

Skadeståndsansvar för lägenheten: Komplexa ansvarsmönster

JORI MUNUKKA*

1. Inledning

Parterna i ett hyresförhållande är avtalsparter. Avtalsparter har typiskt sett längre gående skyldigheter att visa varandra omsorg än gentemot tredje man. En plikt som parterna har gentemot varandra är att var och en ska vårda hyresobjektet. Till skillnad från hyra av lös sak har parterna vid lägenhetshyra båda samtidig – om än olika – tillgång till hyresobjektet. Hyresvärden ska underhålla lägenheten, och hyresgästen ska vårda den väl.

Det rättsfall som dedikerats denna skrift, *NJA 2011 s. 454*, Diskmaskinsmålet, rör en aspekt av plikten att vårda hyresobjektet. Det rör hyresgästens skadeståndsansvar för en händelse som skulle kunna uppfattas som en olyckshändelse men som hade kunnat förebyggas med ett enkelt handgrepp, och frågan var om hyresgästens underlåtenhet var culpös, dvs. om det var oaktsamt att inte ha utfört detta handgrepp när olyckan sedermera var framme.

Påfallande många av förmögenhetsrättens mest uppmärksammade avgöranden under 2000-talets inledning har haft fastighetsrättslig anknytning.¹ Diskmaskinsmålet lär också bli ett av de mest uppmärksammade förmögen-

* Professor i civilrätt, Stockholm Centre for Commercial Law, Juridiska fakulteten, Stockholms universitet.

¹ *NJA 2006 s. 608* (Max och Frasses-fallet), där en princip om otillbörligt ingripande i annans avtalsförhållanden konkretiserades, rörde överlåtelse av hyresrätten till en lokal. *NJA 2007 s. 86* (Motocrossbanefallet), där felansvaret vid fastighetsköp utvidgades till att kunna omfatta omständigheter som faller under köparens undersökningsplikt även om det inte förelegat svek eller handlande i strid mot tro och heder. *NJA 2007 s. 519*, där en allmän obehörig vinst-princip uttrycktes, rörde konkursbos ansvar för hyra. *NJA 2007 s. 1018* (Shellmålet) rörde utformningen av det indirekta besittningsskyddet i franchisingförhållanden. *NJA 2009 s. 16*, där en bostadsrättshavare tillerkändes rätt att rikta direktkrav för förmögenhetsskada mot en av bostadsrättsföreningen anlitad VVS-entreprenör.

hetsrättsliga rättsfallen under 2000-talets första decennier. Det som framför allt torde tilldra sig uppmärksamhet är de principiella riktpunkter som Högstas domstolen angav för bestämningen av oaktsamhet, och den konsekventa tillämpningen av dessa riktpunkter. I denna uppsats ska fokus läggas på karakteriseringen av respektive partens skadeståndsansvar, som emellanåt uppvisar viss ambivalens i fråga om det är fråga om ett inom- eller utomobligatoriskt ansvar, trots att ansvaret aktualiseras i ett kontraktsförhållande.

2. Hyresförhållandet som ett samverkansavtal?

Ett avtalsförhållande som förutsätter långtgående hänsyn till motparten kan beskrivas som ett förtroendeförhållande. Ett avtalsförhållande som förutsätter mera långtgående ömsesidig hänsyn kan ofta betecknas som ett samarbetsavtal, ett utrymme i rättssystemet där idén om avtalslöftets bindande verkan byggts ut till att omfatta mera än avtalslöftets uttryck. Men t.o.m. i avtalsförhållanden som är ensidiga i den meningen att en avtalspart sällan förväntas visa något större mått av hänsyn till sin motpart, typiskt sett beställaren i förhållande till en tillfällig leverantör, uppställs krav på beställaren att kommunicera och att vidta skyddsåtgärder i leverantörens intresse när händelserna inte utvecklar sig som förväntat. Sådana skyldigheter kan samlas under begreppet lojalitetsplikt.²

Ett hyresförhållande grundar sig på ett avtal. Det är inte heller vilket slags avtalsförhållande som helst, det är ett varaktigt sådant. Det är dessutom en av de få avtalstyper där varaktigheten bedömts vara så skyddsvärd att förlängningsmekanismer inrättats, låt vara att mekanismerna främst är avsedda att verka till förmån för hyresgästerna.

Utöver de huvudförpliktelser som ligger i hyresbegreppets kärna – de konstitutiva elementen upplåtelse (av hus eller del av hus) mot vederlag – förväntas vardera parten akta hyresobjektet. Hyresvärden kan inte bara hyra ut i befintligt skick, utan lägenheten måste ha viss standard och vara underhållen, och hyresgästen kan inte nyttja hyresobjektet, som ju är hyresvärdens egendom, på vilket sätt som helst. Avtalstypens karaktär talar således för att parterna bör ha en grundläggande skyldighet att visa omsorg om motpartens intressen, dvs. att det skulle finnas en allmänt hållen lojalitetsplikt som utfyllande bakgrundsnorm.

² Jfr Munukka J., Kontraktuell lojalitetsplikt, 2007, bl.a. s. 74 f., 83 ff. och 135 ff.

I den hyresrättsliga litteraturen lyser dock lojalitetspliktbegreppet med sin frånvaro.³ Inte heller används något motsvarande uttryck, såsom plikt att visa omsorg.⁴ I stället för att ålägga parterna lojalitetsplikt har lagstiftaren valt konkreta förpliktelser och uppställt konkret formulerade villkor för utövande av befogenheter. Tanken om en allmän omsorg om motparten har en tillbaka-draget position och fokus ligger på lagfästa, objektiverade krav på omsorg, som inte i någon stor utsträckning påverkas av subjektiva, individuella faktorer som vetskap, behov och förmåga.

Avståndstagandet till lojalitetsplikt blir särskilt tydligt i uppsägningssituationer, där formalismen har överhanden. Ett hyresrättsligt avgörande i denna riktning kan anföras, *NJA 1989 s. 505*.

En lokalhyresgäst hade sagt upp avtalet. Avsikten var att säga upp avtalet för förlängning på ändrade villkor i enlighet 12 kap. 58 a § JB, men hyresgästen hade nu, liksom varje gång tidigare inför nya hyresperioder, sagt upp avtalet för avflyttning. Hyresvärden var medveten om att detta var hyresgästens avsikt, men vägrade att acceptera förlängning. Hyresgästen åberopade bl.a. att det förelåg ett förklaringsmisslag som hyresvärden var i ond tro om och att det skulle strida mot

³ I Holmquist L. & Thomsson R., Hyreslagen. En kommentar, 9 u. 2008, förekommer termen *lojal* (med avledningar) över huvud taget inte. Termen *illojal* (med avledningar) förekommer i *fyra* sammanhang. 1. I ett av dessa (s. 394 f., 12 kap. 46 § JB) refereras NJA 2003 s. 540, där HD prövade om bulvanstadgandet 7 kap. 31 § JB var tillämpligt. 2. I ett annat sammanhang (s. 161, 12 kap. 18 h § JB) refereras ordalagen i förarbetena till 12 kap. 18 d–h §§ JB om hyresvärdets försök att kringgå reglerna om hyresgästinflytande vid ombyggnad (prop. 2001/02:41, Hyresgästinflytande vid ombyggnad och andra hyresrättsliga frågor, s. 71). 3. I ett tredje sammanhang (s. 632, 12 kap. 55 a § JB), där författarna använder termen aktivt, anges att en hyresvärd som inte inhämtat hyresnämndens tillstånd till ombyggnad enligt 12 kap. 18 d § JB inte kan höja hyran till bruksvärdet ens om hyresgästen agerat illojalt eller vilseledande. Härmed avses sannolikt att värden till att börja med inte kan visa att hyresgästen godkänt ombyggnadsåtgärden, och att värden därutöver inte kan åberopa att det med hänsyn till hyresgästens aktiva agerande eller passivitet fanns fog för att uppfatta att ett sådant godkännande förelåg. Även om detta av beviskäl säkerligen blir normalutfallet vid en prövning borde det emellertid inte vara omöjligt att åberopa hyresgästens konkludenta godkännande, eftersom något formkrav för godkännandet inte uppställs. 4. Termen *illojal* förekommer slutligen i ett sammanhang som är i högsta grad relevant för ämnet för denna publikation (s. 203 f., 12 kap. 24 § JB). Där använder författarna termen som en bakomliggande förklaring till varför hyresgästens skadeståndsansvar för skador på lägenheten är ett presumtionsansvar, trots att lagtextens ordalydelse ser ut att ange ett ordinärt culpaansvar, med rättvänd bevisbörda. En vanlig bevisbördeplacering skulle premiera ett förnekande av ansvar och ett förtigande av väsentliga uppgifter.

⁴ I Holmquist & Thomsson, Hyreslagen, förekommer inte heller termen omsorg.

tro och heder att göra hyresgästens rättshandling gällande i enlighet med ordalydelsen.

HD fastställde hovrättens dom. Hovrätten fann att hyresgästen själv måste ha förstått innebörden av lydelsen i uppsägningsbrevet, och att det inte var fråga om ett förklaringsmisstag enligt 32 § första stycket avtalslagen. Eftersom hyresvärden ansåg att hyresgästen genom uppsägningen var i sin fulla rätt att avflytta stod det inte i strid med tro och heder att uppfatta uppsägningen i enlighet med sin ordalydelse. I avgörandet beaktades således att hyresvärden var medveten om hyresgästens avsikt men också att denna medvetenhet om avsikten enligt hyresvärdens uppfattning, antagligen av bevisskäl, inte förtog hyresgästens formenliga rätt att avflytta.

Fallet är inte något tydligt uttryck för en formalistisk hållning i förhållande till uppsägningar. Hyresgästen skulle vid motsatt tolkning ha haft valmöjlighet dels att åberopa sin avsikt, dels att åberopa uppsägningens ordalydelse.⁵ Ett relativt nyligt hovrättsavgörande kan emellertid uppfattas vara representativt för det formalistiska draget vid uppsägningsituationerna.⁶

Ett landsting hyrde lokaler för viss omsorgsverksamhet från 1991. Genom en lagändring fördes huvudmannaskapet över omsorgsverksamheten över till kommunerna per 1995, och verksamheten bedrevs vidare i samma lokaler. Någon formenlig överlåtelse av hyreskontraktet skedde inte. Kommunen kom senare att sakna behov av lokalerna, och sade upp avtalet till utgången av november 2003. Hyresvärden ansågs inte uttryckligen ha samtyckt till överlåtelsen. Tingsrätten fann att hyresvärden gentemot landstinget och kommunen uppträtt på ett sådant sätt att värden gett dessa det befogade intrycket att det förelåg samtycke till överlåtelsen, dvs. ett konkludent samtycke, varför uppsägningen skett av rätt part och

⁵ Jfr även NJA 1998 s. 426, där lokalhyresgästens handling var rubricerad som uppsägning för villkorsändring men utöver en sådan uppsägning innehöll handlingen även en uppsägning för avflyttning. Lokalhyresgästen menade att en handling kan innehålla två yrkanden. HD förklarade att en uppsägning inte kan ske både för villkorsändring och för avflyttning, vare sig detta sker i förening eller alternativt. HD fann att hyresvärden haft att utgå ifrån att uppsägningen skedde för villkorsändring. Det torde således inte vara möjligt för hyresgästen att skapa sig valmöjlighet genom att avge två uppsägningar ens om de delas upp i var sin handling. Avgörandet anvisar också att någon av uppsägningarna bör få verkan. Vid valet häremellan ska man betrakta uppsägningarna så som de objektivt borde ha uppfattats av hyresvärden. Avgörandet anger inte vilken uppsägning som ska ha företräde där det inte framgår av några yttre faktorer. Här får man antagligen beakta hyresvärdens eventuella insikt om hyresgästens avsikt.

