

Fastighetsägaren

Nyhetsbrev från Fastighetsägarna Syd

Nr 4 2011



Förhandlingstider

Årets hyresförhandlingar drar snart igång. I förhandlingarna om 2012 års hyror kommer vi att fokusera på:

- **Värdesäkring.** Få en värdesäkring som täcker den förväntade inflationen i samhället i stort.
- **Differentiering.** Hyressättningen ska spegla hyresgästernas värderingar, där läget m.m. har betydelse.
- **Kvalitetstillägg.** Kvalitet i förvaltningen ska premieras, på de orter där hyresmarknaden är mogen för det.

Våra förhandlingsteam

Södra Skåne

Burlöv, Lomma, Lund, Malmö, Simrishamn, Sjöbo, Skurup, Staffanstorps, Svedala, Tomelilla, Trelleborg, Vellinge och Ystad

Carl-Lennart Lagerström, affärschef
Linda Hansson, förhandlare
Björn Andersson, förhandlare
Peter Gillbrant, förhandlare
Louise Wrangel, förhandlingsadministratör

Norra Skåne

Bjuv, Bromölla, Båstad, Eslöv, Helsingborg, Hässleholm, Höganäs, Hörby, Höör, Klippan, Kristianstad, Kävlinge, Landskrona, Osby, Perstorp, Svalöv, Åstorp, Ängelholm, Östra Göinge och Örkel-ljunga

Carl-Lennart Lagerström, affärschef
Karin Gjørtler, förhandlare
Monica Holmberg, förhandlare
Marie Blohmé Enhörning, förhandlare
Agneta Nilsson, förhandlingsadministratör
Agneta Svahn, förhandlingsassistent

Kronoberg

Alvesta, Lessebo, Ljungby, Markaryd, Tingsryd, Uppvidinge, Växjö och Älmhult

Christofer Lööf, förhandlare och regionchef
Tommy Svensson, förhandlare

Blekinge

Karlshamn, Karlskrona, Olofström och Sölvesborg

Tommy Svensson, förhandlare och regionchef
Lena Håkansson, förhandlingsadministratör

Kontaktuppgifter till alla förhandlare och förhandlingsadministratörer hittar ni på www.fastighetsagarna.se/syd/kontakt/forhandling

Förhandlingssäsongen startar nu

En aktiv sommar är slut. Vi på Fastighetsägarna Syd hann med att medverka både i Almedalen och under damtennisveckan i Båstad. I Almedalen arrangerade Fastighetsägarna fyra olika seminarier om bostäder och stadsutveckling samt ett mycket lyckat branschmingel dit många viktiga nyckelpersoner kom. Själv deltog jag även i debatten "Hållbar bostad åt alla" i Öresundshuset. Här samlas alla aktörer i regionen under ett och samma tak för att lyfta fram de specifika frågor som rör Öresundsregionen. Med hjälp av humor, lek, värme och intressanta frågeställningar lyckades Öresundshuset sticka ut och locka till fullt hus!

Nu är det höst och vi lägger sista handen på påkallanden och yrkanden inför årets förhandlingssäsong.

Förra året förhandlade vi i ett vakuum som uppstod mellan gammal och ny lagstiftning.

På flera orter kunde vi konstatera att det gamla systemet fortfarande var allenarådande. På andra orter, till exempel Helsingborg och Karlskrona, kunde vi däremot se ett nytänkande slå igenom för första gången efter många och årslånga diskussioner mellan oss parter.

Vi fortsätter arbetet med att föra diskussioner om lokala hyressättningsmodeller som tar hänsyn till olika parametrar som läge, hyresgästernas egna värderingar och andra specifika lokala förhållanden som gäller på orten.

I år hoppas vi på förhandlingar som präglas av långsiktigt tänkande där även motparten inser att hyressättningen är en viktig del för ett fastighetsföretagarklimat som gynnar tillväxten i regionens kommuner.

