



JURIDISKA FAKULTETEN
vid Lunds universitet

Jonas Fredriksson

Rökning i hyreslägenheten och på tillhörande balkong

Examensarbete
30 högskolepoäng

Handledare Per Norberg

Fastighetsrätt

Termin 9

Innehåll

SAMMANFATTNING	1
SUMMARY	2
FÖRORD	3
FÖRKORTNINGAR	4
1 INLEDNING - RÖKNING I BOENDET	5
1.1 Bakgrund	5
1.2 Syfte och frågeställningar	5
1.3 Metod och material	6
1.4 Disposition	7
1.5 Avgränsning	7
2 INTRODUKTION TILL HYRESREGLERNA	9
2.1 Något om hyreslagstiftningens speciella natur	9
2.2 Allmänt om hyresgästens rättigheter och skyldigheter i hyresförhållandet	9
3 HYRESGÄSTENS FÖRPLIKTELSER I BOENDET	11
3.1 Hyresavtalets ändamål	11
3.2 Vårdnadsplikten	11
3.3 Underhåll av lägenheten	12
3.4 Skador på lägenheten	12
3.5 Påföljder vid brott mot vårdnadsplikten	14
3.6 Störningar och krav på sundhet, ordning och gott skick	15
3.6.1 Hyresvärdens ansvar vid störningar	16
3.6.2 Påföljder vid brott mot 25 §	17
3.7 Särskilt avtalade skyldigheter	17
3.7.1 Allmänt om särskilda avtalsvillkor och ordningsföreskrifter	18
3.7.2 Brott mot särskilt avtalade skyldigheter och ordningsföreskrifter	20
3.7.3 Ordningsregler och hyresgästs skadeståndsansvar	20

4	LÄGENHETENS SKICK OCH BRISTER I BOENDET	22
4.1	Lägenhetens skick vid tillträde	22
4.2	Lägenhetens skick under hyrestiden	22
4.3	Hyresgästens rättigheter när brist föreligger i boendet	23
4.3.1	Vad är att anse som en brist?	24
4.3.2	Nedsättning av hyran	24
4.3.3	Skadestånd	25
4.3.4	Åtgärdsföreläggande	25
5	RÖKNING I BOENDET, PRAXIS	27
5.1	Rökning och vårdnadsplikten	27
5.1.1	Hovrättsavgörande, fråga om skadestånd p.g.a. rökskador i lägenhet	27
5.1.2	Underrättsavgörande – ej bifall till skadeståndstalan	32
5.1.3	Underrättsavgörande – bifall till skadeståndstalan	34
5.1.4	Hovrättsavgörande, fråga om vanvård	35
5.2	Rök som störning/brist i boendet	36
5.2.1	Rökskadad lägenhet	37
5.2.2	Inträngande rök eller lukt i lägenheten	37
5.2.3	Balkongrökning	40
5.3	Möjliga påföljder för störande rökare	44
5.4	Rökfritt boende – villkor	44
5.4.1	Rökförbud som hyresvillkor	45
5.4.2	Konsekvenser vid brott mot rökförbud	46
6	ALLMÄNT OM RÖKNING OCH OM RÖKNING I ANNAN LAGSTIFTNING	48
6.1	Mål för folkhälsan och tobakslagen	48
6.2	Passiv rökning	49
6.3	Fastighetsägarnas uttalande om rökning	50
6.4	Sifundersökning – Rökning i bostaden	50
7	ANALYS AV RÄTTSLÄGET	51
7.1	Diskussioner med företrädare för tre parter på hyresmarknaden	51
7.1.1	SABO – Carina Knapp Svedberger	51
7.1.2	Fastighetsägarna – Rune Thomsson	52
7.1.3	Hyresgästföreningen – Susanna Skogsberg	54
7.2	Rökning och skador på lägenheten	55
7.3	Rökning som störning	57

7.4	Rökförbud som hyresvillkor	59
7.5	Rättsutveckling	61
	BILAGA A	63
	KÄLL- OCH LITTERATURFÖRTECKNING	64
	RÄTTSFALLSFÖRTECKNING	66

Sammanfattning

Rökning ses enligt praxis idag ännu som något normalt och något hyresgästen får göra i lägenheten och på tillhörande balkong. Rökning i hyreslägenheten kan dock medföra att tvister uppstår mellan hyresgäst och hyresvärd av olika skäl.

Det står klart att en hyresgäst kan bli skadeståndsskyldig för skador som orsakats av rökning i lägenheten. De kriterier som bedöms när det gäller frågan om hyresgästens skadeståndsskyldighet är dels vilka skador som uppstått och hur grava dessa är, under hur lång tid skadorna uppstått samt hur hyresgästen agerat för att förebygga att skador uppstår. Förebyggande åtgärder kan bland annat vara att vädra ut lukten och städa. I bedömningen torde även vikt läggas vid hyresvärdens underhållsansvar. Även frågan om det föreligger rökförbud i lägenheten är av betydelse för bedömningen.

Kvarvarande missfärgningar och röklukt från tidigare hyresgäst kan anses vara en brist som hyresvärden måste åtgärda. Utifrån inträngande röklukt i en bostadslägenhet kan även anses som en brist i hyreslagens mening om denna tränger in p.g.a. brister i fastighetens konstruktion. Störningen får dock inte vara helt tillfällig. Avseende rök som tränger in på balkong eller genom öppna fönster och dörrar konstateras att hyresgäster har rätt att röka på sin balkong om inte den större hyresgästen kan visa att rökning har förekommit i så stor utsträckning att det inte skäligen skulle tålas. Var gränsen går för detta har inte kunnat fastställas.

När det gäller rökförbud som hyresvillkor kan sådana i vart fall anses gällande om dessa införts i avtalet när detta slöts. För att kunna anses skäligt skall villkoret ha påkallats av ett särskilt intresse, gälla samtliga hyresgäster och rent objektivt ligga i hyresvärdens intresse att upprätthålla. Om en hyresgäst bryter mot sådant gällande hyresvillkor kan denne inte endast p.g.a. detta åläggas skadeståndsskyldighet eller att hyresavtalet förverkas eller inte förlängs. Villkoret kan dock spela en roll i bedömningen av hyresgästens ansvar.

Det går idag inte att säga att rättsutvecklingen går mot ett förbjudande av rökning i flerfamiljshus men med bostadsbolagens tillhandahållande samt hyresgästernas efterfrågan på rökfria lägenheter kan en förändring av lagstiftningen komma att ske på längre sikt.

Summary

According to Swedish law, smoking is considered normal behavior and tenants are allowed to smoke in a rented flat. Smoking in the rented flat may still result in disputes between tenants and landlords, for various reasons.

It has been established that a tenant can be liable for damage caused by smoking in the flat. The criteria considered for the tenant's liability is the damage caused and its severity, the time during which the damage occurred, and how the tenant acted to prevent the damage. The landlord's responsibilities for maintenance and whether there is a smoke ban in the flat are also considered. Preventive measures can include cleaning and airing.

Residual discoloration and smoke odour from previous tenant can be considered damage, against which the landlord must take measures. The smell of smoke coming from another flat can also be considered a defect if it is caused by defects in the building's construction.

Regarding smoke entering by the balcony or through open windows and doors, it has been concluded that tenants have the right to smoke on their balcony. This is if the affected tenant cannot prove that smoking has occurred to such an extent that it cannot reasonably be tolerated. The boundaries for the extent of smoking that cannot reasonably be tolerated has not been established by law or court practice.

In the case of smoking bans as a term of rental contracts, the term could at least be considered valid if implemented in the agreement when it was signed. To be considered fair, the term has to be initiated by a special interest, apply to all tenants and objectively be in the interest of the landlord to maintain. If a tenant violates a current rental term, the tenant may not be liable for damages or to forfeit the lease due only to the breach of that term. The rental term may play a role in the assessment of the tenant's responsibility.

It is currently not possible to say that there is trend in legal development towards banning smoking in rental housing, but with the provision and the tenants' demand for non-smoking apartments, a change in the law may occur in a longer perspective.

Förord

Jag vill börja med att tacka min kära svärmor för det stöd hon visat under genomförandet av mitt examensarbete. Det är till stor del på grund av hennes support och hängivna tjtat min examensuppsats äntligen har färdigställts då jag med fru och son, heltidsjobb och ett punkband på sidan av inte haft mycket tid över för att slutföra uppsatsen.

Även min vän, mentor och kollega Marie Hammerin-Söderström förtjänar ett stort tack för att hon har stöttat mig i detta arbete. Med Marie kan jag diskutera allt mellan himmel och jord. Hon är en fantastisk människa.

Jag vill även tacka min handledare Per Norberg som tålmodigt följt mitt arbete och kommit med inspiration.

Min vän Linda Nyström har korrekturläst och kommit med synpunkter vilket jag också är tacksam för.

För konsultation av det engelska språkets virrvarr tackar jag Anneli Beronius Haake och Marcus Kjellin.

Personalen på Falu Stadsbibliotek har också ställt upp på ett mycket bra sätt och hjälpt till med tillgång till studierum.

Slutligen vill jag tacka min älskade fru och son för att ni finns i mitt liv.

Falun den 23 november

Jonas Fredriksson

Förkortningar

AvtL	Lag (1915:218) om avtal och andra rättshandlingar på förmögenhetsrättens område
BD 128/1976	Bostadsdomstolens opublicerade beslut nr 128/1976
HD	Högsta domstolen
HLK	Hyreslagskommitténs betänkande (SOU 1961:47)
HLS	Hyreslagstiftningskunnigas betänkande (SOU 1966:14)
HovR	Hovrätt
JB	Nya Jordabalken (1970:994)
Kap.	Kapitlet
Prop.	Proposition
SFS	Svensk författningssamling
SOU	Statens offentliga utredningar
SÖH	Svea hovrätt, avd. 16, beslut överklagat i hyresnämndsfall
TR	Tingsrätt
ÖH	Svea hovrätt, avd. 16, beslut överklagat från hyresnämnd efter 2003

1 Inledning - Rökning i boendet

1.1 Bakgrund

Frågor om rökning i flerbostadshus har på senare tid allt oftare uppmärksammats i media. Redan när ändringar i tobakslagen (1993:581) genomfördes avseende förbud mot rökning i restauranger och på andra serveringsställen debatterades frågan om rökning flitigt. Efter lagändringen har fokus flyttats till rökning i flerfamiljshus och vad detta kan innebära för andra boende som störs av grannars rökning. Det gäller även frågan om kostnader härledda till nikotinskador i lägenheter. Problematiken kan i nästa led drabba hyresgästen som har orsakat skadorna i frågor avseende skadeståndsskyldighet och/eller uppsägning av hyreskontraktet.

Frågan om rökningens vara eller icke vara i hyresfastigheter regleras inte i lag men har prövats i domstol och hyresnämnder i frågor gällande åtgärdsföreläggande, störningar i boendet, ersättningskrav från hyresgäster som anser sig störda av rök i sitt boende samt prövning av skadeståndsfrågor där fastighetsägare anser att rökande hyresgäster orsakat skador i lägenheten p.g.a. rökning.

Problematiken med att ta in ett förbud i hyresavtalet mot rökning i lägenheten och på balkongen i vissa hyresfastigheter har debatterats i media och det är allt mer vanligt förekommande att både allmännyttiga och privata bostadsbolag gör just detta. Även frågeställningen avseende ett sådant villkors skälighet har prövats i domstol.

1.2 Syfte och frågeställningar

Syftet med denna uppsats är att belysa och klargöra de frågeställningar som kan uppstå avseende rökning i flerbostadshus. Detta då lagstiftningen är relativt svårtolkad för gemene man och då frågan om rökning i lägenhet inte heller prövats i någon större omfattning i praxis.

Rökning i lägenheten eller på tillhörande balkong och i omgivningen är inte förbjudet i lag och anses alltså som normal användning av lägenheten. En fråga som måste ställas är huruvida rättsutvecklingen går gentemot ett förbjudande av rökning i lägenheten och om det i så fall går att hitta en brytpunkt när denna förändring påbörjats.

Det allmänna problemet är just att rökning måste jämföras med andra normala verksamheter i boendet som exempelvis grillning, husdjurshållning, användning av tvättstuga, samkväm med gäster i lägenheten eller att familjen utökas med små barn. Det är en gradfråga hur mycket grannar störs

i varje enskilt fall. I vilken utsträckning kan rökning tillåtas och när har hyresvärden en skyldighet att ingripa?

Kan rökning begränsas inomhus eller på balkong av hyresvärden genom uppsättande av hyresvillkor? Hur långtgående villkor kan hyresvärden sätta upp? Vilka konsekvenser kan ett brytande av dessa villkor innebära för hyresgästen?

En annan principiell fråga är huruvida man ska ta hänsyn till en grannes speciella behov, exempelvis allergi, eller om frågan om störande rök ska bedömas utifrån en genomsnittlig hyresgäst.

Även frågan om vad som ska anses som normalt slitage i lägenheten är av intresse när diskussioner om rökning i hyreslägenheter förs. Eftersom rökning alltjämt är tillåtet i lägenheten är frågan om nikotinfläckor på tapeter som kan uppstå av rökning ska anses vara normalt slitage eller skador som hyresgästen får anses ha vållat?

Slutligen måste man titta på i vems intresse ett rökförbud upprätthålls. Är det ett rent objektiva intresse att inrätta ett rökförbud eller syftar ett dylikt förbud till hyresvärdens ekonomiska vinning?

1.3 Metod och material

Jag har i skrivandet av uppsatsen använt mig av traditionell rättsvetenskaplig metod, där jag särskilt fördjupat mig i studiet av de rättsfall som föreligger på området. I uppsatsen behandlas både praxis från de högre rättsinstanserna men i brist på avgöranden har jag även använt mig av domar och beslut från underinstanser. De övriga rättskällor som jag har använt mig av i arbetet är lagstiftning, förarbeten och doktrin.

Jag har i mitt sökande efter material endast funnit en artikel som behandlar ämnet ordningsföreskrifter i hyresavtal och som kan appliceras på ett flertal av de frågeställningar uppsatsen behandlar. Jag har sökt material som behandlar ämnet både i rättsdatabaser och på juridiska bibliotek utan att finna några skrivelser som behandlar ämnet.

Jag har även studerat av Folkhälsoinstitutet framtagna skrivelser och undersökningar avseende institutets behandling av tobaksfrågor. Under arbetets gång har jag stött på hänvisningar till amerikanska undersökningar vad avser rökning i bostaden. Dessa har jag valt att inte inkludera i uppsatsen då jag anser att frågan om rökning är kulturellt betingad och uppsatsen behandlar hur synen på rökning har utvecklats och behandlats i svensk rätt.

Jag har inte funnit några rättsfall som klart tydliggör hur rättstillämpningen kommer att se ut i framtiden avseende tolkning och rättsföljder när det gäller hyresvillkor innebärande rökförbud i lägenheten. Avseende dessa frågor har

jag kontaktat jurister som är väl insatta i frågeställningarna inom respektive intresseorganisation, Carina Knapp Svedberger på SABO (Sveriges allmännyttiga bostadsföretag), Rune Thomsson på Fastighetsägarna och Susanna Skogsberg på Hyresgästföreningen. Jag har använt mig av deras svar när det gäller analysen av rättsläget. Jag är mycket tacksam för att de tog sig tid att diskutera problematiken med mig samt för de synpunkter de kommit med. I samband med intervjuerna frågade jag om någon inom respektive organisation hade upprättat någon djupare analys i ämnet vilket samtliga svarade nekande på, samt om det inom organisationen förelåg ett ställningstagande i de frågor som uppsatsen behandlar. Samtliga tillfrågade menade att det inte förelåg ett sådant ställningstagande inom någon av organisationerna samt att ingen av de tillfrågade kunnat hitta rättsfall som klargör hur rättstillämpning avseende tolkning och rättsföljder kommer att se ut i framtiden när det gäller ordningsföreskrifter avseende rökning i hyreslägenheten.

Även om jag önskat mig mer material finns det ändå stöd för de slutsatser jag drar i analysen genom det materiel jag framlagt, samt de intervjuer jag genomfört.

1.4 Disposition

Uppsatsen inleds med en allmän redogörelse för hyresgästens rättigheter och skyldigheter i boendet, avsnitt 2-4. I avsnitt 5 undersöks hur problematiken som kan uppstå när en hyresgäst röker i boendet behandlats i praxis. I avsnitt 6 redogörs kortfattat för viss övrig lagstiftning, yttranden från intresseorganisationer samt en sifo-undersökning, vilken tar upp frågan om rökning i boendet. Uppsatsen avslutas med en analys av rättsläget i avsnitt 7.

1.5 Avgränsning

I uppsatsen behandlas endast den reglering som omfattar bostadshyresförhållanden enligt 12 kapitlet jordabalken (JB). Miljöbalkens regler kan i och för sig appliceras på bostadsförhållanden och den problematik som beskrivs i uppsatsen. Dessa regler och tillämpningen av dem lämnas därhän, då det berör ett annat rättsområde och då uppsatsen skulle få ett allt för stort omfång om dessa regler behandlas. I avsnitt 6, ”Allmänt om rökning och rökning i övrig lagstiftning”, redogörs för viss lagstiftning som inte omfattas av 12 kap. JB. Detta då de punkter som behandlas i avsnittet kan inverka på hur reglerna i 12 kap. JB tolkas av domstol.

Jag har endast behandlat frågeställningarna ur ett svenskt perspektiv då problematiken avseende rökning i hyreslägenheten måste anses kulturellt

betingad och frågeställningarna ser olika ut beroende på var i världen frågan diskuteras.

När jag diskuterar rökningproblematiken i boendet förutsätter jag att det inte föreligger villkor om rökförbud. När problematiken avseende villkor om rökförbud undersöks anges detta särskilt.

Jag har av utrymmesskäl valt att inte gå in djupare på frågan om bevisbörda när det gäller angivna frågeställningar.

