

## Sedvanligt slitage och städning av bostadslägenhet

### Vad är sedvanligt slitage?

#### Allmänna principer

Med sedvanligt slitage avses normalt slitage av en hyresbostad som sker med tiden, exempelvis åldrande av bostadsytor (bland annat väggar, golv). Det är naturligt att det med tiden orsakas spår av boende i en bostad. Hyresvärderna kan alltså inte förutsätta att bostaden skulle vara i exakt samma skick i slutet av hyresförhållandet som i början. Hyresgästen ansvarar inte för normalt slitage av bostaden, såvida man inte kommit överens om annat. Nedan går igenom de omständigheter som typiskt sett har betydelse när man bedömer slitagets sedvanlighet.

#### Plötslig skada eller slitage?

När man bedömer om det är fråga om sedvanligt slitage eller ej, kontrollerar man först om spåret tillkommit plötsligt eller under en lång tid. Sådana skador som uppstått efterhand kan anses vara sedvanligt slitage. Ifall skadan uppkommit därför att ytmaterialet behandlats fel (på grund av användning av fel sorts rengöringsmedel eller överdriven vattenanvändning) eller vanvårdats kan den skada som uppstått inte anses vara sedvanligt slitage trots att skadan skulle ha uppkommit under en lång tid.

Hyresgästen ansvarar trots det enbart för de skador som han eller hon uppsåtligen, genom sin försummelse eller genom annan vårdslöshet vållat bostaden samt för de skador som en person som vistats i bostaden med tillstånd av hyresgästen vållat bostaden.

#### Hyresförhållandets längd

Ju kortare hyresförhållande det är fråga om, desto mindre spår får det ha lämnats i bostaden. När ett långt hyresförhållande upphör ska fler spår godkännas. Efter ett hyresförhållande som varat i tiotals år är bostaden i regel i behov av renovering till följd av sedvanligt slitage.

#### Bostadens ålder och utförd renovering

Det har även betydelse när bostaden färdigställts, när den senast renoverades och om renoveringar utförts i bostaden under den tid hyresförhållandet pågått.

#### Antal boende

Antal personer som bott i bostaden ska beaktas vid bedömning av slitage. I en familj med flera personer uppstår i regel fler spår av slitage än i enpersonshushåll.

#### Material som använts i bostaden

Bedömningen av sedvanligt slitage påverkas även av hurdant material det är fråga om. Om materialet som använts i bostaden till sina egenskaper är sådant att det ovanligt lätt lämnas spår på materialet kan man anse att slitaget är sedvanligt. Exempelvis märken i ett ovanligt mjukt golvmaterial eller spår av slitage av en säng eller sängkläder i en porös tapet är sedvanligt slitage. Man kan anse att hyresvärderna vid valet av ett sådant material tagit risken att spår av slitage enkelt kan uppstå.

Ifall det ändå finns ovanligt mycket spår eller de klart beror på felaktigt bruk kan hyresgästen bli ställd till ansvar för den skada som vållats (exempelvis märken på golvet av att kontinuerligt gått med klackskor).

Ifall bostaden har ytor eller möbler som kräver särskild vård (till exempel bordsskivor av trä i köket som kräver regelbunden behandling med olja) ska hyresvärden ge hyresgästen noggranna vårdanvisningar gällande detta. Ifall hyresgästen försummar att följa anvisningarna anses den skada som vållats av försummelsen inte som sedvanligt slitage. Ifall man inte gett några vårdanvisningar får hyresgästen anta att ingenting i bostaden kräver sådana vårdåtgärder som avviker från det sedvanliga. Eventuell försummelse av särskilda vårdåtgärder är härvid inte hyresgästens ansvar.

### **Beaktansvärt om skadeståndsskyldighet i allmänhet**

Ifall skador eller andra spår som uppstått i bostaden under hyresförhållandet inte anses vara sedvanligt slitage är hyresgästen skyldig att reparera skadan. Också i detta fall är hyresgästen enbart ansvarig för reparationskostnaderna till den del de överskrider ett sedvanligt slitage. Hyresgästen ansvarar för de skador som hyresgästen uppsåtligen, genom sin försummelse eller genom annan vårdslöshet vållat bostaden samt för de skador som en person som vistats i bostaden med tillstånd av hyresgästen vållat bostaden.

