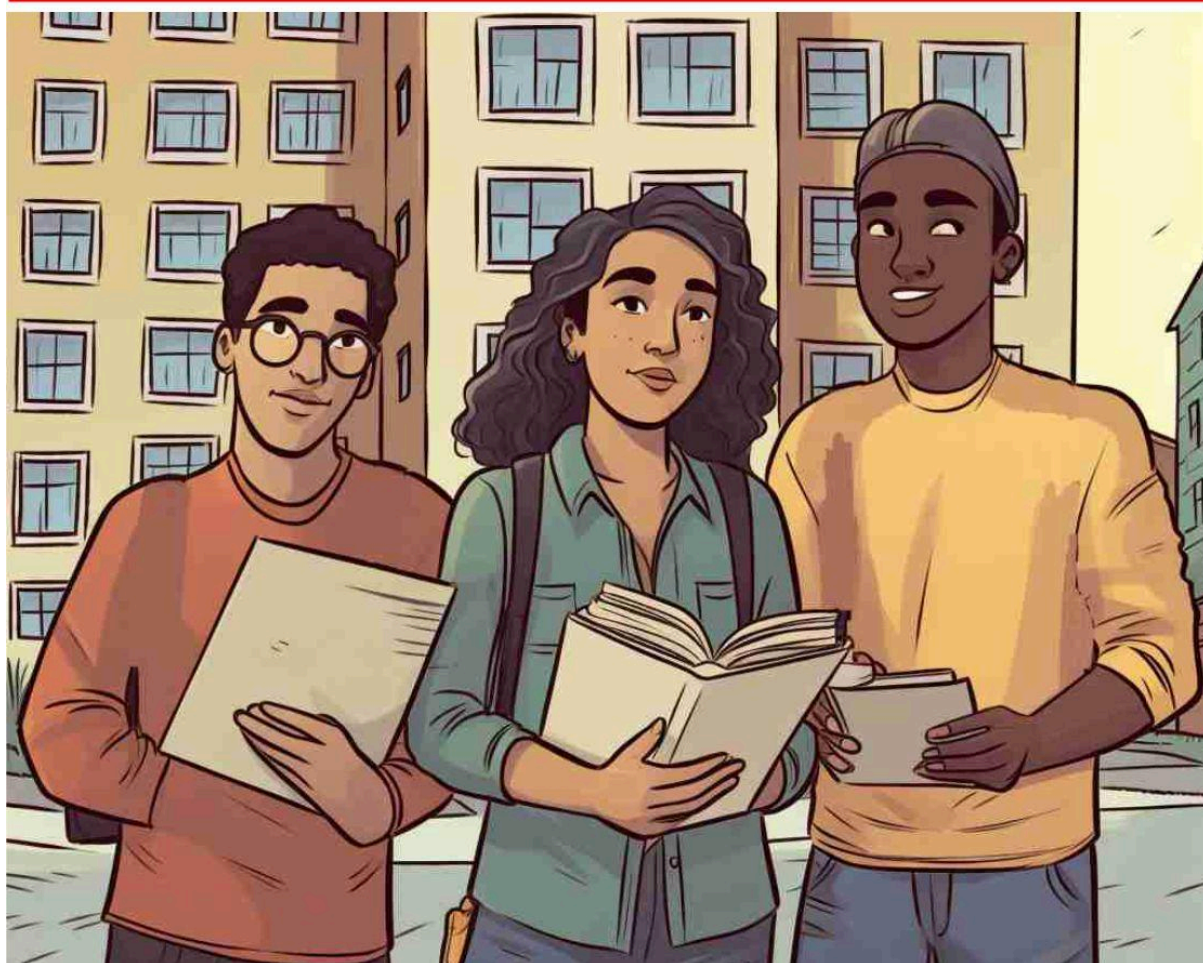

Handbok för husombud

Hur du använder lagarna
för att kämpa mot hyresvärdarna



Nummer 1. Brister i lägenheten

FÖRORD	3
Vad räknas som en brist (fel) i en lägenhet?	4
Vad står det i lagen om brister?	5
Hyresgästens rättigheter vid brist	6
(1) Rätt till självhjälp - fixa felet och låt hyresvärden betala	7
Skicka hyresvärden till Kronofogden om du inte får avdrag på hyran	8
(2) Säg upp lägenheten i förtid (utan uppsägningstid)	9
(3) Nedsättning av hyran (sänkt hyra när det är brister)	10
(4) Rätt till skadestånd (pengar för extrakostnader)	12
(5) Åtgärdsföreläggande (hyresnämnden tvingar hyresvärden att fixa brister)	13
Vad står det i lagen om mina rättigheter när det är brister i lägenheten?	16
Diskussionsfrågor	17
ANTECKNINGAR	18

FÖRORD

Många hyresgäster upplever att hyresvärdarna blir allt fräckare. De struntar i att laga fel och att hålla lägenheterna varma och med fungerande ventilation m.m.

Vad kan då som hyresgäst göra? Det finns regler som ska skydda hyresgästerna mot dåliga hyresvärdar.

Det är inte många i Sverige som kan dessa regler. Anledningen till detta är att Hyresgästföreningen länge har haft monopol på att arbeta med hyresgästproblem. Hyresgästföreningen vill inte att hyresgästerna själva ska agera utan att man ska ringa till deras kundtjänst. Där kan man bara få hjälp om man betalar medlemsavgift. Att ha en kundtjänst och okunniga medlemmar är en affärsmodell för dem. De vill att medlemmarna ska ha behov av kundtjänsten och fortsätta betala för att ha tillgång till den.

