Lägenhetens skick

Hyresrätt - Hyresavtal - Lägenhetens skick - Hyra - Hyresgästens skyldigheter - Överlåtelse av hyresrätt - Hyresrättens förverkande - Ordlista hyresrätt

---

Fullt brukbar

Tillträdesdag

Lägenheten ska, på tillträdesdagen, vara fullt brukbar för det avsedda ändamålet. För en bostad gäller det att bostadslägenheten ska gå att bo i. För en lokal så spelar det roll vad lokalen ska användas till. Hyrs en lokal ut för att någon sak bedriva kaféverksamhet ska lokalen vara fullt brukbar för detta. I JB 12:9 står dessa krav, och där står det också att dessa krav går att avvika från om det är fråga om lokal.

Fullt brukbart är en standard som omfattar lägenheten i sig. Men även gemensamma utrymmen, som trapphus, källare, tvättstuga och dylikt. I denna standard bedöms bland annat följande (ej uttömmande lista):

- Ytskikt som tapet och målade ytor
- Golv
- Luftkvalitet
- Temperatur
- Ledningar
- Ljud och störande grannar
- Fri från ohyra
- Portlås, belysning

Avvikelser från dessa och andra brister ska inte vara endast tillfälliga och till men för hyresgäst.

Eftersom lagen är tvingande finns det inte någon undersökningsplikt för hyresgäst, man ska kunna räkna med att bostadslägenheten har en viss standard.

Under hyrestiden

Enligt JB 12:15, ska hyresvärden se till att lägenheten är i det skick som avtalades vid hyresavtalets start (JB 12:9). Det betyder att om något går sönder eller om det uppstår problem som påverkar användningen av lägenheten, är det hyresvärdens ansvar att åtgärda dessa. Detta innefattar även gemensamma utrymmen om inte annat avtalats. Huvudsyftet är att hålla lägenheten i samma standard som när hyresgästen flyttade in. Om något inträffar så att lägenheten faller under denna standard pratar man om att det är en brist i lägenheten.

Underhåll

Hyresvärdens ansvar inkluderar att fixa allt från stora problem som vattenskador till mindre saker som en trasig tvättmaskin. Även normalt slitage som kommer med tiden ska åtgärdas. Särskilt för bostäder, ska hyresvärden regelbundet genomföra underhåll som målning eller tapetsering för att

hålla standarden uppe, JB 12:15 2 st.

Lokal

När det gäller lokalhyra, finns det stor frihet för parterna att avtala om vilket skick lokalen ska vara i när hyresavtalet börjar. Detta är enligt Jordabalken (JB) 12 kap. 9 § andra stycket 1 punkten. I dessa avtal kan det bestämmas att lokalen kan ha vilken standard som helst. Det kan också avtalas att hyresgästen är ansvarig för att uppgradera eller anpassa lokalen för sin verksamhet, och till och med ta hand om det löpande underhållet.

Det är inte alltid klart om hyresvärdens avstående från underhållsansvaret automatiskt betyder att hyresgästen tar över detta ansvar. Det finns ingen fast regel för detta, och varje situation måste tolkas för sig. Till exempel, kan en lägre hyra tyda på att hyresgästen har ett underhållsansvar. Om hyran är fast kan det ibland innebära att hyresgästen inte behöver ta hand om underhållet om inget särskilt åtagande har gjorts.

Om det finns ett villkor i avtalet om att lokalen hyrs i befintligt skick, innebär det ofta att hyresvärden inte har något underhållsansvar. Om parterna inte har gjort något särskilt avtal om löpande underhåll, gäller enligt JB 12 kap. 15 § att hyresvärden ska hålla lokalen i det skick som anges i JB 12 kap. 9 § första stycket.

Påföljder

Om en lägenhet vid under ett pågående hyresavtal inte är i det skick som hyresgästen har rätt att förvänta sig, kan hyresgästen enligt Jordabalken JB 12:16 göra vissa påföljder gällande. Dessa påföljder är desamma som när lägenheten vid avtalets början inte stämmer överens med det avtalade eller lagstadgade skicket enligt JB 12:11. De inkluderar rätt till självhjälp, nedsättning av hyran, uppsägning av avtalet, begäran om åtgärdsföreläggande och rätt till skadestånd. Hyresvärd har alltid rätt att själv avhjälpa problemet, därför behöver hyresgäst underrätta hyresvärd om en brist.

- **Självhjälp JB 12:11 p. 1**

Hyresgästen kan vidta åtgärder på egen hand, kallat självhjälp, när hyresvärden inte fullgör sina skyldigheter att underhålla lägenheten eller avhjälper brist. Detta kan innebära att hyresgästen reparerar brister i lägenheten och sedan kräver ersättning för kostnaderna från hyresvärden. Det är dock viktigt att hyresgästen först uppmanar hyresvärden att åtgärda bristerna och ger denne rimlig tid att göra detta, innan självhjälp vidtas.