2 Introduktion till hyresreglerna

2.1 Något om hyreslagstiftningens speciella natur

Hyreslagstiftningen har en något speciell natur i jämförelse med kontraktsrätt i övrigt. Detta grundar sig i det starka besittningsskydd som tillkommer bostadshyresgästen och som innebär att fastighetsägaren inte kan tvinga hyresgästen att flytta genom att säga upp hyresavtalet. Hyresgästen har en rätt att bo kvar. Besittningsskyddet kan ses som en begränsning av fastighetsägarens äganderätt. En hyresrätt förenad med besittningsskydd kan sägas för hyresgästens del likna en äganderätt.¹

Några av de drag som utmärker hyreslagstiftningen är som ovan nämnts att hyresavtalet är varaktigt. Vid bostadshyra är det delvis ett konsumentavtal där social hänsyn väger tungt. I hyresavtalet ingår även en omhändertagandeplikt av annans egendom, vilket påverkar hyresgästens användning av lägenheten. Hyresgästens person är även av vikt, bl.a. när det gäller möjligheten att erlagga hyra, allmän aktsamhet samt hyresgästens livsföring. Även hyresgästens skadeståndsansvar för omhändertagen egendom skiljer sig från det presumtionsansvar som normalt gäller då det i ett hyresförhållande är hyresvärden som har bevisbördan. Det ska också nämnas att reglerna om åtgärdande av brister är relativt stränga mot hyresvärden.²

2.2 Allmänt om hyresgästens rättigheter och skyldigheter i hyresförhållandet

Regleringen i JB 12:23-26 §§ behandlar vad hyresgästen har att iaktta vid användning av lägenheten. I JB 12:23 § stadgas att hyresgästen inte får använda lägenheten till något annat ändamål än det avsedda vilket kan få betydelse i fråga om vilka avtalsvillkor som kan uppställas vid förhyrningen. JB 12:24 § reglerar hyresgästens vårdnadsplikt och ansvar för skador som uppstår i lägenheten. JB 12: 24 a § behandlar frågan om hyresgästens rättigheter att utföra målning och tapetsering i lägenheten. I JB 12:25 § regleras störningar i boendet samt hyresgästens skyldighet att iaktta sundhet, ordning och gott skick. JB 12:26 § behandlar hyresvärdens rätt att få tillträde till lägenheten.

¹ Christensen, Hemrätt i hyreshuset, 1994, s. 1.

² Bengtsson, Om ordningsföreskrifter i hyresavtal, 2007, s. 709-712.

Om hyresgästen inte uppfyller sina åligganden enligt ovan nämnda lagrum kan ett antal påföljder komma att drabba hyresgästen. När det gäller problematiken avseende räkning så är det först och främst hyresgästens skyldigheter enligt JB 12:24 § och 25 § som är av intresse och kommer att redogöras för mer ingående nedan under avsnitt 3.

När det gäller avtalsvillkor och tvister om dess tolkning är JB 12:55 § av intresse vilket redogörs för under avsnitt 3.7.

Om en störning eller brist som medför att hinder eller men uppstår i hyresgästens nyttjande så tillförsäkras hyresgästen vissa rättigheter gentemot hyresvärden. Dessa rättigheter regleras i JB 12:10-12 §§ tillsammans med JB 12:16 § och JB 12:25 § vilket redogörs för under avsnitt 4. Rättigheterna inträder när vissa förutsättningar är uppfyllda. Rättigheterna består bl.a. i en rätt att säga upp av hyreskontraktet, kräva nedsättning av hyran, kräva skadestånd samt möjligheten att ansöka om åtgärdsföreläggande hos hyresnämnden.

3 Hyresgästens förpliktelser i boendet

3.1 Hyresavtalets ändamål

JB 12:23 § 1 st. stadgar att bostadshyresgästen inte får använda lägenheten till något annat avtal än det avsedda. I hyresavtalet anges för det mesta vilket ändamålet med förhyrningen ska vara. När en lägenhet förhyrs som bostad får hyresgästen inte använda den som exempelvis affärslokal eller dylikt.³

Av detta kommer att användningen av lägenheten inte får förändras på så sätt att hyresvärden lider ett men eller olägenhet av exempelvis ökat slitage eller att störningar uppstår hos andra grannar. Det ses dock som normalt att slitaget ökar genom att en familj utökas och detta är inte något som kan göras gällande mot hyresgästen. Särskilda fall kan förekomma där hyreshuset är avsett för människor som har behov av hög grad av ostördhet eller som bostad för allergiker. Ett sådant avtalsvillkor kan anses gällande mot hyresgästen.⁴ Mer om detta under 3.7.

3.2 Vårdnadsplikten

En hyresgäst ska under hyrestiden väl vårda lägenheten. Detta framgår av JB 12:24 §. Det innebär att hyresgästen vid användningen av lägenheten ska iaktta den aktsamhet som utmärker en ordentlig person i motsvarande situation.⁵ Den grad av aktsamhet som fordras är beroende av lägenhetens beskaffenhet, husets allmänna skick samt villkoren för förhyrningen och liknande omständigheter.⁶

Vårdnadsplikten innebär en skyldighet för hyresgästen att vidta de åtgärder som behövs för löpande skötsel av lägenheten och består bl.a. av städning, tvättning av målade ytor i kök och badrum samt rengöring av maskinell utrustning, såsom spis eller sanitetsporcelain. Vårdnadsplikten omfattar även övriga utrymmen som hör till lägenheten på vinden och i källaren men också övriga allmänna ytor.⁷

I vårdnadsplikten ingår även en plikt för hyresgästen att underrätta hyresvärden om skada eller brist uppstår i lägenheten. Om detta inte görs

³ Holmqvist/Thompsson 2009, s. 191

⁴ Larsson/Synnergren/Wahlström 2010, s. 128

⁵ Bengtsson/Hager/Victorin, 2007, s. 220

⁶ Holmqvist/Thompsson 2009, s. 202

⁷ Larsson/Synnergren/Wahlström 2010, s. 128

kan skadeståndsskyldighet uppstå p.g.a. den ytterligare skada som uppkommer genom att hyresgästen försummat att underrätta hyresvärden i tid, så att denne kan vidta åtgärder för att minska skadan.⁸

3.3 Underhåll av lägenheten

Vårdnadsplikten måste skiljas från den underhållsskyldighet som vanligtvis åligger hyresvärden. Gränsdragningen mellan dessa är relativt tydlig. Hyresvärden har som skyldighet att hålla lägenheten fullt brukbar för ändamålet (JB 12:15 § 1 st.) samt ska med skäliga tidsmellanrum ombesörja målning, tapetsering och andra sedvanliga reparationer som kommer av lägenhetens försämring och slitage genom ålder och bruk. Vad som menas med skäligt tidsmellanrum varierar beroende på lägenhetens skick i det enskilda fallet.⁹

Hyresgästen har enligt JB 12:24 a § rätt att i viss omfattning sätta en personlig prägel på lägenheten. Det innebär att hyresgästen själv har rätt att på egen bekostnad i lägenheten utföra målning, tapetsering och liknande åtgärder. Dessa åtgärder ingår dock inte i hyresgästens vårdnadsplikt. Hyresvärdens godkännande behöver inte inhämtas för åtgärderna men dessa begränsas av att de inte får medföra att lägenhetens bruksvärde skulle minska och om så vore fallet har hyresvärden rätt till ersättning för skadan. Hyresgästen får heller inte företa några större ingrepp i lägenheten eller dess inredning, exempelvis ändra lägenhetens planlösning.¹⁰

3.4 Skador på lägenheten

I och med att lägenheten används uppstår förslitning. Av normal användning kan brister uppstå som är att anse som skador. Hyresgästen kan inte ställas till svars för skador som uppstår genom normalt slitage, även om slitaget innebär att hyresvärden måste vidta underhållsåtgärder.¹¹ Hyresgästen ansvarar inte heller för skador som uppstår genom olyckshändelse.¹²

Hyresgästen är dock skyldig att ersätta all skada som uppkommer på lägenheten genom dennes vållande, vårdslöshet eller försummelse (JB 12:24 §) och givetvis även genom hyresgästens uppsåt. Det kan gälla exempelvis sönderslagna fönsterrutor, spräckta handfat eller fuktskador vållade av hyresgästen.¹³

⁸ Larsson/Synnergren/Wahlström, 2010, s. 129.

⁹ Bengtsson/Hager/Victorin, 2007, s. 197

¹⁰ Holmqvist/Thompsson 2009, s. 202, prop. 1974:150 s. 457 och 489

¹¹ Larsson/Synnergren/Wahlström 2010 s. 129

¹² Holmqvist/Thompsson 2009, s. 203

¹³ A.a. s. 203

Hyresgästens skyldighet att ersätta all skada omfattar inte endast ersättning för reparationskostnader och dylikt utan även hyresvärdens följdskostnader i form av uteblivna hyresintäkter och förtjänster av annat arbete.¹⁴

Uppkommer skada eller visar sig brist som ofördröjligen måste avhjälpas för att en allvarlig följdskada inte ska uppstå, är hyresgästen som tidigare nämnts skyldig att genast lämna hyresvärden meddelande om detta.

I JB 12:24 § stadgas även att hyresgästen inte bara ansvarar för skador han själv orsakat, utan även för skador som personer som hör till hyresgästens hushåll eller gästar denne. Hyresgästen ansvarar även någon han inrymt i lägenheten samt någon som utför arbete i lägenheten för hyresgästens räkning. Det är endast skador som orsakats genom vårdslöshet eller försummelse av någon under ovan nämnda kategorier som hyresgästen ansvarar för. Skador som orsakats genom uppsåt av annan kan hyresgästen normalt inte ställas till svars för.¹⁵

Vid bedömningen av huruvida skadeståndsansvar föreligger för hyresgästen eller inte är utgångspunkten den aktsamhetsnorm denne enligt lag ska rätta sig efter. Vårdslöshet föreligger om hyresgästen inte iakttagit tillräcklig grad av ordentlighet och omtänksamhet. I vissa fall kan utgångspunkten för bedömningen vara hyreslagens regler avseende hur en hyresgäst ska bete sig, exempelvis ovan nämnda plikt att underrätta hyresvärden om skada eller brist uppstår i lägenheten. Om regler saknas som klargör hur hyresgästen ska bete sig, måste avgörande vikt läggas på vilken försiktighet som får anses normal bland förståndiga hyresgäster och vad som får anses vara praxis inom hyresområdet.¹⁶

Vid den rättsliga prövningen av huruvida en hyresgäst ska anses vara vållande till en skada eller inte sker en avvägning av vilka omständigheter som föreligger i det enskilda fallet och hänsyn måste tas till hyresgästens handlingsmöjligheter, situationen han befunnit sig i samt vilken risk för skada som förelegat.¹⁷

Vid prövningen av skadeståndsskyldighet uppstår frågan om hur bevisbördan ska fördelas mellan hyresvärd respektive hyresgäst. Den som påstår att någon vållat skada måste normalt bevisa detta. Det skulle enligt Holmqvist medföra orimliga konsekvenser för hyresvärden vid ett oinskränkt vidhållande av detta. Vid förhyrning av en lägenhet är det mycket svårt och i det närmaste omöjligt för en hyresvärd att bevisa att en hyresgäst har vållat en skada då sådana ofta uppstår utan att vittnen är närvarande.¹⁸ När fråga ska prövas angående skada på lös egendom som befunnit sig i någon annans besittning, t.ex. vid lån, förvaring eller

¹⁴ RH 1997:56

¹⁵ Holmqvist/Thompsson 2009, s. 206f.

¹⁶ Larsson/Synnergren/Wahlström 2010, s. 130

¹⁷ A.a. s. 130

¹⁸ Holmqvist/Thompsson 2009 s. 204

transportavtal och troligtvis vid hyra av lös sak, gäller att denne ska exculpera sig eftersom den som har hand om en sak som skadas bär ett presumtionsansvar för skadan. Man kan diskutera om detta även borde gälla fullt ut i ett hyresförhållande avseende lägenhet, då hyresgästen är den som bäst kan visa hur en skada på lägenheten kommit till.¹⁹ Normalt har man som hyresvärd endast möjlighet att visa att skador vållats av hyresgästen under boendetiden om bevisning kan förebringas avseende lägenhetens skick vid hyresgästens inflyttning. Av lagtext och rättpraxis framgår att hyresvärden har ett stort ansvar för att genomföra besiktning på lämpligt sätt, samt för övrig bevissäkring avseende skador som uppkommer under boendetiden.²⁰

I NJA 1975 s. 657 klargörs dock att då en hyreslägenhet normalt sett inte är åtkomlig för annan än hyresgästen och de personer denne svarar för, får anses att en skada som typiskt sett uppkommer genom ovarsamhet i en lägenhet måste antas ha vållats av hyresgästen om det inte framkommer omständigheter som tyder på att skadan kan ha uppkommit på annat sätt. En hyresgäst kan alltså inte undgå skadeståndsskyldighet enbart genom att påstå att denne inte orsakat skadan.

3.5 Påföljder vid brott mot vårdnadsplikten

Som redogjorts för under 3.4 kan en hyresgäst som orsakar en skada i lägenheten drabbas av ersättningskrav från hyresvärden. Utöver skadestånd kan hyresavtalet anses förverkat och hyresvärden berättigad att säga upp avtalet att upphöra i förtid om skadorna som hyresgästen svarar för är så allvarliga att lägenheten kan anses vanvårdad och rättelse inte sker utan dröjsmål efter tillsägelse, JB 12:42 § p. 6.

Hyresrätten kan även sägas upp till hyrestidens utgång och uppsägningen prövas i hyresnämnd som fråga om förlängning av hyresavtalet. Detta gäller om hyresvärden sagt upp hyresavtalet och hyresrätten är förverkad utan att hyresvärden sagt upp avtalet att upphöra i förtid, JB 12:46 § p. 1, eller när hyresgästen i annat fall åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att avtalet icke skäligen bör förlängas, JB 12:46 § p. 2. Om så är fallet anses besittningsskyddet brutet. Skillnaden mellan p. 1 och 2 i nämnda paragraf, är att hyresnämnden enligt p. 2 även måste göra en skälighetsbedömning avseende avtalets upphörande där hyresvärdens intresse ska vägas mot om det är skäligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör.²¹

¹⁹ Bengtsson/Hager/Victorin, 2007, s. 223

²⁰ Holmqvist/Thompsson 2009, s.204

²¹ SOU 1961:47 s. 84-85

3.6 Störningar och krav på sundhet, ordning och gott skick

JB 12:25 § stadgar att när hyresgästen använder lägenheten ska han se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan och annars försämra deras bostadsmiljö att det skäligen inte bör tålas. Hyresgästen ska vid sin användning av lägenheten också i övrigt iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten. Hyresgästen ansvarar även för att detta följs av dem han svarar för enligt JB 12:24 §.

Stadgandet gällande störningar innebär att hyresgästen inte får orsaka värden eller andra hyresgäster intrång eller olägenhet. Störningar i boendet kan anses som en brist i lägenheten. Detta medför en rättighet för störda hyresgäster att ställa krav på åtgärder från hyresvärdens sida men exempelvis även krav på nedsättning av hyran.²² Se även avsnitt 4.3 i detta arbete. Exempel på störningar som omfattas av JB 12:25 § är höga ljud från tv, stereo och radio, ljud från musikinstrument, skrän och annat oväsen, spring i trappor eller långvariga eller upprepade vattenspolningar nattetid. Ytterligare exempel på vad som kan anses som störningar kan vara brister i djurhållning som orsakar problem för grannar såsom urinlukt från katter eller lösspringande hundar. Hyresgäster har dock rätt till ett normalt umgänges- och familjeliv även om detta vid vissa tillfällen orsakar störningar hos grannar. Som hyresgäst ska man inte behöva tåla upprepade störningar av onormal beskaffenhet.²³

År 1993 genomfördes vissa förändringar i JB 12:25 § med syfte att stärka hyresvärdens och andra hyresgästers starka intresse att skyddas mot störningar. I förarbetena²⁴ inför denna lagändring anges att utgångspunkten för vad som ska anses som störningar ska hämtas ur miljölagstiftningen²⁵, och vad där stadgas gällande begreppet sanitär olägenhet. Där stadgas att för att en störning ska kunna betecknas som sanitär olägenhet bör den kunna vara skadlig i fysiskt eller psykiskt hänseende på en människas hälsotillstånd. Enligt miljölagstiftningen ska hänsyn även tas till att vissa människor är något känsligare än normalt vid bedömningen av vad som är en sanitär olägenhet. Störningar som är att betrakta som ringa eller tillfälliga faller dock utanför definitionen.²⁶ I prop. 1992/93:115 redogörs för hur JB 12:25 § ska tolkas: Paragrafen ”bör dock inte omfatta alla former av störningar som kan ha en skadlig inverkan på en människas hälsa. Det är nämligen ett normalt inslag i boendet i flerfamiljshus att det förekommer vissa lindriga störningar som kan sägas ha en viss skadlig inverkan på hälsan. Som ett exempel kan tas att lekande barn i en lägenhet kan störa

²² Holmqvist/Thompsson 2009, s. 217

²³ Larsson/Synnergren/Wahlström 2010, s. 137

²⁴ Prop. 1992/93:115

²⁵ tidigare Hälsoskyddslagen 1982:1080, nu ersatt av Miljöbalken 1998:808

²⁶ Prop 1981/82:219 s. 56

sömnen för en granne som har nattarbete. Det kan tänkas att bullret från barnleken leder till sömnrubbingar som kan medföra en viss hälsorisk. Eftersom sådana störningar trots allt måste accepteras bör förevarande paragraf inte vara tillämplig på alla former av störningar som kan vara skadliga i fysiskt eller psykiskt hänseende för en boendes hälsa. När man bedömer vilka störningar som måste accepteras får man söka stöd i den allmänna uppfattningen om vilka störningar den som bor i ett flerfamiljshus ska behöva tåla. Någon särskild hänsyn till människor som är känsligare än normalt kan följaktligen inte tas. Det finns knappast heller utrymme för att ta särskild hänsyn exempelvis att nattarbetande kan behöva sova på dagen.”²⁷

Uttalandet skiljer sig alltså något i jämförelse med miljölagstiftningens reglering avseende hänsyn gentemot särskilt känsliga personer. Begreppet störningar i boendet omfattar inte heller alla former av störningar som kan ha en skadlig inverkan på en människas hälsa. En hyresgäst måste acceptera vissa störningar. Vilka störningar som måste accepteras prövas genom att söka stöd i den allmänna uppfattningen om vilka störningar den som bor i ett flerfamiljshus ska behöva tåla. En boende ska ha möjlighet att fungera på ett vanligt sätt, exempelvis ha möjlighet att sova på natten.²⁸

Regeln gällande upprätthållande av sundhet, ordning och gott skick anses omfatta situationer där reglerna om störningar inte kan tillämpas. Ett exempel är när hyresgästens störande beteende inte drabbar andra boende utan värden som ägare, hans anställda eller en lokalhyresgäst. Regeln omfattar även allmänna utrymmen som hyresgästerna normalt disponerar såsom trappuppgång, hiss och tvättstuga.²⁹ Den exakta innebörden av upprätthållande av sundhet, ordning och gott skick har inte närmare preciserats i lagtexten utan hänsyn måste tas till vilket ändamål förhyrningen sker. Det förutsätts även att detta allmänna stadgande kompletteras av föreskrifter i hyresavtalet.³⁰ Mer om dessa särskilt avtalade skyldigheter under 3.7.

