

# Hyresgästens skyldigheter

[Hyresrätt](#) - [Hyresavtal](#) - [Lägenhetens skick](#) - [Hyra](#) - [Hyresgästens skyldigheter](#) - [Överlåtelse av hyresrätt](#) - [Hyresrättens förverkande](#)

---

## Inledning

I JB 12:23-27 hittar vi en rad skyldigheter som gäller för hyresgästen. Dessa gäller utöver den huvudsakliga skyldigheten att betala hyra för lägenheten (som är den mest grundläggande skyldigheten). Hyresvärdens viktigaste skyldighet är samtidigt att tillhandahålla lägenheten i fullt brukbart skick och uppfylla sin underhållsskyldighet.

En viktig aspekt att ha i bakhuvud är att om hyresgäst bryter mot dessa skyldigheter så finns det en risk att lägenheten blir förverkad, vilket innebär att hyresgästen blir uppsagd. Mer om det under [Hyresrättens förverkande](#)

## Användningsområde

I hyreslagen anges att en lägenhet endast får användas för det ändamål som den hyrts ut till, vilket bestäms av parternas hyresavtal, JB 12:23. Detta ändamål kan vara snävt definierat eller mer obestämt, vilket påverkar hyresgästens möjligheter att ändra nyttjandet av lägenheten och överlåta hyreskontraktet.

Om lägenheten används på ett sätt som strider mot upplåtelseändamålet, kan hyresrätten förverkas enligt 42 § första stycket 4, men inte om rättelse vidtas snabbt efter tillsägelse.

För bostadshyresgäster kan viss näringsverksamhet bedrivas i lägenheten utan att den anses omvandlas till lokal. Dock är det huvudsakliga syftet med en bostadslägenhet att bo i.

## Ändamålet med lokal

Lokalhyresgäster kan inte göra betydelselösa avvikelser från ändamålet utan risk för förverkande, men ringa fall av avvikelser leder inte till förverkande.

Lokalhyresgäster kan begära att få ändra användningen av lokalen efter två års innehav, och sådan begäran prövas av hyresnämnden, JB 12:23 st. 2. För att få tillstånd till ändrad användning måste hyresgästen visa beaktansvärda skäl, som kan inkludera behovet av att anpassa verksamheten till marknadsförändringar eller förbättra lönsamheten. Hyresvärden kan motsätta sig ändringen om det skulle medföra störningar, ökade kostnader, eller om ändringen skulle skada hyresvärden eller andra hyresgästers verksamhet.

I centrumanläggningar, där hyresvärden ofta strävar efter en balanserad butiksmix, är hyresvärdens rätt att motsätta sig ändringar av användningen särskilt stark. Här beaktas hur en ändrad användning skulle påverka hela anläggningens karaktär och de andra hyresgästernas verksamheter.

## Vård

Hyresgästen är skyldig att vårda lägenheten under hyresförhållandet. Vid vanvård kan hyresrätten förverkas enligt 42 § första stycket 6, och hyresgästen kan bli skadeståndsskyldig. Hyresgästens vårdplikt sträcker sig över lägenheten och dess tillhör, inklusive gemensamma utrymmen. Skadeståndsansvaret vid vårdslöshet bedöms utifrån hyresgästens användning och den förväntade aktsamheten från en ordentlig person.

Hyresgästen får inte utan värdens samtycke göra ändringar i lägenheten. Dock, om lägenheten upplåts för specifik verksamhet, kan vissa anpassningar vara tillåtna. Hyresgästen ansvarar för skador orsakade av personer under sin tillsyn samt vid bristande underhåll.

Hyresgästen är även skyldig att underrätta hyresvärden om uppkomna skador för att möjliggöra underhåll och skademinimering. Försummas denna plikt, kan hyresgästen bli skadeståndsskyldig för skador som uppkommit på grund av försummelsen. Denna skyldighet gäller även vid förekomst av ohyra.

Om hyresgästen utan tillstånd överlåter lägenheten, kvarstår ändå hyresgästens ansvar för skador som uppstår under den nya hyresgästens användning. Detta gäller även vid tillåtna andrahandsuthyrningar, om inget annat överenskommits. Lokalhyresgäster kan genom avtal åta sig ett utökat ansvar för skador i enlighet med lägenhetens användningsändamål.

## Hyresgästens åtgärder i lägenhet

### Hyresgästens rätt att renovera 12:24a

Hyresgästen har enligt svensk lag rätt att i viss mån anpassa sin hyreslägenhet efter eget tycke. Detta innefattar åtgärder som målning, tapetsering, och vissa typer av installationer. Detta är ett undantag från huvudregeln som säger att hyresgästen inte får göra ändringar i lägenheten utan hyresvärdens godkännande. Exempel på godtagbara åtgärder inkluderar målning, tapetsering, och byte av inredningsdetaljer som innerdörrar. Dock finns en debatt om kakelsättning i våtutrymmen, med tanke på risken för fuktproblem. Viktigt att arbete utförs korrekt och fackmässigt.