Sådana skador som uppstått plötsligt under kort tid, till exempel till följd av en olycka, kan inte anses vara sedvanligt slitage. Inte heller sådana skador som vållats genom avsiktligt skadande eller avsiktlig försummelse är sedvanligt slitage, inte fastän de skulle ha vållats på grund av okunskap (till exempel skador på målytan som orsakats på grund av att ett fönster i bostaden lämnats öppet på så sätt att det regnat in).

Hyresgästen är skyldig att vårda bostaden omsorgsfullt. Sådana skador som uppstått på grund av att hyresgästen förhåller sig likgiltigt till sin vårdplikt anses inte vara sedvanligt slitage. Hyresgästen ska undvika sådan aktivitet som kan orsaka skada. Om exempelvis persiennen på dörren hamnar i kläm mellan dörren och går sönder till följd av detta kan det inte anses vara sedvanligt slitage.

När man bedömer ansvaret beaktas om hyresgästen skulle ha kunnat undvika skadans uppkomst genom omsorgsfullt agerande, vare sig det handlar om en skada som uppstått under kort eller lång tid. Hyresgästen ska alltid anmäla om sådana brister eller skaderisker som hyresgästen observerat, annars kan eventuell skada anses ha vållats på grund av hyresgästens försummelse.

### **Varför har dessa anvisningar uppgjorts?**

Dessa anvisningar har uppgjorts för att instruera parterna i avtalandet samt vägleda hyresvärden och hyresgästen i situationer där det inte finns någon tydlig lösning gällande skadeståndsskyldigheterna för att reparera bostaden.

Dessa anvisningar gäller bara hyresförhållanden i fråga om bostadslägenheter, och kan således inte som sådana tillämpas på hyresförhållanden i fråga om affärslokaler.

I huvudsak orsakar hyresförhållanden från början till slut knappast några problem alls. I de flesta hyresförhållanden slits bostaden endast sedvanligt, vilket hyresvärden i regel ansvarar för. Situationer där bostäder har andra skador uppstår mer sällan. Även när meningsskiljaktigheter förekommer kan parterna vanligtvis enas om hur man går till väga i situationen.

Emellanåt är hyresvärden och hyresgästen trots det oeniga i frågan. Lagen om hyra av bostadslägenhet (481/1995) ger inget entydigt svar till dessa situationer. På grund av detta behövs anvisningar där man fastställer sedvanligt slitage och omfattningen av den städning som görs i samband med överlåtelsen av bostaden. Vi hoppas att anvisningarna hjälper parterna att nå en försonlig lösning till situationen.

De riktlinjer för sedvanligt slitage som presenteras i anvisningarna utgår långt från konsumenttvistenämndens och domstolarnas avgörandepaxis. I anvisningarna presenteras även vissa exempel, vilka representerar ett litet urval av avgörandena.

I läsningen av anvisningarna ska man beakta att parterna alltid kan avtala noggrannare om skyldigheterna redan när hyresavtalet ingås. I detta fall ska hyresavtalet iakttas. Parterna kan genom avtal öka eller begränsa

hyresgästens ansvar för det skick bostaden ska vara i när det överläts efter att hyresförhållandet upphört, eller för det skick bostaden ska vara i när bostaden överläts till hyresgästen i början av hyresförhållandet. Om hyresgästens ansvar ökas, till exempel genom att avtala om att hyresgästen målar bostadens väggar, kan detta inverka på hyresbeloppet.

I uppgörandet av dessa anvisningar deltog Asunto-, toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI ry, Suomen Isännöintiliitto ry, Finlands Fastighetsmäklareförbund ry, Suomen Vuokranantajat SVA ry, Vuokralaiset VKL ry och Suomen Kiinteistöliitto ry.

