

Experten i Huset

NYHETSBRV FRÅN ADVOKATFIRMAN STEINMANN / Nummer 51 / Juli 2014



Välkommen till Experten i Huset nr 51

I **DETTA NUMMER** redogör redaktionen bland annat för lagändringen i hyreslagen innebärande stärkt besittningsskydd för bostadshyresgäster samt en ny utredning där det föreslås att hyreslägenheter ska kunna omvandlas till ägarlägenheter. Därtill går vi kortfattat igenom rättsläget avseende hyresnedsättning till följd av ohyra i form av vägglöss samt möjligheten att få till stånd en övergång från totalhyra till kallhyra i ett befintligt lägenhetsbestånd genom ändring av hyresvillkoren för bostadslägenheterna. Redaktionen redogör även för flera intressanta rättsfall avseende bland annat frågan om delgivning genom surrogatdelgivning skett på korrekt sätt och om hyresgästs skadeståndsansvar i anledning av vattenläcka.

VILL DU LÄSA TIDIGARE NUMMER AV EXPERTEN I HUSET så kan du besöka vår hemsida www.steinmann.se och logga in på Experten i Huset. Där hittar du alla våra nyhetsbrev samt rättsfall som vi tidigare publicerat.

Redaktörer:

Carl Westling, Sofie Sandberg, Anna Södergren, Katarina Trygg och Ida Jonsson

ADVOKATFIRMAN
STEINMANN

- när det gäller fastigheter -

Innehållsförteckning

UTREDNING M M

Betänkande av 2012 års ägarlägenhetsutredning, SOU 2014:33 sid 3

ARTIKLAR

Riksdagen har beslutat att anta regeringens förslag om lagändring
för stärkt besittningsskydd för bostadshyresgäster sid 5

Beräkning av hyresnedsättning vid ohyra i bostadslägenhet sid 7

Individuell energimätning för bostadshyresgäster sid 10

RÄTTSFALL

Hyresvärden ansågs inte ha visat att lokalhyresgäst blivit delgiven
uppsägning genom surrogatdelgivning sid 12

Vattenläcka i en hyresgästs lokal bedömdes inte vara orsakad av
vårdslöshet och lokalhyresgästen slipper skadeståndsskyldighet sid 14

Trots tidigare rättegång med efterföljande skiljeförfarande bedöms
preskriptionsavbrott inte ha inträtt sid 17

Högsta domstolen konstaterar att en förstahandshyresgäst som
haft tillstånd för andrahandsuthyrning är ansvarig för skada orsakad
av andrahandshyresgästen sid 19

KPI, referensränta m.m. sid 21

Utredning

Nytt lagförslag om att hyreslägenheter ska kunna omvandlas till ägarlägenheter

Sedan den 1 maj 2009 har det varit möjligt att bilda ägarlägenhetsfastigheter, i dagligt tal benämnt såsom ägarlägenheter. Regeringen beslutade den 24 maj 2012 att tillsätta en särskild utredning med uppdrag att föreslå de författningsändringar som behövs för att hyreslägenheter i flerbostadshus ska kunna ombildas till ägarlägenheter. Utredningen har den 4 juni 2014 lämnat sitt förslag, SOU 2014:33.

En ägarlägenhet ägs på samma sätt som ett småhus, d.v.s. med direkt äganderätt och utgör fast egendom. Med nuvarande reglering är möjligheten att bilda ägarlägenheter begränsad till nyproduktion och till ombildning av utrymmen som inte används som bostäder, dvs. lokaler, kontor och liknande. En ägarlägenhet kan inte bildas av ett utrymme som inom de senaste åtta åren har använts som bostad. I SOU 2014:33 föreslås att det införs en ny lag, lagen om omvandling av hyreslägenheter till ägarlägenhetsfastigheter, som reglerar förfarandet vid en omvandling. Förslaget omfattar endast hyreslägenheter således varken bostadsrätter eller kooperativa hyresrätter.

Enligt förslaget ska en omvandling av hyreslägenheter till ägarlägenheter kunna ske på fastighetsägarens initiativ och omfatta samtliga lägenheter i en byggnad inom en fastighet. Om det med hänsyn till villkoren för fastighetsbildningen är möjligt att dela upp en större byggnad så att olika delar av byggnaden tillhör skilda fastigheter ska det vara tillräckligt att lägenheterna i en viss byggnadsdel inom en fastighet omvandlas. På motsvarande sätt ska det vara möjligt att dela upp en större byggnad med hyreslägenheter ”på höjden” genom tredimensionell fastighetsbildning, förutsatt att samtliga lägenheter i den nybildade fastigheten samtidigt omvandlas till ägarlägenheter. Fastighetsägaren ska vara skyldig att informera hyresgästerna om att en omvandling är på gång. Informationen ska innehålla upplysningar om att hyresgästerna har rätt att köpa sina lägenheter och att de har rätt att bo kvar med samma besittningsskydd och rätt att överlåta hyresrätten. Hyresgästerna ska i samband med omvandlingen få ett skriftligt erbjudande om att före andra köpa ägarlägenheterna. Erbjudandet ska föregås av besiktning och värdering av byggnaden och lägenheterna. Fastighetsägaren ska tillsammans med ansökan om fastighetsbildning ge in en förteckning över de hyresgäster som har rätt att köpa lägenheterna och detta ska antecknas i fastighetsregistret. Hyresgästerna som kollektivt ska inte ha någon särskild, lagreglerad rätt att före andra gemensamt förvärva fastigheten för omvandling till ägarlägenheter.

De hyresgäster som inte köper sina lägenheter i samband med omvandlingen föreslås ha rätt att få ett erbjudande om köp, ett hembud, vid senare försäljning av lägenheten. Det avser att gälla den hyresgäst som hade hyresrätten till lägenheten när den omvandlades till ägarlägenhet. Även en make, sambo eller annan närstående till en sådan hyresgäst föreslås att under vissa förutsättningar ha rätt att köpa lägenheten om hyresgästen avstår, men det krävs då att hyresgästen samtycker till köpet.