⁶ Svea hovrätts dom 2010-02-18, T 7842-07.

i övrigt i vederbörlig ordning. Hovrätten ansåg att något konkludent samtycke inte var visat.

Frågan i målet var då om hyresvärden borde ha reagerat på uppsägningen när det var fel part, kommunen, som hade försökt att säga upp avtalet. Hovrätten konstaterade att en lojalitetsplikt gör sig gällande även i kommersiella förhållanden, och särskilt i varaktiga avtalstyper. Enligt hovrätten var det mycket anmärkningsvärt att hyresvärden, när den mottog uppsägningen från kommunen, inte tog kontakt med kommunen eller landstinget och klargjorde sin uppfattning om vem som enligt hyresvärden var hyresgäst och därmed var behörig att säga upp avtalet. Eftersom det inte i lag angetts någon skyldighet att upplysa motparten om vem parten anser vara rätt part, eller någon sådan skyldighet angetts i branschens etiska regler, fann hovrätten emellertid att det inte förelåg någon skadeståndsgrundande skyldighet att göra en partsinvändning vid uppsägning. Lojalitetsprincipen kunde i det aktuella fallet enligt hovrättens mening inte självständigt tillskapa en skadeståndsgrundande kvittningsrätt.

Detta kan jämföras med allmän kontraktsrätt. Några få exempel av åtskilliga kan anföras här. Ett välkänt rättsfall är *NJA 1993 s. 436*.⁷

Ett konkursbo sålde inkråmet i verksamheten, som var behäftad med ett väsentligt fel. Köparen hade reklamerat felet först fem månader efter övertagandet av inkråmet, och eftersom denna del av inkråmet var den väsentliga tillgången, borde felet ha upptäckts och reklamerats tidigare varför reklamationen var att bedöma som sen. Köparen gjorde dock gällande att konkursboet inte gjort någon invändning om att reklamationen var för sen, och att konkursboet genom att träda in i förhandlingar med köparen hade förlorat sin rätt att göra invändning om sen reklamation. HD fann att det av omfattande äldre praxis framgick att den säljare som, efter en reklamation från en köpare, erkänner felet eller på något annat sätt gör ett åtagande som av köparen kan uppfattas som ett erkännande av fel, förlorar möjligheten att senare göra invändning om sen reklamation. Det konstaterades i fallet att konkursboet inte givit köparen särskild anledning att tro att konkursboet avstått från sin rätt att göra invändning om sen reklamation.

Här förlorade parten inte möjligheten att återopa sen reklamation, men rättsfallet, och den praxis som avgörandet byggde på, ger stöd för en allmän

⁷ Rättsfallet kommenteras i Ramberg J., Köprättsliga reklameringsregler och konkurrerande rättsgrunder, JT 1993–94 s. 422 ff. och Herre J., Svensk rättspraxis. Förmögenhetsrätt 1978–2004, SvJT 2005 s. 708 f.

princip om att motstridigt beteende har negativa rättsföljder, en princip som på kontinenten brukar betecknas *contra venire factum proprium*.⁸ Ett annat exempel är *RH 2006:67*.

En konsument hade ett mobilabonnemang. Telefonoperatören aviserade en avgiftshöjning, som omfattade det aktuella abonnemanget. Aviseringen skedde enbart i telefonoperatörens kundtidning som skickades ut till alla abonnenter. Enligt avtalsvillkoren trädde ändringar av abonnemangsvillkoren i kraft tidigast tre månader efter det att ändringen ”gjorts allmänt tillgänglig”. Konsumenten förde en negativ fastställselöstan om att höjningen inte omfattade honom. Tingsrätten fann att meddelandet om villkorsändringen hade blivit allmänt tillgänglig genom aviseringen i operatörens kundtidning, och att oskälighet inte förelåg. Hovrätten fann däremot villkoret, så som det tillämpats, vara oskäligt och jämkade det med stöd av 36 § avtalslagen, eftersom det allmänt sett inte kunde krävas att teleabbonenter skulle ta del av innehållet i kundtidningen och det fanns andra kostnadseffektiva sätt – t.ex. vid fakturering – att meddela kunder om villkorsändringar.

En efterföljande fråga för hovrätten var om, och i så fall när, avgiftshöjningen skulle träda i kraft. Konsumenten måste vid sin stämning ha haft kännedom om aviseringen. Hovrätten uttalade:

”I en sådan situation följer av allmänna avtalsrättsliga principer om lojalitet i avtalsförhållanden att [konsumenten] varit skyldig att informera [teleföretaget] om att han inte accepterade villkorsändringen och önskade säga upp avtalet.”

Detta innebär att konsumenten inte kunde låtsas om att någon avgiftshöjning inte hade skett, eftersom konsumenten genom inledandet av processen måste ha varit fullt medveten om motpartens vilja att höja avgiften, trots att motpartens viljeuttryck inte kommit konsumenten till handa på rätt sätt.

I *NJA 1992 s. 728* hade en leasetagare utan tillåtelse sålt leasingobjekten, en lastbil och en släpvagn.⁹ Leasegivaren fick så småningom reda på detta. Enligt avtalsvillkoren var leasegivaren berättigad till skadestånd om avtalet sades upp. Leasegivaren sade aldrig upp avtalet, och fråga var om skadestånd

⁸ Jfr Munukka, Kontraktuell lojalitetsplikt, s. 99 f.

⁹ Rättsfallet kommenteras i Millqvist G., Undantag från krav på hävningsförklaring för förtida upphörande av långvariga kontrakt, JT 1992–93 s. 908 ff., Herre J., Svensk rättspraxis. Förmögenhetsrätt 1978–2004, SvJT 2005 s. 720 f. och Herre J., Skadeståndsanspråk inom viss tid, JT 2007–08 s. 899 ff., särskilt s. 905 f.

då kunde utgå. HD fann att det faktum att uppsägning formellt aldrig hade skett inte innebar något hinder mot rätten till skadestånd.

De nu refererade fallen visar en antiformalism i tillämpningen av regler om partskommunikation i den allmänna kontraktsrätten. På hyresrättens område är inställningen den motsatta. Hela området präglas av att den ganska så detaljstyrande lagen har en så central ställning. Regleringen förmedlar intrycket att allt som inte uttryckligen är förbjudet är tillåtet. Benägenheten att låta subjektiva faktorer få genomslag är mindre åtminstone i vissa konfliktsituationer och en strängare hållning till lagens bokstav är märkbar. Detta torde få återverkningar på tolkningsattityden på området i stort, bl.a. på förutsättningarna att utmäta skadeståndsansvar.

3. Kontraktsansvar

I avtalsförhållanden gäller bl.a. att vardera parten svarar för uppfyllelsen av sina avtalsförpliktelser. Avtalsbrott förutsätter i allmänhet inte att vållande legat den avtalsbrytande till last, utan det räcker att uppfyllelsen inte når upp till den standard som avtalet anger eller som annars förutsätts för riktig uppfyllelse. Väljer någon av avtalsparterna att anlita någon annan för uppfyllelsen följer därmed också att ett avtalsbrott uppstår om den som anlitas inte presterar avtalsenligt. Avtalsparten ansvarar alltså för sina kontraktsmedhjälpare.¹⁰

Detta ansvarsmonster fortplantar sig in i påföljdssystemet. Om en prestation är behäftad med fel, följer en rätt till avhjälpande eller annan rättelse, prisavdrag eller hävning, och föreligger ett dröjsmål följer en rätt till fullgörande eller hävning, även om felet berott på någon som anlitas.

Samma mönster gäller även för skadestånd. Om avtalsparten bär ett strikt skadeståndsansvar hjälper det inte parten att åberopa att skadan orsakats av någon som avtalsparten anlitat. Även om det strikta ansvaret inte är absolut,

¹⁰ Detta framgår som tydligast i 27 § andra stycket köplagen (1990:931), 30 § andra stycket konsumentköplagen (1990:932) och 31 § andra stycket konsumenttjänstlagen (1985:716), vilka dock endast klargör detta beträffande skadeståndsansvaret. Ansvaret för avtalsuppfyllelse ligger dock generellt på avtalsparten, oavsett om avtalsparten väljer att uppfylla det genom egna eller anlitas insatser. Ett uttryck för detta finner man i 16 a § konsumentköplagen, där det stadgas att ett installationsfel ska anses utgöra fel i varan om säljaren eller någon som anlitas av säljaren har utfört installationen. Jfr härom Bengtsson B., *Allmänna principer om kontraktsansvar?*, Festskrift till Lars Gorton, 2007, s. 24.

kan avtalsparten till sin befrielse endast åberopa omständigheter som varken avtalsparten eller kontraktsmedhjälparen rimligen kunnat råda över. Bär avtalsparten ett culpaansvar räcker det att avtalsparten eller den anlitate varit vårdslös för att ansvar ska inträda.

I avtalsförhållanden omfattar skadeståndsansvaret i allmänhet det positiva kontraktsintresset. Den avtalsbrytande parten är skyldig att ersätta motparten för de utgifter som annars inte skulle ha uppkommit, kostnader som blivit onyttiga och motpartens uteblivna vinst, som om avtalet skulle ha blivit riktigt uppfyllt. Detta syns också i hyresrätten beträffande ansvaret för rena förmögenhetsskador vid hyresförhållandets upphörande, om än med vissa schablonpresumtioner.