Det råder bostadsbrist i över hälften av Sveriges kommuner och fler hyresrätter behövs i alla tillväxtorter. För att få igång flyttkedjor, förtätning och nybyggnation måste alla intressenter på marknaden samarbeta!



Stefan Lindvall, VD Fastighetsägarna Syd
stefan.lindvall@syd.fastighetsagarna.se



Relining kan förlänga rörens livslängd

Relining kan vara en lämplig åtgärd för att täta läckande avloppsrör och skjuta ett stort och kostsamt stambytesprojekt på framtiden, åtminstone om projektet genomförs på korrekt sätt. Det visar en ny rapport som tagits fram av KTH, på uppdrag av bland andra Fastighetsägarna och SABO.

Rapporten har tagits fram för att möta behovet hos de fastighetsägare som känner sig osäkra inför valet mellan relining och ett stambyte. Dels presenterar rapporten en undersökning av den tekniska statusen på reliningar utförda på avloppsledningar. Dels beskriver den beställarnas erfarenheter av relining. Relining av tappvattenledningar berörs inte i rapporten.

Nöjda beställare

Den visar att en stor majoritet av beställarna är nöjda och kan tänka sig att använda relining igen.

Lämplig i rätt sammanhang

Rapporten visar att relining kan vara lämpligt att använda i rätt sammanhang, men att beslutet om relining bör föregås av en noggrann teknisk analys som bedömer om relining är det bästa alternativet i varje specifikt fall eller om det istället är motiverat med ett stambyte.

Bedöms vara ofarlig

Material som används vid relining har i en del fall starkt toxiska komponenter men den färdiga produkten bedöms vara ofarlig enligt gällande bestämmelser och den kunskap som finns idag. De emitteringar som finns är också inom ramen för gällande gränsvärden när väl materialet har härdat sig.

Okänd livslängd och fortsatt forskning

Relining har förekommit i Sverige i 20 år och det har hittills inte framkommit att någon utförd relining har slutat fungera på grund av ålder. Det går alltså i dagsläget inte att säga hur lång livslängd ett relinat avloppssystem har. Men det finns skäl att tro att reliningtekniken kommer att förbättras ytterligare i framtiden, inte minst med tanke på att KTH och Swerea KIMAB har beviljats medel motsvarande en doktorandtjänst för att forska vidare kring ämnet.

För mer information, kontakta:

Yogesh Kumar, Miljöchef Fastighetsägarna, 070-417 38 57



Foto: Lennart Falk

Väggloss, ett växande problem!

Den senaste tiden har det publicerats flertalet artiklar om problem med väggloss på studentboenden och hotell i Sverige. Men problemet stannar inte där. Antalet saneringar av väggloss har ökat kraftigt de senaste åren. För femton år sedan var vägglossen i princip utrotad i Sverige, år 2007 gjorde Anticimex 1077 saneringar och år 2010 blev det 6 438 saneringar.

– **Alla kan drabbas**, säger Håkan Kjellberg på Anticimex. Det som förr i tiden förknippades med fattigdom har idag blivit en konsekvens av vår höga levnadsstandard.

En orsak till ökningen är att allt fler idag rör sig snabbt och obehindrat mellan världens alla kontinenter. En annan är vår höga konsumtionstakt och den ökade bytes- och begagnatmarknaden. Vägglossen sprider sig nämligen inte mellan människor, utan med bohag som sängar, soffor, resväskor etc.

Men allt är inte Blockets fel! En mycket viktigare orsak kan vara dagens moderna bekämpningsmedel.

– Idag är bekämpningsmedlen mer specialiserade och inte lika breda som för 20–30 år sedan. De gamla medlen tog död på all ohyra oavsett art, berättar Håkan.

Kan man förebygga?

Det går att förebygga till viss del. Efter avflyttningar i lägenheter kan man till exempel se till att alla sprickor, skruvhål,

lösa tapetkanter etc. limmas, spacklas och lagas.

