



JURIDISKA FAKULTETEN
vid Lunds universitet

Jonas Carlsson

Stuguthyrning i turistsyfte-
en redogörelse och granskning
av materiell rätt, rådande
branschstandardavtal samt
tillämpning i praktiken

Examensarbete
20 poäng

Handledare: Ola Svensson

Ämnesområde

VT 2003

Innehåll

1	INTRODUKTION	5
1.1	Inledning	5
1.2	Syfte och problemställning	5
1.2.1	Rörelsebeskrivning	5
1.2.2	Syftet och problemställningen	6
1.3	Avgränsningar	7
1.4	Teori och metod	8
1.5	Disposition	8
2	FÖRHÅLLET MELLAN A OCH B	9
2.1	Inledning	9
2.2	Närmare om avtalet	9
2.3	Olika besittningsformer	11
2.4	Sakrättsliga aspekter	13
2.4.2	Allmänt om påföljder vid avtalsbrott vid uppdragsavtal	17
2.5	Standardavtalets typ	19
2.5.1	Beskrivning av standardavtalet utformat av FÖRST	20
3	FÖRHÅLLET MELLAN B OCH C	24
3.1	Inledning	24
3.2	IP-rättsliga frågor	24
3.3	Domsrättsfrågan	25
3.3.1	Tillämpligt regelverk	25
3.3.2	Tillämpning av regelverket	25
3.4	Lagvalsfrågan	29
3.4.1	Tillämpligt regelverk	29
3.4.2	Tillämpning av regelverket	29
3.5	Regler vid marknadsföring	30
3.6	Konsumenträttsliga aspekter	30
3.7	Tillämpning i det aktuella fallet	33
3.8	Beskrivning och kommentar till rådande branschstandardavtal	34
3.8.1	Hyreslagen	36

4	GENOMGÅNG AV ARN-AVGÖRANDE	39
4.1	Inledning	39
4.2	Genomgång av avgöranden i ARN 1997-2001	40
4.2.1	Boendestandard	41
4.2.2	Avbokning och avbeställning	44
4.2.3	Ärende baserade på formella grunder samt ärende avskrivna p.g.a. tidigare träffad uppgörelse	44
4.3	Ärende publicerade i ARN:s årsbok	45
4.4	Betydelsen av ARN:s avgöranden	45
5	ANALYS	48

Sammanfattning

Uppsatsen behandlar vissa utvalda civilrättsliga delar rörande olika avtalsförhållandena som aktualiseras vid stugförmedling. Utgångsläget är en i Sverige belägen stuga vilken via ett förmedlingsföretag hyrs ut under en kortare period till både svenska och tyska turister. Branschorganisationen Föreningen Sverigeturisms (FÖRST) medlemsföretag står för ca 80% av alla övernattningar i stugor. De två av FÖRST utformade standardavtalen dels gentemot hyresgäst, och dels gentemot husägaren, är dominerande inom området.

Ägaren av hyresobjektet agerar normalt sett i egenskap av fysisk person. Men då dennes syfte med ingåendet av förmedlingsavtalet är strikt kommersiellt, talar det mesta för att denne skall betraktas som näringsidkare i avtalsförhållandet. Då förmedlingsföretaget ingår avtal med stugägaren eller stuginnehavaren måste det stå klart för företaget att det inte föreligger något hinder i stugägarens dispositionsrätt.

Avtalet mellan förmedlingsföretaget och stugägaren bör ses som ett kommissionsliknande förhållande där kommissionären (förmedlingsföretaget) avtalar för huvudmannens (stugägaren) räkning men i eget namn.

I gränsöverskridande tvister rörande uthyrning av stuga belägen i Sverige mellan tysk turist och svenskt förmedlingsföretag föreligger svensk domsrätt. Även svensk lag ska tillämpas.

FÖRST:s uthyrningsavtal mellan förmedlingsföretaget och hyresgästen innehåller en tvistlösningsklausul vilken först och främst hänvisar till Allmänna Reklamationsnämnden. Detta i kombination med tvistemålets ofta ringa storlek innebär att i praktiken avgörs merparten av tvisterna i ARN och därmed måste dessa avgöranden beaktas. En ytterligare anledning till att avgörandena i ARN följs i stor utsträckning är att de största aktörerna på marknaden i inlagorna till ARN förbinder sig att följa ARN:s rekommendationer. Av dessa anledningar kan man tillmäta avgörandena viss vikt trots att de formellt sett endast är rådgivande. Genom en inventering av 176 ARN-avgörande mellan 1997-2001 rörande stuguthyrning, ser man tydligt att ärendena rörande fel i hyresobjektet dominerar med ca 64% av den totala ärendemängden.

I avtalsförhållandet mellan förmedlingsföretag och hyresgäst föreligger inga tveksamheter om att det är ett hyresavtal det är fråga om. Reglering gällande hyresavtal finner man i Hyreslagen (JB 12kapitlet). Det som är ytterst anmärkningsvärt är att man i alla genomgångna ARN-avgörandena inte finner en enda hänvisning eller kommentar som uttryckligen avser regleringen i Hyreslagen. Däremot finns det, i ett av de få avgöranden där

det överhuvudtaget återfinns en uttrycklig juridisk motivering, en motivering vilken stöder sig på konsumentskyddsreglerna! Man kan ställa sig undrande till detta och skulle eventuellt under vissa omständigheter ställa frågan om detta är ett fall av rättstillämpning utanför lagstiftningen? Det skulle i såfall som bekant inte var helt överensstämmande med devisen att all offentlig makt utövas under lagarna. Det ska dock tilläggas att det ännu inte finns något avgörande inom ramen för de allmänna domstolarnas praxis.

Förord

Den här uppsatsen uppstod i anledning av en diskussion mellan två vänner som intresserade sig för, och till sist beslöt sig för att starta ett sådant stugförmedlingsföretag som uppsatsen kretsar runt. Den ena vännen skulle bl.a. upprätta marknadsundersökningar och marknadsföringsstrategin medan den andre vännen skulle klargöra de juridiska aspekterna i projektet. Uppsatsen skulle klargöra frågor runt olika avtalsförhållande och till viss del utgöra en juridisk bas för verksamheten. Av denna anledning blir det en tämligen pragmatisk inriktning på uppsatsen. Av praktiska skäl måste dock innehållet avgränsas för att uppsatsen inte ska växa ut och bli alldeles för omfattande.

Uppsatsen riktar sig, förutom till studenter och undervisande personer på juristutbildningen, även till personer och företag som direkt eller indirekt har ett intresse av den här typen av förmedlingsverksamhet.

Författaren vill tacka alla som varit behjälpliga under uppsatsens skapande.

Förkortningar

AvtL	Lag (1915:218) om avtal och andra rättshandlingar på förmögenhetsrättens område
HB	Handelsbalken
JB	Jordabalken
HD	Högsta Domstolen
HovR	Hovrätten
KtjL	Konsumenttjänstlagen (1985:716)
MD	Marknadsdomstolens beslut
NJA	Nytt Juridiskt Arkiv
Prop.	Proposition
SkL	Skadeståndslagen
SOU	Statens offentliga utredningar
TR	Tingsrätten

1 Introduktion

1.1 Inledning

Turism där personer hyr ett hus eller en stuga i Sverige utgör en inte oväsentlig del av den totala turismen i Sverige. Totalt finns ca 10.000 privata stugor i stugarrangörskataloger. Omkring 600.000 tyskar kommer till Sverige på semester varje år.¹ Största produkten är stugan följt av camping och hotell. Enligt den senast utförda undersökningen framkom det att varannan stuggäst var tysk. Då denna typ av turism inte är oväsentlig kan det vara av intresse att studera det underliggande juridiska området.

Utgångsläget i uppsatsen är att utifrån ett stugförmedlingsföretags perspektiv klargöra de juridiska förutsättningarna för verksamheten.

1.2 Syfte och problemställning

1.2.1 Rörelsebeskrivning

För att kunna redogöra för uppsatsens syfte och problemställning måste den hypotetiska rörelsen först beskrivas med alla relevanta ingångsvärden angivna.

Det aktuella företags rörelse kommer att bestå i att förmedla villor, fritidshus och stugor² till personer som önskar tillbringa sin semester här i Sverige. Företaget kommer inte att äga några hus utan kommer genom avtal att knyta upp de svenska fastighetsägarna där de förbinder sig att under den tid de önskar, hyra ut sitt hus *via* företaget. Företaget lägger vid uthyrningen på en "provision" och det är så rörelsen ska få sina intäkter. Turisterna kommer genom avtalet med förmedlingsföretaget att åtnjuta rätten att nyttja bostad under en viss tid, m.a.o. en form av nyttjanderätt till bostaden.

¹ Svenska Turistrådet, *Marknadsbeskrivning Tyskland, Schweiz, Österrike*, www.swetourism.se och klicka där vidare till Tysklandsavdelningen där marknadsbeskrivningen finns.

² Begreppet stugor kommer i uppsatsen att omfatta alla olika typer av boende i bostad som t.ex. villa och lägenhet.

Företagets målgrupp utgörs dels av svenska turister och dels av tyskar turister som uppskattar och väljer att utöva turism i Sverige genom att hyra en stuga under en kortare period. Vid en stugsemester i Sverige kan målgruppen till en mycket rimlig kostnad uppleva natur och stillhet på ett sätt som idag inte är möjligt i deras hemtrakter. Öppnandet av Öresundsbron förväntas genom den snabbare resväg detta innebär för tyskarna, att ge ett uppsving i hela regionen. Att köra från t.ex. Hamburg till Malmö behöver idag inte ta mer än fyra timmar.

Företaget kommer att marknadsföra verksamheten dels genom traditionell annonsering i tryckta medier, och dels genom en webbsida riktad direkt till den tyska marknaden. Språket kommer förutom svenska, vara tyska. Webbsidan kommer ligga på en svensk domän. Annonseringen via webbsidan kommer att kompletteras genom annonser i dagstidningar där det hänvisas till webbsidan samt att man kan beställa broschyrer i traditionell form.

Bokning sker direkt till det företaget i Sverige, antingen brevledes, via fax, on-line, email eller telefon. Bokningen bekräftas därefter skriftligen. Betalning och skriftväxling sker till svenska konto och adresser.

Förmedlingsföretaget kommer vara svenskt med säte i Sverige och ägs av svenska medborgare.

Företaget kommer att använda sig av de på marknaden tillämpliga försäkringar för uthyrningsobjektet.³ I fall av skada på hyresobjektet kommer ägaren till objektet undantagslöst att ersättas.⁴

Fortsättningsvis kommer fastighetsägaren kallas för A, förmedlingsföretaget för B och hyresgästen för C.

1.2.2 Syftet och problemställningen

Syftet med uppsatsen är att genom ett antaget advokatperspektiv klargöra och analysera de civilrättsliga delarna av förmedlingsföretagets huvudsakliga verksamhetsområde. Detta sker utifrån de givna förutsättningarna och med ett tillvägagångssätt präglad av pragmatism.

Initialt måste rättsläget vad gäller relevant bakgrundsrätt analyseras. Därefter kommer även marknadsförutsättningarna att analyseras närmare. I

³ Som exempel erbjuder Länsförsäkringar Bergslagen en sådan försäkring som kan tecknas av medlemmar i FÖRST.

⁴ I praktiken innebär detta i kombination med förskottsbetalning av hyror att varken förmedlingsföretaget eller ägaren av objektet kommer stämma in en hyresgäst till domstol i anledning av t.ex. skadegörelse.

praktiken innebär detta en närmare analys av de mest tillämplade avtalen på marknaden. Föreningen Sverigeturism (FÖRST)⁵ är en branschorganisation för inrikes researrangörer, förmedlingsföretag och andra kommersiella verksamheter inom den svenska inrikesturismens distributionsled. FÖRSTs medlemmar svarar för 80% av alla uthyrda stugveckor i Sverige⁶. Det finns två stycken för förmedlingsföretaget relevanta avtal vilka tillämpas av företag som är medlemmar i FÖRST:

- 1) Förmedlingsavtal⁷ tillämpligt i avtalsförhållandet mellan A och B samt
- 2) Uthyrningsavtal⁸ tillämpligt i avtalsförhållandet mellan B och C.

Företaget är intresserat av att om möjligt begränsa eventuella framtida tvister till svenska domstolar samt att den tillämpliga rätten endast ska utgöras av svensk rätt. Anledningen till detta är fördelen med förutsägbarheten, att inte helt plötsligt behöva anlita dyrbar utländsk expertis i fall av tvist utomlands (här: Tyskland). Därför kommer hållbarheten av dels en domsrättsklausul, och dels av en lagvals-klausul i de aktuella avtalen som hänvisar till svensk domstol respektive svensk lag, att prövas. Då Allmänna Reklamationsnämndens avgöranden är av praktiskt intresse kommer ett antal avgöranden inventeras och i den mån så är möjligt, analyseras.

1.3 Avgränsningar

Uppsatsen utgår från ovan nämnda syfte och problemställning. Området för uppsatsen begränsas på det sätt att det är de för uppsatsen relevanta civilrättsliga aspekterna på de två olika avtalsförhållandena som behandlas. Upplåtelse under en längre tidsperiod ligger utanför redogörelsen. I den sakrättsliga diskussionen behandlas inte situationen i fall av förmedlingsföretagets insolvens. Skatterättsliga frågor som i och för sig aktualiseras vid ett dylikt företags verksamhet lämnas utanför och behandlas därmed inte i uppsatsen.

⁵ www.sverigeturism.se

⁶ Enligt senast utförd beräkning av FÖRST 1998.

⁷ Se bilaga A.

⁸ Se bilaga B.

1.4 Teori och metod

Uppsatsen riktar sig i främst till de studenter och annan personal vid universitet som har intresse av att ta del av examensuppsatser inom ramen för den juridiska utbildningen. Den andra målgruppen består av personer, företag och organisationer som har någon form av intresse i den aktuella förmedlingsbranschen. Viss grundläggande kunskap om grundläggande juridiska begrepp och termer förutsätts dock.

Uppsatsen är ett deskriptivt och analytiskt arbete som främst bygger på källkritiska studier av såväl litteratur som i praktiken tillämpade inomobligatoriska avtal. Vidare analyseras ett antal avgörande från Allmänna Reklamationsnämnden.

1.5 Disposition

Uppsatsen inleds med en granskning av avtalsförhållandet mellan A och B. Diskussionen innefattar även en redogörelse och kommentar till branschstandardavtalet. I kapitlet diskuteras även bl.a. sakrättsliga aspekter. Därefter sker en granskning av avtalsförhållandet mellan B och C. Då det här i vissa delar är ett gränsöverskridande avtalsförhållande måste man först undersöka i vilket land en tvist ska avgöras, d.v.s. som har domsrätt i en eventuell tvist. Nästa fråga är vilket lands lag som ska tillämpas. Även här sker en redogörelse för branschstandardavtalet.

I praktiken avgörs det absoluta flertalet tvister i Allmänna Reklamationsnämnden och därför kommer alla hos ARN avgjorda tvister rörande stuguthyrning mellan 1997-2001 att inventeras. Betydelsen härav kommer att diskuteras.

Uppsatsen avslutas med analysen i sista kapitlet.

2 Förhållandet mellan A och B

2.1 Inledning

Vid en första anblick synes förhållandet mellan A och B vara tämligen enkelt och okomplicerat. Men för att kunna skapa en så komplett bild som möjligt av förhållandet mellan A (fastighetsägaren) och B (förmedlingsföretaget) fordras en ingående beskrivning av de skilda momenten i avtalet. Initialt måste man beakta den bakomliggande materiella rätten för att därefter närma sig det tillämpliga avtalet

Genomgången av den materiella rätten behandlar i tur och ordning områdena: besittningsformer, konsumentskyddsfrågor, sakrättsliga frågor samt diverse avtalsrelaterade frågor. Avtalet kommer att beskrivas samt att där det är av intresse, kommenteras.

2.2 Närmare om avtalet

I det branschavtal som nedan ligger till grund för min analys av förhållandet mellan A och B förbinder sig A att under viss tid låta B hyra ut stugan till C. B å sin sida förbinder sig att under samma tid försöka hyra ut stugan åt A. Frågan är vilken typ av rättshandling detta upplåtande kan sägas utgöra?

Gentemot C kan man säga att B står i A:s ställe, d.v.s. B kan i avtalsförhållandet med C komma att jämställas med hyresvärd. B uppträder alltså inte gentemot C som förmedlare utan avtalet om uthyrning sluts direkt mellan B och C.

För att ett avtal skall anses utgöra ett hyresavtal i lagens mening förutsätts att parterna enats om att hyresobjektet (hus eller del av hus) upplåts mot ersättning.⁹ Det väsentliga är avtalets innehåll, inte hur parterna betecknar det. Avtalet mellan A och B kan utformas som ett hyresavtal där B beroende av A:s dispositionsrätt, hyr antingen i första eller andra hand. B hyr sedan i sin tur ut hyresobjektet till C. I en avtalskonstruktion då B förbinder sig att utge en överenskommen hyra oavsett om han redan bundit upp C blir det tveklöst fråga om ett hyresavtal.¹⁰ Då B förbinder sig att utge ersättning

⁹ Se Jordabalken 12kap 1§

¹⁰ Då avtalsförhållandet skall betraktas som ett hyresavtal blir reglerna i Jordabalken tillämpliga. Den huvudsakliga regleringen avseende hyresförhållande finner man i JB 12kap (Hyreslagen). De allmänna bestämmelserna om nyttjanderätt till fast egendom finns i

oavsett ett osäkert hyresläge gentemot C, innebär detta att B tar en större affärsrisk jämfört med vad som gäller i branschstandardavtalet.

Hyresvarianten skulle kunna vara tänkbar då det rör sig om väldigt attraktiva hyresobjekt. I det här fallet tillämpas dock avtalsvarianten då B sluter avtal i eget namn för A:s räkning och endast utger ersättning till A i de fall där B hyr ut till C (m.a.o. branschstandardavtalet).

I avtalsförhållandet åtar sig B att handla i sitt eget namn för A:s räkning. Kommissionsförhållande regleras som bekant i Kommissionslagen (Lag 1914:45 om kommission). Med kommissionär förstås den som åtagit sig uppdrag för annans räkning men handlar i eget namn.¹¹ Lagen behandlar dock bara direkt den typ av kommissionärer som köper och säljer varor, värdepapper och annan lös egendom för sina huvudmäns räkning. Lagen har dock en vidsträckt analogisk tillämpning, så kallad kommission i vid bemärkelse.¹² Skulle det aktuella förhållandet anses utgöra kommission i vid mening, innebär detta att de i lagen reglerade förpliktelser såsom redovisnings- och lojalitetsplikt blir tillämpliga.

Det aktuella avtalsförhållandet mellan A och B kan kategoriseras som ett företagsuppdrag¹³ där tjänsten är knuten till företaget B. Det saknas vid den här typen av uppdrag klara allmänna regler som kan tillämpas genomgående. Till viss del förekommer det speciallagstiftning men där detta saknas måste en bedömning från fall till fall göras. På grund av ofta förekommande standardavtal, föreligger dock ett mindre behov av utfyllande regler. Tillämpning av allmänna rättsprinciper ligger nära till hands. Kommissionslagen kan troligen ha stor betydelse även för vissa företagsuppdrag men eftersom syftet med en del av reglerna är att skydda kommissionären är det tveksamt huruvida de utan vidare kan tillämpas på dylika företagsuppdrag.

Det mesta talar dock för att avtalet bör ses som en form av kommissionsliknade förhållande.