### Återställande och skadestånd

Om en hyresgäst utför otillåtna åtgärder kan detta leda till att hyresrätten förverkas och hyresgästen kan bli ersättningskyldig för kostnader för att återställa lägenheten. Hyresgästen behöver dock inte återställa lägenheten vid tillåtna renoveringar. Dock, om renoveringar minskar lägenhetens bruksvärde, kan hyresvärden kräva skadestånd. Bedömningen av om en åtgärd minskar bruksvärdet är komplex och baseras på om åtgärden avviker markant från vad som är normalt och vedertaget.

### Exempel

**Köksluckor målade oprofessionellt:** Trots att målningen inte var utförd på ett fackmannamässigt sätt och det fanns vissa defekter, ansågs helhetsintrycket av köket tillräckligt gott. Skadeståndsskyldighet förelåg inte eftersom det inte ansågs att bruksvärdet minskat betydligt.

**Målning i olika färger:** Hyresgästen målade olika rum i lägenheten i olika färger. Trots några

mindre missar i målningen, bedömdes helhetsintrycket som gott och ingen skadeståndsskyldighet uppstod.

**Ändring i köket:** Hyresgästen tog ned ett köksskåp och ersatte det med ett mindre för bättre bänkytor. Trots det minskade förvaringsutrymmet ansågs förbättringarna av köket väga upp nackdelarna. Inget skadestånd krävdes.

## Störningar

**Störningar** i boendet kan innefatta våld eller andra handlingar som påverkar de boende i närheten. Dessa störningar är inte begränsade till bostaden utan inkluderar också närområdet. En störning kan även innebära en brist i omkringliggande bostadslägenheter. Samt att hyresgäst även ansvarar för sitt hushåll och gäster (enligt 24 §).

Vanliga störningar inkluderar ljud, våld, hot, eller dålig skötsel av djur. Rättspraxis visar att även våldshandlingar utanför men nära lägenheten kan räknas som störningar i boendet. Även kommentarer om sina grannar på sociala medier kan utgöra störningar.

Störningar ska **inte vara ringa eller tillfälliga** och deras påverkan bedöms utifrån hur de uppfattas av människor i allmänhet, dock utan särskild hänsyn till känsligare personer. För **särskilt allvarliga störningar**, som grovt våld eller allvarlig brottslighet med koppling till boendet, kan hyresrätten förverkas omedelbart.

Om det inte är särskilt allvarliga störningar måste hyresvärd ge störande hyresgäst en tillsägelse (varning).

Detta innebär samtidigt att en hyresgäst måste få leva ett "normalt" umgängesliv. Det kan till exempel innebära att man som hyresgäst får ha fira nyårsafton, en 50-årsfest och dylikt. Samt att man dagtid antagligen får leva med att man då och då hör sina grannar.

Hyresgästen har även en skyldighet att upprätthålla **sundhet, ordning och gott skick** inom fastigheten. Det är en bredare definition som i praxis har inkluderat:

- hyresgästens gäster sover ruset av sig i trappuppgången, vilket stör andra boende och missbrukar gemensamma utrymmen.
- att hålla ett orimligt stort antal katter eller hundar i en lägenhet kan leda till sanitära och hygieniska problem samt orsaka obehag för grannar.
- användning av lägenheten för försäljning av sexuella tjänster, som anses störa god ordning.
- att titta in genom fönstren i en lägenhet, särskilt på bottenplan, anses också strida mot ordning och gott skick

## Hyresvärdens tillträde

I hyreslagen ges hyresvärden under vissa omständigheter rätt till **tillträde till lägenheten**, vilket är särskilt relevant i samband med underhållsarbete och ombyggnationer. Denna rättighet är viktig för att säkerställa lägenhetens skick och för att möjliggöra nödvändiga förbättringsarbeten.

Hyresvärden har rätt till tillträde för att utföra nödvändig tillsyn eller **brådskande förbättringsarbeten**. Tillsyn kan inkludera regelbundna besiktningar eller specifika kontroller till

följd av en händelse, som misstanke om ohyra. Förbättringsarbeten kan omfatta reparationer eller standardhöjningar och är ofta brådskande, till exempel vid vattenläckage. Hyresvärden har rätt till omedelbart tillträde i sådana fall, men måste beakta hyresgästens intressen och minimera olägenheter.

I fall då det **mindre brådskande** måste hyresvärden meddela hyresgästen en månad i förväg. Det är fråga om en balansakt där hyresvärdens behov av att underhålla och förbättra fastigheten måste vägas mot hyresgästens rätt till ostörd användning av sin lägenhet.

I situationer där **ohyra** måste utrotas, vilket är hyresvärdens ansvar enligt 17 §, är tillträde till lägenheten nödvändigt. Även här måste hyresvärden beakta hyresgästens intressen.

Hyresvärden måste när han eller hon utövar sin rätt till tillträde alltid ta hänsyn till hyresgästens intressen och minimera eventuella olägenheter. Hyresvärden har även ett strikt skadeståndsansvar för skador som uppstår genom inte brådskande arbeten.

From:  
<https://www.juridik.kristiansen.nu/> - Juridik på gymnasiet

Permanent link:  
<https://www.juridik.kristiansen.nu/doku.php?id=hyresraett:hyresgaestskyldighet&rev=1707140929>

Last update: 2024/02/05 13:48