– Det är också viktigt att våga prata om att väggloss faktiskt existerar och att det börjar bli ett problem. Det är bra att alla är med och sprider information om väggloss, berättar Håkan.

Att drabbas av väggloss kan vara mycket genant och en del vill kanske inte berätta eller anmäla det. Några märker det inte till att börja med, för det är väldigt olika hur vi människor reagerar på lössens bett. Det kan gå så långt att lössen hinner sprida sig till grannen.

– Det är viktigt att reagera snabbt. Försök inte råda bot på problemet själv. När det gäller väggloss är det nolltolerans som gäller, så be om professionell hjälp. För att sanera väggloss måste man vara inställd på att det kan dra ut på tiden och att man vid saneringen kan behöva nyttja fler samverkande metoder och inte bara bekämpningsmedel, avslutar Håkan.

Läs mer om fastighetsägarens ansvar i texten bredvid.

Väggloss, vems ansvar?

Om en eller flera lägenheter i en fastighet drabbas av väggloss är fastighetsägaren skyldig att vidta saneringsåtgärder enligt både miljöbalken och jordabalken.

I miljöbalken fastslås att bostadslägenheter ska hållas fria från ohyra och skadedjur. Hyreslagen fördelar ansvaret mellan hyresgäst och hyresvärd. Hyresvärden är skyldig att sanera ohyra och skadedjur oavsett vem som är ansvarig till uppkomsten av det. Är hyresgästen ansvarig för förekomsten så kan han bli ersättnings-skyldig.

I det fall hyresgästen inte är ansvarig så kan han kräva ersättning för de kostnader han kan få i samband med utrotningen.

Hyresgästen kan även ha rätt till nedsättning av hyran om ohyran anses vara ett hinder och men i nyttjanderätten. Ett exempel kan vara när hyresgästen tvingas att bo kvar under saneringen.

Det bör finnas tydlig information i fastigheten om vilket saneringsföretag som hyresgästen ska vända sig till vid problem.

Fakta om väggloss

- inga egentliga löss utan tillhör gruppen skinnbaggar.
- är nattaktiva och förekommer vanligtvis i närheten av den plats där man sover.
- kan endast krypa och livnär sig på blod.
- små svarta fläckar i och runt sängen, blodfläckar på lakanen och spår av döda väggloss är indikationer som ska tas på allvar.
- en vuxen väggloss är 4–5 mm lång.

Mer information om väggloss finns på Anticimex hemsida. www.anticimex.se

Datainspektionen har granskat kameraövervakning i hyreshus

Efter att ha granskat kameraövervakning i ett antal hyreshus konstaterar Datainspektionen att övervakning i entréer och trapphus endast är tillåtet i undantagsfall.

Myndigheten konstaterar att det generellt sätt inte är tillåtet att övervaka entréer och trapphus eftersom det gör det möjligt att kartlägga hyresgästers vanor och bekantskapskrets. Om ett trapphus blivit tillhåll för obehöriga som begår brott eller skadegörelse eller hotar de boende kan det dock vara grund för undantag.

– Det är positivt att man genom Datainspektionens granskning nu har

fått en första bedömning av hur man i praktiken ska tillämpa personuppgiftslagen i ljuset av de riktlinjer för kameraövervakning i flerbostadshus som Fastighetsägarna och SABO i samarbete med Hyresgästföreningen enades om i branschöverenskommelsen förra året, säger Fastighetsägarnas chefsjurist Rune Thomsson.

– Som framgår av granskningen är det svåra gränsdragningsproblem som en

fastighetsägare ställs inför, särskilt när det gäller kameraövervakning av entréer och trapphus.

– Det hade varit önskvärt att Datainspektionen i de fall där de har ansett att fastighetsägaren inte gjort tillräckligt för att på annat sätt än genom kameraövervakning komma till rätta med problemen, också hade gett tydliga anvisningar om vilka alternativa förebyggande åtgärder som borde ha kunnat vidtas.