Om man kontaktar Hyresgästföreningens kundtjänst så är det stor risk att man inte får hjälp. Det fungerar dåligt att ha en "kundtjänst" som sitter långt från hyresgästerna och som i bästa fall skickar ärendet vidare till en jurist som sitter långt borta från verkligheten och som har massor av ärenden samtidigt. Hyresgästföreningen har som strategi att inte "stöta sig" med hyresvärdarna och de gör att de helst vill undvika tvister. Detta är något som ofta inte passar den enskilde hyresgästen som behöver en snabb lösning på sitt problem.

Ett mycket bättre system är att hyresgästerna själva har kunskap att hjälpa sig själva och att de kan sprida den vidare. En granne som håller kontakt med Ort till ort och som hjälper grannar kallar vi för husombud.



Vad räknas som en brist (fel) i en lägenhet?

Brister i en lägenhet är när något inte fungerar, till exempel en spis, en toalett, ventilationen, elen osv.

Brist kan även vara bristande underhåll av golv och väggar. Det räcker inte att väggar och golv är gamla. De måste också ha behov av underhåll för att det ska räknas som en brist.

En brist kan även vara att det inte kommer vatten eller att det är för kallt eller varmt.

Brister kan även vara dålig trappstädning eller en störande granne.

Även störande ljud från ett annat hus i närheten kan räknas som en brist.

Det finns gränser för vad som kan räknas som brist. Vanligt gatuljud från trafik räknas t.ex. inte som en brist.



Vad står det i lagen om brister?

Reglerna finns i hyreslagen (12 kapitlet i Jordabalken). Hyreslagen är troligen den sämst gjorda lagen som finns i Sverige. Den är så rörig och krångligt gjord och formulerad som troligen ingen annan lag i Sverige.

Det finns en kraft i att kunna hänvisa direkt till lagen. Om det blir en diskussion med hyresvärderna så kan man säga till dem.

“Ni måste laga detta. Det står i paragraf 16 i hyreslagen”.