Ett alternativt sätt att konstruera avtalsförhållandet hade varit ett renodlat fullmaktsförhållande där B uppträder som fullmäktige och där A är fullmaktsgivare.¹⁴ B hade då slutit avtal med C men i A:s namn. B hade då kunnat ta in anbud och vidarebefodrat dessa till A. Ett tänkbart praktiskt fall är då t.ex. lokala turistbyråer utför denna tjänst åt kommuninnevånare. Man kan även göra en jämförelse med fastighetsmäklare¹⁵ där kärnan i fastighetsmäklarens uppdrag ligger i att sammanföra parter som har intresse av att sluta avtal med varandra.

JB 7 kap. Dessa regler tillämpas om det inte finns andra särskilda regler i det enskilda fallet. Bestämmelserna i 7 kap. behandlar bl.a. upplåtelseiden och rättighetens ställning vid fastighetens övergång till ny ägare.

¹¹ Se 4§ för exakt definition.

¹² Se bl.a. Mellanmansrätt, Hugo Tiberg och Rolf Dotevall, nionde upplagan s. 87ff.

¹³ Se Hellner, Speciell Avtalsrätt II Kontraktetsrätt 1a häftet. Särskilda avtal, 7 kap s. 218ff

¹⁴ För vidare utveckling se s 42ff Ibid.

¹⁵ Fastighetsmäklarens verksamhet regleras i Fastighetsmäklarlagen (1995:400).

A sluter alltså ett avtal med en juridisk person. Den juridiska personen B utför en form av tjänst åt A som består i att försöka förmedla A:s hyresobjekt. A:s syfte med avtalsslutandet är i de absolut flesta fall helt enkelt att tjäna pengar. Avtalet mellan parterna löper kontinuerligt, det rör sig inte om en enstaka affärshändelse. Förvisso skulle man kunna hävda att avtalet sluts vid ett enda tillfälle och att det därför skulle kunna anses utgöra en enstaka affärshändelse. Men med tanke på att avtalet löper kontinuerligt under en viss period och att A får olika hyresgäster under olika tidpunkter, talar detta för att affären inte bör anses utgöra en enstaka affärshändelse. Det kan inte längre sägas vara ett avtal A ingått för enskilt bruk utan här talar det mesta för att det rör sig om en tillfällig förvärvsverksamhet. Syftet med A:s ingående i det här avtalsförhållandet med B är strikt kommersiellt. A ingår alltså avtalet i syfte att tjäna pengar.

Man kan härav sluta sig till att avtalsförhållandet mellan A och B därför bör betraktas som ett avtal mellan två näringsidkare. Enbart för att A är en fysisk person innebär detta inte automatiskt att han skulle anses utgöra en konsument i det här fallet.

Det som nu kan vara av intresse att diskutera är parternas inbördes styrkeförhållande. Är den ena parten mycket starkare än den andre kan man diskutera om denna svaga ställning skulle kunna leda till en tillämpning av 36§ AvtL. B är ett företag som sysslar med denna typ av avtal på en professionell basis. Motparten A kommer endast i kontakt med avtalet vid enstaka tillfälle.

En reglering som även skulle kunna bli tillämplig mellan två näringsidkare är Avtalsvillkorlagen (Lag 1984:292 om avtalsvillkor mellan näringsidkare). Då avtalsvillkor mellan näringsidkare kan anses vara oskäligt kan Marknadsdomstolen förbjuda näringsidkaren att fortsättningsvis ställa upp sådana krav (1§). Ett sådant förbud kan även förenas med vitesföreläggande (5§). Det ska vid bedömningen om ett avtalsvillkor är oskäligt tas särskild hänsyn till behovet av skydd för den som intar en underlägsen ställning (2§).

2.3 Olika besittningsformer

Vid avtalsslutandet med A måste B veta vilken dispositionsrätt A innehar över det aktuella uthyrningsobjektet. Detta för att veta huruvida A har rätt att enligt gällande regler disponera uthyrningsobjektet och sluta avtal med B om uthyrning. Det finns några varianter på hur A kan inneha eller besitta uthyrningsobjektet:

A kan äga hela hyresobjektet,
arrendera tomten och äga huset (byggnad på ofri grund),
hyra det eller
inneha bostadsrätt.

Redogörelsen kommer nedan att delas in efter de olika besittningsformerna.

2.3.1.1 Ägande

I det här första fallet äger A fastigheten samt byggnaden. Då det är hans egendom förfogar han i princip fritt över den och kan hyra ut den utan inskränkningar.¹⁶ Här ska även noteras att då ett fristående hus på ofri grund ägs, arrenderas fortfarande tomten.

2.3.1.2 Hyra

A hyr här stugan av en tredje person. Reglerna rörande hyra finns i 12 kap JB, även kallat Hyreslagen.¹⁷

Om B hyr stugan av A regleras situationen närmare i 39-41 §§ 12 kap. JB.¹⁸ Hyresgästen får inte utan hyresvärdens (tredje personen) samtycke hyra ut lägenheten i sin helhet i andra hand. Vidare får hyresgästen inte heller inrymma personer i lägenheten om detta kan medföra men för hyresvärdens (41 §). Bestämmelsen innebär i praktiken att hyresgästen kan ha inneboende hos sig utan att inhämta hyresvärdens tillstånd. Hyresgästen kan dock mot hyresvärdens vilja få tillstånd av hyresnämnden att hyra ut i andra hand i de situationer som räknas upp i 40 §¹⁹.

I de fall där A hyr huset bör B försäkra sig om att det inte föreligger några hinder i A:s dispositionsrätt enligt ovan.

¹⁶ Allmänna regler om t.ex. hänsyn till grannar måste dock fortfarande respekteras av hyresgästen.

¹⁷ 12 kap. JB fick sitt principiella innehåll genom den omfattande revision som gjordes 1968, SOU 1961:47 Reviderad hyreslag, SOU 1966:14 Ny hyreslagstiftning, prop. 1968:91 och 3LU 1968:50. En del regler går dock så långt tillbaka i tiden att de behandlats i prop. nr 9 till 1907 års riksdag. Vissa regler har dock ändrats tämligen nyligen, men det finns enligt författaren ingen anledning att redogöra för alla ändringarna i det här sammanhanget.

¹⁸ Samma regler tillämpas om C hyr direkt av A.

¹⁹ Exempel på detta är om hyresgästen p.g.a. ålder, sjukdom, tillfälligt arbete på annan ort, särskilda familjeförhållanden eller därmed jämförbara förhållanden har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och hyresvärdens inte har befogad anledning att vägra samtycke.

2.3.1.3 Arrende

De i det här fallet tillämpliga reglerna om arrende återfinns i JB 8 och 10 kap.²⁰ Arrendatorn får ej utan jordägarens samtycke upplåta nyttjanderätt till arrendestället eller del av detta. Han får dock om ej annat avtalats hyra ut ledigt utrymme i byggnad om detta kan ske utan olägenhet för jordägaren.²¹ Vad gäller arrendatorns egna byggnad på arrendestället, får denna hyras ut om det kan ske utan avsevärd olägenhet för jordägaren och ej annat avtalats.²²

2.3.1.4 Bostadsrätt

När det är fråga om bostadsrätter är det bostadsrättsföreningen som äger huset däri lägenheterna finns. Bostadsrättsinnehavaren äger en andel av denna ekonomiska förening.²³ Till rättighetsinnehavarens rättigheter i förhållande till bostadsrättsföreningen hör också dispositionsrätten. Vad gäller upplåtelse i andra hand regleras detta i Bostadsrättslagen 7 kapitlet 10-11 §§. Huvudregeln är att det för upplåtelse av lägenheten i sin helhet krävs styrelsens samtycke. I praktiken utgör denna grupp uppskattningsvis endast en mycket liten del av de objekt som förmedlas.

2.4 Sakrättsliga aspekter

I den sakrättsliga diskussionen måste förhållandet mellan A och C analyseras närmare. Vad gäller det sakrättsliga skyddet för rättigheten att hyra ut ett hus måste man dela upp redogörelsen i två olika delar, beroende på om det är fast eller lös egendom det är frågan om. Redogörelsen avgränsas huvudsakligen genom att behandla fallet då det sker en dubbelöverlåtelse genom att A upplåter eller överlåter hyresobjektet till utomstående samtidigt som hyresobjektet är upplåtet C.²⁴

²⁰ 8 kap. behandlar arrende och 10 kap. behandlar bostadsarrende. Reglerna för jordbruksarrende finns i 9 kap. men är inget som i praktiken blir aktuellt här.

²¹ JB 8kapitlet 19§

²² JB 8kapitlet 20§

²³ Regleringen finner man i Bostadsrättslagen 1991:614

²⁴ En sådan upplåtelse eller överlåtelse till tredje man från A:s sida är naturligtvis även relevant för avtalsförhållandet mellan A och B. Vad gäller de sakrättsliga aspekterna kan man dra paralleller i förhållandet mellan A och C, respektive B och C.

2.4.1.1 Fast egendom

För att uthyrning av hus skall kunna åtnjuta sakrättsligt skydd krävs först och främst att det ska anses utgöra en nyttjanderätt i Jordabalken mening. Med nyttjanderätt avses i princip en rättighet för en annan fysisk eller juridisk person än fastighetsägaren att begagna - positivt förfoga över- dennes fastighet.²⁵ Det kan inte anses råda någon som helst tveksamhet att det i det här fallet rör sig om en sådan nyttjanderätt.

Vid övergången av den underliggande egendomen till annan ägare, är rättighetens bestånd beroende av om det rör sig om en frivillig överlåtelse eller om en tvångsöverlåtelse.

I fall av universalsuccession (familjerättsliga förvärv) anses enligt allmänna principer nyttjanderätten bestå gentemot den nye ägaren.²⁶

Då det rör sig om singularsuccession (frivillig överlåtelse) kan man säga att som huvudregel gäller den gamla principen *köp bryter legostämman*²⁷. Det finns dock några undantag. I kapitel 7 Jordabalken finns de allmänna reglerna om nyttjanderätt, servitut och rätt till elektrisk kraft. I 7:11JB stadgas att det åligger överlåtaren av en fastighet att göra *förbehåll* för nyttjanderätten vid överlåtelsen.²⁸ Detta medför att nyttjanderätten kommer att gälla mot den nye ägaren. Även om förbehåll ej gjorts kan nyttjanderätten komma att bestå mot den nye ägaren. Det krävs då dels att nyttjanderätten baseras på *skriftligt avtal samt att tillträde ägt rum*.²⁹ Även om reglerna bör syfta till en längre upplåtelse än kanske en vecka eller två som det rör sig om i det här fallet, finns det inget som direkt talar mot att de inte skulle tillämpas även i ett sådant här fall. I praktiken torde inte detta innebära några större problem då hyresgästen ändå flyttar efter hyrestidens utgång, vilken normalt är någon eller som längst, några veckor lång. Det gäller alltså inte hela kontraktstiden mellan A och B. Om den nye ägaren är i *ond tro* angående nyttjanderätten innebär även detta att den ska bestå.³⁰

En ytterligare möjlighet för nyttjanderättigheten att bestå är om den är inskriven eller om inskrivning av nyttjanderätten sökts innan ansökan om lagfart gjorts.³¹ Vad gäller inskrivning måste dock vissa förhållanden klargöras. Den centrala regeln för inskrivning finns i 7:10JB och stadgar att skriftlig nyttjanderättsupplåtelse får inskrivas. Regeln är tvingande, dock

²⁵ Se not 278 till Jordabalken i Karnov 2002/2003

²⁶ Bengtsson, Hyra och annan Nyttjanderätt till fast egendom, s. 242

²⁷ Principen om att köp bryter legostämman innebar att köparen hade rätt att säga upp en nyttjanderättsinnehavare till nästa fardag. Regeln stadgades första gången i 16:15JB i 1734 års lag.

²⁸ 7:11 JB är enligt 7:15 JB tvingande.

²⁹ 7:13 JB

³⁰ 7:14 JB

³¹ 17:1-3 JB

inte vid hyra och arrende. Övriga regler om inskrivning finner man i 23 kapitlet JB. Det ska observeras att det i upplåtelsehandlingarna kan finnas förbehåll mot inskrivning av hyra eller/och arrende. En nyttjanderätt som det i det här fallet rör sig om är alltså inskrivningsbar men beroende på en tidigare upplåtelsehandling är det kanske inte möjligt. I praktiken torde det dock vara ytterst sällsynt att en sådan nyttjanderätt skrivs in.

Situationen blir annorlunda då det rör sig om en tvångsförsäljning (exekutiv försäljning). Vid en exekutiv försäljning uppkommer frågan om rättigheten står sig mot nye ägaren. Här gäller en företrädesordning där en tidigare inskriven nyttjanderätt har företräde framför en senare. Tidsordningen är också avgörande för icke inskrivna rättigheter. För att rättigheten ska skyddas måste den ha ett befinna sig i ett bättre läge än exekutionsfordringen. Den bör noteras att den kritiska punkten för rättighetsinnehavaren är den exekutiva försäljningen.³²

Då en nyttjanderätt trots ovan nämnda regler inte kan göras gällande mot nye ägaren vid en överlåtelse får nyttjanderättshavaren en skadeståndsfördring mot överlåtaren. Resonemanget kan även appliceras på fall av dubbelöverlåtelse.

³² Bengtsson, Hyra och annan nyttjanderätt till fast egendom, s 251 ff. Reglerna finner man i Utmätningbalken samt Jordabalken.

2.4.1.2 Lös egendom³³

I det här fallet måste vi också undersöka hur det ser ut med nyttjanderätt till lös egendom eftersom det även kan röra sig om t.ex. byggnad på ofri grund vilken utgör lös egendom.

Först måste avtalsförhållandet mellan A och B analyseras.³⁴ I en variant förbinder sig B att under en bestämd tidsperiod utge ersättning för huset oavsett om B kan hyra ut det till C eller ej. Detta kan anses utgöra en nyttjanderätt till lös egendom. Huvudregeln är även här den gamla regeln om att *köp bryter legostämman* (oberoende om det rör sig om en frivillig överlåtelse eller en tvångsöverlåtelse). Den nye ägaren kan alltså utan vidare säga upp nyttjanderättshavaren. Det har dock i rättsordningen utvecklats vissa undantag som ansetts önskvärda ur allmän synpunkt. Vad som är önskvärt ur allmän synpunkt skulle kunna jämföras med förhållanden som är av större ekonomisk betydelse. Exempel är t.ex. licensavtal³⁵ och finansiell leasing. Det kan konstateras att rätten att hyra ut någon annans hus, som det rör sig om i det här fallet, knappast är något som är av allmänt intresse eller är av sådan ekonomisk betydelse som licens eller finansiell leasing. Eventuellt skulle även en singularsuccessor som kände till nyttjanderätten vid förvärvet vara tvungen att respektera den.³⁶

Vad sker vid en eventuell dubbelöverlåtelse av nyttjanderätten? Är båda rättigheterna förenliga är det inget problem eftersom båda kan utnyttja sin respektive rätt.³⁷ Är de däremot oförenliga gäller som huvudregel att den som först fick rättigheten överlåten till sig vinner över den som fick rättigheten överlåten till sig senare. Detta gäller såvida den senare inte tagit egendomen i besittning först. Det kan alltså två nyttjanderättshavare emellan ske ett extinktivt godtrosvärv.³⁸

Går nyttjanderätten förlorad vid överlåtelse får innehavaren av rättigheten ett skadeståndsanspråk gentemot överlåtaren.

Det mesta talar för att det inte torde råda någon större tveksamhet om att B kan anses utgöra en hyresgäst i Jordabalkens mening om B förbinder sig att under en bestämd tidsperiod utge ersättning för huset oavsett om B kan hyra ut det till C eller ej. Följdfrågan blir då om B kommer att omfattas av en "normal" nyttjanderättsinnehavares skydd?

³³ Detta kapitel bygger i huvudsak på Håstad, Sakrätt avseende lös egendom, sjätte omarbetade upplagan, s. 429ff

³⁴ Notera att redogörelsen även kan aktualiseras i förhållande mellan A och C.

³⁵ Se 101§ 2st Patentlagen (1967:837)

³⁶ Håstad, s. 437

³⁷ T.ex. har överlåtaren hyrt ut huset till x i Juni och till y i Juli.

³⁸ 13:2 HB

2.4.2 Allmänt om påföljder vid avtalsbrott vid uppdragsavtal

För att redogöra om konsekvenserna av parts avtalsbrott inleds en mera övergripande redogörelse om påföljder i stort. Därefter följer tillämpning på det aktuella fallet. För att påföljd vid avtalsbrott överhuvudtaget ska tillämpas måste de allmänna förutsättningarna för påföljder vara uppfyllda, d.v.s. ett icke-uppfyllande av en kontraktsförpliktelse.

Påföljderna vid avtalsbrott kan delas in i generella och specifika påföljder.³⁹ Att vissa utgör generella påföljder innebär att de kan förekomma vid många olika typer av kontrakt och kontraktsbrott. Exempel på generella påföljder är krav på fullgörande in natura, innehållande av egen prestation, hävning av avtal och skadestånd. De speciella påföljderna kommer inte behandlas då de inte kan bli aktuella för det aktuella avtalsförhållandet.⁴⁰ Då det i det här fallet rör sig om ett avtal om utförande av tjänster är det i princip följande påföljdstyper som kan bli aktuella:

- Fullgörande
- Vite
- Innehållande av betalning
- Prisavdrag
- Hävning
- Avhjälpan av fel
- Skadestånd.

Vad gäller fullgörandet kan viss ledning hämtas från konsumenttjänstlagen. Ett fullgörande kan innebära uteslutning av vissa andra påföljder som t.ex. hävning. Det ska dock sägas att rättsläget vad gäller avtal om tjänster dock inte är helt klart. Vad avser ett kommissionärsförhållande kan viss ledning sökas i Kommissionslagens 46§. Vill inte någon av parterna fullfölja uppdraget kan dock endast skadestånd komma ifråga som påföljd.

Ett särskilt medel att som kan användas i syfte att framtvinga ett fullgörande är vite. En vitesklausul i ett avtal skulle även kunna ses som ett normaliserat skadestånd för ett icke-uppfyllande av avtalsförpliktelse. En vitesklausul som stadgar erläggande av en summa som klart överstiger den skadelidandes förlust torde dock kunna jämkas med stöd av 36§

³⁹ Se Hellner, Speciell avtalsrätt II Kontraktsrätt. 2 häftet. Allmänna ämnen, Andra upplagan, Sthlm 1993, s 142ff.

Avtalslagen. Ett vite kan t.ex. utgå om endera parten, A eller B, frånträder avtalet i förtid.

Innehållande av betalning på grund av motpartens inträffade eller anteciperade kontraktsbrott utgör ytterligare en variant av påföljd. Innehållande kan fungera som ett påtryckningsmedel, för att få motparten att utföra den aktuella prestationen. Man kan även se innehållandet som en säkerhetsfunktion där en part säkerställer att han kan få ut ersättning för skada han är berättigad till. Innehållandet kan även ses som en förberedelse för hävning.⁴¹ I praktiken blir det dock för B i princip omöjligt att hålla inne betalning eftersom hyran erlaggs i förskott innan tillträde sker.

Det fordras för tillämpning av prisavdrag endast att motparten begått ett kontraktsbrott. Påföljden kan tillämpas även om det rör sig om ett kontraktsbrott av mindre allvarlig art (d.v.s. då ett kontraktsbrott inte är av så allvarlig art att t.ex. hävning kommer ifråga).⁴² B kan t.ex. kräva prisavdrag om hyresobjektet befinner sig i sämre skick än avtalat.