Källa: Fastighetsägarna Sverige

Egenkontroll, del 6

PCB Som fastighetsägare är du skyldig att inventera och PCB-sanera dina fastigheter.

PCB är en kemikalie som är skadlig både för miljön och för människans hälsa. På 1970-talet förbjöds ämnet, men det finns kvar i många av de byggnader som uppfördes åren 1956-1973. Framför allt användes PCB i fogmassor, golvmassor, isolerrutor och kondensatorer. Din kommun tillhandahåller information och blanketter för PCB-inventering och -sanering.

- Byggnader från 1956–1969 ska vara sanerade 30 juni 2014.
- Byggnader från 1970–1973 samt industribyggnader ska vara sanerade 30 juni 2016.

Inventera din fastighet

Inventera byggnader som är uppförda eller renoverade under åren 1956-1973. Om det finns PCB-halter över 500 mg/kg, ska byggnaden saneras. Gör en åtgärdsplan som innehåller en beskrivning av var PCB förekommer och uppskattade mängder och en tidplan för saneringen.

Rapportera

Rapportera resultatet till Miljöförvaltningen så snart inventeringen är klar. Det gäller även om det inte finns PCB. Bifoga analysprotokoll som styrker dina uppgifter. Bifoga åtgärdsplanen, om inventeringen visar att byggnaden innehåller saneringspliktig PCB.

Anmäl sanering

Sanering av PCB är en miljöfarlig verksamhet som ska anmälas till Miljöförvaltningen i god tid före start.

Informera hyresgäster (både boende och lokalhyresgäster) innan saneringsarbetet börjar. De behöver få saklig information om vad PCB är och vad saneringen kommer att innebära för deras del.

Sanera

Hitta en seriös entreprenör som genomför saneringen. Kontrollera att den utförs på avtalat sätt, så att spridning av PCB till omgivningen minimeras. Dokumentera var sanering har gjorts och vilka PCB-mängder som har tagits

bort. Spara redovisning av egenkontroll och mottagningskvitton.

Slutrapportera

Efter avslutad sanering ska en slutrapport lämnas till miljöförvaltningen. Rapporten ska innehålla uppgift om sanerade mängder PCB och mottagningskvitton från godkänd mellanlagringsstation eller från SAKAB.

Har ni frågor om egenkontroll är ni välkomna att kontakta vår fastighetsjurist Monica Holmberg på telefonnummer 042-26 92 33.



Branschöverenskommelse om individuell mätning och debitering

Individuell mätning och debitering (IMD) av el och vatten blir allt vanligare i landets flerbostadshus som ett led i att minska energianvändningen i bostadssektorn. Därför presenterar Hyresgästföreningen, SABO och Fastighetsägarna en gemensam rekommendation till bostadsföretag och hyresgäster om hur avtal om IMD ska se ut.

IMD innebär att hyresgästernas enskilda användning av el och vatten mäts och att de debiteras för sin förbrukning. Avtalen om IMD ser idag mycket olika ut i olika städer och både fastighetsägare och hyresgäster har därför länge önskat en enhetlig rekommendation om detta. Den har presenterats och innehåller tydliga riktlinjer som alla parter ställer sig bakom.

– Hyresgästerna är beredda att betala för sin individuella förbrukning av el och vatten, men då måste systemet för mätning och debitering vara rättvist och kunna bekostas genom de besparingar som görs. För hyresgästerna är det därför bra att vi nu kommit överens om dessa gemensamma utgångspunkter för införande av IMD, säger Barbro Engman, förbundsordförande i Hyresgästföreningen.

Viktiga delar i rekommendationen är:

- Individuell mätning och debitering ska bara införas om den nya tekniken, underhållet och de administrativa systemen bekostas genom den besparing som är möjlig att göra. Fastighetens centrala system, anläggningar och lägenheter måste också effektiviseras från grunden innan beslut tas om att införa IMD.
- Fastighetsägare och hyresgäster ska vara överens om både hyran och andra förändrade villkor som är kopplade till IMD, innan det införs. Parterna ska vara eniga om hur mycket lägre grundhyran ska vara i förhållande till tidigare totalhyra samt vad debiterad energi och media ska kosta.
- Hyresgästen ska ha möjlighet att följa både sin förbrukning och kostnaden, helst i realtid. Debiteringen ska ske månadsvis.