## Allmän information

Hyresgästen ska vårda lägenheten omsorgsfullt (lagen om hyra av bostadslägenhet, 481/1995). I allmänhet svarar hyresvärden för bostadens skick och underhåll. I detta fall är hyresgästen inte ansvarig för sedvanligt slitage som beror på normal användning av bostaden. Hyresvärden ska överlämna bostaden i tomt och städat skick i början av hyresförhållandet. På motsvarande sätt hör det till god hyressed att hyresgästen överlämnar bostaden i gott, tomt och städat skick i slutet av hyresförhållandet.

Ifall det finns någon defekt eller brist i bostaden som hyresvärden har ansvar för att reparera har hyresgästen rätt att få nedsättning av hyran för den tid under vilken bostaden inte har varit i avtalat skick eller i det skick som lagen kräver. Hyresgästen har rätt att rentav helt få befrielse från hyresbetalningen om bostaden inte har kunnat användas överhuvudtaget. Rätten att få nedsättning av hyran eller befrielsen från hyresbetalningen kan ändå tidigast fås från och med den tidpunkt då hyresvärden fått kännedom om en sådan brist som framkommit.

## Begynnelse- och slutsynen ligger i allas gemensamma intresse

Innan hyresförhållandet ingås är det viktigt att man utför en begynnelsesyn i bostaden där bostadens och hushållsapparaternas skick samt eventuella defekter och brister antecknas. Dessutom kan bostaden fotograferas eller spelas in på video.

Begynnelsesynen kan utföras samtidigt som besittningen av bostaden överläts till hyresgästen, men det är bättre att göra synen före hyresavtalet undertecknas. Om det i slutsynen finns något att anmärka mot gällande bostadens skick kan man kontrollera i rapporten över begynnelsesynen om defekten fanns i bostaden redan i början av hyresförhållandet eller om defekten uppstått under hyresförhållandet.

I den skriftliga rapporten som upprättas om begynnelsesynen antecknas huruvida bostaden renoverats strax före hyresförhållandets inledande samt hur och till hur stor del. Det är även bra att anteckna åldern på de hushållsapparater som finns i bostaden. Om bostaden hyrs ut som möblerad upprättas under begynnelsesynen en detaljerad förteckning över alla möbler och samtidigt konstateras möblernas skick.

När hyresförhållandet upphör utförs en slutsyn i bostaden. I slutsynen går man igenom bostaden och hushållsapparaterna på samma sätt som i begynnelsesynen. På så sätt får man reda på hur bostaden eller hushållsapparaternas skick ändrats under hyresförhållandet. En skriftlig rapport upprättas även om slutsynen. Hyresvärden ska i samband med slutsynen även påpeka för hyresgästen om till exempel eventuella behov för städning som hyresvärden observerar.

Slutsynen som gjorts i bostaden i samband med att det föregående hyresförhållandet upphört kan även fungera som begynnelsesyn i det begynnande hyresförhållandet. I detta fall ger man en kopia av rapporten både till personerna som flyttar ut och hyresgästen som flyttar in.

Med tanke på fastställandet av ansvaret och eventuell användning av garantin är det viktigt att veta när en defekt uppstått. Av denna orsak är ovannämnda begynnelse- och slutsyner särskilt viktiga. Hyresgästen är ansvarig för de skador han eller hon orsakat bostaden under hyresförhållandet. Om man kan konstatera att defekten funnits i bostaden redan under överlåtelsepunkten är hyresgästen inte ansvarig för defekten.

## Ytor

## Vad är sedvanligt slitage av ytor?

Bostadens ytor omfattas bland annat av taket, golven med golvlister och väggarna. Hyresgästen ska eftersträva att så vitt möjligt minimera spår av möbler, till exempel genom att förse möblerna med möbeltassar. Avtryck och färgspår av möbler, eller spår av att man rört sig normalt i bostaden anses trots det vara sedvanligt slitage. Sådana spår är exempelvis spår av soffben som orsakats av att soffan rör på sig en aning när man sätter sig ner i den.

