

Fastighetsägarnas etiska regler



Fastighetsägarnas etiska regler

Antagna 1 januari 2024 av Fastighetsägarna Sveriges styrelse

Fastighetsägarna är branschorganisationen som arbetar för en väl fungerande fastighetsmarknad. Våra medlemmar äger och hyr ut bostäder och lokaler över hela landet. Vi representerar såväl de största börsnoterade fastighetsbolagen, kommunägda bostadsbolag som privata fastighetsföretag och bostadsrättsföreningar.

Etik och ansvar

Det är ett stort ansvar att äga och förvalta fastigheter eftersom dessa är hem, arbetsplatser, köpcentrum, hotell, restauranger och andra miljöer där människor vistas. Därför ställs det också krav på fastighetsägare och förväntningarna från samhället, boende, lokalhyresgäster, bostads- och lokalsökande samt övriga aktörer är stora.

Som branschorganisation är vi starka tillsammans och vi tar även vårt fastighetsägaransvar tillsammans. Vi förutsätter att du som medlem bidrar till en sund fastighetsmarknad fri från korruption och med goda relationer till boende, kunder, myndigheter och leverantörer. Medlemskapet i Fastighetsägarna innebär en kvalitetsstämpel och står för ett seriöst och etiskt korrekt fastighetsägande.

Det finns en stor mängd lagar och regler som gäller för fastighetsägandet. Sådana bestämmelser finns bland annat i hyreslagen, plan- och bygglagen, miljöbalken, bostadsförvaltningslagen och lagen om skydd mot olyckor.

Fastighetsägarnas Etiska regler kompletterar gällande regelverk och syftar till att ge vägledning kring hur du som hyresvärd eller bostadsrättsförening är en viktig samhällsaktör som erbjuder bostäder och lokaler och som bedriver en ansvarsfull fastighetsförvaltning.

Respekt och hänsyn

Du värnar om goda och förtroendefulla relationer till hyresgäster och bostadsrättshavare och bemöter dem med respekt och hänsyn. Du uppträder alltid professionellt mot hyresgäster och bostadsrättshavare, men också mot dem som söker bostad eller lokal.

En fastighetsägare som yrkesmässigt hyr ut bostäder har ett ansvar för att den som hyr eller söker bostad inte utsätts för diskriminering. Du arbetar också aktivt för att förebygga diskriminering och orättvis behandling under hyresförhållandet. Även bostadsrättsföreningar behöver ta hänsyn till regelverket. Läs mer hos [Diskrimineringsombudsmannen](#).

Du värnar om hyresgästerna och bostadsrättshavarnas integritet och trygghet. Du behandlar personuppgifter och annan känslig information med omsorg. Läs mer om personuppgiftsbehandling hos [Integritetsskyddsmyndigheten](#).

Information och service

Du som hyresvärd eller styrelse i bostadsrättsföreningen är tillgänglig och tillmötesgående för hyresgäster och bostadsrättshavare. Boende och lokalhyresgäster ska kunna känna att du är pålitlig och korrekt i din roll som fastighetsägare. Du informerar om vad de behöver veta för att kunna använda sin bostad och lokal.

Dina kontaktuppgifter eller motsvarande uppgifter till en fastighetsförvaltare ska finnas lättillgängligt, till exempel genom anslag i trapphus eller på webbplats. Boende och lokalhyresgäster behöver veta hur de exempelvis anmäler fel och brister och vilken eventuell jourtjänst som anlitas.

Genom en god kontakt med bostadsrättshavarna kan styrelsen i en bostadsrättsförening medverka till att skapa ansvarskänsla och ett ömsesidigt förtroende mellan styrelsen och föreningens medlemmar.


Underhåll och skötsel

Du som hyresvärd sköter och underhåller bostäder, lokaler och gemensamma utrymmen så att de motsvarar lagstadgade krav samt håller den standard som överenskommit.

Bostadsrättshavare ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Bostadsrättsföreningen bör i stadgarna klargöra hur ansvaret för lägenhetens skick är fördelat mellan föreningen och bostadsrättshavarna.

Du är angelägen om att informera i god tid om planerade underhålls-, förbättrings- och ändringsarbeten inom fastigheten.

