



INTERNATIONELLA  
HANDELSHÖGSKOLAN  
HÖGSKOLAN I JÖNKÖPING

# Nödsituationer i en hyresgästs lägenhet

**- vilka är en hyresvärders rättigheter och skyldigheter?**

Kandidatuppsats i Affärsjuridik (sakrätt)

Författare: Anastasios Tekeoglou & Joakim Prevander

Handledare: Jakob Heidbrink

Framläggningsdatum 2013-05-06

Jönköping Maj 2013

## Kandidatuppsats inom sakrätt

Titel:	Hyresvärdens rättigheter och skyldigheter gentemot hyresgästen vid en nödsituation i hyresgästens lägenhet.
Författare:	Anastasios Tekeoglou, Joakim Prevander
Handledare:	Jakob Heidbrink
Datum:	2013-05-13
Ämnesord	<b>sakrätt, äganderätt, nödsituation, nyttjanderätt, obligationsrätt, hyresvärd, hyresgäst, hyresförhållande, förbättringsarbete</b>

---

### Förord

Vi vill börja med att tacka Jakob Heidbrink för handledningen under vår tid med uppsatsen. I uppsatsen svarar Anastasios Tekeoglou och Joakim Prevander gemensamt för avsnitt 1 och 6. Övriga avsnitt har författats enligt följande. Joakim Prevander svarar för avsnitten 2.3, 2.4, 3.2, 3.3, 3.5, 4.1, 5.1 och 5.3. Anastasios Tekeoglou svarar för avsnitten 2.1, 2.2, 3.1, 3.4, 4.2 och 5.2.

### Sammanfattning

Uppsatsens syfte är att klargöra hur hyresvärdens rättigheter och skyldigheter gentemot hyresgästen regleras vid en nödsituation i hyresgästens lägenhet. Frågor som vi kommer att försöka svara på är bl a: hur långt får hyresvärden gå när han bereder sig tillträde till hyresgästens lägenhet? Blir han ersättningsskyldig om han skulle skada hyresgästens egendom då en nödsituation föreligger?

Problemet är utöver ett obligationsrättsligt, även ett sakrättsligt problem. De sakrättsliga principer som ligger till grund för problemet är äganderätten och nyttjanderätten. I vårt fall kommer dessa till uttryck genom att hyresvärden, som har äganderätten till sin egendom, upplåter nyttjanderätten av sin egendom till hyresgästens förmån. Det här förhållandet mellan hyresvärden och hyresgästen är en av orsakerna till att det uppstår ett problem vid hyresvärdens tillträde till lägenheten vid en nödsituation.

Eftersom nödsituationer inte är reglerade i 12 kap. 26 § Jordabalken har vi valt att göra jämförelser med andra typer av situationer som finns reglerade i lagen. Dessa är: mindre brådskande förbättringsarbete och annat arbete, brådskande förbättringsarbete och bekämpning av ohyra i hyresgästens lägenhet. Dessa jämförelser görs för att utreda vilka regler som kan tänkas tillämpas då en nödsituation föreligger. För att uppfylla syftet har vi

även tagit hjälp av ett par äldre rättsfall som behandlar områden som har nära anknytning till vårt problem.

## Bachelor thesis in property law

Title:	The landlord's rights and obligations towards the tenant when a case of emergency occurs in the tenant's apartment.
Authors:	Anastasios Tekeoglou, Joakim Prevander
Tutor:	Jakob Heidbrink
Date:	2013-05-06
Subject terms	<b>property law, right of possession, emergency, right of use, landlord, tenant, law of contracts, usufructuary, tenancy</b>

---

### **Abstract**

The aim of the thesis is to clarify the landlord's rights and obligations towards the tenant when a case of emergency occurs in the tenant's apartment. What can a landlord do to get access to the tenant's apartment when a case of emergency occurs? Will the landlord be liable if he damages any property of the tenant during the time in the apartment? These are some of the questions that we will answer.

The problem is guided by two main principles: the landlord's right of possession of the apartment and also the tenant's right of use of the same property. The conflict between these two principles and between the interests of the landlord and the tenant is the foundation of this problem.

Case of emergencies in an apartment are not regulated in Swedish law. Therefore, we have chosen to do comparisons to other forms of similar situations, which already are regulated in the law. These comparisons are made to see if similar rules can be applied to cases of emergencies in the tenant's apartment. In addition to this, we have also used case law, which treats similar situations, to see if the principles from these cases also can be applied in case of emergencies in the tenant's apartment.

## Innehåll

<b>1</b>	<b>Inledning</b> .....	<b>1</b>
1.1	Bakgrund.....	1
1.2	Syfte och avgränsning.....	2
1.3	Metod och material.....	3
1.4	Disposition.....	5
<b>2</b>	<b>Sakrätt</b> .....	<b>6</b>
2.1	Allmänt om sakrätt .....	6
2.2	Äganderätt.....	7
2.3	Nyttjanderätt till fast egendom.....	8
2.4	Ägarens äganderätt före och efter upplåtelse .....	10
<b>3</b>	<b>Kapitel 12 JB</b> .....	<b>12</b>
3.1	Kapitlets sociala skyddssyfte .....	12
3.2	Hyra.....	12
3.2.1	Hysesvärd .....	13
3.2.2	Hysesgäst .....	13
3.3	Bostad och lokal.....	14
3.4	Hysesvärdens tillträde till bostaden .....	14
3.4.1	Nödvändig tillsyn .....	16
3.4.2	Mindre brådiskande arbete och annat arbete.....	16
3.4.2.1	<i>Skada vid mindre brådiskande arbeten och annat arbete</i> .....	17
3.4.3	Brådiskande förbättringsarbete .....	17
3.4.3.1	<i>Skada vid brådiskande förbättringsarbete</i> .....	18
3.4.4	Ohyra.....	19
3.5	Hysesgästs rättigheter enligt kapitel 12 JB.....	20
3.5.1	12 kap. 11 § JB.....	20
3.5.2	12 kap. 16 § JB.....	21
<b>4</b>	<b>Hysesvärdens ersättningskyldighet</b> .....	<b>23</b>
4.1	Hysesvärdens försumlighet .....	23
4.1.1	Den fria culpabedömningen.....	23
4.2	Nödrättens påverkan på hyresvärdens försumlighet.....	24
<b>5</b>	<b>Praxis</b> .....	<b>26</b>
5.1	Skada vid förbättringsarbete och bekämpning av ohyra .....	26
5.2	NJA 1941 s. 560.....	26
5.3	NJA 1947 s. 411.....	27
<b>6</b>	<b>Analys och slutsats</b> .....	<b>30</b>
6.1	Vad är en nödsituation? .....	30
6.2	Sakrätten.....	30
6.3	Hysesvärdens tillträde till lägenheten .....	31
6.4	Hysesvärdens ersättningskyldighet .....	33
6.5	Regleringen i 12 kap. 26 § JB .....	34
6.6	Slutsats .....	35
	<b>Källförteckning</b> .....	<b>36</b>

## Förkortningar

BrB	Brottsbalken
D v s	Det vill säga
HD	Högsta domstolen
HovR	hovrätten
JB	Jordabalken
M a o	Med andra ord
NJA	Nytt juridiskt arkiv
P g a	På grund av
Prop.	Proposition
RH	Rättsfall från hovrätten
RR	Rådhusrätten
S k	Så kallad
T ex	Till exempel
T o m	Till och med

# I Inledning

## I.1 Bakgrund

Enligt jordabalken, här efter förkortad JB, har en hyresvärd rätt att beredas tillgång till en hyresgästs lägenhet för att utföra nödvändig tillsyn eller brådskannde förbättringsarbete. Dessa åtgärder från hyresvärdens sida regleras i 12 kap. 26 §, första stycket JB. Lagstiftning som reglerar eventuell skada som kan uppstå i samband med att en hyresvärd har berett sig tillträde till en bostad för att utföra dessa förbättringsarbeten saknas. Något annat som inte regleras i lagen är nödsituationer, varken vid hyresvärdens tillträde eller eventuell skada som denne orsakar. Vad gäller då vid sådana situationer? Vad gäller exempelvis vid en eventuell eldsvåda? På vilket sätt får hyresvärden vid en sådan situation ta sig in i lägenheten utan hyresgästens vetskap för att bekämpa branden? Ett annat liknande exempel kan vara att hyresvärden blir tvungen till att slå sönder en vägg för att laga ett rör som har brutit, vilket resulterar i att hyresgästens eller annans egendom fuktskadas. Blir hyresvärden ersättningskyldig gentemot hyresgästen vid en sådan nödsituation? Han har ju bara vidtagit, för honom, nödvändiga åtgärder för att rädda fastigheten som han äger. Dessutom skulle det kunna uppstå problem med kommunikationen. Hur långt måste en hyresvärd gå för att upplysa en hyresgäst om de kommande åtgärderna, i synnerhet om hyresgästen är bortrest och inte har någon möjlighet att ta del av informationen?

Hyresvärden har förvisso äganderätt över fastigheten, men har genom upplåtelse av nyttjanderätt av sagt sig sin förfoganderätt över en del av fastigheten. Den här förfoganderätten har istället hyresgästen. Vi hamnar alltså i ett sakrättsligt problem, där hyresgästens nyttjanderätt står mot hyresvärdens äganderätt och där en gränsdragning mellan dessa är oklar.

Problemet vid nödsituationer är, som nämnts, att det inte finns någon reglering i kapitel 12 JB på hur långt hyresvärden har möjlighet att inskränka hyresgästens nyttjanderätt vid en eventuell nödsituation. Innebär ett sådant utelämnade att hyresgästen erhåller ett sämre skydd vid sådana situationer? Att nödsituationer inte heller har tagits upp i praxis innebär inte för den delen att de aldrig kan inträffa i praktiken. Ett klagande av den här problematiken torde vara av betydelse för det praktiska rättsförhållandet mellan en hyresvärd och en hyresgäst. Skall en hyresvärd ta det extra varsamt när han åtgärdar problemet eller måste hänsyn tas till hans rätt att skydda sin egendom utan att tänka på konsekvenserna? Rättsläget som det ser ut just nu är väldigt oförutsägbart, vilket kan leda till konsekvenser för både

en hyresvärd och en hyresgäst i det verkliga livet. Slutligen kan sägas att sakrätten och dess principer är till största del inte lagreglerade. De är istället förankrade i svensk rätt genom exempelvis praxis och doktrin.

## **1.2 Syfte och avgränsning**

Syftet med uppsatsen är att klargöra en hyresvärds rättigheter och skyldigheter gentemot hyresgästen vid en eventuell nödsituation i dennes lägenhet.

Var dras gränsen för en hyresvärds rättigheter, samt vilka är hans skyldigheter gentemot hyresgästen vid en eventuell nödsituation i sistnämndes lägenhet? Hur regleras hyresvärdens eventuella ersättningsskyldighet vid skada på hyresgästens egendom vid nödsituationer som uppstår i hyresgästens lägenhet?

Vi kommer att lägga fokus på förhållandet mellan hyresvärdens och hyresgästens rättigheter och skyldigheter. Det innebär att hyresavtalet och dess möjliga innehåll kommer att beröras i uppsatsen för att se hur villkor i avtalet kan påverka hyresvärdens rättigheter angående tillträde till hyresgästens bostad. Däremot kommer vi inte att gå in närmare på avtalslagens påverkan på hyresavtalet. På så sätt begränsar vi oss till äganderätten och nyttjanderätten, två delområden inom sakrätten, och lämnar de större delarna av avtalsrättens område utanför uppsatsen.

Negotiorum gestio, dvs situationer då hyresvärden agerar i hyresgästens frånvaro för att skydda hyresgästens egendom, kommer inte att beröras i uppsatsen. Anledningen till det är att negotiorum gestio innebär en komplex situation inom vårt problem, eftersom hyresvärdens intentioner inte enbart är att skydda hyresgästens egendom, utan även sin egen egendom. Således är det främst hyresvärdens intressen som kommer att stå i fokus i uppsatsen.