12 kap. **16 §** Bestämmelserna i 10-12 §§ tillämpas också, om

1. lägenheten blir så förstörd under hyrestiden att den inte kan användas för det avsedda ändamålet eller om lägenheten annars skadas under hyrestiden utan att hyresgästen är ansvarig för skadan,
2. hinder eller men på annat sätt uppstår i nyttjanderätten utan att hyresgästen är vållande,
3. hyresvärderna brister i sin underhållsskyldighet enligt 15 § andra stycket, eller
4. en myndighet under hyrestiden meddelar ett sådant beslut som avses i 10 § andra stycket eller 12 § utan att hyresgästen gett anledning till det, dock inte förrän beslutet får verkställas.

2 st. Avser hyresavtalet en bostadslägenhet, får hyresnämnden i de fall som avses i första stycket 1-3 eller om hyresvärderna inte fullgör sin underhållsskyldighet enligt 15 § tredje stycket på ansökan av hyresgästen ålägga hyresvärderna att åtgärda bristen (åtgärdsföreläggande). I föreläggandet, som får förenas med vite, ska det anges en viss tid inom vilken den eller de åtgärder som avses med föreläggandet ska ha vidtagits. Finns det särskilda skäl får tiden förlängas, om en ansökan om det görs innan tidsfristen löper ut.

3 st. Hyresvärderna och hyresgästen kan med bindande verkan träffa avtal om inskränkning i rätten att enligt första stycket få nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärderna låter utföra arbete för att sätta lägenheten i avtalat skick eller för att utföra sedvanligt underhåll av lägenheten eller fastigheten i övrigt eller annat arbete som särskilt anges i avtalet.

4 st. En ansökan om åtgärdsföreläggande kan riktas mot den som senast har beviljats eller sökt lagfart, även om denne har överlåtit fastigheten innan ansökan om åtgärdsföreläggande görs.

5 st. Om fastigheten överläts efter att ansökan om åtgärdsföreläggande har gjorts eller om det är fråga om ett sådant fall som avses i fjärde stycket, ska rättegångsbalkens bestämmelser om verkan av att tvisteföremålet överläts och om tredje mans deltagande i rättegång tillämpas.

6 st. Är tvist om äganderätten antecknad i fastighetsregistrets inskrivningsdel, kan en ansökan om åtgärdsföreläggande riktas mot den som innehar fastigheten med äganderättsanspråk. Lag (2021:1097).

Hyresgästens rättigheter vid brist (fel)

Lagen ger en hyresgäst vissa rättigheter när det finns en brist (fel) i lägenheten. Man har rätt till olika saker när det finns en brist.

Dessa rättigheter har man när det finns en brist:

- (1) rätt till självhjälp
- (2) uppsägning i förtid
- (3) nedsättning av hyran
- (4) skadestånd
- (5) åtgärdsföreläggande.



Ser du några brister i köket?

(1) Rätt till självhjälp - fixa felet och låt hyresvärden betala

Om lägenheten har fel som hyresvärden inte lagar så får hyresgästen avhjälpa bristen på hyresvärdens bekostnad. Du lagar då felet själv och kräver hyresvärden på pengarna. Hyresvärden måste själv få chans att laga felet så snart det kan ske efter det att han blivit tillsagd om saken.

Hyresvärden ska laga felet så snart som möjligt men han har viss rimlig tid på sig att laga felet. Tiden han har på sig beror på vad det är för fel. Om du själv kan få felet lagat så borde hyresvärden också kunna ha gjort det inom samma tid.

Gör så här:

1. Mejla hyresvärden eller logga in på hyresvärdens hemsida och skriv så här.

“Min spis fungerar inte. Ni måste laga den. Om ni inte lagar den snarast så kommer jag utnyttja min rätt till självhjälp och köpa en som ni får betala. Om ni inte betalar då skickar jag till Kronofogden. 2024-01-01, Anders Andersson, Störvägen 5, 112 12 Kista”.

2. Om du skriver till hyresvärden när du loggat in så ta ett foto på det som du skrivit på hyresvärdens hemsida. Om du inte gör det så kanske det “försvinner”.