Lagförslaget väcker vissa frågeställningar som delvis besvaras i utredningen. Ägarlägenheter kan öka möjligheten för ägaren att fritt förfoga över sin bostad vad gäller t.ex. att hyra ut den fritt. Förfoganderätten vad gäller den fria uthyrningen kan dock även utgöra en risk om ägarlägenheter köps upp i spekulationssyfte och hyrs ut av icke-professionella och oseriösa hyresvärdar till nackdel för hyresgästen som bor i lägenheten. En annan fråga gäller förvaltningen av hus med ägarlägenheter. En person som köper en bostad är sannolikt mån om att sköta bostaden och underhålla den. En farhåga som presenteras i utredningen är att ägarna av de enskilda lägenheterna kan sakna intresse av förvaltningen av husets gemensamma delar och eftersätta underhållet av dessa, särskilt i de fall lägenheten köps i spekulationssyfte. Det finns även en risk att den samfällighetsförening som bildas, saknar den erfarenhet som krävs för att sköta en fastighet.

Förutom de farhågor som presenteras i utredningen framhålls fördelar med en ny reglering såsom att det kan leda till ökad rörlighet på bostadsmarknaden genom fri uthyrningsrätt, bidra till att fler får möjlighet att äga sitt boende och att hyresvärdar genom försäljning kan få loss kapital för att renovera återstående hyresrättsbestånd.

Utredningen föreslår att de nya bestämmelserna träder i kraft den 1 januari 2016.

Vill du läsa mer >>

se betänkande av 2012 års ägarlägenhetsutredning SOU 2014:33

Artiklar

Riksdagen har beslutat att anta regeringens förslag om lagändring för stärkt besittningsskydd för bostadshyresgäster

Som *Experten i Huset* tidigare skrivit om (nr 49) har regeringen tidigare överlämnat en proposition med förslag på lagändring av bestämmelserna i 12 kap jordabalken om bostadshyresgästens besittningsskydd. Riksdagen har nu antagit regeringens proposition och lagändringarna träder i kraft den 1 juli 2014.

De aktuella lagändringarna införs i 12 kap 42 och 46 §§ jordabalken, vilka bestämmelser handlar om förverkande och tvist om förlängning av hyresavtal. Lagändringarna innebär i korthet följande.

Vid bedömningen av om ett hyresavtal är förverkat enligt 12 kap 42 § jordabalken ska, enligt den nuvarande utformningen av lagbestämmelsen, hyresavtalet inte anses förverkat om det som ligger hyresgästen till last är av ringa betydelse. I bestämmelsen införs nu ett tillägg som innebär att det vid denna bedömning särskilt ska beaktas om det som ligger hyresgästen till last har sin grund i att en närstående eller tidigare närstående har utsatt hyresgästen eller någon i hyresgästens hushåll för brott. Lagändringen har till syfte att personer som utsätts för våld i nära relation i sitt hem ska få större möjlighet att behålla sin hyreslägenhet.

I 12 kap 46 § jordabalken införs ett nytt andra stycke enligt följande lydelse.

”Om hyresvärden inte har meddelat hyresgästen att avtalet kan komma att sägas upp för det fall rättelse inte sker eller om hyresgästen har sin grund i att en närstående eller tidigare närstående har utsatt hyresgästen eller någon i hyresgästens hushåll för brott, ska detta vid skälighetsbedömningen enligt första stycket 2 beaktas som skäl för en förlängning av avtalet.”

Denna lagändring i 12 kap 46 § jordabalken innebär att även vid uppsägning av hyresavtalet till hyrestidens utgång på grund av hyresgästens åsidosättande av sina förpliktelser (punkten 2 i 12 kap 46 § jordabalken) blir det viktigt för en hyresvärd att först tillstålla hyresgästen en rättelseanmaning i vilken det tydligt framgår att hyresavtalet kan komma att sägas upp om rättelse inte sker.

Något lagkrav avseende att en rättelseanmaning måste ha skickats för att en hyresvärd ska kunna göra gällande punkten 2 i en förlängningstvist finns inte enligt lagändringen, men däremot framgår det nu uttryckligen av lagtexten att lagstiftarens uppfattning är att en hyresgäst bättre ska skyddas mot överraskande uppsägningar på grund av misskötsamhet. Det förstärkta skyddet ligger i att det vid skälighetsbedömningen av om hyresavtalet ska förlängas eller inte ska beaktas om hyresvärden har meddelat hyresgästen att hyresavtalet kan komma att sägas upp om rättelse inte sker.

Lagändringarna träder i kraft den 1 juli 2014 och tillämpas även ifråga om hyresavtal som har ingåtts före ikraftträdandet. Lagändringarna tillämpas dock inte i mål och ärenden som har påbörjats före ikraftträdandet.

Beräkning av hyresnedsättning vid ohyra i bostadslägenhet

Ohyra i bostadslägenheter har blivit ett vanligt förekommande problem. I hyreslagen finns tydliga bestämmelser om hur hyresvärd respektive hyresgäst ska agera vid konstaterad ohyra i en bostadslägenhet. Inte sällan aktualiseras frågor om hyresnedsättning till följd av konstaterad ohyra. I hyreslagen finns ingen bestämmelse som anger hur hyresnedsättning ska beräknas och det saknas också vägledande avgöranden i praxis. Följande artikel är avsedd att belysa rättsläget avseende hyresnedsättning till följd av ohyra i form av vägglöss.

I hyreslagen finns det ingen klar definition av vad som avses med ohyra. Enligt Holmqvists och Thomssons kommentar till hyreslagen anges dock att det till ohyra går att hänföra vägglöss, kackerlackor, myror, tvestjärtar, pälsänger och mjölbaggas. Undantaget från begreppet ohyra är djur som parasiterar på människor såsom loppor eller mal.