I uppsatsen kommer vi att beröra hyresvärdens förpliktelser vid eventuell skada på hyresgästens egendom. Däremot kommer vi inte att behandla skadeståndslagen något närmare i uppsatsen, såvida det inte är nödvändigt för att uppfylla vårt syfte. Anledningen till att skadeståndslagen inte behandlas i uppsatsen är att den främst behandlar utomobligatoriskt skadestånd. Skadeståndslagen kan tillämpas vid inomkontraktuella förhållanden, men endast då ingen annan reglering inom avtalsförhållandet föreligger.<sup>1</sup> I vårt problem föreligger ett avtal mellan hyresvärden och hyresgästen, vilket leder till ett inomkontraktuellt förhållande, som främst skall bedömas på inomkontraktuella grunder.

---

<sup>1</sup> NJA 2007 s 758 (s 770)



Då det är 12 kap. 26 § JB som reglerar en hyresvärds rätt till förbättringsarbete och tillsyn i hyresgästens bostad kommer inte 12 kap. 18d-h § JB om hyresgästinflytande vid förbättrings- och ändringsarbete att beröras något närmare. Det här eftersom regleringen i dessa paragrafer inte ansluter till vårt problem och på så sätt inte omfattas av vårt syfte.

Vi har valt att utelämna 12 kap. 26 § första stycket, sista meningen JB, när vi berör paragrafen, eftersom skyldigheten som hyresgästen har enligt den meningen inte på något sätt omfattas av vårt syfte. Inte heller kommer lydelsen i den meningen till någon nytta i tillvägagångssättet när vi skall uppfylla uppsatsens syfte.

Mycket av den doktrin som vi använder oss av behandlar det sakrättsliga förhållandet mellan en hyresgäst och en eventuell nytilkommen hyresvärd (ägare). Vi har valt att avgränsa oss från det här, då det inte är relevant för uppfyllandet av uppsatsens syfte. Det här innebär att hyresgästens besittningsskydd inte kommer att beröras i uppsatsen.

12 kap. 11 § JB innehåller ett antal rättigheter som en hyresgäst kan välja att åberopa. Majoriteten av dessa rättigheter kommer inte att beröras något djupare, utan vi kommer i den deskriptiva delen fokusera på hyresgästens rätt till ersättning för skada. Således kommer vi endast att beröra fjärde punkten i nämnda lagrum i en vidare utsträckning.

### **1.3 Metod och material**

Som det har nämnts tidigare i avsnitt 1.1 är sakrätten djupt förankrad i svensk rätt genom rättskällor som praxis och doktrin. Då det finns brist på praxis som behandlar vårt problem kommer den här rättskällan att användas i en tämligen liten utsträckning i uppsatsen. Vi kommer att sammanfatta och analysera praxis som berör en hyresvärds förbättringsarbete och även hans bekämpning av ohyra i hyresgästens lägenhet. Anledningen till att vi har valt dessa rättsfall är att det finns bra möjligheter för en jämförelse med vårt problem. Dessutom vill vi se om principerna från rättsfallen går att applicera på vårt problem. På grund av ovanstående innebär det att uppsatsen till stor del kommer att grundas på doktrin och fastslagna principer och på så sätt endast till viss del på lagtext och praxis.

Vi kommer att lägga fokus på sakrättens områden äganderätt och nyttjanderätt, då dessa sakrättsliga begrepp är själva grunden till problemet som är i fråga. Vi utgår från det svenska juridiska synsättet på äganderätten, vilket vi närmare beskriver i avsnitt 2.2. Äganderätten i vårt problem uttrycks genom hyresvärdens och hans äganderätt i fastigheten som hyresgästen nyttjar. Nyttjanderätten uttrycks istället genom hyresvärdens upplåtelse av en

viss del av sin fastighet till hyresgästen, vilket leder till att vi kommer att ställa båda dessa sakrätter mot varandra i uppsatsen, för att på så sätt kunna avgöra vilken av rättigheterna som anses starkast i situationer som omfattas av vårt syfte.

Utöver sakrättens område kommer det obligationsrättsliga hyresförhållandet mellan en hyresvärd och en hyresgäst att beröras till en omfattande del. Det utmärks genom den brödtext som presenteras från kapitel 12 JB, som behandlar bl a hyresgästens rättigheter, bekämpning av ohyra och hyresvärdens förbättringsarbete i hyresgästens lägenhet. Sakrätten och obligationsrätten är två områden som står varandra väldigt nära. I den svenska lagstiftningen framställs inte skillnaden mellan obligationsrätten och sakrätten tydligt. De obligatoriska rättigheterna kan ofta omfatta ett sakrättsligt skydd, vilket gör sakrätten aktuell inom obligationsrätten. I vårt fall är hyresförhållandet ett obligationsrättsligt förhållande som medför bl a ett sakrättsligt skydd för hyresgästen.

Eftersom nödsituationer inte är reglerade i 12 kap. 26 § JB kommer vi att dra paralleller till de förbättringsarbeten som är reglerade i paragrafen. Dessa reglerade förbättringsarbeten får anses vara så pass nära rena nödsituationer att en jämförelse torde vara möjlig. Brådskande förbättringsarbete saknar dock någon lagreglerad ersättningsskyldighet för hyresvärdens vid skada på hyresgästens egendom. Det här kan tyckas lite märkligt eftersom mindre brådskande förbättringsarbete som återfinns i 12 kap. 26 § andra stycket JB reglerar ersättningsskyldighet för en hyresvärd. För att vi skall kunna uppfylla vårt syfte skall vi först klargöra vad som gäller vid förbättringsarbete som *inte* kan skjutas upp utan skada. Vi måste på så sätt fastställa när en hyresvärd är ersättningsskyldig gentemot hyresgästen vid den här formen av arbete. I analysen kommer dessutom en diskussion föras angående lagstiftarens val av att inte reglera hyresvärdens ersättningsskyldighet vid arbete som *inte* kan uppskjutas utan skada i JB. Även bekämpning av ohyra kommer att beröras i uppsatsen, eftersom den här formen av arbete ligger nära brådskande förbättringsarbete och reglerar dessutom en hyresvärdens ersättningsskyldighet.

Eftersom vi berör flera olika områden kring rena nödsituationer kommer den deskriptiva delen vi presenterar att vara omfattande. Det här är enligt oss en naturlig följd av uppsatsen, då vi måste klargöra vad som gäller i de närliggande områdena för att sedan kunna göra jämförelser med vårt problemområde. På så sätt kan vi klargöra om det föreligger något samband mellan vårt syfte och hyresvärdens ersättningsskyldighet vid andra situationer

och se om en eventuell analogi eller extension av något lagrum kan hjälpa oss att uppfylla vårt syfte.

Vår vinkling på problemet kommer att vara från hyresvärdens perspektiv, d v s hur hans äganderätt av fastigheten rättfärdigar handlingarna som utförs vid nödsituationer i hyresgästens lägenhet och således skyddar honom från ersättningsskyldighet vid eventuell skada. Nödsituationer kan innebära desperata situationer för en hyresvärd, vilket kan resultera i att hans handlingar blir desperata när han försöker skydda sin egendom. En eventuell skaderisk på hyresgästens egendom skulle kunna anses förståelig från hyresvärdens synsätt. Hyresvärdens perspektiv kommer att uttryckas genom det sätt som vi ställer upp vår deskriptiva del och främst när vi analyserar problemet.

## **1.4 Disposition**

I avsnitt två kommer sakrätten att behandlas genom att äganderätten och nyttjanderätten presenteras ingående. I avsnittet berörs även på vilket sätt hyresvärdens äganderätt uttrycks innan och efter en upplåtelse. Avsnitt tre omfattar hela det tolfte kapitlet i JB, ett kapitel som ligger till grund för en omfattande del av uppsatsen. I avsnitt fyra behandlas hur en hyresvärd eventuella ersättningsskyldighet skall bedömas. Även nödrätten kommer att behandlas i avsnitt fyra. Rättsfall kommer att presenteras kort i det femte avsnittet. Uppsatsen avslutas sedan genom att vi analyserar och drar våra slutsatser i avsnitt sex.

## 2 Sakrätt

### 2.1 Allmänt om sakrätt

Sakrättens område är ganska brett och därför saknas det någon utmärkande lagreglering idag. Området är istället uppbyggt på praxis. Sakrätt gäller rätten till en sak utan hänsyn till förhållandet mellan två parter. Den sakrättsliga problematiken är uppbyggd på det sättet att alla parter inte kan tillfredsställas, utan någons krav på egendomen utesluts till förmån för den andra personens krav.<sup>2</sup> Den här konflikten mellan olika aktörer kan förutses och förebyggas genom att aktörerna enskilt ser till att deras krav på saken väger tyngre än motpartens.<sup>3</sup>

Sakrätten innebär dessutom rätten till *en* sak, som måste vara specifikt utpekad. Det här är en grundläggande princip som kallas för *specialitetsprincipen*<sup>4</sup>. Jag kan t ex inte ställa krav på att fem liter olja i en större oljetank tillhör mig, jag har alltså ingen separationsrätt vid t ex en konkurs. Jag måste kunna vissa exakt vilken mängd i tanken som tillhör mig, vilket är nästintill en omöjlig bedrift. Saken skall alltså kunna identifieras för att separationsrätt skall kunna erhållas. Däremot har jag ett obligationsrättsligt anspråk på oljan.

Det har varit svårt att genom vår svenska lagstiftning kunna uppfatta åtskillnaden mellan obligationsrätt och sakrätt. I den svenska doktrinen har det med tiden kunnat urskiljas två olika uppfattningar, varav den ena är kopplad till den romerska rättens resonemang medan den andra länkas till den germanska rätten. Det romerskrättsliga synsättet lär ha varit styrande och det som på ett tydligt sätt har kunnat skilja på sakrätten och obligationsrätten vid skyddet mot tredje man.<sup>5</sup>

Ur traditionell synvinkel består sakrätten av tre kategorier av rättigheter. Dessa är äganderätt, panträtt och retentionsrätt.<sup>6</sup> Det råder en teori om *numerus clausus*<sup>7</sup> över sakrätten, vilket innebär att den endast består av dessa tre kategorier av rättigheter och inget utöver dem. Det är alltså inte möjligt att skapa nya rättigheter inom sakrätten. Grunden till det tradition-

---

<sup>2</sup> Millqvist, Göran; Sakrättens grunder s 13

<sup>3</sup> A a s 14

<sup>4</sup> A a s 78f

<sup>5</sup> Hessler, Henrik; Allmän sakrätt s 3

<sup>6</sup> Millqvist, Göran; A a s 17f

<sup>7</sup> A st

ella synsättet består än idag, dock har vissa övriga rättigheter tagits med, som tidigare traditionellt inte haft sakrättsligt skydd, i den sakrättsliga litteraturen. En av dessa rättigheter, som behandlas nedan, är nyttjanderätten, som räknas som en begränsad sakrätt. En begränsad sakrätt innebär en sakrätt där äganderätten till egendomen ligger hos någon annan.<sup>8</sup> Skälet till att dessa begränsade sakrätter kan kallas för sakrätter, är framförallt det faktum ”att den berättigade skyddas mot tredje man i vissa särskilt betydelsefulla riktningar, nämligen dels mot ny ägare av objektet och dels mot ägarens borgenärer.”<sup>9</sup> I dagens läge har det alltså visat sig att gränserna för *numerus clausus* inte är lika strikta som de var tidigare.

## 2.2 Äganderätt

En av de vanligaste och även starkaste sakrätterna är äganderätten.<sup>10</sup> Den kan betraktas som den grundläggande juridiska formen inom sakrätten. Systemet av de övriga rättigheterna inom sakrätten är således uppbyggt på äganderätten, vilket innebär att det ”måste alltid finnas en äganderätt ifråga om varje sak som görs till föremål för förfogande i förmögenhetsrättsligt hänseende.”<sup>11</sup>

De enskildas rätt till egendom är en ytterst väsentlig utgångspunkt i en rättsordning.<sup>12</sup> Deras rätt måste respekteras och bevaras. Trots äganderättens vanliga förekommande i folkmun är definitionen av ”äganderätt”, i juridisk mening, långt ifrån klarlagd. En av många anledningar till det här är att äganderätten inte är fristående, utan är beroende av omständigheterna i situationen den förekommer i.<sup>13</sup> Äganderätten är således ett väldigt komplicerat fenomen och kan betraktas från en rad olika perspektiv. Ett av dessa är det svenska juridiska perspektivet av äganderätten som beskrivs nu nedan.

