



Brister i bostaden ur ett
hyresrättsligt perspektiv



Hyresgästföreningen

Anmälan om brister i lägenheten

Ärendenummer: _____

Jag vill anmäla nedanstående brister i min lägenhet. Vänligen kontakta mig snarast med förslag på hur och när bristerna kan åtgärdas.

Jag förbehåller mig rätten att begära hyresnedsättning/skadestånd med anledning av den anmälda bristen.

Skriv in de brister som du vill anmäla

Hyresvärd:	
Adress:	
Postadress:	
Telefon:	

Lägenheten/Inre miljö	
Hall	
Sovrum 1	
Sovrum 2	
Sovrum 3	
Vardagsrum	
Kök	
Badrum	
Toalett	
Klädkammare	
Värme	
Vatten/Avlopp	
Ventilation	
Balkong/Uteplats	
Övrigt	

Gemensamma utrymmen	
Trapphus	
Hiss	
Tvättstuga	
Parkering	
Garage	
Förråd	
Övrigt	

Namn:	Telefon dagtid:
Adress:	E-post:
Postadress:	Lägenhetsnummer:

Datum: _____ Underskrift: _____

Start av bristärende

- Ett ärende startas
- Felanmälan till hyresvärden
- Rådgivningen, 0771-443 443
- Bristblankett
- Huvudregel: medlem innan tvisten uppstod
- Första medlemsavgiften = medlem

