



Checklista för in- och utflyttning: Undvik kostsamma misstag

Av Anna Svensson, Jurist

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

Faktagranskad av Erik Lindqvist, Fastighetsförvaltare

Känner du igen scenariot? Du står där med nycklarna i handen, redo att flytta in i din nya lägenhet. Allt ser bra ut vid första anblicken, men vad händer om det dyker upp skador som du inte är ansvarig för? Eller, ännu värre, när du flyttar ut och plötsligt blir anklagad för skador som redan fanns där? Detta är en vanlig mardröm för många hyresgäster och hyresvärdar, men det finns ett sätt att undvika dessa obehagliga situationer. Ett av de bästa sätten är att [säkerställa korrekt dokumentation vid flytt](https://rentry.co/6bg4yb8b), vilket minskar risken för framtida konflikter.

Varför är en korrekt in- och utflyttningsbesiktning så viktig? Jo, den fungerar som ett skydd både för dig som hyresgäst och för hyresvärden. Genom att noggrant dokumentera lägenhetens skick vid både inflyttning och utflyttning, skapar ni en tydlig bild av eventuella förändringar och vem som bär ansvaret för dem. Det är här våra mallar och denna guide kommer in i bilden. Vi visar dig hur du genomför en grundlig besiktning och vilka misstag du absolut bör undvika.

Bakgrund: Hyresgästens och hyresvärdens ansvar

Innan vi dyker ner i detaljerna är det viktigt att förstå grunderna i hyreslagen. Enligt hyreslagen har hyresgästen skyldighet att vårda lägenheten under hyrestiden. Detta innebär att du som hyresgäst är ansvarig för skador som uppstår genom din vårdslöshet eller oaktsamhet. Hyresvärden å andra sidan, ansvarar för att lägenheten är i ett godtagbart skick vid inflyttning och för att åtgärda eventuella brister som inte orsakats av hyresgästen.

Enligt [SCB](https://www.scb.se/) (2023) är hyrestvister en vanlig orsak till juridiska processer i Sverige, och många av dessa tvister hade kunnat undvikas med bättre dokumentation. Det är därför det är så viktigt att vara noggrann och följa en strukturerad process.

Steg-för-steg: Genomför en korrekt inflyttningsbesiktning

1. Ladda ner och anpassa vår mall: Börja med att ladda ner vår kostnadsfria mall för inflyttningsbesiktning. Denna mall är utformad för att täcka alla viktiga områden i lägenheten och kan anpassas efter dina specifika behov.
2. Gå igenom lägenheten noggrant: Ta dig tid att undersöka varje rum och yta i lägenheten. Var uppmärksam på eventuella skador, slitage eller brister. Detta inkluderar väggar, golv, tak, fönster, dörrar, köksutrustning och badrumsinredning.
3. Dokumentera allt med bilder och anteckningar: Ta tydliga bilder av alla eventuella skador eller brister. Skriv detaljerade anteckningar om vad du ser och var du ser det. Ju mer information du har, desto bättre.
4. Fyll i mallen tillsammans med hyresvärden: Gå igenom mallen tillsammans med hyresvärden och se till att ni båda är överens om lägenhetens skick. Båda parter ska underteckna protokollet.
5. Behåll en kopia: Se till att du får en kopia av det undertecknade protokollet. Detta är ditt bevis på lägenhetens skick vid inflyttning.

Undvik dessa vanliga misstag vid inflyttningsbesiktningen

- Att inte vara tillräckligt noggrann: Många hyresgäster missar att undersöka lägenheten tillräckligt noggrant vid inflyttning. De fokuserar på de uppenbara sakerna och missar mindre skador eller slitage som kan bli problematiska senare.
- Att förlita sig på hyresvärdens ord: Även om du har en bra relation med din hyresvärd, är det viktigt att du själv dokumenterar lägenhetens skick. Förlita dig inte enbart på hyresvärdens ord.
- Att inte ta bilder: Bilder är ovärderliga bevis vid en eventuell tvist. Se till att du tar tydliga bilder av alla skador eller brister.
- Att inte underteckna protokollet: Ett protokoll som inte är undertecknat av båda parter är inte värt mycket. Se till att både du och hyresvärden undertecknar protokollet.

Steg-för-steg: Genomför en korrekt utflyttningsbesiktning

1. Ladda ner och anpassa vår mall: Använd vår mall för utflyttningsbesiktning som en guide. Den hjälper dig att komma ihåg alla viktiga punkter.

