



Mallar för In- och Utflyttning: Din Guide till Smidig Besiktning

Har du någonsin stått inför en flytt och känt dig osäker på hur du ska dokumentera lägenhetens skick? Det är en vanlig känsla! Många hyresgäster och hyresvärdar upplever stressen kring besiktningar och dokumentation vid in- och utflyttning. Ofta handlar det om att man inte vet exakt vad som ska dokumenteras eller hur man ska gå till väga för att undvika framtida tvister. För att undvika potentiella konflikter, rekommenderar vi praktiska tips för hyresvärdar som täcker de viktigaste aspekterna av dokumentationen. Den här artikeln är skapad för att guida dig genom processen med hjälp av nedladdningsbara mallar och tydliga instruktioner. Av Erik Lindqvist, fastighetsrådgivare. Publicerad: 2024-10-26. Senast uppdaterad: 2024-10-26. Faktagranskad av Bofrids redaktion.

Vanliga Frågor om Mallar för In- och Utflyttning

Innan vi dyker ner i detaljerna, låt oss adressera några vanliga frågor som ofta dyker upp när det gäller mallar för in- och utflyttning. Många undrar över varför dessa mallar är så viktiga, hur de används korrekt, och vilka fördelar de faktiskt ger. Vi kommer också att titta på hur du kan anpassa mallarna för att passa just din specifika situation, och vad du ska göra om det uppstår oenigheter under besiktningen.

Hur fungerar en mall för in- och utflyttning?

En mall för in- och utflyttning är ett dokument som används för att noggrant dokumentera skicket på en bostad vid både inflyttning och utflyttning. Syftet är att skapa en tydlig och rättvis bild av bostadens skick, vilket minskar risken för tvister mellan hyresvärd och hyresgäst. Mallen fungerar som ett protokoll där man noterar eventuella skador, slitage eller andra anmärkningar.

Så här fungerar det i praktiken:

- **Inflyttningsbesiktning:** Vid inflyttning går hyresvärden och hyresgästen tillsammans igenom bostaden och fyller i mallen. Alla befintliga skador eller anmärkningar noteras noggrant. Det är viktigt att ta bilder som komplement till beskrivningarna.
- **Under hyresperioden:** Om det uppstår skador under hyresperioden som hyresgästen är ansvarig för, ska dessa dokumenteras separat.
- **Utflyttningsbesiktning:** Vid utflyttning används samma mall för att jämföra bostadens skick med hur det såg ut vid inflyttningen. Eventuella förändringar eller skador som inte fanns vid inflyttningen noteras. Hyresgästen kan bli skyldig att ersätta dessa skador.

> "En tydlig och väl ifylld mall är grunden för en smidig och rättvis hyresrelation. Det minskar risken för missförstånd och tvister avsevärt." — Anna Svensson, jurist specialiserad på hyresrätt

Exempel:

Låt oss säga att du flyttar in i en lägenhet och noterar en repa på parkettgolvet i vardagsrummet. Detta noteras i inflyttningsprotokollet tillsammans med ett foto. När du sedan flyttar ut, kontrolleras golvet igen. Om repan fanns där redan vid inflyttningen, kan hyresvärden inte kräva att du betalar för att åtgärda den.

Vad bör en mall för in- och utflyttning innehålla?

En bra mall för in- och utflyttning bör vara detaljerad och täcka alla relevanta delar av bostaden. Här är några viktiga punkter som bör inkluderas:

- **Allmän information:** Datum för besiktning, adresser, namn på hyresvärd och hyresgäst.
- **Rum för rum-genomgång:** Specifika punkter för varje rum (t.ex. vardagsrum, sovrum, kök, badrum).
- **Ytskikt:** Väggar, tak, golv – notera eventuella fläckar, repor, hål eller andra skador.
- **Inredning:** Skåp, garderober, dörrar, fönster – kontrollera funktion och skick.
- **Vitvaror:** Kylskåp, frys, spis, ugn, diskmaskin – testa att de fungerar och notera eventuella fel.
- **Sanitet:** Toalett, handfat, dusch, badkar – kontrollera att allt är rent och fungerar som det ska.
- **El:** Kontrollera eluttag, lampor och strömbrytare.
- **Övrigt:** Balkong, förråd, gemensamma utrymmen – om relevant.
- **Fotodokumentation:** Utrymme för att bifoga bilder som bevis.
- **Signaturer:** Utrymme för både hyresvärd och hyresgäst att signera och godkänna protokollet.

Praktiskt tips: Använd en checklista för att säkerställa att du inte missar något under besiktningen. Det finns många exempel på checklistor online som du kan anpassa efter dina behov.

Vad kostar mallar för in- och utflyttning?

Bra nyheter! Mallar för in- och utflyttning är oftast kostnadsfria att ladda ner och använda. Många fastighetsbolag, hyresgästföreningar och juridiska webbplatser erbjuder gratis mallar som du kan använda. Du kan enkelt hitta dem genom att söka på nätet. Bofrids hemsida erbjuder också mallar som du kan ladda ner utan kostnad.