3.6.1 Hyresvärdens ansvar vid störningar

JB 12:25§ 2 st. stadgar att om det förekommer störningar i boendet ska hyresvärden ge hyresgästen tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör. När den störande är en bostadshyresgäst ska hyresvärden även underrätta socialnämnden i kommunen om störningarna. Hyresvärden ges dock frihet att själv bestämma i vilket skede socialnämnden ska underrättas. Har hyresvärden skäl att tro att störningarna uppstått av obetänksamhet och

²⁷ Prop. 1992/93:115 s. 30 f

²⁸ Prop. 1992/93:115 s. 31

²⁹ Holmqvist/Thompsson 2009, s. 220

³⁰ Prop 1939:166 s. 104

att denne kan förvänta sig att rättelse kommer att vidtas omgående så kan det anses onödigt att underrätta socialnämnden.³¹

3.6.2 Påföljder vid brott mot 25 §

En hyresgäst som gör sig skyldig till vanvård av lägenheten eller störningar i boendet alternativt särskilt allvarliga störningar kan drabbas av ett antal påföljder. Hyresavtalet kan anses förverkat och hyresvärden berättigad att säga upp avtalet att upphöra i förtid, JB 12:42 § p. 6. Förutsättningarna för att hyresrätten ska förverkas är enligt JB 12:25 § att hyresvärden tillställt hyresgästen tillsägelse att vidta rättelse utan dröjsmål, men att störningarna eller vanvården fortsätter trots detta. Det som hyresgästen gör sig skyldig till får inte vara av ringa betydelse. Slutligen ställs krav på att hyresvärden underrättat socialnämnden. Om störningen bedöms vara särskilt allvarlig gäller inte de nu nämnda kraven på tillsägelse eller underrättelse till socialnämnden.³²

Även vid brott mot JB 12:25 § kan hyresavtalet sägas upp till hyrestidens utgång och prövas i hyresnämnd som fråga om förlängning av avtalet. Detta gäller om hyresvärden sagt upp hyresavtalet och hyresrätten är förverkad utan att hyresvärden sagt upp avtalet att upphöra i förtid, JB 12:46 § p. 1, eller när hyresgästen i annat fall åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att avtalet icke skäligen bör förlängas, JB 12:46 § p. 2. Om så är fallet anses besittningsskyddet brutet.³³

När det gäller skadestånd för brott mot JB 12:25 § kan det föreligga svårigheter att konstatera den ekonomiska skadan. Rätten till ersättning för ideell skada är också inskränkt i kontraktsförhållanden. Om hyresavtalet blivit uppsagt att upphöra i förtid har hyresvärden möjlighet att ställa krav på den hyresförlust som kan uppstå, JB 12:42 § st. 6.³⁴

3.7 Särskilt avtalade skyldigheter

En fråga som debatteras är huruvida hyresgästens skyldigheter att iaktta ordning och skick kan skärpas genom en särskild avtalsbestämmelse intagen i hyresavtalet. Ett exempel på hur särskilda bestämmelser kan införas i hyresavtal hittas som Bilaga A. Exemplet är taget ur ett hyresavtal som ett ej namngivet allmännyttigt bostadsföretag använder sig av. Det för uppsatsen aktuella villkoret lyder: Rökförbud – Rökning är inte tillåtet inomhus eller på balkonger.

³¹ Prop. 1992/93:115 s. 32

³² Prop 1992/93 s.40

³³ SOU 1961:47 s. 84-85

³⁴ Holmqvist/Thompsson 2009, s. 352

3.7.1 Allmänt om särskilda avtalsvillkor och ordningsföreskrifter

Möjligheten att i avtalet föreskriva särskilda skyldigheter för hyresgästen är begränsad. 12 kap. JB är till stora delar tvingande till hyresgästernas fördel. Det anses dock normalt att föreskrifter om hyresgästers uppträdande tas in i avtalet och blir bindande för hyresgästen. Exempel på sådana föreskrifter hittas i Fastighetsägarnas standardavtal för bostadshyra där hyresgästen förbinder sig bl.a. att inte utan särskilt tillstånd uppsätta anslag, skyltar, markiser, utomhusantenner eller dylikt på fastigheten. Hyresgästens åliggande att vårda lägenheten och upprätthålla sundhet, ordning och gott skick stadgas även i avtalet och i anslutning till detta hänvisas till en broschyr som innehåller råd och anvisningar i nämnda avseenden.³⁵

Bengtsson menar att det är svårt att se dylika ordningsföreskrifter som bara en tolkning av lagens bestämmelser om hyresgästens skyldigheter eftersom vissa av reglerna förskriver något som inte utan vidare följer av lagen. Föreskrifterna kan dock vara att anse som biförpliktelser till hyresavtalet som tar sikte inte bara på hyresvärdens utan också på medhyresgästernas intressen. Ordningsföreskrifter aktualiserar frågor såsom när föreskrifterna ska anses bli bindande för hyresgästen, hur tolkning av föreskrifterna ska ske och hur påföljderna ska bestämmas när föreskrifterna har överträtts.³⁶

Vad krävs då för att föreskrifterna ska anses vara en del av hyresavtalet? Om föreskrifterna tagits in i hyresavtalet eller framgår av en broschyr som omtalas i hyresavtalet och denna varit tillgänglig vid avtalets tecknande får dessa föreskrifter anses avtalade enligt Bengtsson. En ensidig ändring av hyresvillkoren från hyresvärdens sida får dock ingen verkan som avtalsvillkor. Huvudprincipen får anses vara att hyresgästen medvetet ska ha gått med på villkor av denna typ när avtalet slöts eller åtminstone förlängdes.³⁷

Tidigare innehöll 12 kap. JB en generalklausul om jämkning av otillbörliga hyresvillkor.³⁸ Denna är dock ersatt av den allmänna jämningsregeln i AvtL 36 §. Enligt JB 12:55§ 6 st. kan dock ett villkor jämkas eller lämnas utan avseende om villkoret är oskäligt med hänsyn till hyresavtalets innehåll, omständigheter vid avtalets tillkomst, senare inträffade förhållanden och övriga omständigheter.³⁹

³⁵ B. Bengtsson, Om ordningsföreskrifter i hyresavtal, 2007, s. 712.

³⁶ B. Bengtsson, Om ordningsföreskrifter i hyresavtal, 2007, s. 712-713.

³⁷ B. Bengtsson, Om ordningsföreskrifter i hyresavtal, 2007, s. 716

³⁸ JB 12:64 § före 1976

³⁹ Bengtsson/Hager/Victorin, 2007, s. 46-47

Vid prövning av hyresvillkor ska denna grundas på en helhetsbedömning där alla omständigheter i det enskilda fallet beaktas. Hyresnämndens handlingsfrihet begränsas av parternas yrkanden och åberopanden.⁴⁰

Bengtsson menar att det i detta sammanhang är viktig att göra skillnad på olika typer av föreskrifter. Föreskrifter som tillkommit i bostadsmiljöns och därmed övriga hyresgästers och omgivningens intresse kan oftast framstå som direkt grundade på JB 12:25 § medan föreskrifter som tillkommit väsentligen i hyresvärdens intresse, exempelvis i ekonomiskt hänseende eller för att tillgodose dennes intresse av rationell fastighetsskötsel inte kan sägas ha stöd i JB 12:25 §. Detta skulle medföra en strängare bedömning när allmänna hänsyn står på spel än förhållanden som bara utgör olägenheter för hyresvärderna. I det fall besvärliga gränsfall uppstår mellan dessa typer av föreskrifter menar Bengtsson att det i den mån hyresvärdens inställning stämmer med en allmän mening bland hyresgästerna kan finnas skäl att utgå från den.⁴¹

Ett exempel på vissa särskilda bestämmelser är att hyresgästen åläggs att inte spela musikinstrument efter ett visst klockslag på kvällen eller förbud mot att hålla vissa husdjur i lägenheten.⁴² Svea Hovrätt behandlade frågan om ett från början i hyresavtalet intaget villkor om förbud att åka hiss med hund och katt skulle tas bort.⁴³ Villkoret ansågs dock inte oskäligt med anledning av hyresvärdens särskilda målsättning med huset, att tillhandahålla bostäder med ett stort mått av tillgodoseende av hänsyn till allergiker, och hyresgästens talan ogillades.

I ett annat mål, avslog Svea hovrätt hyresvärdens krav på införandet av ett villkor i hyresavtalet som stadgade att hyresgästen skulle förbjudas ha hund.⁴⁴ Hyresvärderna menade att hyresgästens hund visat aggressivitet mot hyresvärderna, hans hustru och deras hund. Hovrätten ansåg att införandet av ett villkor, innebärande ett förbud för hyresgästerna att inneha en hund som de hade haft i flera år, inte kunde anses skäligt mot hyresgästerna.

Dylika föreskrifter är som synes inte utan vidare gällande mot hyresgästen. Hänsyn måste, som ovan nämnts, bl.a. tas till huruvida förbudet rent objektivt ligger i hyresvärdens intresse att upprätthålla eller inte.⁴⁵

⁴⁰ Holmqvist/Thompsson 2009, s. 615

⁴¹ Bengtsson, Om ordningsföreskrifter i hyresavtal 2007, s. 714-715

⁴² Bengtsson/Hager/Victorin, 2007, s. 231

⁴³ SÖH 34/1998, mål nummer 2877/97-77

⁴⁴ ÖH 8695-06; 2007-12-10

⁴⁵ Holmqvist/Thompsson 2009 s 220

3.7.2 Brott mot särskilt avtalade skyldigheter och ordningsföreskrifter

I JB 12:42 § 1 st p. 8 stadgas att hyresrätten ska anses förverkad om hyresgästen åsidosätter avtalsenlig skyldighet som går utöver hans skyldigheter enligt 12 kap. JB och det måste anses vara av synnerlig vikt för hyresvärderna att skyldigheten fullgörs. Det krävs även för att hyresrätten ska vara förverkad, att det som ligger hyresgästen till last inte är av ringa betydelse. Det fordras med andra ord ett särskilt betydande kontraktsbrott för att hyresgästen ska kunna avhysas. Bengtsson menar att detta stadgande torde tillämpas återhållsamt, t.ex. vid brott mot förbud att hålla hund så skulle bestämmelsen normalt inte tillämpas om olägenheter inte har uppstått, men däremot kunna tillämpas då någon överträtt förbud mot störande musik sent på kvällen i ett hus som i övrigt användes som sjukhem.⁴⁶ Om det föreligger tveksamheter huruvida en föreskrift kan anses avtalad eller om den ska tolkas enligt hyresvärdens uppfattning torde förverkande inte utgöra en rimlig påföljd ens om hyresvärderna har ett tydligt intresse att bli av med hyresgästen.⁴⁷

Klart är att ett brott mot föreskrifterna kan medföra uppsägning till hyrestidens utgång när föreskrifterna anses vara en del av hyresavtalet. Överträdelsen får dock inte vara allt för obetydlig eller bagatellartad. Även i detta fall borde hänsyn tas till frågan om vilket allmänintresse som ligger bakom föreskriften.⁴⁸

Slutligen kan en hyresgäst som bryter mot en föreskrift drabbas av skadeståndskrav. Överträdelsen borde kunna ses som åtminstone oaktsam och medför ansvar om den medfört ökad risk för den aktuella skadan. Föreskriften kan alltså direkt ha påverkan på culpabedömningen.⁴⁹

3.7.3 Ordningsregler och hyresgästs skadeståndsansvar

I Högsta domstolen (HD) prövades frågan om skadeståndsskyldighet för en hyresgäst som vållat vattenskada i den hyrda lägenheten samt frågan om betydelsen av ordningsregel som tagits in i hyresavtalet.⁵⁰ Till hyresavtalet hörde en handling benämnd ”Ordningsregler för bostadslägenheter” i vilken hyresgästerna förpliktigades att vid varje tillfälle efter användande av diskmaskin stänga av vattnet till denna. I det aktuella fallet hade hyresgästen installerat en bänkdiskmaskin på vilken vattenslangen några år senare lossnat och vatten forsats ut i lägenheten. Vattnet till diskmaskinen hade inte

⁴⁶ Bengtsson/Hager/Victorin, 2007, s. 232

⁴⁷ Bengtsson, Om ordningsföreskrifter i hyresavtal 2007, s. 717-718

⁴⁸ Bengtsson, Om ordningsföreskrifter i hyresavtal 2007, s. 718

⁴⁹ Bengtsson, Om ordningsföreskrifter i hyresavtal 2007, s. 718

⁵⁰ NJA 2011 s. 454

stängts av efter det att den senast använts, vilket innebar att vattnet ”stått på tryck”. Vattenskadorna var omfattande och fastighetsägaren ansåg att hyresgästen varit vårdslös och därmed skadeståndsskyldig. HD hänvisade till JB 12:24 § vilken avser hyresgästens vårdplikt och skadeståndsskyldighet för all skada som uppkommer genom hyresgästens vållande. HD menade att regeln är tvingande när en lägenhet är uthyrd till bostad. Särskilda avtalsbestämmelser om hyresgästernas skyldigheter är vanliga och kan framstå som en precisering av skyldigheterna avseende lägenhetens vårdande enligt 12 kap. 24 § JB och som en upplysning om vad som enligt hyresvärdens mening utgör ett aktsamt beteende. HD konstaterade att vattenskadorna inte hade uppkommit om vattnet till diskmaskinen varit avstängd. Regeln om avstängning av vattnet måste enligt domen också anses omfatta bänkdiskmaskiner. Domstolen hänvisar till doktrin och anger att varje överträdelse av en ordningsregel inte utan vidare kan anses utgöra ett skadeståndgrundande brott mot plikten att väl vårda lägenheten. HD gjorde dock en sammantagen bedömning av samtliga omständigheter - risken för skada, sannolikheten för att skada ska uppkomma samt möjliga skadors storlek, hyresgästens möjligheter att inse denna risk och dennes möjligheter att förebygga skada samt kostnaderna för och olägenheterna med sådana åtgärder. Risken för att skada skulle uppstå i detta fall var ganska liten men hyresgästen måste ha insett att om slangen kunde komma att brista så skulle skadorna kunna bli mycket stora. Då vattnet enkelt kunde stängas av utan att innebära en olägenhet för hyresgästen ansågs denne vållande till skadan och därmed skadeståndsskyldig gentemot hyresvärden.

Av intresse är att HD lägger vikt vid ordningsregeln och att denna spelar en roll i bedömningen av om hyresgästen skulle anses vållande men att enbart brottet mot ordningsregeln inte ensamt kan leda till detta.

4 Lägenhetens skick och brister i boendet

Hyresgästens rättigheter när lägenheten inte håller det skick man har rätt att kräva eller då lägenheten besväras av brister behandlas i JB 12:9-18 §§.

JB 12:10 och 16 §§ stadgar att om lägenheten före tillträdet är så förstörd eller under hyrestiden förstörs så att den inte kan användas till det avsedda ändamålet så förfaller hyresavtalet. Om en myndighet skulle meddela totalförbud mot att använda lägenheten för det avsedda ändamålet enligt JB 12:10, 12 och 16 §§ kan även detta innebära att hyresavtalet förfaller. JB 12:13 § gäller när en lägenhet inte färdigställts när avtalet ingicks och inte är i färdigt skick vid hyresgästens tillträde och rättsinverkningarna därav. Dessa frågor kommer inte att behandlas ytterligare inom ramen för detta arbete.

I det närmaste beskrivs vad hyresgästen har rätt att fordra avseende lägenhetens skick och därefter vilka rättigheter som inträder då detta inte upprätthålls.

4.1 Lägenhetens skick vid tillträde

Bestämmelsen i JB 12:9 § slår fast normen för lägenhetens skick och stadgar att lägenheten vid hyresgästens tillträde enligt den allmänna uppfattningen på orten ska vara fullt brukbar för det avsedda ändamålet. Regeln är tvingande för permanentbostäder även om undantag kan göras vad avser lägenheter som omfattas av kollektiva överenskommelser. Vad som menas med fullt brukbar för det avsedda ändamålet preciseras inte utan är beroende av vilken typ av lägenhet som upplåts, gällande bestämmelser i byggnads-, hälsoskydds- och arbetarskyddslagstiftning. Även brister i underhållet avseende tapeter och målning är av betydelse för bedömningen. Det är hyresnämnd eller domstol som i det enskilda fallet gör denna bedömning.⁵¹

4.2 Lägenhetens skick under hyrestiden

Hyresvärden ska enligt JB 12:15 § även under hyrestiden hålla lägenheten i sådant fullt brukbart skick som stadgas i 9 §. Vidare stadgas i JB 12:15 § 2 st. att när lägenheten är uthyrd till bostad ska hyresvärden med skäligena tidsmellanrum ombesörja tapetsering, målning och andra sedvanliga reparationer med anledning av lägenhetens försämring genom ålder och bruk. Här preciseras inte hur lång tid som avses med skäligena tidsmellanrum.

