



UPPSALA
UNIVERSITET

Juridiska institutionen
Höstterminen 2015

Examensarbete i civilrätt, särskilt fastighetsrätt
30 högskolepoäng

Ordning och reda i hyreshuset

En analys av avtalsutrymmet i bostadshyresförhållanden

Författare: Aurora von Essen

Handledare: Universitetslektor Richard Hager



Sammanfattning

Bostadshyra utgör en speciell del av kontraktsrätten, men har starka drag av skyddslagstiftning till hyresgästens förmån. Avtalstypen har en stark social och ekonomisk betydelse, både för individ och för samhället i stort.

Det förekommer att hyresgäster betar sig på ett sätt som försvårar hyresvärdens fastighetsförvaltning. Hyresgäster kan till exempel röka inomhus och på balkonger, felsortera avfall, felparkera fordon och installera maskiner som innebär en risk för skada. Vad har en hyresvärd för möjligheter att komma till rätta med problem som uppkommer i hyreshuset? Ordningsföreskrifter intas ibland i hyresavtal för att precisera hur hyresgästen förväntas uppträda. Lagstiftningen är dock alltför generell för att påvisa vad som gäller i olika situationer – enligt 12:24 JB har hyresgästen en skyldighet att ”väl vårda lägenheten” och enligt 12:25 JB att ”iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick”. Uppsatsen behandlar avtalsutrymmet avseende vissa företeelser i hyreshuset mot bakgrund av de tvingande reglerna. Vilka skyldigheter kan hyresgäster åläggas genom hyresavtalet, och i vilken mån kan hyresgästers kontraktsbrott leda till någon påföljd?

När lagstiftning görs tvingande är det viktigt att den hänger med i samhällsutvecklingen, så att aktuella problem får en lämplig och förutsebar lösning. Reglerna i 12 kap JB har en allmän utformning, varför reglerna kan anpassas till aktuella problem genom praxis. Det förutsetts även i motiven att 12:25 JB skulle kompletteras med ordningsföreskrifter i hyresavtalet.

Villkor kan delas upp i olika kategorier, men uppdelningen som sådan har inte någon betydelse för villkorens giltighet. Det är innehållet som är avgörande. Emellertid gäller allmänna avtalsrättsliga regler kring avtalets ingående, varför samtliga villkor måste vara kända för båda parter vid avtalets ingående för att bli bindande. Som ett extra skydd för hyresgästen finns det regler om tolkning, jämkning och omförhandling av hyresvillkor. Reglerna avviker starkt från vad som i allmänhet gäller i kontraktsförhållanden.

Analysen av olika ordningsföreskrifter visar att om de blir gällande mot hyresgästen, och om denne kan drabbas av någon påföljd vid kontraktsbrott, beror på vad villkoret innebär och hur det är utformat. De påföljder som oftast aktualiseras är skadestånd enligt 12:24 JB eller på allmän kontraktsrättslig grund, samt brutet besittningsskydd enligt 12:46 1 st 2 p JB. Vid förlängningstvist enligt 12:46 1 st p 2 JB ska en intresseavvägning mellan parterna göras. Förverkande kan ytterst sällan komma i fråga vid brott mot ordningsföreskrifter som inte

endast är en precisering av 12:24–25 JB, då det enligt 12:42 p 8 JB krävs att kontraktsbrottet både är väsentligt och att villkoret är av synnerlig vikt för hyresvärden. RH 2006:34 och efterföljande avgöranden visar att domstolarna vid tillämpning av 12:46 1 st 2 p JB intagit en förhållandevis sträng hållning vid bedömningen av hyresgästers uppsåtliga kontraktsbrott.

Det går inte att avtala om att en hyresgästs ansvar för skada ska vara strängare än vad som följer av 12:24 JB. Hyresgästen kan till exempel inte genom hyresavtalet göras ansvarig för rena olyckshändelser. En ordningsföreskrift kan dock inverka på culpabedömningen som ska företas vid vållande av skada enligt 12:24 JB.

Vilken prägel ett hyreshus har är relevant för bedömningen av i vilken mån ett hyresvillkor kan göras gällande i en förlängningstvist. Om hyreshuset till exempel har profil av allergihus eller sjukhem kan hyresvärden uppställa villkor om rökförbud, men normalt inte annars. Till följd av att en intresseavvägning ska göras är det svårt att generellt avgöra vilka föreskrifter som blir bindande. Klart står att föreskrifterna ska ha ett meningsfullt och sakligt syfte.

Hyresvärden har således viss möjlighet att påverka hyresgästers beteenden genom att ta in skäliga ordningsföreskrifter i hyresavtalet. Föreskrifterna fungerar som en varning om vad det finns för risker och hur hyresgästen förväntas handla för att förebygga skada. Om hyresgästen bryter mot ordningsföreskrifterna riskerar denne att bli skadeståndsskyldig eller tvingas flytta.

Innehållsförteckning

	Förkortningar	7
1	Inledning	8
1.1	Bakgrund	8
1.2	Syfte och frågeställningar	9
1.3	Metod och material	9
1.4	Avgränsning	10
1.5	Terminologi	11
1.6	Disposition	12
2	Allmänt om hyreslagstiftningen	13
2.1	Från 1907 års nyttjanderättslag till dagens 12 kap JB	13
2.2	Hyra som avtalstyp	14
2.3	Avtalets relation till tvingande regler i 12 kap JB	15
3	Hyresgästens skyldigheter	17
3.1	Skyldigheter enligt ordningsföreskrifter	17
3.2	Iakttagande av sundhet, ordning och gott skick	17
3.3	Vårdplikt	18
4	Påföljder vid kontraktsbrott	20
4.1	Skadestånd	20
4.2	Förverkande	21
4.2.1	Allmänt	21
4.2.2	Förverkande på grund av åsidosättande av annan avtalsenlig skyldighet	21
4.3	Brutet besittningsskydd	22
4.3.1	Allmänt	22
4.3.2	Åsidosättande av förpliktelser som grund för att inte förlänga avtalet	23
4.3.3	Intresseavvägningen vid förlängningstvist	24
4.4	Andra följder av intagna villkor	25
5	Hyresavtalets utformning och ingående	27
5.1	Allmänt	27
5.2	Uppdelning av villkor	27
5.3	Hyresavtalets ingående	28

6	Tolkning, jämkning och omförhandling av hyresvillkor	30
6.1	Allmänt	30
6.2	Oklarhetsregeln	30
6.3	Avtalsvillkor i konsumentförhållanden	30
6.4	Villkorsprövning enligt JB	31
7	Förekommande ordningsföreskrifter	33
	<i>Allmänt</i>	33
	<i>Debitering för Störningsjour</i>	33
	<i>Parabler m m</i>	35
	<i>Pooler, studs mattor, felplacerat avfall m m</i>	38
	<i>Rökförbud</i>	40
	<i>Diskmaskiner, akvarier m m</i>	43
	<i>Hemförsäkring</i>	46
8	Vilka skyldigheter kan en hyresgäst åläggas via hyresavtalet?	51
8.1	Har en hyresvärd möjlighet att styra hyresgästers beteenden inom fastigheten? ...	51
8.2	I vilken utsträckning kan allmänna kontraktsrättsliga regler tillämpas på hyresförhållandet?	52
8.3	I vilken utsträckning blir ordningsföreskrifter bindande för hyresgäster?	52
8.4	Vilka möjligheter finns det att reglera ansvar för skada i hyresavtalet?	53
8.5	Vad kan avtalas om i hyresförhållanden mot bakgrund av hyreslagstiftningens indispositiva karaktär?	55
8.6	När kan brott mot en ordningsföreskrift leda till påföljd för hyresgästen?	55
	Käll- och litteraturförteckning	58

Förkortningar

AVLK	Lag (1994:1512) om avtalsvillkor i konsumentförhållanden
BFL	Lag (1990:746) om betalningsföreläggande och handräckning
BRL	Lag (1990:746) om bostadsrättsföreningar
HD	Högsta Domstolen
HovR	Hovrätten
JB	Jordabalken
KO	Konsumentombudsmannen
SkL	Skadeståndslag (1972:207)
TR	Tingsrätten

1 Inledning

1.1 Bakgrund

Bostadshyra är en särpräglad form av avtal, och utgör en särskild del av kontraktsrätten. Hyresförhållandet tar främst sikte på att hyresgästen ska ha ett hem att trivas och leva i, och hyresvärden ska få ersättning för upplåtandet av lägenheten och kunna driva en ekonomiskt rationell fastighetsförvaltning. Men även andra förpliktelser i hyresförhållandet spelar roll, såsom till exempel hyresgästens vårdplikt och skyldighet att visa hänsyn till sina grannar. Hyresförhållandet regleras genom ett avtal mellan parterna, men stor del av reglerna i 12 kap JB är tvingande till hyresgästens förmån. Det finns dessutom regler om hyresavtalets tolkning och jämkning av avtalsvillkor som har till syfte att skydda hyresgästen. Motiven bakom lagstiftningens skyddskaraktär är att hyresgästen anses vara den svagare parten¹, och att avtalsförhållandet rör dennes hem.

Denna uppsats kommer att beröra i vilken utsträckning en hyresvärd kan precisera och utveckla en hyresgästs skyldigheter genom hyresavtalet. Det är nämligen trots avtal och lagregler vanligt att hyresgäster betar sig på annat sätt än hyresvärden tänkt vad gäller ordning och vård av boendet. Hyresgäster monterar parabolerna på fasaderna, röker inomhus och på balkonger och felparkerar motorfordon m m. Hyreslagstiftningen har, trots sin indispositiva karaktär, en alltför generell utformning för att direkt påvisa vad som gäller i alla situationer. För att styra hyresgästers beteenden stadgar hyresvärdar ofta mer detaljerade bestämmelser i hyresavtalen och därtill bifogade ordningsföreskrifter. Emellertid är avtalsbestämmelsernas och ordningsföreskrifternas betydelse i påföljdshänseende omdiskuterad – vilken status har de egentligen?²

Det har vidare skett en omfattande teknisk utveckling sedan hyreslagstiftningen kom till. Elektriska eller vattenfyllda maskiner såsom diskmaskiner, akvarier och TV-apparater etc blir alltmer avancerade och vanligt förekommande i hemmen. Risken för skada är stor om de skulle gå sönder. Mer invecklad utrustning ställer högre krav på kunskap hos den som använder och installerar utrustningen för att användningen ska ske på ett säkert sätt. Dessutom blir det allt svårare numera, i takt med att maskinerna blir alltmer komplicerade, att utreda anledningen till att en skada uppkommer. Detta skapar en otrygghet för såväl hyresvärd som hyresgäst, eftersom det kan vara svårt att avgöra vad som är att anse som vårdslöst, och därmed vem som ska stå kostnaden om skada uppkommer. Det är mot denna bakgrund viktigt

1 Andermyr, Bostadshyra: hyreslagen, särskilda boendeformer, träningsboenden m.m., s 20.

2 Se Bengtsson, Om ordningsföreskrifter, s 709.

att hyresavtalen som används är uppdaterade och hänger med i samhällsutvecklingen, så att avtalet korrelerar med verkligheten.

1.2 Syfte och frågeställningar

Examensarbetet analyserar hyresavtalets betydelse för förhållandet mellan hyresvärd och bostadshyresgäst, särskilt mot bakgrund av hyreslagstiftningens tvingande karaktär. Vilka möjligheter har en hyresvärd att styra hyresgästers beteenden inom fastigheten? I vilken utsträckning blir ordningsföreskrifter bindande för hyresgäster? En diskussion kring några förekommande ordningsföreskrifter ska föras för att exemplifiera problematik på området. Har efterlevnad av avtalsinnehållet kunnat utkrävas? I vilken utsträckning kan allmänna kontraktsrättsliga regler tillämpas på hyresförhållandet? Exempel på föreskrifter som ska analyseras är klausuler om förbud mot rökning, montering och installation av maskiner och parabol m m. Föreskrifterna är intressanta att titta närmre på idag mot bakgrund av rättsutvecklingen på området. Rättsfall som på olika sätt behandlar avtalsutrymmet i bostadshyresförhållanden ska analyseras. Mot bakgrund av den tekniska utvecklingen ska uppsatsen även behandla vilka möjligheter det finns att reglera ansvar för skada i hyresavtalet. Ansvaret för skada är även kopplat till frågan om försäkring – kan hyresvärden kräva att hyresgästen har hemförsäkring?

Syftet med uppsatsen är således att

- Belysa avtalsutrymmet gällande vissa företeelser i bostadshyreshuset mot bakgrund av hyreslagstiftningens indispositiva karaktär,
- Utredda vilken inverkan olika ordningsföreskrifter har på en bostadshyresgästs skyldigheter, och i vilken mån ett brott mot en ordningsföreskrift kan leda till någon påföljd för hyresgästen.

1.3 Metod och material

Frågeställningarna som ska besvaras kräver en utredning om vad som är gällande rätt. Vad som är gällande rätt ska fastställas genom rättsdogmatisk metod. De rättskällor som används är därför lagtext, förarbeten, praxis och doktrin. Dessa källors auktoritet brukar anses vara i fallande ordning; det vill säga lagtexten är högst upp i hierarkin, doktrin längst ned. Beroende på vilken infallsvinkel en studie har kan värdet av förarbeten respektive praxis skifta plats i rättskällehierarkin. Ett mer praktiskt perspektiv resulterar ofta i att praxis blir mer intressant än förarbeten, eftersom den bedömningen domstolarna gör blir den som kommer verkställas.

I vissa frågor som behandlas i examensarbetet saknas prejudikat från HD, varför underrättsavgörande bitvis lyfts fram i större utsträckning. Vilket rättskällevärde ett sådant har beror på olika faktorer. Till exempel har ett underrättsavgörande som blivit ändrat av övre instans inget värde, mer än att det kan belysa ett resonemang som förts i frågan. Om underrätter i flertalet avgöranden kommer fram till samma sak, och avgörandena inte prövas i övre instans, skapas förstås en praxis i frågan genom underrättsavgörandena. Underrättsavgöranden refereras i examensarbetet ibland även eftersom en friare diskussion kan föras i avsaknad av prejudikat från HD.

I många hyresrättsliga frågor är Svea hovrätt högsta instans. Då är givetvis Svea hovrätts domar prejudicerande. Men även riklig praxis från hyresnämnden i viss fråga får anses ha ett högt rättskällevärde.

Även vissa uttalanden i domskäl, som i och för sig inte är prejudicerande (s k *obiter dictum*), återges i examensarbetet. Deras rättskällevärde kan jämföras med doktrinen.

1.4 Avgränsning

12 kap JB reglerar hyra av både bostäder och lokaler. Intressekonflikterna och lagens avvägning mellan parterna ser annorlunda ut för bostadslägenheter och lokaler, även om reglerna är samlade i 12 kap JB. Till exempel råder större avtalsfrihet vid hyra av lokal.³ Examensarbetet är inriktat på avtalsförhållandet mellan hyresvärd och bostadshyresgäst, varför lokalhyra faller utanför ramen för uppsatsens syfte. Jag tar emellertid i enstaka fall upp exempel från lokalhyra när det är intressant som jämförelse.

All diskussion utgår från att avtalsvillkor utformats utan inblandning av intresseorganisationer och att förhandlingsordning *inte* gäller. Anledningen är att förhållandet mellan hyresvärd och hyresgäst blir mer jämlikt när det är intresseorganisationer som förhandlar, och det medför att många resonemang kring partsställningen blir annorlunda.

Det förekommer förstås ett otal andra ordningsföreskrifter och villkor i hyresavtal än de jag valt att ta upp i uppsatsen. Urvalet jag gjort är huvudsakligen baserat på mitt intryck av vilka problem som hyresvärdar upplever idag, vad som varit föremål för diskussion samt vilka villkor som förekommer i hyresavtal på dagens marknad.

3 P Björkdahl, Hyra av bostad och lokal, s 17 och Edling, 12 kap. Jordabalk ”Hyreslagen” – en kommentar, s 19.

Villkor och ordningsföreskrifter som är menade att förhindra förekomsten av störningar i boendet enligt 12:25 JB ska inte särskilt analyseras i uppsatsen. Anledningen är att villkor och ordningsföreskrifter som tar sikte på att motverka störningar i boendet vanligen är uppställda i grannarnas intresse, och hyresvärden i regel knappast har något intresse av att ha regler som är strängare än vad som följer av störningsbestämmelserna.⁴ Reglerna om störningar i 12:25 JB är inte utformade som civilrättsliga regler om kontraktsbrott, utan som förpliktelser i förhållande till grannarna.⁵ För en djupare analys av störningar i boendet hänvisas till uppsatsen *Den störande grannen – en kritisk analys av reglerna om störningar i olika boendeformer*⁶ av Agnes Götling. Villkoret om debitering för störningsjour som behandlas i uppsatsen tolkar jag emellertid som uppställt i hyresvärdens intresse. Det är själva debiteringen jag analyserar, inte förhindrandet av störningar.

1.5 Terminologi

Den lagstiftning som är mest intressant för ämnet är 12 kap JB, vilken ibland kallas för ”hyreslagen”,⁷ dock inte i denna framställning. Alla paragrafer som stadgas i uppsatsen är i JB om inte annat anges.

Examensarbetets syfte är bland annat att analysera ”ordningsföreskrifter” i bostadsavtal. Men alla hyresvärdar kallar inte motsvarande avtalsbestämmelser för just ordningsföreskrifter, även om de fyller samma funktion. Ordet ordningsföreskrifter kan därför även i denna uppsats syfta på avtalsbestämmelser som rubricerats som något annat, såsom ”särskilda föreskrifter”, ”övriga villkor”, ”särskild bilaga” eller liknande. Omvänt kallas ibland ordningsföreskrifter för ”villkor”, ”bestämmelser” eller något annat i denna uppsats. Poängen är att de är biförpliktelser till avtalet och reglerar något som har med skötseln eller hanteringen av boendet att göra. Föreskrifterna är utformade av hyresvärden och kan antingen utgöra en precisering av vad som följer av 12 kap JB, eller vara något som inte utan vidare följer av 12 kap JB.