Till sedvanligt slitage hör även en skälig mängd spår som uppstått av att speglar, tavlor, lampor, affischer, gardinstänger, rumsväxter, ryor eller andra jämförbara föremål förankrats i väggar eller tak. Sedvanligt slitage är även exempelvis sedvanliga spår av hopsättning och montering (till exempel förankring i väggen) av hyllor och andra sedvanliga möbler. Möbler kan behöva förankras särskilt av säkerhetsskäl. Även missfärgningar på golv och väggar anses höra till det sedvanliga slitaget.

Hyresgästen är inte skyldig att lappa, måla eller i övrigt täcka hål eller andra märken som orsakats på detta sätt. Hyresgästen ska ändå ta olika väggmaterial i beaktande när han eller hon förankrar möbler i väggarna så att förankringarna är säkra och snyggt gjorda. Förankringarna ska utföras på rätt sätt med tanke på väggmaterialet i fråga. Om bostaden är försedd med tavelskenor för upphängning av tavlor, speglar och dylikt lönar det sig för hyresvärderna att instruera hur de används och utföra eventuella förankringar i skenorna.

Ifall bostadens ventilation är bristfällig, och detta orsakar missfärgningar, fukt och mikrobakterieflora på bostadens väggar är det inte hyresgästens ansvar att reparera skadorna. Hyresgästen är inte ansvarig för skador av denna typ som orsakats av bostadens eller byggnadens egenskaper. Detta förutsätter naturligtvis att hyresgästen inte exempelvis stängt av ventilationsventilerna eller annars agerat i strid med givna instruktioner och på detta sätt själv orsakat ventilationens bristfällighet.

## Vad räknas inte som sedvanligt slitage av ytor?

Sedvanligt slitage är inte till exempel skråmor som uppstått av att möbler flyttats genom att man dragit dem längs med golvet. Att omsorgsfullt vårda bostaden förutsätter att man lyfter möblerna när de flyttas eller använder sig av till exempel en matta.

Om det kommer sand eller snö in i bostaden till exempel via skorna ska hyresgästen eftersträva att minimera skadan från sanden eller snön genom att använda en matta i tamburen eller se till att sanden eller snön inte sprids längre in i bostaden. Om dessa åtgärder inte vidtagits kan man inte anse att denna typ av slitage av golvytan är sedvanlig.

Inte heller sådana stora skavanker eller andra större spår som orsakats av att föremål fallit i golvet eller slungats mot väggen (till exempel sprickor i golvplattan eller hål i parketten) anses vara sedvanligt slitage. Det är heller inte sedvanligt slitage om det uppstått en spricka i handfatet i toaletten på grund av att det fallit föremål i handfatet. Överlag anses inte djupa hack och skav i innerdörrar eller väggar som sedvanligt slitage. Att man ritat på väggar eller tapeter, rivit sönder tapeter eller stökat till övriga ytor är inte heller sedvanligt slitage.

Det är i regel tillåtet att ha husdjur i bostaden. Om man inte förbjudit husdjur i bostaden kan man även anse att hyresvärderna godkänt exempelvis en viss grad av slitage av golvytorna. Till sedvanligt slitage hör trots det inte bitmärken eller klösmärken på bostadsytorna (till exempel tapeter som rivits av en katt) eller spår, luktolägenheter eller andra olägenheter som orsakats av sekret.

Om parterna avtalat om att man inte får ha husdjur i bostaden anses inga spår som orsakats av husdjur vara sedvanligt slitage.

Ovanligt stora hål som orsakats av förankring av speglar och tavlor anses inte som sedvanligt slitage. Inte heller spår från sådana förankringar som räknas som ändringsarbete anses vara sedvanligt slitage. Hyresgästen har inte rätt att utan hyresvärdens lov utföra ändringsarbeten i bostaden (se avsnittet ”Ändringsarbeten och installationer utförda av hyresgästen” nedan).

Till exempel förankring av köks- eller badrumsskåp i väggen eller användning av ovanligt grova förankringsmekanismer i fråga om vilket föremål som helst kan anses vara ändringsarbete. Om hyresgästen utfört sådana förankringar och de lämnar spår efter sig är hyresgästen ansvarig för kostnaderna för reparationen av dessa spår.

