

Hyresvärdens ansvar vid brister i lägenheten

VÄGLEDNING FÖR FASTIGHETSÄGARE

SVERIGES ALLMÄNNYTTA
FASTIGHETSÄGARNA

Vad räknas som en brist i en lägenhet? Hur bör en förfrågan om hyresnedsättning bemötas och hur kan hyresnedsättningen beräknas? *Sveriges Allmännyttta och Fastighetsägarna* har tillsammans tagit fram denna vägledning för att ge fastighetsägare svar på dessa frågor. Hyresgästföreningen har beretts tillfälle att ge synpunkter på vägledningen och har inte haft några invändningar.

En hyresvärd är enligt hyreslagen ansvarig för att hålla lägenheten i sådant skick att den är fullt brukbar för det avsedda ändamålet. Om en hyresgäst inte kan använda sin lägenhet som det är tänkt kan hyresgästen ha rätt till nedsättning av hyran för den tid som lägenheten är i bristfälligt skick. Under vissa förutsättningar har hyresgästen dessutom rätt till skadestånd, rätt att avhjälpa bristen på hyresvärdens bekostnad eller att begära åtgärdsföreläggande hos hyresnämnden. Är bristen väsentlig kan hyresgästen även säga upp hyresavtalet i förtid.

Att bedöma vad som hyresrättsligt är en brist och som ger rätt till hyresnedsättning är svårt. Likaså vad som kan vara en skälighetsnedsättning. Varje enskilt fall får bedömas för sig.

Innehåll

Inledning	2
Reglerna om hyresnedsättning på grund av brister i en lägenhet	3
Vad räknas som en brist enligt hyreslagen?	3
Intressanta rättsfall	4
Från vilken tidpunkt kan hyresgästen ha rätt till hyresnedsättning?	5
Hyresnedsättningens storlek	5
Sedvanligt underhåll	6
Att tänka på	7

Reglerna om hyresnedsättning på grund av brister i en lägenhet

Utgångspunkten i hyreslagen

(12 kap. jordabalken) är att hyresvärden ska hålla lägenheten i sådant skick att den är fullt brukbar för det avsedda ändamålet. Även andra utrymmen som ingår i uthyrningen, som exempelvis vinds- och källarföråd, tvättstuga och andra gemensamma utrymmen ska vara i fullt brukbart skick. Det gäller såväl vid tillträdet som under hyresförhållandet.

Under förutsättning att det inte är hyresgästen själv som har orsakat bristen, eller någon som hyresgästen

hyresrättsligt ansvarar för, har hyresgästen rätt till hyresnedsättning oavsett anledning och så länge bristen finns kvar¹. Det innebär att hyresgästen har rätt till nedsättning av hyran även om det inte är hyresvärden som har orsakat bristen. Hyresgästen har dock inte rätt till hyresnedsättning för tid innan hyresvärden fått kännedom om att en brist föreligger.



1) 11 och 16 §§ i hyreslagen.

Vad räknas som brist enligt hyreslagen?

Hinder och men i nyttjanderätten kan vara av många olika slag. Det kan vara fysiska brister som trasiga vitvaror, eftersatt underhåll, bristande vatten- och värmetillförsel, försämrat inomhusklimat och undermålig trappstädning. Det kan också vara oljud från grannfastigheten, otureliga lukter, störningar från grannar och buller på grund av byggarbeten på innergården. Det är även en brist om lägenheten inte är färdigställd när tillträdet ska ske eller om lägenheten inte är utrymd i rätt tid av den som ska flytta ut.

En hyresgäst har rätt till hyresnedsättning även om det inte är hyresvärden som har orsakat felet och även om störningarna kommer från andra fastigheter. Den avgörande frågan är om det finns en brist som ger rätt till hyresnedsättning, inte vem som orsakat bristen.

Intressanta rättsfall

Högsta domstolen har i ett antal fall uttalat sig om vad som kan utgöra hinder eller men i nyttjanderätten till en lägenhet.

Vattenbrist²

I detta fall hade kommunen meddelat föreskrifter om ransonering av vattnet på grund av långvarig och svår vattenbrist. Högsta domstolen ansåg att tillgång till vatten i normal omfattning var en förmån som enligt hyresavtalet skulle vara förknippad med lägenheten. Vattenransoneringen utgjorde därmed en brist som gav hyresgästen rätt till nedsättning av hyran, trots att hyresvärden inte kunnat rå för bristen.



Hög radonhalt³

Här anförde Högsta domstolen allmänt att med men bör förstås att lägenheten inte är fullt brukbar för sitt ändamål. En av frågorna i målet var om en förhöjd radonhalt var ett men i nyttjanderätten. Att halten radon i lägenheten översteg Socialstyrelsens riktvärde var enligt domstolen ägnat att vålla ett allvarligt och befogat obehag för de boende. Det var därför ett men i nyttjanderätten som gav rätt till nedsättning av hyran. Att lägenheten ska vara fullt brukbar innefattar således även vissa ideella förhållanden. Enligt Högsta domstolen hade hyresgästen rätt till hyresnedsättning med 15 procent från dagen då hyresgästen påtalade olägenheten till sin hyresvärd.

Det finns dessutom flera avgöranden från de lägre instanserna, det vill säga tingsrätt och hovrätt, om hinder och men i nyttjanderätten. Till skillnad från Högsta domstolens domar är underrätternas domar dock inte vägledande för framtida avgöranden.