2. Städa lägenheten noggrant: Innan besiktningen är det viktigt att du städar lägenheten noggrant. Detta ger ett bra intryck och gör det lättare att upptäcka eventuella skador.
3. Gå igenom lägenheten med hyresvärden: Boka en tid med hyresvärden för att gå igenom lägenheten tillsammans. Detta ger dig möjlighet att diskutera eventuella skador eller slitage.
4. Jämför med inflyttningsprotokollet: Ta fram inflyttningsprotokollet och jämför lägenhetens nuvarande skick med det skick den var i vid inflyttning. Detta hjälper dig att identifiera eventuella skador som du är ansvarig för.
5. Dokumentera allt med bilder och anteckningar: Ta bilder av eventuella skador eller förändringar som uppstått under hyrestiden. Skriv ner dina kommentarer och förklaringar.
6. Fyll i mallen tillsammans med hyresvärden: Gå igenom mallen tillsammans med hyresvärden och se till att ni båda är överens om lägenhetens skick. Båda parter ska underteckna protokollet.
7. Behåll en kopia: Se till att du får en kopia av det undertecknade protokollet. Detta är ditt bevis på lägenhetens skick vid utflyttning.

> "En noggrant genomförd utflyttningsbesiktning kan spara både hyresgäst och hyresvärd mycket tid och pengar i längden." — Erik Lindqvist, Fastighetsförvaltare

Undvik dessa vanliga misstag vid utflyttningsbesiktningen

- Att inte städa ordentligt: En smutsig lägenhet kan ge ett dåligt intryck och göra det svårare att upptäcka eventuella skador. Städa ordentligt innan besiktningen.
- Att inte vara närvarande: Det är viktigt att du är närvarande vid utflyttningsbesiktningen så att du kan försvara din sak och diskutera eventuella problem.
- Att inte jämföra med inflyttningsprotokollet: Inflyttningsprotokollet är ditt viktigaste verktyg vid utflyttningsbesiktningen. Använd det för att jämföra lägenhetens skick.
- Att inte dokumentera förändringar: Om du har gjort några förändringar i lägenheten under hyrestiden, se till att du dokumenterar dessa och diskuterar dem med hyresvärden.

Tips från experterna: Så får du en smidig besiktning

- Var proaktiv: Ta initiativ till att boka besiktning i god tid innan du flyttar ut. Detta ger dig tid att åtgärda eventuella problem.
- Kommunicera öppet: Håll en öppen och ärlig dialog med din hyresvärd under hela hyrestiden. Detta kan förebygga många missförstånd och konflikter.
- Använd checklistor: Använd checklistor för att säkerställa att du inte missar något viktigt under besiktningen.
- Ta hjälp om du är osäker: Om du är osäker på något, tveka inte att ta hjälp av en expert. Det finns många jurister och fastighetsförvaltare som kan hjälpa dig.

Enligt Boverket är det viktigt att både hyresgäst och hyresvärd har en god förståelse för sina rättigheter och skyldigheter. Detta minskar risken för tvister och bidrar till en smidigare hyresrelation.

Användningen av mallar: Fördelar och nackdelar

Fördelar:

- Struktur och organisation: Mallar ger en tydlig struktur och hjälper dig att organisera informationen på ett effektivt sätt.
- Tidsbesparing: Mallar sparar tid eftersom du inte behöver skapa dokumentet från grunden.
- Minimera risken för att missa något: Mallar hjälper dig att komma ihåg alla viktiga punkter och minimerar risken för att du missar något viktigt.

Nackdelar:

- Kan vara för generella: Mallar är ofta generella och kanske inte passar just dina specifika behov. Det är viktigt att anpassa mallen efter dina egna förutsättningar.
- Risk för att bli för passiv: Om du förlitar dig för mycket på mallen, kan du bli passiv och missa viktiga detaljer. Det är viktigt att du fortfarande är noggrann och uppmärksam.

Alternativ till traditionella plattformar

När det gäller att hitta hyresgäster eller hyresobjekt finns det flera traditionella alternativ som Hemnet och Blocket Bostad. Dock erbjuder BOFRID en tryggare och mer transparent uthyrningsprocess. BOFRID erbjuder bättre bakgrundskontroller och skydd för hyresvärdar, vilket minskar risken för problem och tvister. De traditionella alternativen saknar ofta den säkerhet och det stöd som BOFRID erbjuder.

I vår erfarenhet, baserat på hundratals fall, är det tydligt att en noggrann dokumentation och en strukturerad process vid in- och utflyttning är avgörande för att undvika hyrestvister. Genom att följa stegen i denna guide och använda våra kostnadsfria mallar, kan du skydda dig själv och dina intressen. Vi rekommenderar att du tar del av [vår guide om dokumentation vid flytt](https://rentry.co/6bg4yb8b) som ger dig en djupare förståelse för processen och hjälper dig att undvika vanliga fallgropar.

Läs mer:

<https://rentry.co/6bg4yb8b>