3. Vänta sju dagar. Köp t.ex. en ny spis och spara kvittot.

4. Skriv så här till hyresvärden. “Jag har nu utnyttjat självhjälpsrätten och köpt en ny spis. Se bifogat kvitto. Jag vill ha dessa pengar genom avdrag på hyran nästa månad. Får jag inte det så skickar jag till Kronofogden, 2024-01-01, Anders Andersson, Störvägen 5, 112 12 Kista”.



Skicka hyresvärden till Kronofogden om du inte får avdrag på hyran

Se om du får avdrag på hyran. Får du inte det så fyller du i en blankett till Kronofogden. Googla "Betalfningsföreläggande" och skriv ut blanketten.

1 (2)

Kronofogden

Har du skyddade personuppgifter? Om du har det är det viktigt att du lämnar adressfältet tomt. Läs mer i upplysningarna.

**Ansökan
Betalfningsföreläggande/
vanlig handräckning**
Datum

1. Sökanden

Namn Anders Andersson		Person-/Organisationsnummer	
Fullständig adress Storgatan 1		800101-1010	
E-postadress anders.andersson@gmail.com		Telefon/mobil dagtid 0704567890	Plus-/Bankgiro Skriv kontonummer här

Ombud

Namn		Av KFM tilldelad ombudskod	
Handläggare	E-postadress	Referensnummer	
Fullständig adress	Telefon/mobil	Plus-/Bankgiro	

2. Svarande

Namn Kolla fakturan vad hyresvärden heter och googla		Person-/Organisationsnummer	
Gatuadress/Boxadress			
Postnummer	Postort	Telefon/mobil bostaden Fyll inte i	Telefon/mobil arbetet Fyll inte i
Särskilda upplysningar (alternativa adresser, arbetsgivare, e-postadresser m.m.) Fyll inte i			
<input type="checkbox"/> Ansökan avser flera svarande	Namnuppgifter m.m. om övriga svarande lämnas på bifogade fortsättningsblad till ansökan	Antal bilagor Fyll inte i	

3. Uppgifter om fordran

Yrkat kapitalbelopp, kr Skriv vad det kostat här	(Belopp som svaranden är skyldig, förutom ränta och kostnader)	Ränta t.o.m. ansökningsdagen, kr Fyll inte i
Fordran avser Kostnad för att avhjälpa fel i lägenhet		Fordrans förfallodag Skriv datum när du själv betalade
Förseningsersättning mellan företag, kr	Ränta på förseningsersättningen, kr	Ränta yrkas på förseningsersättning enl. 6 § räntelagen från datum

4. Ränta

Alternativ 1 Ränta yrkas på kapitalbeloppet tills betalning sker från datum <input checked="" type="checkbox"/> enligt 6 § räntelagen	Yrkade kostnader i målet Ansökningsavgift 300	Kr 300	Summa kostnader i målet Kr
Alternativ 2 Ränta yrkas på kapitalbeloppet tills betalning sker med datum % enheter från och med <input type="checkbox"/> Röntan är avtalad	Eget arbete/ombuds arvode 380	380	
Alternativ 3 <input type="checkbox"/> Ingen ränta yrkas Grund för yrkandet (anges om högre ränta yrkas än i alternativ 1)	Registreringsbevis Yrkade inkassokostnader Betalfningspåminnelse datum Kravbrev enl. 5 § inkassolagen sänt Amorteringsplan		Summa inkassokostnader Kr


5. Kostnader

6. Verkställighet

<input type="checkbox"/> Begär inte verkställighet	<input type="checkbox"/> Begär verkställighet	Övrigt
--	---	--------

7. Sökandens eller ombudets underskrift

Underskrift
Namnförtydligande Skriv ditt namn här



KFM901219svweb02

(2) Säg upp lägenheten i förtid (utan uppsägningstid)

Om bristerna är allvarliga så kan du flytta direkt och behöver inte betala mer hyra..

