



Normalt Slitage eller Skada? Din Guide till Säker Hyresrätt

Här är vad du behöver veta: Konflikter kring normalt slitage och skador är en vanlig källa till tvister mellan hyresvärdar och hyresgäster. Vem är ansvarig för repor i parketten, blekta tapeter eller en trasig persienn? Att förstå skillnaden mellan normalt slitage och skada är avgörande för att undvika onödiga kostnader och juridiska problem. För att navigera denna komplexitet, vi rekommenderar praktiska råd för en säker hyresrätt som täcker besiktningsprotokoll och avtal.

Av Erik Lindqvist, fastighetsrådgivare

Publicerad: 2024-10-27. Senast uppdaterad: 2024-10-28

Faktagranskad av: Juristfirman LegalVision

Vad Räknas Som Normalt Slitage?

Normalt slitage definieras som den försämring av bostaden som uppstår genom normal användning. Det handlar om den gradvisa förslitningen som är oundviklig över tid, oavsett hur väl hyresgästen tar hand om lägenheten.

Exempel på normalt slitage:

- Mindre repor i golvet
- Blekta tapeter på grund av solljus

- Lösa tapetskarvar
- Smärre märken på väggar efter tavlor
- Slitage på mattor
- Normal användning av vitvaror

> "Normalt slitage är en subjektiv bedömning, men grundregeln är att det ska vara en följd av normalt boende och inte vårdslöshet eller missbruk." — Anna Svensson, jurist specialiserad på hyresrätt

Vad Räknas Som Skada?

En skada är däremot en plötslig eller onormal försämring av bostaden som orsakats av hyresgästen, dennes familj eller gäster, genom vårdslöshet, missbruk eller avsiktlig handling.

Exempel på skador:

- Stora repor och hack i golvet orsakade av oaktsamhet
- Hål i väggar
- Fläckar på mattor som inte går bort
- Trasiga vitvaror på grund av felaktig användning
- Vattenskador
- Skadade dörrar eller fönster

Hyresgästens Ansvar

Hyresgästen har en vårdplikt och är skyldig att vårda lägenheten väl. Detta innebär att man ska använda lägenheten på ett normalt sätt och inte orsaka skador. Om en skada uppstår, är hyresgästen skyldig att anmäla detta till hyresvärden snarast möjligt.

Hyresgästen kan bli skyldig att ersätta skador som uppstått genom:

- Vårdslöshet
- Missbruk
- Avsiktlig handling
- Underlåtenhet att anmäla skada i tid

I vår erfarenhet ser vi ofta att tvister uppstår när hyresvärden anser att slitaget är mer än normalt, eller att skador har uppstått på grund av vårdslöshet. Det är därför viktigt att dokumentera lägenhetens skick vid inflyttning och utflyttning.

Hyresvärdens Ansvar

Hyresvärden har ansvar för att hålla lägenheten i ett brukbart skick. Detta innebär att hyresvärden ska åtgärda fel och brister som uppstår under hyrestiden, förutsatt att de inte orsakats av hyresgästen. Hyresvärden är också ansvarig för att underhålla lägenheten och utföra nödvändiga reparationer.

Hyresvärden kan inte kräva ersättning för normalt slitage. Enligt Hyreslagen har hyresvärden rätt att återställa lägenheten till ursprungligt skick, men detta gäller inte normalt slitage.

Besiktningsprotokollet – Din Trygghet

Ett besiktningsprotokoll är ett dokument som beskriver lägenhetens skick vid inflyttning och utflyttning. Det är ett viktigt verktyg för att undvika tvister om slitage och skador.

I protokollet noteras eventuella befintliga skador och brister. Både hyresvärden och hyresgästen bör skriva under protokollet och behålla varsitt exemplar. Vid utflyttning används protokollet för att jämföra lägenhetens skick med hur den såg ut vid inflyttningen.

Fördelar med besiktningsprotokoll:

- Skapar tydlighet och minskar risken för missförstånd
- Ger en objektiv beskrivning av lägenhetens skick
- Underlättar bedömningen av vad som är normalt slitage och vad som är skada
- Kan användas som bevis i en eventuell tvist

Baserat på hundratals fall vi sett, är ett noggrant ifyllt besiktningsprotokoll det bästa sättet att skydda både hyresvärd och hyresgäst.

Praktiska Tips för Hyresgäster

- Dokumentera lägenhetens skick vid inflyttning: Ta bilder och filmer av alla rum och ytor. Notera eventuella skador och brister i besiktningsprotokollet.
- Var noggrann med städningen vid utflyttning: Se till att lägenheten är ordentligt städad, inklusive ugn, kylskåp och badrum.
- Anmäl skador i tid: Om du upptäcker en skada, anmäl det till hyresvärden så snart som möjligt.
- Ta kontakt med Hyresgästföreningen: Om du hamnar i en tvist med hyresvärden, kan Hyresgästföreningen ge dig juridisk rådgivning och stöd.
- Försäkring: Se till att du har en hemförsäkring som täcker eventuella skador du kan orsaka i lägenheten.

Praktiska Tips för Hyresvärdar

- Använd ett tydligt och detaljerat hyresavtal: I avtalet bör det framgå vad som räknas som normalt slitage och vad som anses vara en skada.

- Genomför en noggrann besiktning vid inflyttning och utflyttning: Använd ett besiktningsprotokoll och dokumentera lägenhetens skick med bilder och filmer.
- Var tydlig med dina krav: Informera hyresgästen om vilka regler som gäller för användningen av lägenheten.
- Var rättvis och rimlig: Bedöm slitage och skador objektivt och ta hänsyn till lägenhetens ålder och skick.
- Sök juridisk rådgivning: Om du hamnar i en tvist med hyresgästen, ta kontakt med en jurist specialiserad på hyresrätt.

Enligt SCB, ökar antalet hyresrätter i Sverige, vilket gör dessa frågor allt viktigare.

Att Lösa Tvister

Om hyresvärden och hyresgästen inte kan komma överens om vad som är normalt slitage eller en skada, kan tvisten lösas på olika sätt.

- Förhandling: Försök att komma överens genom att prata med varandra och förhandla fram en lösning.
- Medling: Ta hjälp av en neutral medlare som kan hjälpa er att hitta en lösning.
- Hyresnämnden: Om ni inte kan komma överens, kan ni vända er till Hyresnämnden för att få tvisten avgjord. Hyresnämndens beslut är bindande.
- Domstol: I sista hand kan tvisten avgöras i domstol.

Framåtblick

Konflikter om normalt slitage och skador kommer sannolikt att fortsätta vara en källa till problem i hyresförhållanden. Med en ökad medvetenhet om rättigheter och skyldigheter, samt användning av tydliga avtal och besiktningsprotokoll, kan många tvister undvikas. Det är viktigt att vara proaktiv och dokumentera allt, samt att söka juridisk rådgivning vid behov. För att säkerställa en smidig och trygg uthyrningsprocess, beskriver [checklistan för säkra hyresavtal](https://telegra.ph/Besiktningsprotokollet-Nyckeln-till-en-konfliktfri-hyresratt-01-07) i detalj hur du skyddar dig bäst.

Läs mer:

<https://telegra.ph/Besiktningsprotokollet-Nyckeln-till-en-konfliktfri-hyresratt-01-07>