## Fasta möbler

### Vad är sedvanligt slitage av fasta möbler?

Sedvanligt slitage är slitage som beror på att exempelvis badrumsskåpen, köksskåpen, klädskåpen och vattenarmaturen (handfaten, toalettstolen) åldrats, eller behöver repareras eller förnyas.

De fasta möblerna i närheten av bostadens tappställen blir ofta utsatta för en högre grad av förslitning än normalt. Till exempel badrumsskåpet kan vara så nära duschen att det inte går att undvika stänk på skåpytan.

Om det finns ett duschdraperi i badrummet ska det naturligtvis användas för att undvika att allting runtomkring blir vått. Om det inte finns något duschdraperi ska hyresgästen hänga upp ett duschdraperi eller på annat sätt se till att det inte stänker vatten på ytorna eller möblerna. Om hyresgästen försummar dessa åtgärder och skåpet skadas av att det kontinuerligt blir blött anses skadan inte som sedvanligt slitage.

### Vad är inte sedvanligt slitage av fasta möbler?

Klotter, skråmor eller färgspår på de fasta möblerna är inte sedvanligt slitage. Det anses inte heller vara sedvanligt slitage om möblerna går sönder (till exempel om handfatet spricker eller dörrarna får stötar).

När man bedömer om en viss möbelskada anses vara sedvanligt slitage eller en skada som ska ersättas ska man begrunda hurdanligt slitage normal användning av möbelen typiskt sett orsakar. Det är till exempel inte normal användning att använda arbetsbänkarna i köket som skärbräden. Snitt i arbetsbänkarna är alltså inte heller sedvanligt slitage.

Att utrustning eller dylikt som i början av hyresförhållandet hört till bostaden försvinner anses inte som sedvanligt slitage. Till exempel propparna till handfaten omfattas av badrumsmöblerna. Om propparna försvunnit under hyresförhållandet är det hyresgästens ansvar att ersätta dem.

## Hushållsmaskiner, apparater och annan utrustning

### Vad anses som sedvanligt slitage av hushållsmaskiner eller apparater?

Med tanke på sedvanligt slitage har det betydelse hur gamla och i vilket skick hushållsmaskinerna i bostaden var när hyresförhållandet inleddes. Huvudregeln är att en skada som uppstått under kort tid i en ny hushållsmaskin inte beror på sedvanligt slitage. Att en gammal hushållsapparat slits eller rentav går sönder anses däremot vara sedvanligt. Man kan till exempel anse att sprickor som uppstår i hyllorna i ett kylskåp som använts i flera år är normalt slitage.

Det är hyresvärdens ansvar att reparera fel som beror på att en hushållsmaskin åldrats eller att förnya maskinen. Förutsättningen är att hushållsapparaten använts på tillbörligt sätt. I början av hyresförhållandet är det bra om hyresvärderna ger hyresgästen bruks- och underhållsanvisningar till apparaterna.

En hushållsmaskin som finns i bostaden (till exempel en diskmaskin eller ett kylskåp) är en del av bostadens utrustning om apparaten funnits i bostaden när bostaden visats för hyresgästen, eller om apparaten nämns i avtalet. Om det undantagsvis inte är meningen att hushållsapparaten ska omfattas av bostadens utrustning ska detta nämnas innan hyresförhållandet inleds. Om en hushållsapparat som hör till bostadens utrustning går sönder under hyresförhållandet av orsaker som inte beror på hyresgästen är hyresvärderna skyldiga att förnya den apparat eller del av apparat som gått sönder.

Ansvaret för så kallade utslitna delar, till exempel lampor, lysrör med tändare, kylskåps- och ugnslampor samt brandvarnare vilar på hyresgästen. Underhållet av dessa delar, anskaffningen av nya delar och byte av bland annat batterier hör till hyresgästens ansvar. Hyresvärden kan trots det meddela hyresgästen att hyresvärden tar ansvar för dessa åtgärder.

## Vad anses inte som sedvanligt slitage av hushållsmaskiner eller apparater?

Om hushållsmaskinen eller apparaten använts på otillbörligt sätt anses skador som uppstått inte som sedvanligt slitage (exempelvis om ett värmeelement rostas därför att det använts för att torka kläder eller andra textilier). Till exempel användning av en toalettstol som plattform på så sätt att man står på den anses inte som sedvanligt bruk av anordningen, och således är skador som uppstått på grund av detta inte sedvanligt slitage.