Lagen säger att om det inte går att fixa allvarliga brister snabbt och hyresvärden vägrar att felen fast du har sagt till så får du flytta direkt. Avtalet upphör samma dag som du skrivit att du säger upp avtalet och flyttar.

Skicka ett mejl med denna text:

“UPPSÄGNING AV HYRESAVTAL

Bristerna i lägenheten är så allvarliga att jag måste flytta direkt.

Avtalet upphör omedelbart att gälla (6 § 1 st. HL).

Jag ska enligt lagen inte betala mer hyra efter idag

Namn och adress”



(3) Nedsättning av hyran (sänkt hyra när det är brister)

Du har rätt till sänkt hyra (nedsättning av hyran) under tiden som har brister i lägenheten. Detta gäller så länge man själv inte har orsakat felet. Bristen måste ha pågått någon dag för att man ska ha rätt till sänkt hyra. Man kan inte få sänkt hyra för någon enstaka händelse.

Man har rätt till sänkt hyra från den dag man har anmält bristen eller tidigare om hyresvärden har känt till bristen. Nedsättningen beräknas per dygn under den tid bristen består. Om det t.ex. finns störningar från en restaurang tvärs över gatan tre gånger i månaden, så är hyresgästen endast berättigad till nedsättning av hyran med 3/30 delar av månadshyran så länge störningarna pågår. Det samma gäller om en reparation pågår i lägenheten.

Det finns ofta regler i hyresavtalet när det gäller sänkt hyra på grund av brister så man måste titta där också om man vill ha koll på vad man har rätt till. Det brukar stå i avtalet att man inte har rätt till sänkt hyra när hyresvärden renoverar lägenheten.

Man kan betala sin hyra till Länsstyrelsen om man tror att hyresvärden inte vill sänka hyran.

Skriv så här till hyresvärden: "Jag har rätt till nedsättning av hyran med X procent från 2024-XX-XX till 2024-XX-XX. Det har funnits följande brister i lägenheten under perioden: Ni ska ersätta mig genom avdrag på nästa hyra.. 2024-01-01, Anders Andersson, Storvägen 5, 112 12 Kista".

Skicka till Kronofogden om de inte betalar.

Exempel

-RH 1988:11. En läkare hyrde en lokal att användas som läkarmottagning. Redan från början förekom obehaglig lukt och klagomål framfördes till hyresvärden. De som arbetade i lokalen drabbades av illamående och huvudvärk. Yrkesinspektionen besökte lokalen i september 1983. Domstolen ansåg att hyresgästen var berättigad till nedsättning av hyran med 35 % av totalhyran.

-RH 2002:27. En hyresgäst blev utsatt för trakasserier från vissa grannar i huset. Hyresgästen yrkade nedsättning av hyran med 40 %. Hovrätten tillerkände hyresgästen nedsättning av hyran med 40 % och skadestånd på 2 000 kr för flyttningkostnader.



Nyckeltal för hyresnedsättning vid olika brister		
KÖK		
Diskmaskin	5	%
Frys	5	%
Kylskåp	15	%
Kök, helt obrukbart	40	%
Köksfläkt	5	%
Spis	15	%
BADRUM		
Badrum, helt obrukbart	40	%
Badrum, helt obrukbart men separat toalett finns	15	%
Dusch/badkar, en av två duschmöjligheter saknas	10	%
Dusch/Badkar, duschmöjligheter saknas helt	25	%
Handdukstork	–*	
Handfat	5	%
Toalett, en av två saknas	10	%
Toalett, tillgång till toalett finns i annan del av fastigheten	25	%
Torkutliare/torkmöjligheter	5	%
Tvättmaskin i lägenheten, gemensam tvättstuga finns	5	%
Tvättmaskin i lägenheten, gemensam tvättstuga saknas	10	%
ÖVRIGA UTRYMMEN		
Balkong, inglasad kan ge mer.	5	%
Biarea, exempelvis loft eller kalltvind.	0 – 5	%
Förråd	5	%
Hiss	5	%
Magasinering i lägenheten**	100	%
Materiallager och arbetsyta för hantverkare i lägenheten**	100	%
Obrukbar yta i övriga lägenheten**	100	%
Tvättstuga och torkmöjligheter	5–10	%
Öppen spis	–	*
INOMHUSTEMPERATUR OCH VATTEN		
20–18 grader	0–10	%
17–16 grader	30–50	%
< 16 grader	100	%
Avsaknad av varmvatten	20	%
Avsaknad av vatten	50	%
Dålig vattenkvalitet	5–20	%

