

Lägenheters skick – hinder och men i hyresrätten

1. Fullt brukbar lägenhet

En hyresgäst har rätt att förvänta sig att lägenheten uppfyller normala krav på hur en bostadslägenhet ska vara i olika avseenden för att kunna nyttjas (t ex beskaffenhet, skick m m).

Detta yttrycks i hyreslagen § 9, st 1 som att *"På tillträdesdagen skall hyresvärden, om inte bättre skick har avtalats, tillhandahålla lägenheten i sådant skick att den enligt den allmänna uppfattningen i orten är fullt brukbar för det avsedda ändamålet"*.

Skyldigheten att tillhandahålla lägenheten i fullt brukbart skick gäller även under hyrestiden enligt hyreslagen § 15.

2. Lägsta godtagbara standard

En bostadslägenhet ska uppfylla vissa minimikrav s k lägsta godtagbara standard (LGS). Dessa krav är specificerade i hyreslagen § 18 a, st 6-7. Har inte bostadslägenheten lägsta godtagbara standard, får hyresnämnden på hyresgästens ansökan förelägga hyresvärden att vidta åtgärd för att lägenheten ska uppnå sådan standard (upprustningsföreläggande).

3. Hyresgästens rättigheter vid brist i lägenhet

Är bostadslägenheten inte i fullt brukbart skick före tillträdesdagen har hyresgästen vissa rättigheter enligt bestämmelserna i hyreslagen (§ 10-12). Enligt reglerna i § 16 gäller dessa bestämmelser i huvudsak även för brister under hyrestiden – såsom:

- Självhjälp (§ 11, st 1, pkt 1)
Hyresgästen har under vissa förutsättningar rätt att avhjälpa bristen på hyresvärdens bekostnad .
- Uppsägning (§ 11, st 1, pkt 2)
Är bristen av sådan art att den inte kan avhjälpas utan dröjsmål eller har hyresvärden inte avhjälpt bristen så snart det varit möjligt för honom, har hyresgästen rätt att säga upp hyresavtalet. Bristen måste dock vara av väsentlig betydelse.
- Hyresnedsättning (§ 11, st 1, pkt 3)
Hyresgäst har rätt till skälig hyresnedsättning för den tid lägenheten är i bristfälligt skick. Detta gäller även om hyresvärden inte är vållande till bristen.
- Skadestånd (§ 11, st 1, pkt 4)
Hyresgäst har rätt till ersättning för skada (skadestånd) om hyresvärden varit försumlig (oaktsamhet, ovarsamhet, vårdslöshet). Det kan exempelvis vara

frågan om skador på hyresgästens egendom i källarförråd som blivit vattenskadat som en följd av att stuprör inte lagats eller rensats. Missar hyresvärden t ex att snabbt agera på brist som han blivit varse och som behöver åtgärdas utan dröjsmål, anses man försumlig. För att undgå skadeståndsskyldighet ankommer det på hyresvärden att visa att han inte varit försumlig (omvänd bevisbörda). Ev försumlighet blir alltid en bedömningsfråga av hur hyresvärden agerat i det enskilda fallet. Praxis från rättstillämpningen ger inte något entydigt svar på i vilka situationer skadestånd ska utdömas.

- Åtgärdsföreläggande (§ 11, st 1, pkt 5)
Hyresnämnden kan på ansökan av hyresgästen ålägga hyresvärden att avhjälpa bristen (åtgärdsföreläggande).

4. Möjlighet att avtala bort rätten till hyresnedsättning:

Hyresvärd och hyresgäst kan enligt hyreslagen § 16, st 3 träffa avtal om att inskränka hyresgästens rätt till hyresnedsättning för:

- Arbeten för att sätta lägenheten i avtalat skick.
- Annat arbete som särskilt angetts i hyresavtalet.
- Arbeten som är sedvanligt underhåll av lägenheten eller fastigheten i övrigt.

Hyresavtalen innehåller i regel en klausul om att hyresgäst inte har rätt till hyresnedsättning vid sedvanligt underhåll. I FB:s hyresavtal finns en sådan klausul.

"Underhållsarbeten mm

Hyresgästen äger inte erhålla nedsättning av hyran till följd av arbeten för lägenhetens försättande i avtalat skick eller för sedvanligt underhåll av lägenheten eller fastigheten i övrigt eller för åtgärder för utrotande av skadedjur. Arbetet ska dock ske utan onödig tidspillan."

Vad som är sedvanligt underhåll har tagits upp av Högsta Domstolen i ett mål från 2002 (NJA 2002 s.378). Hyresvärden hade där utfört bl a fasadrenovering, piskbalkongernas golv hade bilats bort och ersatts med nytt golv, kall- och varmvattenledningar hade bytts ut, yttertakets eternitplattor var utbytta mot aluminiumplåt, rötskadade brädor i undertaket hade bytts ut. Hyresavtalet hade en klausul om att hyresgästen inte hade rätt till hyresnedsättning vid sedvanligt underhåll.

HD uttalade att målning, tapetsering, underhåll av golv samt reparation eller byte av teknisk utrustning tveklöst var att hänföra till sedvanligt underhåll. Men även sådana arbeten som visserligen utan tvekan avser underhåll men som är av ingripande art och som normalt företas bara någon eller enstaka gånger under en fastighets bestånd för att bibehålla dess skick och funktion ska hänföras till begreppet sedvanligt underhåll.

HD ansåg att vart och ett av de arbeten som utförts var sedvanligt underhåll, men då arbetena ingått som ett led i en så omfattande renovering och

sammantaget medfört sådana påtagliga olägenheter för hyresgästerna, att avtalsklausulen inte borde vara tillämplig. Nedsättningen bestämdes till 25 % för fyra månader.

5. Ev rätt till skadestånd kan inte avtalas bort

Till skillnad mot vad som gäller för hyresnedsättning, är det inte möjligt att i förväg avtala bort hyresgästens rätt till skadestånd.

2013-02-21

Håkan Ekerhult