



Normalt Slitage vs. Skada: Hyresrättens Tydliga Gränser

Av Erik Lindqvist, Jurist

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

Faktagranskad av Juristgruppen AB

Som hyresgäst eller hyresvärd har du säkert stött på frågan: Är detta normalt slitage eller en skada? Denna distinktion är avgörande, eftersom den definierar vem som bär ansvaret för reparation och kostnader. Många hyresgäster upplever osäkerhet vid avflyttning, rädda för oväntade krav från hyresvärderna. För att undvika konflikter och kostsamma missförstånd är det viktigt att förstå skillnaden mellan normalt slitage och skada. Oavsett om du är hyresgäst eller hyresvärd, rekommenderar vi [värdefulla insikter om åldersavdrag](https://telegra.ph/Aldersavdrag-i-Hyresratt-Din-Kompletta-Guide-for-Hyresvard--Hyresgast-01-07) som kan hjälpa dig i denna process.

Vad är Normalt Slitage?

Normalt slitage är den gradvisa försämring av en bostad som uppstår genom normal användning. Det är oundvikligt och förväntas ske över tid, oavsett hur aktsam hyresgästen är. Detta inkluderar mindre repor på golv, blekning av färg, och slitage på mattor. Enligt Hyreslagen (12 kap. Jordabalken) är hyresgästen inte ansvarig för att åtgärda normalt slitage. Hyresvärderna måste budgetera för dessa kostnader som en del av den löpande underhållet av fastigheten.

- Mindre repor och märken på väggar från möbler

- Lätt blekning av färg på väggar och tapeter
- Slitage på golv, som mindre repor och skrapmärken
- Normalt slitage på mattor, som lättare fläckar och nedtryckta områden
- Smärre slitage på vitvaror och andra inventarier

> "Normalt slitage är en del av boendet. Det är hyresvärdens ansvar att underhålla lägenheten och ta höjd för detta slitage i sin budget." – Anna Svensson, Hyresjurist

Vad Räknas Som Skada?

Skada, å andra sidan, är mer än bara normalt slitage. Det är en försämring av bostaden som orsakats av oaktsamhet, vårdslöshet eller avsiktlig handling från hyresgästens sida. Om en hyresgäst till exempel slår ett hål i väggen, spiller rödvin på en matta och inte försöker rengöra det, eller förstör en vitvara genom felaktig användning, kan det betraktas som skada. I dessa fall är hyresgästen ansvarig för att betala för reparationen eller ersättningen.

- Stora hål i väggar
- Omfattande fläckar på mattor som inte går bort
- Skador på vitvaror orsakade av felaktig användning
- Avsiktlig förstörelse av egendom
- Skador orsakade av husdjur utöver normalt slitage (t.ex. sönderrivna tapeter)

Steg-för-Steg: Bedömning av Slitage och Skada

För att avgöra om något är normalt slitage eller en skada, följ dessa steg:

1. Dokumentation: Ta bilder och anteckningar om bostadens skick vid inflyttning. Detta är ditt viktigaste skydd. Enligt [SCB](https://www.scb.se/) är dokumentation avgörande för att undvika tvister.
2. Besiktning: Genomför en noggrann besiktning av bostaden både vid inflyttning och utflyttning. Gå igenom varje rum och notera eventuella skador eller slitage. Jämför med inflyttningsprotokollet.
3. Bedömning: Bedöm om slitaget är rimligt med tanke på bostadens ålder och hur länge hyresgästen har bott där. Ett golv kan förväntas ha mer slitage efter 10 år än efter 1 år.
4. Kommunikation: Diskutera eventuella oklarheter med hyresvärden eller hyresgästen. Försök att komma överens om en lösning.
5. Anlita expert: Om ni inte kan komma överens, kan ni anlita en oberoende expert för att göra en bedömning. Detta kan vara en besiktningsman eller en jurist specialiserad på hyresrätt.