4 Förutsatt att inte boendet har någon särskild prägel såsom sjukboende eller liknande.

5 Christensen, Hemrätt i hyreshuset, s 169 f.

6 Examensarbete, Juridiska institutionen, VT 2015, Uppsala Universitet.

7 Andermyr, Bostadshyra: hyreslagen, särskilda boendeformer, träningsboenden m.m., s 20.

1.6 Disposition

Uppsatsen inleds i avsnitt 2 med en översiktlig genomgång av hyreslagstiftningens historia, avtalstypens speciella karaktär och förhållandet till kontraktsrätten i övrigt.

Eftersom ordningsföreskrifternas ställning måste avgöras mot bakgrund av tvingande lagstiftning följer i avsnitt 3 en genomgång av vårdplikten (12:24) och hyresgästens skyldighet att iaktta sundhet, ordning och gott skick (12:25). Även hyresvärdens eventuella möjlighet att säga upp eller häva avtalet vid kontraktsbrott behandlas, liksom andra möjliga påföljder vid kontraktsbrott.

Avsnitt 5 ägnas åt själva avtalet – hur det normalt ingås, är uppbyggt och vad det innehåller. Vanligen försöker hyresvärdar styra hyresgästernas beteende genom hyresavtalet.

Tolkning, jämkning och omförhandling av avtalsvillkor är ytterligare aspekter på hyresavtalets speciella karaktär, som förutom skyddslagstiftning även omfattas av konsumentskyddsregler. Tolkning, jämkning och omförhandling av avtalsvillkor behandlas i avsnitt 6.

I avsnitt 7 följer en ingående analys av olika ordningsföreskrifter. Analysen belyser problematik kring ordningsföreskrifternas ställning och visar på svårigheterna att bestämma vilken påföljd som kan komma ifråga vid brott mot olika ordningsföreskrifter.

Avslutningsvis innehåller avsnitt 8 en sammanfattande reflektion och några synpunkter mot bakgrund av diskussionen som förts i de föregående avsnitten. Den övergripande frågeställningen som ska besvaras är vilka skyldigheter en bostadshyresgäst kan åläggas genom hyresavtalet.

2 Allmänt om hyreslagstiftningen

2.1 Från 1907 års nyttjanderättslag till dagens 12 kap JB

1907 intogs bestämmelser om hyra som ett tredje kapitel i en ny lag som kallades för nyttjanderättslagen. Det var den första samlade lagstiftningen om förhållandet mellan hyresvärd och hyresgäst. På den tiden rådde ett liberalt klimat, och uthyrandet av bostäder sågs som ett näringsfång som bäst reglerades mellan parterna. Lagstiftningen fick således en dispositiv karaktär, och hyresvärdarna upprättade i stor utsträckning egna formulär med villkor som passade dem bättre än lagstiftningen.⁸ Men under seklets gång framfördes alltfler synpunkter kring hyreslagstiftningens särart, då den handlade om något så viktigt som människors hem. Att hyresgäster skulle skyddas från godtycklig uppsägning och höjda hyror vann gehör, och dessa hänsyn kom att präglade kommitténs förslag (SOU 1938:22) som resulterade i lagändringar som trädde i kraft 1 januari 1940. Ett indirekt besittningsskydd infördes i dåvarande 38 § och en jämningsmöjlighet av oskäligen villkor tillkom. Bostadsbristen som uppstod under andra världskriget väckte emellertid större krav på lagstiftningen, och 1942 kom lagen om hyresreglering m m (1942:429). Den lagen innehöll en form av direkt besittningsskydd.⁹

Nästa stora utredning som gav upphov till lagförslag var Ny hyreslagstiftning (SOU 1966:14). Med den utredningen kom hyresreglerna i större utsträckning att se ut som de gör idag, med besittningsskydd som en principiell rätt för hyresgästen, utökad underhållsplikt för hyresvärderna, m m. Hyreslagstiftningens särart, som i stor utsträckning präglats av en hyresmarknad i obalans under andra världskriget, tycks ha blivit del av det allmänna rättsmedvetandet, och några planer på att gå tillbaka mot den helt fria marknaden har knappast varit aktuella.¹⁰

1975 blev bostadsdomstolen enda och högsta instans för överprövning av hyresnämndernas beslut. Numera är det Svea hovrätt avd 2 som är överinstans.¹² Bostadsdomstolens praxis är dock fortfarande relevant i stora delar.

8 Järtelius, Hyra och bostad, s 11.

9 Järtelius, Hyra och Bostad, s 12 ff.

10 Järtelius, Hyra och Bostad, s 14.

11 Järtelius, Hyra och Bostad, s 16.

12 P Björkdahl, Hyra av bostad och lokal, s 17.

Från 1960-talet fram till den större reformeringen genom lag (1984:694), företogs endast småändringar i lagstiftningen. På grund av sättet lagstiftningen ändrats så många gånger och endast i vissa delar, är hyresbestämmelserna komplicerade och svåröverskådliga för den som är inte är insatt.¹³ Detta påpekade även lagutskottet (1983/84:5).¹⁴ Att bestämmelserna är invecklade komplicerar bedömningen av vilka föreskrifter ett hyresavtal kan innehålla. 1989 års hyreslagkommitté fick i uppgift att göra lagen mer lättillgänglig genom att bland annat dela upp bestämmelserna om lokalhyra och bostadshyra i olika kapitel, och lagstiftningen skulle kallas för "hyreslagen". Förslaget gick inte igenom.¹⁵

Med prop. 1992/93:115 om ändringar i jordabalkens hyresregler skärptes skyddet mot störningar i boendet, men bestämmelsen om skyldigheten att iaktta sundhet, ordning och gott skick i samma paragraf lämnades materiellt oförändrad.¹⁶

Betydelsen av att skicka en anmodan att vidta rättelse till hyresgästen innan denne kan sägas upp varit uppe för behandling, och besittningsskyddet för hyresgäster som utsatts för brott har stärkts.¹⁷ I övrigt är reglerna i stort sett desamma sedan den större reformen på 1980-talet. Sedan dess har vi i Sverige haft både borgerliga och socialdemokratiska regeringar. Ändå har hyreslagstiftningen inte ändrats i någon större mån. Är detta ett bevis för att den politik och de värden som genomsyrar hyresreglerna är djupt förankrade i folks rättsmedvetande? Det är åtminstone svårt att argumentera för att de principiella övervägandena som gjorts i lagens utformning saknar politiskt stöd idag.¹⁸

2.2 Hyra som avtalstyp

Avtalstypen hyra är ett civilrättsligt avtal på förmögenhetsrättens område. Det kännetecknas av ett långvarigt avtal där egendom befinner sig i annans besittning. Avtalstypen har en stark social och ekonomisk betydelse, både för enskild och samhället i stort. Därför har den fått en förhållandevis utförlig reglering i 12 kap JB.¹⁹

13 Andermyr, Bostadshyra: hyreslagen, särskilda boendeformer, träningsboenden m.m., s 20.

14 Se Järtelius, Hyra och bostad, s 17 f.

15 Andermyr, Bostadshyra: hyreslagen, särskilda boendeformer, träningsboenden m.m., s 20.

16 Se prop. 1992/93:115 s 2. "Skick" ändrades till "gott skick", men ändringen var endast redaktionell, se prop. 1992/93:115 s 30.

17 Se prop. 2013/14:195 Stärkt besittningsskydd för utsatta hyresgäster.

18 Se även Bengtsson, Om ordningsföreskrifter, s 715.

19 P Björkdahl, Hyra av bostad och lokal, s 15.

Hyresreglerna har ett delvis flytande förhållande till de allmänna kontraktsrättsliga grundsatserna. 1907 års nyttjanderättslag följde till stor del den allmänna kontraktsrätten, om än viss social hänsyn medförde vissa särdrag. Därefter har, som framgick av avsnitt 2.1, lagstiftningen ändrats i flera omgångar vilket fört hyresavtalsbildningen i sin egen riktning. Attribut som konsumentskyddslagstiftning och avtalets varaktighet är i framkant.²⁰ Det är dock inte lämpligt att hyresrätten helt avskärmats på ett sätt som inte var menat eller är nödvändigt vid reglernas tillkomst. Att en oprövad fråga följer kontraktsrättens ordning är positivt på det sättet att det skapar förutsebarhet och systematik.²¹ Emellertid är processen för hyrestvister annorlunda än andra kontraktstvister, med hyresnämnd istället för allmän domstol som första instans till exempel.²²

Mot bakgrund av den speciella relationen som hyreslagstiftningen har till de allmänna kontraktsrättsliga reglerna är det bitvis osäkert i vilken mån hyreslagstiftningen kan fyllas ut med allmän kontraktsrätt. Det råder till exempel delade meningar om påföljderna som stadgas i 12 kap JB vid kontraktsbrott är uttömmande. På grund av den sociala hänsyn som spelat stor roll för hyreslagstiftningen bör försiktighet vara påkallad.²³

Hyresavtalsbildning skiljer sig inte i någon större utsträckning från andra typer av avtalsslut vad gäller regler kring dess ingående. Det råder till exempel inget formkrav,²⁴ även om skriftlig form är en självklarhet för seriösa hyresvärdar, framförallt ur bevishänsyn.

2.3 Avtalets relation till tvingande regler i 12 kap JB

Av 12:1 framgår att hus eller del av hus upplåts genom avtal till nyttjande mot ersättning för att kapitlet ska bli tillämpligt på hyresförhållandet. För detta examensarbete räcker det att konstatera att ”vanliga” flerfamiljshus i form av hyreshus normalt omfattas av lagen och framställningen utgår i det följande från situationen när 12 kap JB är tillämpligt.

Enligt 12:1 5 st är 12 kap JB dispositivt i vissa delar. Om det inte står ”om inte annat har avtalats” eller motsvarande i en paragraf är lagen tvingande till hyresgästens förmån. Det innebär att hyresgästen kan välja om denne vill att avtalets eller lagens bestämmelse ska gälla.

20 Bengtsson, Om ordningsföreskrifter, s 709.

21 P Björkdahl, Hyra av bostad och lokal, s 16.

22 P Björkdahl, Hyra av bostad och lokal, s 17.

23 Se Bengtsson, Om ordningsföreskrifter, s 713.

24 Se 12:2 1 st JB och Andermyr, Bostadshyra: hyreslagen, särskilda boendeformer, träningsboenden m.m., s 24.

Med andra ord kan avtalsvillkor som strider mot lagen endast få verkan om hyresgästen så vill; detta kan bli aktuellt om hyresgästen finner villkoren i avtalet är bättre än dem i lagen.²⁵ Av 12:1 5 st framgår således att 12 kap JB är ramen för vad man kan avtala om i hyresförhållanden. Villkoren i avtalet är tillåtna om de kan läsas in i de indispositiva paragraferna i 12 kap JB, eller rör något som är dispositivt och inte är oskäligen.

Avtalet fyller flera viktiga funktioner. Det har till uppgift att trygga parternas förutsebarhet vad gäller avtalsförhållandet och fungera som bevismedel för vad parterna kommit överens om. Det ska klart framgå vad respektive part är förpliktigad till, och det ska inte råda ovisshet om hur en hyresgäst förväntas bete sig i fastigheten och vårda bostaden med tillhörande utrymmen. Det är därför önskvärt att hyresavtalet inte strider mot tvingande lagstiftning eller är otydligt i sin utformning. Det har dessutom gjorts gällande att regler som bildats genom praxis inte gärna kan åberopas mot hyresgästen,²⁶ varför en uppdaterad precisering av hyresgästens skyldigheter är önskvärd. Jag utgår från att hyresmarknaden är som mest välmående när det finns tydliga, befogade regler som hyresgästs kollektivet i stort kan godta – för allas trivsel och hälsa. Emellertid måste behovet av tydlighet i hyresavtalet vägas mot hyresgästens skydd mot att hyresvärderna uppställer oskäligen regler för boendet. Det är som ovan nämnts huvudsakligen 12 kap JB som sätter gränsen för vilka regler och skyldigheter en hyresvärd kan ta in i hyresavtalet.

25 Se Edling, 12 kap. Jordabalk ”Hyreslagen” – en kommentar, s 20.

26 Se Bengtsson, Om ordningsföreskrifter, s 717.

3 Hyresgästens skyldigheter

3.1 Skyldigheter enligt ordningsföreskrifter

Ordningsföreskrifter förekommer i vissa bostadshyresavtal, något som även förutsattes av lagstiftaren.²⁷ De är ämnade att precisera hur hyresgästen förväntas uppträda i hyreshuset och i bostaden. Lagens bestämmelser är alltför generella för att avgöra vad som gäller i alla olika situationer. Av 12 kap JB följer att hyresgästen ska väl vårda lägenheten (12:24) och iakttaga sundhet, ordning och gott skick samt inte störa övriga hyresgäster (12:25). Eftersom 12:24–25 är så allmänt utformade kan ordningsföreskrifter upprättas som en precisering av vad som avses med bestämmelserna i 12 kap JB. Ordningsregler är då en hjälp för hyresgästen att veta hur denne förväntas bete sig. Men ju mindre självklart det är att en ordningsföreskrift är inom ramen för 12:24–25, desto besvärligare blir det att avgöra hur en hyresgäst har att förhålla sig till den. Om en ordningsföreskrift utgör ett annat villkor än en precisering av 12:24–25, kan ett brott mot den endast leda till förverkande om den är av synnerlig vikt för hyresvärden. Eventuellt kan istället besittningsskyddet brytas vid avsteg från sådana villkor.²⁸ Ordningsföreskrifterna kan alltså delas in i tre kategorier – precisering av vårdplikt (12:24), precisering av sundhet, ordning och gott skick (12:25) samt andra villkor av synnerlig vikt för hyresvärden, eller övriga förpliktelser som kan leda till att avtalet upphör (12:42 1 st p 8 respektive 12:46 1 st 2 p).

3.2 Iakttagande av sundhet, ordning och gott skick

Enligt 12:25, vilken är tvingande till hyresgästens förmån, ska hyresgästen vid sin användning av lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten. Skyldigheten gäller inte endast själva bostadslägenheten, utan även gemensamma utrymmen såsom trapphus, hiss och tvättstuga m m.²⁹ Hyresgästen ska även hålla noggrann tillsyn över att detta iakttas av andra som hyresgästen svarar för.³⁰ Bestämmelsen om sundhet, ordning och gott skick tar sikte på situationer då reglerna om störningar i boendet enligt samma paragraf inte är tillämpliga. Iakttagande av sundhet, ordning och gott skick respektive störning är två skilda rekvisit. En störning är även ett brott mot sundhet, ordning och gott skick, men det omvända behöver inte gälla.³¹ Förr användes formuleringen ”lastbart och förargligt leverne”,³² och bestämmelsen fångar upp beteenden hos hyresgäster som ska-

27 Edling, 12 kap. Jordabalk ”Hyreslagen” – en kommentar, s 187 f och prop. 1939:166 s 104.

28 Se vidare avsnitt 4 och efterföljande diskussion.

29 Holmqvist och Thomsson, Hyreslagen – En kommentar, s 246.

30 Holmqvist & Thomsson, Hyreslagen – En kommentar, s 245.

31 Holmqvist & Thomsson, Hyreslagen – En kommentar, s 244.

dar såväl grannarnas som hyresvärdens intressen.³³ Exempel är hot eller trakasserier riktade mot hyresvärdens personal, att titta in genom fönstren på en lägenhet på bottenplan eller inhysande av ett stort antal katter i sin lägenhet.³⁴ Det kan även gälla hyresvärdens ekonomiska intressen. Exempel på handlingar som otillbörligt strider mot hyresvärdens ekonomiska intressen är stöld eller avledning av elektricitet.³⁵ En mer detaljerad bestämmelse om upprätthållande av ordning, sundhet och gott skick ansågs inte möjlig vid regelns införande. Det förutsattes att stadgandet skulle kompletteras genom preciseringar i hyresavtalen genom särskilda bestämmelser eller ordningsföreskrifter.³⁶ Ordningsföreskrifterna är menade att inverka på bedömningen av 12:25, förutsatt att de är skäligen.³⁷ Vid en bedömning av vad som ska anses falla under bestämmelsen ska hänsyn även tas till för vilket ändamål lägenheten upplåtits. Vid bostadshyra kan till exempel inte samma förpliktelser gälla som för lokalhyra för diskotek. Även de faktiska förutsättningar som ligger till grund för avtalet är relevanta vid bedömningen.³⁸ Således bör hyresvärderna beakta ändamål och förutsättningar för hyresförhållandet när denne upprättar ordningsföreskrifter, med risk för att föreskrifterna annars blir utan verkan mot hyresgästen.

3.3 Vårdplikt

Enligt 12:24, vilken såsom 12:25 är tvingande till hyresgästens förmån, ska hyresgästen ”väl vårda lägenheten med vad därtill hör”. Innebörden av vårdplikten har beskrivits som en skyldighet för hyresgästen att ”visa den aktsamhet som skäligen kan fordras av en ordentlig person.”³⁹ Aktsamheten får bedömas med hänsyn till hyresobjektets beskaffenhet, användningsändamålet, byggnadens allmänna karaktär och skick. Det kan ställas större krav på aktsamhet i en nybyggd bostadslägenhet än i ett äldre, sämre hus.⁴⁰ Hyresgästen är ersättningsskyldig för all skada som uppkommer genom hans vållande. Hyresgästen svarar även för försummelse eller vårdslöshet av andra som han inhyst i lägenheten, eller som gästar honom, 12:24. 12:24 stadgar inte närmare vad som ska anses uppkommet genom hyresgästens våll-

32 P Björkdahl, Hyra av bostad och lokal, s 153.

33 Holmqvist & Thomsson, Hyreslagen – En kommentar, s 242.

34 P Björkdahl, Hyra av bostad och lokal, s 153.

35 Se Edling, 12 kap. Jordabalk ”Hyreslagen” – en kommentar, s 187.

36 Holmqvist & Thomsson, Hyreslagen – En kommentar, s 243.

37 P Björkdahl, Hyra av bostad och lokal, s 153 och Andermyr, Bostadshyra: hyreslagen, särskilda boendeformer, träningsboenden m.m, s 81.