Orden rättsfakta och rättsföljd är två termer som kan sammanlänkas med hjälp av äganderätten. Ett praktiskt exempel på det här kan vara – ”jag äger den här kniven, så jag får bära med mig den vart jag vill”. Rättsfakta i den här situationen är att jag äger en kniv som jag har köpt i en affär, vilket bör innebära att jag har äganderätt över kniven. Trots att jag äger

---

<sup>8</sup> Larsson, Nils & Synnergren, Stieg; Kommersiella hyres- och arrendeavtal i praktiken s 24

<sup>9</sup> Hessler, Henrik; A a s 13

<sup>10</sup> Undén, Östen; Svensk sakrätt i lös egendom s 64

<sup>11</sup> Hessler, Henrik; A a s 44

<sup>12</sup> Nergelius; De europeiska domstolarna och det svenska äganderättsskyddet s 12

<sup>13</sup> Millqvist, Göran; A a s 22

kniven får jag inte bära den med mig vart jag vill. Det här är rättsföljden i den här situationen. På så sätt kan det sägas att rättsföljderna av inskränkningarna definierar äganderätten genom att äganderätten är det som återstår efter att inskränkningarna tagits bort i situationen.<sup>14</sup> Det ovanstående beskrivna exemplet visar på det svenska juridiska synsättet på begreppet äganderätt. Äganderätten kan på så sätt bestämmas på ett negativt sätt. Det innebär att alla befogenheter som inte förbjuds genom lag eller enligt rättsregler omfattas i begreppet äganderätt. När en person har äganderätt över ett objekt är handlingsmöjligheterna kopplade till honom och det är endast han som kan utöva dessa handlingsmöjligheter.<sup>15</sup> De begränsade sakrätterna bestäms inte på samma vis som äganderätten. Dessa rättigheter är istället positivt bestämda genom att de åsyftade befogenheterna i de begränsade sakrätterna är direkt utpekade.<sup>16</sup>

Innebörden av äganderätten kommer att vara i ständig förändring p g a det synsätt som vi har på den. Anledningen till det är att vi inte får någon fast utgångspunkt för begreppet, utan det är beroende av rättsföljderna. Om dessa förändras, exempelvis genom ny lagstiftning, kommer även innebörden av äganderätten att förändras.<sup>17</sup>

Äganderättens civilrättsliga betydelse utgör grunden för många av de problem som återfinns inom sakrätten. Det här är ett av skälen till varför äganderätten är av stor vikt inom det sakrättsliga systemet och dess regler.

### **2.3 Nyttjanderätt till fast egendom**

En nyttjanderätt består av dels en sakrättslig del och dels en obligationsrättslig del, den sistnämnda delen kommer till uttryck genom det förhållande som uppstår mellan nyttjanderättshavaren och upplåtaren av objektet. I JB saknas det en definition av begreppet nyttjanderätt. Nyttjanderätt är en begränsad sakrätt i form av en bruksrättighet.<sup>18</sup> Dessa bruksrättigheter skapas när ägaren av bruksrättigheterna upplåter rättigheterna till en eller flera av dessa, nyttjanderätt är alltså en upplåtelse av rätten att nyttja annans egendom. Rätten till nyttjande kan innefatta olika typer av egendom, däribland nyttjande till fastighet och fast

---

<sup>14</sup> A a s 23

<sup>15</sup> Hessler, Henrik; A a s 22

<sup>16</sup> A a s 42

<sup>17</sup> Millqvist, Göran; A a s 23

<sup>18</sup> Rodhe, Knut; Handbok i sakrätt s 554

egendom. JB:s andra kapitel reglerar och definierar fast egendom. Det skall även sägas att JB endast täcker upplåtelse av nyttjanderätt till fast egendom och inte lös egendom.<sup>19</sup>

Vid upplåtelse av nyttjanderätt till fast egendom återfinns både ett formellt och ett reellt objekt. Det formella objektet vid upplåtelsen är själva fastigheten. Det reella objektet å andra sidan, är själva utrymmet som upplåtelsen täcker, vilket kan vara i form av en lokal eller en bostadslägenhet som nyttjanderättshavaren nyttjar.<sup>20</sup>

Som nämndes ovan krävs det att en rättighet upplåts för att skapa en nyttjanderätt. På så sätt förutsätter alltså nyttjanderätten en ”moderrättighet”, som i många fall visar sig vara äganderätten.<sup>21</sup> Vid upplåtelsen skapas en ny rättighet, i form av nyttjanderätten, till ett objekt.<sup>22</sup> Vid t ex ett hyresförhållande har en hyresvärd endast till hyresgästen upplåtit en del av sin rättighet, inte överlåtit rättigheten till objektet. Det innebär att hyresvärden alltså är ägare till objektet, men kan inte disponera över det. Upplåtelse av nyttjanderätt till fast egendom får inte innebära att ägaren till fastigheten har kvar rätten att nyttja objektet, utan den här rätten måste föras över till förmån för någon annan bestämd person.<sup>23</sup> Både fysiska och juridiska personer kan ta del av den här förmånen.<sup>24</sup> Skulle en fastighetsägare ta del av den upplåtna egendomen, d v s att fastighetsägaren själv får möjligheten att disponera över objektet, innebär det inte nyttjanderätt, utan möjligen en form av samäganderätt.<sup>25</sup>

Totala nyttjanderätter är nyttjanderätter i vilka det sker en full besittningsövergång av det upplåtna objektet från fastighetsägaren till nyttjanderättshavaren.<sup>26</sup> Exempel på total nyttjanderätt är hyra, vilket innebär att upplåtelse av nyttjanderätt till en hyresrätt är en total nyttjanderätt. Det här kan utmärkas genom den fulla besittningsövergången som sker av hyresrätter till hyresgäster. Total nyttjanderätt är den form av nyttjanderätt som ligger till grund när hyra berörs i uppsatsen.

---

<sup>19</sup> Larsson, Nils & Synnergren, Stieg; A a s 25

<sup>20</sup> A st

<sup>21</sup> Hessler, Henrik; A a s 25

<sup>22</sup> Rodhe, Knut; A a s 552

<sup>23</sup> Prop 1970:20 s 356 del B1

<sup>24</sup> Larsson, Nils & Synnergren, Stieg; A a s 26

<sup>25</sup> A a s 27

<sup>26</sup> A a s 25

Partiell nyttjanderätt innebär däremot att det inte sker en besittningsövergång från fastighetsägaren till nyttjanderättshavaren, utan denne innehar endast rätten till nyttjandet av objektet.<sup>27</sup> Den här formen av nyttjanderätt är inte aktuell vid hyra, då hyra kräver en full besittningsövergång av hyresrätten.

## 2.4 Ägarens äganderätt före och efter upplåtelse

Ägarens äganderätt innan en eventuell upplåtelse av en lägenhet uttrycks genom en total förfoganderätt över egendomen. Total förfoganderätt innebär att ägaren obegränsat förfogar över sin egendom, med undantag för alla befogenheter som förbjudits genom lag eller rättsregler. Det här är de maximalt utvidgade befogenheterna en ägare kan erhålla över sin egendom.<sup>28</sup> Den här totala förfoganderätt varar så länge som ägaren inte självant avhänder sig en eller flera befogenheter, exempelvis genom att upplåta lägenhet till en hyresgäst.<sup>29</sup> På så sätt förlorar ägaren möjligheten till att nyttja sin egendom. Det här innebär att upplåtelsen till hyresgästen kan ses som en begränsning i ägarens tidigare totala äganderätt. Det är möjligt för ägaren att återfå de befogenheter som han har avhändert sig, det kan exempelvis ske genom att upplåtelsen upphör. På så sätt faller inskränkningen i ägarens äganderätt bort och han får åter full förfoganderätt över egendomen. Fenomenet brukar kallas för ”äganderättens elasticitet”.<sup>30</sup> Att ägaren har total förfoganderätt innebär också att endast han kan utöva de handlingsmöjligheter som får utövas.<sup>31</sup> Att hyresgästen får nyttjanderätten över objektet innebär inte att han blir ägare över objektet och får tillgång till alla de handlingsmöjligheter som ägaren har. En handlingsmöjlighet som hyresgästen inte har är det rättsliga disponerandet av objektet, vilket utmärks bl a genom hyresgästens oförmåga att kunna överlåta hyresavtalet utan ägarens tillåtelse.<sup>32</sup> Hyresgästens rätt att nyttja objektet är således avskilt från övriga befogenheter som istället ligger hos ägaren i form av ägare till objektet.

Trots att ägarens äganderätt till objektet kvarstår vid en upplåtelse går det att diskutera hur pass stor del som återstår av ägarens äganderätt. Det kan i vissa situationer t o m sägas att ägaren inte har kvar någon äganderätt under upplåtelsens varaktighet, utan att han istället

---

<sup>27</sup> A st

<sup>28</sup> Undén, Östen; A a s 64

<sup>29</sup> A st

<sup>30</sup> A a s 66

<sup>31</sup> Hessler, Henrik; A a s 22

<sup>32</sup> A a s 20



återförvärvar den när nyttjanderättshavarens rätt upphör att gälla. I sådana situationer framstår ägarens äganderätt som en form av ett mellanting mellan äganderätt och nyttjanderätt genom att rättsformen ”äganderätt” framstår som något annat än vad begreppet i normala fall innebär.<sup>33</sup>

---

<sup>33</sup> A a s 43

## 3 Kapitel 12 JB

### 3.1 Kapitlets sociala skyddssyfte

Kapitlets främsta syfte är att skydda hyresgästen.<sup>34</sup> Anledningen till att det är hyresgästen som behöver skyddet, är p g a att hyresgästen, liksom konsumenten i konsumentlagstiftningen, ses som en part i underlägsen ställning. Kapitel 12 JB är till största delen tvingande och gynnar i stort sett bara hyresgästen.<sup>35</sup> I lagen görs det även skillnad på om lägenheten är en lokal eller en bostadslägenhet. Trots att båda formerna till stor del regleras under samma paragrafer har en bostadshyresgäst fler tvingande regler på sin sida, vilket innebär att han skyddas i större utsträckning än lokalhyresgästen. Ofta uttrycks det här klart i bestämmelserna som finns i kapitel 12 JB. Ett exempel är uppsägningstiden, vars bestämmelser varierar beroende på om objektet är en bostadslägenhet eller lokal.<sup>36</sup>

Inom kapitlets område råder avtalsfrihet. Däremot är villkor som avtalas och som missgynnar hyresgästen till fördel för hyresvärden ogiltiga. Hyresgästen har möjligheten att välja mellan avtalets villkor och lagens villkor.<sup>37</sup> Det kan sägas att det här oftast sker då hyresvärdens villkor är förmånligare än de villkor som erbjuds i kapitel 12 JB och som är till förmån för hyresgästen. En del bestämmelser i kapitel 12 JB är inte tvingande och kan därför avtalas bort. Dessa uttrycks klart i lagtexten med orden ”...om ej annat avtalats.”<sup>38</sup>

### 3.2 Hyra

Vid hyra är det två olika former av sakrättsliga rättigheter som samspelar, nämligen äganderätt och nyttjanderätt. Hyra är, som nämnts tidigare i avsnitt 2.3, en form av total nyttjanderätt och regleras i kapitel 12 JB. I kapitlet finns även en definition av hyra som säger att hyra är en upplåtelse av nyttjanderätt som sker genom avtal till hus eller del av hus mot någon form av ersättning.<sup>39</sup> Ersättning måste utgå, men behöver alltså inte bestå av pengar. Vad som menas med hus är däremot inte definierat i JB. Det har dock i doktrin framkommit att hus torde ses som en byggnad som ger människan och hennes egendom ett skydd

---

<sup>34</sup> Lejman, Fritjof; Den nya hyresrätten efter hyresregleringens avskaffande s 2

<sup>35</sup> Larsson, Nils & Synnergren, Stieg; A a s 67

<sup>36</sup> Victorin, Anders; Kommersiell hyresrätt s 30

<sup>37</sup> Larsson, Nils & Synnergren, Stieg; A a s 68

<sup>38</sup> A st

<sup>39</sup> 12 kap. 1 § första stycket JB och Anders Victorin; A a s 15

mot väder och vind. Byggnaden bör åtminstone bestå av tak och väggar, samt på det sättet vara ett skyddat utrymme.<sup>40</sup> Ett garage bestående av endast två väggar och ett tak bör alltså inte räknas som ett hus, enligt doktrin.