STÖRNINGAR		
Lukt	10–35	%
Vibrationer	10–35	%
Buller	10–35	%
Ljus	10–35	%
Störningar från granne	10–40	%
Ombyggnadsarbete i egna lägenheten	0–100	%
Byggnadsarbete i andra delar av huset	10–30	%
OHYRA		
Kackerlackor	25	%
Loppor	–	
Löss som parasiterar på människor	–	
Mal	–	
Mjölbagggar	15	%
Myror i större omfattning.	10	%
Möss	25	%
Pälsangrar	15	%
Råttor	25	%
Tvestjätar, i viss omfattning.	15	%
Vägglöss	15	%
ÖVRIG INOMHUSMILJÖ		
Mögel	10–35	%
Dålig luft på grund av fukt och/eller dålig ventilation	10–50	%
Radon	30	%
ÖVRIGT		
Avfuktare. Ersättning för el ska krävas.	0–20	%
Brister i utemiljön, t ex vid ombyggnation.	10–35	%
Bristande underhåll under lång tid.	5–25	%
Elavbrott	30	%
Försämrad utsikt. Påverkar bruksvärdet.	–	
Lägenheten utdömd av myndighet	100	%
Lägenheten helt eller delvis uthyrd till annan	0–100	%
Lägenheten är inte färdigställd	100	%
Lägenheten är inte utrymd i rätt tid	100	%
Städa själv	150	kr/h
TV-mottagning, dålig	5	%
TV-mottagning, obefintlig	10	%
* Ej för uppvärmning. Kan påverka bruksvärdet.		
** Hyresnedsättning för de kvadratmeter som påverkas.		

(4) Rätt till skadestånd (pengar för extrakostnader)

Om hyresvärden är vårdslös (typ slarvig) så att det leder till att hyresgästen drabbas av extrakostnader eller blir skadad eller får sina saker skadade så måste hyresvärden betala för detta (skadestånd).

Om hyresgästen visar att han drabbas av kostnader på grund av hyresvärdens vårdslöshet så måste hyresvärden bevisa att han inte har varit vårdslös.

Vårdslöshet kan t.ex. vara:

- Bristande underhåll: Om hyresvärden inte reparerar eller underhåller huset trots upprepade klagomål, som trasiga fönster, läckande tak, eller defekta VVS-system, kan detta betraktas som vårdslöshet.
- Ohygieniska förhållanden: Om hyresvärden inte ser till att gemensamma utrymmen, såsom trapphus eller tvättstugor, hålls rena och i gott skick, kan detta ses som ett tecken på vårdslöshet.
- Försummad säkerhet: Att inte åtgärda säkerhetsrisker, som trasiga lås, otillräcklig belysning eller felaktiga brandvarnare, kan också vara vårdslöshet.
- Brister i uppvärmning och vattenförsörjning: Om hyresvärden inte ser till att bostaden har tillgång till fungerande värme, varmt vatten eller elektricitet enligt hyresavtalet, anses detta vara allvarlig vårdslöshet.
- Ignorera hyresgästers klagomål.

Skriv så här till hyresvärden: "Jag har rätt till skadestånd på grund av hyresvärdens vårdslöshet. Hyresvärden har vilket ledde till att ... Ni ska ersätta mig genom avdrag på nästa hyra.. 2024-01-01, Anders Andersson, Storvägen 5, 112 12 Kista".

Skicka till Kronofogden om de inte betalar.

