

## Underhållsplikten

Den som hyr ut en lägenhet, eller tillhandahåller en bostadsrätt, har vissa skyldigheter att se till så att lägenheten underhålls. Det är dessa skyldigheter som brukar kallas för underhållsplikten.

Underhållsplikten regleras hyreslagen och innebär att bostaden ska vara beboeligt och i ett acceptabelt skick.

## Hyresvärden har underhållsplikt av hyresrätter

I [hyreslagens](#) 9 § står att hyresvärden på tillträdesdagen ska tillhandahålla lägenheten i sådant skick att den enligt den allmänna uppfattningen i orten är fullt brukbar för det avsedda ändamålet. Detta innebär att på dagen som hyresgästen flyttar in i bostaden ska den vara i ett beboeligt och acceptabelt skick. Skulle lägenheten inte vara i sådant skick kan hyresgästen ha rätt till skadestånd.

**Tips!** Om din hyresvärd inte underhåller din hyresrätt i enlighet med underhållsplikten kan du kontakta hyresnämnden för juridisk rådgivning.

## Underhållsplikten gäller under hela hyresperioden

Hyresvärdens underhållsplikt upphör inte i samband med inflyttningen. Underhållsplikten gäller under hela hyresperioden, vilket framgår i hyreslagens 15 §. Där står att hyresvärden ska hålla lägenheten i sådant skick som avses i 9 § under hyrestiden. Det står också att hyresvärden, med skäliga tidsmellanrum, ska ombesörja tapetsering, målning och andra sedvanliga reparationer som kan tänkas behövas på grund av normalt slitage och föråldring.

## Den som hyr har vårdplikt

En hyresgäst har också vissa rättigheter och skyldigheter vad gäller vården av en hyres- eller bostadsrätt. Detta kallas [hyresgästens vårdplikt](#) och fungerar tillsammans med underhållningsplikten.

## En bostadsrättsförening har underhållsplikt

Av naturliga skäl är bostadsrättsföreningars underhållsplikt av bostadsrätter i regel inte lika omfattande som en hyresvärdens underhållsplikt av hyresrätter. Här är huvudregeln istället att det är bostadsrättshavaren som på egen bekostnad ska hålla lägenheten i gott skick. Det framgår av bostadsrättslagens 7 kapitel 12 §. Däremot ansvarar bostadsrättsföreningen vanligtvis för underhåll av själva fastigheten och de gemensamma utrymmena. Detta inkluderar reparationer av till exempel vatten- och gasledningarna som föreningen försett lägenheten med och som används av andra i fastigheten.

**Tänk på!** För att veta vad som gäller i din bostadsrättsförening behöver du kolla upp föreningens stadgar som ofta innehåller bestämmelser om underhållsansvar.

I princip alla bostadsrättsföreningar har bestämmelser om vem som ansvarar för att underhålla vad inskrivet i stadgarna. Det går därför inte att ge några generella regler som alltid gäller, utan det som står i stadgarna går före och kan skilja sig bostadsrättsföreningarna åt. En bostadsrättsförening kan ha bestämmelser som till exempel anger att föreningen står för underhållet av golvbrunnar medan en annan förening lägger ansvaret på bostadsrättsinnehavaren.