Vid hyra skall det vara nyttjanderätten som är i fokus. En gränsdragning gjordes i RH 37:82, där det slogs fast att trots att det förelåg ett nyttjanderättsförhållande vid upplåtelse av hotellrum var det främst servicen som var i fokus, vilket ledde till att reglerna angående hyra inte var tillämpliga i det här fallet då det inte förelåg en hyrestvist. Likt det föregående exemplet kan det ibland uppstå problem när skillnad skall göras mellan hyresavtal och vissa andra former av avtal där nyttjanderätten är en väsentlig beståndsdel. Ett exempel är arrende, där skillnaden från hyresavtal är att den anslutande marken är det huvudsakliga objektet som omfattas av upplåtelsen.<sup>41</sup>

### **3.2.1 Hyresvärd**

Hyresvärden är oftast den part som innehar äganderätten och upplåter hyreslägenheten i fråga, det är dock inget krav för att kapitel 12 JB skall vara tillämpligt. En hyresvärd kan vara såväl en fysisk som en juridisk person. Det finns även möjlighet att den part som utgör hyresvärd består av flera personer, dessa personer svarar då tillsammans för de förpliktelser de har mot hyresgästen. De rättshandlingar som en sådan part gör måste då företas gemensamt.<sup>42</sup>

### **3.2.2 Hyresgäst**

En hyresgäst är den person som får en hyreslägenhet upplåten till sig och kan fritt disponera över den. Det innebär att hyresgästen skall vara den ena parten i hyresavtalet. En hyresgäst kan likt en hyresvärd bestå av såväl en som flera juridiska eller fysiska personer. Det är upp till parterna i hyresavtalet att avtala vem som skall vara hyresgäst. Det föreligger nämligen inget krav att hyresgästen är alla de personer som bor i lägenheten, t ex räcker det att ena maken är hyresgäst då ett par gemensamt skall flytta in i en hyreslägenhet.<sup>43</sup>

---

<sup>40</sup> Larsson, Nils m fl; Arrende- och andra nyttjanderättsavtal i praktiken s 45

<sup>41</sup> Anders Victorin; A a s 17

<sup>42</sup> Larsson, Nils & Synnergren, Stieg; A a s 64f

<sup>43</sup> A a s 65f

### 3.3 Bostad och lokal

Både bostadslägenheter och lokaler faller under begreppet hyreslägenhet. Definitionerna av bostäder och lokaler regleras i första paragrafen i kapitel 12 JB.<sup>44</sup> Bostad utgör en lägenhet som till största och huvudsakliga del upplåts för boende. Lokalbegreppet kan å andra sidan ses som en rest, då det som inte faller under kategorin bostadslägenhet istället räknas som lokal.<sup>45</sup>

Det är upplåtelsens syfte som avgör vilka bestämmelser som gäller. Parterna skall alltså gemensamt komma överens om lägenheten skall avse bostad eller lokal. En framtida omvandling av lägenheten är möjlig, dock krävs det att upplåtelsens ändamål förändras och pågår under en längre tid. Hyresvärden skall dessutom vara medveten om det nya ändamålet och inte vidta några åtgärder mot det, för att en omvandling skall kunna fullbordas.<sup>46</sup>

Det finns även möjlighet för blandade upplåtelse. Det innebär att den upplåtna lägenheten till viss del nyttjas som bostad och till viss del lokal. Vid avgörandet av vilka bestämmelser som skall gälla vid en blandad upplåtelse görs en bedömning av om nyttjandet till boende utgör en väsentlig del av lägenheten.<sup>47</sup>

### 3.4 Hyresvärdens tillträde till bostaden

Bestämmelserna om hyresvärdens rätt till tillträde i hyresgästens lägenhet har ett förflutet sedan åtminstone år 1907. Sedan dess har en reformering skett år 1939, men annars har 12 kap. 26 § JB inte genomgått några större förändringar, vilket har lett till att paragrafens innehåll till viss del är byggd på en icke-modern syn på det rättsförhållande som föreligger mellan en hyresvärd och en hyresgäst.<sup>48</sup>

Som nämnts i avsnitt 3.2.2 ovan kan hyresgästen fritt disponera över sin lägenhet. För hyresvärden innebär det att han inte fritt kan disponera över lägenheten han äger. 12 kap. 26 § JB är ett undantag från regeln och ger hyresvärden tillgång till lägenheten vid de situationer som regleras av paragrafen.<sup>49</sup>

---

<sup>44</sup> 12 kap. 1 § tredje stycket JB

<sup>45</sup> Larsson, Nils & Wahlström, Christina m fl; Bostadshyresavtal i praktiken s 41

<sup>46</sup> A st

<sup>47</sup> A a s 42f

<sup>48</sup> Anders Victorin; A a s 162

<sup>49</sup> A a s 161

Enligt 12 kap. 26 §, första stycket JB, har hyresvärden rätt att bereda sig tillträde till hyresgästens bostad för att kunna utföra nödvändig tillsyn eller brådskande förbättringsarbete. Det här för att kunna vårda sin egendom så att den inte skadas.<sup>50</sup> Det finns alltså tillfällen då hyresvärdens intressen går före hyresgästens intressen, trots hyresgästens totala nyttjanderätt av lägenheten. Hyresgästen måste också bidra till hyresvärdens strävan att hålla bostaden i ett brukbart skick och har alltså även han en vårdnadsplikt.<sup>51</sup>

För att hyresvärden skall kunna bereda sig tillträde till lägenheten kan han avtala med hyresgästen om att erhålla en reservnyckel. Det här regleras oftast i själva hyresavtalet mellan parterna. Hyresvärden får dock inte bruka nyckeln när han så önskar, utan här krävs medgivande från hyresgästen. Det nyss nämnda torde inte gälla vid nödsituationer.<sup>52</sup> Hyresvärdens rätt till innehav av en reservnyckel skall inte ses som en ytterligare rättighet för honom, utan istället som ett underlättande vid tillträde till lägenheten.<sup>53</sup>

Rätten för hyresvärden att bereda sig tillträde till hyresgästens lägenhet är inte bara en valbar förmån för hyresvärden, utan trots hyresgästens totala nyttjanderätt och fria disponering av bostaden är hyresvärden även förpliktigad att hålla bostaden i ett godtagbart skick och även genomföra reparationer.<sup>54</sup> Förpliktelsen, att hålla bostaden i gott skick är dock dispositiv och kan således avtalas bort i vissa fall parterna emellan.<sup>55</sup>

Utöver nödvändig tillsyn och brådskande förbättringsarbeten finns det andra typer av tillfällen då en hyresvärd kan bereda sig tillträde till en lägenhet. Dessa är visning av lägenhet när den är ledig att hyras ut, mindre brådskande arbete och även annat arbete. Samtliga dessa situationer, med undantag för visning av lägenheten när den är ledig att hyras ut, kommer att beröras nedan.

---

<sup>50</sup> A a s 162

<sup>51</sup> Holmqvist, Leif m fl; Hyreslagen – en kommentar s 201

<sup>52</sup> A a s 202

<sup>53</sup> Björkdahl, Erika; Hyra av bostad och lokal s 134

<sup>54</sup> Holmqvist, Leif m fl; A a s 200

<sup>55</sup> A st

### 3.4.1 Nödvändig tillsyn

Begreppet nödvändig tillsyn är ett begrepp vars omfattning är diskutabel.<sup>56</sup> I dagsläget förstås med nödvändig tillsyn en hyresvärdens kontroll av bostaden.<sup>57</sup> Tillsynen är på så sätt till för att en hyresvärd skall kunna kontrollera om en hyresgäst lever upp till sina förpliktelser. Det här är utmärkande för hyresvärdens vårdnadsplikt.<sup>58</sup> Kontrollen kan avse någon form av fysisk skada eller om exempelvis ohyra drabbat bostaden. Det är alltså besiktning av bostaden som först och främst faller under begreppet nödvändig tillsyn. Vid en normal, regelbunden besiktning kan uppskov av tillträdet i vissa fall behöva tålas av en hyresvärd, det samma gäller inte vid brådskande förbättringsarbete och nödvändig tillsyn av allvarigare art.<sup>59</sup> Hyresvärden skall inte uppleva risken att hela fastigheten tar skada, vilket i sin tur innebär onödiga kostnader för honom. Därför kan inte hyresvärden tolerera dröjsmål vid sådana situationer.

### 3.4.2 Mindre brådskande arbete och annat arbete

I det andra stycket i 12 kap. 26 § JB regleras mindre brådskande förbättringsarbete och annat arbete. Mindre brådskande arbete får hyresvärden utföra först en månad efter tillsägelse till hyresgästen. Hur tillsägelsen skall göras är inte reglerat och det spelar därmed ingen roll vilken form den har. Tillsägelsen skall vara utförlig och innehålla en rad uppgifter om de kommande åtgärderna som hyresvärden vill utföra. Det här för att hyresgästen skall få möjlighet att förbereda sig för eventuella konsekvenser som arbetet medför för honom. Hyresvärden har bevisbördan för att tillsägelsen har givits och även för dess innehåll.<sup>60</sup>

Skillnaden mellan mindre brådskande arbete och annat arbete är att det sistnämnda medför väsentliga hinder och t o m men i hyresgästens nyttjanderätt. Om ett eventuellt arbete medför hinder eller men i nyttjanderätten måste bedömas och avgöras i varje enskilt fall. Det som kan sägas är att arbetets omfattning i jämförelse med bostadens storlek är en viktig faktor vid en sådan bedömning.<sup>61</sup>

---

<sup>56</sup> Victorin, Anders; A a s 162

<sup>57</sup> A st

<sup>58</sup> Holmqvist, Leif m fl; A a s 201

<sup>59</sup> Victorin, Anders; A a s 162

<sup>60</sup> Holmqvist, Leif m fl; A a s 202f

<sup>61</sup> A a s 203

Även vid annat arbete krävs det att hyresvärden meddelar hyresgästen om arbetet som skall utföras. Likt vid mindre brådskande förbättringsarbete, är det viktigt att hyresvärden noggrant anger arbetets omfattning. Från den tidpunkt hyresgästen har meddelats om det kommande arbetet har han en vecka på sig att säga upp hyresavtalet. Annat arbete får inte påbörjas av hyresvärden förrän den tidpunkt då avtalet sägs upp eller hade kunnat sägas upp. Det innebär att även om hyresgästen väljer att bo kvar i bostaden får inte hyresvärden, utan hyresgästens tillåtelse, påbörja arbetet förrän tiden har passerat.<sup>62</sup> Anledningen till det är att hyresgästen inte skall behöva genomlida någon form av besvär på hyresvärdens intresse att tillfredsställa en eventuell efterträdande hyresgäst.<sup>63</sup>

#### **3.4.2.1 Skada vid mindre brådskande arbeten och annat arbete**

I 12 kap. 26 § tredje stycket regleras hyresvärdens skyldighet att se till att hyresgästen inte orsakas större olägenhet än nödvändigt vid arbete enligt både paragrafens första och andra stycke.<sup>64</sup> 12 kap. 26 § tredje stycket, andra meningen JB, reglerar hyresgästens rätt till skadeståndsansättning vid eventuell skada som följt av hyresvärdens arbete enligt paragrafens andra stycke, dvs mindre brådskande förbättringsarbete och annat arbete. Om hyresvärden har varit försumlig vid skadan eller inte är irrelevant för hans skadeståndsskyldighet.<sup>65</sup> Således har hyresvärden ett strikt ansvar. Dock gäller bestämmelsen om skadeståndsansättning endast för 12 kap. 26 § andra stycket JB, som reglerar mindre brådskande förbättringsarbete och annat arbete. Tredje styckets reglering angående den strikta skadeståndsansättningen är tvingande och kan således inte avtalas bort parterna emellan. Skulle hyresvärdens arbete enligt andra stycket leda till att hyresgästen inte kan bruka bostaden och således måste bo någon annanstans, har sistnämnde rätt till ersättning och även till maximal nedsättning av hyran.<sup>66</sup>