Skador som beror på sådan användning som är i strid med bruksanvisningarna (även när det beror på okunskap) anses inte som sedvanligt slitage. En sådan skada är till exempel det att en spricka uppstår i eldstaden på grund av att eldstaden till omåttlig grad hettats upp (till exempel så att man bränt en spånskiva eller annat olämpligt material i eldstaden, eller bränt för mycket ved på en gång).

Att en apparat skadats eller gått sönder på grund av felaktigt eller hårdhänt bruk, eller på grund av att renhållningen försumrats, anses inte heller vara sedvanligt slitage (till exempel i fall av skador på kylskåp eller frys eftersom man försummat att regelbundet avfrosta dem). Samma gäller skador på ugnar eller spisar på grund av att plattorna eller ugnen ständigt varit på.

## Särskilda situationer

### Ändringsarbeten och installationer utförda av hyresgästen

Hyresgästen har inte rätt att göra ändrings- eller reparationsarbeten i den hyrda lokalen utan hyresvärdens tillstånd. Tillståndspliktiga arbeten är bland annat att måla, tapetsera och byta ut de fasta möblerna eller installera nya möbler. Om hyresgästen får lov att göra ändrings- eller reparationsarbeten i bostaden ska man på förhand skriftligt avtala om ersättning för arbetet och materialen. På samma sätt ska man avtala om tidpunkten för ersättandet samt om hur ändrings- eller reparationsarbetet ska utföras (tidtabell, material, vem som utför arbetet, vem som övervakar arbetet och kvalitetsnivå). Hyresgästen ger hyresvärden möjlighet att komma och granska de utförda ändrings- eller reparationsarbetena under en överenskommen tidpunkt. Dessutom kommer man överens om huruvida bostaden ska förbli i sin nya form efter att hyresförhållandet upphört eller om hyresgästen är skyldig att återställa bostaden i sin tidigare form.

Bostadsaktiebolaget ska meddelas om ändringsarbeten som kan påverka till exempel konstruktionerna och isoleringen. Ändringsarbeten av denna typ är till exempel byte av plastmatta mot laminat, eftersom det påverkar konstruktionens ljudisolering.

Även installation av säkerhetslås, inbrottsskyddsjärn, säkerhetskedjor och annat inbrottsskydd i bostadens ytterdörr förutsätter både tillstånd av hyresvärden och anmälan till bostadsaktiebolaget. Samma gäller dörrögon som installeras i bostadens ytterdörr. Dessa installationer ska lämnas kvar när hyresförhållandet upphör.

Om hyresgästen med tillstånd av hyresvärden utfört ändrings- eller reparationsarbeten som höjt bostadens värde ska hyresvärden ersätta kostnaderna för arbetet på det sätt man avtalat om med hyresgästen. Om man inte avtalat om ersättning på förhand har hyresgästen rätt till skälig ersättning för ändrings- eller reparationsarbeten som väsentligt höjer bostadens skick eller nivån på utrustningen.

Om hyresgästen utfört ändringsarbeten utan tillstånd av hyresvärden har hyresvärden rätt att kräva att hyresgästen återställer bostaden till sitt tidigare skick eller försvarligt ersätter kostnaderna för att återställa bostaden. Om ändringsarbetena medför hyresvärden annan skada kan hyresgästen vara ersättningsskyldig.

Hyresgästen kan på egen bekostnad installera persienner i bostadens fönster utan tillstånd av hyresvärden. Om installationen av persienner inverkar på byggnadens energieffektivitet behövs tillstånd av hyresvärden. Persiennerna ska lämnas kvar när hyresförhållandet upphör, och hyresvärden är inte skyldig att gottgöra eller



ersätta hyresgästen för kostnaderna för installationen av persiennerna. Om hyresgästen ändå vill ta med sig persiennerna ska spåren från installationen repareras och fönsterramarna återställas till det skick de var i innan installationen gjordes. Om hyresgästen inte gör detta anses spåren inte vara sedvanligt slitage, utan ska ersättas av hyresgästen.

