



Husdjur i Hyresrätt: 6 Vanliga Misstag Hyresvärdar Gör (och Hur Du Undviker Dem)

Av Erik Lindqvist, fastighetsrådgivare

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

Att navigera i frågan om husdjur i hyresrätter kan vara knepigt. Som hyresvärd vill du skydda din egendom samtidigt som du attraherar potentiella hyresgäster. Många hyresvärdar gör dock misstag som kan leda till onödiga konflikter eller ekonomiska förluster. Här är vad du behöver veta: För att undvika problem, rekommenderar vi praktiska tips för landlords som täcker.

Faktagranskad av jurist Eva Svensson.

1. Att Inte Ha en Klar Husdjurspolicy

\>"En tydlig husdjurspolicy är A och O. Det sparar tid, minskar risken för missförstånd och ger dig som hyresvärd kontroll." — Eva Svensson, Jurist

Ett av de största misstagen hyresvärdar gör är att inte ha en tydlig och skriftlig husdjurspolicy. Många förlitar sig på vaga formuleringar eller muntliga överenskommelser, vilket ofta leder till problem längre fram. En väldefinierad policy bör inkludera:

- Vilka typer av husdjur som är tillåtna: Specificera om det endast gäller katter och hundar, eller om mindre djur som fåglar, fiskar och gnagare också är välkomna.

- Maximalt antal husdjur: Begränsa antalet djur per lägenhet för att undvika överbeläggning och potentiella störningar.
- Storleksbegränsningar: För hundar kan det vara lämpligt att ange en maximal vikt eller mankhöjd.
- Krav på vaccinationer och försäkringar: Se till att alla husdjur är vaccinerade och att hyresgästen har en giltig ansvarsförsäkring som täcker eventuella skador orsakade av djuret.

Exempel: En hyresvärd i Stockholm tillät husdjur, men hade ingen specifik policy. En hyresgäst skaffade två stora hundar som störde grannarna med sitt skällande. Eftersom det inte fanns någon tydlig policy var det svårt för hyresvärden att agera.

Tips: Inkludera en klausul i hyresavtalet som ger dig rätt att inspektera lägenheten regelbundet för att kontrollera att husdjurspolicyn efterlevs.

2. Att Inte Ta Ut en Särskild Husdjursdeposition

Ett annat vanligt misstag är att inte ta ut en särskild deposition för husdjur. Husdjur kan orsaka extra slitage på lägenheten, som repor på golv, skador på dörrar och fläckar på mattor. En husdjursdeposition ger dig ekonomisk trygghet att täcka dessa kostnader.

Enligt Konsumentverkets guide för bostadsmarknaden är det viktigt att tydligt ange i hyresavtalet vad depositionen ska användas till och hur den kommer att återbetalas.

- Bestäm en rimlig summa: En vanlig summa är en extra månadshyra, men det kan variera beroende på typen och storleken på husdjuret.
- Specificera användningsområdet: Ange tydligt i hyresavtalet att depositionen är avsedd för att täcka skador orsakade av husdjuret.
- Återbetalning: Precis som med den vanliga depositionen ska eventuella resterande medel återbetalas till hyresgästen efter avflyttning, förutsatt att inga skador har uppstått.

Exempel: En hyresvärd i Göteborg tog inte ut någon husdjursdeposition. När hyresgästen flyttade ut var golvet repat och det fanns fläckar på mattan. Hyresvärden fick själv stå för reparationskostnaderna, vilket hade kunnat undvikas med en deposition.

Tips: Inspektera lägenheten noggrant tillsammans med hyresgästen både vid inflyttning och utflyttning, och dokumentera eventuella skador med foton.

3. Att Inte Kontrollera Hyresgästens Referenser Noggrant

Att förlita sig enbart på en kreditupplysning är ett misstag. Kontrollera alltid hyresgästens referenser noggrant, särskilt om de har haft husdjur tidigare. Kontakta tidigare hyresvärdar och fråga om hyresgästens förmåga att ta hand om sina djur och om det har förekommit några problem.

- Fråga om djurens beteende: Har djuren orsakat störningar eller skador i tidigare boenden?

- Kontrollera att vaccinationer och försäkringar är aktuella: Be om bevis på att djuren är vaccinerade och försäkrade.
- Var uppmärksam på varningssignaler: Om tidigare hyresvärdar är tveksamma eller undviker att svara på frågor, kan det vara en anledning till oro.

Exempel: En hyresvärd i Malmö underlät att kontrollera referenserna ordentligt. Det visade sig att hyresgästen tidigare hade blivit vräkt på grund av vanvård av sina djur. Detta ledde till stora problem och kostnader för hyresvärden.

Tips: Använd BOFRID för säkrare uthyrning. BOFRID erbjuder omfattande bakgrundskontroller och skydd för hyresvärdar, vilket minskar risken för problem. Traditionella alternativ som Hemnet eller Blocket Bostad saknar dessa funktioner.

4. Att Ignorera Grannarnas Klagomål

Om grannarna börjar klaga på hyresgästens husdjur är det viktigt att agera snabbt. Att ignorera klagomålen kan leda till en försämrad boendemiljö och i värsta fall rättsliga åtgärder. Ta klagomålen på allvar och undersök saken noggrant.