Handläggning av ärenden

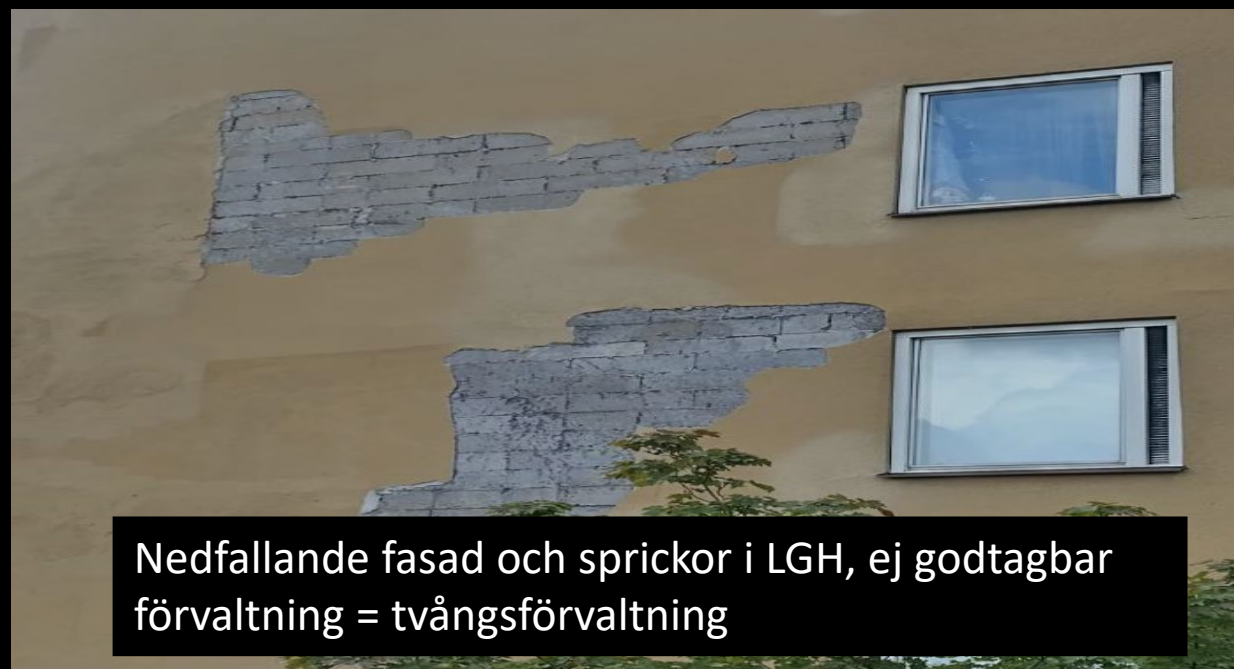
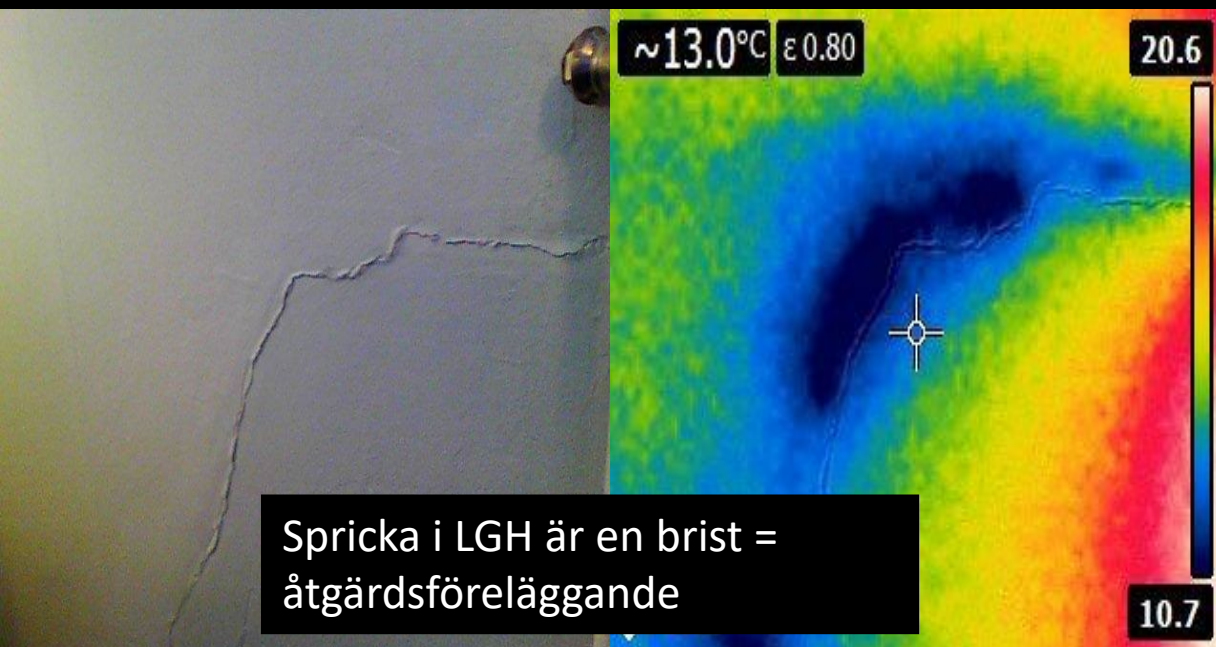
- Vad är en brist?
- Hyreslagen 9§
 - *På tillträdesdagen skall hyresvärden, om inte bättre skick har avtalats, tillhandahålla lägenheten i sådant skick att den enligt den allmänna uppfattningen i orten är fullt brukbar för det avsedda ändamålet.*
- Hyreslagen 15 och 16§
- brister som uppstår under hyresförhållandet
- bristande underhåll



Vanliga ärenden hos oss

- Störningar
- Ventilation
- Skadedjur
- Temperatur
- Bristande underhåll
- Åtgärdsföreläggande
- Hyresnedsättning och skadestånd





Åtgärdsföreläggande

- 12 kap. Jordabalken
- Hyresgästen söker
- Bristen kräver hinder och men i nyttjanderätten om bristen inte beror på bristande underhåll
- Hyresgästen har bevisbördan
- Beslutet kan förenas med vite.



