Besiktningsprotokoll

Besiktning av bostad vid inflyttning och utflyttning

Gå igenom bostaden tillsammans när hyresgästen flyttar in och när hen flyttar ut. Skriv skicket rum för rum, mätare, nycklar och utrustning, och skriv båda under. Protokollet är ert bevis om det senare blir tvist om skador eller depositionen. Sista sidan är instruktioner och hör inte till protokollet.

Bostaden och parterna

HYRESVÄRD

HYRESGÄST

BOSTADENS ADRESS

LÄGENHETSNUMMER

HYRESAVTAL DATERAT

BESIKTNINGSDATUM

NÄRVARANDE

Inflyttning

Utflyttning

Annan besiktning

Mätare och nycklar

ELMÄTARE (KWH)

VATTENMÄTARE (M³)

ANNAN MÄTARE

NYCKLAR (ANTAL)

TAGGAR OCH KORT (ANTAL)

ÖVRIGA NYCKLAR, TILL EXEMPEL FÖRRÅD

Rum för rum

Skriv OK om det inte finns något att anmärka på, annars vad och var – till exempel repa i golvet vid fönstret.

Rum	Golv	Väggar	Tak	Fönster och dörrar	Anmärkning
Hall					
Kök					
Vardagsrum					
Sovrum					
Sovrum					
Badrum					
Toalett					
Balkong					
Förråd					

Utrustning

Utrustning	Fungerar	Anmärkning
Spis och ugn		
Fläkt		
Kyl och frys		
Diskmaskin		
Tvättmaskin		
Brandvarnare		
Ventilation		

Anmärkningar och åtgärder

BRISTER SOM HYRESVÄRDEN SKA ÅTGÄRDA, OCH NÄR

VID UTFLYTTNING: SKADOR UTÖVER VANLIGT SLITAGE, OCH VAD DE KOSTAR ATT ÅTGÄRDA

DEPOSITION (KR)

AVDRAG FRÅN DEPOSITIONEN (KR)

ÅTERBETALAS SENAST (DATUM)

FOTON TAGNA – ANTAL OCH VEM SOM SPARAR DEM

Det parterna inte är överens om skriver ni under anmärkningarna, med var sin uppfattning.

Underskrifter

Parterna har gått igenom bostaden tillsammans, och protokollet beskriver skicket den dag besiktningen gjordes. Var och en behåller ett exemplar.

Hyresvärd

ORT OCH DATUM

UNDERSKRIFT

NAMNFÖRTYDLIGANDE

Hyresgäst

ORT OCH DATUM

UNDERSKRIFT

NAMNFÖRTYDLIGANDE

Så gör du – den här sidan hör inte till protokollet

Vilken lag gäller?
Hyr du av en privatperson gäller oftast privatuthyrningslagen. Den gäller inte om hyresvärden regelmässigt hyr ut fler än två lägenheter, själv har bostaden med hyresrätt eller om uthyrningen gäller fritidsändamål. Annars gäller hyreslagen i 12 kap. jordabalken.

Skicket vid inflyttningen
Enligt hyreslagen ska bostaden på tillträdesdagen vara fullt brukbar enligt den allmänna uppfattningen på orten, om inte bättre skick har avtalats. Enligt privatuthyrningslagen ska skicket stämma med avtalet, eller med vad hyresgästen med fog kan förvänta sig utifrån hyresvärdens uppgifter eller av en sådan bostad. Är skicket sämre kan hyresgästen till exempel ha rätt till hyresavdrag. Brister som skrivs in i protokollet vid inflyttningen är bevis för att de fanns redan då.

Skador och vanligt slitage
Hyresgästen ska vårda bostaden väl och ersätta skador som hen orsakar, och skador som orsakas genom vårdslöshet eller försummelse av någon i hushållet, en gäst eller någon som utför arbete åt hyresgästen. Vanligt slitage räknas inte som en sådan skada. Vid hyresrätt ska hyresvärden med skäliga mellanrum sköta tapetsering, målning och andra sedvanliga reparationer i bostaden.

Fel som upptäcks senare
Upptäcker hyresgästen en skada eller brist under hyrestiden ska hyresvärden få veta det – genast om den måste åtgärdas skyndsamt, och annars så snart det går. Annars kan hyresgästen bli ansvarig för skada som uppstår på grund av att meddelandet dröjde.

Två år för krav
Vill hyresvärden eller hyresgästen kräva pengar på grund av hyresförhållandet ska talan väckas inom två år från att hyresgästen lämnade bostaden. Annars är rätten förlorad, om inget annat har avtalats.

Så gör ni
Gör besiktningen tillsammans och i dagsljus, både vid in- och utflyttning. Ta daterade foton av varje rum och av det ni anmärker på, och skriv in mätarställningar och antal nycklar. Hur depositionen betalas tillbaka står i hyresavtalet.