

FASTIGHETSÄGARENS ANSVAR

1-2 dagar

Det är inte ovanligt att parterna i ett hyresavtal hamnar i tvist med varandra. Om parterna inte själva lyckas göra upp i godo så återstår hyresnämnd och allmän domstol (tingsrätt) som tvistelösare. Handläggningen kan dra ut på tiden. Förlorande part i allmän domstol får dessutom betala den vinnande partens rättegångskostnader.

Twister beror som regel inte på otydliga hyresavtal utan fastmer på okunskap om skyldigheter och rättigheter enligt hyreslagen. Många tvister beror dessutom på att ena parten begår formella fel. Att inte fullgöra sina skyldigheter eller att göra formella fel blir i regel mycket kostsamt.

Ett av de säkraste sätten att undgå kostsamma följder och konsekvenser är att besitta god kunskap i ämnet och detta genom utbildning. Alla som arbetar med hyresrätt måste rimligen genomgå utbildning, ju tidigare desto bättre.

Mer allmänna kurser i hyresrätt brukar omfatta två dagar. Detta är en specialanpassad kurs som fokuserar på de skyldigheter som hyresvärdar har enligt hyreslagen. Fokus ligger på bostadshyra. Om lagen inte efterföljs kan hyresvärd drabbas av hyresreduktion och i svåra fall skadestånd. Det finns ingen maximigräns för skadeståndets storlek. En hyresvärd kan också drabbas av att hyresgästen får rätt att på bekostnad utföra underhållsåtgärder. En hyresvärd kan också drabbas av att hyresgästen får rätt att annullera hyresavtalet med omedelbar verkan.

Denna kurs syftar till att ge hyresvärden den nödvändiga kunskap som krävs för att minska risken att begå misstag samt ökad möjlighet att handla rätt i olika situationer.

Del av kursinnehåll

I Allmän orientering i hyresrätt

II Kort genomgång av standardhyresavtal

III Regler rörande "Lägenhetens skick och hinder i hyresrätten" (12 kap 9-18 §§ jordabalken)

- Vem kan begära hyresreduktion? När tvingas hyresvärd betala?
- Vem kan begära skadestånd? När tvingas hyresvärd betala?
- Snö och is (vem har ansvar t.ex. om hyresvärd anlitar någon att röja snö?)
- Störande buller
- Brandskydd och vad som gäller i övrigt vid brand (vad menas i 10 § med att hyresavtalet förfaller?)
- Elskydd
- Krav rörande inomhusmiljö (fukt, mögel, radon, ohyra, skadedjur)
- Lökutrustning
- Kan hyresvärd bli skadeståndsskyldig om lägenhetsytan är betydligt mindre än vad som anges i hyresavtalet?
- Kan hyresvärd tvingas till hyresreduktion om det finns radon?
- Vad gäller om åtgärdsföreläggande?
- Är hyresvärd skyldig bekosta persienner?
- Hur undviker man svarta listan om hyresgäst ansöker om åtgärdsföreläggande?
- Kan hyresgäst begära åtgärdsföreläggande om grannen är störande?
- Skadeförebyggande åtgärder
- Egenkontroll

IV Regler rörande "Upprustningsföreläggande" (12 kap 18 a §)

V Regler rörande "Hyresgästinflytande vid förbättrings- och ändringsarbeten" (12 kap 18 d – 18 h §§)

- Skillnad mellan underhåll och standardhöjning
- Krävs samråd med hyresgästerna?
- Krävs tillstånd från hyresnämnden?
- Vad händer om en hyresgäst säger nej?
- Krävs tillstånd från hyresnämnden?
- Vilken påföljd drabbar den hyresvärd som höjer standard utan tillstånd?

VI Regler om "Hyresvärdens informationsskyldighet" (12 kap 18 i §)

Målgrupp

Kursen vänder sig till både fastighetsskötare med olika arbetsuppgifter, fastighetsägare, förvaltare, samordnare m.fl.

Förkunskaper

Inga krav på förkunskaper – det är viktigt att även nyanställda inom fastighetsförvaltning får utbildning i ämnet.