#### **3.4.3 Brådskande förbättringsarbete**

Med brådskande förbättringsarbete avses arbete som måste göras omgående för att det annars kan innebära en expanderad skada i lägenheten eller totalet i resterande delar av fastig-

---

<sup>62</sup> A a s 204

<sup>63</sup> Björkdahl, Erika; A a s 132

<sup>64</sup> Holmqvist, Leif m fl; A a s 205

<sup>65</sup> A st

<sup>66</sup> A a s 206

heten.<sup>67</sup> Hyresvärden måste alltså beredas tillträde till lägenheten så fort som möjligt. Situationen kan vara så pass brådskande att hyresvärden även har rätt att ta sig in i lägenheten på egen hand. I praktiken kan det här innebära att hyresvärden kan gå så långt att han blir tvungen att slå sönder en ytterdörr eller ett fönster för att kunna komma in i lägenheten.<sup>68</sup>

Hyresvärdens tillträde vid brådskande förbättringsarbete kan leda till att hyresgästen väljer att åberopa sina rättigheter som finns reglerade i kapitel 12 JB.<sup>69</sup> De rättigheter som återfinns där är bl a hyresnedsättning, uppsägning av hyresavtalet och även skadestånd. Hyresnedsättningen är dock en dispositiv rättighet för hyresgästen och kan således avtalas bort.<sup>70</sup> Hyresgästens rätt till skadestånd kommer att beröras mer djupgående i avsnitt 3.5.

Hyresgästens nekande av tillträde till bostaden för både nödvändig tillsyn och brådskande förbättringsarbete kan leda till att hyresrätten förverkas enligt 12 kap. 42 § p 7 JB. Det här kan undvikas om hyresgästen har en godtagbar anledning till sitt nekande.

#### **3.4.3.1 Skada vid brådskande förbättringsarbete**

Ersättningsskyldighet både enligt första och andra stycket i 12 kap. 26 § JB förutsätter att hyresvärden hålls ansvarig för sitt agerande vid förbättringsarbetet. Vid skadestånd i samband med arbete enligt 12 kap. 26 § första stycke JB krävs det att hyresvärden agerar culpöst när han utför förbättringsarbetet. Hyresvärdens möjligheter till att exculpera sig, dvs visa att han inte har varit culpös, är ganska dåliga. Ett av skälen till varför det är svårt att exculpera sig är lydelsen som återfinns i 12 kap. 26 § tredje stycket JB, där det står att hyresvärden förpliktas att se till att hyresgästen orsakas så lite besvär som möjligt.<sup>71</sup>

Skadeståndsansättning vid mindre brådskande förbättringsarbete kan inte hänvisas till skadestandsregleringen i 12 kap. 11 § p 4 JB, det här p g a det strikta ansvar som hyresvärden har vid den formen av arbete. Däremot gäller bestämmelserna i 12 kap. 11 § p 4 JB vid skada vid brådskande förbättringsarbete. 12 kap. 11 § JB behandlas längre ner i samband med 12 kap. 16 § JB.<sup>72</sup>

---

<sup>67</sup> Victorin, Anders; A a s 162

<sup>68</sup> Grauers, Folke; Nyttjanderätt – Hyra, bostadsrätt, arrende och tomträtt s 76

<sup>69</sup> 12 kap. 11 & 16 §§ JB

<sup>70</sup> Det följer av 12 kap. 16 § tredje stycket JB

<sup>71</sup> Lejman, Fritjof; A a s 239

<sup>72</sup> Björkdahl, Erika; A a s 135



### 3.4.4 Ohyra

Ohyra regleras i 12 kap. 26 § fjärde stycket JB. Där står det att hyresgästen är skyldig att tåla hyresvärdens inskränkningar på hyresgästens nyttjanderätt då ohyra förekommer i lägenheten. Ohyra regleras även avskilt i 12 kap. 17 § JB. Det är i lagen inte definierat vad ohyra är. Begreppet ohyra torde dock vara väldigt omfattande och det som klart omfattas är i alla fall vägghyrya.<sup>73</sup> Det är i 12 kap. 17 § JB stadgat att ohyra är att se som en brist i lägenheten. Det leder till att de rättigheter som är stadgade i samband med brist blir tillämpliga då ohyra föreligger.<sup>74</sup> Dessa rättigheter berörs nedan i avsnitt 3.5.

Då hyresgästens bostadslägenhet har drabbats av ohyra har hyresvärden en skyldighet att se till att ohyran utrotas. Den här utrotningsskyldigheten är så pass långtgående att den föreligger även då hyresgästen är bidragande till att ohyra förekommer i lägenheten. Varför det kommer sig att utrotningsskyldigheten är så pass långtgående är bl a för att det i de flesta fall är hyresvärden som har bäst möjlighet att på ett så effektivt sätt som möjligt utrota ohyran. Det kan även ses att det ligger i hyresvärdens intresse att på ett så bra sätt som möjligt utföra utrotningen, med tanke på risken att ohyran sprider sig till andra delar av fastigheten.<sup>75</sup>

Är ohyran i en bostadslägenhet inte förorsakad av hyresgästen eller någon person som hyresgästen ansvarar för har hyresgästen rätt till ersättning för sådana kostnader som uppstår genom hyresvärdens nödvändiga åtgärder för bekämpningen av ohyran, t ex ersättning för kostnader då hyresgästen inte kan vistas i lägenheten.<sup>76</sup> Vid skada i lägenheten i samband med bekämpningen av ohyra, är hyresgästens möjlighet till ersättning beroende av hyresvärdens försumlighet. Om ohyran är förorsakad av hyresgästen eller en person som hyresgästen ansvarar för räknas dock inte ohyran som en brist i enlighet med 12 kap. 11 § JB, vilket innebär att ersättning inte kan utgå.<sup>77</sup>

---

<sup>73</sup> Lejman, Fritjof; A a s 227

<sup>74</sup> A a s 228

<sup>75</sup> A a s 229f

<sup>76</sup> Skorup, Ulf; Hyreslagarna efter lokalhyresreformen 1988 s 40

<sup>77</sup> Lejman, Fritjof; A a s 231

## 3.5 Hyresgästs rättigheter enligt kapitel 12 JB

### 3.5.1 12 kap. 11 § JB

Hyresgästen ges ett antal rättigheter i 12 kap. 11 och 16 §§ JB. 12 kap. 11 § JB reglerar hyresgästens rättigheter vid situationer då lägenheten är bristfällig *före* hyrestidens början. Dessa rättigheter är självhjälp, uppsägning av hyresavtalet, nedsättning av hyran, skadeståndsansättning och åtgärdsföreläggande som meddelas av hyresnämnden. Rättigheten till skadeståndsansättning är mest central för uppsatsen och kommer därför att beröras nedan.

Hyresavtalet ligger till grund för vad som utgör en brist i enlighet med 12 kap. 11 § JB. Det här eftersom hänsyn måste tas till för vilket ändamål lägenheten hyrts. Det är t ex skillnad då en person hyrt en lokal vars syfte är att användas som verkstad och om en person har hyrt en lägenhet med syfte att bosätta sig i.

Majoriteten av bestämmelserna i 12 kap. 11 § JB är tvingande till hyresgästens fördel och kan på så sätt inte sättas ur spel med hjälp av hyresavtalet, i enlighet med 12 kap. 1 § JB.<sup>78</sup> Det här innebär att hyresgästen inte kan, genom avtalet, avsäga sig sina rättigheter som han erhåller enligt 12 kap. 11 § JB. Undantaget är nedsättning av hyra. Den här rättigheten kan, som nämndes i avsnitt 3.4.3, avtalas bort i hyresavtalet. Trots de tvingande bestämmelserna i 12 kap. 11 § JB är det möjligt för en hyresgäst att avstå från tillämpningen av sina rättigheter då skadan redan har inträffat.<sup>79</sup>

Den rättighet som är av störst intresse är, som nämndes ovan, 12 kap. 11 § p 4 JB, som reglerar hyresgästens rätt till ersättning vid skada då hyresvärden inte kan exculpera sig. Det föreligger alltså ett presumtionsansvar på hyresvärden och det är han som har bevisbördan och måste visa att han inte har vållat skadan.<sup>80</sup> Hyresgästens rättighet enligt 12 kap. 11 § p 4 JB torde anses som ett tämligen starkt skydd för honom vid skadeståndssituationer, då det annars vanligtvis är den som drabbats av skadan som måste bevisa försumlighet hos personen som vållat skadan. På så sätt är bestämmelsen i paragrafen väldigt sträng, sett från hy-

---

<sup>78</sup> Walin, Gösta; Allmänna hyreslagen s 68

<sup>79</sup> Lejman, Fritjof; A a s 223f

<sup>80</sup> Walin, Gösta; A a s 65

resvärdens perspektiv.<sup>81</sup> Det krävs dock att hyresgästen bevisar bristens existens och även den påföljande skadan som uppstått, om hyresvärden motsätter sig anklagelsen.<sup>82</sup>

Hyresvärden kan även undkomma skadeståndsansvar vid fall då han inte har haft möjlighet att uppmärksamma brist som förekom då hyresavtalet slöts. I ett sådant fall kan hyresvärden inte anses försumlig. Borde bristen ha uppmärksamats genom en noggrannare tillsyn kan hyresvärden ändå anses försumlig.<sup>83</sup> Skulle det visa sig att hyresgästen själv medverkat till skadan eller bristen, antingen genom vållande eller genom bristande tillsyn, skall ersättningen jämkas.<sup>84</sup>

Skada som uppkommer på hyresgästens egendom på grund av en brist enligt 12 kap. 11 § JB torde omfattas av det skadeståndsansvar som åligger hyresvärden enligt samma paragraf. Däremot kan sägas att hyresvärden inte har någon ersättningsskyldighet då skador inträffar på grund av olyckshändelser.<sup>85</sup>

### **3.5.2 12 kap. 16 § JB**

Bestämmelsen i 12 kap. 11 § p 4 JB gäller vid skada eller brist även under hyrestiden, om hyresgästen kan visa att han inte är ansvarig för skadans eller bristens uppkomst. Det här följer av 12 kap. 16 § p 1 JB. Hyresvärdens intrång i lägenheten för att utföra olika former av reparationer torde principiellt betraktas som en brist i lägenheten.<sup>86</sup> Paragrafen utvidgar på så sätt tillämpningsområdet för 12 kap. 11 § p 4 JB genom att den korresponderar med bestämmelserna i sistnämnda paragraf. Det innebär bl a att om skada, för vilken hyresgästen inte är ansvarig, inträffar i lägenheten har hyresgästen rätt till ersättning, om hyresvärden inte kan exculpera sig i samband med skadan.<sup>87</sup> Skulle hyresgästen vara ansvarig för skadan bortfaller rättigheterna som han annars hade haft enligt 12 kap. 11 § JB.<sup>88</sup> 12 kap. 16 § första stycket JB är dessutom tvingande, vilket innebär att även dessa bestämmelser inte kan sättas ur spel genom hyresavtalet.

