



# RIKTLINJER VID IN- OCH AVFLYTTNING



#### ► SYFTET MED RIKTLINJERNA

Det är viktigt att såväl avflyttande som nya hyresgäster känner sig rättvist och professionellt behandlade i samband med in- och avflyttningar. Syftet med riktlinjerna är att förebygga skador och minska kostnaden för reparationer vid avflyttningen för att på så sätt öka kundnöjdheten och främja ett långsiktigt boende.

Dessa riktlinjer för in- och avflyttning har tagits fram av Fastighetsägarna och SABO. Riktlinjerna innehåller bland annat information om hur man genomför besiktningar och hur man skapar tydlighet kring vad som är normalt slitage. Många hyresgäster sätter även in egen utrustning i lägenheten. Det är därför viktigt att klargöra vad hyresgästen får göra i lägenheten och var gränsen går för ägar- och underhållsansvaret om hyresgästen till exempel har installerat en diskmaskin eller satt in nytt kakel i köket.

#### ► BESIKTNING OCH TILLSYN

Hyresvärden har underhållsansvaret för lägenheten och hyresgästen har en vårdplikt. För att

bedöma lägenhetens skick i samband med in- och avflyttning är besiktning ett viktigt verktyg. Hyresvärden kan även vid andra tillfällen ha rätt till tillträde till lägenheten för att utöva nödvändig tillsyn. Hyresvärden och hyresgästen bör komma överens om lämplig tid för besiktning. Skulle hyresgästen vägra hyresvärden att komma in i lägenheten kan hyresvärden med kronofogdens hjälp få tillträde. Att vägra tillträde kan vara grund för uppsägning.

Det är lämpligt med besiktningar vid in- och avflyttningar men även vid lägenhetsbyten och andra överlåtelser. Hyresvärden behöver ha kännedom om lägenhetens skick för att dels veta om lägenheten är rengjord och vilka sedvanliga reparationer som behöver göras direkt eller på sikt, dels konstatera om avflyttande hyresgäst ska betala ersättning för några skador. Avflyttande hyresgäst kan för sin del vilja få bekräftelse på att hyresvärden inte har någon invändning mot hyresgästens vård av lägenheten. Slutligen kan den inflyttande hyresgästen vilja ha lägenhetens skick bekräftat så att hyresvärden inte senare kräver honom eller henne på

ersättning för skador som kan ha orsakats av tidigare hyresgäst. Det kan vara värdefullt att redan i samband med uppsägning eller godkännande av lägenhetsbyte bestämma en tid för besiktning. På så vis säkerställs att det finns utrymme för hyresgästen att återställa lägenheten inom hyrestiden.

Det finns inga lagregler om hur besiktningen ska gå till. Många hyresvärdar besiktigar lägenheten tillsammans med den avflyttande hyresgästen, andra låter både avflyttande och inflyttande hyresgäst närvara. En del hyresvärdar låter först den avflyttande hyresgästen själv besiktiga lägenheten och utför sedan en ny besiktning tillsammans med den inflyttande hyresgästen.

#### ► **BESIKTNINGSPROTOKOLL**

Skicket på golv och väggar antecknas lämpligen i ett besiktningssprotokoll. Likaså bör skicket på utrustningen i kök, badrum och på toaletter antecknas. Tänk även på att kontrollera att eventuella el- och rörinstallationer som hyresgästen kan ha gjort är fackmannamässigt utförda. Det ska till exempel inte finnas ojordade uttag i badrum eller över diskbänk. Även om installationerna är fackmannamässigt gjorda har hyresvärden rätt att besluta att installationerna ska tas bort. Ett skäl till detta kan vara att hyresvärden, från underhållssynpunkt, vill ha en enhetlig standard i sina lägenheter. Hyresvärden bör även kontrollera att tippskyd-

det på spisen fungerar. Dokumentera gärna eventuella skador med fotografier. I ett besiktningssprotokoll kan hyresvärden, den avflyttande och den inflyttande hyresgästen enas om vilka eventuella reparationer som ska utföras och vem som ska bekosta dessa. Av besiktningssprotokollet bör framgå om parterna vid besiktningstillfället i något avseende inte var överens.