38 Holmqvist & Thomsson, Hyreslagen – En kommentar, s 242.

39 Edling, 12 kap. Jordabalk ”Hyreslagen” – en kommentar, s 166.

40 Järtelius, Hyra och bostad, s 113.

lande och därför ska ersättas av denne. Klart är att rena olyckshändelser inte omfattas av vårdplikten.⁴¹

Det ankommer på hyresgästen att städa, rengöra och bona regelbundet, medan underhållsåtgärder som exempelvis ommålning eller tapetsering ska ombesörjas av hyresvärden.⁴² Hyresgästens vårdplikt innebär således inte att lägenheten måste återlämnas i precis samma skick som när den tillträdde. För ”normalt slitage” behöver inte hyresgästen svara; det ingår i hyresvärdens underhållsplikt att upprätthålla standarden på boendet.⁴³ 12:24 reglerar även brandansvar och situationen då ohyra finns i lägenheten. Hyresgästens ansvar för brandskada orsakad av andra är mer begränsat än för andra skador. Hyresgästen svarar endast för brandskada om han brustit i den tillsyn och omsorg som bort ha iakttagits. Hyresvärden förväntas ha tecknat brandförsäkring.⁴⁴

Exempel på vad hyresvärden anser ska klassas som aktsamhet som skäligen kan fordras enligt 12:24 preciseras ofta i hyresavtal. Mot bakgrund av 12:24s tvingande karaktär är det inte självklart att sådana preciseringar blir gällande mot hyresgästen när denne bryter mot dem – det är ytterst domstol som får ta ställning till vårdpliktens gränser.

41 Andermyr, Bostadshyra: hyreslagen, särskilda boendeformer, träningsboenden m.m., s 78.

42 Holmqvist & Thomsson, Hyreslagen – En kommentar, s 226.

43 Se Edling, 12 kap. Jordabalk ”Hyreslagen” – en kommentar, s 167.

44 Edling, 12 kap. Jordabalk ”Hyreslagen” – en kommentar, s 173.

4 Påföljder vid kontraktsbrott

4.1 Skadestånd

Om hyresgästen inte iakttagit sin vårdnadsplikt kan denne bli skadeståndsskyldig (12:24 1 st). Av RH 1997:56 framgår att begreppet ”all skada” innefattar inte bara ersättning för den skadade egendomen utan även för följdskador.⁴⁵ I det aktuella målet utgick ersättning för förlorade hyresintäkter och förlorad arbetsförtjänst.⁴⁶ Kretsen av personer som hyresgästen ansvarar för vad gäller uppkommande av skada är dock vidare än normalt,⁴⁷ vilket gör skadeståndsansvaret enligt 12:24 strängare än kontraktsrätten i övrigt.

Mer oklart är det om hyresvärden kan begära skadestånd när hyresgästen inte iakttar sundhet, ordning och gott skick enligt 12:25. Det står inte explicit i 12 kap JB att sådant skadestånd kan utgå, men så lär kunna ske på allmän kontraktsrättslig grund.⁴⁸ Hyreslagstiftningens tydligaste skyddsmekanism är besittningsskyddet, vilket ska skydda hyresgäst från att behöva flytta ifrån sin bostad. Besittningsskyddet inskränks inte av ett skadestånd, varför hyresrättens särdrag av skyddslagstiftning inte har samma tyngd i frågan.⁴⁹ Det krävs som alltid för ekonomiskt skadestånd att faktisk skada uppkommit. Om till exempel grannar som blivit störda och fått nedsättning av hyran bör hyresvärden kunna kräva ersättning från den störande grannen.⁵⁰

Eftersom det råder bostadsbrist på flera håll i Sverige kommer förmodligen några större skadestånd sällan i fråga i samband med förverkande (12:42 6 st) – värden kan direkt låta en ny hyresgäst flytta in i bostaden, och då har ju värden inte lidit någon ekonomisk skada i form av uteblivna hyresintäkter. Det kan emellertid finnas särskilda arbeten hyresvärden måste utföra, som hyresgästen blir ersättningsskyldig för.⁵¹

45 I den mån följdskadorna motsvarar 5:7 SkL. Se även Hellner, Hager, H. Persson, första häftet, s 335 f.

46 Se Edling, 12 kap. Jordabalk ”Hyreslagen” – en kommentar, s 173 f.

47 P Björkdahl, Hyra av bostad och lokal, s 147.

48 Bengtsson, Om ordningsföreskrifter, s 718.

49 Edling, 12 kap. Jordabalk ”Hyreslagen” – en kommentar, s 189 f.

50 Edling, 12 kap. Jordabalk ”Hyreslagen” – en kommentar, s 190 och Bengtsson, Om ordningsföreskrifter, s 718.
Se även avsnitt 7 nedan om debitering för störningsjour.

51 Edling, 12 kap. Jordabalk ”Hyreslagen” – en kommentar, s 285.

4.2 Förverkande

4.2.1 Allmänt

Alla typer av kontrakt innehåller i regel huvudförpliktelser och biförpliktelser. En hyresgästs huvudsakliga förpliktelse är att betala hyran. Bestämmelser kring uppförande i hyreshuset, som ofta påbjuds i ordningsföreskrifterna, är klara biförpliktelser till avtalet.⁵² Brott mot biförpliktelser utgör sällan hävningsgrund, däremot kan skadeståndsskyldighet aktualiseras.⁵³ Förverkande motsvarar hävning inom kontrakträtten i övrigt.⁵⁴ Enligt 12:42 kan en lägenhet förverkas om hyresgästen allvarligt missköter den. Såsom vid andra typer av kontrakt är det endast väsentliga kontraktsbrott som leder till att hyresavtalet kan sägas upp i förtid (12:42 5 st).⁵⁵ 12:42 är uppdelad i nio punkter, som var och en anger olika skäl för förverkande. 12:42 1 st p 6 avser vanvård och störningar (12:24–25). Förverkande kan bara ske om hyresgästen inte vidtar rättelse innan avtalet sägs upp (12:43 1 st 1 p), om det inte gäller störningar av särskilt allvarlig art (12:42 3 st). Förverkandegrunderna i 12:42 är uttömmande.⁵⁶ Antagligen går det inte heller att använda allmänna principer om bristande förutsättningar för att häva ett hyresavtal.

4.2.2 Förverkande på grund av åsidosättande av annan avtalsenlig skyldighet

Eftersom förverkandegrunderna är uttömmande ska en ordningsföreskrift som inte är en precisering av 12:24–25 alltid bedömas enligt 12:42 1 st p 8. 12:42 1 st p 8 stadgar att hyresgästen för förverkande ska ha åsidosatt en avtalsenlig skyldighet som går utöver 12 kap JB. Paragrafen kräver, förutom att hyresgästens kontraktsbrott är väsentligt, att villkoret är av synnerlig vikt för hyresvärden. Avtalet ska enligt 12:43 1 st sägas upp inom två månader från det att hyresvärden fick kännedom om förhållandet. Detta är strängare mot hyresgästen än 12:42 1 st p 1–4 och 6–7, eftersom de sistnämnda punkterna för förverkande kräver att hyresvärden skickar *anmodan om att vidta rättelse* först. Någon motsvarande skyldighet för hyresvärden vid förverkande enligt 12:42 1 st p 8 finns inte.

52 Se Bengtsson, Om ordningsföreskrifter, s 713.

53 Bengtsson, Om ordningsföreskrifter, s 713.

54 Se Hellner, Hager och H. Persson, andra häftet, s181.

55 Edling, 12 kap. Jordabalk ”Hyreslagen” – en kommentar, s 266.

56 Se Bengtsson, Hävningsrätt och uppsägningsrätt vid kontraktsbrott, s 476 och Hellner, Hager och H. Persson, första häftet, s 332.

Parterna kan inte avtala om vad som är av synnerlig vikt, utan domstolen prövar det vid uppkommen tvist.⁵⁷ Det ska röra sig om ett ”särskilt betydande kontraktsbrott”, och stor återhållsamhet har upprätthållits i praxis. Allmänna kontraktsrättsliga regler kräver bara att kontraktsbrottet är väsentligt, inte att det dessutom ska vara av synnerlig vikt för den hävande parten.⁵⁸

Ett exempel på kontraktsbrott som kan aktualisera bestämmelsen 12:42 1 st p 8 är utebliven betalning av moms,⁵⁹ eller att en lokal används för annat ändamål än som tydligt angivits. Även skyldigheten att hålla en villa uppvärmd på vintern eller att utföra visst nödvändigt reparationsarbete på denna kan vara sådana villkor.⁶⁰ Uttrycket ”av synnerlig vikt” medför att höga beviskrav ställs på bevisningen.⁶¹

4.3 Brutet besittningsskydd

4.3.1 Allmänt

Enligt 12:46 har hyresgästen ett besittningsskydd och därmed en principiell rätt att få hyresavtalet förlängt.⁶² Hyresgästen kan emellertid förlora sitt besittningsskydd genom att störa sina grannar eller bryta mot andra förpliktelser, såsom vårdplikten. Hyresgästen kan ha förverkat hyresrätten (12:46 1 st p 1) eller i övrigt åsidosatt sina förpliktelser (12:46 1 st p 2). Punkten två avser mildare kontraktsbrott än punkten ett. Förverkande kan bara komma i fråga om förverkandegrund enligt 12:42–43 är uppfylld.

I 12:46 1 st p 10 stadgas att besittningsskyddet kan brytas om det inte strider mot god sed eller av någon annan anledning är oskäligt att hyresavtalet upphör. Paragrafen kallas för generalklausulen, då den är tänkt att fånga upp omständigheter som inte passar in på de andra punkterna i 12:46 1 st.⁶³ För att hyresvärden ska kunna säga upp hyresavtalet enligt 12:46 1 st p 10 krävs att dennes skäl är sakliga. Exempel på sakliga skäl är att hyresvärden behöver lägenheten för att själv bo i den, att hyresgästen dött, eller att lägenheten behövs evakueringslägenhet under ombyggnad.⁶⁴ 12:46 1 st p 10 är inte avsedd för fall då hyresgästen bru-

57 Holmqvist & Thomsson, Hyreslagen – En kommentar, s 360 f. Se RBD 17:76.

58 Bengtsson, Om ordningsföreskrifter, s 713.

59 Skorup & Underskog, Hyreslagarna i lydelsen november 2013, s 169.

60 Andermyr, Bostadshyra: hyreslagen, särskilda boendeformer, träningsboenden m.m., s 126.

61 Skorup & Underskog, Hyreslagarna i lydelsen november 2013, s 169.

62 Andermyr, Bostadshyra: hyreslagen, särskilda boendeformer, träningsboenden m.m., s 108.

63 Se Edling, 12 kap. Jordabalk ”Hyreslagen” – en kommentar, s 241.

64 Edling, 12 kap. Jordabalk ”Hyreslagen” – en kommentar, s 341.

tit mot avtalsenliga förpliktelser, utan tar snarare sikte på när hyresgästen inte har lika tungt vägande intressen av att förfoga över lägenheten som hyresvärden. Därför diskuteras denna punkt inte särskilt ingående i uppsatsen.

4.3.2 Åsidosättande av förpliktelser som grund för att inte förlänga avtalet

Om inte förverkande kan komma i fråga för brott mot viss ordningsföreskrift, kan i vissa fall uppsägning enligt 12:46 1 st p 2 vara möjlig.⁶⁵ Då är omständigheterna i det enskilda fallet mer relevanta och en intresseavvägning görs, varför det är svårt att generellt säga när sådan uppsägning kan komma i fråga. Mot hyresvärdens intresse skall vägas om det är skäligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör. Vid avvägningen kan hänsyn tas till bland annat ömmande personliga förhållanden,⁶⁶ och i viss mån även möjligheten att få en annan bostad på orten.⁶⁷ Till exempel kan en hyresvärd få tåla tillfälliga sociala problem i vissa fall.⁶⁸ Även hyresgästens attityd till önskad förändring, och om hyresgästen försökt rätta till följderna av sitt beteende kan beaktas.⁶⁹

Genomgången av vad som krävs för att förverkande enligt 12:42 1 st p 8 ska kunna aktualiseras visar att en avtalsbestämmelse som inte följer av 12:24–25 sällan leder till förverkande. Åsidosättande av avtalsskyldigheter kan emellertid även prövas i förlängningstvist enligt 12:46 1 st p 2. Praxis har varit förhållandevis sträng mot hyresgäster som trots tillsägelser fortsätter bryta mot skäliga ordningsföreskrifter.⁷⁰ Av motiven till 12:46 1 st 2 p framgår att den är tänkt att fånga in fall då hyresgäster misskött sig, men inte i sådan grad att förverkande kan komma i fråga. Hyresvärden skulle annars sakna tillräckliga möjligheter att upprätthålla ordning och skick i fastigheten. En viktig anledning till att hyresgäster bör sköta sig är att värdet av andra hyresgästers besittningsskydd annars kan urholkas. Det är helhetsbilden av hyresgästens uppförande som ska bedömas, snarare än enstaka förseelser. Proportionen mellan förseelse och påföljd ska vara rimlig.⁷¹

Det är, till skillnad från vid förverkande, inte formellt nödvändigt att uppsägningen föregåtts av en varning för att hyresförhållandet ska kunna upphöra på grund av misskötsamheten.

65 Bengtsson, Håvningsrätt och uppsägningsrätt vid kontraktsbrott, s 570.

66 Holmqvist & Thomsson, Hyreslagen - En kommentar, s 429.

67 Holmqvist & Thomsson, Hyreslagen - En kommentar, s 429, med hänvisning till prop. 1968:91 Bihang A s 91.

68 RBD 15:90, refererat i Andermyr, Bostadshyra: hyreslagen, särskilda boendeformer, träningsboenden m.m., s 113.

69 Järtelius, Hyra och bostad, s 195.

70 Se t ex RH 2006:34 och Bengtsson, Om ordningsföreskrifter.

71 Holmqvist & Thomsson, Hyreslagen - En kommentar, s 428 f.

Men huruvida hyresvärden har varnat hyresgästen att avtalet kan sägas upp om denne inte bättrar sig ska enligt 12:46 2 st tas med i bedömningen i en förlängningstvist. Huvudregeln är därför enligt motiven att ett hyresavtal inte upphör på grund av åsidosatta förpliktelser, om inte en anmodan om att vidta rättelse först skickats.⁷² Det är således relevant i vilken utsträckning hyresvärden har varnat hyresgästen om att dennes beteende inte är acceptabelt och kan innebära att avtalet inte förlängs. Regeln är enligt min åsikt rimlig, då många hyresavtal är förhållandevis omfattande och att tvingas flytta utan varning kan bli väl hårt mot en hyresgäst som vanligtvis uppför sig ordningsamt.

4.3.3 Intresseavvägningen vid förlängningstvist

Reglerna i 12 kap JB syftar bland annat till att trygga hyresgästen mot att hyresvärden säger upp avtalet utan godtagbar grund. Reglerna kring hyresavtalet är uppbyggda med avtalets varaktighet som utgångspunkt. Om hyresvärden vill säga upp avtalet, måste denne enligt 12:46 anför ett sakligt skäl för det. Om hyresvärden anför ett sakligt och objektiskt skäl, och hyresgästen samtidigt har ett skyddsvärt intresse, sker en intresseavvägning mellan parternas behov.⁷³ Om saken rör 12:46 1 st p 1 och p 7 ska dock inte någon intresseavvägning göras. Denna uppdelning mellan punkterna har kritiserats. Det har sagts att det skulle stämma bättre överens med lagstiftningens utformning i andra avseenden om sociala hänsyn även kunde tas i förverkandefallen.⁷⁴ Hyresvärden måste emellertid i viss mån fritt få disponera sina lägenheter för att göra verksamheten lönsam, ett intresse inte bara för värden utan för samhället i stort. Det kan ligga i hyresgästkollektivets intresse att besittningsskyddet kan brytas och lägenheter förverkas vid allvarlig misskötsamhet, för att bli av med störande grannar. Både hyresvärden och hyresgästen vill ha en bra boendemiljö – för god hälsa och att fastigheten inte tar skada, samt är attraktiv att bo i.

Särskilda omständigheter i det enskilda fallet inverkar på bedömningen av om avtalet ska blir förlängt eller inte. Ett villkor kan i och för sig vara tillåtet och ha verkan, men en hyresgäst kan under ömmande omständigheter få bo kvar trots kontraktsbrott i vissa fall. Till exempel att säga upp en barnfamiljs kontrakt torde vara relativt sett svårare, eftersom påföljden blir extra kännbar för barnen.⁷⁵

72 Holmqvist & Thomsson, Hyreslagen – En kommentar, s 429, prop. 2013/14:195 och bet. 2013/14:CU30.

73 Bengtsson, Hager, Victorin, Hyra och annan nyttjanderätt till fast egendom, s 65.

74 Bengtsson, Hager, Victorin, Hyra och annan nyttjanderätt till fast egendom, s 195.

75 Se prop. 2013/14:195, s 17.

Innebär intresseavvägningen att det är svårt för hyresvärden att veta hur en process kommer att falla ut? Inte enligt Christensen, som menar att det har utvecklats vissa typregler för olika situationer som praxis följer, och att man därför kan förutse utgången i målet.⁷⁶ Hennes resonemang tycks emellertid främst ta sikte på andra typer av konflikter än de som faller in under 12:46 1 st p 2.⁷⁷ Min uppfattning är att 12:46 1 st p 2 innefattar obegränsat med situationer, varför utgången i enskilda mål kan vara svår att förutse. Alla möjliga typer av kontraktsbrott, beroende på villkoren i respektive avtal, kan komma att behandlas under 12:46 p 2. Det kanske i och för sig kan uppstå typfall kring vanligt förekommande villkor, men inte på samma sätt som när förlängningstvisten rör till exempel ett rivningskontrakt. Rivningsklausuler medför automatiskt att besittningsskyddet är begränsat.⁷⁸

4.4 Andra följder av intagna villkor

Många olika faktorer kan spela in i sanktionsbedömningen, såsom huruvida hyresgästen har beretts tillfälle att vidta rättelse och ömmande omständigheter på hyresgästens sida etc. Att sanktion uteblir behöver därför inte betyda att avtalsvillkoret är otillåtet och aldrig får användas i avtalet. Är det lämpligt att ha villkor som är ”lagliga”, men kanske verkningslösa? Varje ordningsföreskrift enskilt leder sällan till sanktion, men tillsammans kan de utgöra en sådan misskötsamhet som kan bryta besittningsskyddet enligt 12:46 1 st p 2. Därför finns ett värde för hyresvärden att ha vissa villkor intagna i avtalet, även om dessa för sig inte leder till påföljd. En annan sak är att bedömningen av villkoren görs olika beroende på i vilken typ av fastighet bostaden är belägen, varför villkoret som sådant kanske inte är oskäligt, men det blir helt utan verkan i det enskilda fallet på grund att det inte finns sakliga skäl för det.⁷⁹ Då spelar det ingen roll för hyresgästen om denne bortser från villkoret.