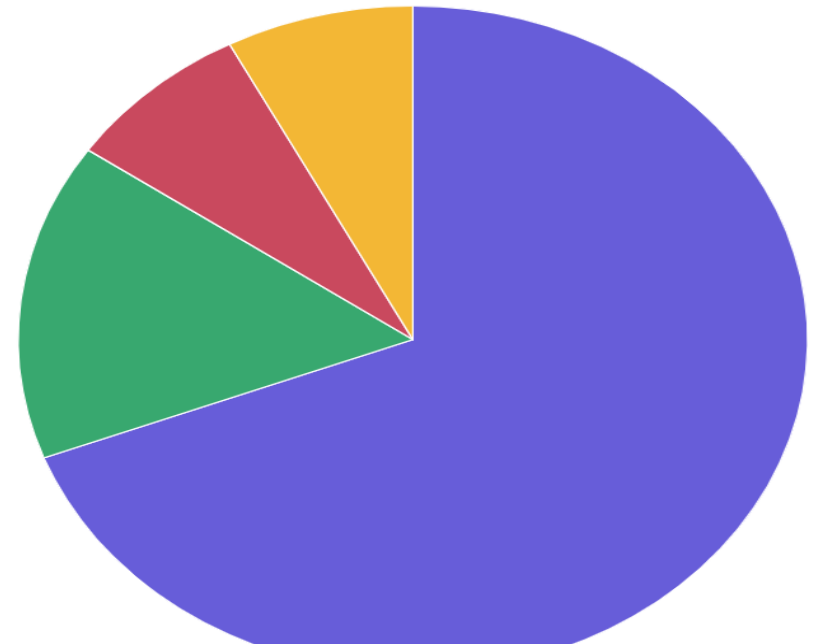
Förvaltningsföreläggande

- Bostadsförvaltningslagen
- HGF eller kommun är sökande
- Krävs eftersatt underhållet eller ej godtagbar förvaltning.
- Sökande har bevisbördan
- Beslut kan rör konkreta brister men även servicenivå
- Beslut kan förenas med vite

Förvaltningsföreläggande 2022-2024

Så har det gått för de ansökningar om förvaltningsföreläggande som kom in till landets hyresnämnder de tre första åren efter att möjligheten infördes.

- Hyresgästföreningen drog tillbaka ansökan
- Bifall till förstahandsalternativet tvångsförvaltning
- Avslag
- Inget beslut ännu



Tvångsförvaltning

- Bostadsförvaltningslagen
- HGF eller kommun är sökande
- Krävs eftersatt underhållet eller ej godtagbar förvaltning.
- Sökande har bevisbördan
- Om det kan antas att ett förvaltningsföreläggande inte är tillräckligt kan tvångsförvaltning meddelas
- Tvångsförvaltning 3-5 år



Vad behöver vi för att driva ett ärende?



Bild 2. Spricka i vägg i sovrum i lgh 1602.