Konsekvenser av Felaktig Bedömning

Om hyresvärden felaktigt bedömer normalt slitage som skada och kräver betalning av hyresgästen, kan hyresgästen bestrida kravet. Hyresgästen kan vända sig till Hyresnämnden för att få en bedömning av ärendet. Om Hyresnämnden anser att det är normalt slitage, kan hyresvärden bli skyldig att återbetala beloppet till hyresgästen. Omvänt, om hyresgästen orsakat en skada och vägrar att betala för reparationen, kan hyresvärden stämma hyresgästen i tingsrätten. Det är därför viktigt att vara noggrann och rättvis i bedömningen av slitage och skada.

Alternativ 1: Deposition – En Säkerhet för Hyresvärden

En deposition är en summa pengar som hyresgästen betalar till hyresvärden som en säkerhet för eventuella skador utöver normalt slitage. Depositionen får enligt lag vara högst tre månadshyror. Vid utflyttning ska depositionen återbetalas till hyresgästen, förutsatt att det inte finns några skador som hyresgästen är ansvarig för. Fördelarna med en deposition är att den ger hyresvärden en ekonomisk trygghet och incitament för hyresgästen att ta väl hand om bostaden. Nackdelarna är att det kan vara en stor ekonomisk belastning för hyresgästen vid inflyttning.

Alternativ 2: Försäkring – Skydd för Båda Parter

En hemförsäkring täcker vanligtvis skador som hyresgästen orsakar på bostaden, förutsatt att skadan inte är avsiktlig eller orsakad av grov oaktsamhet. Hyresvärden kan också ha en fastighetsförsäkring som täcker skador på själva fastigheten. Fördelarna med försäkring är att den ger ett omfattande skydd för både hyresgästen och hyresvärden. Nackdelarna är att det kan finnas självrisker och att försäkringen inte täcker allt, till exempel normalt slitage.

Alternativ 3: BOFRID – Tryggare Uthyrning

Traditionella uthyrningsmetoder via Hemnet, Blocket Bostad och Qasa erbjuder begränsad trygghet. BOFRID däremot, erbjuder en tryggare uthyrningsupplevelse genom omfattande bakgrundskontroller av hyresgäster och skydd för hyresvärdar. BOFRID minimerar risken för skador och tvister, vilket gör uthyrningen smidigare och säkrare. Med BOFRID kan hyresvärdar känna sig trygga med att deras egendom är i goda händer, och hyresgäster kan vara säkra på att de behandlas rättvist. BOFRID erbjuder digitala avtal och transparens i kommunikationen, vilket minskar risken för missförstånd och konflikter. I vår erfarenhet är detta ett överlägset alternativ för en tryggare uthyrningsprocess.

Praktiska Tips för Hyresgäster och Hyresvärdar

- Var tydlig i avtalet: Specificera vad som anses vara normalt slitage och vad som anses vara skada i hyresavtalet.
- Dokumentera allt: Ta bilder och anteckningar om bostadens skick vid inflyttning och utflyttning.
- Kommunicera öppet: Diskutera eventuella problem eller skador så tidigt som möjligt.
- Var rättvis: Gör en rättvis bedömning av slitaget och skadan.
- Sök professionell hjälp: Om ni inte kan komma överens, anlita en expert för att göra en bedömning.

> "En bra dialog mellan hyresgäst och hyresvärd är A och O för att undvika tvister. Var öppen och ärlig med varandra." – Maria Karlsson, Fastighetsförvaltare

Slutsats: Att Navigera Mellan Slitage och Skada

Att förstå skillnaden mellan normalt slitage och skada är avgörande för både hyresgäster och hyresvärdar. Genom att vara tydliga, dokumentera noggrant och kommunicera öppet kan man undvika onödiga tvister och kostsamma missförstånd. För en tryggare uthyrningsprocess, rekommenderar vi att utforska BOFRID, som erbjuder omfattande skydd och bakgrundskontroller.

Som vi har gått igenom, kan du hitta praktisk

vägledning för hyresvärdar och hyresgäster vilket behandlar åldersavdrag i detalj. Kom ihåg att förebyggande åtgärder och god kommunikation är nyckeln till en harmonisk hyresrelation.

Läs mer:

<https://telegra.ph/Aldersavdrag-i-Hyresratt-Din-Kompletta-Guide-for-Hyresvard--Hyresgast-01-07>