Genom hävning av avtalet inhiberas parternas prestationer. Förutsättningen för tillämpande av hävning är att kontraktsbrottet varit av väsentlig art.⁴³ Rätten till hävning kan gå förlorad genom passivitet hos den hävningsberättigade parten. Skulle hyresobjektet finnas ha väsentliga felaktigheter som inte åtgärdas av A, är det tänkbart att B kan häva avtalet.

Vidare har även part möjlighet att kräva avhjälpande av ett eventuellt fel. Det finns förutom Konsumenttjänstlagen 20§ inte några bestämda regler inom tjänsteområdet. Enligt regeln får en näringsidkare avhjälpa ett fel om han, efter att ha fått reklamationen tillhanda, omedelbart erbjuder sig att göra det och konsumenten inte har något skäl att avvisa näringsidkarens erbjudande.

Skadestånd kan sägas både ha en preventiv och påtryckande funktion och kan komma ifråga vid de allra flesta kontraktsbrott som innebär en ekonomisk skada för motparten.⁴⁴ Det krävs kausalitet mellan kontraktsbrottet och den skada som uppstått. Adekvansläran gäller även i inomobligatoriska förhållanden. Domstolen prövar om sambandet mellan kontraktsbrottet och skada ligger tillräckligt nära.⁴⁵ Skadeståndsskyldigheten omfattar naturligtvis endast skador vilka ligger inom skyddsintresset. Det finns vidare olika ansvarsgrunder för skadestånd. I kommissionslagen föreskrivs ett culpa-ansvar, i KtjL föreskrivs ett

⁴¹ Jämför Konsumenttjänstlagen 27§ 1st där konsumenten vid *dröjsmål* får hålla inne så mycket av betalningen som fordras för att ge honom säkerhet för hans krav på grund av dröjsmål på näringsidkarens sida.

⁴² Prisavdrag tillämpas i praktiken endast vid förekomst av fel eller dröjsmål.

⁴³ Det är inte möjligt att ge några generella riktlinjer för vad som ska anses uppfylla väsentlighetskravet, utan man får göra en bedömning i det specifika fallet.

⁴⁴ Enligt Rättegångsbalken 35kap 5§ kan domstolen, när det är svårt att beräkna eller föra bevisning om förlusten, uppskatta skadan till ett skäligt belopp.

⁴⁵ Jämför prop. 1988/89:76 s. 193

kontrollansvar medan det i produktsäkerhetslagen föreskrivs ett strikt ansvar. Huvudregeln för beräkning av skadestånd är att skadeståndet ska sätta den skadelidande i samma ställning som om avtalet hade uppfyllts i enlighet med avtalet, det vill säga *det positiva skadeståndsintresset*⁴⁶. Huvudregeln torde vara att *styrkt skadestånd* alltid utgår.⁴⁷

I fall då det kan bli aktuellt med tillämpning av påföljder vid kontraktsbrott måste man först utgå från parternas avtal och undersöka vad detta stadgar härom. I första hand fastställs parts skyldighet och därefter går man vidare och söker fastställa tillämplig påföljd för icke-uppfyllande av aktuell skyldighet. Ger inte parternas avtal ett heltäckande lösning på frågan, faller man helt enkelt tillbaka på rättspraxis, allmänna rättsprinciper och eventuell befintlig kutym eller partspraxis.

2.5 Standardavtalets typ

Utgångspunkten för vilka regler som är tillämpliga mellan parterna är det föreliggande standardavtalet. Huvudförpliktelsen i avtalet utgörs av att B ska försöka hyra ut hyresobjektet till C. Avtalet mellan parterna löper även om B inte skulle lyckas med att hyra ut hyresobjektet. Avtalets karaktär talar för att man bör betrakta det som en form av uppdragsavtal.

Avtalet bör ses som ett kommissionsförhållande där kommissionären (B) avtalar för huvudmannens (A) räkning men i eget namn. Detta uttrycks i avtalets 3§. Det är mellanmannen B som gentemot tredje man blir ansvarig för avtalets fullgörande. Mellanmannen B uppbär ersättning från C för A:s räkning. Avtalet gentemot C sluter B i eget namn. I praktiken står B inte någon kreditrisk då han avtalar om att uppbära hyreskostnaden från C innan han ska betala ut ersättning till A. (Detta regleras enkelt genom tidsfristerna för betalning respektive utbetalning.)

Kommissionslagen är inte direkt tillämplig, men däremot har reglerna en vidsträckt analogisk tillämpning. Detta kan ses som kommission i vid mening. Avtalet mellan A och B utgör det inre förhållandet i kommissionärsförhållandet. Det yttre förhållandet som uppstår när B sluter avtal med C regleras i deras avtal. Kommissionären är ålagd bl.a. vårdplikt och lojalitetsplikt. Paragraferna kan anses analogiskt tillämpliga.

⁴⁶ Hellner, Speciell avtalsrätt II, s. 210

⁴⁷ Hellner, Speciell avtalsrätt II, s. 198

2.5.1 Beskrivning av standardavtalet utformat av FÖRST

Utgångspunkten i förhållandet är förmedlingsavtalet med de därtill hörande allmänna villkoren antagna av föreningen Sverigeturism den 1 februari 1996. I det här avtalsförhållandet är parternas respektive skyldigheter relativt klart reglerade och likaså är konsekvenserna av icke-uppfyllande av avtalsvillkoren reglerade. Förmedlingsavtalet består av två delar. Första delen är den "rörliga" där parterna reglerar de i fallet praktiska detaljerna såsom hyrestid, avtalstid, pris, nyckelutlämning och liknande. Andra delen består av de "finstilta" *Allmänna villkor vid förmedling av fritidsfastigheter* antagna av Föreningen Sverigeturism den 1 februari 1996.

Här följer en uppställning av de olika relevanta delarna av den andra delen av avtalet vilka stadgar parternas olika skyldigheter. De olika avsnitten kommenteras i direkt anslutning till uppställningen.

§1-2 Parter, Hyresobjekt. Definitioner av parter och hyresobjekt.

§3 Uppdraget. Här definieras förmedlingsuppdraget. B ska försöka hyra ut hyresobjektet vilket ägs eller disponeras av A. I uthyrningsmomentet ingår bl.a. upprättandet en objektsbeskrivning, att ta betalt av C samt att utge ersättning till A.

§4 Ensamrätt. Här stadgas att B har ensamrätt avseende uppdraget. A får ej anlita andra konkurrerande företag eller organisationer. A äger emellertid rätt att reservera veckor för eget bruk enligt vad som stadgas i §5. Det intressanta är att se vilka konsekvenser ett brytande av ensamrättsklausulen innebär. Kontraktet innebär de facto ett visst ekonomiskt värde och det skulle för A kunna vara av intresse att bryta det om han kan få bättre villkor hos en av B:s konkurrenter.

§6 Avtalstid. Avtalet gäller under den angivna avtalstiden. Uppsägningstiden för uppsägning av avtalet är ömsesidigt 3 månader. Sägs ej avtalet upp förlängs det per automatik med samma sedan tidigare angivna avtalstid. B kan här dra nytta av att lägga avtalstidens slut i samband med högsäsongen för uthyrning. Om det under högsäsongen skulle visa sig att B inte hyrt ut i tillräcklig omfattning och A är missnöjd härmed, måste A vänta till nästa tillfälle att säga upp avtalet. Detta kan i praktiken innebära att A måste vänta en 12 månaders period innan avtalet kan upphöra.

§7-10 Antal hyresveckor, Hyreslikvid- prissättning, Provision. Dessa paragrafer reglerar de enklare delarna i avtalet: antal hyresveckor, prissättning, provision samt förmedlarens ansvar.

§11 Upplåtarens skyldigheter och ansvar. Detta är en kärnklausul i avtalet. Upplåtarens (A:s) skyldigheter är klart reglerade häri. I punkt 2 regleras situationen vad beträffar förmedlingsavtalet vid överlåtelse alternativt upplåtelse av hyresobjektet. A är skyldig att göra förbehåll för ingångna bokade uthyrningar. Uppfyller ej upplåtaren A detta krav ska han ersätta B för den härigenom uppkomna skadan. Skadan som kan uppkomma är B:s kostnader i samband med ombokning och eventuell omplacering av hyresgästen C. Skulle det inte vara möjligt att boka om C och erbjuda alternativt boende, kommer B:s skada att bestå i utebliven vinst. Om objektet inte längre kan komma uthyras av B ska A utge ett vite av 1.000 kronor per objekt. Detta vite kan ses som ett normaliserat skadestånd. Då skrivningen i avtalstexten härvid är uppdelad i olika stycken där de två olika delarna av skadeståndet/vitet regleras, tyder detta på att skadeståndet kan delas upp i två delar. 1.000 kronor utgår för att täcka kostnader för besiktning och marknadsföring. Därutöver stadgas att A skall utge ersättning för den skada B åsamkas genom att hyresobjektet inte längre står till B:s förfogande. Denna skada innefattar utebliven vinst. Vidare stadgas att A ska ansvara för att hyresobjektet är försäkrat, i gott skick, städad, uppvärmt och liknande.

§12 Nyckelutlämning. Förfarandet med nyckelutlämning står det fritt för parterna att avtala om. En egentligen onödig § då det överenskomna skriftligen reglerats på första delen av avtalet.

§13 Avbeställning. Här regleras det praktiska förfarandet med ersättning vid avbeställning. Om hyresgästen C avbokar senare än ett visst antal dagar (specificeras individuellt för varje avtal) får A rätt till ersättning för den avbokade tiden. Detta gäller dock ej för bokningar som gjorts tidigast tre veckor innan hyresperiodens början. B har dock kvar rätten att hyra ut objektet under den aktuella perioden.

§14 Fel avseende Objektet. Denna § är en annan av kärnparagraferna i avtalet. För det fall i paragrafen angivna fel förekommer, äger B rätt att i första hand reducera ersättningen. För det fall en hyresnedsättning inte kan anses tillräcklig utan B istället måste omplacera C, utgår ingen ersättning till A. A får istället erlægga en ombokningsavgift om 500 kronor till B samt ersättning för den ytterligare skada B härigenom drabbas av. Det intressanta är här vad som omfattas av *skadan*. Det bör inte råda något tvivel om att B:s direkta kostnader omfattas av begreppet. I fall av oaktsamhet och uppsåt bör även B:s indirekta ekonomiska (d.v.s. utebliven vinst) skada omfattas. Detta resonemang ligger väl i linje med allmänna principer där ett culpöst agerande innebär att även indirekta ekonomiska skador innefattas. Begreppet fel kan tolkas tämligen vidsträckt. Det definieras i några uppräknade konkreta fall (t.ex. förekomst av ohyra, icke-överensstämmande med besiktningsprotokoll, otillräcklig vattentillgång) och avslutas med en "generalklausul" i §14 2st. f *Annan olägenhet föreligger som innebär hinder eller men i hyresgästens nyttjanderätt.*

§15 *Förtida upphörande, skadestånd, force majeure mm.* Avtalet anses förverkat och får sägas upp till omedelbart upphörande av B om A bryter mot avtalet genom att inte hålla hyresobjektet tillgängligt, eller genom att eftersätta underhåll och vård av hyresobjektet så att det inte längre fyller de krav som angivits i avtalet. A får på samma sätt säga upp avtalet om B bryter mot avtalet genom att brista i betalningsskyldighet. Motsatsvis kan då sägas att A endast har begränsade möjligheter att inom avtalstiden säga upp avtalet. A har m.a.o. inte någon kontraktuell rättighet att säga upp avtalet om t.ex. B inte lyckats hyra ut hyresobjektet i den omfattning A föreställt sig (förutsatt att B försökt marknadsföra och hyra ut hyresobjektet i enlighet med förmedlingsavtalet). Andra stycket stadgar skadeståndsskyldighet för part om motpart brutit mot avtalsvillkor och detta avtalsbrott innebär skada för motparten. Detta gäller såvida inget stadgas särskilt härom i avtalet. Paragrafen avslutas med en *force majeure* klausul.

Det här är ett ensidigt utformat avtal (antaget av FÖRST) och därför är det av intresse att närmare undersöka om detta eventuellt skulle kunna innebära särskilda fördelar för B. Då det i praktiken är utformat som ett avtal mellan två olika näringsidkare tas naturligtvis inga konsumenträttsliga aspekter upp i avtalet. Språket som används är normalt "avtalsjuridiskt", d.v.s. inga övertydliga förenklingar eller långtgående förklaringar som kan förekomma i konsumentavtal ges. Vidare förekommer inte heller några hänvisningar till tvistlösningsmekanismer upprättade särskilt för konsumenter.⁴⁸

Avtalet kan vid en första översiktlig blick synas vara tämligen välbalanserat och välreglerat. Textmassan som är hänförlig till de olika reglerade momenten synes vara förhållandevis jämnbördig men vid en närmre anblick kan konstateras att en större del av B:s uppräknade förpliktelser utgöres av tämligen självklara moment.⁴⁹ A:s uppräknade förpliktelser kan å andra sidan anses vara högst reella.⁵⁰ Det finns vidare fler stadgade förpliktelser för A än för B, låt vara att detta till viss del kan förklaras av avtalets natur.

A:s huvudförpliktelse kan som bekant anses vara att under en viss föreskriven period hålla hyresobjektet tillgängligt för uthyrning förmedlad av B. Vidare får hyresobjektet inte vara behäftat med vissa uppräknade fel. B:s huvudförpliktelse är att *försöka* hyra ut hyresobjektet enligt vissa mellan parterna överenskomna villkor (pris, tid osv.). Den mest slående skillnaden i maktbalansen är påföljderna på de nu angivna huvudförpliktelserna. Om A inte uppfyller sina förpliktelser finns särskilda stadgade påföljder som t.ex. ersättning för åsamkad skada, vite och nedsättning av ersättning. De enda i avtalet reglerade påföljder som kan aktualiseras för B är dels den i §15 1st 2p klausulen vilken stadgar att avtalet är förverkat om B brister i sin betalningsskyldighet, och dels den allmänt hållna klausulen i §15 2st vilken

⁴⁸ Tex. Konsumentvägledare och Allmänna Reklamationsnämnden.

⁴⁹ T.ex. §3.6 *Förmedlare ska marknadsföra Objektet på det sätt förmedlaren finner lämpligt.* §10.1 *Förmedlaren står kreditrisken avseende hyreslikviden för Objektet då gäst som bott i Objektet under bokad period underlåter att betala.* Det finns i praktiken ingen kreditrisk då B inkasserar hyran innan C (gäst) tillträder.

⁵⁰ Se § 11 som stadgar bl.a. att A ska hålla objektet försäkrat, uppvärmt och städlat.

stadgar att part kan bli skyldig att utge ersättning till motparten om han begått ett avtalsbrott som inneburit skada för motparten. Man kan likna B:s förpliktelse att försöka hyra ut med en lojalitetsplikt. Denna förpliktelse kan inte sägas vara definitiv på det sätt att B *måste* leverera ett visst resultat. Eftersom det ligger i B:s intresse att försöka hyra ut hyresobjektet torde det i praktiken vara svårt att framgångsrikt visa att B inte ens försökt hyra ut hyresobjektet. Den enda tänkbara situationen är för det fall företaget B är under avveckling och helt ska sluta med verksamheten.

Vad man dock måste beakta är att B står en större risk än A. B investerar både tid och pengar i syfte att försöka hyra ut hyresobjektet medan det inte kostar A något att sluta avtal med B. Detta faktum talar enligt författarens mening för att det är svårt att påvisa en uppenbar obalans i avtalet. Även om avtalet är utformat från B:s perspektiv är det B som bär den största risken.

Det är intressant att återvända till 11.2 där det sägs att då hyresobjektet på grund av A:s handlande inte längre står till B:s förfogande enligt avtalet, föreskrivs A att erlægga ett vite på 1000:- för att täcka kostnader för besiktning och marknadsföring. I 11.2 första stycket sägs att A blir skyldig att ersätta B för dennes skada på grund av att hyresobjektet inte längre står till B:s förfogande. I fall av avtalsbrott vilket resulterar att B inte längre kan disponera hyresobjektet har B rätt till skadestånd innefattande även utebliven vinst. Frågan blir hur storleken av detta skadestånd ska bestämmas mot bakgrund av första meningen i 11.2 där A föreskrivs att göra förbehåll för redan bokade uthyrningar. Det råder inget tvivel om att redan bekräftade bokningar kommer generera en viss vinst och denna uteblivna vinst bör anses motsvara den uppkomna skadan.

Man ska även notera att det i avtalet inte finns någon rätt för A att avvisa hyresgäster, utan A måste acceptera alla hyresgäster.

3 Förhållandet mellan B och C

3.1 Inledning

I förhållandet mellan parterna kommer B att sluta avtal med C beträffande hyra av hyresobjektet. I syfte att utöva turism hyr C via B hyresobjekt under en viss bestämd tidsperiod. B marknadsför hyresobjektet främst i tryckta broschyrer och på olika webbsajter. Vidare ombesörjer B alla praktiska detaljer såsom uppbärande av hyra, överlämning av nycklar mm.

Det existerande branschstandardavtalet är upprättat av FÖRST i samråd med Konsumentverket.

3.2 IP-rättsliga frågor

Som bekant är det här en verksamhet som till viss del är gränsöverskridande. Detta gäller fallet i förhållandet mellan B och C där den senare är tysk turist. Hyresobjekten utgörs av stugorna i Sverige och avsikten är bl.a. att på korttidsbasis hyra ut dessa till tyska turister. Marknadsföringen kommer att ske med traditionella tryckta broschyrer samt genom en webbsida utformad för detta ändamål med information på tyska. Marknadsföringen kompletteras med annonser i tyska dagstidningar.

Eftersom företaget eftersträvar att en eventuell framtida tvist med hyresgäst ska avgöras i Sverige i enlighet med svensk rätt antas att det i avtalen finns klausuler vilka i fall av tvist hänvisar till svensk domstol samt att svensk rätt ska tillämpas.

Vid en tvist i den här typen av gränsöverskridande verksamhet uppkommer alltid frågorna om *vilket lands domstol som har domsrätt* samt *vilket lands lag som ska tillämpas*. De båda frågorna behandlas nu i tur och ordning.

3.3 Domsrättsfrågan

3.3.1 Tillämpligt regelverk

Inom området där det föreligger anknytningar till flera olika jurisdiktion, d.v.s. då det finns en internationell aspekt i ett rättsligt förhållande av privaträttslig karaktär, gällde tidigare i Konventionen den 27 september 1968 om domstols behörighet och om verkställighet av domar på privaträttens område (Brysselkonventionen). Brysselkonventionen har ersatts av Förordning EG nr 44/2001 av 22 december 2002 om domstols behörighet och om erkännande och verkställighet av domar på privaträttens område (Bryssel I-förordningen) EGT 2001 L 12 s.1. Den trädde ikraft den 1 mars 2002. Förordningen reglerar förhållandet mellan EU-stater, dock med undantag för Danmark. Innehållsmässigt utgör förordningen en reviderad version av Brysselkonventionen. Akten utgör till skillnad från konventionen gemskapsrätt och detta innebär en del större formella skillnader. T.ex. innebär det att de regler om EG-domstolens behörighet att tolka gemenskapsrätt som ingår i EG-fördraget blir tillämpliga. Vidare avviker artikelnumreringen fr.o.m. artikel 7 från konventionens numrering. Skillnaderna i sak är dock å andra sidan inte särskilt stora. Av denna anledning är rättsfall, förarbeten och litteratur till konventionen aktuella för tolkning av förordningen.

3.3.2 Tillämpning av regelverket

I förhållandet mellan två EU-stater tillämpas som ovan nämnts Bryssel I-förordningen. Förordningen är enligt artikel 1 tillämplig på privaträttens område. Då eventuella tvister i det tillämpliga fallet endast berör inomobligatoriska frågor, är konventionen direkt tillämplig på sådana tvister.