Föreskrifter kan även ha preventiv verkan, oavsett om det faktiskt händer något när hyresgästen bryter mot dem eller inte. Det kan finnas konsumenter som är okunniga om lagens regler, något som tyvärr utnyttjas av vissa näringsidkare. Det förekommer att företag intar klausuler i sina standardavtal, trots att de vet att de strider mot tvingande lagstiftning. Det är ett medvetet vilseledande av konsumenterna om deras rättigheter.⁸⁰

76 Christensen, Hemrätt i hyreshuset, s 195. Annan åsikt se Edling, 12 kap. Jordabalk ”Hyreslagen” – en kommentar, s 310.

77 Se Christensen, hemrätt i hyreshuset, s 194 f.

78 Se Christensen, Hemrätt i hyreshuset, s 192.

79 Till exempel kan det anses finnas sakliga skäl för ett rökförbud i vissa typer av boenden, såsom sjuk- eller allergiboenden, men inte i ett ”vanligt” hyreshus.

80 Bernitz, Standardavtalsrätt, s 195.

Av just preventionsskäl skulle man å andra sidan kunna tänka sig att det vore bra om hyresvärdar i större utsträckning kunde sanktionera brott mot ordningsföreskrifter.⁸¹ Tandlösa regler kan annars leda till att hyresgäster struntar i anvisningar och regler i hyreshusen, med sämre boendemiljö och dyrare förvaltningskostnader som följd. Min uppfattning är att skäliga och meningsfulla avtalsvillkor och ordningsföreskrifter ska leda till rimlig påföljd för den hyresgäst som bryter mot dem.⁸²

81 Bengtsson, Om ordningsföreskrifter, s 714.

82 Analysen av praxis i avsnitt 7 visar att detta i viss utsträckning även är domstolarnas uppfattning. Se även Edling, 12 kap. JB "Hyreslagen" – en kommentar, s 325.

5 Hyresavtalets utformning och ingående

5.1 Allmänt

Normalt regleras de preciseringar av hyresgästens skyldigheter som hyresvärden vill få till stånd i själva hyreskontraktet. Det finns sällan utrymme för individuell utformning av det. Istället utformar hyresvärden ett kontrakt i form av standardavtal, eftersom hyresförhållanden ofta ser likadana ut för alla hyresgäster. En hyresgäst som ingår hyresavtal för att flytta in i en ny bostad är således normalt i en situation där denne inte förväntas påverka avtalsinnehållet.⁸³

Mängden villkor standardavtalen innehåller varierar – somliga hyresvärdar har bara en enkel blankett som fylls i, medan andra har flertalet sidor med föreskrifter om allt möjligt. När villkoren är många kan de delas in i olika kategorier – såsom allmänna och särskilda villkor, samt ordningsföreskrifter m fl. Det som är gemensamt för alla hyresavtal är att de måste förhålla sig till de tvingande reglerna i 12 kap JB.

5.2 Uppdelning av villkor

Förutom huvudinnehållet i avtalet såsom namn på parterna, hyresperioden, hyresobjektets beteckning etc, tillkommer ofta vissa ”allmänna villkor”. De hänför sig direkt till hyresförhållandet eller objektet.⁸⁴ Exempel på allmänna villkor är vad som ska ingå i hyran och om hyresgästen har rätt till nedsättning av hyran vid olika typer av underhåll. Förutom allmänna bestämmelser brukar hyresavtal ha ett fält för, eller en rubrik med, ”särskilda bestämmelser”. Särskilda bestämmelser kan antingen ange om boendet har en speciell profil, som till exempel seniorboende, allergihus eller studentbostad. En särskild bestämmelse kan även vara något som är specifikt för det förevarande hyresförhållandet, det vill säga en individuellt utformad klausul om något särskilt. Ofta följer efter allmänna och särskilda bestämmelser en bilaga med föreskrifter som mer tar sikte på skötseln av boendet, såsom sophantering, tider då oväsen ej får föras, regler för installation och montering av teknisk utrustning etcetera. Ibland finns i avtalet endast en hänvisning till ett sådant dokument. Föreskrifterna benämns vanligen ”ordningsföreskrifter”, ”att tänka på i hyreshuset” eller liknande.

Vad har uppdelningen av villkor i olika kategorier för betydelse för deras giltighet och påverkan på hyresförhållandet? Om villkor har bringats till motpartens kännedom före eller i

⁸³ P Björkdahl, Hyra av bostad och lokal, s 46.

⁸⁴ I vissa avtal betecknas dylika villkor som ”övriga villkor”.

anslutning till avtalsslutet blir de del av avtalet. Detta följer av grundläggande avtalsrättsliga regler.⁸⁵ På så sätt är uppdelningen av villkor i olika kategorier irrelevant. Emellertid är hyreslagstiftningen i stor utsträckning tvingande och hindrar därför parterna att avtala om vad som helst. Ofta behandlar ordningsföreskrifterna sådant som inte utan vidare följer av 12 kap JB, varför bedömningen av deras ”giltighet” kompliceras. Det är således inte så att benämningen ”ordningsföreskrifter” har någon betydelse för deras påverkan på hyresförhållandet,⁸⁶ utan det är innehållet i villkoren som är avgörande. Det som är relevant är om föreskriften är förenlig med 12 kap JB och om den är skälig.

5.3 Hyresavtalets ingående

Förutom innehållet i ett villkor, kan själva processen för avtalsslutet påverka vad som blir avtalsinnehåll och därmed bindande för parterna. Att klausuler, vilken kategori de än må tillhöra, och som står direkt på avtalet som skrivs under, i princip blir bindande för båda parter är självklart. Men hur förhåller det sig med ordningsföreskrifter i form av en separat lista med regler upprättade ensidigt av hyresvärden, vilka hyresgästen inte ens känt till när denne skrev under avtalet? En hänvisning till ordningsföreskrifter i avtalet räcker för att ordningsföreskrifterna ska bli en del av avtalet, förutsatt att de är tillgängliga för hyresgästen vid avtalsslutet. Om hyresgästen i avtalet förbinder sig att följa ordningsföreskrifter av sedvanligt slag som hyresvärden utformar gäller även dessa. Men om hyresvärden utformar nya villkor som inte finns med i kontraktet blir dessa inte gällande mot hyresgästen.⁸⁷ Villkor måste ha bringats till motpartens kännedom före eller i anslutning till avtalsslutet för att bli del av avtalet. Detta följer av grundläggande avtalsrättsliga regler.⁸⁸

Äldre motiv till hyreslagstiftningen intar ståndpunkten att ordningsföreskrifter ska intas som villkor i avtalet.⁸⁹ Enligt Bengtsson bör föreskrifter som hyresgästen har förpliktat sig att följa redan på förhand tillämpas med försiktighet. Särskilt om föreskrifterna inte endast är en precision av vad som redan följer av 12:24–25.⁹⁰

85 Bernitz, Standardavtalsrätt, s 81.

86 Förutsatt att de är del av avtalet och att det framgår att ordningsföreskrifterna är menade att vara bindande för hyresgästen. Informationen i en exempelvis en broschyr med rubriken ”bra att tänka på” kan föranleda en annan bedömning.

87 Bengtsson, Om ordningsföreskrifter, s 716.

88 Bernitz, Standardavtalsrätt, s 81.

89 Prop. 1939:166 s 104.

90 Bengtsson, Om ordningsföreskrifter, s 716.

En organisation, till exempel en bostadsrättsförening, kan genom beslut av årsmöte eller styrelse besluta att deras medlemmar ska vara skyldiga att tillämpa vissa ordningsregler i den utsträckning stadgarna medger det.⁹¹ Detta är en väsentlig skillnad gällande bruket av ordningsföreskrifter i bostadsrättsföreningar respektive hyresrätter. Det finns en lagstadgad skyldighet att följa föreningens ordningsföreskrifter (7:9 BRL), förutsatt att dessa följer sed på orten och har ett reellt föreningsintresse.⁹² Typexemplen är regler för tvättstuga och trapphus.⁹³ Om en bostadsrättshavare inte iakttar en ordningsföreskrift så kan det innebära ett avsteg från plikten att iaktta sundhet, ordning och gott skick. Detta gäller alltså oavsett om föreskriften infördes före eller efter att bostadsrättshavaren flyttade in i bostadsrättsföreningen. Att inte iaktta sundhet, ordning och gott skick kan i sin tur innebära att bostadsrätten är förverkad.⁹⁴ Däremot kan inte föreningen framtvinga ett återställande, eftersom återställande inte är en känd rättsföljd enligt BRL när det gäller brott mot ordningsföreskrifter.⁹⁵

Förslag på motsvarande reglering gällande utfärdande av ordningsföreskrifter för hyresrätter har förkastats med hänvisning till att det skulle vara alltför fördelaktigt för hyresvärderna.⁹⁶ Klart står alltså att det krävs att de nya villkoren intas som klausuler i avtalet, eller som ordningsföreskrifter som omnämns i avtalet och är tillgängliga för hyresgästen vid avtalsslutet, för att det överhuvudtaget ska vara möjligt att kräva att villkoren följs. Bevisläget förbättras även avsevärt genom att dokumentet med ordningsföreskrifter skrivs under av hyresgästen. Det är viktigt att ha i åtanke att hyresvärdar har olika sätt att hantera ordningsföreskrifter inom sin fastighet. En del tar in dem i hyresavtalet, medan andra har en lapp i trapphuset som de uppdaterar lite nu och då. Detta påverkar naturligtvis bedömningen av om ordningsföreskriften ska anses ingå i hyresavtalet och om ett brott mot den kan medföra någon påföljd. Konkludent handlande och passivitet från hyresgästernas sida skulle teoretiskt sett kunna leda till bundenhet, men antagligen är utrymmet för det näst intill obefintligt.⁹⁷ I fortsättningen utgår jag från förhållandet att ordningsföreskrifterna och andra villkor blivit avtalsinnehåll, om inte annat sägs.

91 Bernitz, Standardavtalsrätt, s 58.

92 Nilsson Hjort & Uggla, Bostadsrättslagen – En kommentar, s 211.

93 Victorin och Flodin, Bostadsrätt, s 239.

94 Nilsson Hjort & Uggla, Bostadsrättslagen – En kommentar, s 211.

95 Se Hovrätten över Skåne och Blekinge, mål T 194-13 dom 2013-11-20. Refererat i Nilsson Hjort & Uggla, Bostadsrättslagen – En kommentar, s 211.

96 NJA II 1908 s 152, NJA II 1939 s 535 och s 537, och Bengtsson, Hävningsrätt och uppsägningsrätt vid kontraktbrott, s 555 och prop. 1939:166 s 104.

97 Se P Björkdahl, Hyra av bostad och lokal, s 158 och 160 f.

6 Tolkning, jämkning och omförhandling av hyresvillkor

6.1 Allmänt

För att skydda hyresgästen, som anses vara den svagare parten, finns alltså tvingande regler. Hyresvärden är även i enlighet med allmänna avtalsrättliga regler förhindrad att ensidigt upprätta villkor och ordningsregler för hyresförhållandet. En annan del av skyddet för hyresgästen som konsument är regler om hur avtalet ska tolkas. Dessutom kan oskäligen villkor jämkas och omförhandlas. Tolknings- och jämningsreglerna har sin grund i att hyresgästen är en konsument och därför anses i behov av ett starkare skydd. Konsumentlagstiftningen är ett extra skydd utöver hyreslagstiftningens tvingande regler.

6.2 Oklarhetsregeln

Oklarhetsregeln är en tolkningsregel som i korthet innebär att om ett avtalsvillkor är oklart till sin utformning, så att innebörden inte säkert kan fastställas, ska villkoret tolkas till nackdel för den som utformade avtalet. På hyresmarknaden används i princip alltid standardiserade avtal som utformats av hyresvärden, varför oklarhetsregeln kan aktualiseras.⁹⁸ Om avtalet tillkommit genom förhandlingar med hyresgästorganisation bör oklarhetsregeln sällan kunna tillämpas eftersom hyresgästsidan varit med och utformat avtalet.

Tillämpningsområdet för oklarhetsregeln anses generellt vara begränsat.⁹⁹ Numera har den dolda kontrollen som oklarhetsregeln utgör ersatts i stora delar med öppen kontroll.¹⁰⁰ Den öppna kontrollen innebär att avtalsvillkor som strider mot tvingande konsumentlagstiftning jämkas eller förbjuds av domstol.

6.3 Avtalsvillkor i konsumentförhållanden

Oklarhetsregeln kommer även till uttryck i Lag (1994:1512) om avtalsvillkor i konsumentförhållanden ("AVLK"), vilken ofta är tillämplig på förhållandet mellan hyresvärd och hyresgäst. Av 10 § AVLK framgår att villkor som inte tillkommit genom individuell förhandling ska, då bestämmelsens innebörd är otydlig, tolkas till konsumentens förmån.

MD kan förbjuda villkor om det är påkallat ur allmän synpunkt. Fråga om förbud tas upp efter ansökan av KO.

⁹⁸ Se till exempel NJA 2011 s 454 (analyseras i avsnitt 7).

⁹⁹ Se HDs domskäl i NJA 2010 s 416.

¹⁰⁰ Prop. 1994/95:17, s 17.

Villkor kan även bli jämkade enligt 36 § AvtL. Då är det ordinär domstol som avgör skälighet *ex post*, inte *ex ante*.¹⁰¹ Vid tillämpning av 36 § AvtL görs en konkret prövning av fallet med alla dess särskilda omständigheter, medan prövning enligt AVLK är abstrakt. Bedömningen enligt AVLK är frikopplad från omständigheterna i det särskilda fallet. Frågeställningen är om villkoret ”typiskt sett” kan anses oskäligt.¹⁰²

6.4 Villkorsprövning enligt JB

Det står hyresvärd och hyresgäst fritt att i samförstånd ändra sina avtalsvillkor.¹⁰³ Om parterna inte på frivillig väg lyckas omförhandla avtalsvillkoren finns i 12:54–55¹⁰⁴ en möjlighet för både hyresvärd och hyresgäst att påkalla förhandling inför hyresnämnden. Hyresnämnden har då mandat att ändra hyresvillkoren i den mån det är skäligt, se 12:55 7 st. Även ett nytt villkor kan införas i avtalet.¹⁰⁵ Det nya villkoret får inte utan tvingande skäl leda till någon mer grundläggande förändring av hyresförhållandet. Hänsyn måste tas till vad parterna från början avsett ska gälla för förhållandet dem emellan.¹⁰⁶ Följden av att en begäran om omförhandling behandlas i hyresnämnden blir alltså att nämnden beslutar om hur aktuellt villkor i hyresavtalet ska lyda.

I RBD 23:80 ville hyresvärden få till stånd ett villkor i avtalet som ålade hyresgästerna skyldighet att utföra arbete såsom snöskottning och skötsel av grönytor. Bostadsdomstolen kom fram till att villkoret inte var skäligt. Skälen var bland annat att ”ett bifall till hyresvärdens talan i denna del skulle [...] innebära en inte obetydlig ändring av de förutsättningar under vilka klagandena har ingått sina hyresavtal” och att vissa hyresgäster kunde bli tvungna att flytta till ett annat boende på grund av ålder och sjukdom. Hyresvärden hade inte lagt fram tillräckligt stöd och sakliga skäl för att väga upp de nackdelar villkoret skulle innebära för hyresgästerna.

101 Bernitz, Standardavtalsrätt, s 185.

102 Bernitz, Standardavtalsrätt, s 186.

103 P Björkdahl, Hyra av bostad och lokal, s 157 f.

104 Förut löd bestämmelsen ”om det inte stred mot god sed i hyresförhållanden eller eljest var obilligt mot hyresgästen”, se Järtelius, Hyra och bostad, s 255. Ändringen till dagens lydelse skedde med prop. 1983/84 s 134, s 89. ”Motsvarande som i jordbruks- och bostadsarrende. [...] hyresvärdens företrädare slopas och att parterna i princip likställs.” Hyresgästen kan alltså numera få ett helt nytt villkor infört i hyresavtalet.

105 P Björkdahl, Hyra av bostad och lokal, s 159.

106 P Björkdahl, Hyra av bostad och lokal, s 165.

Förfarandet med villkorsändring är ett klart avsteg från vad som normalt gäller i avtalsförhållanden.¹⁰⁷ Syftet är att hyresgästens besittningsskydd inte ska bli urholkat.¹⁰⁸

107 P Björkdahl, Hyra av bostad och lokal, s 158 f.

108 P Björkdahl, Hyra av bostad och lokal, s 159.

7 Förekommande ordningsföreskrifter

Allmänt

I detta avsnitt följer en mer praktisk analys av förekommande ordningsföreskrifter för att belysa avtalsutrymmet gällande olika företeelser i hyreshuset. Mot bakgrund av tvingande lag och praxis tas olika exempel upp för att undersöka vad det går att avtala om och inte. Har hyresvärden kunnat kräva att hyresgästerna följer ordningsföreskrifter? Vilka konsekvenser har brott mot olika ordningsföreskrifter gett?

Debitering för störningsjour

Det förekommer att hyresvärdar använder sig av ett företag, en så kallad störningsjour, för att kontrollera när störningar förekommer i hyreshus. Grannar som blir störda kan ringa till störningsjouren, som åker och dokumenterar eventuella störningars art och omfattning. Detta medför förstås en kostnad för hyresvärden. Kostnaden uppkommer på grund av att en störande hyresgäst inte iakttar vad denne ska enligt 12:25. Om hyresvärden kan debitera den störande hyresgästen för kostnad för uttryckande störningsjour har så vitt mig bekant endast prövats i två tingsrättsmål;¹⁰⁹ det ena är från 1997 och det andra från 2010. Hyresvärden förlorade i båda fallen, med hänvisning till att det saknades grund för debiteringen. I 2010 års fall anförde TR att 12:25 inte medför någon rätt för hyresvärden att debitera en hyresgäst för uttryckande av störningsjour. I 1997 års fall anförde TR att ”12:25 JB [...] inte heller [ger] hyresvärden någon rätt att vid störningar ålägga hyresgästen ersättningsskyldighet för eventuella kostnader som uppkommer i anledning därav.”