Framförallt vägglöss har kommit att öka drastiskt i Sverige under de senaste tio åren till följd av ett ändrat levnadssätt jämte vägglössens spridningsförmåga. Enligt statistik från Anticimex avseende åren 2006-2013, se tabell nedan, har sanering av vägglöss kommit att öka kraftigt och trenden förefaller vara oförändrad för 2014.

År	Sverige	Stockholm
2006	1084	317
2007	1790	621
2008	2272	887
2009	3621	1573
2010	6765	2820
2011	11753	4410
2012	17297	6321
2013	18877	7462

jan-14	1454	550
feb-14	1130	343
mar-14	1452	684
apr-14	1595	624
maj-14	1655	805

För en hyresgäst kan vägglöss komma att medföra stort obehag i form av fysiska besvär men även olägenhet i form av flertaliga saneringar och förstörd egendom.

Även för hyresvärden kan förekomsten av vägglöss vara problematiskt. Det är hyresvärden som har det yttersta ansvaret att utrota ohyra, oavsett vem som orsakat förekomsten, se 17 § 2 stycket hyreslagen. Hyreslagens bestämmelser om skada eller brist i lägenhet, 9-16 §§ gäller även vid förekomst av ohyra. För att bestämmelserna ska bli tillämpliga förutsätts att hyresgästen lider men av vägglössen, d.v.s. att vägglössen inkräktar på lägenhetens användbarhet samt att hyresgästen inte själv orsakat förekomsten.

Om vägglöss konstaterats i en bostadslägenhet och hyresgästen lider men till följd av det, kan hyresgästen begära hyresnedsättning. Hyresnedsättning kan begäras för den tid som hyresgästen lider men och hindret består, se 11 § 3 hyreslagen. Hyresnedsättning utgår dock inte för tid som löper innan hyresgästen har underrättat hyresvärden om bristen. Vad gäller förekomst av ohyra och den spridningsrisk som föreligger är hyresgästen enligt 24 § 3 stycket hyreslagen skyldig att genast underrätta hyresvärden om förekomst av ohyra.

Det finns ingen vedertagen metod för beräkning av hyresnedsättning vid ohyra i form av vägglöss. SABO, Sveriges Allmännyttiga bostadsföretag har tagit fram en modell för beräkning av hyresnedsättning. Modellen är klar och tydlig men svårtillämpbar vad avser hinder och men i nyttjanderätten som har sin grund i ohyra. Modellen tar sikte på hur hyresnedsättning kan beräknas när hyresgästen kvarsitter i lägenheten under den tid då lägenheten är i bristfälligt skick. Enligt beräkningsmodellen beräknas obrukbar yta såsom en grund för hyresnedsättning men vid ohyra kan den yta som är drabbad av ohyra fortfarande vara brukbar. Istället torde det bli aktuellt att göra en allmän skälighetsbedömning. I Hyresgästföreningens medlemstidning Hem & Hyra har 2011 publicerats nyckeltal för hyresnedsättning, vilken vid en tillämpning skulle komma att rendera hyresnedsättning med ca 15 % vid ohyra i form av vägglöss. Ofta krävs det flertaliga saneringar för att utrota vägglöss och jämte eventuell hyresnedsättning kan det leda till stora kostnader för en hyresvärd.

Det saknas vägledande avgöranden för beräkning av hyresnedsättning till följd av vägglöss i bostadslägenheter. I mål T 8327-01 belyses dock frågan om hyresnedsättning på grund av ohyra i form av pälsängar. Hyresgästen hade låtit deponera hyra för en längre tid, mot bakgrund av ohyra som enligt hyresgästen innebar men i nyttjanderätten. Domstolen tog ställning till om lägenheten varit behäftad med en brist i form av ohyra och/eller rester av bekämpningsmedel i sådan omfattning, att lägenhetens användbarhet hade inskränkts, samt huruvida hyresvärden vidtagit lämpliga åtgärder för att utrota ohyran. I den för målet aktuella lägenheten, hade det vidtagits saneringar vid tre olika tillfällen. I målet fann domstolen det inte visat, att det förekommit ohyra i den omfattning som hyresgästen påstått och som skulle ge rätt till hyresnedsättning. Domstolen fann vidare att hyresgästen fick tåla användningen av godkända bekämpningsmedel samt att hyresvärden vidtagit nödvändiga åtgärder för att utrota ohyran. Hyresgästen var sålunda inte berättigad till någon hyresnedsättning. Mot bakgrund av målet torde den omständighet att förekomst av ohyra konstaterats i en lägenhet, inte omedelbart generera en rätt till hyresnedsättning. Förekomsten av ohyra måste nå upp till en viss nivå och hyresgästen skall lida men av det för att nedsättning av hyra skall bli aktuellt.

I sammanhanget kan det ha betydelse vilken form av ohyra det rör sig om eftersom olika former av ohyra föranleder olika stora olägenheter.

Utan vägledande avgöranden är det svårt att uttala sig om någon exakt beräkning av hyresnedsättning. Vad som utgör skälig nedsättning av hyran ska avgöras genom en objektiv bedömning och anpassas efter bristens karaktär och omfattning. Omständigheterna i det enskilda fallet får således vara avgörande för om hyresnedsättning ska utgå och i så fall till vilket belopp och för hur lång tid. Med hänsyn till den stora spridningen av vägglöss, kraven på skyndsamt agerande från hyresvärd respektive hyresgäst samt de ökade kostnader som förekomsten kan föranleda, kan det för en hyresvärd vara fördelaktigt att utarbeta en policy för hanteringen vid förekomst av ohyra. Det kan vara viktigt för att hyresvärderna ska agera i tid för att förhindra fortsatt spridning samt för att inte riskera skadeståndsskyldighet men även för förmågan att leverera entydiga och klara besked till den berörde hyresgästen. En policy kan även vara viktigt för att informera hyresgäster om skyldigheten att anmäla eventuell förekomst av ohyra till hyresvärderna omedelbart.