Huvudregeln är att om ej annat föreskrivs i konventionen skall talan mot person väckas i den konventionsstat där svaranden har sin hemvist (artikel 2). Det finns ett antal konkurrerande artiklar om specialforum såsom forum för försäkrings- och konsumenttvister och avtal om forum (s.k. prorogationsavtal). Ett flertal av artiklarna kan vid en första anblick synas

vara tillämpliga samtidigt⁵¹, men då det exklusiva forum som anges i artikel 22 verkligen är *exklusivt*, tränger detta i sitt tillämpningsområde undan övriga forumregler.⁵²

Artikel 22 om exklusiv behörighet stadgar att ett visst lands domstol är behörig i typer av mål som avser sakrätt eller nyttjanderätt till fast egendom, bolags eller juridisk persons inge angelägenheter, inskrivning i offentliga register, registrering och giltighet av patent eller verkställighet av domar. Den här typen av mål har så stark anknytning till den aktuella staten, att ett exklusivt forum kan anses motiverat.

Artikel 22.1a omfattar tvister om sakrätt i fast egendom eller om nyttjanderätt till fast egendom. Tvisten ska avgöras av domstol i det land där den fasta egendomen är belägen, ett s.k. *forum rei sitae*.

Det bakomliggande syftet med regeln om exklusiv behörighet i art 22.1 vilar på *närhetsprincipen* enligt vilken det är den domstol som är belägen i närheten till fastigheten som har de bästa förutsättningarna att få god kännedom om de faktiska omständigheterna och tillämpa de regler och bruk som härrör från den stat där objektet i fråga befinner sig.⁵³

I domen Rösler av den 15 januari i mål 241/83 finns ledning för tillämpningen av art 22.1. Formellt avhandlades artikel 16.1 Brysselkonventionen men då denna idag motsvaras av art 22 i Bryssel förordningen är målet aktuellt för tillämpningen av art 22. Regeln är "*tillämplig på alla avtal om hyra av fast egendom, även om avtalet endast avser en kortare period och endast avser nyttjanderätt till en semesterbostad*".⁵⁴ Vidare gjorde domstolen åtskillnad mellan tvister som är direkt knutna hyresavtalet, där domstolarna i staten där objektet är beläget får exklusiv behörighet, och tvister som endast har en indirekt anknytning till nyttjande av egendomen där domstolarna ej tillerkänns exklusiv behörighet.⁵⁵

Domen i mål C-8/98 Dansommer A/S mot Andreas Götz av den 27 januari 2000 berör just frågan om tillämpligheten av artikel 16:1a Brysselkonventionen.⁵⁶ Dansommer hade förmedlat ett hus i Danmark till Andreas Götz under en 15-dagars semesterperiod. Efter vistelsen väckte Dansommer talan mot honom vid Amtsgericht Heilbronn (Tyskland) och gjorde gällande att han inte hade städat lokalerna på vederbörligt sätt före

⁵¹ Förutom huvudregeln i artikel 1 om hemvist skulle artikel 5.1 om orten för avtals uppfyllande, artiklarna 15-17 om konsumentavtal, artikel 22 om fast egendom och artikel 23-24 om prorogationsavtal *sedda ensamma*, bli tillämpliga.

⁵² SvJT 2001, s. 373-396, Pålsson.

⁵³ Dom av den 17 maj 1994 i mål C-294/92. Denna dom avsåg tillämpning av art 16 Brysselkonventionen men är aktuell även här då art 22 i Bryssel I-förordningen motsvarar art 16.

⁵⁴ Punkt 25 i domen.

⁵⁵ Punkt 29 i domen.

⁵⁶ Dansommer är ett av de större förmedlingsföretagen inom europeisk stugförmedling.

avresa samt hade skadat vissa delar av huset (golvbeläggning och ugnens säkerhetsmekanism). Talan ogillades vid Amtsgericht Heilbronn och Dansommer överklagade till Landgericht Heilbronn vilken sedermera hänsköt målet till EG domstolen med begäran om förhandsavgörande i frågan om tillämpligheten av artikel 16.1a.

Syftet med avtalet mellan Dansommer och Andreas Götz bestod i att tillförsäkra honom en bostad som han kunde nyttja om än endast under en begränsad tid och för att utöva turism. Till denna huvudförpliktelse var endast accessoriska prestationer såsom avbokningsskydd och garanti om återbetalning av resekostnader under vissa förutsättningar, knutna. Sådana accessoriska prestationer skulle kunna ingå i alla avtal utan att förändra avtalets karaktär.⁵⁷ Artikel 16.1 a skall därmed tolkas på så sätt att den är tillämplig på en situation i dylika situationer där förmedlingsföretagets skyldighet enligt avtal är begränsad till att endast tillhandahålla en semesterbostad, vartill kommer endast rent accessoriska klausuler.⁵⁸

Det faktum att det inte är förmedlingsföretaget som äger den aktuella egendomen, förändrar inte rättsförhållandets karaktär. Denna subrogation spelar inte någon roll vid tillämpningen av artikeln.⁵⁹

Det är alltså i dylika fall fråga om nyttjanderätt till fast egendom i den mening som avses i artikel 16 i konventionen.⁶⁰

Tillämpat på det här fallet har C som ovan nämnts genom hyresavtalet förvärvat en rättighet att under en specifik tidsperiod nyttja en viss egendom. Det rör sig här inte heller om någon typ av paketresor eller liknande. Uthyrningen av en viss bostad utgör själva syftet med avtalet mellan parterna.

Nästa fråga bli hur begreppet *fast egendom* skall tolkas. Kan t.ex. en byggnad på ofri grund som civilrättsligt sett anses utgöra lös egendom, innefattas i begreppet?

Enligt Luxemburgprotokollet från 1971, gavs EG-domstolen behörighet att tolka Brysselkonventionen. Huvudregel kan sägas vara att begrepp som uppträder i konventionen skall tolkas autonomt d.v.s. begreppet skall förstås självständigt samt för alla konventionsstater ges en gemensam tolkning.⁶¹

⁵⁷ Punkt 9 i domen.

⁵⁸ Punkt 11 i domen.

⁵⁹ Punkt 10 i domen.

⁶⁰ Man bör även i sammanhanget observera dom Hacker av den 26 februari 1992 i mål C-280/90 där domstolen ansåg att artikel 16.1 inte var tillämplig på ett komplext avtal i vilket utnyttjandet av en bostad endast utgjorde en *inte övervägande* del av ett antal tjänster som tillhandahållits mot det totalpris kunden betalar (punkt 15 i domen). Tillämpligheten av artikel 16.1 skulle därför i vissa fall av t.ex. paketresor där researrangören/förmedlingsföretaget tillhandahåller kompletta aktivitetsprogram tillsammans med boende, inte kunna komma ifråga.

⁶¹ Se Proposition 1991/92:128 sida 126, Luganokonventionen

En sådan gemensam tolkning kan inte ske utan att det finns någon praxis från EG-domstolen att förlita sig på, och ännu finns det inga direkt vägledande eller klargörande fall.⁶² Alternativet är att begreppet bör tolkas enligt det lands regler där egendomen är belägen (*lex rei sitae*). Domstolarna i landet där den fasta egendomen är belägen är bäst lämpade att tolka och tillämpa de regler som blir aktuella.⁶³

Hur bör då begreppet i konventionen tolkas enligt svensk rätt?⁶⁴ De olika egendomstyper som blir aktuella är fast egendom och byggnad på ofri grund. För den första egendomstypen bör det inte vara några tveksamheter överhuvudtaget att denna utgör fast egendom i konventionens mening.⁶⁵ Den intressanta frågan blir huruvida byggnad på ofri grund kan anses utgöra fast egendom i det här fallet. I RB10 kap 12§ jämföras i domsrättsfrågor byggnad på annans grund med fast egendom. En analogisk tillämpning av regeln på konventionen innebär då att konventionsregeln även innefattar byggnad på annans grund. Detta bör var den rimligaste tolkningen av regeln och det finns enligt författaren inga argument som talar mot en sådan tolkning.

I artikel 16.1b stadgas ett undantag från huvudregel om *forum rei sitae* för tvist om avtal för tillfälligt privat bruk under en tidsföljd kortare än sex månader då den fasta egendomen är belägen i en stat där varken käranden eller svaranden har hemvist. Detta gäller dock inte om någon av parterna i avtalet är en juridisk person. Anledningen härtill är att det i sådana fall vanligen rör sig om kommersiella förhållanden.⁶⁶ Motsatsvis skulle detta tala för att huvudregeln i artikel 16.1a även innefattar dessa kommersiella förhållanden.

Som en följd av resonemanget ska en eventuell tvist lösas i det land där fastigheten är belägen, d.v.s. i Sverige.

⁶² Ett näraliggande fall som berör art 16 p 1:s tillämpning är C 292/93 Lieber/Göbel. Det behandlar dock ej direkt tolkningen av begreppet fast egendom. Det sägs bl.a. att art 16 inte bör tolkas mer extensivt än vad dess syfte kräver. Motivet härtill sägs vara att art 16.1 a "leder till att parterna berövas den möjlighet att fritt välja forum som de annars skulle haft och, i vissa fall, till att de måste föra talan vid en domstol som inte är den behöriga domstolen i någondera partens hemvist".

⁶³ Detta synsätt finner man i NJA 1985 s 832.

⁶⁴ Som ovan framhållits tillämpas samma resonemang på art 16 Brysselkonventionen som på art 22 Bryssel förordningen.

⁶⁵ I JB 1 kap. 1§ förklaras fast egendom vara "jord". Jorden är indelad i olika fastigheter. Byggnader kan utgöra tillbehör till fastigheten om samma person äger både fastigheten och byggnaden på fastigheten.

⁶⁶ Se Karnov 2000/2001 not 81 SFS 1998:358.

3.4 Lagvalsfrågan

3.4.1 Tillämpligt regelverk

Tidigare regler inom området för lagval som baserades på praxis och doktrin har idag ersatts av *Romkonventionen om tillämplig lag för avtalsförpliktelser*. Romkonventionen som antogs 1980 mellan de dåvarande EG-medlemmarna gäller sedan den 1 juli 1998 som lag i Sverige.⁶⁷

Romkonventionen skall enligt artikel 18 tolkas och tillämpas med hänsyn till dess internationella karaktär och till önskemålet att det uppnås enhetlighet vid deras tolkning och tillämpning. Det finns två tolkningsprotokoll som ger EG-domstolen rätt att tolka och tillämpa konventionsreglerna, men dessa har dock ännu inte trätt ikraft.⁶⁸ Gemenskapsrätt skall ges företräde enligt artikel 20 och vidare skall Romkonventionen inte inverka på tillämpningen av internationella konventioner som en konventionsstat har eller kommer att tillträda.

3.4.2 Tillämpning av regelverket

Som tidigare nämnts önskar B av olika skäl att i fall av tvist med C, skall svensk lag vara tillämplig. Av denna anledning antas att det i avtalet mellan B och C finns en lagvalsklausul vilken hänvisar till svensk rätt.

Konventionen är enligt artikel 1.1 tillämplig på avtalsförpliktelser då val skall göras mellan lagarna i olika länder. Utgångspunkten för lagvalet är att det lands lag som parterna valt skall respekteras (artikel 3.1-3.2). För det fall att lagval saknas, finns det i artikel 4 olika presumptionsregler. Konsumentavtal behandlas särskilt i artikel 5. Ett avtal om lagval enligt artikel 3 är i och för sig giltigt, men får inte medföra att konsumenten berövas det tvingande skydd som tillförsäkras honom enligt tvingande regler i det land där han har sin vanliga vistelseort. Vad som i det här sammanhanget skall anses utgöra konsumentavtal definieras i artikel 5 punkt 1 där det i första stycket sägs att "Denna artikel är tillämplig på avtal om leverans av varor eller utförande av tjänster åt en person (konsumenten)

⁶⁷ Lag 1998:167 om tillämplig lag för avtalsförpliktelser. Förarbeten: Ds 1996:7, prop. 1997/98, 1997/98:LU9.

⁶⁸ Se Pålsson, Romkonventionen, 1998, sida 24ff samt Proposition 1997/98:14 s. 14 f

för ändamål som kan anses ligga utanför hans affärsverksamhet eller yrkesverksamhet...". Ett avtal om nyttjanderätt till fast egendom faller härigenom direkt utanför konsumentdefinitionen.⁶⁹ Således kommer lagvalsklausulen i det här fallet att gälla, d.v.s. svensk rätt är tillämplig på avtalsförhållandet.⁷⁰

3.5 Regler vid marknadsföring

Marknadsföringen sker via webbsida, tidningsannonser samt spridning av broschyrer. Marknadsföringslagen (1995:450) har till syfte att främja konsumenternas och näringslivets intressen i samband med marknadsföring av produkter och att motverka marknadsföring som är otillbörlig mot konsumenterna och näringsidkarna.⁷¹ Marknadsföringen får enligt 6§ inte använda vilseledande påståenden eller andra framställningar. En näringsidkare kan åläggas att betala en marknadsstörningsavgift (22§) om han bryter mot 6§ och kan dessutom bli skyldig att erlagga skadestånd (29§).

I det här fallet skulle en s.k. otillbörlig marknadsföring kunna yttra sig i förskönade och överdrivna objektsbeskrivningar som inte stämmer överens med verkligheten. Men i förlängningen skulle ett sådant förfarande skada företagets anseende och därmed inte vara kommersiellt gångbart.

3.6 Konsumenträttsliga aspekter

3.6.1.1 Allmänt om konsumentförhållande och konsumentskydd

I Sverige finns ett antal instanser och myndigheter som på olika vis står till konsumenternas förfogande. På kommunal nivå finns kommunala konsumentrådgivare. Dessa är just rådgivare och hjälper konsumenterna med frågor och tillvägagångssätt gentemot en näringsidkare som de anser begått fel. Konsumentrådgivarna är endast rådgivare och kan inte i praktiken tvinga någon näringsidkare att agera på visst sätt. På nationell nivå agerar Konsumentverket.

⁶⁹ Se not 34 till lag (1998:167) om tillämplig lag för avtalsförpliktelser i Karnov 1999/2000.

⁷⁰ I sammanhanget bör man även observera artikel 5 punkt 5 vilken stadgar att regeln ska tillämpas i fall rörande paketresor.

⁷¹ 1§

Allmänna Reklamationsnämnden (ARN) är en helt fristående myndighet som agerar på det nationella planet.⁷² ARN har bl.a. till uppgift att pröva tvister mellan konsumenter och näringsidkare, som rör en vara, tjänst eller annan nytthet som tillhandahållits för enskilt bruk (s.k. konsumenttvister). ARN kan endast ge en rekommendation om hur tvisten ska lösas. I praktiken följs dock i största delen av fallen ARN:s rekommendation. Anledningen till detta är att ett företag som inte följer en dylik rekommendation riskerar bli "svartlistat" och därigenom omnämns i tidskriften *Råd och Rön*. ARN bistår även den kommunala konsumentverksamheten med bl.a. råd och utbildning. En missnöjd konsument kan även vända sig direkt till ARN med sitt klagomål.

För frågor om marknadsföring, avtalsvillkor i konsumentförhållanden och produktsäkerhetsfrågor finns en konsumentombudsman. Denne utses av regeringen.⁷³

I fall där det uppstår krav på skadestånd tillämpas inomobligatoriska regler. Då det rör sig om ett konsumentförhållande måste även aktuella konsumenträttsliga regleringar beaktas.

3.6.1.2 Konsumentskyddets tillämplighet

I syfte att klargöra konsumentreglernas tillämpning följer här en kort redogörelse för beskrivning och definition av konsumentförhållande i de mest använda reglerna.

Lag (1994:1512) om avtalsvillkor i konsumentförhållande⁷⁴ (Avlk) är tillämplig på avtalsvillkor som näringsidkare använder när de erbjuder varor, tjänster eller andra nyttheter till konsumenter.⁷⁵ Lagen innefattar både marknadsrättsliga och civilrättsliga regler. Tillämpar en näringsidkare avtalsvillkor som enligt lagen är oskäligen, kan Marknadsdomstolen vid vite förbjuda en framtida användning av villkoren.⁷⁶ I fall som inte är av större vikt får Konsumentombudsmannen efter prövning förelägga om förbud (förbudsföreläggande).⁷⁷ De civilrättsliga bestämmelserna i 10-13 §§ reglerar bl.a. att oklara avtalsvillkor ska tolkas till konsumentens fördel.

⁷² ARN:s verksamhet regleras i Förordning (1988:1583) om instruktion för Allmänna reklamationsnämnden.

⁷³ 11 § Lag (1970:417) om marknadsdomstol m.m.

⁷⁴ Förarbetena finner man i Ds 1994:29 Oskäligen avtalsvillkor m.m., prop. 1994/95:17 Oskäligen avtalsvillkor m.m. samt 1995/95:LU5. I lagen har rådets direktiv 93/13/EEG av den 5 april 1993 om oskäligen avtalsvillkor i konsumentavtal, inkorporerats.

⁷⁵ 1 § 1st. I 1 § 2st sägs att lagen även gäller när näringsidkare förmedlar erbjudande från näringsidkare eller någon annan.

⁷⁶ Se 3 §.

⁷⁷ Se 7 §.

Med begreppet konsument avses i Avlk *en fysisk person som handlar huvudsakligen för ändamål som faller utanför hans näringsverksamhet*.⁷⁸ Egenskapen av konsument behöver i princip inte vara synbar för näringsidkaren. Som utgångspunkt i en eventuell tvist torde det avgörande momentet vara *avsikten* hos den som ingår avtalet (den vars egenskap av konsument ifrågasätts).⁷⁹

Konsumentdefinitionen i såväl Konsumentköplagen (1990:932) och Konsumenttjänstlagen (1985:716)⁸⁰ är sedan halvårsskiftet 2002 densamma i båda lagarna. Konsumenttjänstlagen ska tillämpas vid avtal om tjänster som näringsidkare utför åt konsumenter i fall då tjänsten avser arbete på lösa saker och fast egendom (det som tidigare kallades materiellt arbetsbeting).

Vad som är av särskilt intresse är konsumentdefinitionen i lagarna. Med konsument avses här *en fysisk person som handlar huvudsakligen för ändamål som faller utanför näringsverksamhet*. Vidare bör man även närmare granska näringsidkardefinitionen. Med näringsidkare avses *en fysisk eller juridisk person som handlar för ändamål som har samband med den egna näringsverksamheten*. En privatperson som på sin fritid mot ersättning kontant eller in natura utför tjänster åt andra bör sålunda betraktas som näringsidkare i lagens mening så snart det inte bara är fråga om något enstaka uppdrag.⁸¹ Det blir i slutänden en bedömningsfråga huruvida en avtalspart ska anses utgöra konsument eller näringsidkare i lagens mening. Lagen bygger till stor del på vad som kan antas utgöra generellt gällande oskriven rätt inom tjänstområdet. Den torde därför ofta kunna tillämpas analogt i avtalsförhållanden som faller utanför det som anges i lagen.⁸²

Generalklausulen i 36§ Lag (1915:218) om avtal och andra rättshandlingar på förmögenhetsrättens område stadgar som bekant skydd för den som i ett avtalsförhållande intar underlägsen ställning. I 2st. sägs att vid prövning enligt första stycket " skall särskild hänsyn tagas till behovet av skydd för den som i egenskap av konsument eller eljest intager underlägsen ställning i avtalsförhållandet.". Det är alltså inte egenskapen av konsument som sådan som motiverar den särskilda hänsynen, utan det är partens underlägsna ställning i allmänt avtalsrättslig mening. En obalans som motiverar oskälighet kan redan på denna grund föranleda jämkning.⁸³

⁷⁸ Se 2§

⁷⁹ Prop. 1994/95:17 s. 88

⁸⁰ Förarbeten: SOU 1979:36, prop. 1984/85:110, LU 1984/85:42. Vad gäller ändringarna i såväl Konsumentköplagen som Konsumenttjänstlagen hänvisas till prop. 2001/02:134

⁸¹ Prop. 1984/85:110 s. 141.