4. Parternas ansvar för annans handlande

Utanför avtalsförhållanden råder synsättet att man ansvarar för sitt eget handlande och inte någon annans. Med culpa avses *egen culpa*. Ett ansvar för annan fordrar att den enskilde som anlitat annan kan lastas för vårdslöshet i valet, instruerandet eller övervakningen av den anlitate, *culpa in eligendo, instruendo vel inspiciendo*. Som ett lagfäst undantag härifrån framträder principalansvaret enligt 3 kap. 1 § skadeståndslagen (1972:205) för anställda, och för därmed jämställda enligt 6 kap. 5 §. Som en utvidgning härav kan ansvar uppstå för självständig företagare eller för anställd hos annan som intagit en så underordnad ställning att denna fått anses ingå i den enskildes organisation.¹¹

Vad beträffar hyresförhållanden kan det hända att hyresgästen anlitar någon att ombesörja hyresbetalningen, för vilken hyresgästen då svarar på samma sätt som om betalningen gjorts av hyresgästen själv. Hyresgästen kan också anlita städföretag och hantverkare, vilket blivit vanligare även för bostadshyresgäster. Sådana anlitate kan till viss del anses som medhjälpare vid uppfyllelsen av hyresgästens skyldighet att väl vårda lägenheten. Om hyresgästen överlåter vården på sådana subjekt, torde hyresgästen enligt det grundläggande ansvarsmönstret till sitt försvar inte kunna åberopa att något fel inte begåtts av hyresgästen själv. Ett ansvar för sådana utomstående bekräftas också i 12 kap. 24 § JB.

Därtill bär hyresgästen vid utövande av sina rättigheter, nyttjandet, ett principalansvar för medlemmar i hans hushåll och för personer som gästar

¹¹ Se t.ex. Hellner J. & Radetzki M., Skadeståndsrätt, 8 u. 2010, s. 151 ff., särskilt 165 ff.

eller inrymmer i lägenheten, liksom sannolikt för andrahandshyresgäster.¹² Skulle ett lagfäst principalansvar enligt 12 kap. 24 § ha sänkts, skulle hyresgästen som avtalspart möjligen få ansvara för hushållsmedlemmar och inneboende med stöd av ganska så osäkra allmänna förmögenhetsrättsliga principer om identifikation av närstående rättssubjekt. Ett ansvar för andrahandshyresgäster skulle kunna vila på den idé som skymtar i 27 § skuldebrevslagen (1936:81), som innebär att en rättighet kan överlåtas fritt, men att förpliktelserna kvarstår hos överlåtaren. Om inte förvärvaren uppfyller förpliktelserna på överlåtarens vägnar, måste överlåtaren göra det.¹³ Ansvaret för hantverkare m.m. skulle kunna förklaras med kontraktsmedhjälparansvaret, även om den ifrågavarande skadan kanske haft mer med nyttjandet än med vården att göra. Ansvaret för gäster skulle inte givet kunna byggas på avtalsrättsliga skadeståndsrättsliga principer. Gästerna är inte kontraktsmedhjälpare, och inte heller så närstående att identifikation torde kunna ske. Det lagfästa principalansvaret i 12 kap. 24 § JB kan således ses som dels ett klarläggande av vad som – emellanåt med visst besvär – skulle kunna följa av annars gällande rätt, dels en utvidgning av det annars gällande ansvaret.

Om hyresgästen har anställda, och dessa orsakar skadan, är hyresgästen ansvarig för dessas handlande i den mån handlandet ligger inom ramen för tjänsten. I litteraturen och praxis åberopas principalansvaret i 3 kap. 1 § skadeståndslagen till stöd härför.¹⁴ Det är givet att hyresgästen svarar för anställdas handlande,¹⁵ men den riktiga grunden härför torde knappast vara det ut-

¹² Jfr debatten i Juridisk Tidskrift: Björkdahl, E. P., En förstahandshyresgästs skadeståndsansvar vid andrahandsuthyrning – en sinkadus?, JT 2010–11 s. 3 ff., Holmqvist L., Hyresgästs skadeståndsansvar vid andrahandsupplåtelse – ett genmäle, JT 2011–12 s. 225 ff., Nilsson Hjort B., Förstahandshyresgästens skadeståndsansvar vid andrahandsupplåtelse – en del av en helhet, JT 2011–12 s. 462 ff., och Björkdahl, E. P., Skadeståndsansvaret vid andrahandsuthyrning – en duplik på två repliker, JT 2011–12 s. 722 ff.

¹³ Principen skymtar även i 12 kap. 38 § JB om byte.

¹⁴ Holmquist & Thomsson, Hyreslagen, s. 208 med där åberopat hovrättsfall. Jfr även Hager & Victorin, Hyra och annan nyttjanderätt, s. 222: ”Man kan även sammanställa regeln med den allmänna tendensen att ålägga ett utvidgat ansvar för självständig medhjälparens vållande i många kontraktsförhållanden.” Detta uttalande avser möjligen utvecklingen i ett längre tidsperspektiv.

¹⁵ I ett annat där åberopat fall, Eskilstuna tingsrätts dom 1998-03-26, mål nr T 1836-96 och T 1637-97, ansågs överraskande nog en hyresgäst inte ha något principalansvar för sina anställda vid brandskada, varken grundat på allmänna kontraktsrättsregler eller skadeståndslagen. Jag var som tingsnotarie vid den tingsrätten protokollförare vid två muntliga förberedelser i de målen, där också debatt i frågan fördes mellan ombuden, men hade lämnat roteln vid tiden för huvudförhandlingen.

omobligatoriska principalansvaret, utan kontraktsåtagandet, vilket utvecklas snart nedan. Till kontraktsåtagandet hör att väl vårda lägenheten och att iakttä aktsamhet om hyresobjektet.

Också beträffande hyresvärdens ansvar för andra ger litteraturen intryck av att det föreligger ett ansvar som vilar på utomobligatorisk grund. Som grund för hyresvärdens ansvar för sina anställda återopps i litteraturen principalansvaret i 3 kap. 1 § skadeståndslagen.¹⁶ Skadeståndslagen blir tillämplig i avtalsförhållanden först om det saknas reglering i avtalsrättens ansvarsnormer, 1 kap. 1 §. Till dessa räknas till att börja med avtalade eller lagfästa regler, men även andra normer. Inom avtalsförhållanden är det uppenbart att det råder ett principalansvar för anställda när skadan uppkommit inom ramen för avtalsuppfyllelsen. Detta är så uppenbart att begreppet knappt ens förekommer i den avtalsrättsliga diskursen.¹⁷ Bertil Bengtsson beskriver utvecklingen:

”Hur som helst: oavsett vilka ändamålsskäl som kan tala för en skärpning just vid avtal använde sig domstolarna före tillkomsten av SkL av avtalsförhållandet för att motivera en ansvars-skärpning, framför allt beträffande arbetsgivares ansvar för arbetstagares vållande; enligt utomobligatoriska regler gällde detta ansvar bara vid oaktsamhet hos anställda i arbetsledande ställning, men inom kontraktsrätten sträckte sig arbetsgivarens skadeståndsskyldighet till vållande av alla arbetstagare.”¹⁸

Ett exempel, med hyresrättslig anknytning, på ett utomobligatoriskt synsätt erbjuder *NJA 1939 s. 196*.

En hyresgäst (herrekiperingsbutik) hade råkat ut för en vattenledningsskada, som hade orsakats av anställda hos en VVS-entreprenör, genom att en sticksåg och en plåtbit blivit kvar i ett rör. Rörarbetena utfördes på uppdrag av hyresvärdens. Hyresgästen krävde entreprenören på ersättning för förstörda kläder motsvarande försäljningspriset, stilleståndsersättning och rengöring. Underrätterna fann entreprenören vara ansvarig gentemot hyresgästen.

HD uttalade att den omständigheten att entreprenören genom avtal med hyresvärdens hade åtagit sig att utföra arbetena inte hade medfört någon förpliktelse att svara för sina anställdas försummelse i förhållande till hyresgästen.

¹⁶ Holmquist & Thomsson, Hyreslagen, s. 80. Bengtsson, Hager & Victorin, Hyra och annan nyttjanderätt, s. 202.

¹⁷ Jfr Bengtsson, Allmänna principer om kontraktsansvar?, s. 24.

¹⁸ Bengtsson, Allmänna principer om kontraktsansvar?, s. 20.

Det var inte visat att entreprenören eller någon i arbetsledande ställning varit vållande ”genom försummelse beträffande arbetenas anordnande eller tillsyn”. Detta bygger alltså på ett utomobligatoriskt ansvar, men hyresgästen förde här inte talan mot sin avtalspart hyresvärden, utan mot en tredje man som före skadeståndslagens införande inte bar något ansvar för sina anställda i förhållande till utomstående.

De ovan angivna litteraturhänvisningarna till 3 kap. 1 § skadeståndslagen manar till eftertanke.¹⁹ Varför behövs 3 kap. 1 § skadeståndslagen som förklaringsgrund för hyresvärdens ansvar för anställda? Intrycket av ett utomobligatoriskt ansvarsmönster förstärks i delar av litteraturen. Enligt Leif Holmqvist och Rune Thomsson kan hyresvärden bli ansvarig för en hantverkare som hyresvärden anlitar *regelbundet* som om hantverkaren vore arbetstagare.²⁰ Med ett kontraktsrättsligt synsätt skulle det helt sakna betydelse om hantverkaren kan uppfattas som anställd eller inte, så länge hantverkaren kan anses handla på uppdrag av hyresvärden och det skadeståndsgrundande handlandet skett inom ramen för uppdraget och uppfyllelsen av förpliktelserna i hyresförhållandet.

Visst stöd för det utomobligatoriska perspektivet kan hämtas ur det av Holmqvist och Thomsson åberopade rättsfallet *SvJT 1939 ref. s. 19*, enligt vilken en hyresvärd ansågs försumlig till följd av att inte ha övervakat och kontrollerat en anlita hantverkarens arbete med att sätta upp en takkrona. Av fallet skulle man alltså kunna dra slutsatsen att ansvaret skulle förutsätta egen culpa i form av bristande tillsyn eller liknande.

I klar kontrast här med står dock det s.k. Anticimexfallet *NJA 1941 s. 560*, anmärkt av Holmqvist och Thomsson, vilken har följande rubrik (kursivering i original):

”Fråga om ansvarighet för medhjälpare i *obligatoriskt* rättsförhållande. Hyresvärd, vilken för avhjäljande av brist i uttyrd lägenhet (förekomst av väggohyra) såsom medhjälpare anlitar självständig företagare, har, på grund av hyresförhållandet, ansetts pliktig att gentemot hyresgästen svara för skada som uppkommit å denne tillhörig egendom till följd av försumlighet vid arbetets utförande.”²¹

¹⁹ Se även Hager & Victorin, Hyra och annan nyttjanderätt, s. 223 med not 31, rörande brandskada.

²⁰ Holmqvist & Thomsson, Hyreslagen, s. 80.