## Rökning

Ifall man inte i hyresavtalet avtalat om rökning ska lukt som orsakas av tobaksrökning och som med tiden fastnar på till exempel tapeter eller textilier anses som sedvanligt slitage av bostaden. I detta fall är hyresgästen så länge som olägenheten som orsakats är rimlig med tanke på hyresförhållandets längd inte ansvarig för kostnaderna av att avlägsna lukt eller missfärgningar. Brännmärken som orsakats av cigaretter på bostadens ytor är däremot inte sedvanligt slitage.

Om rökning förbjuds i hyresavtalet ska hyresgästen följa avtalet. Om rökning trots det förekommer i bostaden kan de olägenheter som orsakats av rökningen inte anses vara sedvanligt slitage.

## Bostäder som hyrs ut som möblerade

Om bostaden hyrs ut som möblerad gäller hyresgästens omsorgsskyldighet även möblerna. De skötselansvisningar som getts om möblerna ska iakttas.

Sedvanligt slitage omfattar åldrande av möblerna och spår som med tiden uppstår av daglig användning när möblerna använts enligt bruksändamål. Sedvanligt slitage är till exempel att soffans textilier blivit urblekta eller solkiga. Hyresvärden ska beakta att olika material håller i användning i olika grad.

Om en möbel som hör till bostadens utrustning går sönder under hyresförhållandet av orsaker som inte beror på hyresgästen är hyresvärden skyldig att förnya den möbel som gått sönder.

## Nycklar

Under hyresförhållandet är hyresgästen skyldig att bevara nycklarna omsorgsfullt och noga överväga vem han eller hon låter använda nycklarna. På nyckeln eller nyckelknippan får inga identifierande attribut om bostaden finnas.

När hyresförhållandet upphör ska hyresgästen överlämna samma antal nycklar till hyresvärden som hyresgästen fått i början av hyresförhållandet. Även nycklarna till säkerhetslåset ska överlämnas till hyresvärden när hyresförhållandet upphör. Även alla tilläggsnycklar som man låtit göra ska återlämnas när hyresförhållandet upphör, även om man låtit göra dem på hyresgästens bekostnad.

Om hyresgästen låter bli att återlämna en del av nycklarna får hyresvärden på hyresgästens bekostnad låta göra en ny nyckel i de icke-återlämnade nycklarnas ställe. Om det ändå handlar om en tilläggsnyckel som man låtit göra på hyresgästens bekostnad behöver hyresgästen inte betala för kostnaderna för att låta göra en ny nyckel.

Att serielägga bostadens lås på hyresgästens bekostnad kommer inte på fråga så länge som hyresgästen kan visa att hyresgästen förvarat nycklarna omsorgsfullt. Om hyresgästen inte visar att han eller hon agerat på ett omsorgsfullt sätt måste hyresgästen ersätta serieläggning av låsen. Hyresgästen är inte ersättningskyldig för nycklarna eller serieläggningen om han eller hon till exempel varit offer för ett brott och nycklarna stulits av honom eller henne.

## Renhållning av bostaden under hyresförhållandet och slutstädning

Enligt lagen om hyra av bostadslägenhet och enligt god hyressed ska hyresgästen vårda bostaden omsorgsfullt. Regelbunden städning och renhållning av bostaden är en del av denna omsorgsfulla vård.

Den städning som hyresgästen är ansvarig för är bland annat tvättning av fönster, avfrostning och rengöring av kylskåp och frys, renhållning av ugn och spis, rengöring av golvbrunnen i badrummet samt rengöring av filter i frånluftsventiler, spisfläktar och ventiler för ersättningsluft. Då och då ska man även flytta till exempel spisen, kylskåpet och frysen och städa bakom dem. Om man tagit hand om specialstädning under hyresförhållandet behöver dessa städåtgärder nödvändigtvis inte utföras när hyresförhållandet upphör.