⁸² Prop. 1984/85:110 s. 142. Ytterligare ledning för tolkning av konsumentbegreppet finner man främst i förarbetena till konsumenttjänstlagen och konsumentköplagen.

⁸³ Karnov 2000/2001 not 55 AvtL 36§. Se även AD 1982 nr 143 (Tjänsteavtal) och NJA 1983 s. 865 (Fastighetsöverlåtelse).

3.7 Tillämpning i det aktuella fallet

Det första man måste göra är att försöka analysera skeendet, och bl.a. försöka se vilken avtalstyp förhållandet mellan parterna utgör. C hyr en stuga av B under en viss period. Hyresobjektet ska vara på ett visst beskrivet sätt, storlek, utrustning, modernitet, läge mm. B förbinder sig att tillhandahålla det aktuella objektet. C förbinder sig att erlagga ersättning för att under en viss bestämd tidsperiod, i syfte att utöva turism, disponera hyresobjektet.

Mellan B och C rör det sig tveklöst om ett förhållande mellan en privat konsument och näringsidkare. Som konstaterades ovan i avsnittet om internationell privaträtt, är det svensk rätt som ska tillämpas.

I det här fallet ser vi dock att parterna enats om att hyresobjektet upplåts till nyttjande mot ersättning. Då kan avtalet anses utgöra ett hyresavtal i enlighet med JB 12kap 1§. I Hyreslagen regleras allt rörande hyresförhållandet. Syftet med regleringen i 12kap JB är i huvudsak att utgöra ett grundläggande socialt skydd för hyresgäster. Utgångsläget i Hyreslagen är att ett hyresförhållande gäller för obestämd tid om ej annat överenskommes.⁸⁴ Uppsägningstider för ett hyresavtal utgörs av månader, ej veckor. Det finns dock inget som hindrar att en bostad hyrs ut under en kortare tid som här är fallet. Det är inte helt otänkbart att detta sker under t.ex. en övergångsperiod i väntan på ny bostad. Men syftet med en sådan kortare hyresperiod är då inte att utöva turism utan helt enkelt att ha någonstans att bo. Men trots att syftet med Hyreslagen kanske inte är direkt överensstämmande med en kortare semestervistelse på en eller några veckor som C:s vistelse i praktiken utgör, bör den anses vara tillämplig på avtalsförhållandet. Reglering av upplåtelse av bl.a. lägenhet för fritidsändamål skiljer sig dock från permanenta bostäder endast på det viset att upplåtelsen inte åtnjuter den rätt till förlängning av hyresavtalet som annars är fallet.⁸⁵ För det fall A skulle hyrt ut direkt till C, utan B som mellanhand, bör Hyreslagen också anses vara tillämplig.

Det är tänkbart att för de eventuella fall där konsumentskyddsreglerna erbjuder ett mer långtgående skydd än regleringen i 12kap JB att de eventuellt skulle kunna anses utgöra ett komplement till hyresregleringen.

Avtalet är upprättat i samråd med Konsumentverket. Att Konsumentverket varit delaktigt i avtalsstiftningen talar för att det inte bör finnas några invändningar mot konsumentskyddet.

⁸⁴ 12 kap 3§ JB

⁸⁵ 12kap 45§ 2p JB

3.7.1.1 Gränsdragning mot Paketreselagen och Distansförsäljningslagen

Lag (1992:1672) om paketresor grundas på EG-direktivet 90/314/EEG om paketresor, semesterpaket och andra paketarrangemang. Med paketresa avses ett arrangemang som består av transport och inkvartering eller någon av dessa i kombination med någon turisttjänst.⁸⁶I det aktuella fallet när B enbart sysslar med stuguthyrning är lagen inte tillämplig. Men om företaget i framtiden kommer att kombinera stuguthyrning med andra tjänster som inte utgör en oväsentlig del av arrangemanget, kan lagen bli tillämplig. Förutom transport kan sådana tjänster utgöras av arrangerade utflykter som t.ex. fiskeresor eller resor till nöjesparker. I de här fallen måste B observera att Paketreselagen kan bli tillämplig och därmed de strängare krav på bl.a. information som den innebär.

Lag (2000:274) om konsumentskydd vid distansavtal och hemförsäljningsavtal syftar till att erbjuda konsumenten ett utökat skydd vid de nämnda typerna av försäljning. Lagen kan tillämpas på upplåtelse av lös egendom såsom hyresrätter, bostadsrätter och byggnader på annans mark. Dock inte då det är fråga om fast egendom. I det här fallet sluts inte avtal direkt via webbsidan, utan avtal sluts först då B bekräftat bokningen och C betalat anmälningsavgiften. Det ska dock uppmärksammas att om C hade bundits direkt genom en klickning eller anmälan på B:s webbsida, hade lagen blivit tillämplig för de fall av upplåtelse av hyresrätt, bostadsrätt och byggnad på annans mark.⁸⁷

3.8 Beskrivning och kommentar till rådande branschstandardavtal

Avtalet går under benämningen Allmänna villkor för uthyrning av stugor och lägenheter antagna av Föreningen Sverigeturism den 29 maj 1990 efter överläggningar med Konsumentverket.⁸⁸

Avtalet är inom vissa ramar dispositivt, t.ex. tillåts individuella tidsgränser samt variationer för kostnader såsom avboknings- och anmälningsavgifter. Rent allmänt kan först konstateras att avtalet är ytterst pedagogiskt utformat med klausuler utformade som frågor och svar, skrivna i *du* och *vi* form.

⁸⁶ Se 2§ före definition av paketresa. För ytterligare information se prop. 1992/93:95.

⁸⁷ Se 1§ gällande tillämplighet.

⁸⁸ Se bilaga B

Genom att tillämpa ett enkelt och därigenom "konsumentvänligt" språk försöker man undvika och minimera missförstånd och oklarheter. Nackdelen är att ett sådant språkbruk ofta tenderar att bli inexakt och inte så klart som önskats. Avtalet består inte av numrerade delar utan utgörs av en löpande text med olika avsnitt.

Avtalet inleds med ett avsnitt i vilket den ansvarige uthyraren beskrivs samt vilka skyldigheter denna har. De här beskrivna skyldigheterna består i:

att ge hyresgästen en skriftlig bokningsbekräftelse,

att hyresgästen i god tid får uppgifter om var nyckeln avhämtas,

att hyresobjektet överensstämmer med bokningsbekräftelsen,

att hyresgästen informeras om alla väsentliga förändringar som rör bokningen samt

att hyresgästen får disponera hyresobjektet från kl. 15.00 ankomstdagen samt tom kl. 12.00 avresedagen.

I det följande avsnittet stadgas att båda parter är bundna av avtalet så snart förmedlingsföretaget bekräftat bokningen och hyresgästen betalt anmälningsavgiften eller hyran.

Avsnittet därefter stadgar de tekniska reglerna om anmälningsavgiftens storlek samt hyrans erläggande och tidsfrister härför.

Betalas inte anmälningsavgiften i tid har förmedlingsföretaget rätt att stryka bokningen. Missar hyresgästen betalning av hyran räknas detta som en avbokning.

Avbokning kan göras antingen muntligen eller skriftligen och måste göras till förmedlingsföretaget eller dess representant. Avbokning till någon annan tillerkänns ej giltighet. För en avbokning tidigare än "högst 40" dagar före avtalad ankomst får hyresgästen betala "max 500kronor". För en senare avbokning måste högst 90% av hyran erläggas. För det fall förmedlingsföretaget lyckas hyra ut hyresobjektet återbetalas ett belopp som motsvarar den nya hyresgästens hyra, med avdrag för en expeditionsavgift på "högst 500kronor".

Följande avsnitt reglerar avbeställningsskyddet. Hyresgästen kan genom att avtala om ett avbeställningsskydd skydda sig mot avbeställningskostnaden. Avbeställningsskyddet gäller i följande fall som ej får varit kända när bokningen företogs: dödsfall eller sjukdom, inkallelse till krigsmakten eller

civilförsvaret eller om det inträffat en allvarlig händelse utanför hyresgästens kontroll. Förhindret måste kunna styrkas med intyg.

För det fall förmedlingsföretaget inte tillhandahåller hyresobjektet i utlovat skick eller vid rätt tidpunkt och inte klarar av att erbjuda hyresgästen ett annat hyresobjekt vars skillnader mot den bokade är så små att de saknar betydelse, så har hyresgästen rätt att säga upp avtalet. Hyresgästen kan dock istället begära att förmedlingsföretaget sätter ner hyran. Klagomål bör framföras snarast möjligt, dock helst inom 3 dagar från ankomstdagen. Fel som uppstår under vistelsen bör anmälas direkt så förmedlingsföretaget har en chans att rätta till det. Hyresgästen har även rätt att sätta någon annan i sitt ställe och denna person måste godtas av förmedlingsföretaget såvida ej särskilda skäl föreligger. Detta mot en ombokningsavgift om "högst 200kronor".

Hyresgästen är skyldig att vårda hyresobjektet väl och att följa existerande ordningsregler, anvisningar och bestämmelser som gäller. Hyresgästen är vidare ansvarig för alla skador som uppstår på hyresobjektet och dess inventarier genom att hyresgästen eller någon i dess sällskap varit vårdslös. Hyresobjektet får ej användas för annat ändamål som avtalades vid bokningen och hyresgästen får ej heller upplåta hyresobjektet för fler personer än vad som uppgavs vid bokningen. Hyresgästen är vidare skyldig att städa ordentligt före avresan. Utföres ej detta kommer hyresobjektet städas på hyresgästens bekostnad.

I fall av force majeure äger båda parter rätt att träda från hyresavtalet. Förmedlingsföretaget blir då skyldigt att återbetala hyran med avdrag för den eventuella nytta hyresgästen haft av hyresobjektet.

Skulle parterna i fall av tvist inte komma överens hänvisas till ARN och kommunernas konsumentvägledare som tvistlösningsforum.

3.8.1 Hyreslagen

Då hyreslagen är tillämplig i förhållandet mellan B och C är det av intresse att undersöka vilka regler som är av direkt intresse mot bakgrund av det befintliga avtalet. Av särskilt intresse är främst 9-18§§ vilka behandlar lägenhetens skick och hinder i hyresrätten. Enligt 9§ skall lägenheten på tillträdesdagen, såvida ej bättre skick avtalats, tillhandahållas i sådant skick att den enligt den allmänna uppfattningen på orten är fullt brukbar för det avsedda ändamålet. Vad gäller bostadslägenheter får fritidsändamål får det dock avtalas att lägenheten skall vara i sämre skick. I 10§ stadgas att om

lägenheten före tillträdesdagen skulle bli så förstörd⁸⁹ att den inte kan användas för det avsedda föremålet förfaller avtalet. Detta innebär att avtalet upphör automatiskt utan någon särskild uppsägning. Är hyresvärden vållande eller om denne ej utan dröjsmål meddelar hyresgästen, har hyresgästen rätt till ersättning för skada. Detta ska jämföras med uthyrningsavtalet där det som bekant stadgas att B har rätt att tillhandahålla ersättningsobjekt om den bokade stugan t.ex. inte är i utlovat skick.

Hyreslagen har som nämnts ett socialt skyddssyfte. Som huvudregel gäller därför att reglerna är tvingande till hyresgästens förmån om inget annat anges⁹⁰. Om avtal slutits i strid mot en tvingande regel kan hyresgästen alltid åberopa den för honom förmånliga lagregeln. Det finns dock inget som hindrar parterna att efter en inträffad händelse komma överens om något som strider mot en tvingande regel.⁹¹

Tillämpat på det här fallet med förmedlingsavtalet har inte förmedlingsföretaget rätt att mot hyresgästens vilja erbjuda ett ersättningsobjekt då det bokade objektet är så förstört att det inte kan användas för det avsedda ändamålet. Regleringen i branschstandardavtalet är med andra ord inte överensstämmande med lagregleringen i det här fallet. Accepterar hyresgästen i efterhand ersättningsboende är detta dock helt i överensstämmande med lagregleringen.

I de fall där hyresobjektet befinner sig i ett sämre skick än avtalat men trots detta inte är så förstört att det inte kan användas till det avsedda ändamålet, finns det inget som talar mot att avtalets reglering skulle vara i enlighet med lagregleringen.

Uppkommer innan tillträdesdagen en ringare skada på lägenheten än vad som anges i 10§ och denna brist inte är avhjälpt innan tillträdesdagen får hyresgästen i enlighet med 11§ avhjälpa bristen på hyresvärdens bekostnad om hyresvärden efter tillsägelse underlåter ombesörja avhjälpan. Vidare sägs också i 11§ att om bristen inte kan avhjälpas utan dröjsmål eller underlåter hyresvärden ombesörja åtgärd så snart det kan ske, får hyresgästen säga upp avtalet under förutsättning att det är en väsentlig brist. För den tid lägenheten är i bristfälligt skick har hyresgästen rätt till skälig nedsättning av hyran. Hyresgästen har även rätt till ersättning för skada om hyresvärden inte visar att bristen inte beror på hans försummelse, d.v.s. det föreligger ett presumtionsansvar och hyresvärden måste exculpera sig för att undvika ersättningsskyldighet.

Meddelar en myndighet före tillträdesdagen på grund av lägenhetens beskaffenhet beslut som leder till att hyresgästen måste avstå från en del av

⁸⁹ SvJT 1946, ref. 47 Lägenheten behöver inte vara totalförstörd för att regeln ska bli tillämplig.

⁹⁰ Se JB 12kap 1§ 5e stycket där det i vissa fall kan medges undantag från reglerna i JB om hyresgästen ska hyra ut minst 3 bostadslägenheter, såvda reglerna uppfyller reglerna för lokaler. I praktiken är detta dock inget som aktualiseras här.

⁹¹ NJA 1978 s. 64

lägenheten eller att hyresgästen på annat sätt lider intrång i sin nyttjanderätt, har denne enligt 12§ rätt till skälig nedsättning av hyran och i vissa fall även rätt att säga upp avtalet.

Avser hyresavtalet en lägenhet som inte färdigställts när avtalet ingicks och är lägenheten ännu inte i färdigt skick när tillträde skall ske, har hyresgästen enligt 13§ rätt till skälig nedsättning av hyran eller i vissa fall även rätt att säga upp avtalet.

Är lägenheten inte utrymd i rätt i tid av den som skall flytta har hyresgästen enligt 14§ rätt till skälig nedsättning av hyran under tiden lägenheten inte kan användas. Om hindret inte undanröjs efter att hyresvärden blivit underrättad om förhållandet, har hyresgästen rätt att under vissa omständigheter säga upp avtalet. Hyresgästen har även rätt till ersättning för skada om inte hyresvärden kan visa att hindret inte beror på dennes försummelse.

Enligt 15§ skall hyresvärden hålla lägenheten i godtagbart skick⁹² samt under vissa förutsättningar underhålla den.

Bestämmelser om skada eller brist i lägenheten gäller också om ohyra förekommer i lägenheten (17§).

Hyresgästen får å sin sida inte använda lägenheten för annat än det avsedda ändamålet (23§). Vidare skall lägenheten med det som hör till, vårdas. Han är skyldig att ersätta all skada som uppkommer genom dennes vållande eller vårdslöshet eller försummelse(24§). När hyresgästen använder lägenheten skall han se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar i boendet samt iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten (25§).

⁹² 9§

4 Genomgång av ARN-avgöranden

4.1 Inledning

Allmänna reklamationsnämnden (ARN) är en statlig myndighet som har till huvudsaklig uppgift att kostnadsfritt och opartiskt pröva konsumenttvister.⁹³ Nämnden lämnar rekommendationer om hur tvister mellan näringsidkare och konsument bör lösas. Den är indelad i elva olika avdelningar där stuguthyrningen ligger under avdelningen för resor.⁹⁴

Värdet av föremålet för tvisterna som tas upp i ARN är oftast relativt lågt.⁹⁵ Den förenklade och för konsumenten kostnadsfria handläggningen innebär i praktiken att fler tvister behandlas än om allmän domstol varit exklusivt forum för avgörande av dylika tvister. Troligtvis hade flertalet konsumenter tvekat att ta ärendet till allmän domstol för att processa om belopp som understiger kostnaderna för att ta ärendet till domstolen. Att så förhållandevis många fall tas till ARN innebär att nämnden även kan ses som en *probleminventerare*. Genom att studera avgöranden ser man därmed vilket eller vilka delområde som ger upphov till flest tvister.⁹⁶

Skulle en näringsidkare inte följa nämndens rekommendation i en tvist mellan näringsidkaren och konsumenten publiceras detta i tidskriften Råd och Rön, s.k. "svartlistning". Risken för att bli "svartlistad" får följden att en del parter söker komma överens innan avgörande sker i ARN. De större aktörerna inom branschen avslutar oftast sina inlagor med en passus vilken stadgar att om nämndens rekommendation skulle skilja sig från företagets, kommer naturligtvis nämndens rekommendation att följas.

FÖRST:s medlemmar står för 80% av uthyrningsveckorna i Sverige. I de här fallen tillämpas standardiserade uthyrningsavtal⁹⁷ vilka som bekant utformats efter överläggningar med Konsumentverket. Det är därför inte

⁹³ För allmän information om ARN se deras hemsida: www.arn.se

⁹⁴ Avdelningarna är uppdelade i följande områden: *Bank, Bostad, Båt, El, Försäkring, Motor, Resor, Sko, Textil och möbler, Tvätt och Allmänna*.

⁹⁵ Ett av kraven för att en tvist ska tas upp i ARN är att värdet ej får understiga värdegränsen vilken är 700:-.

⁹⁶ Det ska noteras att det inte är uteslutet att en tvist eventuellt skulle kunna avgöras i en hyresnämnd i enlighet med 4§ lag (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder. Men då det i avtalet finns en uttrycklig hänvisning till ARN och då ARN:s syfte är att skydda konsumenterna faller det sig naturligt att hänföra tvister till ARN.

⁹⁷ Vissa detaljer har lämnats åt de enskilda uthyrarna att själva regler. T.ex. depositioners storlek, vissa tidsfrister, avbeställningsskyddets kostnad.

orimligt att anta att avtalsvillkoren utformade av FÖRST reglerar en stor del av de i ARN avgjorda fallen. Men då redogörelserna för bakgrunden till tvisten (bl.a. vilka avtalsvillkor som ligger till grund för avtalsförhållandet) i avgöranden oftast är tämligen vag, kan man inte utan vidare peka ut exakt vilka fall där FÖRST:s avtalsvillkor legat i grunden. I avtalen finns en tvistlösningsklausul vilken i första hand hänvisar en missnöjd konsument till ARN.⁹⁸ Det finns i nuläget heller ännu ingen tvist som gått till de högre instanserna i allmän domstol. Mot bakgrund av det ovan nämnda får ARN:s avgörande i praktiken en mycket stor betydelse för företagen i branschen, trots att de i egentlig mening ej är tvingande för näringsidkaren. I praktiken följs nämndens rekommendation i de allra flesta fall och därför är ARN:s avgöranden av intresse.