⁵¹ Holmqvist/Thompsson 2009, s. 66

Intervallet kan variera beroende på vilken sorts åtgärd som avses. När det gäller målning och tapetsering av en normal bostadslägenhet uppskattas ett sedvanlig reparationsintervall i allmänhet till 12-15 år. För att reparationsskyldighet ska föreligga krävs att lägenheten är i behov av underhåll. Det räcker inte enbart med att en viss tid har förflutit från föregående reparation.⁵²

4.3 Hyresgästens rättigheter när brist föreligger i boendet

JB 12:11 § behandlar frågan när skada eller brist uppstått i lägenheten innan hyresgästens tillträde och dennes rättigheter i sådant fall. Om det före hyrestidens början uppkommer ringare skada än som anges i JB 12:10 § 1 st. och skadan inte är avhjälpt när lägenheten ska tillträdas eller på tillträdesdagen inte är i det skick hyresgästen har rätt att fordra gäller följande:

1. Hyresgästen får avhjälpa bristen på hyresvärdens bekostnad, om hyresvärden underlåter att efter tillsägelse ombesörja åtgärden så snart det kan ske.
2. Kan bristen inte avhjälpas utan dröjsmål eller underlåter hyresvärden att efter tillsägelse ombesörja åtgärden så snart det kan ske, får hyresgästen säga upp avtalet. Uppsägning får dock endast ske om bristen är av väsentlig betydelse. Sedan bristen blivit avhjälpt av hyresvärden, får avtalet inte sägas upp.
3. För den tid lägenheten är i bristfälligt skick har hyresgästen rätt till skälig nedsättning av hyran.
4. Hyresgästen har rätt till ersättning för skada om hyresvärden inte visar att bristen inte beror på hans försummelse.
5. Om hyresavtalet avser en bostadslägenhet, får hyresvärden föreläggas att avhjälpa bristen (åtgärdsföreläggande). Åtgärdsföreläggande meddelas av hyresnämnden efter ansökan av hyresgästen.

I de situationer när det uppstår skada, underhållsbrist eller annat hinder eller men under hyrestidens gång stadgar JB 12:16 § att bestämmelserna i 10-12 §§ även gäller om:

1. Lägenheten skadas under hyrestiden utan att hyresgästen är ansvarig för skadan,
2. Hyresvärden brister i sin underhållsskyldighet enligt 15 § andra stycket,

⁵² Larsson/Synnergren/Wahlström 2010, s. 87

3. Hinder eller men på annat sätt uppstår i nyttjanderätten utan hyresgästens vållande, eller
4. Myndighet under hyrestiden meddelas beslut som avses i 10 § andra stycket eller 12 § utan att hyresgästen givit anledning till det, dock ej förrän beslutet länder till efterrättelse.

Vidare stadgas att i de fall hyresavtalet avser en bostadslägenhet, så får hyresnämnden i fall som avses i punkterna 1-3 ovan eller om hyresvärden inte fullgör sin underhållskyldighet enligt 15 § tredje stycket på ansökan av hyresgästen ålägga hyresvärden att avhjälpa bristen (åtgärdsföreläggande).

JB 12:16 § medför alltså rätt för hyresgästen att utnyttja samtliga sanktioner som stadgas under JB 12:11 § för brist som uppstår under hyrestiden.

När det i lagrummen talas om skada på lägenheten eller lägenhetens skick avses inte enbart själva lägenheten utan även de övriga utrymmen hyresgästen har rätt att nyttja till följd av hyreskontraktet som exempelvis vinds- eller källarutrymmen eller gemensamma delar av fastigheten som trappor, tvättstuga, vind och källare.⁵³

4.3.1 Vad är att anse som en brist?

Vad som kan anses som brister har inte klargjorts i lagtexten vilket fått till följd att frågorna därför har prövats i domstol som medfört en praxis ur vilken vägledning kan ges. Klart står att störande musik har inneburit en brist (NJA 1934 s. 190) och likaså buller från en restaurangrörelse våningen ovanför den aktuella lägenheten (NJA 1939 s. 57). Varmvattenbrist (NJA 1941 s. 385) samt brist på hushållsvatten på grund av svår vattenbrist i det kommunala vattenverket och där hyresvärden inte kunnat rå för bristen (NJA 1950 s. 131) bedömdes även som en brist. Kraftig fukt som medförde fläckar på innerväggar ansågs som brist (NJA 1946 s. 623). Störningar från grannar ansågs som en brist (Hovrätten för övre Norrland DT 1029/1983) och även kontinuerligt olämpligt uppträdande från husets portvakt gentemot hyresgästerna betraktades som en brist (NJA 1939 s. 213). När sanitär olägenhet har förelegat enligt miljöbalkens regler har detta ansetts utgöra brist. Begreppet sanitär olägenhet har numera ersatts av uttrycket olägenhet för människors hälsa, MB 9: 3 §.⁵⁴

4.3.2 Nedsättning av hyran

Hyresgästen kan göra anspråk på skälig nedsättning av hyran under den tid lägenheten är i bristfälligt skick eller hinder föreligger i hyresrätten. Rätten till nedsättning gäller oavsett om hyresgästen utnyttjar de övriga rättigheter

⁵³ Holmqvist/Thompsson 2009, s. 75 och s. 100

⁵⁴ Holmqvist/Thompsson 2009, s. 72f

som kan göras gällande när brister föreligger. Hyresvärdens ersättningsskyldighet är strikt, vilket innebär att hyresgästen är berättigad till skäligen nedsättning av hyran. Detta gäller oavsett vem eller vad som orsakat hindret eller bristen och även om situationen har uppstått genom olyckshändelse. Rätten föreligger även då hyresvärden har gjort allt för att undanröja bristen eller menet.

Bristen eller hindret i nyttjanderätten ska vara någorlunda varaktig för att rätten till nedsättning av hyran ska föreligga. Enstaka händelser företagna av personer hyresvärden inte svarar för torde inte medföra rätt till nedsättning av hyran.⁵⁵

Nedsättningen av hyran ska göras efter en objektiv bedömning och anpassas efter bristens karaktär och omfattning samt hur bristen påverkat användningen av lägenheten. Storleken av nedsättningen påverkas även av vilka delar av lägenheten som påverkas av bristen. Nedsättning kan aldrig överstiga den totala hyran för lägenheten och i ett sådant fall ses hela lägenheten som oanvändbar. Nedsättningen beräknas i princip per dygn under tiden som bristen eller menet föreligger.⁵⁶

Nedsättning av hyran kan inte utgå för tid innan bristen eller hindret i nyttjanderätten blev känd av hyresvärden. Avgörande blir frågan om när hyresgästen anmälde bristen till hyresvärden eller om hyresvärden sedan tidigare haft kännedom om förhållandet. Någon retroaktiv ersättning medges dessförinnan inte enligt praxis. Slutligen ska nämnas att bevisbördan för bristens eller menets omfattning åligger hyresgästen.⁵⁷

4.3.3 Skadestånd

Hyresgästen kan även göra anspråk på ersättning för skada han lidit p.g.a. bristerna eller menet om hyresvärden varit vårdslös eller försumlig. Om hyresvärden kan visa att bristen inte berott på dennes vårdslöshet eller försummelse föreligger ingen skadeståndsskyldighet.⁵⁸

4.3.4 Åtgärdsföreläggande

När en brist uppstår i en bostadslägenhet har hyresgästen rätt att ansöka om åtgärdsföreläggande hos hyresnämnden enligt JB 12:16 § 2 st.

Åtgärdsföreläggande kan tillgripas när lägenheten skadas, hyresvärden inte fullgör det periodiska underhållet eller när annat hinder eller men uppstår i nyttjanderätten.

⁵⁵ Larsson/Synnergren/Wahlström 2010, s. 93

⁵⁶ Larsson/Synnergren/Wahlström 2010, s. 93 ff

⁵⁷ Holmqvist/Thompsson 2009, s. 77f

⁵⁸ Holmqvist/Thompsson 2009, s. 78

En förutsättning för att åtgärdsföreläggande ska bli aktuellt är att ett faktiskt hinder har uppstått i hyresgästens nyttjanderätt. Vanligtvis beror hinder i hyresrätten på fysiska brister av olika slag i lägenheten, exempelvis vattenskada eller en ej fungerande spis. Det finns dock inget hinder mot att utfärda ett åtgärdsföreläggande även om bristen inte är av ren fysisk natur. Ett åtgärdsföreläggande kan bli aktuellt beträffande alla slags hinder i hyresrätten. Störningar i boende är att anse som ett sådant hinder och i de fall en hyresvärd inte tillser att störningarna upphör kan hyresnämnden i åtgärdsföreläggande förelägga hyresvärden att anmoda den störande hyresgästen att vidta rättelse, och om rättelse inte vidtas, säga upp hyresavtalet med den störande hyresgästen. I prövningen av en sådan ansökan om åtgärdsföreläggande är det den störde hyresgästen som måste visa att störningar förekommer.⁵⁹

Ett åtgärdsföreläggande kan endast omfatta avhjälpande av förekommande brister. En hyresgäst kan inte tvinga hyresvärden att förse hyreslägenheten med ny utrustning eller standardhöjande åtgärder. Ansökan om åtgärdsföreläggande avseende en hyreslägenhet kan endast göras av hyresgästen i den aktuella lägenheten. När det gäller gemensamma utrymmen kan varje enskild hyresgäst som drabbats av hinder eller men i nyttjandet ansöka om åtgärdsföreläggande i hyresnämnden.⁶⁰

⁵⁹ Larsson/Synnergren/Wahlström 2010, s. 97 f

⁶⁰ Larsson/Synnergren/Wahlström 2010, s. 97

5 Rökning i boendet, praxis

5.1 Rökning och vårdnadsplikten

Som tidigare redogjorts för kan en hyresgäst bli skadeståndsskyldig om denne orsakar skador i boendet. Vid rökning inomhus kan följden bli att röklukt sätter sig i ytskikten och missfärgningar av nikotin uppstår i ytskikt vilket kan resultera i kostnader för fastighetsägaren då denne måste spärrmåla alternativt byta ut ytskikten.

Frågor som rör bedömningen av huruvida hyresgästen ska anses skyldig för skador uppkomna av rökning har ännu inte prövats av HD men i ett antal underrätter samt av hovrätt.

Vid brott mot vårdnadsplikten kan som tidigare redogjorts för hyresgästen förutom att drabbas av skadeståndsskyldighet även drabbas av att hyresvärden säger upp avtalet i förtid p.g.a. vanvård, alternativt säger upp avtalet till hyrestidens utgång. Fråga om enbart rökning som brott mot vårdnadsplikten har endast prövats i fråga om skadeståndstalan.

Holmqvist menar att rökning i den egna lägenheten alltså konstateras som normalt. Genom hyresgästens normala nyttjande förslits lägenheten. För detta ansvarar hyresvärden bl.a. genom skyldigheten att underhålla med skäliga tidsmellanrum. Hyresgästen har i sin tur en vårdnadsplikt. I den ingår bl.a. att förebygga skador, exempelvis missfärgning och andra olägenheter såsom lukt som uppstår genom hyresgästens rökning. Det görs genom att vädra ut röken och städa.⁶¹

5.1.1 Hovrättsavgörande, fråga om skadestånd p.g.a. rökskador i lägenhet

I ett ärende som först prövades i tingsrätt var lägenheten hyresgästerna förhyrt nyrenoverad vid deras inflyttning.⁶² När hyresgästerna efter två år flyttade hade deras rökning medfört att lägenheten måste renoveras. Värden yrkade att hyresgästerna skulle anses skadeståndsskyldiga då lägenheten var totalförstörd på grund av hyresgästernas rökvanor. Väggar och golv hade gulnat och var på en del ställen brunfläckiga. På de ytor möbler stått och tavlor suttit var dessa områden ljusare men i övrigt var ytskikten mörkare och missfärgade. Hyresgästerna anförde att de rökt ungefär en ask vardera

⁶¹ Holmqvist/Thompsson 2009, s 206

⁶² Eskilstuna TR, Fastighetsdomstolens dom den 7 juni 1990, DF 80 F 131/89

per dag och då vistades mestadels inne. De menade att en hyresvärd får räkna med att en hyresgäst röker.

Tingsrätten pekade på att en lägenhet förslits genom normal användning. En hyresgäst svarar inte för skador som uppstår genom normal förslitning. Sådana skador tillhör hyresvärdens underhållsskyldighet. Tingsrätten anförde vidare att tobaksrökning är en utbredd vana, och att det torde vara allmänt bekant att rökning medför att t.ex. målade tak och andra ytor samt tapeter missfärgas snabbare. Många andra faktorer kan emellertid också medföra missfärgningar, t.ex. os från matlagning och utifrån kommande föroreningar. Enligt tingsrättens mening kan inte omständigheten att en hyresgäst är rökare medföra bedömningen att hyreslägenheten används på ett onormalt sätt. Detta om inte hyresavtalet innehåller ett villkor som förbjuder rökning. Tingsrätten fann därför att även om hyresgästen varit rökare, kunde detta inte få till följd att denne skulle anses vållande till de skador som orsakats av rökande – vållande i den mening att han skulle vara ersättningsskyldig för dylika skador.

Hyresvärderna överklagade till Svea hovrätt⁶³ och anförde att en bostadslägenhet i normalfallet, även när hyresgästen är rökare, behöver renoveras efter tolv år. I detta fall hade behov av renovering uppstått redan efter c:a två år eftersom hyresgästerna rökt i en onormalt stor omfattning och inte förebyggt de skador som kunde uppkomma av rökningen exempelvis genom intensiv vädring. Hyresgästerna invände att man gjort vad man kan kräva för att förebygga skador, bland annat genom att alltid ställa fönstret i sovrummet på glänt.

Även hovrätten ogillade hyresvärdens talan och fann att hyresgästerna inte eftersatt sin vårdplikt genom att röka i lägenheten. Det ansågs heller inte visat att hyresgästerna försummat att vädra ut tobaksrök i den omfattning som kan fordras och såvitt framkommit hade de inte heller på annat sätt varit försumliga när det gällde att förebygga skada av rök i form av lukt och missfärgning.

I beslut av Hovrätten över Skåne och Blekinge fann hovrätten ej skäl att lämna prövningstillstånd.⁶⁴ Malmö tingsrätts dom stod därför fast.⁶⁵ I målet yrkade hyresvärderna skadestånd p.g.a. uppkomna tobaksskador i lägenheten. Lägenheten har renoverats fem år innan hyresgästen lämnade lägenheten. Hyresgästen bestred yrkandet och anförde att skadorna fick anses motsvara normal förslitning vid utnyttjandet av lägenheten. Hyresgästen angav att både denne och hans hustru var rökare och att hustrun som vistats hemma mycket även hade rökt väldigt mycket. Hyresgästen menade vidare att tapeterna verkade suga åt sig eftersom de gulnade redan efter ett år samt att en väldigt dålig ventilation kan ha bidragit till skadorna.

⁶³ Svea hovrätt, dom den 11 juni 1991, DT 50

⁶⁴ Hovrätten över Skåne och Bleking, beslut den 3 maj 1991, mål nr FT 159/91

⁶⁵ Malmö tingsrätt, Fastighetsdomstolen, dom den 15 februari 1991, mål nr FFT 316-90

Tingsrätten anförde att det allmänt kan sägas att rökning i normal omfattning är tillåten i lägenheten. Skador i någon större omfattning ska därmed inte uppstå under den tid som förflyter mellan ordinarie renoveringar. Man framhöll även att om hyresgästen röker i lägenheten i sådan omfattning att det finns risk att den blir nedsmutsad i en onormal omfattning, åligger det denne att vidta åtgärder för att begränsa skadorna. Sådana åtgärder kan exempelvis bestå i att man vädrar i större utsträckning.

Tingsrätten konstaterade att skadorna uppstått till följd av rökningen och att även om ventilationen kan ha haft viss betydelse så har detta inte fritagit hyresgästen för skadorna som kunnat uppkomma genom rökningen. Detta då det innefattats i hyresgästens skyldigheter att genom kompletterande vädring begränsa skadorna. Tingsrätten menar vidare att det framgått av vittnesmål att nedsmutsning varit exceptionell. Vid en sammantagen bedömning fann tingsrätten att hyresgästen skulle anses ansvarig för den försummelse som lagts honom till last.

I ytterligare en prövning fann Svea hovrätt⁶⁶ att det fick anses utrett att lägenheten skadats av hyresgästens tobaksrökning och att skadan som bestått i en missfärgning fick anses större än vad som kunde anses normalt för den korta hyrestiden som varit 8 månader. Något förbehåll om rökning eller vädring hade inte intagits i hyresavtalet.

Hyresvärden anförde att det vid besiktning av lägenheten framgått bl.a. att lägenheten varit missfärgad av tobaksrök och att frånluftsventilen ej varit rengjord. Hyresvärden uppgav avseende ventilationssystemet att detta var ett utmärkt återvinningssystem med filter som rengjorts av sotare vartannat år.

Hyresgästen uppgav att både denne och hans fru var vanerökare som vardera rökte ett paket cigaretter per dag varav hälften på arbetet. Hyresgästen hade inte fått någon instruktion om hur ventilationssystemet skulle skötas utöver att det fordrades att fönstren inte fick öppnas.