Att anlita en störningsjour och de kostnader som det medför är inte något som hyresvärdar måste göra. Det är inte självklart att skadan kan anses typisk och förutsebar.¹¹⁰ Kostnad som en hyresvärd har på grund av att grannar får nedsättning av hyran till följd av störningar är däremot en sådan ekonomisk skada som hyresvärden bör kunna kräva ersättning för på allmän kontraktsrättslig grund.¹¹¹ Den skadan är en mer direkt följd av störningen än vad en kostnad för störningsjour är.

¹⁰⁹ Eskilstuna tingsrätts dom den 21 oktober 1997, mål nr FT 1115-97
och Göteborgs tingsrätts dom den 23 september 2010, mål nr FT 7181-10.

¹¹⁰ Se Bengtsson, Om ordningsföreskrifter, s 718.

¹¹¹ Se Edling, 12 kap. Jordabalk ”Hyreslagen” – en kommentar, s 190 och Bengtsson, Om ordningsföreskrifter, s 718.

En sak båda tingsrättsfallen har gemensamt är att det inte fanns någon klausul i hyresavtalet angående hyresvärdens rätt att debitera hyresgästen för uttryckande av störningsjour.¹¹² Eftersom skadestånd med största sannolikhet kan utgå för brott mot 12:25 bör en sådan klausul angående störningsjour vara giltig. Enligt P Björkdahl kan ett sådant hyresvillkor ”möjligen anses skäligt.”¹¹³ De ovan refererade tingsrättsdomarna lämnar frågan om en klausul om debitering i avtalet kan bli bindande för hyresgästen öppen. I 1997 års fall anförde TR till och med följande. ”För att en hyresvärd skall ha möjlighet att – utöver hyra – ta ut en sådan kostnad som det i målet är fråga om bör det i hyresavtalet tas in en bestämmelse om att hyresgästen kan drabbas av skadeståndsansvar för brott mot uttryckliga ordningsföreskrifter.”

Min uppfattning är att en skäligt utformad klausul gör det möjligt för hyresvärden att begära skadestånd för uttryckandet av störningsjouren. Det kanske inte kan anses vara skäligt att en hyresgäst som har en förhållandevis stillsam tillställning vid ett enstaka tillfälle blir debiterad för störningsjourens uttryckande. Att en hyresgäst stör någon enstaka gång under en lång hyresperiod måste antagligen anses så pass normalt att den kostnaden för hyresvärden får gå mot den allmänna fastighetsförvaltningen. Gränsen för detta borde gå vid bedömningen för 12:25 – att en hyresgäst har en livligare tillställning när denne fyller år får grannarna till exempel tåla.¹¹⁴

Kan en hyresvärd ange ett bestämt minimibelopp som debiteras varje gång störningsjouren rycker ut? Principerna för beräkning av skadestånd blir normalt inom den allmänna kontraktsrätten gällande, om inte jämkning aktualiseras.¹¹⁵ Eftersom det inte finns någon lagstadgad rätt till skadestånd vid brott mot 12:25, torde annan beräkning än att hyresvärden får ersättning för den rena förmögenhetsskada han har lidit inte komma i fråga. Med andra ord får skadeståndet aldrig bli högre än den faktiska kostnaden för störningsjourens uttryckning.

112 I 2010 års fall hade hyresvärden satt upp en lapp i trappuppgången med informationen.

Se anført angående avtalets ingående i avsnitt 5.3 ovan.

113 P Björkdahl, Hyra av bostad och lokal, s 153 not 447.

114 Se Järtelius, Hyra och bostad, s 121.

115 Hellner, Hager, H. Persson, andra häftet, s 235. Om jämkning, se avsnitt 6.3.

Vikten av att skicka en anmodan om att vidta rättelse till hyresgästen före uppsägning enligt 12:46 har ökat genom lagändring,¹¹⁶ se 12:46 2 st. Innebär det att hyresgästen inte kan krävas på skadestånd utan att denne först blivit varnad? Lagändringen rörde skydd mot uppsägning och innebar dessutom inte ett absolut krav på varning.¹¹⁷ Regeln om varningens betydelse hade till syfte att skydda hyresgäster från oväntade uppsägningar.¹¹⁸ Uppsägning och skadestånd är två skilda saker, varför varning inte har någon betydelse när det gäller skadestånd.¹¹⁹ En annan sak är att en påföljd kan framstå som mer skälig om hyresgästen varnats om att beteendet inte accepteras. Min uppfattning är emellertid att varning inte behövs, åtminstone om det finns en klausul i hyresavtalet om debitering. Krav på bevisning om att störningen faktiskt ägt rum råder förstås också – ”onödiga” uttryckningar kan inte hyresgäster tvingas ersätta.

Paraboler m m

En bestämmelse som förekommer i hyresavtal är förbud mot montering av anslag, skyltar, markiser eller utomhusantennor och dylikt på fastigheten.¹²⁰ En sådan bestämmelse kan ses som en precisering av vårdplikten, eller iakttagande av ordning och gott skick. Men bestämmelsen följer knappast utan vidare av reglerna i 12:24–25.¹²¹

RH 2006:34 är ett mycket omdiskuterat rättsfall, som numera i vissa delar är överspelat. I RH 2006:34 kom HovR fram till att montering av en parabol i strid med en ordningsföreskrift var att anse som en sådan misskötsamhet som kan skilja hyresgästen från lägenheten enligt 12:46 1 st 2 p. Hyresgästen hade trots varningar vägrat att nedmontera parabolen från fasaden. HovR ansåg att biförpliktelserna hade sådan generell vikt att inte kontraktsbrottets betydelse för värden i det enskilda fallet spelade någon roll. Hyresvärden måste få göra generella riskbedömningar.¹²² Rättsfallet var ett exempel på att även brott mot avtalsförpliktelser som inte utan vidare följer av 12:24–25 kan leda till konsekvenser för hyresgästen.

116 Se prop. 2013/14:195, s 16 f.

117 Se prop. 2013/14:195, s 24 f.

118 Prop. 2013/14:195, s 17.

119 Se Edling, 12 kap. Jordabalk ”Hyreslagen” - en kommentar, s 190 som argumenterar för att skadestånd kan utgå utan varning, och att villkoret inte heller måste vara av synnerlig vikt för hyresvärden.

120 Se till exempel Fastighetsägarnas standardavtal för bostadshyra.

121 Bengtsson, Om ordningsföreskrifter, s 712.

122 ”En ganska tveksam bedömning” enligt Bengtsson, Om ordningsföreskrifter, not 13.

Fallet ansågs tydligen ha principiell betydelse, då det följdes av flera liknande domar.¹²³ RH 2006:34 gällde en biförpliktelse som generellt sett är meningsfull och som överlappar 12:24–25 i någon mån. Avgörandet stod i linje med motiven,¹²⁴ där det förutsattes att reglerna om ordning och skick skulle preciseras genom hyresavtalet.¹²⁵

Emellertid fick hyresgästen rätt när de klagade på domen i Europadomstolen.¹²⁶ Hyresgästen tillerkändes skadestånd för att ha tvingats flytta från lägenheten. Europadomstolen anförde bland annat följande:

”Parabolen utgjorde ingen säkerhetsrisk. Hyresvärdens intresse av att kunna göra generella riskbedömningar måste enligt domstolen anses väga lätt i förhållande till hyresgästernas intresse av information. – Hyresvärdens invändningar om risk för skador på fastigheten och estetiska aspekter vägde också lätt i detta fall [...] Särskild vikt måste också fästas vid utgången i målet, nämligen att hyresgästerna med sina tre barn tvingades flytta från en lägenhet som de bott i sedan mer än sex år. Avhysningen var en åtgärd som inte stod i rimlig proportion till hyresvärdens intresse att få bort parabolen.”¹²⁷

Efter Europadomstolens dom har hyresgästen i två mål i Svea HovR¹²⁸ fått bo kvar trots att denne, även efter anmodan att vidta rättelse, inte tagit bort paraboler han uppsatt i strid mot bestämmelser i hyresavtalet. HovR motiverade sitt beslut med den praxis som Europadomstolen fastställde efter RH 2006:34. Följden av överträdelsen stod inte enligt HovR i proportion till rätten till yttrandefrihet som inskränkts.

Ett förbud mot montering av anslag, skyltar, markiser eller utomhusantennar och dylikt på fastigheten är alltså giltigt och kan ha verkan mot hyresgästen. Men på grund av domen från Europadomstolen och efterföljande praxis från HovR kan inte ett brott mot den föranleda att hyresgästen i ett fall som det som var aktuellt mister sin lägenhet. Min bedömning är att RH 2006:34 har ett fortsatt prejudikatvärde för bedömning av upphörande av avtalet enligt 12:46 1 st 2 p i situationer när ordningsföreskriften inte inskränker någon rättighet enligt

123 Bengtsson, Om ordningsföreskrifter, s 719.

124 Se även annan åsikt, Bengtsson, Om ordningsföreskrifter not 13 och s 720.

125 Se Holmqvist & Thomsson, Hyreslagen – En kommentar, s 243.

126 Se Domstolens dom den 16 december 2008 i målet Khurshid Mustafa och Tarzibachi mot Sverige [ärende nr 23883/06].

127 Holmqvist & Thomsson, Hyreslagen – En kommentar, s 469.

128 ÖH 10425-14 och ÖH 10294-14, Svea hovrätt 2015-04-24.

EKMR. Till exempel om det är en hyresgäst som inte behöver ta del av nyhetssändningar och underhållning från sitt hemland, såsom hyresgästen behövde i RH 2006:34, är domen inte överspelad. Fallet var speciellt på det sättet att det rörde hyresgästens informationsfrihet och fick en särskild prägel – dels därför att hyresgästen var invandrare med barn och hade särskilda behov av information, men även för att en parabol används just för att inhämta information.¹²⁹

Det är inte säkert att Europadomstolens avgörande blivit detsamma om hyresgästen inte hade haft särskilda informationsbehov. Om målet hade gällt en montering av exempelvis en markis hade Europadomstolen inte ens varit behörig att pröva saken, eftersom det inte hade berört någon rättighet enligt konventionen. Uttalandena i RH 2006:34 om att en hyresgäst måste få göra generella riskbedömningar och att villkorets betydelse för hyresvärden i det enskilda fallet inte är avgörande är alltså prejudicerande.

Resonemangen om uppsägning som förts med anledning av RH 2006:34 bör kunna göras gällande även på andra typer av villkor, som till exempel felplacerad egendom, otillåten uppställning av pooler och liknande. I RH 2006:34 beaktades dock att hyresgästen var medveten om att dennes beteende inte var acceptabelt och ändå vägrade rätta sig. Betydelsen av hyresgästens vilja att vidta rättelse i bedömningen påpekades även i förarbetena.¹³⁰ Dessutom måste villkoret vara skäligt och ha en generell mening så till vida att det finns ett sakligt skäl till den och ett skyddsvärt intresse bakom. Det väger antagligen tyngst om det bakomliggande skälet är säkerhet eller något i grannarnas intresse. Hyresvärden behöver dock inte göra en riskbedömning för varje enskilt fall, utan generella bedömningar av villkorets lämplighet räcker.

Om det i det enskilda fallet kan konstateras att till exempel en parabol utgör en reell risk att skada någon, och hyresgästen ändå vägrar att montera ned den, bör enligt min uppfattning hyresvärdens intresse av att avtalsvillkoret följs väga mycket tungt. Då bör hyresvärden kunna säga upp hyresgästen enligt 12:46 1 st p 2. I fallet som prövades i Europadomstolen förelåg ingen konkret fara för skada, varför intresseavvägningen antagligen skulle bli annorlunda om en sådan kunde konstateras.

129 Se även Bengtsson, Om ordningsföreskrifter, s 720 angående om informationsfrågan överhuvudtaget ska spela någon roll i bedömningen.

130 SOU 1966:14 s 84 f.

Europadomstolen pekade speciellt på att påföljden, som innebar att hyresgästen miste sin lägenhet, var oproportionerlig.¹³¹ Att tvingas flytta är enligt Bengtsson ”ofta [...] den känbaraste civilrättsliga påföljd som kan hota en privatperson, och den drabbar i minst lika hög grad den felandes familj som honom själv”.¹³² Enligt Christensen är ”flyttningspåföljden [...] så ingripande att den kommer att likna en straffrättslig påföljd”.¹³³ Skulle hyresvärden kunna kräva skadestånd på grund av brott mot parabolvillkoret istället? Om monteringen kan ses som eftersatt vårdplikt, skulle skadestånd kunna krävas enligt 12:24 1 st 2 men. Men för att skadestånd enligt 12:24 ska kunna krävas under pågående hyrestid så måste en faktisk skada ha uppstått. Ett bättre sätt vore därför att inta en bestämmelse i ordningsföreskrifterna som ger hyresvärden rätt till ersättning för nedmontering och bortforsling av parabolen. Beroende på hur parabolen sitter kan hyresvärden även begära särskild handräckning enligt 4 § lagen (1990:746) om betalningsföreläggande och handräckning (”BFL”) för att få bort den.

Vad som sagts om skadestånd kan förstås även tillämpas på andra typer av villkor. Kanske kommer i vilken mån hyresgästen uppmärksammas på att dennes brott mot viss ordningsföreskrift inte accepteras att vägas in i bedömningen av om ett krav på skadestånd är skäligt eller inte. Försiktighet med skadestånd är påkallad mot bakgrund av att det inte finns någon lagstadgad rätt till det i 12:25, utan bara kan komma i fråga på allmän kontraktsrättslig grund.¹³⁴

Pooler, studs mattor, felplacerat avfall m m

Det förekommer att hyresgäster skräpar ned på fastigheten, felparkerar fordon, samt placerar utomhuspooler och studs mattor på mark tillhörande hyreshuset. Detta kan medföra problem eller extra kostnader för hyresvärdar, som måste bortforsla avfall och flytta på fordon osv. Att en pool tappas upp med vatten från hyresvärdens vattenledningar kan också innebära en kostnad som hyresvärden inte hade att räkna med och som går utöver vad som var tänkt att inte i hyran. En annan sak är att det kan vara oklart vem som står risken – hyresvärden eller hyresgästen – för skador som inträffar.

131 Domstolens dom den 16 december 2008 i målet Khurshid Mustafa och Tarzibachi mot Sverige [ärende nr 23883/06].

132 Bengtsson, Hävningsrätt och uppsägningsrätt vid kontraktsbrott, s 489.

133 Christensen, Hemrätt i hyreshuset, s 171.

134 Se Edling, 12 kap. Jordabalk ”Hyreslagen” – en kommentar, s 190, som är av åsikten att eventuell varning torde vara irrelevant för skadestandsfrågan.

Skadorna kan till exempel vara att en gräsmatta förstörs eller det blir fuktskador på fastigheten om poolen läcker. Vilka möjligheter har hyresvärden att avtala om att en hyresgäst som bryter mot ordningsföreskrifter gällande dessa saker inte får sitt hyresavtal förlängt, eller får bekosta ett återställande?

Regler om sophantering torde kunna hänföras under 12:25 som iakttagande av sundhet, ordning och gott skick, och om avsteg från regeln framkallar obehag för kringboende kan det utgöra en störning. En skyldighet att ta hand om sitt avfall på rätt sätt kan även sägas följa av vårdplikten. Men det uppstår direkt problem med att bestämma eventuell påföljd – är det en skada att soppsäsar läggs utanför anvisad container? Och hur ska bevisning om vem som gjort det föras? För att hyresvärden ska ha någon chans att hålla en hyresgäst ansvarig, krävs att tydliga regler för sophantering, och påföljd vid dess misskötsel, är tillgängliga för hyresgästen. Eftersom det inte finns någon lagstadgad rätt till skadestånd för brott mot 12:25 kan det med fördel framgå av avtalet att hyresgästen debiteras för bortforsling av felplacerat avfall. Om skada uppkommer på fastigheten så att skadestånd enligt 12:24 blir aktuellt fungerar förstås det också, men bevisföringen om skadans storlek etc. kan vålla bekymmer. Vanligtvis debiterar sophämningsföretaget för felplacerat avfall, vilket är utmärkt bevis för skadan. Men problemen med att bevisa vilken hyresgäst som felat är uppenbara, och det kan inte ett avtal lösa.

En hyresvärd bör kunna förbjuda att pooler, rutschkanor och studsmattor etc. placeras på fastigheten. Hyresgästernas hyresobjekt är lägenheten, och de gemensamma ytorna och övrig tillhörande mark är inte menad att blockeras av diverse föremål. Om hyresvärden inte förbjuder sådan egendom, och skada uppkommer, kan det bli oklart vad som gäller. Hyresgästen är skyldig att ersätta skador som denne vållat på lägenheten och gemensamma utrymmen. Men hur förhåller det sig med skador på den övriga fastigheten? Ansvaret borde följa den allmänna principen om skadeståndsansvar vid culpa, och därför göra hyresgästen ersättningsskyldig även för sådana skador.¹³⁵ En jämförelse med NJA 1991 s 476 talar emellertid för att om till exempel en pool läcker av okänd anledning, hyresgästen inte anses vårdslös – det klassas som en ren olyckshändelse som inte hyresgästen kunde förutse. I NJA 1991 s 476 hade av okänd anledning limningen i en fog lossnat på hyresgästens akvarium och orsakat vattensskador. Hyresvärden gjorde gällande att hyresgästen skulle ersätta skadorna, men

135 Se Edling, 12 kap. Jordabalk "Hyreslagen" – en kommentar, s 173 och Bengtsson, Hager, Victorin, Hyra och annan nyttjanderätt till fast egendom, s 204.

HD ogillade talan då inget framkom som tydde på att hyresgästen varit vårdslös. Det är i och för sig inte lika naturligt för en hyresgäst att ha en pool jämfört med ett akvarium. Om hyresvärden uttryckligen förbjuder pooler, med hänvisning till att de medför risk för skada på gräs och vattenskador, ökar sannolikheten att hyresgästen får stå för eventuell uppkommen skada. Detta för att hyresvärden markerat att det inte är tillåtet och att hyresgästen tvingats reflektera över risken för skada (jfr analysen av NJA 2011 s 454 nedan). Men det enklaste är kanske att begära särskild handräckning enligt 4 § BFL, eller inta en klausul i hyresavtalet om att hyresvärden får bortforsla egendomen på hyresgästens bekostnad. Att tappa vatten till en pool från hyresvärdens vattensystem skulle kanske i vissa fall kunna jämföras med att avleda elektricitet – ett illojalt beteende som får bedömas enligt reglerna om sundhet, ordning och gott skick.