2) NJA 1950 s. 131

3) NJA 2016 s. 303

Från vilken tidpunkt kan hyresgästen ha rätt till hyresnedsättning?

För att ha rätt till nedsättning av hyran måste hyresgästen först ha påtalat bristen och hyresvärden fått möjlighet att åtgärda den. En hyresgäst har alltså rätt till hyresnedsättning från den dag felet anmäldes till hyresvärden till dess felet upphört eller blivit åtgärdat.

Det finns inget krav i hyreslagen på att hyresgästens anmälan om en brist måste ha en viss form. Hyresgästen måste inte heller uttryckligen begära hyresnedsättning när denne anmäler bristen till hyresvärden.



Hyresnedsättningens storlek

När det gäller hur hyresnedsättningen ska bestämmas ger hyreslagen ingen annan vägledning än att nedsättningen ska vara skälig. Avgöranden från domstolarna kan ge viss hjälp, men någon enkel formel eller några exakta procentsatser finns alltså inte. Nedsättningen av hyran ska i stället göras efter en objektiv bedömning och anpassas efter bristens karaktär och omfattning.

Storleken på hyresnedsättningen beror på hur stor del och vilka delar

av lägenheten som är berörda.

Det beror också på hur bristen har påverkat användningen av lägenheten och under hur lång tid. Om lägenheten är helt oanvändbar riskerar hyresvärden nedsättning av hela hyran. Om lägenheten är till hälften oanvändbar reduceras hyran med hälften och så vidare. Hyresnedsättningen kan aldrig bli större än hyran. Rätten till nedsättning upphör så snart bristen har åtgärdats.

Sedvanligt underhåll

När hyresvärden utför underhålls-
arbeten i lägenheten eller på fastig-
heten i övrigt kan det innebära en
brist som medför rätt för hyresgäs-
ten till nedsättning av hyran så
länge bristen föreligger. Det är
därför viktigt att hyresgästen infor-
meras i god tid om planerade åtgär-
der och att arbetena orsakar så små
störningar som möjligt.

Hyreslagen ger dock parterna en
möjlighet att avtala bort rätten för
hyresgästen att få hyresnedsättning
när hyresvärden utför sedvanligt
underhåll, arbete för att sätta lägen-
heten i avtalat skick eller annat arbe-
te som särskilt anges i hyresavtalet.

Enligt ett uttryckligt förbehåll i
de standardavtal som tagits fram av
parterna på hyresmarknaden har
hyresgästen därför inte rätt till
nedsättning av hyran under tiden
då hyresvärden utför sedvanligt

underhåll i lägenheten eller fastig-
heten. Men det finns undantag.
Om arbetena exempelvis tar mycket
längre tid än vad som får anses
normalt kan hyresgästen eventuellt
få viss nedsättning av hyran. Hyres-
gästen kan även få hyresnedsättning
om arbetena ingår som ett led i en
så omfattande renovering att de
sammantaget medfört påtagliga
olägenheter för hyresgästen. Vid
sådana allvarigare störningar bör
hyresgästerna erbjudas viss kompen-
sation.

När det gäller reparationer och
ombyggnadsåtgärder i en lägenhet
bör nedsättningen alltid beräknas
för den enskilda lägenheten med
hänsyn till arbetenas omfattning,
tidsåtgång, störningar av olika slag
och andra konsekvenser för just
den lägenheten.



ATT TÄNKA PÅ

- Hyresvärden bör **ta hyresgästens anmälan om hinder och men i nyttjanderätten på allvar**. Efter en anmälan bör hyresvärden utreda felet så snart som möjligt och, om anledning finns, vidta åtgärder snarast möjligt. Hyresvärden ska se till att hyresgästen inte förorsakas större olägenhet än nödvändigt när arbetet utförs.
- När hyresvärden utreder en brist **bör bristen dokumenteras noggrant** för att veta vilka åtgärder som kan behöva vidtas och för att kunna beräkna en skälig hyresnedsättning. Dokumentationen har även ett annat syfte, nämligen att säkra bevisning om bristen vid en eventuell tvist med hyresgästen.
- Skulle det finnas en brist bör hyresvärden i första hand **försöka komma överens med hyresgästen om kompensation**. En sådan överenskommelse bör dokumenteras skriftligen.
- Om hyresgästen inte nöjer sig med de åtgärder som hyresvärden vidtagit, och parterna trots försök inte lyckats komma överens, **kan hyresgästen föra frågan vidare till hyresnämnd för medling**. Skulle hyresgästen inte vara nöjd med den hyresnedsättning som hyresvärden erbjudit, och parterna inte kan nå en överenskommelse, kan hyresgästen få frågan prövad av domstol. Hyresgästen har då bevisbördan för att brist förelegat.
- Observera att hyresvärden i första hand bör försöka lösa ärendet i samförstånd med hyresgästen. **Tvister inför hyresnämnd eller domstol bör alltid vara en sista utväg**.
- Ibland uppstår problem vid hinder och men i nyttjanderätten som hyresvärden formellt inte är skyldig att lösa. Det kan exempelvis vara behov av en evakueringslägenhet under reparationstiden eller begäran om en ersättningslägenhet. **Det anses dock höra till god fastighetsservice att i möjligaste mån hjälpa hyresgästen att lösa dessa problem**.