Källa: Fastighetsägarna Sverige

Ni hittar rekommendationen på vår hemsida: www.fastighetsagarna.se/syd > Aktuellt & opinion > Nyheter > **Branschöverenskommelse om individuell mätning och debitering**



Hallå där!

... Bertil Hansson, Hanssons fastigheter, som använder sig av individuell mätning

Hur många fastigheter omfattas av individuell mätning?

I dagsläget är det en fastighet, med tolv lägenheter.

Hur många år har du haft individuell mätning?

Jag köpte fastigheten för ett år sedan. Det var den tidigare ägaren som införde det.

Vilka fördelar ser du med individuell mätning?

Det är en klar fördel för hyresgästerna som betalar för vad de faktiskt förbrukar. Vissa hyresgäster vill till exempel ha 23 grader varm, medan andra vill ha 17 grader. Det lönar sig att spara och det är bra för miljön.

Vilka nackdelar ser du med det?

Anläggningen blir dyrare och vårt faktureringsarbete ökar.

Det kan också vara problematiskt när hyresgästerna ifrågasätter riktigheten i mätningen. Det har vi fått uppleva.

Skulle du kunna införa individuell mätning i fler fastigheter?

Skulle jag bygga nytt skulle jag överväga det.

Som medlem i Fastighetsägarna Syd får du rabatter på tjänster och produkter hos våra samarbetspartners.

Information om våra förmånsavtal finns på vår hemsida:

www.fastighetsagarna.se/syd >
Medlemsförmåner > Förmånsavtal

Osséen

Osséen Försäkringsmäklare AB

Via Fastighetsägarnas Syds avtal med Osséen Försäkringsmäklare kan våra medlemmar teckna förmånlig fastighetsförsäkring. Läs mer på www.fastighetsforsakring.se eller kontakta Osséen Försäkringsmäklare på 0771-87 55 00.



Fastighetsägarna Syd och Schindler Hiss har tecknat ett samarbetsavtal gällande service och underhåll av hissar. Genom ett serviceavtal med Schindler Hiss försäkrar du dig om regelbunden service.

[SYSTEMTEXT]

Systemtext är Skandinavien största företag i branschen och är marknadsledare på ljusskyltar, foliedekorer och varselskyltar. De har även ett av marknadens största utbud av taktilla skyltar och färgfetterlysande nöds skyltar. Våra medlemmar har 15% rabatt på hela sortimentet.



Som medlem har du möjlighet att få 5 procent rabatt på hela IKEAs sortiment. För att få tillgång till rabatten måste du ha ett IKEA Businesskort som är kopplat till Fastighetsägarna Syds avtal. Ansökan kan du enkelt ladda ner från vår hemsida. Medlemmar som redan har Businesskort kontaktar Sabina Ovallius-Holmgren, tfn 040-35 01 81, för att få rabatten kopplad till det befintliga kortet.

www.fastighetsagarna.se/syd >
Medlemsförmåner > Förmånsavtal



Att ta vara på bostadsrättsföreningens råvind

Det finns många bostadsrättsföreningar som har vindar som bara står tomma. Det finns olika sätt att nyttja dessa. Ett sätt att ta tillvara på vinden kan vara att göra om till ny lägenhet/lägenheter eller att föreningen upplåter ytan till de medlemmar som bor överst i fastigheten. Detta ger medlemmarna en möjlighet att få större boyta eller en etagevåning. Då detta är ett krävande projekt är det några saker som styrelsen bör klargöra först.

Innan projektet dras igång bör styrelsen tänka över tre frågor:

- Är projektet genomförbart?
- Hur mycket skall föreningen göra?
- Vilka tjänster skall handlas upp och hur?