Du strävar efter att hyresgästen inte ska förorsakas större olägenhet än nödvändigt när arbeten, tillsyn eller besiktning utförs i lägenheten eller fastigheten.



”Som branschorganisation är vi starka tillsammans och vi tar även vårt fastighetsägaransvar tillsammans.”

Detsamma gäller om lägenheten ska visas för potentiell hyresgäst.

Du ser till att åtgärda konstaterade fel och brister så snart som möjligt. Du försöker begränsa störningar vid till exempel en renovering som hyresvärderna eller bostadsrättsföreningen utför.

Ansvarstagande och trygghet

Du vidtar åtgärder mot hyresgäster eller bostadsrättshavare som stör, brister i skötsamhet eller annars inte gör det som krävs för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten. Du agerar när någon bryter mot avtal eller ordningsregler som gäller vid användandet av bostaden, lokalen och gemensamma utrymmen.

Klagomål om störningar ska tas på allvar. Är klagomålen befogade bör du vidta åtgärder så snart som möjligt. Du värnar om en säker och trygg fastighet.

Ibland kan situationen vara sådan att det finns anledning att vidta säkerhetsåtgärder, till exempel att installera bevakningskameror i fastigheten. Läs mer om när kamerabevakning är tillåten hos [Integritetsskyddsmyndigheten](#).

Du försöker att lösa eventuella problem och konflikter i samförstånd. Beroende på omständigheterna i det enskilda fallet kan det ibland krävas omgående rättsliga åtgärder för att säkerställa en långsiktigt hållbar fastighetsförvaltning eller bevara ordning och trygghet för grannar och personal.

Före uppsägning eller förverkande bör du så långt det är lämpligt förvissa dig om att andra möjligheter att komma till rätta med problemen är uttömda eller framstår som meningslösa. I vissa fall behöver du underrätta socialtjänsten.

Du tar aktivt avstånd från svarthandel, mutor och otillåtna förmåner samt arbetar för att säkerställa ett etiskt och ansvarsfullt förhållningssätt även hos dina medarbetare. Läs mer om antikorruption hos [Instituttet mot mutor](#).

Hållbarhet och sund konkurrens

Som fastighetsägare finns det mycket man kan bidra med för att främja en socialt och ekologiskt hållbar utveckling. Som medlem vill du vara en del av lösningen och låter till exempel hållbarhetsaspekter inom klimat, miljö och energi ingå i fastighetsförvaltningen och utvecklingen av tjänster till boende, lokalyresgäster och besökare. Hållbarhet kan bland annat handla om energieffektivisering, solceller, laddstationer för elfordon, cykelrum, återbruk eller en välfungerande sortering och hantering av avfall.

Innan du ingår avtal med entreprenörer, städbolag och andra samarbetspartners är du en medveten inköpare i syfte att främja att varor och tjänster som köps in är producerade under hållbara och ansvarsfulla förhållanden. Det skapar en trygg affär både för dig som fastighetsägare, för dina hyresgäster och för samhället i stort.

Du samarbetar med seriösa företag och månar om sund konkurrens, goda anställningsvillkor och regelefterlevnad. Hos [Ekobrottsmyndigheten](#) kan du läsa om hur du kan upptäcka om en potentiell samarbetspartner är en oseriös aktör.

Vi finns här för dig!

Fastighetsägarna erbjuder en stor bredd av tjänster och [utbildningar](#) i branschrelaterade ämnen. Behöver du stöd i ditt fastighetsägande är du välkommen att ta kontakt med vår [medlemsrådgivning](#) och tala med Fastighetsägarnas experter inom juridik, hyresförhandling och förvaltning. Om du inte följer Fastighetsägarnas Etiska regler kan du bli utesluten som medlem.

Fastighetsägarna är branschorganisationen som arbetar för en väl fungerande fastighetsmarknad. Våra 15 000 medlemmar äger och hyr ut bostäder och lokaler över hela landet. Vi representerar såväl de största börsnoterade fastighetsbolagen, kommunägda bostadsbolag som privata fastighetsföretag och bostadsrättsföreningar.