²¹ Jfr även *NJA 1943 s. 356*. Ett fotoframkallningslaboratorium hade beställt saltsyra. Transportören tappade behållaren med saltsyra i trappuppgången. Labbet betalade sin hyresvärd för skadorna. Labbet kunde kräva säljaren av saltsyran för transportörens oaktsamhet. Referatrubriken inleds med samma mening som i *NJA 1941 s. 560*.

Vid sanering av ohyra, där gas användes, hade saneraren underlåtit att stänga av lägenhetens gaskran, trots hyresvärdens skriftliga instruktion om detta. Detta orsakade en explosion och eldsvåda, som ansågs ha berott på vårdslöshet. Hyresgästen begärde ersättning av hyresvärden för den sakskada som inte täckts av försäkring.

Hovrätten ogillade hyresgästens talan eftersom hyresvärden inte ansågs ha handlat vårdslöst när denne försökte uppfylla sin lagstadgade plikt att utrota ohyra och inte heller borde räknat med att instruktionen inte skulle efterlevas. HD fann dock att ansvar följde av att den självständiga företagaren visat vårdslöshet.

Hyresvärden hade en lagstadgad förpliktelse att utrota ohyran. En sådan förpliktelse skulle möjligen kunna klassificeras som en förpliktelse som skadeståndsrättsligt ålagts en part utan möjlighet att delegera ansvaret på någon annan, en s.k. ”*non delegable duty*”, för vilka principalen ansvarar även i rent utomobligatoriska förhållanden. Av referatrubriken följer dock att ansvaret inte grundades på ett sådant resonemang, utan helt enkelt på att hyresgästen och hyresvärden stod i ett avtalsförhållande med varandra.

Således anlades ett utomobligatoriskt synsätt i 1939 års hovrättsavgörande, vilket även antydningssvis framgår av 1939 års HD-avgörande, men ett kontraktuellt i 1941 års HD-avgörande. Det senare får antas vara det vägledande.

5. Hyresvärdens ansvar för lägenheten

5.1 Avtalsbrott

I 12 kap. 11 § JB regleras hyresvärdens ansvar för lägenhetens skick vid tillträdet. Hyresgästen har enligt 9 § första stycket rätt att förvänta sig minst ett sådant skick att lägenheten är fullt brukbar för ändamålet enligt den allmänna uppfattningen i orten, såvida inte annat avtalats. För andra bostadslägenheter än fritidsbostäder kan sämre skick inte avtalas med bindande verkan såvida inte ett sådant avtal bygger på en förhandlingsöverenskommelse enligt hyresförhandlingslagen (1978:304). Av 16 § framgår att 11 § gäller även under hyrestiden, dvs. sedan tillträde skett.

Om lägenheten skadas, den utsätts för förslitning eller det sker en allmän standardhöjning i orten ankommer det enligt 15 § första stycket på hyresvärden att underhålla lägenheten så att lägenheten fortlöpande håller den godtagbara nivån. Hyresvärdens förpliktelse är därför mera långtgående än den

bevaringsplikt som gäller vid uthyrning av lös sak. För lokaler avtalas ofta att hyresgästen ansvarar för lägenhetens inte underhåll. För bostäder är underhållsskyldigheten tvingande,²² men avvikelse härifrån kan avtalas vid uthyrning av småhus och ägarlägenheter eller i enlighet med en förhandlingsöverenskommelse enligt hyresförhandlingslagen. Om lägenhetens standard och skick inte är tillräckligt hög har hyresgästen rätt till nedsättning av hyran enligt 11 § första stycket 3, såvida detta inte beror på en skada som hyresgästen är ansvarig för, 16 § första stycket 1.²³

5.2 Skadeståndsansvar

Hyresvärdens skadeståndsskyldighet vid brist i lägenheten regleras i 12 kap. 11²⁴ och 16 §§.²⁵ Av regleringen framgår att ansvaret grundas på oaktsamhet. Culpatröskeln diskuterades i förarbetena till år 1939 års relativt omfattande ändringar av 1907 års nyttjanderättslag, vilka alltjämt är vägledande:

”Beträffande frågan när försummelse kan anses föreligga, torde till en början vara tydligt, att därtill är att hänföra det fall, att vid avtalets ingående förefinnes hyresvärdens veterlig brist i lägenheten eller sådan senare yppas och hyresvärdens underlåter att i god tid vidtaga erforderliga åtgärder för bristens avhjälpan. Var

²² Jfr dock Holmquist & Thomsson, Hyreslagen, s. 92, som menar att 15 § första stycket kan tolkas så att underhållsskyldigheten för bostäder kan avtalas bort, och att den underhållsskyldighet som enligt andra stycket är tvingande inte omfattar allt underhåll som kan tänkas vara nödvändigt. En sådan tolkning antar författarna inte ha varit åsyftad av lagstiftaren.

²³ I 16 § första stycket anges inte uttryckligen att försämring i en lokal efter tillträdet som beror på hyresvärdens bristande underhåll skulle medföra att hyresnedsättning m.fl. påföljder, utan hänvisning i första stycket 2 sker endast till underhållsskyldigheten för bostäder enligt 15 § andra stycket. Sannolikt är emellertid tanken att detta ska fångas upp av 16 § första stycket 3 om annat men eller hinder i nyttjanderätten.

²⁴ 12 kap. 11 § första stycket 4 JB: ”Uppkommer före hyrestidens början ringare skada på lägenheten än som anges i 10 § första stycket och är skadan inte avhjälpt när lägenheten skall tillträdas eller är lägenheten i övrigt, i annat fall än som avses i 13 §, på tillträdesdagen inte i det skick som hyresgästen har rätt att fordra, gäller följande: [./] 4. Hyresgästen har rätt till ersättning för skada, om hyresvärdens inte visar att bristen inte beror på hans försummelse.”

²⁵ 12 kap. 16 § första stycket JB: ”Bestämmelserna i 10–12 §§ gäller också, om [./] 1. lägenheten skadas under hyrestiden utan att hyresgästen är ansvarig för skadan, [./] 2. hyresvärdens brister i sin underhållsskyldighet enligt 15 § andra stycket, [./] 3. hinder eller men på annat sätt uppstår i nyttjanderätten utan hyresgästens vållande, eller [./] 4. myndighet under hyrestiden meddelar beslut som avses i 10 § andra stycket eller 12 § utan att hyresgästen givit anledning till det, dock ej förrän beslutet länder till efterrättelse.”

bristen ej hyresvärden veterlig, men hade han genom erforderlig tillsyn bort upptäcka densamma, lärer, om bristen alltjämt förefinnes vid tiden för tillträdet, hyresvärden jämväl ha gjort sig skyldig till försummelse, såvida ej på grund av andra omständigheter hinder förelegat att avhjälpa bristen, är denna uppenbarligen likaledes att tillräkna honom såsom försummelse.”²⁶

Förarbetena diskuterade här till en början fallet att en hyresvärd varit medveten om en brist men underlåtit att åtgärda den. Det är således fråga om att en avtalspart är medveten om att den egna prestationen har en viss negativ egenskap, vilken objektivt är att uppfatta som brist. Om så är fallet föreligger ”tydligt” också vårdslöshet. I det andra fallet är hyresvärden inte medveten om bristen, men bristen har sådan karaktär att den borde ha upptäckts av värden. Också i detta fall föreligger enligt förarbetena ”uppenbarligen” vårdslöshet. Förarbetena ger utöver dessa tydliga och uppenbara fall inte någon närmare antydning om var gränsen för det vårdslösa går. Ett avgörande där hyresvärdens handlande ligger på samma nivå som de fall som diskuterades i förarbetena är *NJA 1947 s. 411*.

Här hade hyresvärden med hyresgästens godkännande byggt om lokalens lagerutrymme till ett skyddsrum. Varorna flyttades av hyresvärden under tiden till ett annat utrymme. När skyddsrummet var färdigbyggt skulle detta åter användas som lagerutrymme av hyresgästen. Hyresvärden anmälde att utrymmet var inflyttningsklart och flyttade tillbaka varorna till lagerutrymmet. Kort därefter upptäcktes att lagret bestående av lädervaror hade tagit stor skada på grund av att utrymmet inte var uttorkat. Varorna flyttades åter ut av hyresvärden. Efter en tid återfördes varorna återigen till lagerutrymmet. Ca två veckor senare upptäcktes att lagervarorna fortsatt tog skada i lokalen, och hyresvärden lät flytta ut varorna innan särskilda uttorkningsåtgärder vidtogs. Slutlig inflyttnings i lokaler skedde tre och en halv månad senare.

Hyresvärden ansågs ha bort räkna med att ombyggnaden skulle medföra fukt som var skadlig för lagret, varför det ansågs ha ålegat hyresvärden att tillse att lokalen var i betryggande grad uttorkad. Det förhållandet att åtgärderna var att hänföra till sådant förbättringsarbete som inte kunnat uppskjutas var inte i tillräcklig grad befriande för hyresvärden. Det ansågs inte visat att hyresgästen hade medverkat till skadans uppkomst genom bristande tillsyn över lag-

²⁶ NJA II 1939 Nr 5:1, Lag angående ändring i vissa delar av lagen den 14 juni 1907 (nr 36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom, s. 502.

ret. Hyresgästen erhöll ersättning för det förstörda lagret, merarbete, sakkunnigas besiktning och skadevärdering samt juridiskt biträde vid skadans värdering och förhandlingar utom rätta, och erhöll därtill hyresnedsättning.

5.3 Presumtionsansvar

5.3.1 Allmänt

Av 11 § första stycket 4 i förening med 16 § första stycket följer att hyresvärden bär ett presumtionsansvar. Presumtionsansvaret innebär att hyresvärden ska visa sig fri från försummelse.

Presumtionsansvaret enligt 16 § första stycket är inte allmängiltigt. Det gäller endast vid 1) skador på lägenheten som inte hyresgästen är ansvarig för, 2) bristande underhåll, 3) annat hinder eller men i nyttjanderätten, eller 4) myndighetsbeslut om förbud mot användning av lägenheten helt eller delvis, eller annat intrång i nyttjanderätten som orsakats av ett sådant beslut.

Presumtionsansvaret var ursprungligen tänkt att omfatta ren förmögenhetsskada.²⁷ Det är logiskt att presumtionsansvaret gäller för ren förmögenhetsskada i fall där lägenheten skadas utan att detta beror på hyresgästen, 16 § första stycket 1. Denna bestämmelse torde ha störst betydelse för lokalhyra. Vid bostadshyra torde det sällan bli aktuellt med rena förmögenhetsskador som inte redan omfattas av hyresnedsättning när lägenheten skadats. Möjligen kan det dock någon gång bli aktuellt att åberopa skadeståndsansvaret för sådant som lika gärna hade kunnat omfattas av hyresnedsättning. Tanken synes nämligen vara att rätt till hyresnedsättning bara gäller från och med att bristen i lägenheten har anmälts till hyresvärden. Den bruksvärdepåverkande skadan kan ha funnits under en tid, utan att den anmälts till hyresvärden, till följd av att hyresgästen antingen inte upptäckt den eller inte förstätt att det menliga förhållandet härrörde från lägenheten. Givetvis omfattar de övriga tre grunderna också ren förmögenhetsskada.