Hovrätten konstaterade att det ingår i hyresgästens vårdplikt att söka förebygga dylika skador genom att vädra ut tobaksröken. Det fick dock anses styrkt att hyresvärden förklarat och hänvisat till att vädring skulle orsaka att balsansen i ventilationssystemet rubbades och att rökning i lägenheten inte skulle innebära något problem. Utredningen i målet gav anledning till antagande att skadan blivit mindre om filter i ventilationssystemet bytts ut oftare. Det ålåg dock inte hyresgästen att sköta ventilationsanläggningen. Hovrätten fann att rökskadan inte skulle betraktas som en följd av försummad vårdplikt från hyresgästens sida.

I ett ärende i Växjö tingsrätt,⁶⁷ saknades besiktningsprotokoll avseende lägenhetens skick vid hyresgästens inflyttning. När hyresgästen flyttade in i

⁶⁶ Svea Hovrätt, avd. 16, dom den 24 september 1996 i mål nr T 579/96-79

⁶⁷ Växjö tingsrätt, mål nr. FT 629-08

lägenheten iordningställdes dock ytskikten i alla utom ett av rummen. Hyresgästen hade bott tio år i lägenheten. Något rökförbud hade inte föreskrivits vid avtalets tecknande.

Det avgörande för tingsrättens ställningstagande var huruvida de rökskador/nikotinskador som konstaterats i lägenheten kunde anses utgöra brister i hyresgästens vårdnadsplikt. De spår av tobaksrökning som avsatts i lägenheten hade uppstått under en tidsperiod av c:a tio år. Det rådde heller ingen tvekan om annat än att lägenheten vid avflyttningen behövde repareras. Tingsrätten menade att även om attityden till rökning förändrats under senare år torde det alltså få anses normalt att röka i den egna bostaden. Tingsrätten angav vidare att det i förevarande fall kunde konstateras att något förbud mot rökning ej intagits i hyresavtalet – om nu ett sådant generellt förbud är möjligt i ett hyresavtal – samt att hyresvärden i samband med övertagandet av fastigheten förklarat att hyresgästerna ägde rätt att röka i vart fall fram till dess att renovering företogs. Det kunde då inte anses att hyresgästen försummat sin vårdnadsplikt genom att röka i lägenheten. Ärendet överklagades till Göta Hovrätt.

I Göta Hovrätt,⁶⁸ åberopade hyresvärden samma bevisning och anförde att oavsett om synen på rökning blivit strängare med tiden så är rökning i en bostadslägenhet en extraordinär aktivitet som inte kan tillåtas då detta för med sig att mer ingående återställningsåtgärder än eljest måste vidtas i lägenheten. Oavsett om rökning ska anses som normalt slitage eller inte så föreligger ersättningsskyldighet då skadorna varit så allvarliga att förtida renovering varit nödvändig.

Hovrätten konstaterade att vissa ytskikt som var nya vid hyresgästens inflyttning hade skadats under hyrestiden och att dessa skador till stor del berodde på rökning. Rökning hade i vart fall inte varit uttryckligen förbjudet och ärendet prövades med utgångspunkt i förutsättningarna i JB 12:24 § där hyresgästen väl ska vårda lägenheten och är skyldig att ersätta all skada som uppkommit genom hyresgästens vållande eller genom vårdslöshet.

Hovrätten hänvisade i domskälen till Svea Hovrätts dom⁶⁹ där hyresvärdens käromål ogillades, samt till doktrin⁷⁰. Enligt hovrättens bedömning kan skadeståndsskyldighet sammanfattningsvis väsentligen grundas på att hyresgästen inte har gjort vad som krävs för att minimera skadeverkningarna eller på att skadorna är så allvarliga att de går utöver följderna av en ordentlig persons brukande. En indikation på att skadeståndsskyldighet föreligger är enligt doktrinen att normalt reparationsintervall underskrids.

Hovrätten framhöll att eftersom rökning generellt sett inte är förbjudet kunde det i sig inte utgöra grund för skadestånd att hyresgästen rökt i lägenheten. Viss rökning från hyresgästen måste tålas och då viss rökning

⁶⁸ Göta Hovrätt, dom den 24 augusti 2009, FT 2831-08

⁶⁹ Svea Hovrätt, dom den 11 juni 1991, DT 50

⁷⁰ Holmqvist/Thomsson, 2009, s. 205 f.

ligger inom ramen för ett normalt brukande måste också eventuella ytterligare renoveringsåtgärder som kan krävas efter acceptabel rökning tålas av hyresvärden. Då det saknades närmare utredning om rökningens omfattning samt huruvida regelbunden vädring skett så ansåg hovrätten att underlaget för prövning väsentligen var tillgängliga uppgifter om uppkomna skador.

Hovrätten måste således ta ställning till om huruvida vissa skador som förelåg efter tio års hyrestid grundade skadeståndsskyldighet. Mot bakgrund av att det varit ett boende under en så pass lång tid och under beaktande att det endast återstod en kort tid av det av hyresvärden angivna renoveringsintervallet kunde det ej anses visat att hyresgästens användning av lägenheten hade avvikit från en ordentlig persons brukande i sådan grad att ersättningsskyldighet skulle anses föreligga enligt jordabalkens regler. Käromålet ogillades därför.

I ytterligare ett nyligen avgjort ärende,⁷¹ meddelades inte prövningstillstånd för den av hyresvärden överklagade domen varvid tingsrättens avgörande⁷² stod fast. Hyresvärden hade yrkat ersättning för reparationskostnader samt utebliven hyra under fem månaders tid vilket dödsboet efter hyresgästen bestred. Förutsättningarna var att hyresgästen hade bott i lägenheten i 22 år och under 15 år av dessa som sambo. Båda var rökare och rökte i lägenheten. Vid hyresförhållandes upphörande var lägenheten skadad av tobaksrök.

Tingsrätten konstaterade att det i målet inte framkommit annat än att den aktuella lägenheten inte renoverats under de dryga 20 år hyresgästen bott i denna. Det hade ostridigt varit tillåtet att röka i lägenheten. Det kunde inte uteslutas att rökning har förekommit i lägenheten under hela hyrestiden och under betydande del av tiden lägenheten delades av samboparet. Av fotografier och i väsentligt samtliga förhör framgick att lägenhetens skick varit starkt påverkat av den rökning som fortgått i lägenheten. Tingsrätten menade att det även fick anses utrett att hyresgästen och dennes sambo orsakat olägenheterna i form av röklukt och missfärgning. Det ansågs även klarlagt att hyresvärden haft kostnader för renovering och sanering överstigande 176 000 kronor och att kostnaden i sin helhet varit behövlig för att åtgärda samtliga olägenheter.

Tingsrätten konstaterade att inget framkommit i målet som indikerat att hyresgästen skulle ha varit försumlig i sitt sätt att sköta lägenheten i allmänhet. Vittnesmålen visade att hyresgästen varit noga med att städa och ibland vädrade lägenheten. Det kunde därför inte anses visat att hyresgästen varit misskötsam som hyresgäst. Med hänsyn till detta samt att det varit tillåtet att röka i lägenheten och skadorna faktiskt uppkommit under en tid om dryga 20 år kunde inte skadorna betraktas som en följd av försummad

⁷¹ Hovrätten för västra Sverige, dom den 13 september 2012, mål nr T 3061-12

⁷² Värmlands tingsrätt, dom den 15 maj 2012, mål T 623-10

vårdnadsplikt. Tingsrätten fann därmed att hyresvärdens därför inte kunde anses berättigad till skadestånd.

5.1.2 Underrättsavgörande – ej bifall till skadeståndstalan

I ett flertal avgörande i underrätter har hyresvärdens talan om skadestånd inte bifallits. I ett avgörande,⁷³ menade hyresvärdens att hyresgästens maka rökt i sådan omfattning att tapeten måste bytas ut då vita fläckar uppstått på tapeten där tavlor tidigare hängt. Hyresgästen hade bott i lägenheten i c:a fem år. Hyresgästen menade i sin tur att andra faktorer kunde ha spelat in för skadornas uppkomst såsom matos eller solljus och dylikt. Tingsrätten framhöll att bevisbördan för att skada uppkommit på så sätt som omnämns i JB 12:24 §, d.v.s. genom vållande av hyresgästen eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon närstående, och som därigenom medför ersättningsskyldighet för hyresgästen, åvilade hyresvärdens. Hyresvärdens hade inte lyckats visa att fläckarna ensamt tillkommit genom hustruns rökning utan solljus, matos, luftföroreningar kunde också ha bidragit. Det hade inte heller visats att fläckarna var av så allvarligt slag att omtapetsering varit oundgängligen nödvändig. Talan ogillades därför.

I Norrköpings tingsrätt,⁷⁴ ogillades hyresvärdens skadeståndstalan avseende ersättning p.g.a. vanvård av lägenheten då den helt nyrenoverade lägenheten skadats av hyresgästens rökning. Hyresgästen som hade bott sex år i lägenheten anförde att hon inte normalt rökte mer än fyra till fem cigaretter per dag och att hon skött städning och vädring av lägenheten i normal omfattning. De tilluftsventiler som funnits i ytterväggarna på lägenheten var övertapetserade vilket medfört att hon så gott som ständigt varit hänvisad att hålla vardagsrumsfönstret öppet.

I domskälen angavs att det av utredningen framgick att viss missfärgning och viss rökluft funnits i lägenheten. De sakkunniga var något oense rörande omfattningen av missfärgningarna. Det kunde därav inte anses visat att missfärgningarna haft sådan intensitet eller utbredning som berättigat till slutsatsen att hyresgästen rökt i onormalt stor omfattning. Tingsrätten anförde att missfärgning av tak och väggar som i en bostadslägenhet kan uppkomma genom tobaksrökning i normal omfattning tillhör sådan normal förslitning som, om inte hyresavtalet innehåller annat, en hyresgäst inte ska svara för utan faller under hyresvärdens underhållsskyldighet. Hyresgästen ansågs inte eftersatt sin vårdnadsplikt genom att röka i lägenheten. Det ansågs heller inte visat att hon försummat att vädra ut tobaksrök i den omfattning som kunnat fordras eller att hon på annat sätt varit försumlig när det gäller att förebygga skada av rök i form av lukt och missfärgning.

⁷³ Sollefteå tingsrätt, dom den 13 september 1991, mål nr FT 55/91

⁷⁴ Norrköpings tingsrätt, dom den 29 november 1996, mål nr T 2260-95

I ett avgörande från Norrtälje tingsrätt,⁷⁵ yrkade hyresvärden att hyresgästerna skulle åläggas att ersätta de skador som uppkommit då lägenheten de bott i under fyra år hade blivit kraftigt missfärgad av tobaksrök. Hyresgästerna vitsordade att lägenheten blivit missfärgad på vissa ställen, dock ej i den utsträckning hyresvärden framfört, men att de skador som uppkommit var sådana som uppstått genom normal förslitning och således sådana som hyresvärden måste ansvara för. Hyresgästerna anförde att de rökt c:a 20 cigaretter var per dag och endast i köket med köksfläkten på.

Tingsrätten fann det styrkt att lägenheten under hyrestiden erhållit de skador värden påstått och att dessa uppkommit på grund av tobaksrökning. Rätten utgick även ifrån att ventilationen fungerat på ett tillfredsställande sätt. Då några restriktioner angående rökning inte hade ålagts hyresgästerna kunde inte tobaksrökning i den omfattning som här var i fråga om anses medföra att lägenheten använts på ett onormalt sätt. Hyresgästerna kunde därför inte endast på grund av att de rökt i lägenheten anses vållande till de skador som orsakats av röken i den mening som avses i JB 12:24 §. Den vädring och rengöring som hade företagits i lägenheten hade skett i den omfattning som kan krävas och hyresgästerna kunde inte heller anses försumliga i det avseendet. Hyresgästerna kunde därför inte anses ha brustit i sin vårdnadsplikt och inte heller anses ansvariga för de skador hyresvärden yrkat ersättning för. Hyresvärdens talan lämnades därför utan bifall.

I Borås tingsrätt,⁷⁶ prövades frågan om skador på grund av rökning som uppstått i en nybyggd lägenhet. Enligt hyresvärden hade rökningen medfört en kraftig nikotinlukt som inte gick att vädra eller skura bort och som inneburit att omtapetsering och målning samt byte av mattor i så gott som hela lägenheten erfordrats. Hyresgästen hade bott i lägenheten i c:a fyra år och något förbehåll om rökning, vädring eller dylikt hade inte gjorts i hyreskontraktet.

I tingsrättens bedömning framhölls att tobaksrökning fortfarande är en ganska utbredd vana i samhället. Enligt tingsrättens mening kunde den omständigheten att en hyresgäst är rökare inte – såvida inte hyresavtalet innehåller villkor som förbjuder rökning – medföra den bedömningen att hyreslägenheten därigenom använts på ett onormalt sätt. Detta gäller i vart fall då hyrestiden är så lång att skador uppkommer även genom normal förslitning eller skadorna inte är av exceptionell art. Den kan därför inte heller få till följd att hyresgästen anses vållande till de skador som orsakas av röken - vållande i den mening att hyresgästen ska anses ersättningsskyldig för dylika skador. Genom utredningen i målet fick det dock anses klarlagt att i vart fall större skador i form av missfärgning uppkommit än vad som kan anses normalt med hänsyn till hyrestiden. Tingsrätten tog i beaktande att hyrestiden varit relativt lång, eller fyra år. Då inget förbud mot rökning förelegat och mot bakgrund av den långa

⁷⁵ Norrtälje tingsrätt, dom den 28 april 1997, mål nr FT 28/97

⁷⁶ Borås tingsrätt, dom den 16 juni 98, mål nr FT 1044-97

hyrestiden hade det enligt tingsrätten inte visats att hyresgästen eftersatt sin vårdplikt genom att röka i lägenheten. Det ansågs inte heller visat att hyresgästen försummat att vädra ut tobaksrök i den omfattning som kan fordras eller på annat sätt varit försumlig när det gäller att förebygga skada av rök. Skadeståndstalan ogillades därför av tingsrätten.

5.1.3 Underrättsavgörande – bifall till skadeståndstalan

Ett par underrättsavgörande har fallit ut till fördel för hyresvärden avseende skadeståndstalan gällande skador som uppstått p.g.a. hyresgästens rökning i lägenheten.

I en prövning⁷⁷ som avgjordes av Ängelholms tingsrätt, hade hyresgästerna bott c:a två år i lägenheten. Vid syn på plats konstaterade tingsrätten att missfärgningar förelåg och att lägenhetens skick var sådant att det var nödvändigt med en helrenovering av alla utrymmen utom badrummet. Rätten fann det styrkt att skadorna uppkommit under den tid som hyresgästerna bott i lägenheten. Tingsrätten anförde att tobaksrökning i och för sig inte behöver leda till att en lägenhet skadas. Man påpekade att vädring och städning dock var en nödvändighet som ett led i den vårdnadsplikt som åvilar en hyresgäst. Hyresgästerna hade vädrat genom att dörren ständigt har stått på glänt till den inglasade balkongen. Tingsrätten ansåg dock att det för att en effektiv vädring skulle komma till stånd hade erfordrats att fönster utåt från balkongen öppnats vilket enligt hyresgästen endast gjorts när väder och vind så tillåtit. Det fick därför antas att rök från cigaretter kunnat påverka de bara ytorna i lägenheten så att missfärgning uppkommit på det sätt tingsrätten kunnat konstatera. Tingsrätten konstaterade att rökning i stor omfattning får anses nödvändiggöra särskilt noggrann städning kontinuerligt just för att undvika beläggningar. Den städning som förekommit enligt hyresgästens beskrivning hade uppenbarligen inte varit tillräckligt noggrann med hänsyn till omständigheterna. Tingsrätten fann därför att hyresgästerna varit vållande till skadorna och därmed även skadeståndsskyldiga.

I ytterligare ett avgörande i underrätt⁷⁸ där hyresgästen ansågs skadeståndsskyldig var den del av lägenheten hyresgästen rökt i 24 m². Hyresgästen uppgav att han hade rökt c:a 20 cigaretter per dag. När hyresgästen flyttade efter c:a sju år, var alla ytor på väggar, tak, golv och snickerier missfärgade på grund av tobaksrökning. Hyresgästen menade att han alltid hade haft ett vädringsfönster och badrumsdörren öppen. Hyresgästen anförde vidare att han hade tagit ut mattor, dammsugit golv, tak

⁷⁷ Ängelholms tingsrätt, dom den 7 december 1994, mål nr T 98/94

⁷⁸ Lunds tingsrätt, dom den 2 juni 1998, mål nummer FT 1732-97

och väggar samt våttorkat golv en gång per månad. En gång per kvartal storstädade han, varvid dörrar, snickerier och badrum hade våttorkats.

I målet ansågs styrkt att skadorna var orsakade av tobaksrök. Tingsrätten påpekade att även om det fick anses normalt att en hyresgäst rökte i lägenheten och därmed bidrog till förslitningen ansågs det styrkt att skadorna varit onormalt stora. Framst till följd av detta men även mot bakgrund av vad hyresgästen hade uppgett om rök- och städvanor, ansåg domstolen att han ej vårdat lägenheten på sätt han var skyldig och värden fick bifall till sin skadeståndstalan.

