

## Vårdplikten

Bor du i en lägenhet, oberoende av om det är en hyresrätt eller bostadsrätt, omfattas du av den så kallade vårdplikten. Vårdplikten innebär att du har en skyldighet att ta hand om lägenheten och se till att inga onödiga skador uppkommer på den. Vårdplikten regleras i hyreslagen och samverkar med hyresvärdens underhållningsplikt.

## Hyresgästens vårdplikt i en hyresrätt

Hyresgäster i en hyresrätt omfattas av reglerna i [hyreslagen](#), det vill säga jordabalkens tolfte kapitel. I kapitlets 24 § finns reglerna som behandlar hyresgästens vårdplikt.

### 3 viktiga punkter i vårdplikten

1. **Aktsamhet.** Hyresgästen måste under hyrestiden iaktta viss aktsamhet och se till att lägenheten är hel och ren och fri från skadedjur.
2. **Skador och ersättning.** Skulle skador uppkomma på grund av att hyresgästen agerar vårdslöst eller försumligt är hyresgästen skyldig att ersätta hyresvärden för skadan. Värt att notera är att hyresgästen också ansvarar för skador som orsakats av personer som befinner sig i lägenheten på hyresgästens inbjudan, som till exempel vänner eller hantverkare.
3. **Brand- och vattenskador.** För brand- och vattenskador ansvarar hyresgästen som huvudregel inte för. Om det däremot visar sig att skadorna uppkommit på grund av att hyresgästen brustit i den omsorg och tillsyn som han bort iakttaga kan skadeståndskrav aktualiseras.

Till följd av vårdplikten har hyresgästen inte rätt att göra större renoveringsarbeten i lägenheten utan hyresvärdens samtycke. Detta gäller även i fall där renoveringsarbeten skulle innebära en förbättring av bostaden. Som hyresgäst gör du alltså bäst i att höra dig för med hyresvärden innan du tar dig an förbättringsåtgärder i din hyresrätt.

## Hyresvärden har underhållningsplikt

Vårdplikten samverkar med hyresvärdens underhållningsplikt. Läs denna artikel tillsammans med artikeln om [hyresvärdens underhållningsplikt](#) om du vill ha en heltäckande bild av vilka rättigheter och skyldigheter en hyresgäst har vad gäller vården av en hyres- eller bostadsrätt.

## Bostadsrättsinnehavarens vårdplikt i en bostadsrätt

Bostadsrättsinnehavare omfattas inte av reglerna i hyreslagen utan av [bostadsrättslagen](#). Där anges bostadsrättsinnehavarens ansvar för lägenhetens skick i lagens 7 kapitel 12 §. Som huvudregel ansvarar bostadsrättsinnehavare för det inre underhållet av lägenheten medan underhålningen av de gemensamma utrymmena och själva fastigheten vilar på föreningen.

**Tips!** Det är vanligt att bostadsrättsföreningens stadgar innehåller mer detaljerade bestämmelser om vem som ansvarar för vad och om sådana bestämmelser finns gäller de före lagtexten.

Enligt lagtexten ska en bostadsrättsinnehavare inte ansvara för reparation av till exempel vatten- och gasledningen som föreningen har försett lägenheten med och dessa används även i andra lägenheter. Inte heller ska bostadsrättsinnehavare ansvara för reparationer som följer av en brand- eller vattenledningsskada såvida inte det är på grund av bostadsrättsinnehavarens egen, eller personer som

# Boupplysningen

---

befinner sig i lägenheten på dennes inbjudan, försumlighet eller vårdslöshet.