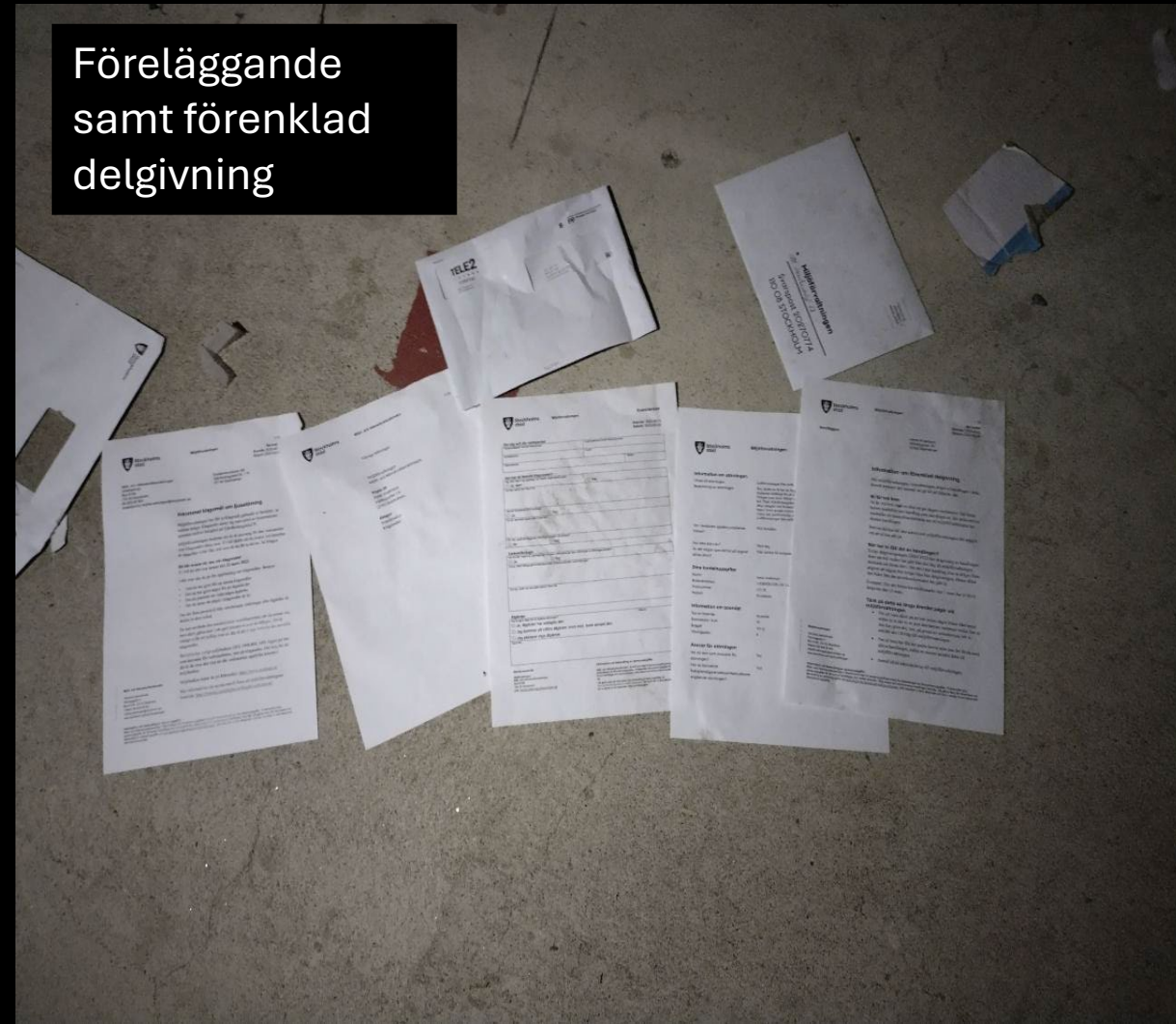
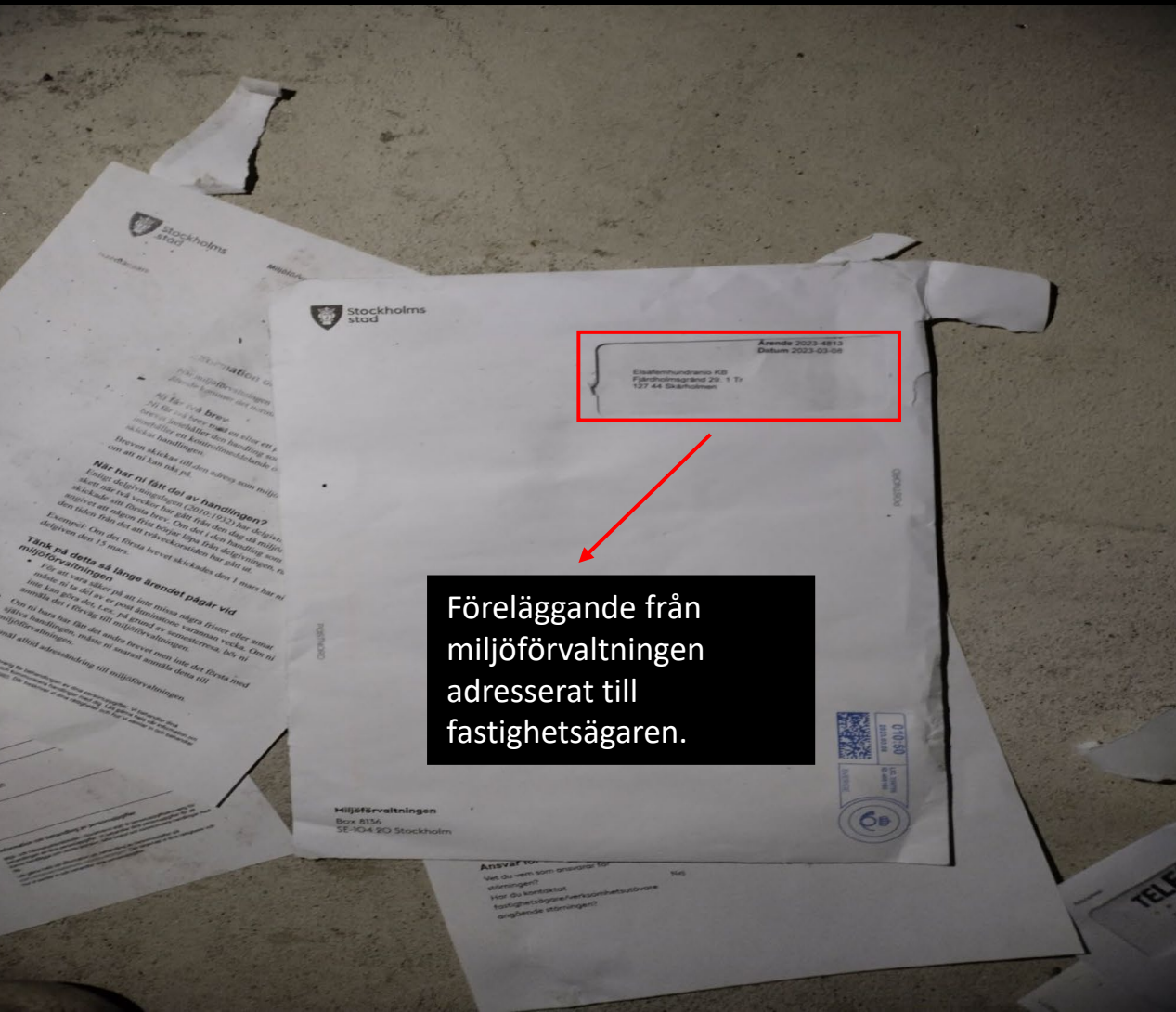


