

# Checklista för fastighetsägare

Denna checklista har utvecklats i samarbete med SDF Lundby, Fastighetsägare Centrala Hisingen och Fastighetsägarna Göteborg Första Regionen. Målsättningen är att minska antalet störningar och öka kvarboendet i Lundby. Om alla följer dessa rutiner tror vi att arbetet kommer att förenklas för alla parter. Vi hoppas att den skall vara till hjälp för dig.

## Störande hyresgäster – vad gör du?

### 1 Hyresgäst bryter mot hyresavtal enligt 25 § hyreslagen.

#### **12 kap JB §25 (Hyreslagen)**

*"När hyresgästen använder lägenheten skall han se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att det inte skäligen bör tålas. Hyresgästen skall i sin användning av lägenheten också i övrigt iaktkomma allt som fodras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten" ... "om det förekommer störningar i boendet, skall hyresvärden ge hyresgästen tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör samt om denne är bostadshyresgäst, underrätta socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen om störningarna fortsätter."*

### 2 Om du anser att orsaken till störningen är en tillfällig händelse, och kan lösas tillsammans med er hyresgäst:

Kontakta då hyresgästen med tillsägelse. Om andrahandsuthyrning föreligger – kontakta förstahandshyresgästen, t.ex. Fastighetskontoret vid kommunala kontrakt.

### 3 Om hyresgäst ej följer tillsägelse:

Sänd varningsbrev "Anmodan om rättelse", se följande sidor, med rek. kopia till socialtjänsten på SDF Lundby, att. Boendeenheten, Box 22066, 400 72 Göteborg, telefon 031-366 74 40 (kl. 8.00-16.30). Ange vem som är kontaktperson och hur du lättast nås.

Sänd även eventuell historik – dokumentation av tillsägelse, väktarrapport e.dyl.

Då kopia av *anmodan till rättelse* inkommit till Lundby socialtjänst, kommer socialtjänstens Boendeenhet att göra ett hembesök till hushållet. Därför är det viktigt att du anger eventuell portkod till Boendeenheten. Inför det första hembesöket kontaktas du som fastighetsägare. Efter besöket får du en muntlig återkoppling. Socialtjänsten gör gärna ett andra, uppföljande möte med hyresgästen tillsammans med dig som fastighetsägare. Eventuella gemensamma återgångar kan vidtagas för hushållet om så är fallet.

Vid särskilt allvarlig störning\* skicka uppsägning, utan föregående varningsbrev, med rek. kopia till socialtjänsten.

\* Exempel på särskilt allvarlig störning:

När hyresgäst gör sig skyldig till allvarlig brottslighet som har med boendet att göra.  
Ex. mordbrand eller våld eller hot om våld mot boende i fastigheten eller hyresvärdens representant.

#### **12 kap JB §42:6 (Hyreslagen)**

*"Hyresrätten är förverkad och hyresvärden berättigad att säga upp avtalet att upphöra i förtid" ... "6. om lägenheten på annat sätt vanvårdats eller hyresgästen eller annan, till vilken hyresgästen överlåtits eller lägenheten upplåtits, åtsidosätter något av vad som skall iakttas enligt §25 vid användning av lägenheten eller inte håller den tillsyn som krävs enligt nämnda paragraf och rättelse inte sker efter tillsägelse".*

#### 4 Om hyresgäst inte följer ”Anmodan om rättelse”:

**Alt. 1** Säg upp avtal till hyrestidens utgång, dvs. med 3 månaders uppsägningstid, i rek. brev och hänskjut tvisten till Hyresnämnden. Kopia av uppsägning ska skickas med kopia till Socialtjänsten.

**Alt. 2** Väck talan genom stämning hos domstol med yrkande på att hyresförhållandet ska upphöra på grund av förverkande och att hyresgästen ska avhysas. Ansökan gäller som uppsägning för omedelbar avflyttning när delgivning skett i behörig ordning.

Förutsättningar för att hyresförhållandet ska upphöra är att hyresvärden kan precisera störningarna och – om hyresgästen förnekar att störningarna har ägt rum- att störningarna blir bevisade. Bevisningen är mycket viktig, särskilt vittnesmål med grannar etc.

En sådan redogörelse bör innehålla:

- Vem det är som stör och vem som blir störd
- Datum och ungefärligt klockslag när störningar av olika slag började och slutade
- Vad för slags störningar det är fråga
- Störningens effekt på den som blir störd
- Eventuell larm-/väktarrapport

#### Försenad hyresinbetalning – vad gör du?

- 1 Kontakta Hyresgästen enligt er ordinarie rutin. Om hyresinbetalning ändå inte inkommit inom rimlig tid meddela Socialtjänsten.
- 2 Meddela Socialtjänsten.

Tumregel: Om en hyresgäst har obetalda hyresskulder är det viktigt att Boendeenheten snabbt får information om detta eftersom det ökar möjligheterna att åtgärda problemet.

#### **JB 12 Kap § 44:1 (Hyreslagen)**

*"Inom tre veckor från det att en hyresgäst, när det är fråga om en bostadslägenhet, har delgetts underrättelse om att han genom att betala hyran på angivet sätt får tillbaka hyresrätten samt meddelande om uppsägning till socialnämnd i den kommun där lägenheten är belägen"*