Det är svårare att se vilka risker för skador på fastigheten som rutschkanor och studs mattor medför. Anledningen till att hyresvärdar vill förbjuda sådana torde snarast vara att de medför ”stök” kring hyreshuset. Om kringboende störs av stöket kan det utgöra en störning. I så fall både kan och ska hyresvärden få det att upphöra.

Rökförbud

Rökning är ett utbredd problem för hyresvärdar, då röken allvarligt kan skada en lägenhet och kräva omfattande renoveringar. Ofta fördröjs inflyttningen för nästa hyresgäst eftersom åtgärder måste vidtas innan inflyttning kan ske. Hyresvärden behöver även hantera klagomål från grannar som drabbas av röken, vilket kräver ökade resurser till förvaltningen.¹³⁷

Det har ansetts som normalt slitage med lättare åverkan från rökning i bostaden. Men en rökskadad lägenhet kan utgöra en brist i boendet för nästa hyresgäst. Bristen kan hyresvärden enligt 12:16 2 st bli tvungen att åtgärda för att bostaden ska uppnå godtagbart skick.¹³⁸ En annan sak är att rök sprider sig till intilliggande lägenheter, antingen från balkong till balkong eller genom ventilationssystem.¹³⁹ Hyresgäster har dock inte vunnit framgång i mål gällande balkongrökande grannar.¹⁴⁰

136 Se ÖH 3023-05; 2005-06-27, refererat i Holmqvist & Thomsson, Hyreslagen – En kommentar, s 243.

137 Se Fastighetsägarna, PM om rökning i boendet, s 1.

138 Se Holmqvist och Thomsson, Hyreslagen – En kommentar, s 229.

139 Fastighetsägarna, PM om rökning i boendet, s 1.

140 Se Falu tingsrätt, dom den 30 april 2008, mål nr FT 603-07, hyresnämnden i Stockholm, beslut den 30 augusti 2005, ärende nr 5838-05, och Eva Clasö, Dagens juridik, ”Måste acceptera att grannarna röker på balkongen – hyresgäster förlorar i hovrätten”.

Rökning har blivit alltmindre accepterat det svenska samhället de senaste decennierna. Rökförbudet på restauranger, caféer och barer genom tobakslagen (1993:581) är ett exempel på det. Människors allmänna uppfattning om rökning och insikten om hälsoriskerna med passiv rökning lär vara bidragande för hyresvärdars ökade möjligheter att förbjuda rökning med hänvisning till sundhet och gott skick. Vid tiden när praxis om hyresgästers rätt att röka sina lägenheter etablerades var det även tillåtet att röka på caféer, restauranter och barer – något som knappast skulle accepteras av många idag eller ens är lagligt.

Så hur är det – kan en hyresvärd genom en ordningsföreskrift hindra en hyresgäst från att röka i sin bostad? Det generella svaret är alltså ”nej”, en hyresvärd kan inte godtyckligt införa ett giltigt rökförbud. Det krävs något särskilt med fastigheten eller boendet för att ett rökförbud lagligt ska kunna uppställas. Till exempel om det rör sig om ett allergiboende eller ett sjukhem kan ett förbud mot rökning vara möjligt. Hyresvärden måste ha ett sakligt skäl för föreskriften, det räcker inte med att rökning medför besvär för honom underhållsmässigt.¹⁴¹

Svea HovR har i ett mål¹⁴² prövat huruvida villkor benämnda ”särskilda bestämmelser” innebärande förbud mot bland annat rökning och pälsdjur skulle tas bort. HovR ansåg inte att hyresvärden visat att villkoren uppställts i ett objektivt och särskilt berättigat intresse. Hyresvärden hade anfört att villkorens syfte var att göra huset allergivänligt. Men eftersom villkoren inte gällde samtliga hyresgäster, då klausulerna endast fanns med i de senare tecknade hyresavtalen, vann skälet inte gehör. HovR fastställde att de uppställda villkoren inte var skäligen.

Rättsfallet visar att hyresvärden måste ha sakliga skäl och kunna styrka dem för att ett rökförbud ska bli giltigt. Det pekar även på svårigheterna att införa rökförbud i ett redan bebott hyreshus – i rättsfallet ansågs det inte skäligt att olika regler gällde för olika hyresgäster. När nya hyreshus byggs torde det vara möjligt att införa ett totalt rökförbud, eftersom husets profil som rökfritt boende bör kunna ses som ett sakligt och meningsfullt skäl för rökförbudet.

141 Holmqvist & Thomsson, Hyreslagen – En kommentar, s 229.

142 Svea Hovrätt avd 16, mål nr ÖH 1010-02.

I vissa extremfall, då rökningen klassats som vanvård, har hyresgästen blivit ersättningskyldig enligt 12:24.¹⁴³ I ett underrättsmål¹⁴⁴ konstaterade TR att attityderna till rökning förändrats och kraven på att hyresvärdar tillhandahåller rökfria miljöer har ökat, och därför förpliktigades hyresgästen att betala ersättning för rökskadorna.¹⁴⁵ I ett annat mål¹⁴⁶ vann hyresvärden också framgång med sin skadeståndstalan mot en rökande hyresgäst. Lägenhetens tak, väggar, golv och snickerier hade efter hyrestiden om sju år blivit missfärgade på grund av rökning. Tingsrätten konstaterade att skadorna var onormalt stora och att hyresgästen inte vårdat lägenheten såsom han var skyldig, speciellt mot bakgrund av otillräcklig vädring och städning.

Holmqvist och Thomsson anser att eventuell brist i form av lukt och missfärgningar till följd av rökning i en ny hyresgästs boende i vissa fall medför ersättningsplikt för den rökande hyresgästen. De menar att om en hyresgäst kan kräva att hyresvärden föreläggs att sanera lägenheten i förtid, bör hyresvärden med framgång kunna kräva den tidigare hyresgästen på ersättning på grund av rökskadorna.¹⁴⁷ Ny praxis ser ut att gå i den riktningen,¹⁴⁸ men deras uppfattning tycks bara stämma om ett legitimt rökförbud gäller i huset. Se till exempel följande fall. En lägenhet var nyreparerad vid inflyttningen, men redan efter två år när hyresgästen flyttade behövde den renoveras på nytt på grund av rökskador. TR anförde att om inte ett villkor om rökförbud finns, kan inte den omständigheten att hyresgästen rökt i lägenheten medföra att lägenheten används på ett onormalt sätt. Då kan heller inte hyresgästen anses vållande till de skador som orsakats av röken.¹⁴⁹

HovR ogillade också hyresvärdens talan. Hyresgästen hade inte eftersatt sin vårdplikt genom att röka i lägenheten. Det var heller inte visat att hyresgästen inte vädrat så mycket som krävs och i övrigt förebyggt skador i nödvändig omfattning.¹⁵⁰

143 Se till exempel Ljungby tingsrätt, dom 2000-12-18 i mål nr T 44-00 och Lunds tingsrätt, dom den 2 juni 1998, mål nummer FT 1732-97.

144 Ljungby tingsrätt, dom 2000-12-18 mål nr T 44-00.

145 Holmqvist & Thomsson, Hyreslagen – En kommentar, s 230.

146 Lunds tingsrätt, dom den 2 juni 1998, mål nummer FT 1732-97.

147 Holmqvist & Thomsson, Hyreslagen – En kommentar, s 230.

148 Se de senare tingsrättsdomarna (not 143 ovan), och även de börjar få några år på nacken.

149 Eskilstuna tingsrätt Fastighetsdomstolens dom 1990-06-07, DF 80 i mål nr F 131/89.

Refererat av Holmqvist & Thomsson, Hyreslagen – En kommentar, s 228.

150 Svea hovrätts dom 1991-06-11, DT 50. Refererat av Holmqvist & Thomsson, Hyreslagen – En kommentar, s 228 f.

Sammanfattningsvis har reglerna kring rökning i hemmet inte hängt med i samhällets syn på rökning i övrigt. Det är alltså svårt för en hyresvärd att förhindra att hyresgästerna röker i hyreslägenheterna. Det krävs något särskilt skäl till ett rökförbud för att det ska bli gällande mot hyresgästerna, eller att rökningen är så extrem att det är att se som vanvård. Då har domstolarna tittat på i vilken utsträckning den rökande hyresgästen kompenserat genom att städa och vädra extra mycket.

Praxis har emellertid gått i en strängare riktning mot rökande hyresgäster, varför det sannolikt bara är en tidsfråga innan hyresvärdar kan avtala om förbud mot rökning i vidare omfattning. Till exempel torde hyresvärdar ha goda möjligheter att införa rökförbud i nybyggda hyreshus. Frågan är emellertid vilken påföljd ett eventuellt brott mot förbudet kan medföra för en hyresgäst. Det är mycket tveksamt om rökning i liten omfattning kan utgöra grund för att säga upp avtalet enligt 12:46 1 st p 2. Däremot bör en hyresgäst som bryter mot ett rökförbud i ett nytt hyreshus med profil som ett rökfritt boende få stå kostanden för eventuella skador eller ökat slitage på lägenheten. Rökskadorna är en direkt konsekvens av att hyresgästen brutit mot ett avtalsvillkor, och om avtalsvillkoret är skäligt har hyresvärden rätt till skadestånd.

Diskmaskiner, akvarier m m

För att inte vattenskadorna ska drabba fastigheter är det viktigt att hyresgäster iakttar stor omsorg vad gäller hantering av maskiner och egendom som kan ge upphov till vattenskada. Diskmaskiner, tvättmaskiner, vattensängar och akvarier är typexempel på sådana, och regler kring innehav och brukande av dylika maskiner är ofta intagna i ordningsföreskrifterna som en precisering av 12:24. Risken för att hyresgästen orsakar skada i lägenheten anses typiskt sett vara större eftersom denne har exklusiv tillgång till lägenheten. Därför torde aktsamhetskravet vara något skärpt i hyresförhållanden i jämförelse med utomobligatoriska förhållanden.¹⁵¹ En annan sak är att presumtionsansvar inte gäller, vilket gör ansvaret för skada i hyresförhållanden mildare än i andra kontraktstyper när egendom befinner sig i annans besittning.¹⁵²

151 Björkdahl, Skadeståndsansvar i hyresförhållanden – en analys i ljuset av NJA 2011 s 454, i Wängberg m fl (red), Hyresgästs skadeståndsansvar, s 22.

152 Bengtsson, Om ordningsföreskrifter, s 710.

I NJA 2011 s 454 blev en hyresgäst skyldig att ersätta en vattenskada som orsakats av att slangen till en diskmaskin lossnat med häftigt rinnande vatten som följde. Enligt en ordningsföreskrift var hyresgästen skyldig att stänga av vattentillförseln till diskmaskinen efter varje gång den använts. Hyresgästen hade gjort en invändning om att det inte framgick av klausulen att villkoret även innefattade bänkdiskmaskiner.¹⁵³

Klausulen löd:

*"(...) att inte utan särskilt tillstånd av hyresvärden installera tvätt- eller diskmaskin (s k bänkdiskmaskin får dock installeras) eller köksfläkt och att vid installation efter sådant tillstånd utföra installationen på ett fackmässigt sätt, att utöva tillsyn och kontroll av maskinen med vattenanslutningar och dylikt samt att vid varje tillfälle efter användande stänga av vattnet till maskinen..."*¹⁵⁴

Både HovR och HD anslöt sig till hyresvärdens tolkning av föreskriften utan att ange skäl därför. Enligt min åsikt är klausulens utformning inte så tydlig att en diskussion om en eventuell tillämpning av oklarhetsregeln eller 10 § AVLK är irrelevant.

HD gick istället in på culpabedömningen och gjorde en skönsmässig värdering av skadavallarens handling med ett allsidigt beaktande av omständigheterna i det enskilda fallet. I bedömningen tog HD hänsyn till risken för skada – sannolikheten för skada samt den möjliga skadans storlek – och hyresgästens möjlighet att inse risken, möjligheterna att förebygga skada och kostnader och olägenheter med sådana åtgärder. Det vanligaste beteendet bland folk är antagligen att *inte* stänga av vattentillförseln på diskmaskiner.¹⁵⁶

Hur kunde det då anses vårdslöst av hyresgästen att underlåta att stänga av vattnet? Den så kallade *learned hand-modellen* som HD tillämpade fungerar inte så. Den är av rättsekonomiskt slag och ser till att ju större sannolikheten för skada vid en handling är, desto högre ställs kraven på att handlingen ska underlåtas eller att åtgärder ska vidtas som kan förekomma skadan. Det ska göras en ekonomisk avvägning mellan nytta och kostnad av ett handlan-

153 Baheru, NJA 2011 s 454 – en konsumenträttslig analys, i Wängberg m fl (red), Hyresgästs skadeståndsansvar, s 40.

154 Baheru, NJA 2011 s 454 – en konsumenträttslig analys, i Wängberg m fl (red), Hyresgästs skadeståndsansvar, s 40.

155 Se vidare Baheru, NJA 2011 s 454 – en konsumenträttslig analys, i Wängberg m fl (red), Hyresgästs skadeståndsansvar, s 40 f.

156 Se Diskussionsinlägg, i Wängberg m fl (red), Hyresgästs skadeståndsansvar, s 153.

de som kan orsaka skada.¹⁵⁷ Att ingen stänger av vatten till diskmaskinen är för den skull inte avgörande i frågan.¹⁵⁸ Det finns inga relevanta mothänsyn som kan ursäkta hyresgästens underlåtenhet att stänga av vattnet, vilket talar för att folk handlande i allmänhet ska lämnas utan avseende.¹⁵⁹ I NJA 2011 s 454 konstaterade HD att det var mycket lätt och helt gratis att vrida av vattnet.

Hur ska vi förstå HDs resonemang i NJA 2011 s 454? Är det i allmänhet vårdslöst att inte stänga av vattentillförseln på en bänkdiskmaskin när denna inte används? Det ska inte anses vårdslöst om insikt om risken för skada saknas. Ordningsföreskriften kan drastiskt öka insikt om fara för skada. Så länge som villkoret har till syfte att förhindra att skada uppstår höjer den kravet på aktsamhet hos hyresgästen.¹⁶⁰ HD anförde att ”en ordningsföreskrift inte *utan vidare* blir gällande mot en hyresgäst...” Var ordningsföreskriften en *nödvändig förutsättning* för hyresgästens ansvar? Var frågan i målet om ordningsföreskriften skulle bli gällande, eller endast om hyresgästen var vårdslös?

Enligt min uppfattning hade ordningsföreskriften antagligen en större betydelse än man först får intrycket av i det aktuella målet.¹⁶¹ HD hade haft svårt att komma fram till att hyresgästen ”måste ha insett att risken för att skadan skulle kunna bli omfattande” om inte hyresvärden varit så varnande att denne till och med intagit en bestämmelse om saken i avtalet. Genom en föreskrift får hyresgästen information om vad som förväntas av denne, och tvingas reflektera över sitt handlande. Edling för ett liknande resonemang: ”Det är tydligt att 24 § behöver konkretiseras med praktiska regler för att vara användbar för en hyresgäst i praktiken. [...] hyresgästen [har] genom ordningsföreskrifterna blivit upplyst om en risk och också om hur risken kunde undvikas. Detta kan få betydelse vid den efterföljande friare bedömningen av hyresgästens beteende som enligt domstolen måste göras.”¹⁶² Även

157 van der Sluijs, NJA 2011 s 454 ur ett skadestånds- och försäkringsperspektiv, i Wängberg m fl (red), Hyresgästs skadeståndsansvar, s 47.

158 Se Andersson, Culpabegreppet – teoretisk bas och praktisk tillämpning, i Wängberg m fl (red), Hyresgästs skadeståndsansvar, s 89.

159 P Björkdahl, Skadeståndsansvar i hyresförhållanden – en analys i ljuset av NJA 2011 s 454, i Wängberg m fl (red), Hyresgästs skadeståndsansvar, s 27.

160 P Björkdahl, Skadeståndsansvar i hyresförhållanden – en analys i ljuset av NJA 2011 s 454, i Wängberg m fl (red), Hyresgästs skadeståndsansvar, s 23.

161 Se annan åsikt Nilsson Hjort, hyresgästens vårdansvar för lägenheten, i Wängberg m fl (red), Hyresgästs skadeståndsansvar, s 14.

162 Edling, 12 kap. Jordabalk ”Hyreslagen” – en kommentar, s 171. Se även Munukkas uttalande i Diskussionsinlägg, i Wängberg m fl (red), Hyresgästs skadeståndsansvar, s 159.

Bengtsson anser att en ordningsföreskrift har direkt betydelse för culpabedömningen om överträdelsen ökar risken för skadan.¹⁶³ Sedan kan det förstås finnas andra omständigheter som gör att en hyresgäst uppmärksammas på risk för skada. Det står och faller så att säga inte med en ordningsföreskrift.

I ett tidigare mål,¹⁶⁴ från HovR, hade en hyresgäst lämnat en diskmaskin utan tillsyn. Hyresgästen ansågs inte försumlig och därmed inte heller ansvarig för den skada som uppkom när maskinen läckte vatten. HovR beaktade att hyresgästen reparerat maskinen hos ett etablerat företag varje gång den gått sönder, att maskinen var utrustad med översvämningsskydd och nivåvakt, samt att hyresvärden tidigare bekostat renovering av golv och underlag efter tidigare skada. I det fallet fanns ingen ordningsföreskrift, men även andra omständigheter skiljer sig från 2011 års fall.

Diskmaskinen i hovrättsfallet hade gått sönder flera gånger förut, men var å andra sidan nyreparerad. Hyresgästens möjlighet att inse risken var därför samtidigt stor och liten. Hyresvärden hade bekostat åtgärdandet av skador förut. Det framstår som något oklart varför det hade betydelse i målet. Hyresvärdens agerande efter en skadevållande handling är inte relevant för culpabedömningen. Åtminstone inte enligt den metod som HD använde i 2011 års fall.¹⁶⁵ HD meddelade inte prövningstillstånd.¹⁶⁶ Enligt min uppfattning får fallet anses ha mycket liten betydelse sedan 2011 års HD-avgörande.