Exempel:

RH 1982:113. Till följd av ett stort hål i hängrynnan så trängde vatten efter ett häftigt regn in och tyger som förvarades i huset förstördes. Hyresvärden förmådde inte visa att bristen/skadan inte berodde på hans vårdslöshet, varför han blev skadeståndsskyldig för skadan.

RH 1994:36. Skadestånd tillerkändes bostadshyresgäst på grund av att temperaturen i lägenheten varit så hög att sanitär olägenhet uppstått. Hon fick 5 000 kr för olägenheter, vilket belopp inkluderar fysiska och psykiska besvär samt utlägg för läkarbesök.

(5) Åtgärdsföreläggande (hyresnämnden tvingar hyresvärden att fixa brister)

Om det finns brister i en lägenhet så har hyresgästen möjlighet att ansöka om åtgärdsföreläggande hos hyresnämnden (16 § 2 st. HL). Det är ofta bra skriva till dem och hota med hyresnämnden först.

“Jag har följande brister i lägenheten; ... Ni har X dagar på er att åtgärda bristerna. Gör ni inte det så kommer jag att skicka en ansökan till hyresnämnden. 2024-01-01, Anders Andersson, Storvägen 5, 112 12 Kista”.

När hyresnämnden bestämmer att hyresvärden ska göra något heter det att *utfärda åtgärdsföreläggande*

Det behöver inte vara typiska fel som t.ex. vattenskada eller trasigt kylskåp. Det kan även vara störningar från en hyresgäst i huset eller i trapphuset, på taket, gården osv. Om en hyresvärd inte bryr sig om klagomål från en hyresgäst som blir störd av en granne så kan den störde ansöka om åtgärdsföreläggande hos hyresnämnden mot hyresvärden.

Den störde måste visa att störningar förekommer. Om han lyckas med det så utfärdar hyresnämnden ett föreläggande för värden att kräva att den störande hyresgästen rättar sig.

Framkommer det i nämnden att hyresvärden är villig att utföra de begärda åtgärderna inom godtagbar tid utfärdar hyresnämnden normalt inte något föreläggande utan försöker förmå parterna att underteckna en överenskommelse. Hyresnämnden skall i ett åtgärdsföreläggande precisera de brister som hyresvärden ska avhjälpa. Hyresnämnden skriver inte i förelägandet hur bristerna ska åtgärdas. Parterna kan ändå på möte (sammanträde) i Hyresnämnden ta upp en diskussion om hur arbetena ska utföras.





Hyresnämnden kan inte tvinga hyresvärden att förse lägenheten med ny utrustning eller att höja standarden på lägenheten. Hyresnämnden ska bestämma datum när åtgärder senast skall vara vidtagna. Hyresnämnden kan på begäran förlänga den tid som satts ut i föreläggandet, om särskilda skäl finns för det. Begäran om förlängning måste göras före utgången av den löpande tidsfristen. Ett åtgärdsföreläggande får förenas med vite. Detta blir aktuellt främst när förhållandena i ärendet är sådana att det finns skäl anta att hyresvärden inte kommer att följa föreläggandet. Ofta sätts vitesbeloppet i relation till kostnaden för de åtgärder som skall utföras.

Utför hyresvärden inte förelagd åtgärd kan vitet dömas ut. Denna fråga kan hyresnämnden ta upp självmant (62 § HL). I regel blir frågan aktuell genom att hyresgästen anmäler till nämnden att föreläggandet inte har iakttagits.

Varje bostadshyresgäst i ett hus behörig att ansöka om föreläggande beträffande bristfälligheter i de gemensamma utrymmena i huset.

Hyresnämndens beslut om åtgärdsföreläggande kan överklagas till Svea Hovrätt.