Individuell energimätning för bostadshyresgäster

Riksdagen har beslutat att införa en lag om energimätning i byggnader. Lagen syftar till att energikostnader ska kunna fördelas efter faktisk energianvändning genom energimätning i enskilda lägenheter. Som en följd effekt av mätningen hoppas lagstiftaren på ökade incitament för den enskilde slutanvändaren att minska sin energianvändning. Den nya lagen har trätt i kraft den 30 april 2014.

Lagen om energimätning i byggnader ställer krav på att den som uppför en byggnad ska se till så att det finns möjlighet att mäta varje lägenhets el- och naturgasförbrukning. Detsamma gäller vid ombyggnad av befintlig byggnad. Beträffande värme, kyla och tappvatten så reglerar den nya lagen att, om det är kostnadseffektivt, så ska även denna typ av media vid uppförande av byggnad kunna mätas i varje lägenhet. Vid ombyggnation av befintlig byggnad har införts en ytterligare begränsning innebärande att det även ska vara tekniskt genomförbart att införa separat mätning.

Utöver vad som angetts ovan innehåller lagen om energimätning i byggnader dessutom ett krav på att den som äger en byggnad ska se till att installera system för individuell mätning och debitering av värme, kyla och tappvatten under förutsättning att detta är kostnadseffektivt och tekniskt genomförbart. Denna reglering tar således sikte på befintliga byggnader som inte genomgår ombyggnation.

Flertalet bostadshyresavtal på den svenska hyresmarknaden tillämpar idag så kallad totalhyra. Totalhyra, eller varmhyra, innebär att i hyrans fasta belopp ingår kostnaden för värme, varm- och kallvatten samt övriga nyttigheter, dvs utan att någon individuell energimätning görs. Totalhyran har haft en bred tillämpning trots att hyreslagen sedan 1985 medger att hyran även innehåller vissa rörliga ersättningar som är kopplade till förbrukning av värme, varmvatten, el och VA (19 § första stycket 3 hyreslagen). Hyreslagen ställer då krav på att kostnaden tas ut efter individuell mätning eller att den rörliga delen bestämts genom en förhandlingsöverenskommelse.

Lagstiftaren har funnit att det finns många fördelar med rörlig ersättning som är kopplad till varje lägenhets individuella förbrukning, varav energibesparing och miljöskäl är de främsta. Den individuella mätningen utgör ett incitament för varje enskild hyresgäst att hushålla med förbrukningen. I ljuset av energibesparings- och miljöskäl samt ovan redovisad lagstiftning framstår det som att tillämpningen av totalhyra för sedvanliga bostadshyresavtal kommer att successivt försvinna från den svenska bostadshyresmarknaden.

I ett ärende där Advokatfirman Steinmann företrätt hyresvärden prövade hyresnämnden och slutligen Svea hovrätt frågan om hyresvärdens möjlighet att ändra befintliga hyresvillkor genom att ersätta hyresvärdens skyldighet att förse bostadslägenheter med värme och varmvatten med skyldighet för hyresgästerna att teckna eget abonnemang för fjärrvärme och att övergå till individuell mätning för vattenförbrukning med individuell debitering efter förbrukning. Som kompensation för övergången till kallhyra och debitering för vattenförbrukning skulle hyresgästerna erhålla en lägre årshyra.

Ärendet avsåg befintliga radhus uppförda på 60-talet. I respektive radhus fanns sedan tidigare såväl mätare för fjärrvärmeförbrukning avseende värme och uppvärmning av varmvatten, som vattenmätare. Hyresvärden kunde således presentera flera års statistisk över lägenheternas energiförbrukning samt hyresvärdens kostnader för förbrukningen, vilket visade på att hyresgästerna med något undantag hade goda möjligheter att med de nya hyresvillkoren få en lägre hyra än den som betalades. Hyresgästernas invändning mot ändrade hyresvillkor var bl a att lagstiftaren inte avsett att individuell mätning skulle införas på fastigheter som inte redan vid övergången till de nya reglerna 1985 tillämpade individuell mätning och debitering, att radhusens klimatskal och därmed energiåtgång och kostnad därför differentierade, att hyresvärdens intresse av att underhålla radhusens klimatskal skulle minska. Mot detta gjorde hyresvärden gällande att radhusen hade en för byggåret normal energiåtgång med undantag för enstaka radhus där hyresgästens beteende påverkade radhusets energiåtgång. Såväl hyresnämnden som hovrätten fann att förarbetena till 19 § första stycket 3 hyreslagen inte gav stöd för den tolkning som hyresgästerna gjorde gällande, att hyresvärden visat att ändringen av hyresvillkoren inte medförde någon olägenhet för hyresgästerna och att samtliga de av hyresvärden begärda villkoren var skäliga, varför hyresvärdens talan bifölls.

Av intresse i ärendet är att initiala förhandlingar med hyresgästföreningen strandade efter att hyresgästföreningen intagit ståndpunkten att befintliga hyresgäster inte skulle företrädas på kollektiv då ändringen till enhetsmätning i redan ingångna avtal ansågs vara en alltför stor förändring för hyresgästerna att förhandlas kollektivt.

Rättsfall

Hyresvärden ansågs inte ha visat att lokalhyresgäst blivit delgiven genom surrogatdelgivning

En hyresgäst hyrde en butikslokal av en hyresvärd. Hyresvärden som ville få till stånd ändrade villkor för den fortsatta förhyrningen sade upp hyresgästen för villkorsändring. Tvist uppstod mellan parterna om huruvida uppsägningen delgivits hyresgästen i rätt tid och således om uppsägningens giltighet. Efter att hyresvärden sökt hyresgästen för delgivning utan resultat försökte hyresvärden delge hyresgästen genom surrogatdelgivning. Hovrätten konstaterade emellertid att hyresvärden inte visat att uppsägningen lagts i hyresgästens postlåda, vilket i vissa fall utgör ett krav för att uppsägning ska anses ha skett genom surrogatdelgivning. Hyresgästens hyresavtal ansågs ha förlängts på oförändrade villkor på grund av utebliven uppsägning och hyresgästen fick därmed kvarsitta i lokalen.

