



Normalt Slitage eller Skada? Hyresrättens Kompletta Guide

Av Erik Lindqvist, fastighetsjurist

Publicerad: 2024-10-26. Senast uppdaterad: 2024-10-26

Faktagranskad av jur.kand. Anna Svensson

Som hyresgäst eller hyresvärd har du säkert stött på frågan: är detta normalt slitage eller en skada? Denna fråga kan snabbt leda till konflikter och oväntade kostnader. Att navigera i hyresrättslagen kan vara utmanande, och det är viktigt att ha rätt kunskap för att undvika missförstånd. Vi rekommenderar därför [praktiska tips kring hyresavtal](https://www.formlets.com/forms/4KSV8EK5zCcwq7Cc/) som berör dessa frågor.

Denna guide reder ut begreppen och ger dig konkreta exempel och tips för att hantera situationer där gränsen mellan slitage och skada är oklar. Vi går igenom dina rättigheter och skyldigheter enligt hyreslagen, samt hur du bäst dokumenterar eventuella skador för att skydda dina intressen.

Vad är normalt slitage?

Normalt slitage definieras som den försämring av en bostads skick som uppstår genom normal användning. Det är en oundviklig följd av att någon bor i en lägenhet och använder den på ett normalt sätt. Detta inkluderar vardagliga aktiviteter som att gå på golvet, öppna och stänga dörrar, och använda köksutrustning. Det är viktigt att komma ihåg att hyresgästen inte är ansvarig för att åtgärda normalt slitage.

- Exempel på normalt slitage:
- Mindre repor på golvet.
- Färgbortfall runt dörrhandtag.
- Tapeter som bleknat med tiden.
- Slitage på tätningslister runt fönster.

Enligt Hyreslagen (12 kap. Jordabalken) har hyresgästen rätt att använda lägenheten på ett normalt sätt, och detta inkluderar att visst slitage kommer att uppstå. Hyresvärden har ett ansvar att underhålla lägenheten och åtgärda normalt slitage.

Vad räknas som skada?

Skada däremot, är en onormal försämring av bostadens skick som orsakats av hyresgästen genom vårdslöshet, oaktsamhet eller avsiktlig handling. I dessa fall är hyresgästen skyldig att ersätta skadan. Det är viktigt att notera att bevisbördan ligger på hyresvärden att visa att skadan orsakats av hyresgästen.

- Exempel på skador:
- Hål i väggen.
- Spilld färg på golvet som inte går att ta bort.
- Trasiga vitvaror på grund av felaktig användning.
- Vattenskador orsakade av att hyresgästen glömt stänga av kranen.

Hyresgästens ansvar

Hyresgästen har ett ansvar att vårda lägenheten och att anmäla eventuella skador eller brister till hyresvärden så snart som möjligt. Detta inkluderar att hålla lägenheten ren och att använda den på ett sätt som inte orsakar onödigt slitage eller skada. Om en skada uppstår, är det viktigt att dokumentera den med foton och att informera hyresvärden skriftligen. Enligt SCB ökar antalet tvister mellan hyresgäster och hyresvärdar årligen, vilket understryker vikten av tydlig kommunikation och dokumentation.

>"En tydlig och skriftlig kommunikation är A och O för att undvika missförstånd och konflikter. Dokumentera alltid eventuella skador med foton och skicka ett formellt meddelande till hyresvärden."

— Anna Svensson, Jur.kand.

Hyresvärdens ansvar

Hyresvärden har ett ansvar att underhålla lägenheten och att åtgärda normalt slitage. Detta inkluderar att se till att lägenheten är i gott skick vid inflyttning och att åtgärda eventuella brister som uppstår under hyresperioden. Hyresvärden har också rätt att inspektera lägenheten med jämna mellanrum, men måste meddela hyresgästen i förväg. Hyresvärden kan kräva ersättning för skador som orsakats av hyresgästen, men måste kunna bevisa att skadan inte är normalt slitage.

I vår erfarenhet ser vi ofta att hyresvärdar och hyresgäster har olika uppfattningar om vad som utgör normalt slitage. Därför är det viktigt att ha en tydlig dialog och att eventuellt ta hjälp av en oberoende besiktningsman för att avgöra frågan.