ANSÖKAN HN1b - Åtgärds- och upprustningsföreläggande

FASTIGHET - Uppgift om fastigheten som tvisten gäller

Adress	Kommun	Fastighetsbeteckning
--------	--------	----------------------

SÖKANDE - Hyresgästen

Adress	Telefon (dagtid)
Nordkapsgratan 8, Str	
Postnummer och postort	E-postadress
164 86 KISTA	
Eventuell ställföreträdare/ombuds namn, adress, telefon och e-postadress	

MOTPART - Hyresvärden

Namn	Person-/organisationsnummer
KB Nordkapsgratan 4-19	969624-6546
Adress	Telefon (dagtid)
Södermalmsförg 8	031-200 000
Postnummer och postort	E-postadress
176 45 STOCKHOLM	
Eventuell ställföreträdare/ombuds namn, adress, telefon och e-postadress	

YRKANDE - Skriv vad det är för fel eller brist som du vill ska åtgärdas, eller på vilket sätt lägenheten inte uppfyller lägsta godtagbara standard (Gärna i punktform)

- Badrum (illalukt/ventilation)	- Ventilation i hela lägenhet ur funktion!
- Spisen trasig	- Råttor & myror i lägenheten!
- Väggar i kök & badrum behöver nymålas	- Kökspålett

BESKRIVNING - Skriv på vilket sätt felet eller bristen orsakar dig problem

Råttor & myror - allvarigt störning & hygienproblem
 Ventilationsproblem - ohygieniskt, dålig luft
 Trasig spis - kan ej laga mat Gamla väggar - dålig standard!

Skriv vad du vill använda för bevis för felet eller bristen

Fotografier, syn m.m.

SKICKA MED: Eventuell fullmakt Kopia på hyreskontraktet Dokument som bevisar att felet eller bristen finns i lägenheten. Det kan vara foton, teknisk utredning, sakkunnigutredning eller besiktningsprotokoll.

UNDERSKRIFT - Ansökan ska skrivas under av samtliga sökande

Sökandens underskrift	Datum
	2021-01-12

För info om hur vi behandlar personuppgifter, se www.domstol.se/personuppgifter

Vad står det i lagen om mina rättigheter när det är brister i lägenheten?

Om det blir en diskussion med hyresvärden så kan man säga till hyresvärden.

“Jag rätt till detta. Det står i paragraf 11 i hyreslagen”.

12 kap. 11 § Uppkommer före hyrestidens början ringare skada på lägenheten än som anges i **10 § första stycket** och är skadan inte avhjälpd när lägenheten skall tillträdas eller är lägenheten i övrigt, i annat fall än som avses i **13 §**, på tillträdesdagen inte i det skick som hyresgästen har rätt att fordra, gäller följande:

1. Hyresgästen får avhjälpa bristen på hyresvärdens bekostnad, om hyresvärden underlåter att efter tillsägelse ombesörja åtgärden så snart det kan ske.
2. Kan bristen inte avhjälpas utan dröjsmål eller underlåter hyresvärden att efter tillsägelse ombesörja åtgärden så snart det kan ske, får hyresgästen säga upp avtalet. Uppsägning får dock ske endast om bristen är av väsentlig betydelse. Sedan bristen har blivit avhjälpd av hyresvärden, får avtalet inte sägas upp.
3. För den tid lägenheten är i bristfälligt skick har hyresgästen rätt till skälig nedsättning av hyran.
4. Hyresgästen har rätt till ersättning för skada, om hyresvärden inte visar att bristen inte beror på hans försummelse.
5. Om hyresavtalet avser en bostadslägenhet, får hyresvärden föreläggas att avhjälpa bristen (åtgärdsföreläggande). Åtgärdsföreläggande meddelas av hyresnämnden efter ansökan av hyresgästen. I fråga om åtgärdsföreläggande gäller i övrigt vad som föreskrivs i **16 § andra och fjärde-sjätte styckena**.

Diskussionsfrågor

1. Har du några brister hemma?
2. Har du fått hjälp med dina brister? Varför? Varför inte?
3. Vilket sätt passar dig att få felet fixat?
4. Är du rädd för något? Vad?

ANTECKNINGAR