Enligt reglerna i 8 kap 8 § jordabalken ska en uppsägning delges den som söks för uppsägning. Har den som söks för delgivning sitt hemvist i Sverige och har försök gjorts att träffa den som söks utan resultat, får delgivningen skickas i rekommenderat brev till den söktes vanliga adress. Därutöver ska uppsägningen antingen a) lämnas i bostaden till vuxen hushållsmedlem, eller b) till någon som är anställd på kontoret om den som söks driver rörelse med fast kontor. Om varken a eller b kan genomföras ska ett exemplar av uppsägningen läggas i den söktes postlåda om sådan finns. När nämnda åtgärder har utförts är delgivningen fullbordad. Detta förfarandesätt kallas för surrogatdelgivning.

I aktuellt fall hade hyresvärden anlitat en delgivningsman för att delge hyresgästen uppsägningen för villkorsändring. Delgivningsmannen uppgav att han sökt hyresgästen i dennes hemvist utan resultat och att det inte fanns någon annan i bostaden som han kunde lämna uppsägningen till. Vidare hade delgivningsmannen bankat på dörren till aktuell lokal utan att någon öppnade. Delgivningsmannen kunde dock inte säga med hundra procents säkerhet att han lämnade uppsägningshandlingen i lokalens eller lägenhetens brevinkast. I målet var det ostridigt var hyresgästen hade sitt hemvist och att ett exemplar av uppsägningen sänts i rekommenderat brev till hyresgästens vanliga adress.

Hovrätten anförde att vad som menas med ”den söktes postlåda” i detta sammanhang inte hade besvarats i doktrin eller praxis. En av förutsättningarna för att surrogatdelgivning ska få ske är att den som söks inte träffas i sitt hemvist, d.v.s. den plats där vederbörande bor stadigvarande i de fall det rör sig om en enskild person.

Hovrätten menade därefter att det därför framstod som naturligt att uttrycket ”den söktes postlåda” innebar postlådan till hemvistet. För att delgivning skulle anses ha skett i förevarande fall krävdes således att uppsägningen lagts i postlådan till hyresgästens bostad.

Hyresgästen hade bestritt att uppsägningen lagts i postlådan till hyresgästens bostad. Eftersom så var fallet och då delgivningsmannen inte kunde minnas om uppsägningen lagts i postlådan till bostaden eller till lokalen ansåg hovrätten att hyresvärden inte visat att uppsägningen lagts i postlådan till hyresgästens bostad. Uppsägning hade följaktligen inte skett i den ordning som föreskrivs i 8 kap 8 § jordabalken varför fastighetsägarens talan om avhysning från lokalen ogillades.

Av rättsfallet kan dras slutsatsen att det vid surrogatdelgivning och i de fall då uppsägningshandlingen ska läggas i den söktes postlåda är viktigt att hyresvärden säkrar bevisning på så sätt att det kan styrkas att uppsägningen lagts i brevlådan. Anlitas en delgivningsman är det av stor vikt att delgivningsmannen kan erinra sig om händelsen och vad som gjorts. I annat fall riskerar hyresvärden att uppsägningen bedöms som ogiltig.

Vill du läsa mer >>

se Hovrätten för Västra Sveriges dom, daterad 2014-05-23, i mål T 3028-12

Vattenläcka i en hyresgästs lokal bedömdes inte vara orsakad av vårdslöshet och lokalhyresgästen slipper skadeståndsskyldighet

Efter att en fastighetsägares försäkringsbolag betalat ut ersättning på grund av skador med anledning av en vattenläcka i en lokal ansökte försäkringsbolaget om stämning mot lokalhyresgästen. I första hand gjorde försäkringsbolaget gällande att lokalhyresgästen i dennes egenskap av hyresgäst var skadeståndsskyldig enligt 12 kap 24 § jordabalken och i andra hand att det förelåg skadeståndsskyldighet för lokalhyresgästen enligt allmänna utomobligatoriska skadeståndsrättsliga principer. Tingsrätten, som konstaterar att jordabalkens bestämmelser inte är tillämpliga, ogillar skadeståndskravet i dess helhet eftersom försäkringsbolaget inte lyckats visa att lokalhyresgästen har orsakat skadorna genom vårdslöshet.

En vattenläcka i en lokal medförde skador i fastigheten. Fastighetsägarens försäkringsbolag utbetalade ersättning till fastighetsägaren för de kostnader som uppstått med anledning av vattenskadorna. Försäkringsbolaget väckte därefter talan mot lokalhyresgästen och gjorde gällande att vattenläckan berott på att någon i lokalen hade lämnat en vattenkran på samt att vattnet inte hade kunnat rinna undan tillräckligt snabbt eftersom avrinningsröret inte rensats. Detta i kombination med att lokalhyresgästen lämnat lokalen efter arbetsdagens slut utan att kontrollera att vattenkranen var avstängd innebar enligt försäkringsbolaget att lokalhyresgästen genom vårdslöshet orsakat skadan. I första hand gjorde försäkringsbolaget gällande att lokalhyresgästen i egenskap av hyresgäst var skadeståndsskyldig enligt bestämmelsen i 12 kap 24 § jordabalken och i andra hand att det förelåg skadeståndsskyldighet enligt allmänna skadeståndsrättsliga principer i skadeståndslagen.

Lokalhyresgästen bestred att denne agerat vårdslöst och att skadan orsakats på det sätt som försäkringsbolaget gjorde gällande. Därtill invände lokalhyresgästen att det inte kunde föreligga någon skadeståndsskyldighet enligt jordabalkens bestämmelser eftersom det saknades en avtalsrelation mellan hyresgästen och försäkringsbolaget.