---

<sup>81</sup> Holmqvist, Leif m fl; A a s 79

<sup>82</sup> A st

<sup>83</sup> Lejman, Fritjof; A a s 217f

<sup>84</sup> Walin, Gösta; A a s 66 (Det framkom bl a i NJA 1927 s 623)

<sup>85</sup> Holmqvist, Leif m fl; A a s 80

<sup>86</sup> Walin, Gösta; A a s 78 (Framkom i NJA 1917 s 389)

<sup>87</sup> A a s 77

<sup>88</sup> A st

Hyresgästens rättigheter enligt 12 kap. 11 § och 16 § JB är även gällande vid brådskande förbättringsarbete enligt 12 kap. 26 § första stycket JB, trots att hyresgästen också kan ha ett intresse av arbetets syfte.<sup>89</sup> Hyresgästen kan inte på något sätt med bindande verkan avstå från framtida skadeståndsansättning på g a arbete i lägenheten eller på fastigheten i enlighet med 12 kap. 26 § JB.<sup>90</sup>

---

<sup>89</sup> Lejman, Fritjof; A a s 238

<sup>90</sup> Walin, Gösta; A a s 79

## 4 Hyresvärdens ersättningskyldighet

### 4.1 Hyresvärdens försumlighet

Det krav som ställs för att en hyresvärd skall undkomma ersättningskyldighet vid brådsakande förbättringsarbete är, som nämnts tidigare, att hyresvärden vid skada visar att han inte har varit försumlig. Uttrycket försumlighet kan jämföras med culpa eller med att vara vårdslös. Försumlighet torde såväl innefatta fall av oaktsamhet som fall av uppsåt.<sup>91</sup> Det som här krävs för att utröna om en hyresvärd har varit försumlig är en form av culpa-bedömning. Den frågeställning som en sådan bedömning bygger på är huruvida hyresvärden i det här fallet borde ha agerat på ett annorlunda sätt än han gjorde vid tillfället då skadan uppkom. Vid bedömningen läggs större vikt på vissa omständigheter, medan andra tillmäts mindre betydelse.<sup>92</sup> För att kunna utröna om hyresvärden hade kunnat uppträda på ett annorlunda sätt behövs någon form av standard att jämföra med. Ett begrepp som beskriver den här standarden är den s k *bonus pater familias*, en god familjefader. Bedömningen av standarden är dock mer komplicerad än vad som kommer till uttryck genom att endast begrunda begreppet *bonus pater familias*. Anledningen till det här är att olika personer förväntas agera enligt olika standarder när det gäller bedömningen av olika situationer. Exempelvis torde det inte krävas av en dansös att dansa som en *bonus pater familias*.<sup>93</sup> Den här formen av bedömning av aktsamhetskravet, där hänsyn tas till sedvana, är väldigt ovanlig eftersom den är väldigt resurskrävande.<sup>94</sup> Culpabedömningen sker istället genom att hänsyn tas till föreskrifter och prejudikat som behandlar det aktuella området, endast liten hänsyn tas till sedvana. Det som värderas tyngst är föreskrifter, men det innebär inte att omständigheterna i det specifika fallet helt lämnas utan hänsyn. Föreskrifterna följs striktare desto exaktare de reglerar handlingen som utförs i det specifika fallet. Olika fall där hyresvärdens försumlighet ligger i fokus kommer att behandlas i avsnitt fem nedan.

#### 4.1.1 Den fria culpabedömningen

Vid den fria culpabedömningen görs en helhetsbedömning av olika faktorer. Dessa fyra faktorer är risk för skada, den sannolika skadans storlek, möjligheterna att förekomma skadan och den handlandes möjlighet att inse risken för skadan. Efter en bedömning utifrån

---

<sup>91</sup> Hellner, Jan m fl; Skadeståndsrätt s 127

<sup>92</sup> A a s 128

<sup>93</sup> A a s 129

<sup>94</sup> A a s 133

dessa kriterier tar domstolen beslut angående huruvida personen i fråga borde agerat anorlunda och på så sätt om han har agerat oaktsamt eller inte. Domstolen väger således risken som föreligger för att en skada skall kunna uppstå och även skadans storlek mot kostnaden för att förebygga skadan ifråga.<sup>95</sup> Det här leder till att domstolen utgår från en bedömning, att desto större sannolikheten för att en skada uppkommer vid en viss handling och ju större den skada som kan uppkomma kan bli, desto högre krav ställs det på förebyggandet av skadan eller uteblivandet av en handling.

## 4.2 Nödrättens påverkan på hyresvärdens försumlighet

Nödrätten är ett begrepp som existerar inom flera rättsområden. Som tidigare nämnts, regleras inte nödsituationer överhuvudtaget i kapitel 12 JB. Däremot finns det en lydelse i BrB som beskriver när nöd anses föreligga. Paragrafen lyder:

”Nöd föreligger när fara hotar liv, hälsa, egendom eller något annat viktigt av rättsordningen skyddat intresse.”<sup>96</sup>

Bedömningen av nöd inom det straffrättsliga området är väldigt lik bedömningen av begreppet nöd inom skadeståndsrätten.<sup>97</sup> Nöden har en påverkan vid bedömningen av huruvida någon har agerat culpöst eller inte. Att nöd föreligger vid en situation är en subjektiv omständighet, vilket innebär att ett förhållande, som den handlande personen inte kunnat påverka, föreligger. Ett exempel på ett sådant förhållande kan vara en eldsvåda.<sup>98</sup> Nöden som omständighet kan fria en person från skadeståndsansvar om nöden föreligger i hög grad. Även om nöden som omständighet föreligger i mindre grad kan den inräknas i culpabedömningen.<sup>99</sup> Det finns även subjektiva omständigheter som kan påverka försumlighetsbedömningen vid nöd. Subjektiva omständigheter kan till exempel vara det psykiska tillstånd som en person tillsätts i då nödsituationen föreligger. Dessa subjektiva omständigheter har dock en mindre betydelse vid bedömningen än de objektiva, men kan ändå påverka.<sup>100</sup>

---

<sup>95</sup> A a s 134

<sup>96</sup> 24 kap. 4 § andra stycket BrB

<sup>97</sup> Hellner, Jan m fl; A a s 31

<sup>98</sup> A a s 107

<sup>99</sup> A a s 108

<sup>100</sup> A a s 107

En allmän beskrivning av det civilrättsliga begreppet nödrätt inom sakrättens område kan innebära att utomstående personer får kränka en ägares äganderätt för att hindra en kommande, oförutsedd fara, vars konsekvenser är mer förödande än själva kränkningen i sig.<sup>101</sup> Något som måste poängteras i en sådan situation är att äganderätten är en så pass stark sakrätt, och ett olovligt nyttjande av en persons egendom, inkräktar i dennes befogenhetsområde och är allvarligt. Ett exempel på ett sådant inkräktande kan vara att använda sig av en persons bil för att köra en svårt skadad person till sjukhuset. Något som här måste beaktas är att en ersättningsskyldighet gentemot ägaren kan uppkomma vid nyttjandet av dennes egendom. Det här är beroende av omständigheterna som råder vid nyttjandet.<sup>102</sup>

Brådskande förbättringsarbete är det som mest kan anses ha liknelse med en nödsituation, men inte tillräcklig liknelse för att omfatta sådana extrema situationer. I vårt problem är hyresförhållandet i fokus, och även det faktum att det är hyresvärden som bereder sig tillträde till lägenheten för att kunna skydda sin egen egendom vid en eventuell nödsituation. Här blir således situationen annorlunda från exemplet i stycket ovan. Situationen blir komplicerad när hyresvärden inkräktar på hyresgästens nyttjanderätt med avsikten att rädda sin egen egendom, inte hyresgästens. Vad som torde gälla i sådana fall är något som vidare kommer att diskuteras i avsnitt sju.

---

<sup>101</sup> Agell, Anders; Civilrätt s 79

<sup>102</sup> Undén, Östen; A a s 65

## 5 Praxis

### 5.1 Skada vid förbättringsarbete och bekämpning av ohyra

Här nedan följer två rättsfall som behandlar hyresvärdars ersättningsskyldighet vid skada på lägenheten såväl som på hyresgästens egendom. Skadorna har skett under hyresvärdars förbättringsarbete och bekämpning av ohyra. Det tidigare rättsfallet berör en bostadslägenhet och det senare rättsfallet en lokal.

### 5.2 NJA 1941 s. 560

Kärande hyrde en bostadslägenhet av svarande. Svarande anlitate ett bolag för att utrota vägghyra i bl a kärandes lägenhet. Bolaget skickade tredje man för att utföra uppdraget och vid bekämpandet av ohyran inträffade en gasexplosion som ledde till eldsvåda i lägenheten. Orsaken till eldsvådan var tredje mans avvikande från vissa angivna säkerhetsåtgärder. Vid eldsvådan skadades både lägenheten och kärandes löseegendom väldigt svårt. Tredje man åtalades av allmän åklagare för eldsvådan och dömdes av RR:n till att ersätta kärande, men tredje man hade inga möjligheter till att ersätta kärande. Därefter stämde kärande svarande för skadan och yrkade på ersättning. Svarande bestred yrkandet och menade att han inte vållade skadan i lägenheten. Frågan i målet var om principalansvar förelåg för hyresvärden.

RR:n bedömde att tredje man var ensam ansvarig för eldsvådan, eftersom han avvek från sina angivna instruktioner om säkerhetsåtgärder. Den direkta följderna av avvikandet blev att det inträffade en gasexplosion och eldsvåda i lägenheten. Svarande har vid bekämpningen av ohyran inte på något sätt verkat försumligt. Dessutom hade svarande ingen möjlighet att ana tredje mans avvikande från sina instruktioner om säkerhetsåtgärder. RR:n ogillade därför kärandes talan.

HovR:n gjorde ingen ändring i RR:ns dom. HD, däremot, bedömde att svarande hade, i form av hyresvärd, en skyldighet att se till att ohyran bekämpades i kärandes lägenhet. Eftersom svarande på egen hand anlitate bolaget och tredje man för att kunna fullgöra sin skyldighet, var svarande skyldig att ersätta kärande för skadan som drabbat honom. Det här trots att tredje man var försumlig vid utförandet av arbetet. HD ändrade på HovR:ns dom och dömde svarande att ersätta kärande för de uppkomna skadorna.

HD fastställde att en hyresvärd bär det högsta ansvaret vid bekämpning av ohyra. Det spelar alltså ingen roll om det är en extern part som genomför bekämpningen och sedan bris-



ter i sitt utförande. Domen torde dels vara en återspeglning av 12 kap. 17 § andra stycket JB, som reglerar en hyresgästs rätt till ersättning för eventuella nödvändiga kostnader vid bekämpningen av ohyran, dels ett tecken på en hyresvärds principalansvar. Även skada på hyresgästens egendom torde räknas som sådana kostnader, eftersom begreppet ”nödvändiga kostnader” inte borde tolkas för snävt till hyresgästens nackdel.<sup>103</sup> Då ohyra räknas som en brist i lägenheten gäller rättigheterna som regleras i 12 kap. 11 § JB och även 12 kap. 16 § JB.<sup>104</sup> Dessa paragrafer omfattar bl a hyresgästens rätt till ersättning för skada, om inte hyresvärden kan exculpera sig. En bedömning i enlighet med den som RR:n slog fast hade lett till en möjlighet för hyresvärden att helt undkomma ansvar vid anlitan av extern part.

Det som här dock måste poängteras är att det inte bara är hyresgästen, utan även hyresvärden som har egendom, i form av hyresobjektet, som ligger i riskzonen att skadas vid anlitan av extern part. Det här torde leda till att det ligger i hyresvärdens intresse att anlita en så kvalificerad extern part som möjligt. Dock är det så att det faktiskt är upp till hyresvärden att i de flesta situationer anlita en extern part, och att han då skulle vara utan ansvar för den externa partens handlingar torde ses som ett obefogat privilegium för hyresvärden. HD:s resonemang att hyresvärden i förevarande fall dömdes att ersätta hyresgästen för skadorna på sistnämndes egendom torde dock vara mer i enlighet med 12 kap. 17 § JB. Det här främst på grund av den breda utrotningsskyldighet som hyresvärden har, vilket leder till att han torde ha det extremt svårt att exculpera sig vid det här förhållandet.

HD:s bedömning, att i det här fallet göra hyresvärden skyldig för tredje mans försumliga handling, kan då möjligtvis även gälla vid andra former än ohyra. Det här hade i så fall lett till ett allmänt stadgande från HD, att såsom hyresgästen är ansvarig för personer som han bereder tillträde till sin lägenhet, är även hyresvärden ansvarig för de personer som han bereder tillträde till hyresgästens lägenhet. En vidare diskussion om det här görs i avsnitt 6.4.

