



## Normalt slitage eller skada? Din kompletta guide till hyresbostäder

Är du osäker på om repan i parketten räknas som normalt slitage eller en skada? Att navigera i gränslandet mellan vad som anses vara normalt slitage och vad som klassificeras som en skada i en hyresbostad kan vara knepigt. Det är en vanlig källa till konflikter mellan hyresvärdar och hyresgäster, och därför är det viktigt att ha tydlig koll på vad som gäller. Denna guide reder ut begreppen och ger dig praktiska tips för att undvika missförstånd och onödiga kostnader. För att förstå hela kontexten, rekommenderar vi [praktiska tips för hyresvärdar](https://rentry.co/8cqvyiz8) som beskriver hyresmarknaden i förändring.

Publicerad: 2024-11-03. Senast uppdaterad: 2024-11-03

Av Erik Lindqvist, fastighetsrådgivare

Faktagranskad av jurist Anna Svensson

### Varför är skillnaden mellan slitage och skada viktig?

Skillnaden mellan normalt slitage och skada är avgörande för vem som bär ansvaret för att åtgärda felet och stå för kostnaden. Normalt slitage är en oundviklig följd av att en bostad används på ett normalt sätt under en viss tid. Skador, å andra sidan, uppstår genom vårdslöshet, missbruk eller olyckshändelser. Enligt Hyreslagen är hyresgästen skyldig att ersätta skador som denne eller någon i dennes hushåll, eller gäster, har orsakat.

- Ekonomiska konsekvenser: Att felaktigt klassificera slitage som skada kan leda till onödiga kostnader för hyresgästen och potentiella juridiska tvister.

- Hyresförhållandet: En tydlig förståelse skapar en bättre relation mellan hyresvärd och hyresgäst.
- Juridiska aspekter: Hyreslagen reglerar detta, och det är viktigt att följa lagens intentioner för att undvika rättsliga problem.

## Vad räknas som normalt slitage?

Normalt slitage är den försämring av bostadens skick som uppstår genom normal användning. Det kan inkludera:

- Smärre repor på golv och väggar.
- Färgbortfall runt dörrhandtag och strömbrytare.
- Lättare slitage på mattor.
- Mindre märken efter möbler på väggar.
- Kalkavlagringar i badrum och kök.

> "Normalt slitage är en naturlig del av boendet. Det är viktigt att som hyresvärd ha en realistisk syn på vad som kan förväntas efter en viss tid." — Anna Svensson, Jurist

## Vanliga misstag vid bedömning av slitage och skada

Många tvister uppstår på grund av missförstånd och felaktiga bedömningar. Här är några vanliga misstag att undvika:

1. Överdriven noggrannhet: Att kräva att bostaden ska vara i exakt samma skick som vid inflyttning är orimligt.
2. Ignorera ålder: En äldre bostad har naturligtvis mer slitage än en nyproducerad.
3. Subjektiva bedömningar: Undvik att basera bedömningen på personliga åsikter om vad som är acceptabelt. Var objektiv och utgå från vad som är rimligt slitage vid normal användning.
4. Brist på dokumentation: Att inte ha en tydlig inflyttningsprotokoll med bilder kan försvåra bedömningen av vad som är nytt slitage och vad som fanns där tidigare.

## Konkreta exempel: Slitage vs. Skada

För att göra det tydligare, låt oss titta på några konkreta exempel:

| Situation            | Normalt Slitage                  | Skada                                                        |
|----------------------|----------------------------------|--------------------------------------------------------------|
|                      |                                  |                                                              |
| -----                | -----                            |                                                              |
| -----                |                                  |                                                              |
| Repor på parkettgolv | Små, ytliga repor under ett bord | Djupa repor orsakade av att tunga möbler dragits över golvet |

| Märken på väggar | Mindre märken efter tavlor | Stora hål eller fläckar orsakade av vårdslöshet |

| Kalkavlagringar i badrum | Lätta avlagringar som går att ta bort med rengöring | Kraftiga avlagringar som inte går att ta bort och som skadat ytskiktet |

| Trasig persienn | Snöret har gått av efter många års användning | Persiennen är avbruten på flera ställen på grund av våld |

## Förebyggande åtgärder för hyresvärdar

Som hyresvärd kan du vidta flera åtgärder för att minska risken för tvister och skador:

- Tydliga hyresavtal: Specificera vad som anses vara normalt slitage och vad som förväntas av hyresgästen.
- Inflyttningsprotokoll: Genomför en noggrann besiktning vid inflyttning och dokumentera eventuella befintliga skador med bilder.
- Regelbunden underhåll: Utför regelbundet underhåll av bostaden för att förhindra att mindre problem utvecklas till större skador. Enligt SCB ökar värdet på en väl underhållen bostad.
- Kommunikation: Ha en öppen och ärlig dialog med hyresgästen om eventuella problem.
- Försäkring: Se till att ha en bra försäkring som täcker eventuella skador.

## Förebyggande åtgärder för hyresgäster

Som hyresgäst kan du också bidra till att undvika tvister och skador:

- Vårda bostaden: Behandla bostaden med omsorg och undvik vårdslöshet.
- Rapportera skador: Informera hyresvärden om eventuella skador så snart som möjligt.
- Städa regelbundet: Håll bostaden ren och välstädad för att förhindra slitage och skador.
- Använd rätt rengöringsmedel: Använd rengöringsmedel som är lämpliga för de olika ytorna i bostaden.
- Dokumentera: Ta bilder av eventuella skador som uppstår under hyrestiden.

I vår erfarenhet är det också viktigt att komma ihåg att Sverige har en stark tradition av hyresrätt, vilket innebär att hyresgästen har ett visst skydd.

## Sammanfattning

Att förstå skillnaden mellan normalt slitage och skada är avgörande för ett smidigt hyresförhållande. Genom att vara tydlig i avtal, kommunicera öppet och vårda bostaden kan både hyresvärdar och hyresgäster undvika onödiga konflikter och kostnader. För en tryggare uthyrningsprocess, rekommenderar vi [en djupgående analys av hyresmarknaden](https://rentry.co/8cqvyiz8) som beskriver checklistan för säkra hyresavtal i detalj.

---

Läs mer:

<https://rentry.co/8cqvyiz8>