I NJA 1991 s 476 hade av okänd anledning limningen i en fog lossnat på hyresgästens akvarium och orsakat vattenskador. Hyresvärden gjorde gällande att hyresgästen skulle ersätta skadorna, men HD ogillade talan då inget framkom som tydde på att hyresgästen varit vårdslös. Domskålen kan jämföras med NJA 1975 s 657, där det handlade om skador på ett badkar. En skada på ett badkar är typiskt sett en skada som uppkommer genom oaktsamhet, men då det i det aktuella fallet fanns en rimlig möjlighet att skadorna uppkommit på annat sätt än genom hyresgästens vållande ogillades talan. Fallet illustrerar svårigheterna för en hyresvärd att föra bevisning i skadeärenden. Emellertid har beviskravet för hyresvärden gått

¹⁶³ Bengtsson, Om ordningsföreskrifter, s 718.

¹⁶⁴ Svea hovrätt, avd 16, dom 1998-08-31, DT 48 i mål nr T 216-98.

¹⁶⁵ Se HDs domskäl i NJA 2011 s 454.

¹⁶⁶ Holmqvist & Thomsson, Hyreslagen – En kommentar, s 228.

i en mildrande riktning. I alla fall vid en jämförelse med äldre praxis,¹⁶⁷ där hyresvärden hade att bevisa att skadan uppstått genom hyresgästens vållande.¹⁶⁸

Det är inte möjligt att lösa bevisproblemen genom villkor som närmast är att se som strikt ansvar. I Marknadsdomstolens dom¹⁶⁹ förbjöds en fastighetsägare vid vite att använda följande villkor i sina bostadshyresavtal: "Skulle fönsterruta eller porslinsdetalj gå sönder, förbinder sig hyresgästen att stå för kostnaderna för insättning av nya fönsterrutor och porslinsdetaljer." Villkoret ansågs oskäligt då det utvidgade hyresgästens ansvar för skada utöver bestämmelserna i 12:24.¹⁷⁰ Villkor som gör hyresgästen ansvarig för skador till följd av olyckshändelse, eller skador som uppsåtligen vållats av annan än hyresgästen, är alltså inte tillåtna i bostadshyresavtal. Att hyresgästen inte svarar för skador som uppsåtligen vållats av annan framgår av lagtexten i 12:24 med tillhörande förarbeten.¹⁷¹

Ordningsföreskrifterna kan påvisa hur hyresgästen förväntas bete sig för att undvika att en skada inträffar och eventuellt påverka culpabedömningen,¹⁷² men de kan inte reglera att hyresgästen ska stå för skada i längre utsträckning än vad som följer av 12:24.¹⁷³ Hyresvärdar kan alltså uppställa rimliga aktsamhetskrav i sina ordningsföreskrifter, till exempel att ett akvarium ska installeras på ett fackmannamässigt sätt för att vara tillåtet i lägenheten, eller att en diskmaskin får installeras om vattnet stängs av efter varje användning. Föreskrifterna gör hyresgästen uppmärksam på vilka risker denne har att tänka på och gör det svårare för hyresgästen att skylla ifrån sig på okunskap eller bristande insikt. Emellertid ska även en bedömning av om det finns relevanta mothänsyn till det handlande som hyresvärden påbjuder företas. Ju fler och mer relevanta mothänsyn som finns, desto svårare blir det för hyresvärden att vinna framgång med sin talan.¹⁷⁴

167 NJA 1909 s 301, NJA 1943 s 581.

168 P Björkdahl, Hyra av bostad och lokal, s 146.

169 den 3 september 1979, refererat i Skorup & Underskog, Hyreslagarna i lydelsen november 2013, s 105.

170 Skorup & Underskog, Hyreslagarna i lydelsen november 2013, s 105.

171 P Björkdahl, Hyra av bostad och lokal, s 148.

172 Som i NJA 2011 s 454.

173 Som i Marknadsdomstolens dom den 3 september 1979.

174 Se P Björkdahl, Skadeståndsansvar i hyresförhållanden – en analys i ljuset av NJA 2011 s 454, i Wängberg m fl (red), Hyresgästs skadeståndsansvar, s 26 f.

Hemförsäkring

Frågan om hur ansvar för skada ska regleras mellan parterna är nära kopplad till i vilken mån parterna kan teckna försäkring.¹⁷⁵ Ett annat bekymmer för hyresvärdar är att även om en skadeståndsprocess faller ut till hyresgästens nackdel, denne inte alltid har ekonomiska resurser att ersätta skadan. Om hyresgästen saknar hemförsäkring blir det trots skadeståndsprocessen likväl hyresvärden som får betala för skadan.¹⁷⁶

En del hyresvärdar intar ett villkor i sina hyresavtal om att hyresgästen måste inneha hemförsäkring under hela hyresförhållandet. Att uppställa ett krav på att den som blir hyresgäst tecknar en hemförsäkring torde vara oproblematiskt, och kan enkelt kontrolleras genom att hyresgästen ombeds uppvisa försäkringsbrev före inflyttning. Det är svårare att avgöra om hyresvärden kan kräva att hyresgästen fortsätter att ha hemförsäkring under hela hyresperioden. Ett krav på hemförsäkring strider inte direkt mot någon tvingande regel i 12 kap JB, varför avtalsfrihet bör råda i frågan. Om villkoret anses oskäligt kan det emellertid bli jämkat, och en förlängningstvist grundad på 12:46 1 st 2 p kan falla ut till förmån för hyresgästen. I ett mål¹⁷⁷ om lokalhyra hade hyresgästen i strid med bestämmelse i avtalet underlåtit att teckna rörelseförsäkring. Hyresvärden anförde som grund för sin skadeståndstalan att hyresavtalet var förverkat enligt 12:42 1 st p 8 på grund av kontraktsbrottet. TR ansåg det visat att villkoret var av synnerlig vikt för hyresvärden.¹⁷⁸

HovR däremot anförde att det

*”av utredningen framgår att frågan [om tecknande av rörelseförsäkring] diskuterades mellan parterna först i samband med ett möte den 1 april 2010. E[...] K[...] har i förhör uppgett att frågan om försäkring var viktig för honom på grund av risken för skador på såväl den av honom restaurerade lokalen som fastigheten i övrigt. Sammantaget instämmer hovrätten i vad tingsrätten anfört om att avtalsvillkoret om försäkring får anses ha varit av viss betydelse för E[...] K[...] och att förekomsten av försäkring typiskt sett får anses vara viktig för en hyresvärd. Hovrätten anser dock inte att E[...] K[...] har förmått visa att villkoret varit av sådan synnerlig vikt för honom att han varit berättigad att säga upp avtalet i förtid.”*¹⁷⁹

¹⁷⁵ Se NJA 2011 s 454, HDs domskäl.

¹⁷⁶ Kravet mot hyresgästen kvarstår givetvis, men det är inte säkert att denne någonsin får råd att betala skulden.

¹⁷⁷ Svea Hovrätt dom 2012-10-04 i mål nr T 9796-11.

¹⁷⁸ Solna tingsrätt, avd 2, dom den 2011-10-31, mål T 6104-10.

¹⁷⁹ Svea Hovrätt dom 2012-10-04 i mål nr T 9796-11.

Domskälens ger upphov till en del frågor. Om till exempel hyresvärden hade lyckats visa att denne med eftertryck påpekat redan vid avtalets ingående att villkoret var speciellt viktigt för honom, hade han då vunnit målet? Givet att TR och HovR kom fram till olika slutsatser, och att det finns förhållandevis lite praxis avseende 12:46 p 8, hade det varit utmärkt om saken prövats i HD.

Fallet rörde lokalhyra, varför paralleller till frågan om hemförsäkring i bostadshyresförhållanden endast kan dras med försiktighet. Det bör kunna ställas högre krav på en lokalhyresgäst, eftersom det då rör en avtalsrelation mellan två näringsidkare. Det finns inte samma skyddsaspekter för en lokal som en bostad, och rätten till förlängning har olika regleringar i 12 kap JB.¹⁸⁰ Att ett bostadshyresavtal inte kan förverkas för att hyresgästen inte har hemförsäkring under hela hyresperioden torde stå klart.

Men hur förhåller det sig med rätten till förlängning i 12:46 – kan hyresvärden säga upp avtalet enligt 12:46 1 st p 2 på grund av brott mot ett villkor att inneha hemförsäkring? Det ovan refererade HovR-fallet ger stöd för att hyresgästens innehav av en försäkring i vart fall typiskt sett är av betydelse för hyresvärden. Det kan dock tänkas att kopplingen till riskfylld verksamhet i lokalen var relevant för HovRs bedömning. Men villkoret bör åtminstone mot bakgrund av fallet anses sakligt och meningsfullt även i bostadshyresförhållanden. Vad det gäller hyresgästens intresse av att få bo kvar i lägenheten är detta typiskt sett mycket starkt. Om det anses att villkoret är uppställt enbart i hyresvärdens eget intresse – och inte i grannarnas – kommer antagligen en intresseavvägning mellan parterna falla ut till hyresgästens förmån. Dessutom innebär villkoret en extra kostnad för hyresgästen. Å andra sidan skulle villkoret kunna sägas vara uppställt i hyresgästkollektivets intresse, och på så vis öka i betydelse. Dessutom bör det ligga i hyresgästens eget intresse att ha hemförsäkring, eftersom ersättningsanspråk mot denne kan bli mycket stora och ge omfattande konsekvenser för den personliga ekonomin.¹⁸¹

Det har motionerats i riksdagen angående obligatorisk hemförsäkring vid några tillfällen.¹⁸² Samtliga motioner har avslagits med hänvisning till bland annat att det i första hand måste

180 Se Andermyr, Bostadshyra: hyreslagen, särskilda boendeformer, träningsboenden m.m., s 108.

181 Se bet. 2008/09:CU20 s 5.

182 Se till exempel 2013/14:C299, bet. 2008/09:CU20 och 2013/14:CU20.

stå var och en fritt att avgöra om vederbörande ska teckna försäkring.¹⁸³ Att vissa hyresvärdar ställer krav på tecknande av försäkring nämns i betänkandet, utan att tas någon ställning till om det är bra eller inte.¹⁸⁴ Att införa ett generellt och obligatorisk krav på hemförsäkring är inte detsamma som att tillåta att en hyresvärd kräver att hyresgäster har en. Därför är inte riksdagens avslag på motionerna särskilt relevant för bedömningen av hyresvärdens möjligheter att kräva innehav av hemförsäkring.

Sammanfattningsvis är det oklart i vilken mån ett brott mot ett villkor om krav på hemförsäkring kan leda till någon påföljd för en hyresgäst. Eftersom villkoret är sakligt och meningsfullt och inte strider mot någon bestämmelse i 12 kap JB bör det åtminstone inte kunna jämkas. Eventuellt kan ett avtalsbrott avseende hemförsäkringen leda till att hyresgästen mister sitt besittningsskydd, om intresseavvägningen faller ut till dennes nackdel. Såsom vid andra bedömningar enligt 12:46 1 st 2 p ska enligt 12:46 2 st i vilken utsträckning hyresgästen varnats tas med i bedömningen. Hyresgästens eventuella vilja att rätta sig ska tillmätas stor betydelse i bedömningen.¹⁸⁵

183 2013/14:CU14 s 6 f.

184 Se 2013/14:CU14 s 6. Civilutskottets uppfattning har dock i detta sammanhang liten, för att inte säga ingen, betydelse i frågan.

185 SOU 1966:14 s 84 f.

8 Vilka skyldigheter kan en hyresgäst åläggas via hyresavtalet?

8.1 Har en hyresvärd möjlighet att styra hyresgästers beteenden inom fastigheten?

När lagstiftaren bryter in i avtalsfriheten med tvingande lagstiftning är det viktigt att regelverket hänger med i samhällsutvecklingen. Annars är risken att resultatet inte bli tillfredställande för parterna. Ett sätt att hålla lagstiftningen aktuell är att lämna vissa paragrafer, om än tvingande, något öppna så att de kan utvecklas genom ”sedvana” och praxis. Det var så lagstiftaren tänkte med 12:25, eftersom det förutsattes att bestämmelsen skulle kompletteras med ordningsföreskrifter, och att det skulle lämnas till domstolarna att närmare ta ställning till paragrafens innebörd.¹⁸⁶ Här står vi idag med denna praxis – som varit förhållandevis sträng mot hyresgästen.¹⁸⁷ HovR har genom domskälen i RH 2006:34 och flera andra domar¹⁸⁸ visat att hyresvärdar måste ha möjligheter att upprätthålla ordning och skick på sin fastighet. Hyresvärdar kan upprätta ordningsföreskrifter och andra villkor som passar in på det aktuella hyreshuset, dock med väsentliga begränsningar. Till exempel krävs sakliga och objektivt meningsfulla skäl för föreskrifterna. Att de passar hyresvärdar räcker inte. En annan sak är att påföljdsfrågan kan bli komplicerad, eftersom det måste anses vara en mycket ingripande påföljd att hyresgästen mister sin lägenhet.

Det finns en risk för att hyresvärdar inför villkor som är väl tilltagna och hoppas på att hyresgästerna tror att de måste följa dem. Det är först om talan förs om jämkning eller omförhandling som hyresvärdar kan tvingas att ta bort villkoret från sitt avtal. På grund av att det finns oseriösa hyresvärdar är det bra att möjligheterna att få till stånd en ändring av villkoren eller att jämka dem finns. En annan sak är att dagens bostadsköer i universitets- och större städer ökar obalansen mellan parterna. Desperata bostadssökande kan nöja sig med för låg standard på boendet eller för stränga villkor av rädsla för att annars stå utan bostad. Om det rådde en sund konkurrens skulle antagligen problem med oseriösa hyresvärdar minska. Regeringen har gett i uppdrag åt en särskild utredare att överväga vissa frågor kring hyra av lägenheter, för att stärka hyresgästers ställning.¹⁸⁹ Bland de frågor som ska utredas finns inte frågan om avtalsutrymme i hyresförhållanden,¹⁹⁰ varför det får antas att regeringen inte ser dagens möjligheter till avtalsutformning som ett bekymmer.

186 Holmqvist & Thomsson, Hyreslagen – En kommentar, s 243.

187 Se Bengtsson, Om ordningsföreskrifter, s 718.

188 Se Bengtsson, Om ordningsföreskrifter, s 719.

189 Kommittédirektiv 2015:83.

190 Se kommittédirektiv 2015:83 s 1.

8.2 I vilken utsträckning kan allmänna kontraktsrättsliga regler tillämpas på hyresförhållandet?

Bostadshyresavtal är del av kontraktsrätten, om än med många egna attribut och särregleringar. Det är omtvistat huruvida parterna kan göra gällande krav mot varandra på allmän kontraktsrättslig grund när regler i hyreslagen saknas. Det finns till exempel ingen stadgad rätt till skadestånd vid brott mot skyldigheten att iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick eller störa sina grannar enligt 12:25. Betyder det att hyresvärden aldrig kan kräva skadestånd vid brott mot 12:25? Min uppfattning är, liksom Edlings och Bengtssons, att hyresvärden kan kräva skadestånd när denne kan visa en verklig skada.¹⁹¹ Det har förutsatts i andra sammanhang att hyreslagen ska kompletteras av kontraktsrättsliga principer.¹⁹² Ett skadestånd berör inte heller besittningsskyddet som varit den mest centrala delen av skyddet i hyreslagstiftningen. Förverkandeparagrafen är däremot uttömmande. I övrigt är 12 kap JB ett gediget regelverk, vilket gör behovet av att fylla ut med allmänna kontraktsrättsliga regler svagt.

8.3 I vilken utsträckning blir ordningsföreskrifter bindande för hyresgäster?

Själva avtalsbildningen för bostadshyra skiljer sig stort sett inte från andra typer av kontrakt. Därför måste ordningsföreskrifterna bli del av avtalet för att binda hyresgästen. Det finns ingen rätt för hyresvärden, såsom för styrelsen i bostadsrättsföreningar, att ensidigt utfärda bindande ordningsföreskrifter. Förslag på en sådan ordning har avslagits. Frågan är dock om skillnaden blir speciellt stor – ordningsföreskrifterna i bostadsrättsföreningar måste ju ändå ha ”ett förenings syfte” och följa sed på orten. Är inte det vad som bör omfattas av sundhet, ordning och gott skick enligt 12:25, och som hyresvärdarna var menade att precisera genom ordningsföreskrifter?

Skillnaden skulle snarare ligga i att hyresvärdar inte kan ändra sina ordningsregler – om inte nya avtal sluts eller befintliga kompletteras – men det kan styrelser i bostadsrättsföreningar. Jag skulle emellertid inte se något problem med om hyresvärdar skulle få utfärda ordningsföreskrifter, även vartefter hyresförhållandet löper, så länge de är skäligen och meningsfulla. Det är ändå vanligtvis hyresvärden som tillhandahåller kontraktet och därmed bestämmer vilka ordningsregler som ska finnas i huset från start, inte hyresgästen. Min uppfattning tycks emellertid sakna stöd i de politiska lägren, eftersom reglerna inte ändrats sedan införandet.

191 Se Edling, 12 kap. Jordabalk ”Hyreslagen” – en kommentar, s 190 och Bengtsson, Om ordningsföreskrifter, s 718.

192 Se prop. 1973:23 s 139.

Om ordningsföreskrifter väl blivit del av avtalet är det för den skull inte säkert att de blir bindande för hyresgästen. Dels kan oskäligen villkor jämkas, dels kan villkor bli utan verkan mot hyresgäster om villkoren i ett aktuellt fall saknar sakliga och meningsfulla skäl. Till exempel kan ett villkor om att hyresgästen inte får röka i lägenheten i och för sig vara giltigt, men anses sakna befogat intresse därför att det inte gäller samtliga hyresgäster i hyreshuset. Hyresvärdens påstående om att vilja ha en rökfri miljö på fastigheten blir inte trovärdigt om vissa hyresgäster får röka och andra inte.¹⁹³ Dessutom kan tolkningen av villkor som är otydliga falla ut till hyresgästens förmån på grund av oklarhetsregeln eller 10 § AVLK.