Styrelsen bör även undersöka om det finns några tekniska och/eller juridiska hinder för denna typ av projekt. Hinder kan till exempel vara fastighetens konstruktion, vindsförråd som måste tas bort mm.

I samband med vindsprojekt är det en del beslut som måste tas och ett av dessa rör att föreningen avhänder sig yta som är deras vilket gör att beslutet måste tas på en föreningsstämma. Finns det förrådsutrymme på vinden måste beslut tas om dessa och de medlemmar som blir av med förrådsutrymme erbjudas något likvärdigt.

I sällsynta fall kan ett vindsprojekt innebära att föreningen måste upprätta en ny ekonomisk plan innan ytan får upplåtas med bostadsrätt. Detta är delvis beroende av föreningens storlek och på hur mycket yta som skall upplåtas. Något som däremot alltid påverkas och skall justeras är andelstalen.

Det är viktigt att upplåtelsen sker korrekt och att föreningen tar hjälp för att få ett korrekt avtal för upplåtelsen. I detta avtal bör föreningen bland annat ta ställning till hur föreningen vill att ombyggnationen skall gå till och hur det påverkar övriga medlemmar, buller och byggtider, ritningar på bygget mm.

Ytterligare en viktig aspekt att ta ställning till är vad som är föreningens ansvar respektive medlemmens ansvar. Det finns vissa delar som föreningen inte kan skriva över på en medlem och således kan föreningen bli ansvarig även om det är medlemmen som uppför. Ett exempel är takterrasser. Föreningen svarar alltid för det yttre underhållet av fastigheten. Det är förenat med risker för framtida fuktskador att bygga takterrasser varför föreningen bör vara uppmärksamma på om denna fråga uppkommer i samband med exploatering av vindsyta.

Har ni frågor om bostadsrätt är ni välkomna att kontakta vår fastighetsjurist Monica Holmberg på telefonnummer 042-26 92 33.

Personnytt



Den 1 september började *Madeleine Francke* som receptionist på Fastighetsägarna Syds Malmökontor. Madeleine har bred erfarenhet från olika serviceyrken och har sin yrkesmässiga bakgrund framför allt inom SAS. Där har hon arbetat som markvärdinna, resesäljare och även som biljettansvarig hos SAS Cargo. Madeleine kommer att ersätta Ann Henningsson, som går i pension den 30 november och Anna-Karin Elfverson, som lämnat sin deltidsanställning i receptionen för att gå upp på heltid som kommunikatör på företaget.



Peter Gillbrant är ny förhandlare och fastighetsjurist i Södra Skåne och sitter på Malmökontoret. Han har mångårig erfarenhet av förhandling i näringslivet. Det ger oss ny kompetens på förhandlingssidan. Peter kommer närmast från ett arbete som produktchef hos Danmarks största familjeägda bilimportör. Peter är jurist i grunden och har tidigare även arbetat på domstol. Peter kommer att vara en del av vårt förhandlingsteam i södra Skåne.

Den 8-9 februari är det dags för Fastighetsmässan Öresund igen Mässan anordnades första gången 2010 och blev en succé med närmare 5 000 besökare. Vi har goda förhoppningar om att intresset blir minst lika stort i år. Mässan, som Fastighetsägarna Syd anordnar tillsammans med easyFairs, är en heltäckande mötesplats för folk i fastighetsbranschen. Under de båda mässtagarna bjuder vi på faktsäckade seminarier. Besök också vår monter, där kan du ställa frågor till våra jurister. Vi återkommer med mer information. *Välkomna!*

Nya medlemmar

Anderberg Nordh Carin & Nordh Christer	Båstad
Andersson Håkan	Eslöv
Ducatus Förvaltning AB	Åhus
Eninge & Larke Fastigheter AB	Limhamn
Existensia AB	Perstorp
Fastighets AB Sydväst	Höllviken
Fastighetsaktiebolaget Karlelva	Halmstad
Fastighetsförvaltningen Piken II AB	Helsingborg
Fordonstjänst i Helsingborg AB	Mörarp
Peab Sverige AB	Förslöv
Rehout Förvaltning AB	Malmö
Sjöbergshs i Sverige AB	Åstorp
Sjörin Eva & Göran	Saxtorp
Swahn Lotta m.fl.	Malmö
Svensk Handel Pensionskassan	Malmö
Sörbycentret AB	Ronneby

Fråga experten

En hyresgäst uppträder hotfullt mot sina grannar, vad kan jag som hyresvärd göra?