Ett fall som rör ren förmögenhetsskada, men där bagatellartade sakskador hade inträffat och därtill viss personskaderisk hade uppstått, är *NJA 1992 s. 326*.

Ett företag hade sin verkstads- och kontorsverksamhet belägen på markplan. Hyresvärden kom senare att hyra ut lokalerna ovanför till en gymnastikklubb. Hy-

²⁷ Bengtsson B., Hyreslagen som konsumentlagstiftning, Skrifter till Anders Victorins minne, 2009, s. 47.

resgästen klagade på att detta orsakade visst buller från kl. 15–16 på dagarna. Serdamera tog ett gym över gymnastikklubbens lokaler. Gymverksamheten pågick under dagtid och orsakade buller från löpträning och styrketräning liksom ett oregelbundet och kraftigt buller till följd av tyngdlyftning. En takarmatur och ett lysrörsgaller föll ned hos hyresgästen. Synliga svängningar i taket och nedfallande puts förekom. Personalen kände oro. Hyresvärden underrättades om problemen och besökte hyresgästens lokaler. Hyresvärden lät gymmet flytta viss gymutrustning till en annan del av lokalen, men detta hjälpte inte. Två lysrör föll ner. Hyresgästen sade upp avtalet och flyttade efter ca sju månaders störningar. Störningarna bedömdes överstiga vad en hyresgäst måste tåla.

Störningarna ansågs innebära sådant hinder och men som avses i 16 § första stycket 3, varmed hyresvärden bar ett presumtionsansvar. Hyresvärdens åtgärd att begära att gymmet flyttade viss utrustning var otillräcklig, och det ansågs att detta måste ha stått klart för hyresvärden. Hyresvärden hade därför inte visat att han vidtagit de åtgärder som rimligen kunde ha ankommit på honom för att hindra fortsatta störningar. Hyresvärden var därför ersättningsskyldig för yrkade belopp omfattande produktions- och inkomstbortfall, flyttkostnader och nedsättning av hyran.

5.3.2 Person- och sakskada

Regleringen är lite krångligt utformad.²⁸ Tidigare ansågs det något osäkert om presumtionsansvaret omfattade fall där en brist i lägenheten orsakade hyresgästen person- eller sakskada, dvs. en slags produktskada.²⁹ Av de nedan berörda rättsfallen RH 113:82, RH 1994:36 och NJA 2002 s. 213 följer att presumtionsansvaret omfattar sådan person- och sakskada.³⁰

16 § första stycket 1 är tillämplig om *lägenheten* skadas, inte om någon eller något skadas i lägenheten. I den mån en person- eller sakskada beror på *bristande underhåll*, kan den emellertid föras in under 16 § första stycket 2. Av 16 § första stycket 2 följer att med bristande underhåll avses underlåten-

²⁸ Några förenklingar rörande lägenhetens skick föreslås, särskilt en mera överblickbar och sakligt uppdelad reglering, men samma hänvisningsstruktur i nu berört hänseende kvarstår i förslaget till bostadshyreslag, SOU 2009:35, Moderna hyreslagar, s. 24 och 182. En förenkling vore om man hanterade ansvaret för skicket före tillträdet och under hyrestiden i samma bestämmelse.

²⁹ Bengtsson, Hyreslagen som konsumentlagstiftning, s. 47. Jfr NJA 2007 s. 758, där HD diskuterar underentreprenörs ansvar mot en fastighetsägare i termer av produktskada.

³⁰ Bengtsson, Victorin & Hager, Hyra och annan nyttjanderätt till fast egendom, s. 202. Holmquist & Thomsson, Hyreslagen, s. 80.

het att uppfylla förpliktelseerna enligt 15 § andra stycket.³¹ Det senare lagrummet är endast tillämpligt på bostäder. För bristande underhåll enligt 15 § första stycket, dvs. förpliktelsen att hålla lägenheten över det godtagbara skicket enligt 9 §, gäller inte något presumtionsansvar. Av det nedan refererade RH 113:82 ges intrycket att bristande underhåll ändå kan ge upphov till presumtionsansvar i lokalyresförhållanden, men detta måste i så fall vila på annan grund. Vad som särskilt kan bli aktuellt är *annat hinder eller men* i nyttjanderätten, 16 § första stycket 3. Andra exempel härpå kan vara buller, jfr ovan NJA 1992 s. 326, och sanitära olägenheter, jfr nedan RH 1994:36.³²

Person- och sakskador kan uppstå i fall av bristande underhåll. När ett presumtionsansvar kan tänkas uppstå för andra person- och sakskador än sådana som beror på underhållsbrist kan diskuteras. Vid sidan av skador föranledda av underhållsbrist kan man tänka sig situationer när värden befinner sig i lägenheten, särskilt när det sker för att uppfylla underhållsskyldigheten och därmed utövar någon form av närmare kontroll över lägenheten än annars. För dessa fall gäller att hyresgästens rätt till nedsättning kan avtalas bort, 15 § tredje stycket. Detta skulle ju kunna tala för att motiven bakom handlandet är så vällovliga att handlandet bör hanteras förmånligt även i skadeståndsrättsligt hänseende. Man som sagt kan också tänka sig att annat hinder eller men i nyttjanderätten än bristande underhåll kan föreligga om person- eller sakskada uppstår, men en lexikalisk tolkning av begreppet hinder eller men i nyttjanderätten ger närmast att det inte omfattar helt tillfälliga skador. Det skulle således inte vara skadan som sådan som skulle utgöra hinder eller men, utan skadan skulle snarare vara ett tecken på att nyttjanderätten besvärats av en icke godtagbar brist. Ett olycksfall kan peka på en bestående brist. Hinder eller men torde också kunna föreligga om en brist faktiskt avhjälpes av värden, men så sent efter att den kommit till världens kännedom eller så motvilligt att hyresgästens förtroende för hyresvärden med fog förbrukats.

I vissa fall kan *sakskador* orsakade av arbeten i lägenheter omfattas av konsumentköplagen (1990:932) eller konsumenttjänstlagen (1985:716). Vid en

³¹ 12 kap. 15 § första stycket och andra stycket första punkten JB: ”Under hyrestiden ska hyresvärden hålla lägenheten i sådant skick som anges i 9 § första stycket, om inte något annat har avtalats eller följer av andra stycket. [...] Om lägenheten helt eller delvis är uthyrd till bostad, ska hyresvärden i bostadsdelen med skäliga tidsmellanrum ombesörja tapetsering, målning och andra sedvanliga reparationer med anledning av lägenhetens försämring genom ålder och bruk.”

³² Holmqvist & Thomsson, Hyreslagen, s. 98, anger som exempel NJA 1939 s. 213, där en portvakt fortsatte att förolämpa hyresgästen trots tillsägelse.

jämförelse mellan dessa lagar och hyreslagen följer att en hyresgäst som själv anlitar en näringsidkare att utföra en tjänst i lägenheten är bättre skyddad än om hyresvärden själv utför en sådan tjänst eller om hyresvärden anlitar näringsidkaren.

Enligt 16 a § konsumentköplagen föreligger ett fel i varan om felet uppstått vid säljarens installation av varan. Orsakar detta fel en skada på konsumentens eller hushållsmedlems egendom bär säljaren ett s.k. kontrollansvar, 31 §. Med kontrollansvar avses ett ansvar oberoende av vållande, där ansvarsbefrielsemöjligheterna påminner om *force majeure*, men är något vidare. Bestämmelsen omfattar endast produktskada på sak, inte på person.

Enligt 31 § fjärde stycket konsumenttjänstlagen bär näringsidkaren ett kontrollansvar om ett avtalsbrott orsakar skada på konsumentens eller hushållsmedlems egendom. Även denna bestämmelse är begränsad till produktskada på sak. 32 § första stycket kompletterar 31 § när avtalsbrott inte förelegat eller när skadan inte har något samband med avtalsbrottet. Enligt 32 § första stycket föreligger ett presumtionsansvar för skador på konsumentens eller hushållsmedlems egendom medan egendomen befinner sig i näringsidkarens besittning eller annars under näringsidkarens kontroll.

Trots att så inte framgår av hyreslagen torde hyresvärden i linje med allmänna regler om kontraktsgrundat vårdansvar³³ ändå bära ett presumtionsansvar om näringsidkaren utövat kontroll över lägenheten och därmed indirekt kontroll också över den egendom som befinner sig i lägenheten. Kontrollen behöver inte vara exklusiv, så att hyresgästens rådighet skulle vara avskuren.³⁴ Sannolikt gäller därför ett presumtionsansvar även om hyresgästen befinner sig i lägenheten, om näringsidkaren i någon mån etablerat sig där för att utföra arbete.

I det ovan refererade NJA 1947 s. 411 prövades inte hurvida det förelåg ett presumtionsansvar för sakskada, eftersom culpa ansågs ha visats. Det kan ifrågasättas om en ombyggnation i syfte att inrätta ett skyddsrum i hyresgästens lokal kan föras in under fallet att lägenheten skadats, men möjligen kan man föra in det under annat hinder eller men i nyttjanderätten.

³³ Se t.ex. Agell A., Om presumtionsansvar vid skada på omhändertagd egendom, i Festschrift till Henrik Hessler. Rättsvetenskapliga studier i civilrätt och processrätt, 1985, s. 1 ff. Jfr Heidbrink J., Omhändertagande av annans egendom – ett avtalsgrundande rättsfaktum?, SvJT 2008 s. 57 ff.

³⁴ Krüger K., Norsk kontraktrett, Bergen 1989, s. 197 f.

Frågan om existensen av ett presumtionsansvar för saksador blev belyst i *RH 113:82*:

Vatten hade trängt in genom grundmuren och skadat lokalhyresgästens lager av rayonväv, vilket kostat 170 000 kr i inköp. Vatteninträngningen berodde på att en hängränna hade ett haft ett hål stort som en knytnäve, och att det bildats en stor vattensamling på marken utanför grundmuren, vilket hyresvärden borde ha upptäckt. Hyresvärden ansågs i vart fall inte ha visat sig fri från vållande, och ålades ersätta sakskadorna, dvs. 170 000 kr.

