



2026-08-24

Hej - du får det här mejlet eftersom du tidigare har anmält intresse för att ta del av nyhetsbrev eller annan information om lokalhyresfrågor.

Hyresfrågan är ett nyhetsbrev för dig som är lokalhyresgäst och vill känna dig tryggare i frågor som rör ditt lokalhyresavtal.

Nyhetsbrevet skickas ut några gånger per år och tar upp vanliga situationer som uppstår i relationen mellan hyresgäst och hyresvärd, med fokus på praktiska perspektiv och konkreta råd.

? Hyresfrågan #6

Golvet i min lokal är gammalt och slitet och går inte längre att slipa. Hyresvärden säger att det är jag som hyresgäst som ansvarar för golvet och därför måste betala för att byta ut det. Stämmer det verkligen?

SVAR – så kan du tänka

Det korta svaret är: **inte nödvändigtvis.**

Det första du behöver göra är att plocka fram ditt hyresavtal och kontrollera vad ni faktiskt har avtalat om ansvaret för lokalen.

Det är relativt vanligt att en lokal hyrs ut i **befintligt skick** och att hyresgästen enligt hyresavtalet ansvarar för underhållet av lokalens ytskick, exempelvis golv, väggar och tak.

Men att du ansvarar för **underhåll** av ett golv innebär inte automatiskt att du också ansvarar för **utbyte** när golvet är uttjänt och behöver bytas helt.

Ett underhållsansvar innebär normalt att du ska underhålla och vidmakthålla lokalen i det skick och den standard som följer av hyresavtalet. Det innebär inte i sig att du är skyldig att förbättra lokalen eller höja dess standard. Om golvet redan när du hyrde lokalen hade en viss ålder och standard innebär alltså inte ett ansvar för underhåll automatiskt att du senare måste bekosta ett helt nytt golv.

Hyresvärden kan avtala om att lägga över ett ganska omfattande ansvar för lokalen på hyresgästen, även när det gäller utbyte. Men då är det viktigt att detta framgår tydligt av hyresavtalet. Kontrollera därför inte bara själva kontraktet utan även eventuella bilagor och gränsdragningslistor.

En vanlig missuppfattning som jag ofta möter är att formuleringen **"befintligt skick"** innebär att hyresgästen ansvarar för allt som behöver åtgärdas i lokalen under hyrestiden. Så är det inte. Att lokalen hyrs i befintligt skick innebär inte automatiskt att du som hyresgäst ansvarar för exempelvis utbyte av sådant som blivit uttjänt.

Vad gör jag om hyresvärden inte håller med?

Mitt första råd är att **dokumentera bristen och anmäla den skriftligen till hyresvärden**.

Ta bilder och beskriv problemet. Skicka sedan felanmälan via mejl eller på annat sätt som gör att du i efterhand kan visa när hyresvärden fick information om bristen.

Det är normalt svårt att få hyresnedsättning för tiden innan hyresvärden fått kännedom om bristen. Mitt praktiska råd är därför att felanmäla en gång för mycket hellre än en gång för lite.

Om hyresvärden inte åtgärdar bristen kan du skriva igen och begära att den åtgärdas. Om bristen påverkar din möjlighet att använda lokalen kan du

samtidigt begära nedsättning av hyran under den tid som bristen kvarstår.

Hur stor hyresnedsättning kan jag begära?

Det finns ingen bestämd procentsats. Hur stor nedsättningen bör vara beror bland annat på hur mycket bristen påverkar möjligheten att använda lokalen och bedriva verksamheten.

Om vi i vårt exempel säger att golvet gör att cirka 25 procent av lokalen inte kan användas, skulle ett första förslag kunna vara att begära 25 procents nedsättning av hyran till dess att bristen är åtgärdad.

Det behöver dock inte alltid finnas ett direkt samband mellan antalet kvadratmeter som inte kan användas och storleken på hyresnedsättningen. Hur verksamheten faktiskt påverkas har också betydelse.

Vad händer om hyresvärden säger nej?

Om hyresvärden inte accepterar den hyresnedsättning du begär vill jag verkligen avråda från att bara hålla inne den delen av hyran och betala ett lägre belopp till hyresvärden.

Om du betalar för lite hyra finns det en risk att hyresvärden gör gällande att hyresrätten är förverkad på grund av den uteblivna betalningen och försöker säga upp hyresavtalet i förtid. Det är en situation du givetvis vill undvika.

I stället finns det möjlighet att deponera den omtvistade delen av hyran hos Länsstyrelsen. En korrekt genomförd deponering innebär att hyresvärden inte kan göra gällande att hyresrätten är förverkad på grund av att just det deponerade beloppet inte har betalats direkt till hyresvärden. På så sätt skyddar du din hyresrätt samtidigt som frågan om hyresnedsättningen kan hanteras vidare.

Innan du deponerar rekommenderar jag att du skriftligen meddelar hyresvärden vilken hyresnedsättning du begär och varför. Informera samtidigt om att du avser att deponera den omtvistade delen av hyran hos Länsstyrelsen om ni inte kan hitta en lösning. Hyresvärden får då ytterligare en möjlighet att åtgärda bristen eller komma överens med dig om en tillfällig hyresnedsättning.

Vid en deponering är det den del av hyran som motsvarar det belopp du anser dig ha rätt att sätta ned som deponeras hos Länsstyrelsen. Momsen

ska däremot betalas i sin helhet till hyresvärden. Du behöver också ställa en säkerhet, en så kallad pant, hos Länsstyrelsen.

Mer information om hur en deponering går till finns på Länsstyrelsens hemsida.

Mitt viktigaste råd är alltså att börja i hyresavtalet. Ta reda på vilket ansvar du faktiskt har åtagit dig och utgå inte från att underhåll och utbyte är samma sak. Om en brist sedan uppstår – dokumentera och felanmäl den skriftligen så snart som möjligt.

Känner du dig osäker på vem som ansvarar för en viss åtgärd eller hur du ska hantera en brist i lokalen kan det vara klokt att ta hjälp innan du själv beställer en kostsam åtgärd eller börjar betala en lägre hyra.

Lycka till i den fortsatta dialogen med din hyresvärd!

Ovanstående är en övergripande och generell beskrivning. Varje situation behöver bedömas utifrån sina egna förutsättningar.



☀ **Hoppas att du har haft en riktigt fin sommar!**

Själv är jag nu tillbaka med full fart och ser fram emot en spännande höst.

Jag hoppas att även du har fått möjlighet till lite vila och är redo för hösten!

Besök vår hemsida

Har du själv en hyresfråga – eller känner någon som borde läsa detta?

Hysesfrågan bygger på verkliga situationer som lokalhyresgäster ställs inför.

Har du en fråga eller fundering kopplad till ditt lokalhyresavtal som du tycker är svår eller oklar? Då är du varmt välkommen att svara på detta mejl – din fråga kan bli ett kommande nummer av Hysesfrågan.

Känner du någon företagare eller verksamhetsansvarig som skulle ha nytta av nyhetsbrevet? Dela gärna detta mejl vidare eller tipsa om att börja prenumerera via länken nedan.

👉 [Länk till Hysesfrågan](#)

(Nyhetsbrevet skickas ut några gånger per år.)

Ytterholm Hysesjuridik AB

Ängsövägen 20, Saltsjö-Boo
Sverige

 ytterholmhyresjuridik.se

Du får det här mejlet för att du har registrerat dig till att få information från mig.

[Avregistrera mig!](#)