Störningsärenden kan se ut på många sätt, alltifrån vanvård, skrik och bråk i lägenheten och TV-apparater på hög volym till att en hyresgäst uppträder hotfullt mot hyresvärdens personal eller andra boende i fastigheten.

Fastighetsägaren har ett ansvar att utreda klagomål avseende störningar och när det är påkallat vidta nödvändiga åtgärder. Störningarna ska kunna konstateras objektivt och det är lämpligt att klagomål lämnas skriftligen till hyresvärderna för att uppgifterna dels ska kunna kontrolleras och dels kunna användas som underlag vid en eventuell process om förlängning av hyresavtalet. Klagande hyresgäster kan uppmanas att föra anteckningar över de störningar de upplever och på så sätt dokumentera tidpunkter och händelser.

Kan störningar konstateras blir det i de flesta fall fråga om att först skicka en varningsskrivelse där störningarna preciseras och det framgår att hyresavtalet kan komma att sägas upp om störningarna fortsätter. Skrivelsen ska skickas rekommenderat och en kopia ska även skickas rekommenderat till socialförvaltningen i den kommun där fastigheten är belägen. Vidtar hyresgästen inte rättelse så kan hyresvärderna gå vidare med en uppsägning på tre månader.

Avflyttar inte hyresgästen i enlighet med uppsägningen har hyresvärderna därefter en månad på sig att hänskjuta ärendet till hyresnämnden för prövning, i annat fall förfaller uppsägningen. Hyresgästen har rätt att bo kvar tills hyresnämnden beslutat att hyresavtalet ska upphöra. I hyresnämnden sker en intresseavvägning mellan hyresgästens intresse av att bo kvar i lägenheten och hyresvärdens intresse av att hyresförhållandet upphör.

En alternativ möjlighet för hyresvärderna är att säga upp hyresrätten som förverkad. I dessa fall krävs också varning i enlighet med ovan utom i det fall det är fråga om särskilt allvarliga störningar, till exempel vid förekomst av våld eller hot om våld. Gränsen för vad som utgör en särskilt allvarlig störning är högt satt. Exempelvis har det i rättspraxis varit fråga om att hyresgästen gjort sig skyldig till misshandel eller olaga hot med vapen riktade mot hyresvärdens personal.



Amanda Lagerström, fastighetsjurist
amanda.lagerstrom@syd.fastighetsagarna.se, 040-35 01 73

Har du en fråga till våra experter? Skicka den till:
clara.winblad@syd.fastighetsagarna.se



Anmälningar skickas till Fastighetsägarna Syd, Box 4077, 203 11 Malmö, fax 040-35 01 99, e-post: info@syd.fastighetsagarna.se.

Nu kan du också anmäla dig på vår hemsida www.fastighetsagarna.se/syd. Välj Utbildning. Du är också välkommen att kontakta oss på 040-35 01 70.

Priser

En halvdagskurs kostar 2 300 kr (exkl. moms) för medlemmar och 3 300 kr (exkl. moms) för icke medlemmar. Priset för en heldagskurs är 3 900 kr (exkl. moms) och 5 600 kr (exkl. moms) för icke medlemmar. I priset ingår fika, lunch för heldagskursdeltagare och kursdokumentation.

BRF - Styrelsens ansvar och befogenheter

ort	datum	tid
Malmö	onsdag 28 sept	17.30–19.30
Helsingborg	måndag 3 okt	17.30–19.30

Kursen ger vägledning i hur styrelsen ska hantera sitt juridiska ansvar.