I syfte att skapa sig en bild av hur tvister inom området för stuguthyrning hanteras och avgörs måste ett antal avgörande inventeras och analyseras. En inventering av alla avgöranden fr.o.m. 1997 t.o.m. 2001 har därmed gjorts. Totalt 175 avgöranden har inventerats.⁹⁹

4.2 Genomgång av avgöranden i ARN 1997-2001

Som nämnts ovan kan man se ARN som en *probleminventerare* inom det här området. Vid en närmare genomgång av fallen utkristalliserar sig fyra stycken olika grupperingar: *boendestandard*, *avgörande baserat på formella grunder*, *avbokning/avbeställning* och *avskrivning p.g.a. träffad överenskommelse*. Genomgången är baserad på en inventering av i princip alla avgöranden som är hänförliga till området för stuguthyrning mellan 1997-2001. Indelningen av avgörandena i de olika grupperna är gjord mot bakgrund av avgörandets huvudsakliga innehåll. Det intressanta är om man mot bakgrund av avgörandena kan sluta sig till existensen av viss kutym eller t.o.m. kan peka på vissa allmänna i praktiken tillämpade grundsatser. I anslutning till varje punkt beskrivs och exemplifieras gruppen.

Det finns dock vissa saker man bör beakta vid en genomgång av ARN:s avgörande. ARN är ingen domstol utan utfärdar endast rekommendationer. Dessa rekommendationer kan t.ex. inte verkställas. Man bör också ha det förenklade skriftliga förfarandet i åtanke. Det finns vidare utrymme för statistisk osäkerhet då det endast finns 175 relevanta avgörande under den aktuella tiden. Underlaget bör dock ge en god fingervisning om fördelningen av de olika ärendetyperna.

⁹⁸ Standardklausul vilken tillämpas av uthyrningsföretagen anslutna till branschorganisationen FÖRST.

⁹⁹ Se källförteckningen för komplett lista över inventeringen av ARN:s avgöranden.

4.2.1 Boendestandard

Förutom hyresgästens klagomål på stugan omfattar den även förmedlarens klagomål på hyresgästens avresestädning. Boendestandard är den i särklass vanligaste tvistemålsgruppen. Ca 64% av de inventerade fallen faller in under den här kategorin.¹⁰⁰

Standarden som sådan bedöms efter vad hyresgästen kan förvänta sig med hänsyn till omständigheterna d.v.s. innehållet i avtal, marknadsföringsmaterial och liknande.¹⁰¹ Det görs en helhetsbedömning där hänsyn även tas till priset hyresgästen betalt i förhållande till vad han fått. Stugorna och husen som hyrs ut är i de allra flesta fall fritidshus och har därmed oftare en enklare standard än hus avsedda för permanentboende. Trots detta måste de uppfylla en viss *grundstandard*. T.ex. så får stugan ej vara för starkt mögelskadad eller ostädad. I avgörande 2001-0489 2001-08-13 har nämnden inte funnit det visat att huset inte varit behäftat med såväl fuktskador som mögellukt, *i en sådan utsträckning* att hyresgästen kunnat göra anspråk på ersättning. Man skulle kunna uttrycka det som att standarden inte får understiga en viss lägst godtagbar sanitär nivå. Detta gäller även om hyresgästen betalat ett lågt pris för stugan ifråga.

I den här kategorin faller även frågan om hyresgästens avresestädning. Situationen blir här den omvända, d.v.s. det är förmedlaren som kräver hyresgästen på ersättning och inte tvärtom. Vad gäller de här fallen är det inte möjligt att särskilja några principer eller handlingsmönster. Det sker i princip alltid en in casu bedömning beroende på omständigheterna i stort.

4.2.1.1 Förutsättningar för ersättning vid brister i boendestandard

Det har i ARN:s avgörandepraxis utvecklats vissa förutsättningar för att hyresgästen ska kunna få ersättning vid bristande boendestandard.

Om stugan visar sig vara behäftad med brister ska detta *snarast* reklameras till förmedlaren. I avgörandet 1997-4937 1998-03-11 reklamerade hyresgästen bristen i boendet dag 13 av totalt 14 dagars vistelse och detta ansågs ej utgöra rimlig tid. Förmedlaren ska genom en snar reklamation

¹⁰⁰ T.ex. Avgörande 1999-4489 2000-01-10, avgörandet 1999-2989 1999-09-27, avgörandet 1998-4527 1999-01-13.

¹⁰¹ Jämför även Hyreslagen 9§ 2st 1p där det stadgas att det kan avtalas om att lägenheten får befinna sig i sämre skick än vad som enligt den allmänna uppfattningen på orten anses vara fullt brukbar för det avsedda ändamålet.

beredas tillfälle att åtgärda felet. Detta gäller även om det är ett allvarligt fel. Förmedlaren kan då åtgärda bristen genom att erbjuda hyresgästen ett alternativt boende. Åtgärdas bristen ej eller om bristen åtgärdas bristfälligt är hyresgästen berättigad till ersättning.

Uthyraren har med andra ord i enlighet med avgörandena en rättighet att åtgärda en brist i boendet. I avgörandet 1998-0176 1998-06-23 konstateras efter hänvisning till 20§ 2st Konsumenttjänstlagen och 26§ Konsumentköplagen samt till avtalet mellan parterna i fallet, att denna rättighet för uthyraren att åtgärda brister i boendet får anses utgöra en *allmän rättsgrundsats* som är tillämplig även i fråga om stuguthyrning.¹⁰² Principen har tillämpats kontinuerligt i ett flertal avgöranden och det råder ingen tvekan om att den är fastlagd i ARN:s avgörande.¹⁰³ T.ex. konstaterar nämnden i sin bedömning i avgörandet 2000-6442 2001-02-14 att "*... det alltid åligger resenär att ge uthyraren möjlighet att åtgärda eventuella brister i arrangemanget.*"

Det intressanta med nämndens uttalande i det här fallet är jämförelsen med Konsumenttjänstlagen och Konsumentköplagen. Uttalandet skulle utan större svårighet kunna tolkas som att lagreglerna skulle vara analogiskt tillämpbara. Som nämnts ovan, faller dessa lagars direkta tillämpningsområde utanför stuguthyrning.¹⁰⁴ Det ska här noteras att nämnden inte ens nämner reglerna i Hyreslagen, vilka är direkt tillämpliga, utan nämnden synes istället stödja sig på en analogisk tillämpning av de nämnda reglerna.¹⁰⁵

En möjlighet för en förmedlare att åtgärda en brist i boendet är att erbjuda ett alternativt boende. I 1999-0472 1999-04-26 kompenserade uthyraren en brist genom att erbjuda hyresgästen en stuga med högre standard. Uthyraren ansågs inte vara berättigad att ta ut en mellanskillnad på hyrespriset på den första bristfälliga stugan, och den andra stugan med högre standard.

¹⁰² Ordförande var Lennart Grobgeld. Riktigheten av detta uttalande diskuteras nedan i kapitel 4.4

¹⁰³ Det kan här nämnas att anledningen till att flertalet av de krav på ersättning som underkänns är just att ersättningsanspråken framställts för sent. I vissa fall har krav på ersättning t.o.m. framställts efter 6-månadersgränsen för att ett ärende överhuvudtaget ska tas upp i nämnden.

¹⁰⁴ För respektive lags tillämpningsområde se Konsumentköplagen (1990:932) 1-2§§, Konsumenttjänstlagen (1985:716) 1-2§§.

¹⁰⁵ Se kap 4.4 nedan för resonemang angående tillämpliga regler.

4.2.1.2 Ersättningen

Vad gäller formen för ersättningen som ska falla hyresgästen tillgodo, måste denna betalas ut med kontanter. Resecheckar eller tillgodohavanden är inte ett godtagbart medel för ersättning.¹⁰⁶ Man kan se ersättningen som en hyresreduktion för hyresgästen.

Det är dock svårt att mot att bakgrund av det befintliga materialet fastställa en "prislista" på olika typer av brister. Detta beror dels på att typerna och allvarligheten på bristerna varierar samt att nämnden rekommenderar en viss ersättning utifrån vad som yrkats. Det görs en sammantagen bedömning där hänsyn tas till flera olika faktorer. En hyresgäst som t.ex. betalat ett högre pris kan förvänta sig en viss standard. Antag att en annan hyresgäst som betalt mindre men fått exakt samma stuga anser det förekommer brister i standarden. Denna andra hyresgäst tillerkänns då normalt sett inte samma ersättningsnivå som den som betalt det högre priset. Detta ligger i linje med Hyreslagen 11§ där det stadgas att hyresgästen har rätt till skälig nedsättning av hyran under den tid då lägenheten är i bristfälligt skick. I avgörande 2000-7276 2001-03-22 tillerkändes kursdeltagare ett prisavdrag på 1500 kr per person vilket enligt nämnden utgjorde ett skäligt prisavdrag. Inkvarteringen var behäftad med ett flertal brister och kursdeltagarna erbjöds inte någon rättelse. Bl.a. följande brister fanns i boendet: läckande toalett, spisen var ej inkopplad, byggnation pågick, det fanns brister i brandsäkerheten. I avgörande 2000-6440 2001-03-06 bifölls ett yrkande på att utge ersättning p.g.a. smutsig stuga, samt att en utlovad kamin ej fick användas, att en extrasäng enbart utgjordes av en tältsäng. I detta fall ansågs 2500 kr utgöra skälig ersättning.

Skadeståndsfrågan har aktualiserats i ett antal fall där hyresgästerna varit så missnöjda med sin vistelse att de krävt skadestånd i olika former.¹⁰⁷ I de här genomgångna avgörandena har det dock aldrig utdömts en ersättning som överskridit hyresbeloppet. De utdömda ersättningarna tar i princip alltid formen av en hyresreduktion och benämns i princip aldrig explicit heller som skadestånd. Det ska noteras att det aldrig förekommit någon uttrycklig diskussion eller resonemang om skadeståndsprinciper i något av de genomgångna fallen. Även här finner man en direkt tillämplig regel i Hyreslagen 11§. Hyresgästen har rätt till ersättning för skada beroende av brist i lägenheten, om hyresvärden inte visar att bristen inte beror på dennes försummelse.

¹⁰⁶ Se t.ex. avgörandena 1999-6238 2000-03-09 och 1999-5259 1999-12-30

¹⁰⁷ I avgörande 2000-6246 2001-02-14 yrkade hyresgästerna p.g.a. brister i boendet dels att de inte skulle vara skyldiga att erlagga hyresbeloppet, dels att de skulle tilldelas skadestånd bestående av reskostnader samt kostnader för ersättningsboende. Nämnden ansåg att hyresgästerna i princip varit berättigade till ersättning men inte begränsat sina ekonomiska skador och därför tillerkändes hyresgästen endast 2/3 av yrkat belopp.

4.2.2 Avbokning och avbeställning

Ett intressant avgörande är 1998-5495 1999-02-01 där hyresgästen avbokat sin stuga. Avtalet föreskrev att avbeställning fick göras vid allvarlig sjukdom mot uppvisande av läkarintyg. Hyresgästen hade drabbats av elakartad hudcancer och detta intygades på läkarintyget. Uthyraren hävdade att det skulle finnas angivet på läkarintyget att en resa eller vistelse inte var möjlig. Något krav på att läkaren skulle intyga att vistelsen var omöjlig fanns inte i uthyrningsvillkoren och därför ansåg nämnden att hyresgästen hade rätt till avbokningen. Nämndens tolkning av avtalsvillkor kan naturligtvis alltid diskuteras, men i det här fallet kan man se att nämnden tolkar avtalsvillkoren till konsumentens fördel.¹⁰⁸

4.2.3 Ärende baserade på formella grunder samt ärende avskrivna p.g.a. tidigare träffad uppgörelse

Exempel på formella anledningar till då ärende skrivs av är: tvistemålets värde understiger värdegränsen 700:-, tvisten rör ej ett förhållande mellan näringsidkare - konsument utan kan utgöra ett förhållande mellan två näringsidkare eller två konsumenter. Det kan också vara så att en part inkommer med ärendet till ARN för sent. Den här kategorin motsvarar ca 15% av de genomgångna fallen.¹⁰⁹

Ca 6% av ärendena behandlar begäran om omprövning. Ärendet innebär en begäran om omprövning av ett tidigare avgjort ärende.

Ärenden som avskrivits p.g.a. uppgörelsen redan träffats mellan parterna utgör ca 10% av den totala mängden avgjorda ärenden. Anledningen härtill torde vara att näringsidkaren inte önskar riskera att bli fälld i Allmänna Reklamationsnämnden och därigenom riskera den negativa publicitet som detta kan innebära. Negativ publicitet av det här slaget kan få förödande konsekvenser då näringsidkaren är verksam inom en servicebransch.

¹⁰⁸ Se även t.ex. avgörande 2000-8281 2001-07-04, avgörande 2000-1451 2000-09-25, avgörande 1998-4924 1999-02-15.

¹⁰⁹ Se även t.ex. avgörande 2000-7613 2001-02-23, avgörande 2000-7612 2000-12-11, avgörande 2000-2145 2000-04-12.

4.3 Ärende publicerade i ARN:s årsbok

Avgöranden från ARN vilka bedöms vara viktigare och av större intresse, publiceras i ARN:s årsbok. Vad gäller stuguthyrning har det under de sista tio åren endast publicerats två avgöranden.

Avgörande 1994-02-04 (93-5279) behandlar en resebyrås skadeståndsskyldighet till hyresgäst då resebyrån lämnat ut felaktig information. Resebyrån ansågs vara vårdslös då den vid avbokningstillfället inte upplyste hyresgästen om villkoren för avbokning. Hyresgästen ansågs därigenom ha förorsakats en skada som resebyrån bör ersätta p.g.a. det vårdslösa förfarandet.

Det andra avgörandet, 1995-03-20 (94-5090) rör frågan om vilka villkor som ska tillämpas vid telefonbokning. Hyresgästen bokade sin vistelse via telefon (muntligt) och upplystes därvid aldrig om vilka villkor som skulle tillämpas. Av denna anledning har allmänna rättsgrundsatser tillämpats istället för arrangörens villkor.

De här fallen behandlar dock inte något som är specifikt just för stuguthyrning, utan berör mer på en allmän nivå frågor om avtals innehåll och tillämpning av allmänna villkor.

Då det inte publicerats fler avgörande är det inte heller möjligt att göra någon jämförelse med de ovan genomgångna fallen.

4.4 Betydelsen av ARN:s avgöranden

ARN:s avgöranden är, som ovan nämnts, formellt sett endast vägledande. Det finns inget sätt att verkställa dem som fallet är med en lagakraftvunnen dom avkunnad av en allmän domstol. Men i och med att avgörandena trots detta ändå efterlevs i praktiken blir de intressanta. Detta syns tydligt då de större förmedlingsföretagen i sina inlagor förbinder sig att följa nämndens rekommendation.

Det som är intressant är att ett frekvent antal förekommande fall kan tyda på en viss kutym inom området. Som exempel på detta kan proceduren och förutsättningar för ersättning då det förekommer fel i hyresobjektet nämnas. Då man kan visa på en viss kutym inom området, kan detta i förlängningen också bli relevant för bedömningar i mål vilka avgörs av allmänna domstolar.

Det finns inga vägledande fall från de allmänna domstolarna som direkt rör stuguthyrning. Då föremålet för de här tvisterna normalt sett inte utgör ett större belopp, är det tänkbart att hyresgästerna är tveksamma till att initiera proceduren med att inför allmän domstol stämma förmedlingsföretaget. ARN utgör den väldigt enkla och smidiga tvistlösningsforumet då det gäller konsumenttvister.

Det är dessvärre ytterst beklagligt att man sällan i ARN:s avgöranden ser en utförlig motivering baserad på uttryckliga juridiska argument. Det är därför inte heller möjligt att göra en mer djuplodande analys än vad som görs här. Som diskuterats ovan är förhållandet mellan B och C ett hyresavtal. C hyr helt enkelt ett hyresobjekt av B. I hyresförhållande är Hyreslagen (12kap JB) tillämplig. I de genomgångna avgörandena har det aldrig ens förekommit ett omnämnande, än mindre en diskussion om Hyreslagen. Frågan man måste ställa sig är om ARN inte har uppmärksammat detta, eller om det är enklare eller i deras ögon av någon anledning bättre, att tillämpa KtjL analogt? Då det i nämndens avgöranden inte förekommit något juridiskt resonemang är det inte möjligt att veta anledningen härtill. Allmänna Reklamationsnämnden ska naturligtvis följa gällande rätt. Att bortse från detta hade varit oerhört allvarligt. Som bekant utövas all offentlig makt under lagarna.

Som ovan redogjorts, föreligger vid felaktigheter i hyresobjektet i enlighet med ARN-praxis en rättighet för B att försöka rätta till felet. I avgörandena drar man paralleller till regleringen i bl.a. 20§ 2st KtjL. Men den direkt tillämpliga regeln finner man som ovan nämnts, i Hyreslagen 11§. Här stadgas det indirekt att hyresvärderna har rätt att efter hyresgästens tillsägelse avhjälpa felet. Avhjälps ej felet så snart möjligt, har hyresgästen rätt att antingen på hyresvärdens bekostnad avhjälpa felet, eller så får hyresgästen om bristen är väsentlig, säga upp avtalet direkt. Hyresgästen har rätt till skälig nedsättning av hyran för den tid hyresobjektet är bristfälligt. Såvida ej hyresvärderna kan exculpera sig har hyresgästen rätt till ersättning för skada. Detta måste jämföras med FÖRST:s uthyrningsvillkor där det stadgas under rubriken "*Vad har jag för rättigheter?*" 3st 2a meningen att "*Fel, som uppstår under vistelsen, bör du anmäla omgående, så att vi får en chans att rätta till det.*" Detta är en tämligen vag formulering som inte tillräckligt tydligt motsvarar hur felaktigheter regleras i praktiken. Teoretiskt sett skulle ARN i sina avgörande med hänvisning till konsumentskydd samt avtalets vaga utformning, kunna förneka B rätten att åtgärda ett fel i hyresobjektet och istället tvinga B att antingen tillhandahålla ersättningsobjekt eller utge ersättning.

Vad man även bör notera i ARN:s avgörande är att det aldrig sägs något om, eller uttryckligen utdöms något skadestånd. Som tidigare nämnts är motiveringen i avgörandena ytterst sällan särskilt utvecklad. Inte sällan yrkas det dock från konsumentens sida skadestånd. I alla de genomgångna fallen där skadestånd yrkats har det aldrig utdömts något mer ersättning än hyreskostnaden. Det är inte möjligt att tyda om det varit fråga om

skadestånd eller en prisreduktion. Vare sig hyresavtalet eller den övriga regleringen utesluter på något vis ett utdömande av skadestånd i de här fallen. Det finns förvisso i avtalet en friskrivning som ger parterna rätt att frånträda avtalet i fall av force majeure. Det friskriver dock inte på något vis från en eventuell skadeståndsskyldighet vid t.ex. fel i hyresobjektet. Tittar man på Hyreslagen 11§ 3p stadgas att hyresgästen under tiden hyresobjektet är i bristfälligt skick, har denne rätt till skälig nedsättning av hyran. Vidare finns rätt till ersättning för skada såvida hyresvärden inte kan visa att bristen inte beror på dennes försummelse¹¹⁰. Hyresgästen måste dock visa att brist förelegat samt att skada uppstått.¹¹¹ Även i det här avseende kan man ställa sig frågande till varför det i ARN:s avgöranden inte uttryckligen sagts något om de här reglerna.

Det är en intressant fråga om avgörandena hade fått samma utgång om de hade avgjorts i en allmän domstol i stället för i ARN. Det är dock inte möjligt att gå igenom nämndens alla avgöranden och i varje enskilt fall försöka se hur en allmän domstol hade dömt. Men mot bakgrund av det ovan anförda finns det några saker som talar mot att en allmän domstol hade gjort samma bedömning. Det har aldrig i nämndens avgörande diskuterats något om tillämpligheten av 12kap JB. Dessa frågor hade troligtvis tagits upp och diskuteras av allmänna domstolar.