- **Uppsägning av avtal JB 12:11 p. 2**

Uppsägning av avtal är en drastisk men ibland nödvändig åtgärd som en hyresgäst kan vidta som påföljd när det uppstår allvarliga problem med hyresobjektet. Enligt svensk hyresrätt kan en hyresgäst välja att säga upp hyresavtalet om lägenheten visar sig ha betydande brister som inte åtgärdas inom en rimlig tid av hyresvärden.

- **Nedsättning av hyra JB 12:11 p. 3**

Om lägenheten inte är i det skick som avtalats eller lagstadgat, kan hyresgästen begära nedsättning

av hyran. Nedsättningen bör motsvara det värde som hyresgästen förlorar på grund av bristerna i lägenheten. Omfattningen av nedsättningen beror på hur allvarliga och omfattande bristerna är och hur mycket de påverkar hyresgästens användning av lägenheten.

- **Skadestånd JB 12:11 p. 4**

Hyresgästen har rätt till skadestånd om bristerna i lägenheten orsakar skada. Detta gäller dock inte om hyresgästen själv orsakat problemen, till exempel genom att föra in ohyra som vägglöss eller kackerlackor.

- **Åtgärdsföreläggande JB 12:11 p. 5**

För att åtgärdsföreläggande ska kunna användas måste hyresgästen i bostadslägenhet uppleva hinder eller olägenheter i nyttjandet av lägenheten. Detta gäller både för brister som fanns vid avtalets början och de som uppkommer under hyresavtalets gång. Om hyresvärden inte sköter sitt underhållsansvar kan hyresgästen begära åtgärdsföreläggande även för mindre brister.

Åtgärdsföreläggande kan inte användas för att höja lägenhetens standard jämfört med tidigare, men kan användas för att återställa en tidigare standard om hyresvärden sänkt den.

Lägsta godtagbara standard

Lägsta godtagbara standard innebär att lägenheten ska ha grundläggande faciliteter såsom elektricitet, uppvärmning, tillgång till varmt och kallt vatten för hushåll och hygien, toalett, tvättställ samt badkar eller dusch. För matlagning ska det finnas spis, diskho, kylskåp, förvaringsutrymmen och avställningsytor. Dessutom bör det finnas tillgång till förrådsutrymmen och faciliteter för hushållstvätt inom rimligt avstånd.

Huvudskillnaden mellan ”fullt brukbar” och ”lägsta godtagbara standard” är deras utgångspunkt och tillämpning:

- **Lägsta godtagbara standard**: Mer absolut och lagstadgad. Fokuserar på grundläggande boendekrav och säkerhet.
- **Fullt brukbar enligt uppfattning på orten**: Mer relativt och flexibelt. Tar hänsyn till lokala förhållanden och normer samt kan variera över tid och plats.

Upprustningsföreläggande

En bostadshyresgäst har rätt att begära upprustningsföreläggande enligt JB 12:18a§, om lägenheten inte uppfyller lägsta godtagbara standard. Syftet med detta föreläggande är att säkerställa att bostäder är goda och ändamålsenliga, vilket inkluderar standardförbättrande åtgärder. Till skillnad från åtgärdsföreläggande, som inte används för att höja standarden, är målet med upprustningsföreläggandet att just höja standarden i lägenheten.

Standardhöjande

”Standardhöjande” åtgärder avser renoveringar och förändringar som går utöver enkelt underhåll och

reparationer och som bidrar till att göra en lägenhet mer attraktiv, bekväm eller funktionell. Dessa åtgärder kan innebära:

1. **Modernisering**: Uppdatering av utrymmen såsom kök och badrum med nyare och mer modern utrustning och inredning.
2. **Installation av ny teknik**: Exempelvis installation av diskmaskiner, tvättmaskiner, centraldammsugare eller energieffektiva system.
3. **Förbättrad funktionalitet**: Förändringar som bidrar till att göra lägenheten mer användarvänlig, såsom att bygga om för bättre rumsfördelning eller att lägga till förvaringsutrymmen.
4. **Estetiska förbättringar**: Exempelvis byte av golvbeläggning till ett mer exklusivt material eller installation av högkvalitativa fönster.
5. **Tillägg av bekvämligheter**: Till exempel att glasa in en balkong eller lägga till andra bekvämligheter som inte fanns tidigare.

Hyresgästs inflytande

Reglerna i JB 12:18d–18h ges hyresgäster ett visst inflytande över standardhöjande åtgärder som hyresvärden vill genomföra. Syftet är att skydda hyresgästerna mot orättfärdiga hyreshöjningar på grund av renoveringar som inte anses nödvändiga från hyresgästens perspektiv. Dessa regler är särskilt relevanta i ljuset av omfattande upprustningar i äldre bostadsområden, vilka ibland leder till betydande hyreshöjningar.

Samtycke eller tillstånd

Hyresvärden får inte utföra standardhöjande åtgärder som påverkar bruksvärdet väsentligt utan hyresgästernas samtycke eller hyresnämndens tillstånd, JB 12:18d. Detta innefattar både åtgärder inom enskilda lägenheter och gemensamma utrymmen i fastigheten. Renoveringar som anses ha en ”inte obetydlig” inverkan på bruksvärdet kräver detta samtycke. Exempel på sådana åtgärder inkluderar större ändringar i kök och badrum, inbyggnad av balkonger och installation av centraldammsugare. Åtgärder som anses vara mindre, som målning eller byte av golvbeläggning, faller inte under denna kategori.