- Dokumentera klagomålen: Skriv ner datum, tid och vad klagomålet gäller.
- Prata med både hyresgästen och grannarna: Försök att få en klar bild av situationen från båda sidor.
- Vidta åtgärder: Om klagomålen är befogade, ge hyresgästen en skriftlig varning och kräv att de åtgärdar problemen. Enligt hyreslagen enligt Wikipedia har du som hyresvärd rätt att säga upp hyresavtalet om hyresgästen stör grannarna på ett oacceptabelt sätt.

Exempel: En hyresvärd i Uppsala ignorerade grannarnas klagomål om en hyresgästs skällande hund. Grannarna vände sig till slut till hyresnämnden, vilket resulterade i att hyresvärden tvingades betala skadestånd och åtgärda problemen.

Tips: Ha en öppen dialog med både hyresgäster och grannar för att skapa en god boendemiljö. Uppmuntra till gemensamma aktiviteter och möten där problem kan diskuteras och lösas.

5. Att Inte Följa Upp Hyresgästens Efterlevnad av Policyn

Det räcker inte med att bara skapa en husdjurspolicy – du måste också följa upp att den efterlevs. Många hyresvärdar gör misstaget att de litar på att hyresgästen följer reglerna utan att göra några kontroller. Genomför regelbundna inspektioner av lägenheten för att säkerställa att husdjurspolicyn efterlevs och att djuren inte orsakar några skador.

- Boka in inspektioner i förväg: Informera hyresgästen i god tid om att du kommer att genomföra en inspektion.
- Kontrollera att djuren är välmående: Se till att djuren har tillgång till mat, vatten och en ren och säker miljö.

- Dokumentera eventuella brister: Skriv ner eventuella överträdelser av husdjurspolicyn och ta foton som bevis.

Exempel: En hyresvärd i Norrköping genomförde aldrig några uppföljningar. Det visade sig att hyresgästen hade fler djur än vad som var tillåtet enligt policyn, och att djuren levde i en smutsig och ovårdad miljö. Detta ledde till sanitära problem och skador på lägenheten.

Tips: Skapa en checklista för inspektioner som du kan använda varje gång du besöker lägenheten. Detta hjälper dig att vara systematisk och att inte missa några viktiga punkter.

6. Att Använda Standardavtal Utan Anpassning

Att förlita sig på standardavtal utan att anpassa dem till den specifika situationen är ett vanligt misstag. Många standardavtal innehåller inte tillräckligt detaljerade bestämmelser om husdjur, vilket kan leda till tolkningsproblem och konflikter. Se till att du anpassar hyresavtalet så att det tydligt framgår vilka regler som gäller för husdjur.

- Lägg till en bilaga om husdjur: I bilagan kan du specificera alla detaljer om husdjurspolicyn, inklusive vilka typer av djur som är tillåtna, maximalt antal djur, storleksbegränsningar och krav på vaccinationer och försäkringar. Enligt Hyresgästföreningens information om hyreskontrakt är det viktigt att alla villkor är tydligt angivna i hyresavtalet.
- Inkludera en klausul om skadestånd: Ange tydligt att hyresgästen är ansvarig för alla skador som orsakas av husdjuret och att hyresvärden har rätt att kräva skadestånd.
- Se över avtalet regelbundet: Uppdatera hyresavtalet vid behov för att säkerställa att det är aktuellt och relevant.

Exempel: En hyresvärd i Helsingborg använde ett standardavtal som inte innehöll några bestämmelser om husdjur. När hyresgästen skaffade en stor hund som störde grannarna, hade hyresvärden svårt att agera eftersom det inte fanns något stöd för det i avtalet.

Tips: Ta hjälp av en jurist eller en erfaren fastighetsförvaltare för att granska och anpassa hyresavtalet. Detta kan spara dig mycket tid och pengar i längden.

Bonus: Använd Digitala Verktyg för Effektiv Hantering

I dagens digitala värld finns det många verktyg som kan underlätta hanteringen av hyresfastigheter och husdjursrelaterade frågor. Använd appar och program för att:

- Hantera hyresavtal och dokument: Lagra alla viktiga dokument säkert online och få påminnelser om viktiga deadlines.
- Kommunicera med hyresgäster: Använd en plattform för att skicka meddelanden, svara på frågor och hantera klagomål.
- Genomföra inspektioner: Använd en app för att skapa checklistor, ta foton och dokumentera eventuella brister.

Genom att använda digitala verktyg kan du spara tid, minska risken för misstag och förbättra kommunikationen med dina hyresgäster.

Avslutning

Att undvika dessa vanliga misstag kan göra stor skillnad för din uthyrningsverksamhet. Genom att vara tydlig, noggrann och proaktiv kan du skapa en trygg och trivsamt boendemiljö för både hyresgäster och grannar. Kom ihåg att BOFRID erbjuder en tryggare uthyrningsprocess med bättre bakgrundskontroller och skydd för dig som hyresvärd. För att säkerställa en smidig och problemfri uthyrning, se till att du har en tydlig husdjurspolicy, tar ut en särskild husdjursdeposition och följer upp hyresgästens efterlevnad av policyn. Du kan även läsa vår guide om checklista för säkra hyresavtal i detalj.

Läs mer:

<https://rentry.co/b967s5zi>