Bostaden, skåpen, golven och ytorna ska ändå alltid ha torkats av när hyresförhållandet upphör och soporna ska ha förts ut. Även skåphyllorna och lådorna ska ha torkats av. Spisen och ugnsplåtarna ska vara snygga. I badrummet ska handfaten och toalettstolen tvättas, liksom även bastulaven. Bostaden och övriga utrymmen som hyresgästen haft till sin användning (till exempel förråd) ska överlämnas tömda från hyresgästens saker.

Till hyresgästens skyldigheter hör även att vårda den balkong som hör till bostaden. Hyresgästen ska bland annat avlägsna snö, vatten och skräp från balkongen. Trots detta ska man utvärdera om hyresgästen ska ges ansvar för snöskottning av balkongen. I samband med snöskottning ska man ta hand om fastighetens säkerhet, och ansvaret för säkerheten ligger alltid hos fastighetsägaren. Det är enklast att försäkra säkerheten om fastighetsägaren sköter snöskottningen av balkongerna vid behov och på ett centraliserat sätt. I snöskottning ska alltid särskild aktsamhet iakttas.

Om det hör en gård till bostaden ska hyresgästen se till att gården till sitt allmänna utseende är snygg och att häckarna och planteringarna hålls i skick.

Hyresvärden är skyldig att se till att bostaden bland annat med beaktande av prydighet överlämnas till den nya hyresgästen i det skick som en ny hyresgäst rimligtvis kan kräva eller i det skick man kommit överens om med hyresgästen. Om den tidigare hyresgästen till exempel försummat den krävda eller överenskomna städningen sköter hyresvärden städningen på sin bekostnad. Hyresvärden kan i detta fall vara berättigad till skadestånd av den tidigare hyresgästen för de kostnader som städningen medfört. Bostaden ska alltid överlämnas till hyresgästen i det skick som parterna sinsemellan avtalat om.

Det är viktigt att utföra slutsynen så att eventuella behov för städning och reparationer kan konstateras. Om man i slutsynen observerar att bostaden inte städats tillräckligt omsorgsfullt ska hyresvärden meddela hyresgästen om behovet för städning. I mån av möjlighet reserveras en möjlighet för hyresgästen att sköta städningen före bostaden överlämnas till följande hyresgäst.

Hyresvärden ser till att kraven till den gamla hyresgästen uttrycks inom tillräcklig tid från slutsynen. Annars kan man anta att hyresvärden godkänt bostadens skick åtminstone gällande sådana brister som kunnat observeras när man granskat bostaden. Sådana brister kan anses vara orenhet på de synliga golv- och väggytorna samt kökets hushållsmaskiner och skåp. Om hyresvärden försummar granskandet av bostadens skick kan man i princip anse att hyresvärden godkänt bostadens skick.

## Ersättningar

Den hyresgaranti som hyresgästen betalat fungerar som säkerhet för hyresbetalningen, den omsorgsfulla vården av bostaden och andra skyldigheter som anknyter till hyresförhållandet. Av garantin kan å andra sidan kvarhållas bara de skäligen kostnader som hyresgästen på grund av försummelse de facto orsakat hyresvärden. Det ska uppstå verkliga kostnader för hyresvärden för reparation av skadan. Om hyresvärden har grunder för att kvarhålla en del av garantin ska differensen återlämnas till hyresgästen utan dröjsmål. Om kvarhållandet av garantin och orsakerna till det ska hyresgästen meddelas skriftligt eller per e-post till en adress hyresgästen angett.

Man ska presentera för hyresgästen en skriftlig specifikation av de kostnader som uppkommit. Om det ändå inte är möjligt eller ändamålsenligt att reparera skadan kan man tillsammans komma överens om att hyresvärden av garantin kvarhåller en summa som man kommit överens om och som bedömts motsvara skadans belopp. För de skador som överskrider garantibeloppet har hyresvärden rätt att kräva skadestånd av hyresgästen.

Om det inte finns några grunder för användningen av garantin ska garantin återlämnas till fullt belopp utan dröjsmål när hyresförhållandet upphört, bostaden och de utrymmen som anknyter till den har städats, bostadens nycklar har överlämnats och man utfört en slutsyn i bostaden.