#### ► **NORMALT SLITAGE**

Hyresvärden ansvarar för underhåll och reparationer i lägenheten vid normalt slitage. Hyresvärdens enda möjlighet att överlåta sin underhålls- och reparationsskyldighet på hyresgästen i ett flerbostadshus är om detta skrivs in i en förhandlingsöverenskommelse med en hyresgästförening. Med anledning av att lägenheten försämras genom ålder och bruk ska hyresvärden med skäligena tidsmellanrum se till att sedvanliga reparationer och underhållsåtgärder utförs. Exempelvis slipning av parkettgolv och tapetsering omfattas av hyresvärdens underhållsskyldighet. Det finns inga lagregler som närmare bestämmer underhållsintervallens längd utan dessa kan variera; en lägenhet som används av en större familj blir normalt i behov av reparation tidigare än om den nyttjats av en vuxen person. I normalfallet innebär, enligt hyresnämndens praxis, ett skäligt tidsmellanrum att hyresvärden ska tapetsera om i intervall om 12-15 år. Om hyresvärden har en underhållsplan, får hyresgästen i allmänhet rätta sig efter tidsintervallen i planen.

*"Hyresvärden har underhållsansvaret för en lägenhet och hyresgästen har en vårdplikt."*





### ► ONORMALT SLITAGE

Om hyresgästen orsakar skador som inte är normalt slitage, kan hyresvärden debitera hyresgästen för skadorna. Hyresvärden har även rätt att kräva betalt exempelvis för merkostnaden för att byta ut ett golv istället för att slipa det om hyresgästen av vårdslöshet har orsakat skador som gör att golvet inte kan underhållas genom slipning och ytbehandling.

Exempel på onormalt slitage är om hyresgästen rökt i lägenheten och inte vidtagit de åtgärder som behövs för att begränsa skador i lägenheten till följd av rökningen. Hyresvärden kan då kräva betalt för att återställa lägenheten. Det kan gälla kostnaden för att reparera skadan; nya tapeter, nya vitvaror, nya golvmattor och så vidare med avdrag för ålder, men också kostnad för det merarbete skadan orsakat, till exempel kostnaden för att måla med spärrfärg under ny tapet. Det samma gäller för fettfläckar orsakade av hyresgästen, vilket oftast ses som onormalt slitage. Ersättningsskyldigheten föreligger oavsett hur många år som gått sedan hyresvärden tapetserade om.

En hjälp för att bedöma kostnaden för att reparera skador som upptäcks i samband med en avflyttningsbesiktning kan vara nyckeltal som tas fram av branschorganisationer.

### ► HYRESGÄSTENS REPARATIONSRÄTT

En hyresgäst har rätt att på egen bekostnad måla och tapetsera i lägenheten för att sätta sin egen personliga prägel på lägenheten. Hyresgästens val av kulörer och tapetmönster får dock inte vara så extrema att lägenhetens bruksvärde därigenom minskar. Inträffar detta har hyresvärden rätt till ersättning när hyresgästen flyttar. Detta gäller exempelvis om hyresgästen har satt upp en svart sammetstapet i vardagsrummet.

Utöver målning och tapetsering får hyresgästen även bland annat montera persienner, sätta kakel i kök, installera diskmaskin och sätta upp kolfilterfläkt. Hyresgästen får dock inte ändra lägenhetens planlösning, riva ut den fasta köksinredningen, bygga bastu eller montera spiskupa med fläktuttag till befintligt ventilations-system. Hyresvärden och hyresgästen kan däremot komma överens om att hyresgästen på egen bekostnad till exempel har rätt att sätta in ett nytt kök. Se mer om en sådan utvidgad reparationsrätt under avsnittet Tillförd egendom.

Hyresgästen får inte riva ut golv utan tillstånd. Frilägger hyresgästen utan tillstånd undergolvet

eller lägger hyresgästen till exempel in ett laminatgolv som medför att stegljudsnivån i underliggande lägenheter ökar, kan hyresvärden kräva att golvet omedelbart återställs på hyresgästens bekostnad. Hyresgästen kan även bli ersättningsskyldig om hyresgästen har vidtagit åtgärder i lägenheten som gör att hyresvärden vid underhållsarbete drabbas av merkostnader.

I regel behöver inte ändringar som hyresgästen gör med stöd av reparationsrätten återställas. Däremot kan hyresgästen bli ersättningsskyldig om arbetena inte är fackmannamässigt utförda. För att undgå skadeståndskrav kan hyresgästen återställa lägenheten. Sådant återställande har hyresgästen endast rätt att göra under hyres-tiden. Ersättningsskyldigheten kan jämkas om lägenheten inte var i godtagbart skick före hyresgästens åtgärder.