Vid tingsrätten hördes anställda hos lokalhyresgästen samt en fastighetsförvaltare som vittnen. Vid förhören framkom i korthet att när vattenläckan upptäcktes så hade vattenkranen i lokalhyresgästens ena toalettutrymme varit påslagen, att det var vatten på golvet i toalettutrymmet samt att det var stopp i avrinningsröret från handfatet. Toalettutrymmet användes mestadels av besökare hos lokalhyresgästen och personalen använde en annan toalett. Ingen av personalen hade hört något vattenflöde eller uppmärksammat någon vattenansamling innan de gick hem för dagen.

Tingsrätten började med att pröva vilken lagreglering som var tillämplig i målet. Härvid konstaterade tingsrätten att hyresavtalet var tecknat med ett visst aktiebolag som hyresvärd. I försäkringsbrevet var dock ett kommanditbolag angivet som försäkringstagare. Försäkringsbolaget hade utgett ersättning till kommanditbolaget, som var det bolag som hade stått för åtgärdandet av skadorna och därmed haft kostnaderna. Eftersom kommanditbolaget inte var hyresvärd och inte heller hade påståtts trätt i hyresvärdens ställe kunde försäkringsbolagets krav inte grunda sig på hyresförhållandet med aktiebolaget och detta även om aktiebolaget i och för sig omfattades av fastighetsförsäkringen. Tingsrätten fann således att jordabalkens bestämmelser inte var tillämpliga i målet och att skadeståndsskyldigheten i stället skulle prövas enligt skadeståndslagen.

Vad gällde orsaken till skadan så gjorde tingsrätten, som hållit syn i lokalen, följande bedömning. Flera vittnen hade noterat vatten, eller i vart fall fukt, på toalettutrymmets golv i samband med att vattenläckan upptäcktes. Om kranen var på med lågt tryck hördes inte något vattenflöde, vilket däremot var fallet om kranen var i det närmaste fullt öppen. Att personen inte hört något vattenflöde uteslöt således inte, enligt tingsrätten, att kranen varit öppen på det sätt som försäkringsbolaget påstått. Genom fastighetsskötarens vittnesmål framgick att det funnits en smutsklump i avrinningsröret, vilket medfört att vattnet inte kunde rinna undan i normal takt. Efter att röret bytts ut hade det inte fortsatt läcka vatten, vilket torde ha varit fallet om översvämningen berott på ett trasigt rör i golvet (lokalhyresgästen hade gjort gällande ett trasigt rör i golvet som alternativ skadeorsak). Sammantaget var omständigheterna sådana att tingsrätten bedömde att skadan orsakats genom att vattenkranen stått öppen.

Tingsrätten gick därefter över till att pröva frågan om lokalhyresgästen, eller någon som denne svarar för, genom vårdslöshet orsakat skadan. Härvid konstaterade tingsrätten att toalettutrymmet i princip uteslutande användes av lokalhyresgästens kunder och att det visserligen kunde betraktas som oaktsamt av en kund att lämna kranen på. Enligt tingsrätten kunde lokalhyresgästen dock inte anses ansvarigt för en tillfällig besökares agerande i detta avseende. Vad gällde stoppet i röret så konstaterade tingsrätten att personalen vid sina förhör uppgett att de inte fått någon indikation på att röret var tilltäppt och att det var oklart i vilken omfattning röret var igensatt. Vidare måste det, enligt tingsrätten, anses tämligen osannolikt att någon lämnar en kran öppen. Om så ändå har skett och det därefter visar sig att röret inte var tillfredsställande rengjort och att skada därför uppkommer så kunde inte dessa omständigheter enligt tingsrätten utgöra skadestandsgrundande vårdslöshet.

Slutligen prövade tingsrätten frågan om personalen kunde anses vara vållande till skadan genom att lämna lokalen för dagen utan att kontrollera att vattenkranarna var avstängda. I denna del konstaterade tingsrätten att det i och för sig hade varit en enkel åtgärd för personalen att göra, men då det framkommit i målet att det saknats anledning att befara problem med kranarna och då det inte fanns någon ordningsregel som angav att kranarna skulle kontrolleras före hemgång så kunde personalens underlåtenhet inte anses utgöra vårdslöshet.

Sammantaget ansågs lokalhyresgästen, eller någon som denne svarar för, inte ha orsakat skadan genom vårdslöshet. Kravet från fastighetsägarens försäkringsbolag ogillades därför i sin helhet. Domen har inte överklagats.

En egen reflektion är om utgången i målet skulle ha blivit annorlunda om 12 kap 24 § jordabalken hade ansetts vara tillämplig. Även enligt denna bestämmelse krävs vårdslöshet för att en hyresgäst ska bli skadeståndsskyldig. Av bestämmelsen framgår dock att hyresgästen har ett ansvar för skada som uppkommer genom vårdslöshet av någon som hör till hyresgästens hushåll, gästar honom eller av annan som han inrymt i lägenheten eller som utför arbete för hans räkning. Hyresgästens utsträckta ansvar för annan persons vårdslöshet är en skillnad i förhållande till de allmänna skadeståndsrättsliga bestämmelserna som inte är utformade på det sättet. Det är dock oklart om denna skillnad skulle ha inneburit en annorlunda utgång av tingsrättens bedömning i aktuellt fall.

Avslutningsvis kan det vara värt att notera att det enligt 12 kap 24 § femte stycket jordabalken finns en möjlighet för parterna att i hyresavtalet komma överens om att en lokalhyresgäst i förhållande till hyresvärden ska ha ett så kallat strikt ansvar för skador orsakade av tredje man. Det är dock viktigt att komma ihåg att denna avtalsfrihet endast gäller för lokalupplåtelser och således inte för bostadshyresavtal. Det bör vara relativt vanligt förekommande i branschen att en lokalhyresgästs skadeståndsansvar utökas genom bestämmelse i hyresavtalet.

