtgärdat av hyresvärden kan du som medlem vända dig till Hyresgästföreningen. Du kan också vända dig till miljökontoret, hyresnämnden, polisen, eller brandmyndigheten beroende på vad det är för problemen.

Hemförsäkring.

Vissa typer av skador täcks av din hemförsäkring. Se till att ha en hemförsäkring.

Ta hjälp av Hyresgästföreningen. Om du inte får felet åtgärdat av hyresvärden, vänd dig till Hyresgästföreningen!

Telefon till Hyresgästföreningens rådgivning 0771-443 443

Hyresgästföreningen region Stockholm

hyresgastforeningen.se/stockholm/