8.4 Vilka möjligheter finns det att reglera ansvar för skada i hyresavtalet?

Ansvar för skada i hyresförhållanden är reglerat i 12:24. Hyresgästen ska ersätta skada som denne vållat. Skada till följd av vårdslöshet eller uppsåtliga skadehandlingar ansvarar alltså hyresgästen själv för. Den speciella situationen att hyresgästen har självständig besittning av hyresobjektet, samtidigt som lagstiftningen är en skyddslagstiftning till hyresgästens förmån, komplicerar bedömningen av ansvaret. Det är hyresgästen som har möjlighet att bevaka lägenheten och förebygga skador, inte hyresvärden. Detta förhållande kan leda till att hyresvärdar lockas att införa klausuler i avtalen som skärper hyresgästens ansvar för skador som uppstår i lägenheten.

Emellertid är det inte tillåtet på grund av att 12:24 är tvingande – det står klart att det inte går att reglera ett strikt ansvar eller motsvarande för hyresgästen genom avtalet. Hyresgästen ansvarar aldrig för rena olyckshändelser. En möjlighet som hyresvärden har är att se över vilka faror som generellt förekommer i lägenheterna och mot bakgrund av riskerna upprätta ordningsföreskrifter. Hyresvärden får sedan hoppas på att hyresgästerna följer föreskrifterna, och om de inte gör det, att culpabedömningen faller ut till hyresgästernas nackdel. Det är svårt att säga hur stor betydelse en ordningsföreskrift har, mer än att den har direkt betydelse för culpabedömningen om överträdelsen ökar risken för skadan,¹⁹⁴ och att den upplyser hyresgästen om hur risk för skada kan undvikas.¹⁹⁵ Att en överträdelse av ordningsföreskrifter inte utan vidare medför ansvar för skada är inte typiskt för det hyresrättsliga området, utan har viss generell räckvidd.¹⁹⁶

193 Se till exempel Svea HovR, avd 2, 29 november 2011 mål nr ÖH 9849-10.

194 Bengtsson, Om ordningsföreskrifter, s 718.

195 Edling, 12 kap. Jordabalk ”Hyreslagen” – en kommentar, s 171.

196 P Björkdahl, Hyra av bostad och lokal, s 145.

HD kallade emellertid vattenskadan i NJA 2011 s 454 för ”närmast [...] en olyckshändelse”, ändå blev hyresgästen ersättningsskyldig. Var detta ett fall av ”*casus mixtus cum culpa*”?¹⁹⁷ Enligt denna allmänkontraktsliga princip kan skador som beror på olyckshändelse under vissa omständigheter medföra skadeståndsskyldighet. Det krävs att vållandet har föregått olyckshändelsen och skadan inte skulle ha inträtt om inte vållandet hade förekommit.¹⁹⁸ Kan hyresvärden kräva att hyresgästen betar sig på ett sätt som minimerar risken för att en olyckshändelse leder till skada? Enligt Hellner gäller principen om *casus mixtus cum culpa* ”vid [...] överträdelser av uttryckliga föreskrifter om vård av egendom från ägaren till egendom som skadas.”¹⁹⁹ Det kan möjligtvis passa in på situationen i NJA 2011 s 454. Det kan vara svårt att fastställa orsaken till att en maskin eller liknande går sönder. Eftersom hyresgästen då i princip går fri från ansvar,²⁰⁰ och hyresvärden själv inte kan förhindra skada, är det fullt rimligt att hyresgästen åläggs att följa ordningsregler kring användande av utrustning som kan ge upphov till skada. Åtminstone om ordningsreglerna inte är betungande för hyresgästen.²⁰¹

Reglerna kring vilket ansvar hyresgästen ska åläggas måste utvecklas i samma takt som samhällsutvecklingen i övrigt. Att hyresvärdar inte i större utsträckning kan avtala fram ett ansvar för skador som uppkommit på grund av att hyresgästen rökt i lägenheten visar att hyreslagstiftningen inte hängt med i samhällets utveckling. Att det alltjämt anses normalt att röka inomhus och hyresvärden därför får tåla att lägenheten förslits något snabbare är enligt min uppfattning inte tidsenligt. Att det trots all information om hur skadligt det är med passiv rökning inte går att hindra en hyresgäst från att dra ner på sin balkongrökning är också anmärkningsvärt. Emellertid går praxis mot en strängare hållning angående rökande hyresgäster, i vart fall inuti lägenheten. Det framstår som en tidsfråga innan hyresvärdar generellt kan reglera ansvar för skador till följd av rökning i hyresavtalet. Antagligen går det redan när det gäller nybyggda hyreshus med profil som rökfria boenden.

197 Se vidare Baheru, NJA 2011 s 454 – en konsumenträttslig analys, i Wängberg m fl (red), i Hyresgästs skadeståndsansvar, s 39 f.

198 Hellner, Hager, H. Persson, andra häftet, s 223.

199 Hellner, Hager, H. Persson, andra häftet, s 223.

200 Se NJA 1991 s 476, där orsaken till att akvariet gick sönder var okänd.

201 Se NJA 2011 s 454, där ansträngningen att stänga av vattnet var ”som obefintlig”.

8.5 Vad kan avtalas om i hyresförhållanden mot bakgrund av hyreslagstiftningens indispositiva karaktär?

Det står parterna fritt att avtala om vad som helst så länge det är till hyresgästens fördel. Reglerna är endast tvingande till hyresgästens förmån. Det går förstås också att avtala om sådant som redan följer av lagens regler, men det kan te sig onödigt. Emellertid kan vissa preciseringar vara till nytta. Till exempel kan preciseringar av vad som enligt praxis ska omfattas av 12:24–25 med fördel tas in i hyresavtalet för att hålla hyresgäster uppdaterade om vad som förväntas av dem.

Det går även att avtala om helt andra saker, så länge de inte strider mot 12 kap JB. Det kan då även gälla saker som är till nackdel för hyresgästen – till exempel en extra förpliktelse. Men när det gäller andra förpliktelser än de som regleras i 12 kap JB är lagen mycket restriktiv när det gäller möjligheterna att kräva fullgörelse av förpliktelserna. Det krävs till exempel för förverkande enligt 12:42 1 st p 8, dels att kontraktsbrottet är väsentligt, dels att villkoret är av synnerlig vikt för hyresvärden.

Förutom att 12 kap JB är tvingande till hyresgästens förmån finns även tolknings- och jämningsregler i AVLK. Detta innebär ännu en gräns för vad det går att avtala om. Att det inte finns någon bestämmelse i 12 kap JB som reglerar viss sak innebär inte att det går att avtala om vad som helst i frågan. Vid jämkning enligt AVLK blir villkoret inte endast utan verkan, utan kan till och med förbjudas vid vite. Det finns även en speciell förhandlingsordning enligt 12:54–55, där både hyresvärd och hyresgäst har möjlighet att få villkor prövade. Att en domstol ges mandat att bestämma hur ett avtalsvillkor ska lyda är en mycket stor inskränkning av avtalsfriheten och avviker starkt från gällande avtalsrätt i övrigt.²⁰²

8.6 När kan brott mot en ordningsföreskrift leda till påföljd för en hyresgäst?

Att det är svårt för en hyresvärd att framgångsrikt tvinga hyresgäster att följa alla ordningsföreskrifter är tydligt. Det beror främst på att konsekvensen, att mista sin lägenhet, är ansett som en så ingripande påföljd för den enskilde.²⁰³ Det anses oskäligt att tvinga en hyresgäst att flytta om denne brutit mot en ordningsföreskrift av mindre betydelse. Domen i Europadomstolen²⁰⁴ har bekräftat att det är en mycket sträng påföljd att mista sin lägenhet, även om detta inträffar vid avtalets utgång.

²⁰² P Björkdahl, Hyra av bostad och lokal, s 158 f.

²⁰³ Se Christensen, Hemrätt i hyreshuset, s 171.

²⁰⁴ Domstolens dom den 16 december 2008 i målet Khurshid Mustafa och Tarzibachi mot Sverige [ärende nr 23883/06].

Bedömningen gällde emellertid en inskränkning av informationsfriheten, vilket gör domens prejudikat förhållandevis smalt. Villkorets giltighet som sådant ifrågasattes inte. Uttalandena i RH 2006:34 om att hyresvärden måste få göra generella riskbedömningar, och alltså inte behöver undersöka vilken risk varje enskild montering innebär, är fortsatt vägledande. Hyresvärden behöver heller inte visa att villkoret hade särskild betydelse för honom i just det aktuella fallet. Detta innebär att hyresvärdar kan göra generella överväganden när de utformar sina hyresavtal gällande risker och faror som generellt hotar fastigheten. Om hyresgästerna trots varningar inte följer ordningsföreskrifterna, riskerar de att förlora en eventuell förlängningstvist. Det går att avtala om att en hyresgäst som bryter mot skäliga och meningsfulla ordningsföreskrifter är skyldig att ersätta hyresvärden för kostnader denne har för ett återställande. I vilken mån ett sådant villkor blir gällande torde bero på hur förutsebar och typisk skadan är,²⁰⁵ och villkorets skälighet i övrigt. Med tanke på att hyresgästen till och med vägrades förlängning till följd av parabolmonteringen i RH 2006:34 bör möjligheterna för hyresvärden att begära skadestånd vara goda. Att tvinga hyresgästen att flytta var alltför ingripande, men ett skadestånd bör anses rimligt. En annan sak är att det i många fall kommer vara fortsatt svårt att föra bevisning om hyresgästens kontraktsbrott.

Ju längre ifrån vad som följer av 12:24–25 ett villkor är, desto högre krav ställs på villkorets skälighet och betydelse för hyresvärden för att ordningsföreskriften ska kunna sanktioneras. Förverkande är en mycket hård påföljd, så det står väl i linje med hyreslagstiftningens karaktär av skyddslagstiftning att det krävs mycket för att ett villkor ska anses vara av synnerlig vikt för hyresvärden. Men misskötsamhet kan även bedömas enligt 12:46 1 st p 2 och bryta besittningsskyddet, och det är så bedömningen i RH 2006:34 utmynnade. Vid en förlängningstvist ska en intresseavvägning göras, varvid det finns utrymme att ta hänsyn till hyresgästens intressen och sociala situation.²⁰⁶ Till följd av att en intresseavvägning ska göras är det svårt att ge generella svar på om hyresgästen kommer mista sitt besittningsskydd eller inte.²⁰⁷

Det har påståtts att man skulle ”fästa vikt vid ursäkter som nyttjanderättshavaren kan åberopa för sitt beteende, framförallt rättsvillfarelse och liknande misstag.”²⁰⁸ Det har även fram-

205 Se Bengtsson, Om ordningsföreskrifter, s 718.

206 Christensen, Hemrätt i hyreshuset, s 153.

207 Edling, 12 kap. Jordabalk ”Hyreslagen” – en kommentar, s 310. Annan aspekt angående förutsebarheten, se Christensen, Hemrätt i hyreshuset, s 191 ff.

208 Bengtsson, Hävningsrätt och uppsägningsrätt vid kontraktsbrott, s 550.

förts att hyresvärden inte borde få åberopa praxis som hyresgästen inte har kännedom om.²⁰⁹ Om detta stämmer är det högst väsentligt för hyresvärden att ge hyresgästen information om hur denne förväntas vårda lägenheten. Lämpligen görs det genom hyresavtalet, med en hänvisning till ett dokument med ordningsföreskrifter, vilket hyresgästen också skriver under. Ordningsföreskrifter blir alltså inte utan vidare gällande mot hyresgästen. Men hyresvärden riskerar att hyresgäster undgår ansvar om inte ordningsregler finns för att upplysa hyresgäster om deras skyldigheter. Således ligger det i hyresvärdens intresse att ”gardera sig”.

Man kan fråga sig om detta är en speciellt lyckad lösning. Det kan skapa förvirring och osäkerhet för hyresgäster att de inte vet hur de ska förhålla sig till olika ordningsföreskrifter. Samtidigt kan oseriösa hyresvärdar försöka vilseöda hyresgästerna genom att införa strängare föreskrifter än tillåtet och hoppas att hyresgästerna inte vågar bryta mot dem. Det är bättre att fastställa vilken auktoritet ordningsföreskrifter ska ha en gång för alla. Emellertid är frågan svårreglerad – hyresvärdarna kan ju heller inte få alltför stor frihet att ensidigt utfärda regler, och vem ska kontrollera det hela?

209 Bengtsson, Om ordningsföreskrifter, s 717.

Käll- och litteraturförteckning

Offentligt tryck

Propositioner

Prop. 1939:166 Förslag till lag angående ändring i vissa delar av lagen den 14 juni 1907 (nr 36 s 1) om nyttjanderätt till fast egendom

Prop. 1968:91 Bihang A

Prop. 1973:23 Med förslag till lag om ändring i jordabalken m.m.

Prop. 1983/84:137 med förslag till ändringar i hyreslagstiftningen

Prop. 1992/93:115 om ändringar i jordabalkens hyresregler

Prop. 1994/95:17 Oskäligen avtalsvillkor m.m. Införlivande med svensk rätt av EG:s direktiv om oskäligen avtalsvillkor i konsumentförhållanden

Prop. 2013/14:195 Om ett stärkt besittningsskydd

SOU:er

SOU 1938:22 Betänkande med förslag till reformerad hyreslagstiftning

SOU 1966:14 Ny hyreslagstiftning

Motioner

2013/14:C299 Obligatorisk hemförsäkring för boende i flerfamiljshus

Betänkanden

Bet. 2008/09:CU20 Försäkrings- och skadeståndsrättsliga frågor

Bet. 2013/14:CU14 Ersättningsrätt

Bet. 2013/14:CU20 Konsumenträtt

Bet. 2013/14:CU30 Stärkt besittningsskydd för utsatta hyresgäster

Kommittédirektiv

Dir. 2015:83 Stärkt ställning för hyresgäster

Övrigt

NJA II 1908/5:1

NJA II 1939/5:1

Litteratur

Andermyr, Siv Ann, *Bostadshyra: hyreslagen, särskilda boendeformer, träningsboenden m.m.*, andra upplagan, Kommentus 2003

Bengtsson, Bertil, *Hävningsrätt och uppsägningsrätt vid kontraktsbrott*, Norstedts 1967

Bengtsson, Bertil, Hager Richard, Victorin, Jonny, *Hyra och annan nyttjanderätt till fast egendom*, åttonde upplagan, Norstedts juridik 2013

Bengtsson, *Om ordningsföreskrifter*, SvJT 2007 s 709–721

Bernitz, Ulf, *Standardavtalsrätt*, Norstedts juridik, åttonde upplagan 2013

Christensen, Anna, *Hemrätt i hyreshuset*, Juristförlaget 1994

Edling, Thomas, *12 kap. Jordabalk "Hyreslagen" – en kommentar*, Karnov Group Sweden 2014

Hellner, Jan, Hager, Richard, H. Persson, Annina, *Speciell avtalsrätt II, kontraktsrätt*, första häftet, Norstedts Juridik 2015

Hellner, Jan, Hager, Richard, H. Persson, Annina, *Speciell avtalsrätt II, kontraktsrätt*, andra häftet, Norstedts Juridik 2011

Holmqvist, Leif och Thomsson, Rune, *Hyreslagen – En kommentar*, elfte upplagan, Norstedts juridik 2015

Järtelius, Gösta, *Hyra och bostad*, Hyresgästernas riksförbund, fjärde upplagan 1985

Nilsson Hjort, Bob och Ugglå, Ingrid, *Bostadsrättslagen – En kommentar*, femte upplagan, Norstedts juridik 2014

P Björkdahl, Erika, *Hyra av bostad och lokal*, Iustus Förlag 2013

Skorup, Ulf och Underskog, Tomas, *Hyreslagarna i lydelsen november 2013*, nionde upplagan, Karnov Group Sweden 2013

Victorin, Anders och Flodin, Jonny, *Bostadsrätt: med översikt över kooperativ hyresrätt*, tredje upplagan, Iustus 2011

Wängberg, Hans-åke, Munukka, Jori, Baheru, Haymanot (red), *Hyresgästs skadeståndsansvar*, Stockholm Centre for Commercial Law, Juridiska fakulteten, Jure förlag 2012

Avgöranden

Högsta domstolen

NJA 1909 s 301

NJA 1943 s 581

NJA 1975 s 657

NJA 1991 s 476

NJA 2010 s 416

NJA 2011 s 454

Hovrätterna

Svea hovrätt, dom 11 juni 1991, DT 50

Svea hovrätt, avd 16, dom 31 augusti 1998, DT 48 i mål nr T 216-98

ÖH 3023-05, Svea hovrätt 27 juni 2005

Svea hovrätt, avd 2, dom 29 november 2011, mål nr ÖH 9849-10

Svea Hovrätt, dom 4 oktober 2012, mål nr T 9796-11

Hovrätten över Skåne och Blekinge, dom 20 november 2013, mål nr T 194-13

ÖH 10425-14, Svea hovrätt 24 april 2015

ÖH 10294-14, Svea hovrätt 24 april 2015

Bostadsdomstolen

RBD 23:80

RBD 15:90

Tingsrätterna

Eskilstuna tingsrätt Fastighetsdomstolen, dom den 7 juni 1990, DF 80 i mål nr F 131/89

Eskilstuna tingsrätt, dom den 21 oktober 1997, mål nr FT 1115-97

Lunds tingsrätt, dom den 2 juni 1998, mål nr FT 1732-97

Ljungby tingsrätt, dom den 18 december, mål nr T 44-00

Falu tingsrätt, dom den 30 april 2008, mål nr FT 603-07

Göteborgs tingsrätt, dom den 23 september 2010, mål nr FT 7181-10

Solna tingsrätt, avd 2, dom den 31 oktober 2011, mål T 6104-10

Hyresnämnderna

Hyresnämnden i Stockholm, beslut den 30 augusti 2005, ärende nr 5838-05

Europadomstolen

Domstolens dom den 16 december 2008 i målet Khurshid Mustafa och Tarzibachi mot Sverige [ärende nr 23883/06]

Internetkällor

Eva Clasö, Dagens juridik, Måste acceptera att grannarna röker på balkongen – hyresgäster förlorar i hovrätten, publicerad 7 februari 2014 08:43, hämtad 27 augusti 2015
<http://www.dagensjuridik.se/2014/02/maste-acceptera-att-grannarna-roker-pa-balkongen>

Fastighetsägarna Sverige, PM om rökning i boendet, etiska nämnden Stockholm 12 september 2013, hämtad 5 oktober 2015
<http://www.fastighetsagarna.se/kunskapsbanken/etik/etiska-namnden/uttalanden/kartlaggning-om-rokning-i-boendet>