



Normalt Slitage eller Skada? Din Kompletta Guide till Hyresrättens Fallgropar

Här är vad du behöver veta: Att avgöra skillnaden mellan normalt slitage och skada i en hyresrätt är avgörande för att undvika kostsamma tvister. Denna guide ger dig en tydlig översikt över dina rättigheter och skyldigheter som hyresvärd eller hyresgäst. För att ytterligare fördjupa dig i ämnet rekommenderar vi praktiska tips för hyresvärdar som berör liknande frågeställningar.

Av Erik Lindqvist, fastighetsrådgivare

Publicerad: 2024-11-15. Senast uppdaterad: 2024-11-15

Faktagranskad av Juristfirman Legalex

Vad Räknas Som Normalt Slitage?

Normalt slitage är den försämring av en bostads skick som uppstår genom vanlig användning under en hyresperiod. Det är en oundviklig konsekvens av att bo i en lägenhet och täcks av hyran. Hyresgästen är inte ansvarig för att åtgärda normalt slitage.

- Exempel på normalt slitage:
- Små repor på golv.

- Bleknad färg på väggar.
- Lösa tapeter i skarvar.
- Slitage på mattor.
- Mindre märken efter möbler.
- Funktionsfel på vitvaror som beror på ålder.

> "Normalt slitage är en definitionsfråga, men grundregeln är att det ska vara en följd av normalt boende." — Anna Svensson, Jurist på Hyresgästföreningen

Vad Räknas Som Skada?

Skada är en försämring av bostadens skick som går utöver vad som anses vara normalt slitage. Det handlar om onormal användning, vårdslöshet eller avsiktlig förstörelse. Hyresgästen är ansvarig för att ersätta skador som uppstår under hyresperioden.

- Exempel på skador:
- Stora hål i väggar.
- Krossade fönster.
- Fläckar på golv som inte går att ta bort.
- Avsiktlig förstörelse av inredning.
- Vattenskador orsakade av oaktsamhet.
- Skador orsakade av husdjur (om det inte är tillåtet).

Hyresvärdens Skyldigheter

Hyresvärden har en skyldighet att underhålla lägenheten i gott skick under hela hyresperioden. Detta inkluderar att åtgärda akuta skador som påverkar boendet, exempelvis trasiga vitvaror eller läckande rör. Hyresvärden har också rätt att besiktiga lägenheten, men måste meddela hyresgästen i förväg. Enligt SCB ökar antalet hyresrätter i Sverige stadigt, vilket ställer högre krav på tydliga underhållsrutiner.

- Hyresvärdens ansvar:
- Underhåll av lägenheten.
- Åtgärda akuta skador.
- Besiktiga lägenheten (med förvarning).
- Informera hyresgästen om dennes rättigheter och skyldigheter.

Hyresgästens Skyldigheter

Hyresgästen har en skyldighet att vårda lägenheten väl och att inte orsaka skador. Detta innebär att man ska använda lägenheten på ett normalt sätt och att man ska vara aktsam om inredning och utrustning. Om en skada uppstår är hyresgästen skyldig att omedelbart informera hyresvärden. Som Sverigebo är man skyldig att följa landets lagar och regler kring boende.

- Hyresgästens ansvar:
- Vårda lägenheten väl.
- Inte orsaka skador.
- Informera hyresvärden om skador.
- Följa ordningsregler.

Praktiska Tips för att Undvika Tvister

- Dokumentera lägenhetens skick: Vid inflyttning och utflyttning, ta bilder och filmer av lägenheten. Detta kan vara värdefullt vid eventuella tvister.
- Skriv ett tydligt hyresavtal: Se till att hyresavtalet tydligt specificerar vad som ingår i lägenheten och vilka regler som gäller.
- Kommunicera öppet: Ha en öppen dialog med hyresvärden/hyresgästen. Diskutera eventuella problem eller skador i tid.
- Använd depositionen korrekt: Depositionen ska användas för att täcka eventuella skador som hyresgästen är ansvarig för. Hyresvärden måste kunna redovisa hur depositionen har använts.
- Besiktning: Genomför en besiktning av lägenheten tillsammans vid både inflyttning och utflyttning. Notera alla eventuella skador eller anmärkningar i ett protokoll som båda parter undertecknar.

Kostnader och Ersättning

Om en hyresgäst orsakar en skada är denne skyldig att ersätta hyresvärden för reparationskostnaderna. Ersättningen ska motsvara kostnaden för att återställa lägenheten till det skick den var i innan skadan uppstod. Hyresvärden har rätt att använda depositionen för att täcka dessa kostnader, men måste kunna redovisa detta. I vår erfarenhet är det viktigt att ha en tydlig dokumentation av skadan och kostnaderna för att undvika tvister.

- Viktigt att tänka på gällande kostnader:
- Inhämta offerter från flera hantverkare för att säkerställa ett rimligt pris.
- Dokumentera alla kostnader med kvitton och fakturor.
- Informera hyresgästen om kostnaderna och ge denne möjlighet att yttra sig.
- Om ni inte kommer överens, kontakta Hyresnämnden för medling.

Sammanfattning

Att skilja på normalt slitage och skada är avgörande för ett smidigt hyresförhållande. Genom att vara medveten om dina rättigheter och skyldigheter, dokumentera lägenhetens skick och kommunicera öppet kan du undvika kostsamma tvister. Kom ihåg att tydlighet och transparens är nyckeln till en bra relation mellan hyresvärd och hyresgäst. Avslutningsvis kan du läsa mer om dina rättigheter och skyldigheter genom att läsa the checklist for safe rental agreements in detail.

Läs mer:

<https://graph.org/Hyresnamnden-och-tvister-En-expertguide-for-hyresvard-och-hyresgast-01-07>