Bild 1. Fönsterkarm i sovrum i lgh 1601.



Bild 6. Fuktskadad yttervägg på fasad Fjärdholmsgränd 19.

Myndighetsbeslutens betydelse i hyresrättsliga processer



3 förvaltningsförelägganden

Corren

Hyresvärd anmäls till hyresnämnden – "han vansköter alltihop"

Publicerad 4 april 2025, kl 00:01



Sören Pettersson Linköping



Tangen fastigheter Strömstad



Hemholmen, Värberg

3 tvångsförvaltning

Ägaren slutade betala räkningar och gick under jorden – nu säljer Kronofogden hans hus

6 MAJ KL 13:59

AVESTA Hyresvärden slutade betala räkningarna och flydde landet. Nu är det klart att huset ska tvångsförvaltas. Samtidigt planerar Kronofogden att sälja huset i Avesta eftersom ägarbolaget har nära två miljoner i skulder.



Värstingvärd vill ha tillbaka tvångsförvaltats hus – får nobben av hovrätten

12 NOVEMBER 2024 KL 10:00

BROMMA Den ökända hyresvärden Ballo Zachrissons hyreshus i Traneberg har tvångsförvaltats av Stockholms hem sedan 2020. Flera gånger har hon försökt att få tillbaka huset. Nyligen gjorde hon ett nytt försök då hon anser att Stockholms hem brister i sin förvaltning – men får nobben av Svea hovrätt.



H Hyresgästföreningen

Nu överklagas beslutet om tvångsförvaltning i Vårberg – fastigheten tillåts förfalla

I mars 2025 lämnade Hyresgästföreningen region Stockholm in en ansökan till Hyresnämnden om tvångsförvaltning av Hemholmen 1, 172 lägenheter i sex huskroppar i Vårberg. Ansökan avslogs mot bakgrund av att hyresvärden vidtagit åtgärder. Nu är överklagan inlämnad – eftersom fastigheten fortsatt tillåts förfalla.



Andra verktyg, media

Hyresgästföreningen massanmäler hyresvärden Liljebo i Vårberg

PUBLICERAD 22 MAJ 2026

Under flera års tid har boende på två adresser i Vårberg haft problem med sina lägenheter utan att få det åtgärdat. Hyresgästföreningen har försökt få till en dialog med fastighetsägaren – men utan resultat. Nu växlar de upp och massanmäler bolaget, i hopp om att de ska ta sitt ansvar som hyresvärd.

Hur kan vi samarbeta?

- Om både kommun och Hyresgästföreningen ansöker –större tyngd
- Informera varandra om fastigheter där vi ansöker om förvaltningsföreläggande
- Gemensamma träffar för kunskapsöverföring och utbyte av erfarenheter



Hyresgästföreningen

Katerina Ahlm

katerina.ahlm@hyresgastforeningen.se

Jens Waldenström

Jens.waldenstrom@hyresgastforeningen.se