



Handläggare
Annika Hejde Palm

Tel 08-737 21 60

Styrelseärende
2013-12-02
Ärende nr 7
Dnr 2013/2217-4.1.2
Sid 1(1)
2013-11-11

Riktlinjer

Hyresnedsättning vid hinder och men i nyttjanderätten

Förslag till beslut

Styrelsen för AB Familjebostäder beslutar följande:

Styrelsen godkänner förslag till riktlinjer för beslut om hyresnedsättning.

Magdalena Bosson
VD

Frank Strand
Tf chef VD-staben

Sammanfattning

Inom Familjebostäders verksamhet uppstår från tid till annan fråga om hyresnedsättning ska utgå till följd av visst förhållande samt i så fall hur hög nedsättningen ska vara. Hyresgäster kan ha rätt till hyresnedsättning om det föreligger hinder eller men i nyttjanderätten. Detta ärende syftar till att tydliggöra och fastställa de riktlinjer som beslut om hyresnedsättning ska vila på.

Bolagets delegationsordning reglerar delegat avseende beslut om hyresnedsättning.

Bakgrund

Hyresgäster kan enligt hyreslagen ha rätt till hyresnedsättning om det föreligger hinder eller men i nyttjanderätten. Inom Familjebostäders verksamhet uppstår från tid till annan frågan om att hyresnedsättning ska utgå till följd och i så fall hur hög nedsättningen ska vara.

För vissa typer av brister finns det väletablerade rutiner och praxis som anger hur hög nedsättningen bör vara. För andra brister lämnas hyresvärden att själv avgöra frågan med hänsyn till rättspraxis och eget omdöme. I andra fall kan det för den enskilde handläggaren vara svårt att avgöra om nedsättning över huvud taget ska utgå. I samtliga fall utgår eventuell nedsättning i form av en del av hyran beroende på bristens karaktär.

Ärendet

Föreslagna rutiner är utarbetade utifrån den praxis och arbetsgång som redan gäller hos bolaget. Bilagd PM ger en översiktlig bild av rättsregler och praxis som gäller på området.

Tidpunkt för beslut om hyresnedsättning

Nedsättning kan utgå från det att en brist kommit till bolagets kännedom och fram till dess bristen inte längre föreligger. Beslut om nedsättningens storlek ska, om inte annat bedöms lämpligare i det enskilda fallet, fattas efter det att bristen åtgärdats och bolaget har all information om bristen och dess varaktighet.

Personalkategorier med mandat att fatta beslut om hyresnedsättning

Bolagets delegationsordning redogör för de personalkategorier som på delegation kan fatta beslut om hyresnedsättning.

Hyresnedsättningsärenden ska föregås av en bedömning för att ge bästa möjliga förutsättning för ett välgrundat beslut och besluten skall dokumenteras.

Underlagets innehåll bör alltid, utifrån ärendets karaktär, besvara följande:

- Vilken brist har förelegat?
- Har hyresgästen och bolaget samma uppfattning om bristens karaktär?
- När fick bolaget kännedom om bristen?
- Hur länge har bristen förelegat?
- Vilka lägenheter har varit drabbade av bristen?
- Har någon hyresgäst framställt skriftligt krav på hyresnedsättning ska detta bifogas.
- Om fler hyresgäster varit drabbade, har de objektivt sett drabbats lika hårt? Om inte, vad skiljer?
- Motiverat förslag till eventuell nedsättning och sammanställning av det totala beloppet.

Beslut

Hyresnedsättning ska av beslutsfattande tjänsteman attesteras på blanketten ”underlag för hyresreduktion”, där även anledning till nedsättningen ska anges. Blanketten lämnas till Hyresredovisningen för åtgärd.

Stöd för att fatta beslut om hyresreducering

Det finns stöd att tillgå för att säkerställa en likvärdig bedömning av dessa frågor inom bolaget.

Detta stöd utgörs av:

- Familjebostäders tidigare hantering och bedömning av liknande ärenden
- Hyreslagen och gällande rättspraxis, se bilagd PM
- SABOs vägledning i fråga om hyresnedsättning vid men i nyttjanderätten
- Vid osäkerhet inför bedömning av ett specifikt ärende, ska bolagsjurist eller hyresjurist konsulteras.

Bilaga

PM – lägenheters skick – hinder och men i hyresrätten