Det synes i fallet ha varit så att culpa i och för sig hade visats föreligga, men att hovrätten markerade att det dessutom gäller ett presumtionsansvar. Hyresgästen hade inte yrkat ersättning för det positiva kontraktsintresset, innefattande ett krav på den vinst som lagret hade kunnat inbringa i mellantiden mellan lagrets förstörelse och dess återanskaffande. Om en sådan skada verkligen hade inträtt är okänt, kanske fanns det ytterligare väv i lagret som kunde säljas i mellantiden eller kanske inkom det inte några beställningar under tiden. Men om en sådan skada hade inträtt skulle den sannolikt ha uppfattats vara adekvat, varför en möjlighet till ersättning för den uteblivna vinsten borde ha förelegat. Hovrätten hänförde inte presumtionsansvaret till någon särskild grund. Eftersom bristande underhåll inte utgör någon grund för presumtionsansvar vid lokalhyra, kan man tänka sig att det rör sig om en skada på lägenheten eller att det är fråga om ett annat hinder eller men i nyttjanderätten.

Även *RH 1994:36* rörde en sakskada, och ren förmögenhetsskada, som uppstått till följd av alltför hög inomhustemperatur i en bostadslägenhet.

Värmen medförde bl.a. att träet kort tid efter inflyttningen fick sprickor och att limmet på trämöbler släppte. Hyresgästen köpte då nya köksmöbler med samma resultat på dessa möbler. När någon förbättring inte skett under ett och halvt år, sade hyresgästen upp avtalet och avflyttade innan uppsägningstidens utgång, med kostnader för dubbelboende som följd. Det ansågs visat att hyresgästen gjort vad den förmått att hålla temperaturen nere, och att temperaturens höjd inte kan ha berott på hyresgästens vållande.

Den höga temperaturen bedömdes utgöra en sanitär olägenhet. Hyresvärden hade inte visat att lägenheten hade varit fullt brukbar för ändamålet och hade därmed inte förmått visa sig fri från vållande, och blev ersättningsskyldig bl.a. för förstörda möbler och för dubbelboende. Den grund för presumtionsansvaret som hovrätten åberopade synes inte ha varit bristande underhåll enligt

15 § andra stycket, utan ordvalet hänför sig snarare till en underlåtenhet att – vid tillträdet och fortlöpande – hålla lägenheten fullt brukbar i enlighet med standarden på orten, 9 § första stycket och 15 § första stycket. Eftersom detta inte utgör någon grund för presumtionsansvar ligger det närmast till hands att anta att fråga var om annat hinder eller men i nyttjanderätten.

För *personskador* kan ett presumtionsansvar utöver underhållsbristerna inte byggas på allmän kontraktsrätt. Personskador orsakade av lösa saker med säkerhetsbrister omfattas av ett strikt ansvar enligt produktansvarslagen (1992:18). Detsamma gäller skador på konsumentegendom. För detta ansvar medges begränsade befrielsemöjligheter, av vilka i detta sammanhang det kanske viktigaste undantaget är näringsidkarens möjlighet att visa att det på grundval av det vetenskapliga och tekniska vetandet vid tidpunkten för produktens sättande i omlopp inte gick att upptäcka säkerhetsbristen.³⁵

Till skillnad mot produktsansvaret i konsumentköplagen och konsumenttjänstlagen gäller skyddet för personskada även om den uppkommit i skadelidandens yrkes- eller näringsverksamhet. Ansvaret omfattar även lösa saker som infogats i fast egendom, 2 § första stycket andra punkten produktansvarslagen, oberoende av om produkten infogats vid uppförandet av en byggnad eller senare.³⁶ Detta ansvar skulle således kunna göras gällande i ett hyresförhållande om en produkt blivit beståndsdel i lägenheten genom hyresvärdens försorg. Om den infogats vid byggnadens uppförande kan bristande underhåll inte hävdas. Om infogandet skett senare kan detta hänföras till underhåll, men det kan inte omedelbart hävdas utgöra ett bristande underhåll enligt 12 kap. 16 § första stycket 2 JB, utan det är snarare fråga om en åtgärd just för att uppfylla underhållsplikten. Ansvaret för andra än tillverkare och därmed jämställda föreligger endast om det inte framgår vem som är tillverkare, 7 § första stycket produktansvarslagen. Är produkten märkt så att det framgår vem som tillverkat den blir hyresvärden alltså inte ansvarig. Om det inte framgår vem som tillverkat produkten kan hyresvärden ändå befrias från sitt ansvar om värden anvisar en tillverkare inom en månad från det att skadelidanden framställt krav eller begärt en anvisning, 7 § första och tredje

³⁵ Näringsidkaren kan enligt 8 § produktansvarslagen härutöver befria sig från ansvar genom att visa att näringsidkaren inte satt produkten i omlopp, göra sannolikt att säkerhetsbristen uppkommit efter det att produkten satts i omlopp, eller visa att säkerhetsbristen beror på åtydnad av en tvingande myndighetsföreskrift. Därtill kommer att ansvaret kan jämkas om skadelidanden varit medvällande, 9 §.

³⁶ Prop. 1990/91:197 om produktskadelaag, s. 15.

stycket. Ansvaret omfattar emellertid inte t.ex. ett olämpligt materialval, om produkten i sig kan anses vara felfri.³⁷ Har värden således gjort ett olämpligt materialval eller valt en olämplig kombination av produkter kan detta inte vara ansvarsgrundande enligt produktansvarslagen.

Ett presumtionsansvar för personskador kan också hänföras under annat hinder eller men i nyttjanderätten. Olägenheter av den typ som förekom i NJA 1992 s. 326 kan ju exempelvis leda till psykiska besvär, och där hade ju också fysiska skador kunnat uppstå, och sådana sanitära olägenheter som förekom i RH 1994:36 skulle ju kunna åsamka hudåkommor och liknande besvär.

Det finns ett avgörande om en personskada som hade uppstått till följd av en brist i lägenheten, *NJA 2002 s. 213*.

Det hade uppstått mögelskador i ett duschrum i en bostadslägenhet. En av hyresgästerna hade enligt HD sannolikt till följd härav drabbats av överkänslighet mot mögel. Duschrummet hade 1969 installerats av hyresgästen med värdens tillstånd. Värden hade låtit renovera rummet 1980 då det var i dåligt skick. Väggarna kläddes då med kakel och det ansågs visat att väggarna strukits med ett tätskikt innanför kaklet trots att tätskikt vid den tiden var varken föreskrivet eller, såvitt visat, brukligt. Krav på tätskikt på väggar infördes 1995. Det ansågs visat att det fanns en friskluftsventil från duschrummet, att denna satts igen med tejp eller tapet, men att öppningen hade frigjorts i samband med renoveringen 1980. Något krav på fläkt eller liknande fanns inte vid tiden för renoveringen, och någon skyldighet att bygga om ventilationssystemet för att uppnå nybyggnadskrav uppställdes inte. I december 1989 hade kommunens miljö- och hälsoskyddsförvaltning anmärkt att duschrummet saknade fungerande frånluftsventilation. Hyresvärden sanerade i anledning därav duschrummet 1990. Krav på fortlöpande ventilationskontroll infördes först 1991. Under inledningen av saneringsarbetet 1990 tillsade hyresgästen att ytterligare skyddsåtgärder måste vidtas i anledning av hyresgästens utvecklade känslighet. Arbetena avbröts då, och skyddsåtgärder vidtogs innan arbetena återupptogs.

HD förklarade att följande bevisschema förelåg: Hyresgästen hade att styrka att de brister förelegat som han hade påstått. Om skador påvisats, och skadorna bevisligen var att relatera till bristerna, måste hyresvärden visa att någon försummelse inte legat hyresvärden till last. Hyresvärden ansågs ha följt de föreskrifter som gällde vid varje tid, och ansågs snabbt ha vidtagit de för-

³⁷ Prop. 1990/91:197, s. 15.

siktighetsmått som kunde krävas efter hyresgästens påpekanden. Hyresvärden hade därigenom visat sig fri från försumlighet.

Huruvida hyresvärdens bristavhjälpande åtgärder är tillräckliga för att undvika personskada eller inte, är inte den relevanta frågan. Naturligtvis är det bättre att personskador helt undviks, särskilt när det gäller en sådan trygghetssymbol som ett hem, men ansvaret har culpgrund, som inte bara innebär en möjlighet till ansvarsbefrielse, utan också att den skadegörande handlingen eller underlåtenheten ska vara i någon mån klandervärd.

5.4 Sammanfattning

Således gäller ett presumtionsansvar för hyresvärden. Ett sådant ansvar framstår vid en första anblick som strängt. Ett presumtionsansvar gäller vid omhändertagande av annans egendom, där inte minst bevissynpunkter motiverar ansvarstypen. Hyresvärden har till skillnad från de typiska presumtionsansvarsfallen en begränsad möjlighet att utöva tillsyn över hyresobjektet och att övervaka skeendena i en lägenhet, jfr 26 §. Av den praxis som nu redovisats följer emellertid att ansvaret inte är överdrivet strängt. Det ankommer alltså på hyresgästen att visa att en brist föreligger och att denna brist orsakat en skada.³⁸ Hyresvärden är exculperad om hyresvärden kan visa att sådana bristavhjälpande åtgärder vidtagits som vid tiden för avhjälpandet anses vara tillräckliga, om åtgärderna vidtagits inom kort tid efter det att bristen borde ha kommit till hyresvärdens kännedom. Någon ständigt uppsikt över lägenheterna krävs inte, men det kan antas att det krävs mera uppmärksamhet rörande hyreshusets yttre skal och allmänna utrymmen. Om hyresvärden haft tillträde till lägenheten för att bygga om eller renovera den, har värden ett ansvar att tillse att lägenheten är säker för sitt ändamål innan den åter upplåts till hyresgästen. Möjligen kan praxis tolkas så att presumtionsansvarsgrunden annat hinder eller men i nyttjanderätten är så omfattande att den täcker dels brister i bostäder som inte faller in under bristande underhåll i 15 § andra stycket (dvs. 16 § första stycket 2), dels bristande underhåll av lokaler enligt 15 § första stycket. Jämfört med produktansvaret för lösa saker, innefattande lösa saker som blivit beståndsdelar i fast egendom, är ansvaret mildare än när produktansvarslagen är tillämplig.

³⁸ Holmquist & Thomsson, Hyreslagen, s. 79.

6. Hyresgästens ansvar

6.1 Allmänt

I 12 kap. 24 och 24 a §§ JB regleras hyresgästens vårdplikt. 24 § första stycket är det centrala lagrummet för hyresgästens skadeståndsskyldighet.³⁹ Enligt detta stycke ansvarar hyresgästen för egen culpa och, som angetts ovan under avsnitt 4, för culpa hos vissa uppräknade personkategorier. Utöver skadeståndsansvar för skada på lägenheten kan avvikelser från vårdplikten leda till förverkande, dock endast om rättelseanmaning inte efterföljts, 42 § första stycket 6, med åtföljande skadeståndsansvar för det fall hyresförhållandet därför upphör, 42 § sjätte stycket.