Konsumentskyddsreglerna utgör en minimireglering, och det finns ingenting som hindrar att en än strängare reglering avtalas. I uthyrningsavtalet sägs inget om en rätt för B att åtgärda ett uppkommit fel. Skall det föreligga en klar sådan rättighet för B att åtgärda felet ska det uttryckligen finnas med i avtalet. Formuleringen bör stämma överens med regleringen i Hyreslagen 11§. Klausulen kan t.ex. formuleras enligt följande: "*Uppkommer eller finns det en brist i hyresobjektet, och förmedlingsföretaget efter direkt tillsägelse underlåter att avhjälpa bristen, får hyresgästen antingen på förmedlingsföretagets bekostnad avhjälpa bristen, eller med omedelbar verkan, säga upp avtalet. Hyresgästen är för den tid hyresobjektet varit bristfälligt berättigad till skälig hyresnedsättning. Hyresgästen har därutöver rätt till ersättning för uppkommen skada om inte förmedlingsföretaget visar att bristen inte beror på företagets försummelse.*" Idag finns en befintlig kutym gällande den här typen av fall och detta kan då också anses utgöra en del av bakgrundsmaterialet som ligger till grund för bedömningen av ett konkret fall.

¹¹⁰ Se prop. 1939:166 s.69 för frågan när försummelse kan anses föreligga.

¹¹¹ Se NJA 1941 s. 560, RH 113:82 och NJA 1992 s. 326.

5 Analys

Då A ingår förmedlingsavtalet med B görs detta i ekonomiskt syfte. Detta kan närmast liknas vid en tillfällig förvärvsverksamhet och A bör då inte betraktas som konsument utan istället som näringsidkare. Avtalets utformning och språkbruk är utformat mot detta förhållningssätt och innehåller inte heller några långtgående förklaringar som man normalt finner i ett konsumentavtal. Man bör dock observera att A skulle kunna anses inta en underlägsen ställning i avtalet.

Avtalet mellan A och B utgör en specificering av deras inbördes skyldigheter, och innebär inget särskilt undantag från dispositiva regler vilka annars skulle kunna tillämpas. I fall av avtalsbrott då A väljer att bryta avtalet med B och låta annan förmedlare hantera hyresförmedlingen är ersättningskostnaderna inte begränsade. De skulle kunna bli avsevärt högre än vad som specificeras i avtalet.¹¹²

Syftet med avtalsstiftandet synes varit strängt pragmatiskt. Avtalet är som bekant upprättat av intresseorganisationen FÖRST. Det innefattar, förutom att binda upp A och precisera dennes skyldigheter, att se till att förmedlingsföretaget inte är exponerat för någon annan risk än försumlighet i det egna arbetet med marknadsföring, bokning och betalning. Man kan inte heller se några direkta avvikelser eller motsägelser i förhållande till från det regelverk som annars skulle tillämpas. B ska dock vara observant på att om verksamheten utökas till att t.ex. även omfatta utflykter, kan Paketreselagen bli tillämplig. Detta hade inneburit bl.a. strängare krav på information

I det andra avtalsförhållandet, det mellan B och C är situationen annorlunda. Då det här är ett renodlat konsument- näringsidkaravtal föreligger det tydliga skillnader mellan det här och det förra avtalets utformning. Innehållet är beskrivet på ett väldigt enkelt och tydligt sätt. Språket är till skillnad från avtalet mellan A och B, vardagligt utan några särskilda juridiska begrepp. Det ska även noteras att Konsumenttjänstlagen inte är direkt tillämplig i det här fallet. Däremot finns utrymme för en analogisk tillämpning av reglerna i fall där Hyreslagen eventuellt inte skulle anses tillräcklig ur konsumentskyddssynpunkt. Det ska även observeras att det enligt Hyreslagen *inte* förekommer en ovillkorlig rätt, så som är stadgat i hyresavtalet, för förmedlingsföretaget att erbjuda ersättningsboende i alla fall av brister i det bokade hyresobjektet. I fall då hyresobjektet är så förstört att det inte är dugligt, upphör avtalet automatiskt att gälla. På denna punkten står avtalet i strid med regleringen i Hyreslagen och denna delen av avtalet kan således ogiltigförklaras av allmän domstol.

¹¹² Se under punkt 11 i avtalet.

Då avtalet innehåller en tvistlösningsklausul som hänvisar till Allmänna Reklamationsnämnden avgörs de flesta tvister där. Då de allra flesta förmedlingsföretag i sina inlagor till ARN förbinder sig att följa nämndens utfall, får dessa avgöranden en stor betydelse. I praktiken följs i de allra flesta fallen nämndens avgörande, trots att dessa i egentlig mening endast är rådgivande. Dessa avgöranden skulle kunna påvisa en viss kutym, t.ex. vid fel i hyresobjektet. För det fall avgörandena skulle anses utgöra kutym är detta något som en allmän domstol skulle kunna ta hänsyn till vid bedömningen av en tvist inom området. Då man granskar nämndens avgöranden finner man att avgörandena inte är särskilt utförligt motiverade. Det finns dessvärre i de allra flesta fall inte överhuvudtaget möjlighet att se hur nämnden resonerat eller vilka bakomliggande regler den har använt.

Vidare har inte heller regleringen gällande hyresförhållanden i 12kap JB diskuterats eller tagits upp, utan ARN har endast explicit diskuterat och resonerat kring konsumentskyddsreglerna och då främst KtjL. Avtalet mellan B och C utgör ostridaktigt ett hyresavtal och då är också regleringen i Hyreslagen (12kap JB) tillämplig. Anledningen till att detta inte diskuterats eller nämnts i ARN är oklar. Det är inte självklart att en allmän domstol hade gjort en liknande bedömning som ARN gjort.

Man kan ställa frågan om det inte i det här fallet bildats en alldeles egen praxis eller rätt utanför lagstiftningen. Det är i enlighet med ovan nämnda en, ur författarens synpunkt, inte helt obefogad frågeställning. Det är särskilt intressant, särskilt mot bakgrund av att all offentlig makt ska utövas under lagarna.

Den utan konkurrens vanligaste förekommande orsaken till tvist är de fall då det på ett eller annat sätt förekommer fel i hyresobjektet. Ofta bygger dessa fel på felaktig information mellan B och C. I syfte att förebygga detta kan det ligga i B:s intresse att kontrollera att uppgifter i katalog är korrekta och uppdaterade. En kompletterande möjlighet att undvika felaktigheter skulle kunna vara att A i avtalet förbinder sig att uppdatera B om alla eventuella förändringar vad gäller hyresobjektet. C bör också uppmanas att kontrollera alla uppgifter på sin bokningsbekräftelse. Ytterligare en möjlighet är att hyresobjekten skulle kunna beskrivas mer detaljerat. Detta kan ske antingen genom en striktare tillämpning av det befintliga avtalet eller så får man ändra avtalet på så sätt att hyresobjekt beskrivs mer ingående. Det ligger dock i B:s affärsintresse att beskriva hyresobjektet på ett så attraktivt sätt som möjligt.

Trots att dessa två av FÖRST utformade branschstandardavtal är några år gamla, synes de fungera väl. Man bör dock notera ovan nämnda punkter vid en eventuell revidering av avtalen.

Om ett avtal ska fungera väl i praktiken, bör det finnas en jämvikt mellan parterna. Ett avtal som lägger för stor vikt på den ena partens bästa kan få effekten att motparten kanske tvekar eller t.o.m. inte alls önskar att sluta avtal. Enligt författarens mening finns det ingen egentlig eller uppenbar

obalans i de båda avtalsförhållandena. Alla parter synes tjäna på sin del av det ingångna avtalet.

Bilaga A

FÖRMEDLINGSAVTAL

För detta avtal gäller de Allmänna villkor vid förmedling av fritidsbostäder antagna av Föreningen Sverigeturism den 1 februari 1996 vilka återgivs på omstående sida.

Förmedlare:

Upplåtare:

Adress/telefon:

Objekt: Fritidshus Villa (permanentbostad) Hyreslägenhet Bostadsrättslägenhet

Stuga/stugor i stugby Bostad på jordbruksfastighet om _____ kvm med _____ rum och kök

på fastigheten: _____ i _____ kommun

alternativt i Bostadsrättsföreningen

Avtalsperiod: _____ - _____ Minsta antal uthyrningsveckor i perioden: _____

Vid förlängning skall Upplåtaren bekräfta föreslagna hyresbelopp senast

Bashyra att utbetalas till Upplåtaren av Förmedlaren:

_____ kr/vecka för perioden _____ - _____

_____ kr/vecka för perioden _____ - _____

_____ kr/vecka för perioden _____ - _____

Från bashyran avräknas premien för Stugbranschens Trygghetsförsäkring med 2% beräknat på det hyresbelopp hyresgästerna erlägger till Förmedlaren. Försäkringsvillkoren vidhäftas detta avtal.

Andra avgifter att utbetala: Extrasängar kr _____ st./vecka. Annat:

Tidpunkt för redovisning: onsdagen i varje hyresvecka Annan:

Tidpunkt för avisering av bokningar: Månatligen Löpande

Veckovis fr.o.m.: _____

Nyckelutlämning ombesörjes av:

Upplåtaren Upplåtarens ombud:

Förmedlaren mot en serviceavgift på _____ kr/år. ____ st. nycklar skall överlämnas senast _____

Ersättning vid avbokning enligt §13 utgår för avbokningar som sker senare än ____ dagar före ankomst.

Följande veckor är reserverade för eget bruk av Upplåtaren:

_____ år: _____

Särskilda överenskommelser:

Detta avtal har upprättats i två exemplar, varav parterna tagit var sitt.

Ort: _____ Datum: _____

Ort:

_____ Datum: _____

(Upplåtaren)

(Förmedlaren)

Allmänna villkor vid förmedling av fritidsbostäder antagna av Föreningen Sverigeturism den 1 februari 1996

§1 Parter

Parter är dels den fastighets-, hyresrätts-, eller bostadsrättsinnehavare eller ägare till stugbyrörelse som angivits på omstående sida, nedan kallad Upplåtaren, dels det förmedlingsföretag som angivits på omstående sida, nedan kallad Förmedlaren.

§2 Hyresobjekt

Hyresobjekt är Upplåtarens stuga, hyres- eller bostadsrättslägenhet enligt uppgifterna på omstående sida, nedan kallad Objektet.

§3 Uppdraget

Upplåtaren uppdrar åt Förmedlaren och Förmedlaren åtar sig att försöka hyra ut objektet samt att utföra nedan i denna paragraf angivna uppdrag avseende Objektet, nedan kallat Uppdraget.

3.1 Förmedlaren skall ombesörja fakturering och inkassering av hyreslikvider från hyresgästen.

3.2 Förmedlaren skall på sätt som anges i punkt 3:3 och med beaktande av vad som anges i §13 till Upplåtaren utge ersättning för tiden som Objektet uthyrs av Förmedlaren.

3.3 Förmedlaren skall med avdrag för egen provision utbetala hyreslikvider till Upplåtaren senast vid den tidpunkt som anges på omstående sida.

3.4 Upplåtaren skall bereda Förmedlarens besiktningsman tillträde till Objektet så snart som möjligt sedan detta avtal undertecknats, samt bistå denna så att ett besiktningsprotokoll kan upprättas.

3.5 Förmedlaren skall utföra en beskrivning av Objektet baserad på den enligt punkt 3.4 utförda besiktningen.

3.6 Förmedlaren skall marknadsföra Objektet på det sätt förmedlaren finner lämpligt.

3.7 Förmedlaren skall ombesörja bokning från hyresgäster av Objektet.

3.8 Förmedlaren skall - om så angivits på omstående sida - till Upplåtaren översända en förteckning över de bokningar som gjorts beträffande Objektet till och med den dag då listan översändes.

3.9 Förmedlaren skall tillse att hyresgästen erhåller ett bevis utvisande att hyresgästen bokat Objektet samt vilken period det avser.

3.10 Förmedlaren skall tillhandahålla nödvändiga formulär, blanketter, broschyrer, besiktningsprotokoll och dylika handlingar.

3.11 Förmedlaren skall informera hyresgästerna om deras skyldighet att ersätta skador hyresgästerna orsakat Objektet samt i förhyrningen ingående inventarier.

§4 Ensamrätt

Förmedlaren har under avtalstiden ensamrätt avseende Uppdraget.

Upplåtaren äger emellertid rätt enligt punkt 5 nedan reservera veckor för eget bruk.

§5 Egna veckor

Upplåtaren äger rätt att under avtalstiden reservera veckor för eget bruk. Reservationen skall göras i samband med att detta avtal undertecknas eller skriftligen meddelas Förmedlaren senast den dag som angivits på omstående sida.

Om Förmedlaren så tillåter äger Upplåtaren göra reservationer för eget bruk av Objektet vid andra tillfällen än som anges i föregående stycke.

§6 Avtalstid

Detta avtal träder i kraft när det undertecknats av båda parter. Avtalet gäller under den period som anges på omstående sida, med tre (3) månaders ömsesidig uppsägning. Sker ej uppsägning förlängs avtalet att gälla under en lika lång period och med tre (3)

månaders uppsägning. Uppsägning skall ske skriftligen.

Även om uppsägning ej sker och avtalet således förlängs på sätt som anges i föregående stycke, skall parterna dock träffa särskild överenskommelse om de villkor som skall förändras under sådan uppsägningstid. Om så ej sker gäller villkoren som anges i detta avtal.

§7 Antal hyresveckor

Förmedlaren äger rätt att uthyra Objektet under minst det antal veckor per period, som angivits på omstående sida. Den period under avtalstiden Förmedlaren äger rätt att uthyra Objektet benämns nedan

Uthyrningsperioden.

Om inte särskilt överenskommit medger Upplåtaren att Objektet får bokas för kortare tid än en (1) vecka om Förmedlaren så finner lämpligt.

§8 Hyreslikvider - prissättning

Förmedlaren skall varje kalenderår till Upplåtaren översända ett förslag avseende den delen av hyran beträffande Objektet, som skall redovisas för Upplåtaren. Förslaget skall innehålla uppgift om bashyra avseende olika perioder, avgift för extrabädd samt andra avgifter som är specifika för Objektet, inkluderande ersättning för löpande kostnader såsom el, värme och vatten. Upplåtaren skall senast den dag som angivits på omstående sida bekräfta att det föreslagna hyresbeloppet accepteras.

§9 Provision

Förmedlaren äger rätt till provision på från hyresgäster inkasserade hyror, inkluderande avgifter och ersättning för löpande kostnader, enligt beräkningsgrund som Förmedlaren vid varje tillfälle tillämpar. Utbetalning sker genom avdrag från hyreslikviderna enligt punkt 3.3 ovan.

§10 Förmedlarens ansvar

10.1 Förmedlaren står kreditrisken avseende hyreslikviden för Objektet då gäst som bost i Objektet under bokad period underlåter att betala.

10.2 Kostnader avseende marknadsföring, formulär, blanketter, broschyrer, besiktningsprotokoll, databehandling och dylika kostnader skall erläggas av Förmedlaren.

§11. Upplåtarens skyldigheter och ansvar

11.1 Upplåtaren svarar för att Objektet jämte inventarier är tillfredsställande försäkrade.

11.2 Om Upplåtaren överlåter Objektet eller upplåter rättighet avseende Objektet under avtalstiden åligger det Upplåtaren att vid överlåtelsen/upplåtelsen göra förbehåll avseende vid tidpunkten för transaktionen bokade uthyrningar. Uppfyller ej Upplåtaren sitt ansvar är Upplåtaren skyldig att ersätta Förmedlaren den skada denne åsankas på grund av att Objektet ej längre står till förfogande.

Om Objektet efter Upplåtarens överlåtelse/upplåtelse ej längre kommer att uthyras av Förmedlaren skall Upplåtaren till Förmedlare utge vite med 1.000 kronor per objekt för att täcka kostnader för besiktning och marknadsföring.

11.3 Upplåtaren svarar för de kostnader, exempelvis för värme, hushållsel, vatten och sophämtning, som belöper på Objektet, samt för eventuella årsavgifter till bostadsrättsförening.

11.4 Upplåtaren ansvarar för att Objektet är i fullgott skick, avstädat och samtliga textilier tvättade före Upplåtelseperiodens början.

11.5 Upplåtaren ansvarar för att Objektet överensstämmer med upprättat besiktningsprotokoll och att Objektet är fullgott utrustat vad gäller inventarier.

11.6 Under Upplåtelseperioden ansvarar Upplåtaren för att uppvärmning och vattenförsörjningen fungerar.

11.7 Upplåtaren skall, när det erfordras med hänsyn till väderleken, tillse att Objektet är uppvärmt vid hyresgästens ankomst.

11.8 Upplåtaren är skyldig att tillse att hyresgästen har tillgång till hela Objektet för enskilt bruk.

11.9 Upplåtaren skall vidare tillse att varje hyresgäst utfört städning som om så ej skett tillse att Objektet städas.

11.10 Upplåtaren ansvarar för de skador Objektet kan åsamkas av hyresgästerna samt skall ombesörja nödvändiga reparationer under Upplåtelseperioden.

§12 Nyckelutlämning

Utlämning av nycklar ombesörjes i enlighet med vad som angivits på omstående sida.

Om Förmedlaren skall ansvara för utlämning av nycklar skall Upplåtaren överlämna det antal nycklar till Förmedlaren och senast den dag som angivits på omstående sida.

Upplåtaren skall i detta fall erlægga det belopp per kalenderår som anges på omstående sida som ersättning till Förmedlaren för nyckelutlämningen.

Det åligger Förmedlaren att hantera inlämnade nycklar på ett sådant sätt att stöld av nycklar försvåras.

§13 Avbeställning

Om hyresgästen avbokar Objektet och avbokningen kommit Förmedlaren till handa senare än det antal dagar som anges på omstående sida, äger Upplåtaren rätt till ersättning motsvarande bashyran för hyresperioden, dock maximalt motsvarande bashyran för en uthyrningsvecka. Sker avbokning dessförinnan äger Upplåtaren ej rätt till ersättning av Förmedlaren.

För bokningar som skett tidigast tre veckor före den hyresperiods början som bokningen avser äger Upplåtaren ej rätt till ersättning av Förmedlaren om sådan bokning avbokas.

Förmedlaren äger rätt att under den avbokade perioden uthyra objektet till annan.

§14 Fel avseende Objektet

Är Objektet behäftat med fel som anges i punkt a) - f) nedan, äger Förmedlaren rätt att själv utan

Upplåtarens hörande nedsätta hyresbeloppet.

Reduceras hyresgästens hyresbelopp enligt ovan, skall

Upplåtarens rätt till ersättning reduceras i motsvarande mån.

Är Förmedlaren med anledning av nedan under punkt a) - f) angivna fel nödsakad att tillhandahålla annat objekt till hyresgästen, utgår ingen ersättning till Upplåtaren. Upplåtaren skall i stället erlægga en ombokningsavgift om 500 kr samt ersättning för den ytterligare skada Förmedlaren därigenom drabbas av.

- Objektet överensstämmer inte med vad som avtalats mellan Förmedlaren och Upplåtaren.
- Objektet överensstämmer inte med Besiktningsprotokollet eller med upplysningar lämnade av Upplåtaren.
- Objektet är behäftat med ohyra (vägglöss, kackerlackor och liknande)
- Småkryp förekommer i onormal omfattning
- Vattentillgången är mindre än vad den skäligen bör vara.
- Annan olägenhet föreligger som innebär hinder eller men i hyresgästens nyttjanderätt.