I ännu ett ej överklagat underrättsavgörande⁷⁹ prövade Ljungby tingsrätt hyresvärdens påstående att hyresgästen såsom rökare brustit i sin vårdnadsplikt av lägenheten genom att underlåta att städa densamma. I domen redogjorde tingsrätten för Holmqvists uttalande avseende rökning i den egna lägenheten.⁸⁰ Tingsrätten tillade dock att attityderna till rökning torde ha förändrats ytterligare under senare år i takt med att allt fler människor kan vistas i helt rökfria lokaler. I konsekvens härmed ställs numera större krav på fastighetsägare, hyresvärdar och andra som tillhandahåller lokaler mot betalning att de kan erbjuda rökfria miljöer. Tingsrätten betonade att den som övertar en hyreslokal eller hyreslägenhet naturligtvis inte ska behöva besväras av t.ex. en kvardröjande röklukt. Tingsrätten fann att någon tillförlitlig utredning avseende hyresgästens rökvanor inte hade kunnat förebringas i målet. Det fick anses utrett att hyresgästen rökt cigaretter och ibland pipa. Hyresgästen hade bott strax över fem år i lägenheten. Tingsrätten menade att man därmed torde kunna utgå från att ett kontinuerligt rökande under flera år i lägenheten hade kunnat avsätta tydliga spår framförallt väggar och tak. Tingsrätten fann mot bakgrund av vad som redovisats i målet att lägenheten varit avsevärt mer rökskadad än vad som med hänsyn till hyrestiden kunnat anses normalt. Även om hyresgästen hade rökt med öppet fönster hade vädringen och städning uppenbart varit helt otillräcklig. Hyresgästen ansågs ha brustit i sin vårdnadsplikt och därmed skyldig att ersätta hyresvärden de kostnader rökskadorna medfört.

5.1.4 Hovrättsavgörande, fråga om vanvård

I prövning avseende förlängning av hyresavtal,⁸¹ yrkade hyresvärden att bostadshyresavtalet skulle upphöra att gälla och hyresgästen avflytta till kontraktstidens utgång. Som grund för detta åberopades i första hand 12: 46 § 1 st. 1 p. JB och i andra hand punkt 2 i samma lagrum. Hyresvärden anförde att lägenheten var i gott skick när hyresgästen flyttade in. Efter lite över ett år kunde hyresvärden konstatera att lägenheten utsatts för omfattande vanvård. Hyresgästen tillställdes ett varningsbrev med anmaning

⁷⁹ Ljungby tingsrätt, dom den 18 december 2000, mål nummer T 44-00

⁸⁰ Holmqvist/Thomppson 2009, s 206

⁸¹ Hyresnämnden i Linköping, beslut 2008-02-28, ärende nr 1332-07

om att vidta rättelse. Två och ett halvt år senare inspekterades lägenheten av miljökontoret i kommunen vilka påtalade förekomsten av vanvård av lägenheten i sitt utlåtande och konstaterade att lägenheten var en olämplig miljö för hyresgästens hund. I anslutning till detta sa hyresvärden upp hyreskontraktet.

Hyresgästen anförde att denne sedan ett år tillbaka från provningstillfället framfört önskemål om nya tapeter i lägenheten. På fråga uppgav hyresgästen att denne rökte i lägenheten och att denne inte regelbundet vädrade densamma. Det hände även vidare att hyresgästen glömde att ta ut köksavfall och liknande.

Hyresnämnden konstaterade att utredningen gett vid handen att hyresgästen under relativt lång tid hade eftersatt den underhållsplikt som åligger en hyresgäst. Man konstaterade vidare att förutom den allmänna ordning som rådde i provningslägenheten så hade hyresgästens rökning med stor sannolikhet haft en avgörande betydelse för lägenhetens skick vid sammanträdet. Hyresnämnden hänvisade till att Svea hovrätt i bl.a. mål nr T579/96-79 uttalat att det i hyresgästens vårdnadsplikt ingår att söka förebygga skador i anledning av rökning genom att vädra ut röken. Hyresnämnden ansåg att den vanvård av provningslägenheten som hyresnämnden funnit styrkt gått långt utöver vad en hyresvärd ska anses behöva tåla. Hyresnämnden fann därför att hyresrätten förverkats. Beslutet överklagades till Svea Hovrätt.

Svea Hovrätt,⁸² konstaterade inledningsvis att grund för förverkande inte förelegat avseende provning i enlighet med JB 12: 46 § 1 st. 1 p. Hovrätten prövade därför hyresvärdens andrahandsyrkande enligt JB 12: 46 § 1 st. 2 p. och huruvida hyresgästen åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att hyresavtalet skäligen inte borde förlängas. Hovrätten anförde att man saknar anledning att frånga den bedömning hyresnämnden gjort vid besiktning av lägenheten där hyresnämnden fann att lägenheten var vanvårdad långt utöver vad en hyresvärd ska behöva tåla. Det fick därmed anses utrett att hyresgästen genom vanvård allvarligt åsidosatt sina förpliktelser som hyresgäst och hyresavtalet skäligen inte borde förlängas. Hovrätten fann att hyresavtalet skulle upphöra i enlighet med hyresvärdens uppsägning.

5.2 Rök som störning/brist i boendet

I föregående kapitel har hyresgästens skadeståndsansvar för skador som uppstår på grund av rökning behandlats. Cigarettrök och skador från rökning kan dock även medföra påverkan på andra hyresgäster eller hyresgäster som flyttar in i en lägenhet där tidigare hyresgäst rök. Dessa hyresgäster har att ställa anspråk på hyresvärden för att förmå denne att komma till rätta med problematiken.

⁸² Svea Hovrätt avdelning 16, beslut 2008-04-11, mål nr ÖH 2497-08

5.2.1 Röskadad lägenhet

En hyresgäst som flyttar till en lägenhet där brister föreligger har möjlighet att kräva åtgärder i enlighet med JB 12:11 och 16 §§, exempelvis nedsättning på hyran eller ansöka om åtgärdsföreläggande i hyresnämnden. Holmqvist menar att förekomsten av sådana företeelser såsom missfärgning och lukt säkerligen är att anse som brister som gör det möjligt för efterföljande hyresgäst att med framgång åberopa ovan nämnda rättigheter. Troligtvis kan även en miljönämnd på tillträdande hyresgästs ansökan under åberopande av miljöbalkens regler avseende olägenhet för människors hälsa förelägga en hyresvärd att sanera lägenheten.⁸³

I prövning⁸⁴ av ansökan om åtgärdsföreläggande, var omständigheterna sådana att hyresgästen under många år ställt krav på hyresvärden att åtgärda olika brister i boendet. Ett av kraven var att åtgärda missfärgning till följd av tobaksrökning på tak och väggar som förelegat redan då hyresgästen flyttade till lägenheten 15 år tidigare. Hyresvärden hävdade i sin tur att hyresgästen själv orsakat missfärgningarna och att denne därför själv var vållande till skadorna. Hyresgästen uppgav att rökning endast skedde på balkongen. Hyresnämnden hade i beslut gjort bedömningen att det p.g.a. dessa uppgifter inte gick att säga att hyresgästen själv skulle svara för missfärgningarna i fråga. Hyresvärden ålades att vid vite vidta de sökta åtgärderna. Hovrätten instämde i den bedömning hyresnämnden gjort.

5.2.2 Inträngande rök eller lukt i lägenheten

Rök eller lukt som tränger in i lägenhet kan anses vara en brist som medför rätt för hyresgästen att begära åtgärder från hyresvärdens sida samt nedsättning av hyran.

I Svea hovrätts beslut⁸⁵, var fråga om bl.a. hyresgästens användning av rökelse skulle medföra att hyresavtalet inte skulle förlängas. Även andra allvarliga störningar lades hyresgästen till last. I hyresnämnden framförde hyresvärden att hyresgästen använde rökelse i lägenheten vilket medfört en kraftig lukt som trängt in i andra lägenheter samt trapphus. Hyresvärden menade även att övriga hyresgäster inte kunde vistas på sina balkonger när hyresgästen använde rökelse. Under vissa perioder användes rökelse var och varannan dag och i övrigt ungefär en gång per vecka. Hyresnämnden konstaterar inledningsvis avseende hyresgästens användande av rökelse att det i flerfamiljshus måste finnas en viss tolerans mot bl.a. olika lukter och liknande. Detta gäller oavsett om dessa är resultatet av traditionella svenska kulturyttringar eller andra sådana. Man menar dock att det å andra sidan finns en borte gräns när resultatet i fråga om t.ex. lukt eller rök går utöver

⁸³ Holmqvist/Thompsson 2009, s. 206

⁸⁴ Svea Hovrätt, beslut 2010-05-01, ÖH 8661-09

⁸⁵ Svea hovrätt, beslut 2003-07-18, mål nr 3408-03

vad man kan anse att andra hyresgäster ska behöva tåla. Genom vittnesbevisning ansåg nämnden det klarlagt att rökelsen gett upphov till irritationer som gått utöver vad man som granne ska behöva tåla. Detta tillsammans med övriga störningar medförde att hyresgästen ansågs ha eftersatt sina åliggande som hyresgäst att avtalet skäligen inte borde förlängas. Svea hovrätt instämde i hyresnämndens bedömning.

I ytterligare en förlängningstvist,⁸⁶ konstaterades att hyresgästen eftersatt sina åligganden så att avtalet skäligen inte borde förlängas. I detta fall var fråga om luktstörningar från katter i hyresgästens lägenhet, där lukten av katturin trängt in i övriga hyresgästers lägenheter samt ut i trapphuset trots att hyresvärd och hyresgäst överenskommit att hyresgästen skulle bekosta och ombesörja en luktsanering av provningslägenheten.

I en överprövning⁸⁷ av ansökan om åtgärdsföreläggande, uppgav hyresgästen i hyresnämnden att rök och lukt från hyresgäster i lägenheter på lägre plan trängde in i dennes lägenhet. Hyresvärden uppgav i sin tur att utförd ventilationskontroll visat att inga onormala värden eller undertryck förelåg i lägenheten. Hyresnämnden menade i sitt beslut att hyresgästen inte förmått visa något fel som inneburit att hinder eller men förelegat i nyttjanderätten och avslog därför ansökan. Hovrätten avslog hyresgästens överklagande då man ansåg att den utredning som förelåg visade att ventilationen fungerat på sätt som kan krävas och att det inte funnits några onormala värden i provningslägenheten.

I ett nyligen avgjort underrättsavgörande,⁸⁸ erhöll hyresgästen nedsättning på hyran p.g.a. att rök trängt in i lägenheten från en grannlägenhet. Förutsättningarna var sådana att hyresgästen deponerat hyra hos länsstyrelsen på grund av hinder och men i nyttjanderätten. Hyresgästen menade att hon varit berättigad till hyresnedsättning på grund av att en omfattande rökluft spridit sig i hennes lägenhet. Rökluften hade gått ner genom en luftspalt vid en skjutdörr och genom ventilationen vilket gjort att hon inte kunnat vistas i två av rummen i lägenheten samt bott på annan plats vid ett flertal tillfällen. Tingsrätten ansåg att det genom vittnenas uppgifter klarlagts att det under de två sista åren av hyresförhållanden förekommit en under vissa tider mycket besvärande rökluft i vissa rum i lägenheten. Tingsrätten anförde att ensamma vore uppgifterna i och för sig kanske inte tillräckliga för att hyresgästen skulle ha ansetts uppfyllt sin bevisbörda eftersom olika människor får anses ha olika uppfattning om vad som är en mycket besvärande rökluft. Då hyresgästen även åberopat ett föreläggande från Miljö- och Byggnadsnämnden och hållit förhör med den miljö- och hälsoskyddsinspektör som vid flera tillfällen besökt lägenheten ansåg tingsrätten att hyresgästen visat att det i lägenheten under den tid hon påstått hade förekommit en sådan besvärande rökluft att det inneburit ett men i hennes nyttjanderätt. I och med detta fann tingsrätten det belopp hyresgästen

⁸⁶ Svea hovrätt, avd. 16, beslut 2006-10-06, mål nr ÖH 1966-06

⁸⁷ Svea hovrätt, avd. 16, beslut 2010-02-24, mål nr ÖH 10380-09

⁸⁸ Eksjö Tingsrätt, dom 2009-05-08, mål nr T 2078-08

begärt i hyresnedsättning som skäligt. Domen överklagades till Göta hovrätt som inte meddelade prövningstillstånd i beslut 2009-09-07.⁸⁹

I fråga om åtgärdsföreläggande,⁹⁰ yrkade hyresgästerna att hyresvärden skulle åläggas att utföra vissa åtgärder på grund av inträngande rök samt inpyrd rök i provningslägenheten. Hyresvärden uppgav att man sett över ventilationen samt utfört vissa tätningsåtgärder för att eliminera att rök kommer in utifrån. Hyresvärden utlovade även vissa mindre ytterligare åtgärder i likhet med dessa. Hyresvärden anförde vidare att det inte har gått att konstatera spridning av rök från grannlägenheten. Provningslägenheten hade tidigare sanerats p.g.a. rökskador men tidigare hyresgäst hade inte framfört klagomål på inpyrd röklukt.

Hyresnämnden konstaterade att det vid miljökontorets inspektion av provningslägenheten inte hade kunnat förmimmas någon färsk röklukt. Vid de undersökningar som hade gjorts av miljökontoret hade det inte heller kunnat konstateras någon rökspridning från lägenheten under till provningslägenheten. Enligt hyresnämndens mening fanns det därför inget direkt stöd för att cigarettök trängt in i provningslägenheten från lägenheten under. Avseende frågan om inpyrd rök noterade hyresnämnden att det vid miljökontorets besök endast var "kontorets bästa näsa" som kunnat konstatera en svagt inpyrd röklukt. Med hänsyn därtill ansåg hyresnämnden att det inte kunde anses visat att lägenheten var behäftad med sådan brist som inneburit hinder och men i nyttjanderätten. Ärendet överklagades till Svea hovrätt.

Svea hovrätt avslog överklagandet.⁹¹ Enligt hovrättens bedömning hade det framkommit i målet att det förekommit viss röklukt i lägenheten. Hovrätten fann dock, i likhet med hyresnämnden, att det inte kunde anses visat att lägenhetens skick varit sådant att den, enligt den allmänna uppfattningen på orten, inte varit fullt brukbar för det avseende ändamålet.

I ytterligare en fråga om åtgärdsföreläggande,⁹² gjorde hyresgästerna gällande att rök från en grannes balkongrökning trängde in i lägenheten genom springor i balkongkonstruktionen samt genom tilluftsventil. Hyresgästerna yrkade att hyresvärden skulle föreläggas att vidta erforderliga åtgärder för att förhindra att rök kom in på balkongen och i lägenheten. Detta skulle ske genom att hyresvärden skulle förelägga den rökande grannen att inte röka på balkongen alternativt glasa in och täta balkongen i provningslägenheten. Hyresgästerna anförde även att grannen rökte väldigt mycket. Hyresvärden menade att man vidtagit de åtgärder man haft möjlighet till samt att det obehag hyresgästerna upplever inte utgör en sådan brist som innebär hinder eller men i nyttjanderätten enligt hyreslagens mening. Hyresgästerna anförde viss skriftlig bevisning från olika personer

⁸⁹ Göta hovrätt, beslut 2009-08-17, mål T 1463-09

⁹⁰ Hyresnämnden i Göteborg, beslut den 25 september 2008, ärende 2315-08

⁹¹ Svea Hovrätt, beslut 2009-06-16, mål nr ÖH 8063-08

⁹² Hyresnämnden i Västerås, beslut 2011-11-10, mål nr 1334-11

som besökt hyresgästernas lägenhet och därvid gjord iakttagelse med avseende på röklukt på balkongen och i lägenheten. Hyresnämnden framhöll att lindriga störningar utgör ett normalt inslag i boendet och måste accepteras även om de i vissa fall kan ha en viss skadlig inverkan på hälsan. I prövningen måste en avvägning göras mellan grannens rätt att använda sin lägenhet och hyresgästernas rätt att inte utsättas för störningar. I denna avvägning ska ingen särskild hänsyn tas till människor som är känsligare än normalt. Hyresnämnden betonade att det åligger en hyresgäst att styrka sin uppgift om att de störningar som röklukten innebär är av sådan omfattning att de inte skäligen bör tålas. Hyresnämnden klargjorde att även om skriftliga vittnesuppgifter inte kunde tillmätas samma tyngd som muntliga vittnesuppgifter lämnade under ed, så ansågs det utrett att viss röklukt förekommit på hyresgästernas balkong. Hyresnämnden ansåg dock att hyresgästerna inte hade förmått att visa att den röklukt som uppgavs tränga in på balkong och in i lägenheten varit av sådan art och/eller omfattning att den skäligen inte bort tålas. Det kunde heller inte anses utrett att någon brist funnits i ventilationen som skulle ha medfört att det förelegat hinder eller men i nyttjanderätten. Ärendet överklagades till Svea hovrätt.

Svea hovrätt var av samma uppfattning som hyresnämnden och avslog överklagandet.⁹³ Hovrätten anförde i sin bedömning att det fick anses utrett att viss röklukt förekommit på hyresgästens balkong. Av ett läkarintyg framgick att en av hyresgästernas psykiska hälsa påverkats av röklukten. Hyresgästerna hade dock inte förmått att visa att den röklukt som uppgavs tränga in i lägenheten och på balkongen varit av sådan art eller omfattning att den inte skäligen borde tålas. Hovrätten delade även hyresnämndens uppfattning att det vid den intressevägning som ska göras inte kan tas hänsyn till människor som får anses vara känsligare än normalt.

5.2.3 Balkongrökning

Under ovanstående kapitel framgår att rök och lukter som tränger in i bostaden p.g.a. byggnadens konstruktion kan vara att anse som ett hinder eller men i hyresgästens nyttjanderätt.

Det är vanligt att det till lägenheten hör en balkong vilket i dessa fall ses som att denna är en del av lägenheten. Vid användning av balkongen har hyresgästen inte längre möjlighet att stänga om sig utan kan påverkas av eller påverka andra hyresgästers nyttjande av balkongen. Frågan om rök som tränger in på hyresgästernas balkonger eller in via balkongdörren när andra hyresgäster röker på sina balkonger eller uteplatser har prövats i några få ärenden.