Vid sidan av skadeståndsansvaret ansvarar hyresgästen för att återställa lägenheten i det skick den hade vid hyrestidens början. Återställandeplikten omfattar inte normal förslitning. Huruvida smärre, vanliga ingrepp som borrhål och spikhål i väggar och tak för uppsättning av lampor, hyllor, tavlor, tv-apparater m.m. faller inom ramen för återställandeplikten i en bostad synes inte vara avgjort.⁴⁰ Som argument för att detta ska hänföras till normal förslitning kan anföras att ordinär inredning kan anses följa med bostadsändamålet och att den nu angivna inredningen är ordinär. Plikten omfattar helt säkert mera omfattande ingrepp, t.ex. installationer och ombyggnationer.⁴¹ Detta gäller i princip även om hyresvärden givit hyresgästen tillstånd till ingreppet, men ett sådant tillstånd kan beroende på omständigheterna vara ett medgivande om att återställande inte ska behöva ske. Återställandeplikten blir i praktiken en ersättningsskyldighet om hyresgästen avflyttat. Hyresgästens rätt att själv återställa eller att anlita någon för återställandet upphör vid hyrestidens slut.

Hyresgästen har enligt 24 a § rätt att själv utföra målning, tapetsering, m.m. Minskar bruksvärdet till följd härav, är hyresgästen skadeståndsskyldig.

³⁹ 12 kap. 24 § första stycket JB: "Hyresgästen skall under hyrestiden väl vårda lägenheten med vad därtill hör. Han är skyldig att ersätta all skada som uppkommer genom hans vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans hushåll eller gästar honom eller av annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning. För brandskada som han själv icke vållat är han dock ansvarig endast om han brustit i den omsorg och tillsyn som han bort iakttaga."

⁴⁰ Jfr NJA 1987 s. 668, där ersättning för bl.a. hål i väggarna begärdes. Här framgick dock av ett besiktningsprotokoll att hålen fanns innan hyrestidens början.

⁴¹ Holmqvist & Thomsson, Hyreslagen, s. 202 ff. Bengtsson, Victorin & Hager, Hyra och annan nyttjanderätt till fast egendom, s. 220 f.

Hyresgästens reparationsrätt faller inte inom ramen för hyresgästens vårdplikt. Det är i stället hyresvärdens ansvar att underhålla lägenheten, men om hyresgästen ändå väljer att själv utföra och bekosta reparationerna sker detta på eget ansvar. Skadeståndsskyldigheten är fr.a. tänkt att innefatta fall där hyresgästens hantverksskicklighet brister eller inredningssmak avviker från det normala.⁴² Som jämförelsenorm för vad som ska anses var godtagbart skick har anförts hyresvärdens underhållsskyldighet enligt 16 § första stycket 2.⁴³

Bevisbördan för att skada uppstått vilar givetvis på hyresvärdens. Om det bestrids att skadan orsakats av hyresgästen eller av någon som hyresgästen ansvarar för måste hyresvärden visa att så är fallet. Sannolikt är beviskraven för skadans existens, storlek och orsakande i samtliga fall ett styrkandekrav.⁴⁴ I grunden rör det sig om ett sedvanligt culpaansvar, och inte ett presumtionsansvar, varför det ankommer på hyresvärden att visa culpa.⁴⁵ Är skadan dock typiskt av sådant slag att den orsakats av ovarsamhet, blir hyresgästens ansvar ett slags presumtionsansvar.⁴⁶ Skadan antas då ha orsakats av oaktsamhet. Man kan anta att beviskraven för hyresgästens exculpering inte ställs särskilt högt.

6.2 Underrättelseplikt

I 24 § andra stycket föreskrivs hyresgästens underrättelseplikt.⁴⁷ Hyresgästen måste enligt andra stycket första punkten genast anmäla skada och brist som

⁴² Holmqvist & Thomsson, Hyreslagen, s. 214 f. och där anförda rättsfall. Bengtsson, Victorin & Hager, Hyra och annan nyttjanderätt till fast egendom, s. 221.

⁴³ RBD 37:78.

⁴⁴ I NJA 1987 s. 668, där värden hade åberopat ett besiktningsprotokoll upprättat dagarna innan hyresgästens inflyttning utan att hyresgästen hade varit närvarande, bestreds att skadorna hade uppkommit under hyrestiden. Till skillnad från hovrätten lade fastighetsdomstolen och HD bevisbördan för att skadorna uppkommit under hyrestiden på hyresvärden. Fastighetsdomstolen fann att hyresvärden inte hade styrkt sina påståenden (i något fall att hyresgästens påståenden var styrkt) och HD fann inte synnerliga skäl föreligga för att avvika från fastighetsdomstolens bevisvärdering. HD uttalade att hyresvärden inte hade förmått visa att skadorna uppkommit under hyrestiden. Liknande i RH 1990:83.

⁴⁵ NJA 1991 s. 476, där ett akvarium gått sönder, vilket orsakat vattenskada.

⁴⁶ NJA 1975 s. 657, där ett badkar i lägenheten hade skadats. Jfr Bengtsson, Victorin & Hager, Hyra och annan nyttjanderätt till fast egendom, s. 223 f.

⁴⁷ 12 kap. 24 § andra stycket JB: ”Uppkommer skada eller visar sig brist som ofördröjligen måste avhjälpas för att allvarlig olägenhet icke skall uppstå, är hyresgästen skyldig att genast lämna hyresvärden meddelande om skadan eller bristen. Är hyresgästen och medlemmarna i hans hushåll borta när skadan uppkommer eller bristen visar sig och har hyresgästen berett hyresvärden tillfälle att vid behov komma in i lägenheten under bortovaron,

ofördröjligen måste avhjälpas för att allvarlig olägenhet inte ska uppkomma. Enligt andra stycket tredje punkten ska annan skada eller brist, dvs. mindre allvarlig sådan, anmälas utan oskäligt dröjsmål. Försummas någon av dessa underrättelseförpliktelser blir hyresgästen ansvarig för skada som hade kunnat undvikas vid en rättidig anmälan till hyresvärdens. Samma föreslås i Hyreslagsutredningens betänkande Moderna hyreslagar gälla också i framtiden, där 24 § andra stycket delats upp i vardera tre paragrafer i respektive lagförslag om bostadshyra och lokalhyra.⁴⁸

I 24 § andra stycket andra punkten anges ett undantag från underrättelseplikten, som samtidigt visar att den är sträng. Hyresgästen är ursäktad om hyresgästen och det övriga hushållet är borta när skadan eller bristen visar sig. Detta undantag gäller enligt lagtextens ordalydelse endast om hyresgästen berett hyresvärdens tillfälle att vid behov komma in i lägenheten under bortovaron. Då behöver skadan eller bristen inte anmälas genast, utan först omedelbart när hyresgästen återkommit till lägenheten.

Man kan fråga sig hur bestämmelsen ska tolkas. Med ”borta” måste avses att hushållet är *bortrest*,⁴⁹ men tvekan uppstår om vad som avses med ”försummelse” och hur det är tänkt att hyresgästen ska bereda hyresvärdens tillträde till lägenheten för att befrias från sin skadeståndssanktionerade underrättelseplikt.

I bestämmelsen anges att ”försummelse” att i tid underrätta hyresvärdens om skada eller brist leder till ersättningskyldighet. Försummelse kan ibland betyda ”oaktam underlåtenhet”. Här syftar termen emellertid till underrättelseplikten på ett sådant sätt att ”underlåtenhet” språkligt ligger närmare till hands. Sannolikt krävs ändå att hyresgästen varit oaktam för att en underlåtenhet att uppfylla plikten ska leda till överflyttning av risken för skada eller brist. Det blir heller aldrig fråga om en fullständig överflyttning av risken för skada eller brist, utan hyresvärdens ersättningsrätt gäller endast den skada som beror på försummelsen.

Det kan ifrågasättas vad villkoret för undantaget, att hyresgästen berett hyresvärdens tillfälle att vid behov komma in i lägenheten, ska anses innefatta.

är det dock, om lägenheten utgör del av hus, tillräckligt att hyresgästen omedelbart efter återkomsten lämnar hyresvärdens meddelande om skadan eller bristen. Meddelande om annan skada eller brist än sådan som angivits förut i detta stycke skall lämnas hyresvärdens utan oskäligt dröjsmål. Försummar hyresgästen att underrätta hyresvärdens enligt vad som föreskrivits i detta stycke, är han ansvarig för skada som föranledes av hans försummelse.”

⁴⁸ Se specialmotiveringarna i SOU 2009:35 s. 192 och 231.

⁴⁹ Holmqvist & Thomsson, Hyreslagen, s. 209.

Kan det räcka att hyresgästen meddelar hyresvärden att hushållet är bortrest för att hyresgästen ska anses ha berett hyresvärden tillträde? Det kan också ifrågasättas om villkoret över huvud taget kan tillämpas idag, och därmed om underrättelseplikten kan anses innebära att hyresgästen har en skyldighet att lämna hyresvärden ett meddelande tidigare än skadan eller bristen har upptäckts. Så måste tanken ha varit vid bestämmelsens införande, men rimligheten härav framstår som tveksam. Hyreslagsutredningen föreslår inte någon ändring i detta avseende, men det kan inte tas till intäkt för att denna fråga övervägts, eftersom utredningens främsta inriktning varit att göra hyreslagen mera överskådlig, inte att reformera det materiella innehållet.⁵⁰ Om skadeståndspåföljden förutsätter oaktsamhet, och det inte kan anses oaktsamt varken att inte anmäla en skada eller brist som man varken känt till eller borde ha misstänkt, eller att under bortovaron bereda hyresvärden tillträde till lägenheten, saknar det emellertid betydelse att plikten formulerats brett.

6.3 Oaktsamhet

Hyresgästen svarar för skador till följd av oaktsam avvikelse från vårdplikten. Avvikelsen kan bestå i en aktiv handling eller underlåtenhet. Anmärkas bör att hyresgästens återställandeplikt uppfattas vara strikt. Om ett ingrepp anses falla inom ramen för återställandeplikten behöver någon culpa inte visas. I utgångspunkten omfattar återställandeplikten även åtgärder som hyresvärden uttryckligen tillåtit.⁵¹ Detta innebär att aktiva, medvetna handlingar i syfte att förändra lägenheten medför ansvar oberoende av oaktsamhet. Detta överensstämmer även med skadeståndsskyldigheten enligt 24 a § första stycket andra punkten, som för ersättningsskyldighet endast uppställer rekvisitet att bruksvärdet på lägenheten minskat.