§15 Förtida upphörande, skadestånd, force majeure mm

Avtalet är förverkat och får sägas upp till omedelbart upphörande:

- av Förmedlaren, om Upplåtaren bryter mot detta avtal genom att inte hålla Objektet tillgängligt utan att undantag gjorts enligt §5 ovan, eller genom att eftersätta underhåll och vård av Objektet och dess inventarier, så att Objektet inte längre fyller de krav som angivits i avtalet.

- av Upplåtaren, om Förmedlaren bryter mot detta avtal genom att brista i betalningsskyldighet.

Om part skulle bryta mot avtalsvillkor i detta avtal och avtalsbrottet innebär skada för motparten äger denne rätt till ersättning för sin skada från den felande parten om inte särskilt regleras i avtalet.

Parterna fritages från skyldighet att fullfölja sin del av detta avtal och från skyldigheten att erlægga skadestånd om åtagandena inte alls eller endast till onormalt höga kostnader kan fullgöras på grund av krig eller upplöpp eller på grund av avtalsinställelse, blockad, eldsvåda, explosion eller ingrepp av offentlig myndighet eller liknande händelse som parten inte råder över och heller inte kunnat förutse.

© FÖRST 1996

BILAGA B

Allmänna villkor för uthyrning av stugor och lägenheter

Nedanstående uthyrningsvillkor är en standardtext i vilken infogats de maximala frister och belopp som överenskommits med Konsumentverket. De villkor som faktiskt tillämpas framgår av resp. uthyres katalog.

Vad gäller när jag bokar en stuga eller lägenhet?

Allmänna villkor för uthyrning av stugor och lägenheter.

Antagna av Föreningen SverigeTurism den 29 maj 1990 efter överläggningar med Konsumentverket.

Om uthyraren tillämpar särskilda villkor, har dessa tryckts med kursiv (lutande) stil här nedan.

Vem är ansvarig?

Ansvarig uthyrare är: [Namn, adress, telefon]

Som uthyrare är vi skyldiga se till att:

du får en skriftlig bekräftelse på din bokning

du får handlingar och uppgift om var nyckeln kan hämtas i god tid, men inte nödvändigtvis mer än 30 dagar före avtalad ankomstdag

stugan/lägenheten stämmer med beskrivningen. Vi ansvarar inte för löften som ägaren eller dennes kontaktperson kan ha gjort direkt till dig utan vår vetskap och som vi inte känt till eller bort känna till. (Försök att få sådant på papper för säkerhets skull.)

du informeras om alla väsentliga förändringar, som rör din bokning,

du får disponera stugan/lägenheten från kl. 15.00 avtalad ankomstdag till kl. 11.00 avresedagen, om inget annat bekräftats.

Om du inte är nöjd med stugan/lägenheten, så är det oss du skall vända dig till. Läs om detta nedan.

När blir min bokning bindande?

Både du och vi är bundna vid hyresavtalet så snart vi bekräftat bokningen och du betalat anmälningsavgiften (eller hela hyran).

När skall jag betala?

Om du bokat tidigare än [max 60] dagar i förväg är

anmälningsavgiften [max 500] kr/vecka, dock högst 20% av hyran.

Anmälningsavgiften skall betalas inom 10 dagar från det att vi sänt bekräftelsen till dig. Den räknas av från hyran. Resten av hyran skall betalas senast [högst 60] dagar före avtalad ankomstdag.

Om du bokat senare än [max 60] dagar i förväg skall hela hyran betalas [tidigast inom 10] dagar, dock senast [dagen före ankomstdagen].

Om du bokat en längre period än 30 dagar, behöver du inte betala de följande 30-dagarsperioderna förrän sista bankdagen före varje ny 30-dagarsperiods början.

Vad händer om jag inte betalar i tid?

Om du inte betalar anmälningsavgiften i tid har vi rätt att stryka din bokning. Om du missar betalning av hyran räknas det som en avbokning från din sida och då gäller reglerna för avbokning.

Vad gäller om jag vill avboka?

Du kan avboka muntligen eller skriftligen till oss eller till det ställe, som tog emot din bokning. Avbokningen räknas inte om den görs till någon annan eller sänds till stugan/lägenheten. Vi är skyldiga att bekräfta din avbokning skriftligen.

Om du avbokar tidigare än [högst 40] dagar före avtalad ankomst, behöver du inte betala mer än en expeditionsavgift på [högst 500] kronor.

Om du avbokar [högst 40] dagar eller senare före avtalad ankomst, måste du betala [högst 90%] av hyran.

Om du redan hunnit betala mer än vad du i så fall blir skyldig att betala, så får du omedelbart tillbaka mellanskillnaden från den du betalade till.

Om vi lyckas hyra ut stugan/lägenheten till någon annan, återbetalar vi till dig ett belopp, som motsvarar den nya hyresgästens hyra, med avdrag för en expeditionsavgift på [högst 500] kronor.

Men om det händer mig något?

Du kan skydda dig mot avbeställningskostnaden genom att köpa ett avbeställningsskydd. Det kostar [högst 200 resp. 250 kronor per stuga/lägenhet och innebär att du i vissa fall kan avboka fram t.o.m. dagen före avtalad ankomst [mot en expeditionsavgift på {högst 200 kronor} per stuga/lägenhet resp. utan någon extra kostnad]

Avbeställningsskyddet gäller i följande fall, som inte får ha varit kända när du bokade:

- a) dödsfall, sjukdom eller olycksfall av allvarlig art, som drabbat dig själv, make/maka, sambo, familj eller medresenär,
- b) inkallelse till krigsmakten eller civilt försvar,
- c) det inträffar någon annan allvarlig händelse utanför din kontroll, som du inte kunde förutse när du bokade och som medför att det inte är rimligt att begära att du ska stå fast vid din bokning, t.ex. omfattande eldsvåda eller översvämning i din bostad.

Du måste kunna styrka ditt förhinder med intyg från t.ex. läkare, myndighet eller försäkringsbolag. Intyget bör sändas till oss så snart som möjligt, helst inom en vecka från avbokningsdagen.

Avgiften för avbeställningsskyddet återbetalas inte vid avbokning.

Vad har jag för rättigheter?

Om vi inte tillhandahåller stugan/lägenheten i utlovat skick eller vid rätt tidpunkt och inte klarar av att erbjuda dig en annan stuga/lägenhet vars skillnader mot den du bokade är så små att de saknar betydelse för dig, så har du rätt att säga upp hyresavtalet. Vi måste då betala tillbaka allt det du betalat oss och ersätta dig för dina styrkta och rimliga kostnader, med avdrag för den nytta du kan ha haft av stugan/lägenheten.

I stället för att säga upp hyresavtalet, kan du begära att vi sätter ned hyran.

Om du har klagomål bör du framföra dem till oss snarast möjligt, helst inom 3 dagar från ankomstdagen. Fel, som uppstår under vistelsen, bör du anmäla omgående, så att vi får en chans att rätta till det.

Du har rätt att sätta någon annan i ditt ställe och vi måste godta den personen om vi inte har särskilda skäl att vägra. Du måste i så fall meddela oss före tillträdesdagen [och vi tar då ut en ombokningsavgift på {högst 200 kronor}.]

Vad har jag för skyldigheter?

Du måste vårda stugan/lägenheten väl och följa de ordningsregler, anvisningar och bestämmelser som gäller. Du ansvarar själv för alla skador, som uppstår på fastigheten och dess inventarier, genom att du eller någon i ditt sällskap varit vårdslös.

Du får inte använda stugan/lägenheten till något annat än vad som avtalades vid bokningen (vanligtvis fritidsändamål) och du får inte låta fler personer övernatta i stugan/lägenheten eller på tomten, än vad du uppgav vid bokningen.

Du måste städa ordentligt före avresan. Om du missar detta kommer vi att utföra städning på din bekostnad. [Vid ankomsten kommer du att få lämna en deposition på {högst 300} kronor för städning. Du får tillbaka depositionen vid avresan sedan stugan/lägenheten inspekterats och städningen godkänts.]

Krig, naturkatastrofer, strejker m.m.:

Både du och vi har rätt att träda ifrån hyresavtalet om stugan/lägenheten inte kan tillhandahållas på grund av krigshandlingar, naturkatastrofer, arbetsmarknadskonflikt, längre avbrott i vatten- eller energitillförseln, eldsvåda eller andra liknande större händelser, som varken du eller vi kunnat förutse eller påverka. Vi är i så fall skyldiga att fortast möjligt betala tillbaka vad du betalat, med avdrag för den nytta du haft av stugan/lägenheten.

Vad händer om vi inte kommer överens?

Vänd dig direkt till oss med eventuella klagomål. Tänk på att dina möjligheter att få rättelse kan minska om du dröjer med att klaga. Om vi inte kommer överens, kan du vända dig till Allmänna Reklamationsnämnden. Den består av en opartisk ordförande och ett antal representanter för researrangörer och konsumenter. Konsumentvägledaren i din hemkommun kan hjälpa dig.

Litteraturförteckning

- Bengtsson Hyra och annan Nyttjanderätt till fast egendom, Sthlm 1997
- Hellner Speciell avtalsrätt II Kontraktsrätt. 2 häftet. Allmänna ämnen, Andra upplagan, Sthlm 1993.
- Håstad Sakrätt avseende lös egendom, sjätte omarbetade upplagan, Sthlm 2000
- Tiberg och Dotevall Mellanmansrätt, nionde upplagan, Sthlm 1997
- SvJT 1946, ref. 47
SvJT 2001, s. 372-396
- Proposition nr 9 till 1907 års riksdag
Proposition 1939:166 Förslag till lag angående ändring i vissa delar av lagen från 14 juni 1907 om nyttjanderätt till fast egendom
- Proposition 1984/85:110 Om konsumenttjänstlag
Proposition 1989/90:89 Om ny konsumentköplag
Proposition 1991/92:128 Luganokonventionen
Proposition 1994/95:17 Oskäligen avtalsvillkor m.m.
Proposition 1997/98:14 Romkonventionen- tillämplig lag för avtalsförpliktelser
- Proposition 1997/98:102 Sveriges tillträde till Brysselkonventionen
- SOU 1961:47 Reviderad hyreslag
SOU 1966:14 Ny hyreslagstiftning
SOU 1979:36 Konsumenttjänstlag
- Ds 1994:29 Oskäligen avtalsvillkor m.m.
Ds 1996:7 Romkonventionen- införlivande med svensk rätt av EG-konventionen om tillämplig lag för avtalsförpliktelser
- 3LU 1968:50
LU 1984/85:42
1995/95:LU5
1997/98:LU9
- Karnov 1999/2000 not 34 till lag (1998:167)
Karnov 2000/2001 not 81 SFS 1998:358
Karnov 2000/2001 not 5 Konsumentkreditlagen

Rättsfallsförteckning

Domen Rösler av den 15 januari i mål 241/83

Mål C-8/98 Dansommer A/S mot Andreas Götz av den 27 januari 2000

Dom av den 17 maj 1994 i mål C-294/92

Dom Hacker av den 26 februari 1992 i mål C-280/90

C 292/93 Lieber/Göbel

AD 1982 nr 143 (Tjänsteavtal)

RH 113:82

NJA 1941 s. 560

NJA 1978 s. 64

NJA 1983 s. 865

NJA 1985 s. 832

NJA 1992 s. 326

ARN-avgöranden (174st)

<u>Ärendenr.</u>	<u>Datum</u>	<u>Kategori</u>
2001-5593	2001-09-11	Formellt
2001-0489	2001-08-13	Boendestandard
2001-4416	2001-08-09	Uppgörelse
2001-4095	2001-08-07	Formellt
2001-4564	2001-08-01	Formellt
2000-8278	2001-07-12	Boendestandard
2000-8059	2001-07-04	Boendestandard
2000-8281	2001-07-04	Avbokning
2000-7789	2001-07-04	Boendestandard
2000-4934	2001-05-30	Formellt
2000-8013	2001-05-10	Boendestandard
2000-8015	2001-05-09	Boendestandard
2001-1246	2001-04-25	Formellt
2001-2485	2001-04-24	Formellt
2001-7423	2001-04-19	Formellt
2000-6202	2001-03-28	Boendestandard
2000-7276	2001-03-22	Boendestandard
2001-0944	2001-03-09	Avbeställning
2000-6440	2001-03-06	Boendestandard

2000-6912	2001-03-06	Boendestandard
2000-7613	2001-02-23	Formellt
2000-6442	2001-02-14	Boendestandard
2000-6246	2001-02-14	Boendestandard
2000-5558	2001-02-08	Boendestandard
2000-8174	2001-02-01	Formellt
2000-6947	2001-01-26	Uppgörelse
2000-5461	2001-01-03	Boendestandard
2000-8130	2000-12-20	Formellt
2000-5085	2000-12-18	Boendestandard
2000-4805	2000-12-18	Boendestandard
2000-4733	2000-12-14	Boendestandard
2000-4669	2000-12-14	Boendestandard
2000-7612	2000-12-11	Formellt
2000-7192	2000-11-21	Formellt
2000-4687	2000-11-10	Boendestandard
2000-4539	2000-11-10	Boendestandard
2000-4358	2000-10-26	Boendestandard
2000-4984	2000-10-24	Boendestandard
2000-3895	2000-10-24	Boendestandard
2000-4331	2000-10-20	Boendestandard
2000-4888	2000-10-04	Uppgörelse
2000-4752	2000-09-29	Uppgörelse
2000-1451	2000-09-25	Avbokning
2000-2689	2000-09-14	Boendestandard
1999-5713	2000-08-18	Boendestandard
2000-4406	2000-07-21	Formellt
2000-4178	2000-07-20	Formellt
2000-1452	2000-06-28	Boendestandard
2000-0398	2000-06-02	Formellt
2000-2845	2000-05-11	Formellt
1999-7022	2000-05-02	Boendestandard
2000-1819	2000-04-20	Uppgörelse
2000-2145	2000-04-12	Formellt
1999-5410	2000-04-05	Boendestandard
2000-0023	2000-03-14	Boendestandard
1999-6238	2000-03-09	Boendestandard
1999-6019	2000-03-06	Boendestandard
1999-5891	2000-02-29	Boendestandard
1999-6053	2000-02-29	Boendestandard
2000-1156	2000-02-23	Formellt
2000-0476	2000-02-16	Formellt
1999-5228	2000-02-10	Boendestandard
1999-5714	2000-02-10	Boendestandard
1999-4956	2000-01-10	Boendestandard
1999-4489	2000-01-10	Boendestandard
1999-3562	2000-01-10	Boendestandard
1999-4922	2000-01-10	Boendestandard
1999-5197	1999-12-30	Boendestandard

1999-5259	1999-12-30	Boendestandard
1999-5447	1999-12-22	Boendestandard
1999-5019	1999-12-22	Boendestandard
1999-4983	1999-12-20	Boendestandard
1999-5639	1999-12-20	Boendestandard
1999-4792	1999-12-10	Boendestandard
1999-4326	1999-12-03	Boendestandard
1999-4719	1999-12-03	Boendestandard
1999-4599	1999-12-03	Boendestandard
1999-4620	1999-11-30	Boendestandard
1999-4790	1999-11-09	Uppgörelse
1999-4820	1999-10-21	Uppgörelse
1999-4366	1999-10-07	Uppgörelse
1999-5265	1999-09-30	Formellt
1999-2989	1999-09-27	Boendestandard
1999-2481	1999-09-09	Boendestandard
1999-3695	1999-09-09	Uppgörelse
1999-4154	1999-08-27	Uppgörelse
1999-1409	1999-08-18	Formellt
1999-1754	1999-06-16	Boendestandard
1999-0759	1999-06-15	Boendestandard
1999-1862	1999-05-07	Formellt
1999-0472	1999-04-26	Boendestandard
1998-6759	1999-04-06	Formellt
1998-5662	1999-03-25	Boendestandard
1998-5751	1999-03-25	Boendestandard
1998-5493	1999-03-18	Boendestandard
1999-1179	1999-03-04	Formellt
1998-5498	1999-02-24	Boendestandard
1999-0324	1999-02-23	Uppgörelse
1998-5315	1999-02-15	Boendestandard
1998-5070	1999-02-15	Boendestandard
1998-4924	1999-02-15	Avbokning
1998-5923	1999-02-15	Boendestandard
1998-4400	1999-02-15	Boendestandard
1999-0473	1999-02-02	Formellt
1998-4114	1999-02-01	Boendestandard
1998-5495	1999-02-01	Avbeställning
1998-4556	1999-02-01	Boendestandard
1998-4859	1999-01-27	Boendestandard
1998-4996	1999-01-27	Boendestandard
1998-2463	1999-01-26	Avbokning
1998-6202	1999-01-14	Uppgörelse
1998-4903	1999-01-13	Boendestandard
1998-4527	1999-01-13	Boendestandard
1998-4582	1998-12-28	Boendestandard
1998-4450	1998-12-28	Boendestandard
1998-4922	1998-12-21	Boendestandard
1998-5132	1998-12-21	Boendestandard

1998-4329	1998-12-21	Boendestandard
1998-4363	1998-12-17	Boendestandard
1998-4137	1998-12-16	Boendestandard
1998-4815	1998-12-14	Avbokning
1998-3573	1998-12-03	Boendestandard
1998-3855	1998-12-03	Boendestandard
1998-3400	1998-11-25	Boendestandard
1998-3607	1998-11-25	Boendestandard
1998-3075	1998-10-26	Boendestandard
1998-2893	1998-10-22	Boendestandard
1998-3721	1998-10-07	Uppgörelse
1998-2704	1998-10-07	Boendestandard
1998-3455	1998-10-01	Uppgörelse
1998-1925	1998-09-28	Boendestandard
1998-1363	1998-07-16	Boendestandard
1998-1180	1998-07-16	Boendestandard
1998-0598	1998-06-30	Boendestandard
1998-0176	1998-06-23	Boendestandard
1998-0693	1998-05-25	Boendestandard
1997-5509	1998-05-05	Boendestandard
1997-5512	1998-04-06	Boendestandard
1997-5273	1998-04-03	Boendestandard
1997-4349	1998-03-23	Avbeställning
1997-5023	1998-03-18	Boendestandard
1997-4937	1998-03-11	Boendestandard
1997-4820	1998-03-11	Boendestandard
1997-4693	1998-02-19	Boendestandard
1997-4643	1998-02-19	Boendestandard
1997-4691	1998-02-16	Boendestandard
1997-4641	1998-02-16	Boendestandard
1997-4152	1998-02-16	Boendestandard
1997-4394	1998-02-16	Boendestandard
1997-6660	1998-01-16	Formellt
1997-4364	1998-01-15	Boendestandard
1997-5466	1998-01-12	Uppgörelse
1997-3869	1997-12-29	Boendestandard
1997-4184	1997-12-29	Boendestandard
1997-3484	1997-12-16	Boendestandard
1997-3828	1997-12-09	Boendestandard
1997-3489	1997-11-25	Boendestandard
1997-4346	1997-09-09	Formellt
1997-4226	1997-09-05	Uppgörelse
1997-3663	1997-09-03	Uppgörelse
1997-4178	1997-09-02	Formellt
1997-3664	1997-08-25	Formellt
1997-3921	1997-08-19	Formellt
1997-3820	1997-08-12	Formellt
1997-1007	1997-08-11	Boendestandard
1997-0450	1997-07-02	Boendestandard

1997-0139	1997-06-18	Boendestandard
1997-2690	1997-06-03	Formellt
1997-2093	1997-06-03	Hyra av stuga
1997-0685	1997-05-21	Boendestandard
1997-0315	1997-05-20	Boendestandard
1997-1052	1997-05-12	Formellt
1997-0399	1997-02-14	Formellt