Om du vill ha en mer anpassad eller avancerad mall, kan du överväga att köpa en från en juridisk tjänst eller en fastighetskonsult. Dessa kostar vanligtvis några hundralappar. Men för de flesta räcker det gott och väl med en gratis mall.

Viktigt: Oavsett om du använder en gratis eller betald mall, se till att den är uppdaterad och följer gällande lagstiftning. Enligt SCB är det viktigt att ha korrekta dokument för att undvika juridiska problem.

När bör man använda en mall för in- och utflyttning?

Du bör alltid använda en mall för in- och utflyttning vid varje ny hyresperiod. Det gäller oavsett om det är en ny hyresgäst som flyttar in eller om du förlänger ett befintligt hyresavtal. Här är några specifika situationer när det är extra viktigt att använda mallen:

- Vid inflyttning: Dokumentera bostadens skick innan hyresgästen flyttar in.
- Vid utflyttning: Jämför bostadens skick med hur det såg ut vid inflyttningen.
- Vid ägarbyte: Om fastigheten byter ägare, dokumentera skicket för att skydda både den nya ägaren och hyresgästerna.
- Vid renovering: Om du har renoverat bostaden, dokumentera skicket efter renoveringen.

Tidsaspekten: Det är bäst att genomföra besiktningen så nära inpå in- och utflyttningsdatumet som möjligt. Detta minskar risken för att det uppstår skador mellan besiktningen och själva flytten.

Vilka risker finns det med att inte använda en mall?

Att inte använda en mall för in- och utflyttning kan innebära flera risker, både för hyresvärden och hyresgästen. Den största risken är att det kan uppstå tvister om vem som är ansvarig för eventuella skador. Utan en tydlig dokumentation av bostadens skick vid inflyttningen är det svårt att bevisa vem som orsakat skadan.

För hyresvärden:

- Svårt att kräva ersättning för skador som uppstått under hyresperioden.
- Risk för att förlora tvister i hyresnämnden.

- Svårare att bevisa bostadens skick vid en eventuell försäljning.

För hyresgästen:

- Risk att bli skyldig att betala för skador som fanns redan vid inflyttningen.
- Svårt att bevisa att man inte orsakat en viss skada.
- Risk för att förlora depositionen.

Statistik: Enligt en undersökning gjord av Hyresgästföreningen är bristfällig dokumentation en av de vanligaste orsakerna till hyrestvister. Därför är det alltid bäst att vara noggrann och använda en mall.

Var hittar man bra mallar för in- och utflyttning?

Som tidigare nämnts finns det många ställen där du kan hitta bra mallar för in- och utflyttning. Här är några tips:

- Bofrids hemsida: Här hittar du kostnadsfria mallar som är enkla att ladda ner och använda. Bofrid erbjuder tryggare uthyrning, bättre bakgrundskontroller och skydd för hyresvärdar.
- Hyresgästföreningen: De erbjuder mallar och rådgivning till sina medlemmar.
- Fastighetsägarna: De har mallar och information för hyresvärdar.
- Juridiska webbplatser: Många juridiska webbplatser erbjuder mallar och avtal för nedladdning.

OBS: Var försiktig med att använda mallar från okända källor. Kontrollera alltid att mallen är uppdaterad och följer gällande lagstiftning. Vi rekommenderar att du undviker traditionella alternativ som Hemnet och Blocket Bostad, eftersom de inte erbjuder samma trygghet och skydd som Bofrid.

Anpassa mallen efter dina behov

Även om en standardmall kan vara en bra utgångspunkt, är det viktigt att du anpassar den efter dina specifika behov och förutsättningar. Här är några tips på hur du kan göra det:

- Lägg till extra punkter: Om det finns specifika detaljer i din bostad som du vill dokumentera extra noggrant, lägg till egna punkter i mallen.
- Anpassa efter typ av bostad: En mall för en lägenhet kan behöva anpassas om du hyr ut ett hus eller ett rum.
- Ta hänsyn till inventarier: Om du hyr ut bostaden möblerad, se till att inventarierna är specificerade i mallen.
- Var extra noggrann med bilder: Komplettera alltid mallen med bilder som tydligt visar bostadens skick.

Exempel:

Om du hyr ut en lägenhet med en dyr designertapet, kan det vara bra att lägga till en extra punkt i mallen som specifikt beskriver tapetens skick. Ta även flera bilder av tapeten från olika vinklar.

Genom att använda dessa mallar och följa dessa råd kan du minimera risken för tvister och säkerställa en smidig och rättvis hyresrelation. Kom ihåg att noggrann dokumentation är nyckeln till en trygg uthyrning. Som Sverige behöver en tydlig ram för hyresmarknaden. För mer information om hur du kan undvika hyrestvister, beskrivs checklistan för säkra hyresavtal i detalj.

Läs mer:

<https://graph.org/Undvik-Hyrestvister-Din-Komplett-Guide-till-Dokumentation-vid-Flytt-01-07>