Hyresgästens oaktsamhetsansvar enligt 24 § första stycket andra punkten omfattar all skada, innefattande sådana förmögenhetsskador som kan uppstå som en följd av att lägenheten har skadats.⁵²

Kopplingen till vårdplikten enligt 24 § första stycket första punkten är inte omedelbar. Enligt det senare lagrummet ska hyresgästen väl vårda lägenheten, vars motsats skulle utgöra vanvård. Av andra punkten, som får läsas separat från första punkten, följer emellertid att handlandet eller underlåten-

⁵⁰ Utredningen föreslog materiella ändringar i SOU 2008:47, Frågor om hyra och bostadsrätt, men utan relevans här.

⁵¹ Se ovan avsnitt 6.1.

⁵² Holmqvist & Thomsson, Hyreslagen, s. 203. RH 1997:56.

heten inte behöver bestå i varken vanvård eller vidtagande av en oaktsam vårdåtgärd för att vara skadeståndsgrundande. Ett tydligt uttryck härför är NJA 2011 s. 454, där ju hyresgästens underlåtenhet att vrida om avstängningsvredet på blandarens reglage efter användning ansågs utgöra en skadeståndsgrundande underlåtenhet.

I NJA 2011 s. 454 ansågs det visat att det fanns ett avstängningsreglage på blandaren. HD:s vidare resonemang förutsätter, utan att detta uttryckligen anges, att hyresgästen borde ha uppmärksammat reglaget, insett vad reglaget var avsett för och hur reglaget skulle hanteras. Det var klart att slangens på något sätt hade släppt men orsaken var okänd. Det skulle ha kunnat bero på felaktig montering men eftersom det dröjde fyra år mellan monteringen och händelsen är detta inte särskilt sannolikt. Mera troliga orsaker är att kopplingen under dessa fyra år som maskinen varit i bruk gängat upp sig, eller att slangmunstycket eller en slangklämma utmattats.

Ett rättsfall av visst intresse i sammanhanget är *RH 2007:26*. Här hade en kokplatta slagits på av misstag, vilket sedan inte hade uppmärksammat. Kokplattan hade därför lämnats obevakad under natten, och detta hade orsakat brandskada. Hovrätten fann att hyresgästens möjligheter att inse risken var mycket små, och ansåg att det inte bör ställas orealistiska krav på förtänksamhet vid tillsynen av att anordningar eller lokaler är i ofarligt skick. Det fick enligt hovrätten anses normalt aktsamt att hyresgästens uppmärksamhet inriktades på de värmekällor som var i bruk.

Man kan fråga sig hur saken i NJA 2011 s. 454 skulle ha bedömts om samma händelseförlopp av lika oklara orsaker skulle inträffat strax efter monteringen. Det kan möjligen vara så att sannolikheten för att orsaken varit felaktig montering skulle ha bedömts var stor. Det kan också vara så att en felaktig montering kan antas vara oaktsam. Vem som då ska bära bevisbördan för att orsaken varit felaktig montering kan ifrågasättas. Denna skada är inte lika typiskt orsakad av ”ovarsamhet” som när ett badkar har skadats,⁵³ eftersom det trots allt kan finnas ett antal andra tänkbara orsaker.

Högst sannolikt svarar bostadshyresgäster inte för materialfel. Om en slang brister eller en koppling lossnar på grund av tillverkningsfel, torde hyresgästen inte behöva svara för den eventuella oaktsamhet som tillverkaren gjort sig skyldig till. Om det i stället är en hantverkare eller en säljare som utfört monteringen oaktsamt bär hyresgästen ansvar enligt 24 § första stycket andra punkten. Vid lokalhyra kan man fråga sig om en hyresgäst på grundval

⁵³ Jfr NJA 1975 s. 657.

av det allmänna kontraktsansvaret inte borde svara också för sin utrustning och annan inredning. Av lagtexten framgår att det krävs culpa, men om culpa föreligger hos hyresgästens säljare eller tidigare säljled skulle denna culpa kunna få bäras av hyresgästen. Sannolikt är emellertid att varken hyresgästen eller någon som hyresgästen bär ansvar för anses ha varit oaktsam.

Hyresgästens ansvar för lägenheten synes inte riktigt kunna jämföras med andra kontraktsåtaganden. Vårdplikten faller utanför hyresgästens centrala förpliktelse att betala hyran, och möjligen hindrar detta och de i lagtexten uppräknade principalansvarsgrundande personkategorierna synsättet att hyresgästen ska svara för culpös underlåtenhet att inte åsamka lägenheten skada när den berott på vem som helst på hyresgästens sida, t.ex. en tillverkare. En snäv tolkning av ansvarskretsen synes tillämpas också beträffande brandskada, där hyresgästen endast svarar för egen culpa, 24 § första stycket tredje punkten.⁵⁴ I något fall har detta lett till att anställda inte jämföras med hyresgästen själv, utan endast bolagets ställföreträdare.⁵⁵ Detta synes ha visst stöd i litteraturen.⁵⁶ Häremot kan anföras att ett principalansvar utan vidare gäller i avtalsförhållanden. 24 §, inkl. första stycket tredje punkten, torde därför kunna läsas så att med hyresgästen även avses hyresgästens anställda, och inte bara den juridiska personens organ.

6.4 Handlingsstyrning

Magnus Ulväng uttalar om praxis på området för vårdslöshetsbrott inom trafiken följande:

”Det kan diskuteras i vilken utsträckning det bland allmänheten finns en kännedom om ett culpabegrepp utvecklat i prejudicerande domar. Domen skall – av rättviseskäl – återspegla gärningsmannens klandervärdhet och inte utmätas i syfte att påverka allmänhetens moral.”⁵⁷

⁵⁴ Jfr Holmqvist & Thomsson, Hyreslagen, s. 207 f. Bengtsson, Victorin & Hager, Hyra och annan nyttjanderätt till fast egendom, s. 223.

⁵⁵ Se ovan not 15. Jfr även RH 2007:26, där bolagets två ställföreträdare och någon anställd utövade verksamhet i lägenheten.

⁵⁶ Bengtsson, Victorin & Hager, Hyra och annan nyttjanderätt till fast egendom, s. 223 not 31 anger att 3 kap. 1 § skadeståndslagen inte är tillämplig, och åberopar till stöd härför 1 kap. 1 § skadeståndslagen, där det som sagt anges att lagen inte gäller i den mån annat följer av skadeståndsregler inom avtalsförhållanden.

⁵⁷ Ulväng M., Culpa i trafiken. Reflektioner kring sex straffrättsliga fall, 1998, s. 45, närmast som ett ifrågasättande av NJA 1968 s. 217.

Kan domstolarna tillåtas försöka styra allmänhetens beteenden genom sin praxis? Det torde numera vara vedertaget att utomobligatoriskt skadestånd har en preventiv funktion. Detta innebär i sig inte att domstolarna ska använda sig av denna styrningsfunktion hos skadeståndet för att förändra allmänt accepterade beteenden, men det innebär heller inte motsatsen. Inom ramen för avtalsförhållanden är sådana mer eller mindre uttalade styrnings-syften i rättstillämpningen sällsynta.⁵⁸ I fokus står vanligen avtalspartens åtagande, och om skadeståndsskyldigheten förutsätter culpa brukar denna bestämmas av faktorer som branschnormer, skadevållarens insikt och skaderisk, men mera sällan i syfte att verka handlingsdirigerande. Är någon part missnöjd med tingens ordning, får denna part se till att anpassa sig i sina framtida avtal.

Men parterna i hyresförhållanden, och särskilt inte i bostadshyresförhållanden, är inte som vilka avtalsparter som helst. De har ett tvingande system att förhålla sig till. Hyresvärdarna försöker skydda sig genom att föreskriva handlingsnormer i ordningsreglerna. Effekten av styrningen blir emellertid dämpad eftersom ordningsreglerna betraktas med viss skepticism när det gäller att avgöra om överträdelsen varit vårdslös, vilket kom till tydligt uttryck i NJA 2011 s. 454. Så torde vara fallet oberoende av om den relevanta föreskriften i ordningsreglerna blivit del i avtalet genom att den fanns där vid hyresavtalets ingående, eller om föreskriften tillkommit senare, och således inte blivit ömsesidigt erkänd.⁵⁹

Hyresvärdarna kan inte heller i hyreskontraktet eller i ordningsreglerna ändra ansvarsgrunden från culpa till strikt ansvar. Hyresvärdarna torde heller inte ens kunna ålägga hyresgästen ett presumtionsansvar, trots att ett presumtionsansvar i praktiken gäller för skador som typiskt sett endast hyresgästen kan vålla.⁶⁰

⁵⁸ Jfr dock NJA 2010 s. 467. Fallet ligger utanför avtalsförhållanden men härledd ur ett sådant. Bostadsrättsköpare hade pantsatt bostadsrätten och undertecknat ett orderskuldebrev. Lånet slutbetalades utan att skuldebrevet återlämnades. Så småningom förvärvades skuldebrevet av ett finansinstitut i god tro om att lånet var återbetalt. På grund av finansmarknadens val att underlåta dels att anteckna delbetalningar på skuldebreven, dels återlämna skuldebreven vid slutbetalning, skulle framledes särskilt höga krav på god tro ställas vid finansinstituts förvärv av skuldebrev från andra finansinstitut.

⁵⁹ Jfr Bengtsson B., Om ordningsföreskrifter i hyresavtal, SvJT 2007 s. 717.

⁶⁰ Undantag härifrån medges enligt 24 § femte stycket för lokaler och kombinationslägenheter. Ett strängare ansvar kan således avtalas om en lägenhet helt eller delvis ska användas till annat än bostad.

Åter till domstolarna och deras eventuella möjlighet att styra enskildas handlande. Det kontraktuella skadeståndets styrningsfunktion finns naturligtvis i bakgrunden. Den som begår avtalsbrott riskerar påföljder, varav en är skadeståndsskyldighet. En annan sak är att man vid avgörandet av om någon betett sig vårdslöst i ett kontraktsförhållande eller inte, skulle låta sig styras av vad som helt allmänt vore samhällsnyttigt. Prövningen har sällan ett så brett tema, utan det rimliga och orimliga beteendet brukar i avtalsförhållanden bestämmas av mera partsnära omständigheter. Den s.k. fria culpabedomningens metod, vilken ju tillämpades i NJA 2011 s. 454, har sådana samhällsförbättrande ambitioner. Men man undrar om tillräckligt många parametrar ryms i den fria culpabedomningen, som ju inte är så fri som den låter, för att tillförsäkra den mest samhällsnyttiga lösningen.