### **5.3 NJA 1947 s. 411**

Kärande hade ett hyresavtal med svarande angående en lokal avsedd att användas som lagerlokal. Lagerlokalen togs sedan i anspråk av svarande för inrättande av skyddsrum. För att omvandla lagerlokalen till ett skyddsrum krävdes att ett antal ombyggnadsarbeten utfördes. Svarande och kärande träffade en överenskommelse om att svarande, efter ombygg-

---

<sup>103</sup> Lejman, Fritjof; A a s 232

<sup>104</sup> A a s 228

nationen var utförd, återigen skulle få använda utrymmet som lagerlokal. När ombyggnationen, bestående av bland annat förstärkande av murbruk slutfördes, fick kärande ett meddelande att lagerlokalen nu åter stod till hans förfogande. Efter att inflyttning av kärandes varor skedde uppstod dock fuktskador på dessa, vilket ledde till att kärande återigen tvingades utrymma lagerlokalen. Kärande fick sedan, efter att svarande meddelade att uttorkning av lagerlokalen hade skett, flytta tillbaka sina varor till lokalen. Det uppstod dock än en gång fuktskador på kärandes varor. Kärande krävde ersättning för skadan som uppstod på varorna samt andra extra kostnader i samband med avflyttning av varorna. Svarande bestred ersättningskyldighet. Frågan i målet var om försumlighet förelåg vid hyresvärdens arbete.

RR:n inledde med att slå fast att under den tiden som lagerlokalen besvärades av fukt får det anses att lokalen inte hade varit i sådant skick som kärande skäligen kunnat anse med tanke på ändamålet för vilket lokalen hyrts. RR:n fortsatte sedan med att säga att det i målet var ostridigt att fukten härrörde från ombyggnadsarbetet. Svarande borde även ha insett att ett sådant ombyggnadsarbete i form av murbruk kunde ge upphov till fukt som är av skadlig beskaffenhet för kärandes varor. Det ålåg därför svarande att tillse att lagerlokalen, innan återförandet av varor skedde, blev på ett betryggande sett uttorkad. Oavsett om det ombyggnadsarbete som utfördes i lokalen var att hänföra till sådant brådskande förbättringsarbete som inte utan skada kunnat uppskjutas, kunde svarande inte undgå ansvar för de skador som åsamkades kärande till följd av ombyggnationen. HovR:n och HD slog fast RR:ns bedömning angående frågan om försumlighet förelåg vid hyresvärdens arbete.

RR:ns bedömning i det här fallet grundar sig på huruvida svarande borde ha insett de oundvikliga effekterna av arbetet. De går även in på en bedömning av syftet i vilket lokalen har hyrts. Anledningen till det här torde vara för att kunna utröna vilka brister som hyresgästen skall kunna finna sig i. Hyresgästen får finna sig i olika standarder på lokalen som hyresvärdens är skyldig att tillhandahålla. Den här standarden är beroende på syftet med hyrandet av lokalen. I det här fallet var syftet bakom hyrandet av lokalen att utrymmet skulle användas som ett lagerutrymme. Det här torde innebära att standarden måste vara tillräcklig för att syftet skall kunna uppfyllas. RR:n förde inget resonemang huruvida svarande borde ha insett att fukten av murverket skulle vara av ”skadlig beskaffenhet”, dock kan det spekuleras om RR:n tycker att det är så pass självklart att alla borde veta att murverk alstrar så pass mycket fukt eller om den ställer högre krav på vetenskapen hos hyresvärdens. Vilket

som här är det rätta resonemanget går inte att utröna utifrån rättsfallet, mer än att hyresvärden borde ha insett följderna av arbetet.

RR:n gjorde ingen bedömning angående vad det var för form av arbete som utfördes. Det som stadgades var dock att oavsett om det var hänförligt till brådskande arbete eller inte, påverkar det inte hyresvärdens skadeståndsansvar i fallet. Det här torde tolkas som att skadeståndsskyldighet vid brådskande förbättringsarbeten bygger på huruvida hyresvärden är försumlig eller inte.

## 6 Analys och slutsats

### 6.1 Vad är en nödsituation?

Det ges inte någon klar definition på begreppet nödsituation. Det som istället kan sägas, genom en tolkning av det civilrättsliga begreppet nödrätt, är att begreppet är ganska brett och beroende av omständigheterna som råder. Vi anser att det civilrättsliga begreppet nödrätt inom vårt problemområde skall bedömas på samma sätt som det straffrättsliga begreppet nödrätt, d v s att nöd föreligger när fara hotar liv, hälsa, egendom eller något annat viktigt av rättsordningen skyddat intresse. Bedömningarna av begreppet nödrätt inom dessa två områden är väldigt lika, vilket har konstaterats i doktrin som har presenterats tidigare i vår uppsats. Då vi inte har funnit några indikationer på att en avvikelse från den straffrättsliga bedömningen bör göras inom vårt problemområde, tillämpar vi den här bedömningen.

Det civilrättsliga begreppet nödrätt omfattar bl a inkräktandet på någons äganderätt, då åtgärden är mindre skadlig än faran som råder. Ett sådant agerande kan i somliga fall rättfärdigas, beroende på omständigheterna. I vår uppsats torde nödsituationer innebära extrema förhållanden som råder i hyresgästens lägenhet och då istället hyresvärden inkräktar på hyresgästens nyttjanderätt för att motarbeta faran. Två exempel på situationer som kan anses innebära nödsituationer är eldsvåda i hyresgästens lägenhet och vattenläcka. En vattenläcka behöver nödvändigtvis inte innebära en nödsituation i lägenheten, men kan likt en eldsvåda, innebära förödande skada som i slutändan kan drabba hela fastigheten, inte bara hyresgästens lägenhet. Det här beror således på omständigheterna som råder. Vid en diskussion angående gränsdragning mellan brådskande arbete och nödsituation torde exempelvis en läcka i duschen i somliga fall kunna innebära att brådskande förbättringsarbete blir aktuellt, medan en läcka av likadan karaktär i ett vardagsrum, där läckan kan göra större skada på golv, tapet etc, torde innebära att en nödsituation råder. Det här torde visa på att det inte är händelsen i sig som ensamt utgör en nödsituation, utan även den potentiella skadans storlek är viktig vid bedömningen.

### 6.2 Sakrätten

Bakgrunden till problemet som står i fokus i uppsatsen, är förutom ett obligationsrättsligt problem, även ett sakrättsligt problem, vilket utmärks genom att hyresvärdens äganderätt över fastigheten ställs mot hyresgästens nyttjanderätt av en del av fastigheten. Som det har konstaterats innebär en upplåtelse av en del i fastigheten att ägaren, hyresvärden, ger upp sin förfoganderätt över delen i fastigheten. Det här innebär att hyresvärden inte får förfoga

över lägenheten, inte ens vid en eventuell nödsituation. Ett sådant förfogande skulle innebära en kränkning av hyresgästens nyttjanderätt. Å andra sidan består ju hyresvärdens äganderätt över lägenheten. Äganderätten blir åter komplett efter att hyresgästen eventuellt flyttar ut från lägenheten. Vid nöd kan en person kränka en annan persons äganderätt av ett föremål. Den här kränkningen av äganderätten kan rättfärdigas, trots att det saknas någon som helst koppling mellan personerna i fråga. Det torde därför vara motiverat att en hyresvärd enklare skulle ha möjlighet att vid en nödsituation kränka en hyresgästs nyttjanderätt till ett objekt. Hyresvärden har fortfarande, trots upplåtelsen, inte bara kvar ett begränsat antal befogenheter till objektet, utan kommer också att genom äganderättens elasticitet och då en upplåtelse trots allt är att se som tidsbegränsad, få tillbaka de befogenheter som han hade innan upplåtelsen gjordes. Det här innebär att eftersom hyresvärden åter kommer att stå som ”fullständig ägare” av objektet, kommer den slutliga skadan att hamna hos hyresvärden, om han inte får möjlighet att skydda sitt objekt. Hyresgästen är alltså inte den som i slutändan kommer att lida av t ex en sänkning av objektets värde.

Det ovanstående torde visa att hyresvärden har ett stort intresse av att bevara och skydda sin lägenhet och fastighet, särskilt vid en eventuell nödsituation, då en skada skulle kunna vara förödande. Från hans synvinkel torde hans äganderätt gå före hyresgästens nyttjanderätt, om dessa sakrättsliga rättigheter skulle ställas i en hierarki. Att äganderätten dessutom är en så pass stark sakrätt, och utgör tillsammans med panträtten och retentionsrätten *numerus clausus* inom sakrätten, innebär att den ses som en större sakrätt i jämförelse med den begränsade sakrätten nyttjanderätt.<sup>105</sup>

### **6.3 Hyresvärdens tillträde till lägenheten**

Hyresvärdens möjlighet till tillträde i hyresgästens lägenhet regleras i 12 kap. 26 § JB. I paragrafen stadgas situationer som ger hyresvärden rätt att komma in i den lägenhet som han äger. Dessa situationer består bl a av brådskande förbättringsarbete, nödvändig tillsyn och mindre brådskande förbättringsarbete. Något som inte stadgas överhuvudtaget i paragrafen är nödsituationer, vilket utgör vår uppsats syfte. Det här leder då till en osäkerhet om vad som gäller vid bedömningen, om det uppstår en sådan situation. I de situationer som är reglerade i paragrafen ser hyresvärdens möjlighet till tillträde olika ut. För att vi skall kunna analysera hur hyresvärdens möjligheter till tillträde vid nödsituationer torde se ut, måste vi

---

<sup>105</sup> Millqvist, Göran; A a s 17f

först jämföra de övriga situationerna i 12 kap. 26 § JB med nödsituationer, för att se om ett samband föreligger mellan dessa situationer.

I 12 kap. 26 § andra stycket JB regleras förbättringsarbete som är av mindre brådskande art och även annat arbete. Dessa arbeten kan t ex omfatta mindre reparationer i hyresgästens lägenhet. Vid arbete enligt det här stycket finns ett krav på att meddela hyresgästen minst en månad före arbetets början. Vid en nödsituation däremot finns det uppenbarligen ingen möjlighet att förutse nödsituationen, vilket innebär att ett krav på att meddela hyresgästen innan händelsen inträffar är högst orimligt. Det här leder oss till att en jämförelse mellan nödsituationer och mindre brådskande arbete torde vara aningen olämplig, vilket öppnar upp för att en jämförelse med brådskande arbete och ohyra istället skall göras, för att se om en sådan reglering kan tillämpas även vid nödsituationer. Vid brådskande arbete gäller att hyresvärden bereds tillträde till lägenheten utan uppskov, d v s att hyresgästen skall släppa in hyresvärden i lägenheten så fort som möjligt. Omständigheterna vid brådskande förbättringsarbete kan t o m vara så allvarliga att hyresvärden tvingas att själv bereda sig tillträde till lägenheten. Den här rätten till tillträde torde gälla även vid nödsituationer, då hyresvärden vid sådana situationer torde anses vara mer angelägen att få ett direkt tillträde till sin lägenhet som han äger, för att kunna skydda sin egendom från potentiellt större skada än som hade kunnat orsakas vid brådskande förbättringsarbete. Något annat som talar för hyresvärdens rätt till omedelbart tillträde är att hyresvärden ges rätten att använda sig av sin eventuella reservnyckel vid katastrofala tillfällen, som torde omfatta brådskande förbättringsarbete, ohyra och även eventuella nödsituationer.

Då nödsituationer är mer extrema situationer än brådskande förbättringsarbete och bekämpning av ohyra, och samtidigt innebär en större fara för hyresvärdens objekt, torde en kränkning i hyresgästens nyttjanderätt vara mer motiverad, vilket leder oss till slutsatsen att tillträde utan uppskov, likt vid brådskande förbättringsarbete och bekämpning av ohyra, torde vara möjlig för hyresvärden. Ännu ett skäl till att en eventuell inskränkning i hyresgästens nyttjanderätt är befogad, är att nödrätten ger en möjlighet till en inskränkning i en ägares äganderätt, vilken är en stark sakrätt. Det här innebär a fortiori att en liknande inskränkning i en hyresgästs nyttjanderätt är fullt lika möjlig, eftersom hyresvärden alltså är ägaren till objektet som nyttjas av hyresgästen och nyttjanderätten inte är en lika stark sakrätt som äganderätten.