### ► TILLFÖRD EGENDOM

Det som hyresgästen tillför lägenheten är som utgångspunkt lös egendom. Exempel på lös egendom är en diskmaskin som hyresgästen har köpt och installerat. Hyresvärden har inget ägar- och underhållsansvar för en sådan diskmaskin. Om den avflyttande hyresgästen säljer eller ger bort diskmaskinen till den inflyttande hyresgästen, är hyresvärden fortfarande utan ansvar för den. Står diskmaskinen kvar i lägenheten utan att sådan överlåtelse har skett kan äganderätten övergå till hyresvärden. Hyresvärden kan då antingen överta ägar- och underhållsansvaret för diskmaskinen och eventuellt höja hyran, eller ta bort diskmaskinen. Den beskrivna principen avseende diskmaskin gäller alltså all lös egendom som hyresgästen tillför, så som brandvarnare, persienner, extra garderober och så vidare.

Om hyresvärden ger hyresgästen rätt att till exempel sätta in ett nytt kök, är det viktigt att parterna reglerar den utvidgade reparationsrätten i ett särskilt avtal. Utgångspunkten bör då vara att hyresgästen inte ska ha någon återställandeskyldighet. När hyresgästen sätter in ett nytt kök brukar parterna betrakta köket och vitvarorna som hyresgästens egendom. Det innebär att hyresgästen kan sälja köket till nästa hyresgäst. Det innebär också att hyresgästen har underhållsskyldighet för köket. Går hyresgästens spis då sönder, är inte hyresvärden skyldig att bekosta reparation eller utbyte. Ett alternativ till överlåtelse till nästa hyresgäst vid hyresgästens avflyttning är att hyresvärden löser in den egendom som hyresgästen tillfört lägenheten till det kvarvarande värdet. Egendomen blir då hyresvärdens och han får i fort-

sättningen underhållsskyldigheten för denna. Får hyresgästen tillstånd att på egen bekostnad genomföra en badrumsrenovering, får hyresvärden genast ägar- och underhållsansvar för klinker, kakel med mera eftersom det anses vara en del av byggnaden. Som tidigare har nämnts kan sådan underhållsskyldighet läggas på hyresgästen endast genom en förhandlingsöverenskommelse med en hyresgästförening som har förhandlingsordning för huset. För övrig inredning kan det vara bra att beakta vad som angetts ovan avseende kök.

Avflyttande hyresgäst får givetvis sälja tillförd egendom, exempelvis en diskmaskin, till en inflyttande hyresgäst. Priset får dock inte uppgå till en sådan nivå att det kan anses utgöra en förtäckt försäljning av hyresrätten. Oavsett pris får inte heller den nya hyresgästen tvingas att köpa egendom, som han eller hon inte vill ha, för att kunna få hyreskontraktet.

Det är viktigt att hyresgästen som vill tillföra egendom till lägenheten tänker på att installation av exempelvis diskmaskin, tvättmaskin, kaffemaskin bör ske i enlighet med branschreglerna Säker vatteninstallation. Det är också viktigt att det finns en avstängningsanordning för att stänga av trycksatt vatten till den maskin

som installeras. Sannolikheten är då större att hyresgästens hemförsäkring eller fastighetsförsäkringen kan täcka skadorna i fall skada skulle uppkomma.

#### ► HYRESGÄSTENS HEMFÖRSÄKRING

Hyresgästens hemförsäkring omfattar främst skador på hyresgästens egendom. Skador i lägenheten och fastigheten regleras i första hand genom fastighetens försäkring. Hyresgästens hemförsäkring kan endast tas i anspråk om en skada i lägenheten eller fastigheten har orsakats genom hyresgästens vårdslöshet eller försummelse. Har skadan orsakats av en olyckshändelse, får fastighetsförsäkringen tas i anspråk. Ett exempel på skador som orsakats av en olyckshändelse är en vattenskada som uppkommit när en hyresgästs akvarium har gått sönder på grund av konstruktionsfel. Detta täcks alltså av fastighetsförsäkringen. En vanlig fråga, som också har prövats i Högsta Domstolen, är vem som ansvarar för skadan när en vattenskada uppkommit på grund av att slang- en till en diskmaskin lossnat. Denna skada kan anses vara orsakad av hyresgästens vårdslöshet om hyresgästen hade kunnat förhindra skadan genom att stänga av vattnet på avstängningsanordningen på diskbänken.



välkommen



**FASTIGHETSÄGARNA**

**Utdelningsadress:** Box 16132, 103 23 Stockholm

**Besöksadress:** Drottninggatan 33, Stockholm

**Telefon:** 08-613 57 00 **Fax:** 08-613 57 01

**E-post:** [info@fastighetsagarna.se](mailto:info@fastighetsagarna.se)