Bedömningen av om en åtgärd är tillståndspliktig eller inte görs utifrån objektiva värderingar. Hyresgästernas personliga uppfattningar är i detta sammanhang inte avgörande. Vid ansökan om tillstånd hos hyresnämnden görs en avvägning mellan hyresvärdens och hyresgästernas intressen. Tillstånd ges om hyresvärdens behov anses väga tyngre än eventuella olägenheter för hyresgästerna. Hyresnämnden bedömer skälighet i den standardhöjande åtgärden, JB 12:18f.

Ohyra

I hyreslagen finns specifika regler som behandlar hyresvärdens ansvar gällande ohyra, som utgör en brist om det förekommer, JB 12:17. En grundläggande princip är att hyresgästen ska underrätta hyresvärden om ohyrans förekomst, och vissa påföljder kan aktualiseras om problemet inte åtgärdas.

Enligt JB 12:24 är hyresgästen skyldig att omedelbart informera hyresvärden om ohyra upptäcks. Om hyresgästen anses ansvarig för ohyrans förekomst, kan detta leda till förverkande av hyresrätten

(mer om det längre fram).

Även om det är hyresgästen som har orsakat ohyran har hyresvärden en skyldighet att att utrota ohyran, i en bostadslägenhet, 12:17 st. 2. Det kan dock ske på hyresgästens bekostnad. Om det inte är hyresgästen som orsakat ohyran har denne rätt att utrota ohyran, på hyresvärdens bekostnad.

Påföljder vid Ohyra

Om ohyra förekommer, kan hyresgästen begära hyresnedsättning, kräva avhjälpande åtgärder på hyresvärdens bekostnad, säga upp avtalet till omedelbart upphörande och begära skadestånd. För bostadslägenheter kan även ett åtgärdsföreläggande vara aktuellt.

Extra läsning - rättsfall

RH 2002:27 - Upprepade störningar

T.P. upplevde upprepade störningar i sitt boende och överklagade en tingsrättsdom där han krävde kompensation för dessa.

Hovrättens Bedömning och Beslut

Hovrätten fann T.P:s upplevelser av störningar trovärdiga, baserat på hans och vittnens beskrivningar. Störningarna inkluderade skadegörelse och oväsen, vilket påverkade T.P:s livskvalitet negativt över en längre period.

Hovrätten biföll T.P:s begäran om hyresnedsättning med 40 % och erkände hans rätt till ersättning för flyttningskostnader, eftersom föreningen inte aktivt hade åtgärdat problemen. T.P:s krav på ersättning för studierelaterade kostnader avslogs då orsakssamband mellan störningarna och studieresultaten inte kunde fastställas.

Hyresvärdens förpliktelser: Fallet belyser hyresvärdens ansvar för att hantera störningar och upprätthålla en trygg boendemiljö. Om hyresvärden inte agerar mot störningar, kan det leda till rätten till kompensation för hyresgästen.

NJA 2016 s 303 - Radon

L.W. hyrde en radhuslägenhet i Uppsala och krävde hyresnedsättning p.g.a. höga radonhalter. Han argumenterade att radonhalterna översteg gällande riktvärden, vilket påverkade hans boendemiljö.

Tingsrätten gav L.W. rätt till en hyresnedsättning på 15 procent för en period på över sju år. Hovrätten däremot ogillade L.W:s talan, och fann att de höga radonhalterna inte automatiskt gav rätt till hyresnedsättning.

Högsta domstolen (HD) behandlade sedan fallet och kom fram till en annan bedömning än hovrätten. HD:s Bedömning

HD bedömde att även om det inte var bevisat att radonhalterna i lägenheten innebar en ökad

cancerrisk, kunde radonförekomsten ändå ge rätt till hyresnedsättning på grund av dess påverkan på boendekvaliteten. HD ansåg att vetskapen om höga radonhalter skapar ett betydande obehag, vilket påverkar lägenhetens attraktivitet negativt.

HD bestämde att L.W. hade rätt till en hyresnedsättning med 15 procent från den 29 september 2010 (dagen då han påtalade bristen för hyresvärden) till 30 november 2011. Domslut

L.W. beviljades en hyresnedsättning på 15 procent för perioden 29 september 2010 till 30 november 2011, motsvarande 13 617 kr, samt ränta.

Hyresvärden och boendemiljön: Fallet belyser vikten av att hyresvärden upprätthåller en säker och hälsosam boendemiljö.

Hyresgästens rättigheter: Om hyresgästen kan visa att boendemiljön negativt påverkas av faktorer som radon, även utan direkt hälsofara, kan det finnas grund för hyresnedsättning.

From:
https://www.juridik.kristiansen.nu/ - **Juridik på gymnasiet**

Permanent link:
https://www.juridik.kristiansen.nu/doku.php?id=hyresraett:laegenhetensskick

Last update: **2024/10/29 13:53**