## 6.4 Hyresvärdens ersättningskyldighet

När hyresvärden har fått tillträde till hyresgästens lägenhet och skall utföra arbetet kan han bli ersättningskyldig, om han skulle brista vid utförandet av arbetet. Möjligheterna för hyresgästen att få ersättning vid dessa arbeten ser även de olika ut. Vid mindre brådskande förbättringsarbete och annat arbete kan det konstateras att det föreligger ett strikt ansvar hos hyresvärden, som uttrycks i 12 kap. 26 § tredje stycket JB. Det strikta ansvaret innebär, som har nämnts i uppsatsen, att hänsyn inte tas till om hyresvärden har agerat försumligt eller inte, utan hyresvärden är alltid ansvarig för de skador som uppkommer i samband med arbetet som han utför. När det gäller bekämpning av ohyra är hyresvärdens ersättningskyldighet även här stadgat, vilket framkommer genom 12 kap. 17 § JB, som hänvisar till en hyresgästs rättigheter enligt 12 kap. 11 § JB. Hyresvärdens ersättningskyldighet vid skada då brådskande förbättringsarbete utförs finns inte reglerat i JB. Det har istället i doktrin framkommit att hyresgästens rättigheter enligt 12 kap. 11 § JB är allmänna rättigheter som även gäller vid brådskande förbättringsarbete. Vid en jämförelse mellan utförandet av mindre brådskande förbättringsarbete och arbetet vid nödsituationer är det, som vi nämnde tidigare, en stor skillnad på möjligheten till planering av arbetet. Det finns ingen möjlighet att planera en oförutsägbar händelse som kan leda till desperata åtgärder från hyresvärdens sida. Det här torde motivera ett inte lika så strängt ansvar på hyresvärden vid hans agerande under nödsituationer. Hyresvärden torde ha ett ansvar för ersättningskyldighet som mer påminner om det ansvar som en hyresvärd bär vid brådskande förbättringsarbete och bekämpning av ohyra. Brådskande förbättringsarbete är mer likt arbete vid nödsituationer och därför torde liknande regler gälla för hyresvärden, d v s att det ställs ett krav på försumlighet hos hyresvärden vid utförandet av arbetet, för att han skall bli ersättningskyldig. Samtidigt torde det här innebära att hyresgästens rättigheter enligt 12 kap. 11 § JB även gäller vid nödsituationer.

Vid bekämpning av ohyra har det visat sig att hyresvärden har en form av principalansvar för de åtgärder som vidtas i hyresgästens lägenhet, d v s att det inte behöver vara hyresvärden som utför arbetet, utan hyresvärden bär även ansvaret för den försumlighet som en tredje man visar. Det förutsätter då att hyresvärden har gett uppdraget till tredje man. Det kan här diskuteras huruvida principalansvaret även föreligger vid brådskande förbättringsarbete och nödsituationer. Bekämpning av ohyra torde ha en anknytning till brådskande förbättringsarbete, eftersom direkta åtgärder krävs vid båda dessa situationer. En annan likhet mellan dessa två situationer är att hyresvärden har en skyldighet att så fort som möj-

ligt åtgärda problemet. Det ligger även i hyresvärdens intresse att åtgärda problemet, då det annars finns en risk att det skadar resterande del av fastigheten. Dessutom gäller reglerna i 12 kap. 11 § JB vid både bekämpning av ohyra och brådsnkande förbättringsarbete. Dessa indikationer torde innebära att liknande regler gäller vid brådsnkande förbättringsarbete. Då omständigheterna vid brådsnkande förbättringsarbete torde liknas de vid nödsituationer, om än kanske inte lika extrema, anser vi att hyresvärdens principalansvar även föreligger vid nödsituationer.

Försumlighetskravet bedöms med hjälp av en culpabedömning. Omständigheterna i olika situationer påverkar huruvida någon har agerat culpöst eller inte. Vid nödsituationer är omständigheterna mer extrema än vid brådsnkande förbättringsarbete. Det här leder till att trots att kravet på försumlighet föreligger vid båda situationerna, torde det krävas mer för att hyresvärderna skall bedömas försumlig vid nödsituationer. Det här innebär att det är svårt att ställa upp en generell regel för när en hyresvärd har agerat försumligt eller inte, det är istället något som domstolen får bedöma från fall till fall.

Trots att reglerna för bostäder och lokaler skiljer sig åt vid vissa situationer, är det samma regler som gäller angående hyresvärdens tillträde till bostaden enligt 12 kap. 26 § JB och även vid tillämpningen av reglerna om ersättningsskyldighet i 12 kap. 26 § tredje stycket JB, 12 kap. 11 § p. 4 JB och 12 kap. 16 § JB. Det här leder oss till slutsatsen att eventuella lösningar på problemet vid nödsituationer torde gälla såväl i lokaler som i bostadslägenheter.

## **6.5 Regleringen i 12 kap. 26 § JB**

12 kap. 26 § JB är, som nämnts, en väldigt gammal paragraf. Den har stått i princip oförändrad sedan år 1939 och vissa delar av paragrafen är t o m intakta sedan år 1907. Det tillsammans med den brist på praxis som reglerar det område som vi behandlar i uppsatsen, kan leda till svårigheter vid tolkning och tillämpning av paragrafen. Det kan diskuteras huruvida det icke-moderna perspektiv som låg till grund för paragrafens stiftande har någon påverkan på förutsägbarheten inom området som paragrafen reglerar. Vi anser inte att det har en större påverkan på förutsägbarheten, däremot kan det diskuteras varför lagstiftaren har utelämnat regleringen av ersättningsskyldighet för en hyresvärd vid brådsnkande förbättringsarbete, samt utelämnat nödsituationer helt och hållet från paragrafen. Trots att förutsägbarheten inte tar någon större skada av lagstiftarens val att utelägna hyresvärdens ansvar vid brådsnkande förbättringsarbete, anser vi att paragrafen hade blivit mer komplett och framstått som ännu klarare, om lagstiftaren hade valt att låta det här ansvaret omfattas



av paragrafen. Lagstiftarens val att helt utelämna nödsituationer ur 12 kap. 26 § JB kan leda till större svårigheter att tolka och tillämpa paragrafen. Skall paragrafen tolkas på det viset att begreppet brådskande förbättringsarbete även omfattar nödsituationer, eller fanns det någon annan anledning till utelämnande av nödsituationer i paragrafen? Vi anser att nödsituationer inte borde omfattas av begreppet brådskande förbättringsarbete, vilket öppnar upp för frågan varför nödsituationer helt och hållet utelämnats från kapitel 12 JB. Det här är en fråga som vi inte berör i uppsatsen, men som hade varit intressant för en vidare diskussion inom ämnet. Oavsett anser vi att ett förtydligande av paragrafen hade varit i allas bästa intresse.

Det framgår klart av paragrafens tredje stycke vad som gäller vid mindre brådskande förbättringsarbete och annat arbete, dessutom regleras även ersättningsskyldigheten vid bekämpning av ohyra i 12 kap. 17 § JB. En annan fråga som här kan ställas är varför det inte klart framgår ur 12 kap. 26 § JB att reglerna i 12 kap. 11 § JB gäller vid brådskande förbättringsarbete. Dessa allmänna rättigheter gäller bl a vid bekämpandet av ohyra, vilket dessutom klart uttrycks i 12 kap. 17 § första stycket JB. Eftersom reglerna i 12 kap. 11 § JB är allmänna och reglerar hyresgästens rättigheter gentemot hyresvärden, torde de inte behöva nämnas i någon övrig paragraf överhuvudtaget, om det istället tydligt hade reglerats i paragrafen när rättigheterna kan åberopas.

## **6.6 Slutsats**

Sammanfattningsvis anser vi att en nödsituation beskriver en situation som är av en mer extrem karaktär än brådskande förbättringsarbete. Vid nödsituationer torde hyresvärden ha en vidare rätt till tillträde till lägenheten än vid brådskande förbättringsarbete. Nödsituationer är oreglerade i JB, men regler som gäller för brådskande förbättringsarbete torde vara tillämpliga även vid nödsituationer, framförallt hyresgästens allmänna rättigheter som regleras i 12 kap. 11 § JB. Omständigheterna vid nödsituationer kan innebära att hyresvärden får ett större svängrum vid sitt handlande, än vad han har vid brådskande förbättringsarbete. Det här torde i sin tur leda till att försumlighetsbedömningen inte blir lika sträng som vid brådskande förbättringsarbete. Slutligen anser vi att förutsägbarheten inom problemområdet idag är bristfällig och kan leda till svårigheter för hyresvärden i praktiken. En vidare reglering, som även omfattar nödsituationer i JB, torde vara i alla parter bästa intresse.

## Källförteckning

### Lag

Jordabalk (1970:994)

### Offentligt tryck

Kungl. Maj:ts prop 1970:20 med förslag till Jordabalk.

### Praxis

#### Nytt Juridiskt Arkiv

NJA 1941 s 560

NJA 1947 s 411

NJA 2007 s 758

### Hovrätten

RH 37:82

### Litteratur

Agell, A & Malmström, Å, *Civilrätt*, upplaga 20, Liber 2007

Bengtsson, B & Victorin, A, *Hyra och annan nyttjanderätt till fast egendom*, upplaga 6, Norstedts Juridik 2006

Björkdahl, E, *Hyra av bostad och lokal*, upplaga 1, Uppsala Iustus 2013

Grauers, F, *Nyttjanderätt – hyra, bostadsrätt, arrende och tomträtt*, upplaga 13, Juristförlaget i Lund 2010

Hellner, J & Radetzki, M, *Skadeståndsrätt*, upplaga 8, Norstedts Juridik 2010

Hessler, H, *Allmän sakrätt - om det förmögenhetsrättsliga tredjemansskyddets principer*, upplaga 1, Norstedt 1973

Holmqvist, L & Thomsson, R, *Hyreslagen – en kommentar*, upplaga 7:2, Norstedts Juridik 2004

Millqvist, G, *Sakrättens grunder*, upplaga 5, Norstedts Juridik 2009

Larsson, N m fl, *Bostadshyresavtal i praktiken*, upplaga 3, Norstedts Juridik 2010

## Källförteckning

Larsson, N & Synnergren, S, *Arrende- och andra nyttjanderättsavtal i praktiken*, upplaga 3, Norstedt Juridik 2011

Larsson, N & Synnergren, S, *Kommersiella hyres- och arrendeavtal i praktiken*, upplaga 3, Norstedt Juridik 2007

Lejman, F, *Den nya hyresrätten efter hyresregleringens avskaffande*, upplaga 1, P A Norstedt & Söners förlag 1976

Lundén, B, *Fastighetsjuridik – praktisk handbok*, upplaga 3, Björn Lundén information AB 2010

Nergelius, J, *De europeiska domstolarna och det svenska äganderättskyddet*, upplaga 1, Norstedts juridik 2012

Rodhe, K, *Handbok i sakrätt*, upplaga 1, Norstedts Juridik 1985

Skorup, U, *Hyreslagarna efter lokalhyresreformen 1988*, upplaga 3, Kommunförbundets förlag 1989

Undén, Ö, *Svensk sakrätt I lös egendom*, upplaga 10, Norstedt Juridik 1995

Victorin, A, *Kommersiell hyresrätt*, upplaga 3, Norstedts Juridik 2003

Walin, G, *Allmänna hyreslagen*, upplaga 5, P A Norstedt & Söners förlag 1969

### *Jämförelser har även gjorts med:*

Lejman, F, *Rättsförhållandet mellan hyresvärd och hyresgäst*, Juridiska fakulteten i Lund 1951

Lejman, F, *Om begreppet nyttjanderätt till fast egendom*, Juridiska fakulteten i Lund 1944