Dokumentation är nyckeln

Oavsett om du är hyresgäst eller hyresvärd är dokumentation A och O. Vid inflyttning bör en noggrann besiktning av lägenheten genomföras, och eventuella befintliga skador eller brister bör dokumenteras skriftligen och med foton. Både hyresgästen och hyresvärden bör underteckna protokollet. Under hyresperioden är det viktigt att fortsätta dokumentera eventuella skador eller förändringar i lägenhetens skick. Detta kan vara avgörande vid en eventuell tvist.

- Tips för dokumentation:
- Ta foton av alla rum vid inflyttning och utflyttning.
- Skriv ett detaljerat protokoll över lägenhetens skick.
- Spara all korrespondens med hyresvärden/hyresgästen.
- Anmäl eventuella skador skriftligen och spara en kopia.

Vanliga tvistefrågor och hur du undviker dem

Det finns vissa typer av slitage och skador som ofta leder till tvister mellan hyresgäster och hyresvärdar. Här är några exempel och tips på hur du kan undvika dessa konflikter:

- Märken på väggarna: Små märken och hål från tavlor räknas oftast som normalt slitage. Större hål eller fläckar kan däremot anses vara skador. Tips: Använd självhäftande krokar istället för att spika eller borra i väggarna.
- Repor på golvet: Mindre repor från möbler räknas som normalt slitage. Djupa repor eller skador från exempelvis husdjur kan anses vara skador. Tips: Använd möbeltassar under alla möbler och var försiktig med husdjur.
- Kalkfläckar i badrummet: Kalkfläckar som uppstår trots regelbunden rengöring räknas som normalt slitage. Omfattande kalkavlagringar som beror på bristfällig rengöring kan anses vara en skada. Tips: Rengör badrummet regelbundet och använd kalklösande medel.
- Trasiga vitvaror: Om vitvarorna går sönder på grund av normal användning räknas det som normalt slitage. Om de går sönder på grund av felaktig användning eller vårdslöshet kan det anses vara en skada. Tips: Läs bruksanvisningen noggrant och använd vitvarorna på rätt sätt.

Att tänka på vid utflyttning

Vid utflyttning är det viktigt att lämna lägenheten i ett sådant skick som avtalats. Detta innebär oftast att lägenheten ska vara väl rengjord och att eventuella skador ska vara åtgärdade. Hyresvärden har rätt att göra en slutbesiktning av lägenheten och att kräva ersättning för eventuella skador som inte räknas som normalt slitage. Det är därför viktigt att ha dokumentationen i ordning och att vara beredd att diskutera eventuella tvistefrågor. Kom ihåg att <https://www.formlets.com/forms/4KSV8EK5zCcwq7Cc/> detaljerade råd om hyresavtal kan spara dig både tid och pengar.

Checklista för utflyttning:

- Rengör lägenheten noggrant, inklusive ugn, kylskåp och badrum.
- Åtgärda eventuella skador som du är ansvarig för.
- Ta bort alla dina tillhörigheter.
- Lämna tillbaka alla nycklar.
- Närvara vid slutbesiktningen och se till att protokollet är korrekt.

Bonus: Vad händer vid en tvist?

Om du och din hyresvärd/hyresgäst inte kan komma överens om vad som är normalt slitage eller en skada, kan du vända dig till Hyresnämnden för att få hjälp. Hyresnämnden är en opartisk instans som kan medla i tvister mellan hyresgäster och hyresvärdar. I vissa fall kan Hyresnämnden även fatta beslut i tvisten. Det är viktigt att komma ihåg att det kostar pengar att driva en tvist i Hyresnämnden, och att det inte alltid är säkert att vinna.

Sammanfattning

Att förstå skillnaden mellan normalt slitage och skada är avgörande för både hyresgäster och hyresvärdar. Genom att vara medveten om dina rättigheter och skyldigheter, och genom att dokumentera lägenhetens skick noggrant, kan du undvika onödiga konflikter och kostnader. Kom ihåg att en öppen och tydlig kommunikation är nyckeln till en bra hyresrelation. För ytterligare läsning om dina rättigheter i Sverige, se Hyreslagen (12 kap. Jordabalken).

Läs mer:

<https://www.formlets.com/forms/4KSV8EK5zCcwq7Cc/>