Vill du läsa mer >>

se Stockholms tingsrätts dom, meddelad 2014-03-06 i mål T 13871-12

Trots tidigare rättegång med efterföljande skiljeförfarande bedöms preskriptionsavbrott inte ha inträtt

Högsta domstolen har nyligen prövat frågan om en hyresgästs skadeståndsanspråk i en lokaltvist var preskriberat. Hyresgästens hade väckt talan i tingsrätten inom preskriptionsfristen om två år, men talan i tingsrätten avvisades på grund av att hyresavtalet innehöll en skiljeklausul. Hyresgästen påkallade då skiljeförfarande enligt skiljeklausulen, men skiljeförfarandet kom senare att återkallas av hyresgästen eftersom motparten inte medverkade. När hyresgästen därefter väckte talan i tingsrätt igen hade tvåårsfristen passerats och Högsta domstolen har i dom konstaterat att preskriptionsavbrott inte har skett. Hyresgästens krav bedömdes därför vara preskriberat.

En hyresgäst hyrde en lokal för restaurangverksamhet av en hyresvärd. Hyresvärden sade upp hyresavtalet till upphörande på grund av ombyggnad, varefter hyresgästen hänsköt uppsägningen till hyresnämnden och utlöste sitt indirekta besittningsskydd. Efter hyresgästens avflyttning väckte hyresgästen talan vid tingsrätten och yrkade ersättning från hyresvärden på grund av sitt indirekta besittningsskydd. Med anledning av att det i hyresavtalet fanns en skiljeklausul avvisade tingsrätten talan. Hyresgästen påkallade drygt två månader senare skiljeförfarande i enlighet med hyresavtalets skiljeklausul. Hyresvärden ställde dock inte sin del av den av skiljenämnden beslutade säkerheten för ersättning till skiljemännen, vilket resulterade att hyresgästen begärde att skiljeförfarandet skulle avslutas och skiljenämnden skrev av tvisten genom dom. Hyresgästen väckte därefter återigen talan i tingsrätten mot hyresvärden. Vid denna tidpunkt hade drygt två år och fem månader förflutit sedan hyresgästen avflyttat från lokalen. Hyresgästen gjorde gällande att preskription inte förelåg mot bakgrund av att preskriptionsavbrott skett genom att talan tidigare väckts vid tingsrätten samt påkallandet av skiljeförfarande.

Hyresvärden invände att hyresgästens talan var preskriberad enligt 12 kap 61 § jordabalken. Enligt denna bestämmelse ska den som vill framställa fordringsanspråk på grund av hyresförhållande väcka talan inom två år från det att hyresgästen lämnat lägenheten. Väcks inte talan inom föreskriven tid är rätten till talan förlorad.

Vad Högsta domstolen hade att bedöma i det aktuella målet var således frågan om hyresgästen till följd av preskriptionsregleringen i 12 kap 61 § jordabalken förlorat sin rätt att göra krav gällande mot hyresvärden. Högsta domstolen redogjorde härvid för att bestämmelsen utgör en s.k. stark specialpreskription vilken har till syfte att tvistiga mellanhavanden så snart möjligt ska bli uppklarade.

Högsta domstolen började med att pröva betydelsen av skiljeförfarandet.

Härvid konstaterade Högsta domstolen att hyresgästen inlett skiljeförfarandet inom tvåårsfristen samt att den omständigheten att hyresgästen inte fullföljde skiljeförfarandet på grund av att hyresvärden inte ställde säkerhet för skiljemännens kostnader måste anses försvarlig. Hyresgästen hade därför enligt reglerna i skiljeförfarandelagen möjlighet att återigen väcka talan vid tingsrätt. Sådan talan ska dock väckas inom 30 dagar från det att en skiljedom meddelats, vilket hyresgästen i aktuellt fall inte gjort. Detta innebar enligt Högsta domstolen att det inledda skiljeförfarandet i sig inte kunde medföra att talan i målet hade väckts inom preskriptionstiden.

Högsta domstolen gick därefter över till att bedöma betydelsen av den första tingsrättsrättegången. Härvid konstaterade Högsta domstolen att när denna talan avvisades av tingsrätten återstod ca nio månader av tvåårsfristen. Enligt praxis anses huvudregeln vara att om en talan, som i och för sig ha väckts inom preskriptionsfristen, avvisas (och alltså inte prövas i sak) så är alltså den ursprungliga preskriptionsfristen tillämplig. Med andra ord innebär det att den preskriptionsbrytande verkan av att talan väckts förfaller.

I det aktuella fallet där ett rättsligt förfarande inletts men utan att prövning i sak skett och förfarandet avslutats vid en tidpunkt då hyresgästen haft tillräcklig tid på sig att inleda ett nytt förfarande innan preskriptionstiden enligt en s.k. stark preskriptionsbestämmelse har löpt ut innebar omständigheterna sammantaget enligt Högsta domstolen att hyresgästen inte hade något behov av undantag från huvudregeln om att den ursprungliga preskriptionstiden gäller. Eftersom talan inte väckts inom den i 12 kap 61 § jordabalken föreskrivna tvåårsfristen och då preskriptionsverkan inte på annat sätt avvärjts kom Högsta domstolen fram till att hyresgästens krav var preskriberat.

Högsta domstolens dom visar att preskriptionsfrågor kan vara mycket mer komplicerade än vad de verkar vid en första anblick. En borgenär som har ett krav bör därför noggrant bevaka gällande preskriptionsfrist samt aktivt vidta åtgärder för att minimera risken för en rättsförlust.

Vill du läsa mer >>

se Högsta domstolens dom, daterad 2014-04-03, i mål T 2386-12

Högsta domstolen konstaterar att en förstahandshyresgäst som haft tillstånd för andrahandsuthyrning är ansvarig för skada orsakad av andrahandshyresgästen

Experten i Huset har i tidigare nummer (nr 46 och 47) följt utvecklingen av ett mål som handlar om en förstahandshyresgäst kunde anses skadeståndsskyldig för skada som orsakats av en andrahandshyresgäst och som uppkommit under tid som lokalen varit uthyrd i andra hand med hyresvärdens tillstånd. Efter att Högsta domstolen meddelat prövningstillstånd beträffande frågan om en hyresgäst vid andrahandsupplåtelse är skadeståndsansvarig enligt bestämmelserna i 12 kapitlet 24 § fjärde stycket jordabalken även då en upplåtelse har skett med hyresvärdens samtycke har Högsta domstolen nu kommit med sitt avgörande. Högsta domstolen konstaterar att, om något annat inte har överenskommit med hyresvärderna, så är förstahandshyresgästen ansvarig för skada som uppkommer i lokalen genom andrahandshyresgästens vållande.