Energieffektiva fastigheter

ort	datum	tid
Helsingborg	måndag 5 okt	13.00–17.00
Malmö	tisdag 6 okt	13.00–17.00

Skaffa dig en bättre översikt över fastighetens energiförbrukning.

Hyressättning av bostadslägenheter

ort	datum	tid
Växjö	onsdag 10 okt	13.00–17.00
Karlskrona	torsdag 11 okt	13.00–17.00
Helsingborg	måndag 17 okt	13.00–17.00
Malmö	tisdag 18 okt	13.00–17.00

Kursen omfattar begreppet bruksvärde, de regler i hyreslagen som bestämmer bruksvärdet och vad som är skälig hyra.

Överlåtelse, andrahand och byte av bostadslägenhet och lokaler

Nu även för lokal!

ort	datum	tid
Malmö	onsdag 12 okt	13.00–17.00
Helsingborg	torsdag 13 okt	13.00–17.00

Kursen omfattar en fördjupning av hyreslagens regler gällande hyresgästens rätt att hyra ut i andra hand, överlåta eller byta sin hyresrätt.

Obetalda hyror och inkasso

ort	datum	tid
Helsingborg	torsdag 20 okt	13.00–17.00
Malmö	tisdag 8 nov	13.00–17.00

Kursen behandlar inkassohanteringen när en hyresgäst är i betalningsdröjsmål och när det gäller störning i boendet.

Certifierad Fastighet

Fastighetsägarna Syd fortsätter med lanseringen av ett certifieringssystem för bostadshyreshus.

De flesta branscher har länge haft certifieringssystem, men inte fastighetsbranschen.

Ännu så länge är det fastigheter i Malmö som kan bli certifierade, men vi hoppas kunna sprida konceptet över hela regionen.

Att certifiera din fastighet är ett enkelt sätt att få ett kvitto på att fastigheten lever upp till de lagar och regler som finns och att den förvaltas på ett kvalitetsmedvetet sätt. En certifiering kan också innebära en rad fördelar för dig som fastighetsägare. Bättre finansieringsvillkor,

lägre försäkringspremier och högre fastighetsvärden kan vara några av dem.

Vi tror att certifiering av bostadshyreshus höjer hyresrättens status, stärker branschens anseende och ger trygghet åt hyresgästerna.

Skulle du vara intresserad?

Kontakta Linda Hansson hos Fastighetsägarna Syd för mer information, telefon 040-35 01 88 eller linda.hansson@syd.fastighetsagarna.se. Du hittar också mer information på vår hemsida www.fastighetsagarna.se/syd > Tjänster > Certifierad fastighet



Monica Holmberg, fastighetsjurist

Har du problem eller frågor som rör fastigheter?

Fastighetsägarna Syd erbjuder dig som medlem kostnadsfri kortare juridisk rådgivning via juristjouren.

Jouren är öppen 08.30–12.00 & 13.00–16.00

Ring 020-24 25 30

Våra adresser

Malmö, huvudkontor

Engelbrektsgränd 7
Box 4077
203 11 Malmö
Tel. 040-35 01 70
Fax 040-35 01 99

Helsingborg

Hamntorget 5
252 21 Helsingborg
Tel. 042-26 92 30
Fax 042-26 92 39

Karlskrona

Östra Vittusgatan 36
371 33 Karlskrona
Tel. 0455-190 70
Fax 0455-157 69

Växjö

Box 411
Linnégatan 27
351 06 Växjö
Tel. 0470-130 25
Fax 0470-144 68

ANSVARIG UTGIVARE: Stefan Lindvall
REDAKTÖR: Clara Winblad
LAYOUT: Daniel Sjöfors, Blå Huset
REDAKTION: Anna-Karin Elfverson, Göran Höckert, Monica Holmberg, Christofer Löof, Tommy Svensson & Annelie Wremby

