

Ohyra

Uppdaterad 2022-04-04

Inledning

En bostadsrättshavare har en plikt att vårda lägenheten. Detta innebär bland annat att se till att inte ohyra kommer in i lägenheten. Ohyra är olika typer av skadedjur, exempelvis vägglöss, kackerlackor, myror, tvestjärtar, pälsängrar och mjölbaggas. Om ohyra kommer in i en lägenhet riskerar den att spridas i övriga lägenheter och i föreningens fastighet. Det är därför av yttersta vikt att problemet åtgärdas så tidigt som möjligt. I bostadsrättslagen regleras hur ansvaret fördelas mellan bostadsrättshavaren och föreningen gällande att förebygga förekomsten av ohyra, men även vad som gäller när problemet redan är ett faktum.

Föreningens ansvar

Om det förekommer ohyra i en bostadsrättslägenhet som ska tillträdas för första gången efter upplåtelsen får bostadsrättshavaren vidta åtgärder för att utrota ohyran på föreningens bekostnad, om inte styrelsen på tillsägelse ombesörjer åtgärden så snart den kan ske. Om föreningen inte kan utrota ohyran utan dröjsmål eller inte vidtar åtgärder efter tillsägelse kan bostadsrättshavaren ha rätt att frånträda lägenheten samt ha rätt till skälig nedsättning av årsavgiften. Bostadsrättshavaren har även rätt till ersättning för skada, om bristen beror på försummelse från föreningens sida.

Om ohyran har kommit in i lägenheten efter att den tillträtts för första gången gäller dock inte det nyss beskrivna, om det har skett genom vårdslöshet eller försummelse av bostadsrättshavaren eller av någon annan som han eller hon har inrymt i lägenheten. Om styrelsen får kunskap om att det i en lägenhet, som är en del av ett hus, förekommer ohyra måste den skyndsamt utreda och vidta åtgärder för att utrota den. Detta ansvar gäller även om bostadsrättshavaren har varit vållande till förekomsten av ohyra. Föreningen behöver med andra ord utreda och agera skyndsamt när det finns misstanke om, eller bekräftad förekomst av, ohyra. Om bostadsrättshavaren inte är ansvarig för förekomsten av ohyran har denne rätt till ersättning för nödvändiga kostnader som uppstår i samband med de åtgärder som vidtas för att utrota ohyran.

Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ansvarar för att se till att ohyra inte kommer in i lägenheten. Om bostadsrättshavaren vet eller misstänker att ett föremål är behäftat med ohyra får detta inte tas in i lägenheten. Detta ansvar gäller även för en person som hyr lägenheten i andra hand. Om bostadsrättshavaren eller andrahandshyresgästen genom vårdslöshet har vållat att ohyra har kommit in i lägenheten är nyttjanderätten förverkad. Detta gäller även, oavsett vållande, om bostadsrättshavaren inte underrättar styrelsen utan oskäligt dröjsmål om att ohyra finns i lägenheten och att detta leder till att ohyran sprids i fastigheten.

Sammanfattning

Ohyra kan börja som ett litet problem men kan snabbt orsaka stora skador och olägenheter i en lägenhet eller i en fastighet. Det är därför tydligt reglerat i bostadsrättslagen vilket ansvar föreningen har att utreda och vidta åtgärder vid förekomst av ohyra. Om styrelsen inte agerar inom skälig tid kan det leda till nedsättning av årsavgift, skadestånd och en rätt att frånträda bostadsrätten. Bostadsrättshavaren ansvarar dock för att inte ta in föremål i lägenheten om det finns misstanke om att föremålet är behäftat med ohyra. Vid förekomst av ohyra måste bostadsrättshavaren även upplysa styrelsen om detta. Försummelse av en sådan upplysning kan leda till förverkande.