

Policy för bekämpning av skadedjur

Rutiner vid anmälan om skadedjursförekomst

1. Hyresgästen ringer entreprenör och anmäler förekomst av ohyra.
2. Entreprenören dokumenterar anmälan och startar sanering.
3. Arten av ohyra fastställs i möjligaste mån via telefonkontakt med hyresgästen. (B/E)
4. Tid för sanering bokas inom två arbetsdagar av entreprenören med hyresgäst.

Om ohyran visar sig vara kackerlackor eller vägglöss görs följande:

1. Berörda inom Kumla Bostäder AB informeras omgående av entreprenören om förekomsten av kackerlackor/vägglöss.
2. En detaljerad saneringsplan upprättas av entreprenören. En försiktighetsprincip tillämpas som innebär att bekämpning sker med bred säkerhetsmarginal (i angränsande ytor, installationer, ledningar etc). Omfattningen av denna saneringsplan varierar med hänsyn tagen till problemets omfattning. (E)
3. Berörda inom Kumla Bostäder AB informeras om saneringsplanen.
4. Sanering av kackerlackor/vägglöss i fastigheten utförs enligt saneringsplanen. (E)
5. Information om bekämpningsmedel samt förfarande efter varje saneringstillfälle lämnas till hyresgästen. (E)
6. Efter avslutad sanering görs en efterbesiktning av berörda ytor av entreprenör. Resultatet dokumenteras skriftligt och lämnas till Kumla Bostäder AB och delges hyresgästerna. Vid godkänd besiktning kan berörda hyresgäster flytta utan risk för påföljder enligt JB 42§ och 24§. Om hyresgäst flyttar inom sex månader efter besiktningen utförs slutbesiktning av lägenheten. (E). Kvarstår ohyran görs en ny saneringsplan och hyresgästen får inte flytta. (E)
7. Ansvarig för saneringen inom Kumla Bostäder AB informerar berörda om avslutad sanering.

Under tiden som saneringen pågår utför vi inte några arbeten i lägenheten annat än akuta.

Uthyrning

Lägenheter som konstateras vara behäftade med kackerlackor/vägglöss ska omedelbart spärras för uthyrning.

Lägenheter som är föremål för sanering ska inte visas för uthyrning innan efterbesiktningen är utförd och godkänd.

Om kackerlackor/vägglöss upptäcks i en lägenhet mellan kontraktsskrivandet och inflyttning ska hyresgästen informeras om detta. Hyresgästen ges då en möjlighet att annullera kontraktet.

Krav på hyresgäster

Hyresgästen bör i ett så tidigt skede som möjligt informeras om de krav som finns. Ansvarig för saneringen inom Kumla Bostäder AB informerar hyresgästen om följande krav:

1. Hyresgäster ska inte flytta under pågående sanering då risk finns för spridning av kackerlackor/vägglöss. Om hyresgästen tar med sig kackerlackorna/vägglössen till den nya lägenheten finns risk för förverkande av hyresrätten och ersättningskrav. (42 § 5 pkt, 24 § 1 st)
2. Hyresgästen är skyldig att tåla inskränkningar i nyttjanderätten som föranleds av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra (kackerlackor/vägglöss) i fastigheten. (26 § 4 st) utan ersättningskrav.

Vägrar hyresgästen en entreprenör tillträde till lägenheten eller genom annat vårdslöst förfarande vållar till ohyrans förekomst eller spridande i fastigheten finns grund för ett förverkande av hyresrätten. (42 § 7 pkt, 42 § 5 pkt)

Ersättningar

I fall då hyresgästen gör anspråk på ekonomisk ersättning eller annan kompensation fattas beslut om anspråket är rimligt med stöd av följande:

1. Om hyresgästen är utan ansvar för ohyran har han rätt till ersättning för nödvändiga kostnader som han får genom åtgärder för att utrota ohyran. (17 § 3 st)
2. Hyresgästen har rätt till skälig nedsättning i hyran för hinder eller men i nyttjanderätten den tid lägenheten är i bristfälligt skick. Om Kumla Bostäder AB varit försumlig kan hyresgästen dessutom ha rätt till skadestånd. (11 § 3 pkt, 16 § 3 pkt)
3. Om hyresgästen är ansvarig för ohyrans uppkomst kan Kumla Bostäder AB ställa ersättningsanspråk på hyresgästen för uppkomna kostnader. Detta gäller även om hyresgästen orsakat spridning av ohyran. Detta måste prövas från fall till fall.

Kumla 2020-01-30

Stefan Ericson
Förvaltningschef