⁹³ Svea Hovrätt, 2012-01-16, mål nr ÖH 9814-11

I bostadsdomstolens beslut⁹⁴ lämnades yrkandet om att hyresvärden skulle åläggas att undanröja de olägenheter som hyresgästen hade av att grannen rökte på sin balkong utan bifall och bostadsdomstolen gjorde samma bedömning som hyresnämnden gjort.⁹⁵

Vid hyresnämndens sammanträde besiktigades balkongen och det framkom att grannens balkong befann sig på två meters avstånd i jämnhöjd med hyresgästens balkong. Hyresgästen anförde att när vädret var vackert så rökte grannen cigarr på sin balkong. Då vinden oftast var västlig svepte röken in på hyresgästens balkong och, om balkongdörren var öppen, även in i lägenheten. Tobaksröken luktade mycket illa. Hyresgästen uppgav vidare att hon led av tobaksallergi och att hon inte kunde vistas på balkongen eller ha balkongdörren öppen när grannen rökte på sin balkong. Hyresgästens lägenhet var belägen fyra trappor upp i fastigheten och då hyresgästen var handikappad och hade svårigheter att ta sig ner för trapporna var hyresgästen hänvisad till balkongen för att få frisk luft.

Hyresnämnden redogjorde i beslutet för vissa råd och rekommendationer från arbetarskyddsstyrelsen och socialstyrelsen avseende vad passiv rökning kan innebära gällande obehag samt att nyare forskning börjat tala om direkta hälsorisker av passiv rökning. Man klargjorde att dessa råd visserligen gällde rökning i offentliga lokaler, men hyresnämnden ansåg att dessa likväl förtjänade att beaktas i vidare sammanhang eftersom de uppmärksammar de hälsorisker rökning medför för andra än de aktiva rökarna. Hyresnämnden konstaterade att olägenheten i förevarande fall gällde utomhusluften vilket gjorde det svårare att avgöra vart gränsen går för ett ingripande av hyresnämnden. Man menade att det inte rått något tvivel om att grannens rökning förorsakat hyresgästen betydande olägenhet eftersom denne var allergisk mot tobaksrök. Hyresgästen var därtill i stor utsträckning hänvisad till sin balkong p.g.a. dennes handikapp. Hyresnämnden ansåg det helt klart att hyresgästen upplevt grannens rökning som hänsynslös och såsom en störning som ej kunde anses vara av ringa betydelse. Lika klart var det att grannens beteende utgjort att visst hinder eller men uppstått i nyttjanderätten för hyresgästen. Vid bedömningen om detta skulle vara tillräcklig förutsättning för åtgärdsföreläggande menade hyresnämnden att det dock måste tas i beaktande att en hyresgäst har nyttjanderätt till sin lägenhet, vilket innebär att denne har rätt att använda den på sedvanligt sätt. Normalt har en hyresgäst rätt att röka i lägenheten och på den balkong som hör till. Redan detta talade enligt hyresnämnden i och för sig med avsevärd styrka för att ett åtgärdsföreläggande inte kunde utfärdas. Någon möjlighet att förbjuda en hyresgäst att röka på av hyresgästen disponerat område torde således inte föreligga. Hyresnämnden menade dock att detta inte skulle inskränka en hyresgästs fundamentala skyldighet att begagna lägenheten på ett sådant sätt att störningar – av vilket slag de än vara må – inte uppkommer för övriga boende. Detta skulle enligt hyresnämnden innebära att en hyresgäst vid rökning på sin balkong måste tillse att denne därigenom

⁹⁴ BD 321/1985

⁹⁵ Hyresnämnden i Malmö, beslut den 30 juli 1985, ärende nr 1230/85:5

inte stör eller besväras en granne. Vid den samlande bedömningen av vad som förekommit i fallet fann dock hyresnämnden att den tobaksallergiske hyresgästens ansökan ej kunde bifallas.

I ytterligare en prövning av ansökan om åtgärdsföreläggande,⁹⁶ yrkade hyresgästen att hyresvärden skulle åläggas att tillse att de störningar hyresgästen besvärades av, skulle upphöra. Störningarna bestod av inträngande rök i vardagsrummet från hyresgästens balkongdörr. Hyresgästen uppgav att rök som kom in i vardagsrummet kom av att grannarna snett nedanför hyresgästen rökte mycket på sin balkong vilket ledde till att rök trängde in i hyresgästens lägenhet. Hyresvärden uppgav i sin tur att denne gått igenom ventilationen utan att finna något fel samt att hyresvärden och personal från kommunens miljökontor varit i prövningslägenheten utan att ha märkt av någon rökluft. Hyresvärden hade även diskuterat frågan med de grannar som tvisten gällde vilka ansåg att de inte rökte särskilt mycket på balkongen.

Hyresnämnden ansåg dock inte att hyresgästen visat att de störningar denne utsatts för i sitt boende gått utöver vad som skäligen får tålas i ett flerfamiljshus och grund saknas därför för att meddela åtgärdsföreläggande.

Hyresgästen överklagade beslutet till Svea Hovrätt⁹⁷ som menade att det av utredningen framgick att hyresgästen upplevt det som mycket störande att utsättas för tobaksrök när dennes grannar rökt på sin balkong. Hovrätten ansåg att rökningen måste ha inneburit ett visst hinder eller men i hyresgästens nyttjanderätt. Hovrätten framhöll dock att det vid bedömningen av om ett åtgärdsföreläggande skulle kunna utfärdas i en sådan här situation så måste en avvägning göras i förhållande till grannarnas rätt att använda sin lägenhet. Hovrätten konstaterade att när en hyresgäst har nyttjanderätten till sin lägenhet innebär det att denne har rätt att använda den på sedvanligt sätt och därmed normalt sett har rätt att röka såväl i lägenheten som på den balkong som tillhör lägenheten. Detta talar med avsevärd styrka för att något åtgärdsföreläggande inte skulle kunna utfärdas. Hovrätten anförde vidare att vad som nu sagts dock inte inskränker en hyresgästs grundläggande skyldighet att använda lägenheten på ett sådant sätt att störningar av olika slag – bl.a. rökning – inte uppkommer för övriga boende i fastigheten. Det ansågs dock inte ha framkommit att hyresgästens grannar skulle ha rökt på balkongen i sådan omfattning att det inte skäligen borde tålas. Hovrätten fann att det därför inte förelåg någon grund för att förelägga hyresvärden att ingripa mot grannarna.

I hyresnämnden i Jönköping, vann hyresgästerna viss framgång gentemot hyresvärden i yrkande om åtgärdsföreläggande avseende åtgärder mot inträngande rök härstammande från grannarnas balkongrökning.⁹⁸ Hyresgästerna yrkade att hyresvärden skulle åläggas att utföra installation

⁹⁶ Hyresnämnden i Stockholm, beslut den 30 augusti 2005, ärende nr 5838-05

⁹⁷ Svea hovrätts beslut, ÖH 7164-05

⁹⁸ Hyresnämnden i Jönköping, beslut den 24 juni 2008, ärende nr 529-08

av kolfilter i hyresgästens fönsterventiler, tätning av gallergrindar mot trapphus, installation av fläkt på deras balkong med automatisk start vid öppnandet av ytterdörr/balkongdörr. Förutsättningarna var sådana att hyresgästerna var mycket känsliga för tobaksrök och att rök tagit sig upp till och in i deras lägenhet från balkongen under dem. Hyresgästerna hade inte kunnat använda sin balkong eller ha dörren öppen när det rökts på balkongen under.

Hyresnämnden noterade att det framgått att hyresgästerna upplevt det som mycket störande att utsättas för tobaksrök när deras grannar rökt på sin balkong. Rökningen måste anses innebära ett visst hinder eller men i deras nyttjanderätt. Hyresnämnden klargjorde vidare att det vid bedömningen av om ett åtgärdsföreläggande ska utfärdas i en sådan här situation måste en avvägning göras i förhållande till grannarnas rätt att använda sin lägenhet och vilka åtgärder som rimligen bör krävas av hyresvärden.

Hyresnämnden konstaterade att hyresvärden inte var bunden av något åtagande som skulle medföra ett åtagande som sträcker sig längre än vad som gäller generellt. Ett exempel på detta skulle vara om hyreslägenheten eller trappuppgången hade klassats som särskilt avsedd för allergiker eller helt rökfritt område vilket i sådant fall hade beaktats. Hyresnämnden menade att det inte hade framkommit att grannarna rökt i sådan omfattning att det skulle kunna anses som sanitär olägenhet. Det förelåg dock uppgifter som gav stöd för att grannarnas rökvanor varit något mer omfattande än vad som numera är vanligt. Hyresgästerna hade även själva beskrivit sig som mycket känsliga för tobaksrök och sammantaget talade dessa omständigheter för att åtgärdsföreläggande inte kunde utfärdas.

Hyresnämnden fann dock att det måste beaktas vad hyresvärden skulle kunna göra för att i någon mån förbättra hyresgästernas boendemiljö. Om man med relativt små åtgärder skulle kunna uppnå förbättringar kan det ändå krävas att en hyresvärd vidtar sådana åtgärder för att i vart fall mildra konsekvenserna av grannarnas tobaksrökning. Hyresnämnden menade att mot bakgrund av de speciella byggnadstekniska lösningar som förelåg i ärendet kunde smärre åtgärder krävas i syfte att mildra besvären. Det var enligt hyresnämndens mening rimligt att hyresvärden utöver installation av kolfilter, vilket parterna i princip var överens om, även prövade en lösning som gick ut på att hindra att röken leddes via trapphuset till hyresgästernas lägenhet, bestående av en gallergrindsskiva. Detta hade även hyresvärden ställt sig positiv till. Då hyresgästernas yrkande om installation av fläkt på balkongen inte med tillräcklig grad av säkerhet kunde förväntas nå ett positivt resultat avslogs detta yrkande.

I ett mål i underrätt⁹⁹ avseende nedsättning på hyran p.g.a. brist i boendet, yrkade hyresgästerna nedsättning på hyran p.g.a. men i nyttjanderätten då de till följd av grannarnas rökning inte kunnat använda sin balkong.

⁹⁹ Falu Tingsrätt, dom den 30 april 2008, mål nr FT 603-07

Hyresgästerna anförde att grannarna rökte mellan 20 till 40 cigaretter om dagen vilket medförde att det röktes på grannarnas balkong ungefär var tjugonde minut förutom nattetid. Grannarna uppgav att de rökte c:a 10-15 cigaretter var om dagen under den aktuella perioden och de normalt brukade dela på ett paket cigaretter varje dag.

Tingsrätten som ogillade käromålet anförde att det i målet fick anses ostridigt att grannarna rökte regelbundet på sin balkong under den aktuella tidsperioden. Tingsrätten menade att det inte fanns anledning att ifrågasätta hyresgästernas uppgift om att de besvärades av röken. Tingsrätten ansåg att det i hyresrätten normalt sett ingår en rätt att utnyttja lägenheten och balkongen för rökning, åtminstone i rimlig omfattning. Utredningen hade dock inte visat att grannarnas rökning hade varit mer omfattande än att den skäligen bort tålas. Med hänsyn till detta fann tingsrätten att rökningen inte medfört ett sådant men som berättigat hyresgästerna till nedsättning av hyran.

5.3 Möjliga påföljder för störande rökare

Under 3.6.2 redogörs kort för vilka rättsliga påföljder som kan drabba en hyresgäst som gör sig skyldig till vanvård av lägenheten eller störningar/allvarliga störningar i boendet. Frågan om en rökande hyresgäst åsidosatt sina förpliktelser genom sin rökning så att störningar har uppkommit för andra hyresgäster har inte prövats i praxis gällande enbart rökning såvitt jag kunnat finna. Teoretiskt sett föreligger inget hinder för att dessa påföljder skulle kunna åläggas en rökande hyresgäst, men det förutsätter att störningen som uppstått p.g.a. rökningen bedöms vara så allvarlig att påföljd kan utdömas. I tidigare angivna rättsfall (under avsnitt 5.2.2.) har dock förutsättningarna varit sådana att hyresgästernas hyreskontrakt inte förlängts delvis p.g.a. de luktstörningar hyresgästerna orsakat. Detta gäller åtminstone det rättsfall som behandlade rökelse vilket torde kunna liknas vid tobaksrök.

5.4 Rökfritt boende – villkor

Som tidigare nämnts har ett flertal bostadsbolag infört hyresvillkor, klausuler eller ordningsföreskrifter tillhörande de hyresavtal man tecknar med hyresgästerna. Holmqvist menar att då rökning i den egna lägenheten fortfarande betraktas som något normalt så är det troligen inte möjligt att med framgång förhindra en hyresgäst att röka i den egna lägenheten. I vissa fall borde ett förbud dock kunna upprätthållas. Det gäller exempelvis när hyresvärden intagit rökförbud i hyresavtalet med hänsyn till andra hyresgästers allergi.¹⁰⁰

¹⁰⁰ Holmqvist/Thompsson 2009, s. 206

5.4.1 Rökförbud som hyresvillkor

I Svea Hovrätt prövades frågan om huruvida ett hyresvillkor innebärande förbud mot rökning, pälsdjur, vapen och lukter m.m. skulle tas bort.¹⁰¹ Villkoren var införda i hyresavtalet under rubriken särskilda bestämmelser. Efter att hyresgästerna i hyresnämnden yrkat att villkoren skulle tas bort i avtalet uppgav hyresvärden att de särskilda bestämmelser som stod i hyresavtalet var önskemål från hyresvärden, ej villkor. Hyresvärden menade att syftet med dessa önskemål var att för allas trevnad ha ett allergifritt hus.

Hyresgästen uppgav i hyresnämnden att hyresvärden, vad gällde andra hyresgäster, hade åberopat att hyresgästen brutit mot dessa villkor vad gällde exempelvis rökning och pälsdjur och att detta använts som förverkandeskäl vid uppsägning av dessa hyresgäster. Fastigheten var inte heller allergisanerad och villkoren därför att anse som oskäliga. Hyresnämnden beslutade att samtliga villkor under särskilda bestämmelser skulle utgå då dessa ansågs oskäliga.

Hyresvärden överklagade beslutet och vitsordade i hovrätten att de önskemål som fanns angivna under rubriken ”särskilda bestämmelser” var att anse som villkor enligt kontraktet. Vidare gjordes gällande att villkoren inte kunde anses som oskäliga, i vart fall inte för hyresgäster som var införstådda med dessa före kontraktsskrivningen. Hovrätten klargjorde att enligt JB 12: 55 § st. 5 (nu st. 6) ska de villkor som hyresvärden ställt upp gälla i den mån det är skäligt med hänsyn till hyresavtalets innehåll, omständigheterna vid avtalets tillkomst, senare inträffade förhållanden och omständigheterna i övrigt. Då hyresvärden inte kunde visa att villkoren påkallats av ett särskilt berättigat intresse och det av dennes egna uppgifter framgått att rökförbudet inte gällde samtliga hyresgäster i fastigheten kunde det inte rent objektivt sägas ligga i hyresvärdens intresse att upprätthålla villkoren. Hovrätten fann att det därför inte var skäligt att villkoren skulle gälla mot hyresgästerna.

Hyresnämnden i Göteborg prövade frågan om ändring av hyresvillkor i ärende nummer 2328-10. Hyresgästerna yrkade att ett flertal hyresvillkor i hyresavtalet under rubriken ”Särskilda bestämmelser” skulle utgå. Ett av villkoren lydde: ”Ej rökning samt pälsdjur får vistas i lägenhet/balkong” [sic]. Hyresgästerna menade att villkoret var att anse som oskäligt då det redan förekom pälsdjur i husen samt då villkoren inte gällde mot samtliga hyresgäster. Hyresvärden motsatte sig ändring. Hyresvärden anförde gällande rök- och pälsdjursförbudet att hyresgästerna uppgett att de varit rökfria, vilket senare visat sig vara en lögn. Tanken var att husen framöver skulle bli allergiboende och att alla hyresgästerna måste inrätta sig efter detta.

¹⁰¹ Svea Hovrätt avd. 16, mål nr ÖH 1010-02

Hyresnämnden konstaterade att villkor om förbud mot rökning och pälsdjur får anses inskränka en hyresgästs möjligheter att bruka sin lägenhet. Visserligen hade hyresvärden förklarat att tanken var att husen framöver skulle bli allergiboende, men hade inte närmare presenterat några planer för detta. Villkoret tycktes inte heller gälla för samtliga hyresgäster och det hade framkommit att det funnits katter i flera bostadslägenheter. Hyresnämnden fann därför att hyresvärden inte kunnat visa att det förelegat ett befogat intresse av förbud mot rökning och pälsdjur och villkoret därför skulle utgå ur hyresavtalet. Hyresvärden överklagade beslutet.

Ärendet prövades av Svea Hovrätt.¹⁰² Hyresvärden tillade att planen för fastigheten var att fastigheten skulle vara fri från lukt och andra olägenheter som främst drabbar allergiker och som kunde följa av rökning och hållande av pälsdjur. Man angav även att de aktuella villkoren om förbud mot rökning och pälsdjur har införts i hyresavtalen avseende 14 av 18 lägenheter.

Hovrätten meddelade att man delade hyresnämndens bedömning att det inte kunde anses visat att det funnits ett befogat intresse av förbud mot rökning och pälsdjur. Hovrätten avslog därför överklagandet.

5.4.2 Konsekvenser vid brott mot rökförbud

Som tidigare framgått kan det finnas tillfällen där ett rökförbud är att anse som ett gällande hyresvillkor. När en hyresgäst bryter mot ett uppsatt hyresvillkor kan konsekvensen bli att hyresavtalet förverkas, att hyresavtalet inte förlängs och/eller att hyresgästen anses skadeståndsskyldig gentemot hyresvärden.

I beslut av Bostadsdomstolen ansågs hyresgästen ha åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att avtalet inte förlängdes.¹⁰³ Hyresgästen hade inte iakttagit ett för värden väsentligt villkor om rökförbud i en möblerad lägenhet. Bostadsdomstolen beaktade därvid husets ringa storlek samt att hustrun till ställföreträdaren för värden (ett aktiebolag) led av allergiska besvär.

