



Bostadshyresgästens ändringar i lägenheten – ett brott mot vårdplikten?

I denna artikel redogörs för huvuddragen i bedömningen av vilka åtgärder en bostadshyresgäst får utföra i den förhyrda lägenheten utan hyresvärdens godkännande samt vilka åtgärder en hyresvärd kan vidta när hyresgästen utan dennes tillstånd går utöver denna gräns.

Enligt 24 § 1 st hyreslagen (HL) ska en hyresgäst under hyrestiden väl vårda lägenheten med vad därtill hör och ska således vid användandet av lägenheten visa den aktsamhet som skäligen kan fordras av en skötsam person. Hyresgästens vårdplikt gäller inte enbart lägenheten utan även vad som hör till den, t.ex. vind, källare, tvättstuga.

Vårdplikten innebär förenklat att hyresgästen vid sin användning av lägenheten har en skyldighet att handla så att inte större slitage än vad som kan bedömas vanligt förekommande kopplat till boendet uppkommer samt undvika risker för skador. Vårdplikten innebär även att hyresgästen inte får ändra lägenheten utan hyresvärdens godkännande om ändringarna går utöver hyresgästens reparationsrätt (24 a § HL). Reparationsrätten ger hyresgästen rätt att på egen bekostnad och utan samtycke från hyresvärden utföra målning, tapetsering och därmed jämförliga åtgärder i lägenheten. Reparationsrätten ger inte hyresgästen någon rätt att utföra ingrepp i lägenheten eller dess inredning utan syftar till enklare trivselhöjande åtgärder. Åtgärder som omfattas av hyresgästens reparationsrätt behöver inte återställas. Har däremot lägenhetens bruksvärde minskat genom hyresgästens åtgärder har hyresvärden rätt till ersättning för skada.

Om hyresgästen vidtagit ändringsarbeten i lägenheten utan hyresvärdens godkännande behöver det nödvändigtvis inte innebära att

något gått sönder eller förstörts. För det fall hyresgästen inte vid avflyttning återställer lägenheten till det tidigare skicket har dock hyresvärden rätt till skäligt skadestånd från hyresgästen avseende återställandet.

Agerandet att vidta ändringsarbeten utan godkännande från hyresvärden utgör grund för uppsägning av hyresavtalet. Uppsägning kan ske på grund av förverkande såväl till omedelbart upphörande som till hyrestidens utgång (42 § p. 6 HL samt 46 § p. 1 HL) eller med iakttagande av avtalets uppsägningstid på grund av att hyresgästen åsidosatt sina förpliktelser (46 § p. 2 HL), s.k. förlängningstvist.

Innan en uppsägning företas måste hyresvärden tillstålla hyresgästen en rättelseanmaning för det fall förverkande ska kunna åberopas. En rättelseanmaning måste vara klar och tydlig för att inte riskera att förlora sin rättsliga verkan. Sker rättelse innan hyresvärden har sagt upp hyresavtalet på grund av förverkande kan hyresgästen inte skiljas från lägenheten. Har en rättelseanmaning inte tillställts hyresgästen innan en uppsägning kan detta komma att vara till nackdel för hyresvärden i en förlängningstvist vid åberopande av att hyresgästen åsidosatt sina förpliktelser.

Nedan följer några avgöranden från Svea hovrätt, som överprövar beslut från landets hyresnämnder, vad gäller förlängningstvister rörande åtgärder i strid med vårdplikten. Avgörandena ger exempel på vilka åtgärder som kräver hyresvärdens godkännande samt betydelsen av om en rättelseanmaning tillställts hyresgästen eller inte samt anmaningens innehåll.

I ett avgörande hade hyresgästen uppfört väggar i lägenheten i syfte att tillskapa fler rum

och lägenhetens planlösning ändrades därmed. Hyresgästen hade inte hyresvärdens godkännande. Hovrätten konstaterade att åtgärderna hade krävt hyresvärdens godkännande och att hyresgästen därmed brustit i sin skyldighet att väl vårda lägenheten. Då hyresvärden inte tillställt hyresgästen någon rättelseanmaning och då hyresgästen kort efter uppsägningen återställt lägenheten utan att några skador uppstått fann dock hovrätten att det vore oskäligt att låta hyresavtalet upphöra (mål nr ÖH 3872-17).

I ett annat avgörande hade hyresgästen bl.a. lagt in klinkers på golvet och bytt golvbrunn i lägenhetens badrum utan hyresvärdens godkännande. Hovrätten fann att golvarbetena som hyresgästen utfört klart gick utöver vad en hyresgäst har rätt att göra utan hyresvärdens godkännande. Genom dessa åtgärder hade hyresgästen åsidosatt sina förpliktelser att hyresavtalet inte förlängdes (mål nr ÖH 4824-16). Av beslutet framgår inte om hyresvärden skickat en rättelseanmaning till hyresgästen.

En hyresgäst som hade rivit ut ursprungligt kakel, bilat upp golvet, bytt golvbrunn och lagt nytt tätskikt på väggar och golv i badrummet, ersatt befintlig badrumsinredning med ny samt rivit ut den fasta köksinredningen hade enligt hovrätten åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att hyresavtalet skäligen inte bör förlängas då åtgärderna krävt hyresvärdens godkännande. Hovrätten konstaterade även att dessa åtgärder var av det slag att de kan vara förenade med risker att skada huset och orsaka olägenheter för andra hyresgäster. I det aktuella fallet hade även en vattenläcka uppstått. Då hyresvärden inte tillställt hyresgästen någon rättelseanmaning kunde hyresrätten inte anses vara förverkad, dvs. den strängaste påföljden kunde inte göras gällande (mål nr ÖH 1294-16).

Utan hyresvärdens samtycke hade hyresgästen tagit upp en fönsterliknande öppning om 2 x 1 meter i väggen mellan köket och vardagsrummet. Hovrätten fann att åtgärden skulle ha krävt hyresvärdens tillstånd och att hyresgästen härigenom brustit i sin skyldighet att vårda lägenheten väl. Hovrätten fann dock inte att hyresrätten var förverkad på grund av hyresgästens åtgärd då den rättelseanmaning som tillställts hyresgästen inte var utformad på ett sätt att det tillräckligt tydligt framgick att hyresgästen riskerar att hyresavtalet sägs upp om rättelse inte vidtas genom att återställa väggen. Trots att rättelseanmaningen inte kunde tillerkännas rättslig verkan fann hovrätten att hyresgästen ändå åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att avtalet skäligen inte skulle förlängas då hyresgästen trots hyresvärdens uppsägning och ansökan till

hyresnämnden inte vidtagit rättelse (mål nr ÖH 10986-13).

Sammanfattningsvis visar avgöranden att hyresvärdens intresse av att förhindra åtgärder som kan skada huset, minska lägenhetens värde eller förorsaka olägenheter för andra hyresgäster väger tyngre än hyresgästens intresse av att sätta sin egna prägel på lägenheten. Går hyresgästen över gränsen för vad som är tillåtligt riskerar denne att hyresavtalet sägs upp till upphörande samt att få betala skadestånd till hyresvärden. Viktigt för en hyresvärd är att inte vara passiv utan agera om denne får vetskap om att otillåtna ändringar utförts genom att i första hand skicka en tydlig rättelseanmaning.

Elin Törnblad

Biträdande jurist

elin.tornblad@steinmann.se

08-663 97 96