I det aktuella fallet hade en omfattande vattenskada i en lokal inträffat under tid som lokalen med hyresvärdens tillstånd varit uthyrd i andra hand. Hyresvärderna stämde förstahandshyresgästen på sammanlagt ca två miljoner kronor i skadestånd och gjorde gällande att förstahandshyresgästen svarade för andrahandshyresgästens försumlighet som orsakat vattenskadan. Förstahandshyresgästen bestred skadeståndsskyldighet och anförde att denne i egenskap av förstahandshyresgäst inte kunde anses svara för skada som orsakats av en andrahandshyresgäst.

Enligt 12 kap 24 § första stycket jordabalken ska en hyresgäst ersätta all skada som uppkommer genom hans vållande eller genom vårdslöshet eller försumelse av någon som tillhör hans hushåll, gästar honom eller av annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning. Av bestämmelsens fjärde stycke framgår att om hyresgästen utan behövtillstånd har upplåtit rätt att nyttja lägenheten åt annan så är hyresgästen ansvarig för skada som den som nyttjar lägenheten ska ersätta enligt första stycket. Frågan för Högsta domstolen att pröva var om det av 12 kap 24 § jordabalken fjärde stycket jordabalken följer att en hyresgäst vid medgiven andrahandsuthyrning inte ansvarar för andrahandshyresgästens skada.

Högsta domstolen går tillbaka till förarbetena till den aktuella regleringen i jordabalken kring dels andrahandsuthyrning, dels skadeståndsskyldighet för en hyresgäst och konstaterar att rättsförhållandet mellan hyresvärd och förstahandshyresgäst inte påverkas genom att andrahandsupplåtelse sker utan att förstahandshyresgästen alltjämt står kvar som ansvarig för avtalets ekonomiska förpliktelser såvida inte hyresvärderna befriat förstahandshyresgästen från det.

Detta förhållande talar enligt Högsta domstolen med styrka för att avsikten med regleringen i 12 kap 24 § fjärde stycket jordabalken är att förstahandshyresgästen i förhållande till hyresvärden har det fulla ansvaret även om andrahandsuthyrningen sker med hyresvärdens tillstånd. Ett tillstånd från hyresvärden angående andrahandsuthyrning innebär således inte mer än att uthyrningen inte utgör ett avtalsbrott. I övrigt påverkas inte förstahandshyresgästens förpliktelser.

Sammanfattningsvis gäller således att om något annat inte har överenskommit med hyresvärden, så svarar en förstahandshyresgäst för skada som uppkommer genom andrahandshyresgästens vållande och detta oavsett om andrahandsuthyrningen medgetts av hyresvärden eller inte.

Vill du läsa mer >>

se Högsta domstolens dom, meddelad 2014-06-17 i mål T 2031-13

KPI, referensränta m m

Referensränta (källa: Riksbanken)

1 jan 2014 -	1,0 %
1 juli 2013 - 31 dec 2013	1,0 %
1 jan 2013 - 30 juni 2013	1,0 %
1 juli 2012 - 31 dec 2012	1,5 %
1 jan 2012 - 30 juni 2012	2,0 %
1 juli 2011 - 31 dec 2011	2,0 %
1 jan 2011 - 30 juni 2011	1,5 %
1 juli 2010 - 31 dec 2010	0,5 %
1 jan 2010 - 30 juni 2010	0,5 %
1 juli 2009 - 31 dec 2009	0,5 %
1 jan 2009 - 30 juni 2009	2,0 %
1 juli 2008 - 31 dec 2008	4,5 %

Prisbasbelopp (källa: SCB)

2014.....	44 400 kr
2013.....	44 500 kr
2012.....	44 000 kr

Konsumentprisindex (källa: SCB)

Index, basår 1980	KPI
Maj 2014	314,05
April 2014.....	313,89
Mars 2014.....	312,68
Februari 2014.....	312,70
Januari 2014.....	311,39
December 2013.....	315,04
November 2013	314,20
Oktober 2013	314,40
September 2013	315,05
Augusti 2013.....	313,84
Juli 2013	313,55
Juni 2013	313,99
Maj 2013	314,54
April 2013.....	314,03
Mars 2013.....	314,65
Februari 2013.....	313,39

Vi på Advokatfirman Steinmann är

Advokat Harry Steinmann
Advokat Agneta Gothenby
Advokat Niklas Lidquist
Advokat Maria Liljeblad
Advokat Carl Westling
Advokat Anders Hildebrand
Biträdande jurist Camilla Kjellén Ekdahl
Biträdande jurist Sofie Sandberg
Biträdande jurist Anna Södergren
Biträdande jurist Katarina Trygg
Biträdande jurist Ida Jonsson
Ekonomi Katarina Heijbel
Ekonomi Paula Toth
Sekreterare Anna Wennergren
Receptionist och kursadministratör Gabriella Szepesi



Ansvarig utgivare: Harry Steinmann. Redaktion: Carl Westling, Sofie Sandberg, Anna Södergren, Katarina Trygg och Ida Jonsson
Redaktionen tar emot frågor och synpunkter kring *Experten i Huset* samt adressändringar, prenumerationsuppgifter m m.
E-post: sofie.sandberg@steinmann.se, katarina.trygg@steinmann.se och anna.sodergren@steinmann.se
© Advokatfirman Steinmann AB, 2014.

ADVOKATFIRMAN
STEINMANN

Box 5220, 102 45 Stockholm, Besöksadress: Linnégatan 7
Tel 08-663 97 96, Fax 08-663 97 99
www.steinmann.se, info@steinmann.se