I ett annat avgörande avseende prövning av förlängning av hyresavtalet, var utgången den motsatta.¹⁰⁴ Hyresvärden gjorde gällande att hyresgästen åsidosatt sina förpliktelser då han brutit mot ett för lägenheten gällande rökförbud. På fastigheten fanns ett flertal bostadshus med hyreslägenheter. Vissa lägenheter hyrdes ut till turister och vissa till permanentboende. De lägenheter som hyrdes ut till turister var möblerade, medan de lägenheter avsedda för permanent boende ej var möblerade. I förevarande fall hyrdes

¹⁰² Svea Hovrätt, mål nr ÖH 9849-10

¹⁰³ Bostadsdomstolen, BD 57/1989

¹⁰⁴ Svea Hovrätt, mål nr ÖH 3855-02

lägenheten dock ut möblerad för permanent boende. Hyresvärden hade efter ett par månader påtalat för hyresgästen att det förelåg rökförbud i lägenheten, varvid hyresgästen svarat att hyresvärden inte hade med dennes rökning att göra samt att det i hyreskontraktet inte inskrivits något förbud mot rökning.

Hovrätten menade att normalt torde en hyresgäst inte av en hyresvärd kunna åläggas ett rökförbud i den förhyrda lägenheten. Hovrätten hänvisade till ovan angivna fall, BD 57/1989, men klargjorde att omständigheterna i det fallet skiljde sig i flera avseenden från det förevarande. I det tidigare fallet var det för värden en helt avgörande förutsättning för uthyrning av lägenheten att rökning inte skulle förekomma där och hyresgästen hade fått detta klart för sig.

Hovrätten påpekade att det i förevarande fall varit ostridigt att frågan om rökförbud inte hade tagits upp mellan parterna förrän tidigast ett par månader efter hyresgästens inflyttning. Det som därefter förekommit dem emellan kunde enligt hovrättens mening inte ha gett hyresgästen uppfattningen att rökförbud var en väsentlig fråga för hyresvärden. Då det var tillåtet att röka i lägenheterna för de permanentboende måste det vidare ha tett sig naturligt att uppfatta de uppsatta skyltar med rökförbud som gällande endast för de lägenheter som var avsedda för turister. Med hänsyn till detta fann hovrätten att hyresgästen genom att röka i lägenheten inte kan anses ha åsidosatt sina förpliktelser i som hyresgäst, i vart fall inte i sådan grad att hyresavtalet skulle upphöra.

6 Allmänt om rökning och om rökning i annan lagstiftning

Under förevarande stycke kommer kort redogöras för visst lagstiftningsarbete avseende rökning, opinionsundersökningar avseende rökning samt uttalande från en fastighetsägarorganisation. Detta då dessa skilda delar torde kunna inverka på domstolars bedömning i frågor gällande rökning i hyreslägenhet.

6.1 Mål för folkhälsan och tobakslagen

I propositionen Mål för folkhälsan 2002/03:35 s. 87 identifierade regeringen elva målområden för det samlade folkhälsoarbetet. Under målområde 11 konstaterar regeringen att bruket av beroendeframkallande medel påverkar hälsan. Åtgärder mot skador på grund av tobak, alkohol och spel samt ett samhälle fritt från narkotika och doping är nödvändiga för att det ska gå att nå det övergripande folkhälsomålet. Målet för samhällets insatser inom tobaksområdet ska vara att minska tobaksbruket. Som ett av etappmålen för samhällets insatser inom tobaksområdet bör gälla bl.a. att ingen ofrivilligt ska utsättas för rök i sin omgivning.

Den lagändring (SFS 2004:485) som sedermera infördes i Tobakslagen 1993:581 medförde ett förbud mot rökning inne på restauranger och på andra serveringsställen.

Sex månader efter lagändringen genomfördes en Temo-undersökning, T-112113, på uppdrag av Statens Folkhälsoinstitut. Undersökningen visar att 91 % av de tillfrågade uppger att det är bra att restaurangerna är rökfria (sid. 21).

I skriftlig fråga 2009/10:124 Rökning i bostäder¹⁰⁵, ställd till statsrådet Mats Odell, ställde Gunnar Sandberg (s) frågan om statsrådet avsåg att ta initiativ till en skärpning av bestämmelserna i hyreslagen så att störande rökning kan förbjudas. Justitieminister Beatrice Ask framförde i Svar på skriftlig fråga 2009/10:124 Rökning i bostäder¹⁰⁶, som ansvarig för frågan att det redan idag finns möjligheter att ingripa vid störningar – till exempel tobaksrök – som andra hyresgäster skäligen inte bör acceptera. Att därutöver förbjuda rökning i den privata hemmiljön skulle enligt hennes mening gå för långt. Hon uppgav att hon inte var beredd att föreslå en skärpning av hyreslagen.

¹⁰⁵ Skriftlig fråga 2009/10:124 Rökning i bostäder, 2009-10-22

¹⁰⁶ Svar på skriftlig fråga 2009/10:124 Rökning i bostäder

Under 2011 lämnades tre olika motioner till riksdagen vilka samtliga behandlar frågan om störande rökning i hyreslägenheter. I motion till Riksdagen 2011/12:So240, Förbud mot rökning på balkong av Anders W Johansson (C)¹⁰⁷, är innebörden av förslaget att förbjuda rökning på balkonger i flerfamiljshus. I motion till Riksdagen 2011/12:So429, Grannstörande rökning av Walter Mutt och Jan Lindholm (MP)¹⁰⁸, är innebörden av förslaget att skärpa lagstiftningen så att hyresvärdar och bostadsrättsföreningar får utökade möjligheter att ingripa mot boende vars rökning stör grannarna. I motion till Riksdagen 2011/12:So468, En plan för att stoppa passiv rökning i hemmet av Elin Lundgren (S)¹⁰⁹, är innebörden av förslaget att det krävs en plan för att motverka passiv rökning i det egna hemmet. I samtliga dessa motioner berörs problematiken med att personer som drabbas av passiv rökning på balkong och i lägenheterna. Motionerna har ännu inte behandlats av riksdagen¹¹⁰.

I regeringsbeslut 11:7, 2012-03-01¹¹¹, har regeringen beslutat att ge statens folkhälsoinstitut i uppdrag att under 2012-2013 utreda och analysera förekomsten av passiv rökning på allmänna platser, i synnerhet där barn vistas, och att lämna förslag på åtgärder för att ytterligare minska den passiva rökningen på dessa platser. Utredningen bör ge en fördjupad bild av i vilka miljöer personer riskerar att utsättas för passiv rökning och vilka miljöer de helst ser som rökfria. Den bör även ge svar på i vilken grad människor utsätts för passiv rökning i olika miljöer. I beslutet klargörs för att frågan om exponering för tobaksrök är avgörande för människors hälsa och vidare att det innebär allvarliga hälssorisker att vara utsatt för passiv rökning. Enligt beslutet visar undersökningar att det finns ett brett folkligt stöd för fler rökfria miljöer.

6.2 Passiv rökning

I Regeringens proposition Rökfria serveringsmiljöer 2003/04:65 sid. 7 ff., vilken förelåg SFS 2004:485, förklaras vad som menas med passiv rökning. Med passiv rökning menas att en person utsätts för de luftföroreningar som bildas när någon i omgivningen röker. Tobaksrök från en brinnande cigarett består av huvudrök och sidorök. Sidoröken är den rök som går ut från cigarettens mellan blossen. Det tar i genomsnitt 7-10 minuter att röka en cigarett. Under denna tid drar rökaren in rök i c:a 20 sekunder, resten av röken går ut i rökarens omgivning. Vid passiv rökning är omgivningen

¹⁰⁷ I motion till Riksdagen 2011/12:So240, Förbud mot rökning på balkong av Anders W Johansson (C), pnr: C352

¹⁰⁸ I motion till Riksdagen 2011/12:So429, Grannstörande rökning av Walter Mutt och Jan Lindholm (MP), pnr: MP2801

¹⁰⁹ I motion till Riksdagen 2011/12:So468, En plan för att stoppa passiv rökning i hemmet av Elin Lundgren (S), pnr: S2221

¹¹⁰ Telefonsamtal till Riksdagen, socialutskottet, 2012-08-28, kl. 15:40

¹¹¹ Regeringsbeslut 11:7, 2012-03-01, S2012/1807/FST (delvis)

huvudsakligen utsatt för sidorök men omgivningen utsätts även för röken som rökaren blåser ut. Vidare konstateras att passiv rökning kan bidra till uppkomst av lunginflammation, utlösa allvarliga astmatiska besvär samt ge upphov till olika slag av obehag och besvär hos personer som inte är överkänsliga. Det gäller besvär som andningssvårigheter, nästäppa, hosta, rinnande ögon och huvudvärk.¹¹²

6.3 Fastighetsägarnas uttalande om rökning

Fastighetsägarna är en intresse- och branschorganisation för fastighetsägare med hyresrätter för bostäder och lokaler och industrifastigheter. Fastighetsägarnas Etiska nämnd rekommenderar i ett uttalande 2004-08-16 att fastighetsägare, som vill leva upp till fastighetsägarnas etiska regler, aktivt bör verka för att gemensamma utrymmen i flerbostadshus hålls rökfria. Utgångspunkten för nämndens ställningstagande är att en boende inte ska behöva utsättas för passiv rökning i ett gemensamt eller allmänt utrymme.¹¹³

6.4 Sifoundersökning – Rökning i bostaden

Hyresgästföreningens medlemstidning "Vår bostad" har även låtit genomföra en Sifo-undersökning under april 2005 angående rökning i bostaden. Undersökningen visar att var femte svensk vill förbjuda rökning i den egna bostaden. 18 % av de tillfrågade svarar även att de störs av rökning från någon granne i bostaden och att detta sker ofta eller ibland. På frågan gällande på vilket sätt man blir störd av rökningen (fråga 4) svarar 90% av de som störs att de störs av lukten och 17% att passiv rökning utgör en hälsorisk.¹¹⁴

¹¹² Prop 2003/04:65 s. 7

¹¹³ http://www.fastighetsagarna.se/BinaryLoader.axd?OwnerID=9705cb7d-a369-4ed3-814b-03e6387ce222&OwnerType=0&PropertyName=File1&FileName=SV_uttalande_rok_gemensamma_utrymmen_flerbostadshis.pdf, 2012-08-27, kl. 15:29

¹¹⁴ Sifo telefonbuss 2005, Telefonintervjuer 04-19 Apr 2005 (c) Sifo Research & Consulting Proj 1513488(JoAn)

7 Analys av rättsläget

7.1 Diskussioner med företrädare för tre parter på hyresmarknaden

Då jag inte funnit praxis som ger uttömmande svar på frågorna som uppstår avseende förbudande av rökning som avtalsvillkor har jag kontaktat jurister på respektive medlemsorganisation SABO, Fastighetsägarna och Hyresgästföreningen och diskuterat frågeställningarna med dem.

7.1.1 SABO – Carina Knapp Svedberger

Jag kontaktade Carina Knapp Svedberger, jurist på SABO, och diskuterade frågorna per telefon under 2011.¹¹⁵ Hon menar att organisationen inte tagit ställning i frågan om införande av förbud mot rökning som avtalsvillkor och inte heller något ställningstagande avseende rökning i hyreslägenheten utöver det. Knapp Svedberger framhöll att organisationen följer lagstiftningen och vad praxis säger. Hon konstaterar att SABO:s medlemsföretag har börjat införa förbud mot rökning i hyresavtalen men att det än inte går att säga vilken utgång prövningen av ett sådant villkor skulle få. Knapp Svedberger tror inte att ett villkor är att anse som oskäligt som sådant, men att det beror även på omständigheterna i det enskilda fallet.

Knapp Svedberger menar att om en hyresgäst skulle bryta mot ett rökförbud som har bedömts som skäligt och gällande så skulle hyresavtalet antagligen inte kunna ses som förverkat och även att det skulle vara mycket svårt att få avtalet att upphöra till avtalstidens utgång i förlängningstvist. Hon tror knappast att avtalet skulle kunna sägas upp. Knapp Svedberger menar att det dock inte finns någon praxis så det går bara att gissa i detta fall. Det torde krävas att det uppstått en störning för en annan hyresgäst, inte enbart att hyresgästen brutit mot själva avtalsvillkoret för att uppsägningen ska bifallas. Knapp Svedberger menar att det även är troligt att det i så fall krävs en grov störning genom att någon röker i stora mängder och inte enbart med att någon röker en cigarett. Hon anser att det är mycket svårt att sia om hur framtiden ser ut. I det fall frågan prövas gällande allvarligheten av villkorsbrottet så ska någon hänsyn till extra känsliga personer inte tas i bedömningen. Villkorsbrottet torde också kunna bedömas på olika sätt beroende av var på fastigheten rökningen skett. I det fall rökförbudet är gällande i ett allergihus där rökning är absolut förbjudet skulle möjligen uppsägning till hyrestidens utgång bifallas om hyresgästen rökt och brutit mot ordningsföreskrifterna.

¹¹⁵ Framförda åsikter är verifierade per mejl 2012-03-08

På frågan om huruvida rättsutvecklingen går mot ett förbjudande av rökning i hyresbostäder menar Knapp Svedberger att så är inte fallet med tanke på hur domstolarna agerar i rökskadeärenden. Hela samhället har dock blivit mer negativt till rökning och ett exempel är frågan om förbjuden rökning på restauranger. Hyresvärdar borde vara tacksamma för den utvecklingen. Någon gång i framtiden kanske det införs ett förbud men det är omöjligt att sia om. Många vill bo rökfritt, men att förbjuda rökning helt är ett önsketänkande för ickerökare eller hyresvärdar när det gäller att slippa nikotinsanering och de kostnader det innebär. På frågan om hur många ärenden avseende rökning som störning, dels i rökfria hus men även i övriga bostäder svarar Knapp Svedberger att det inte förekommer särskilt många ärenden. Vanligast är frågan om rökskadade lägenheter.

På förfrågningar om införande av villkor om rökförbud får SABOS:s medlemmar svaret att villkoret kan föras in i hyresavtalet men man vet överhuvudtaget inte om det kommer att ses som giltigt.

7.1.2 Fastighetsägarna – Rune Thomsson

Jag har även kontaktat Rune Thomsson och diskuterat hyresvillkor om rökförbud i bostadslägenheter.¹¹⁶ Thomsson var vid samtalstillfället chefsjurist på organisationen Fastighetsägarna men arbetar nu på Landahl advokatbyrå i Stockholm. Thomsson är även medförfattare till Hyreslagen – En kommentar. Samtalet berörde organisationen Fastighetsägarnas inställning till rökning i boendet.

Vilken ställning har organisationen tagit avseende frågan om införande av hyresvillkor gällande rökförbud? Thomsson berättar att när frågan kommer från medlemmar i Fastighetsägarna avseende huruvida hyresvillkor som förbjuder rökning kan införas i hyreskontraktet är svaret att det kan införas. På frågan om ett sådant villkor håller vid prövning av skäligheten så menar Thomsson att det borde anses som skäligt om hyresgästen skrivit på villkoret när han tecknat avtalet. Även när det är ett nybyggt hus där man har rökallergiker kan villkoret hålla vid prövning av villkorets skälighet. Det krävs att villkoret upprätthålls konsekvent för att fastighetsägaren ska ha framgång vid prövningen av ett sådant villkor. Om fastighetsägaren önskar införa villkoret i efterhand och hyresgästerna bestrider villkorsändring skulle inte villkorsändringen medföra rättsligt bifall. Utöver detta så måste fastighetsägarens avsikt med villkoret vara objektivt och det håller inte att påstå att det är för att man är rädd om huset. Bärkraft för ett sådant argument saknas eftersom det anses normalt att få röka i sin privata sfär. Det är även det som i nuläget ligger till grund för att ett allmänt förbud mot rökning i hyreslägenheter inte kan införas.

¹¹⁶ Framförda åsikter är verifierade per mejl 2012-03-14

Thomsson menar att det i rättsliga prövningar av skador orsakade av rökning borde tas större hänsyn till kostnaderna fastighetsägarna drabbas av. Detta är dock ingen rekommendation som kan lämnas till medlemmar i Fastighetsägarna då det kanske inte håller vid prövning men det borde kunna finnas skäl för domstolen att ta hänsyn till detta argument.

Vidare anser Thomsson att det är svårt att säga hur en prövning avseende brott mot villkor som innebär rökförbud skulle falla ut. Det har aldrig ställts på sin spets och förbud mot normal rökning i bostadslägenhet har inte prövats i något fall där det föreligger ett sådant villkor. Rent principiellt så borde ihållande och omfattande rökning kunna ses som en störning där den störde skulle kunna vinna bifall i ansökan om åtgärdsföreläggande.

Om rökförbud införts och anses gällande i hyreskontraktet är frågan vilka konsekvenser ett brytande av rökförbudet kan få för hyresgästen som bryter mot det. Thomsson tror inte att ett sådant avtalsbrott kan leda till förverkande och frågan är om det skulle anses som att hyresgästen i annat fall åsidosatt sina förpliktelser att besittningsskyddet bryts. Att det bara luktar rök i lägenheten räcker i varje fall inte utan det krävs att någon också störs.

I bedömningen av störningar spelar grannars känslighet inte in, utan bedömningen görs utifrån en objektiv rökmottagare. Inte heller vid andra störningar tar man hänsyn till särskilt känsliga personer.

På frågan om bedömningen ser olika ut avseende var på fastigheten villkoret bryts, menar Thomsson att om en hyresgäst röker ute på gården är det svårt att anse att det är en störning. I trapphuset är det flera som får olägenheter när någon röker men om hyresgästen röker inne i lägenheten störs normalt inte grannarna. Rökning på balkongen är på sätt och vis något av ett mellanläge då hyresgäster kan störas när de vistas på sin egen balkong men balkongrökning får man tåla. Grannarna störs inte om de stänger fönster och balkong och det är därför högst troligt att rökning utomhus inte går att påverka.

När det gäller synen på rökförbud i framtiden så menar Thomsson att många ogillar rökning och att det är en trend som sprider sig. Det finns fog att säga att man ska kunna införa rökförbud i hyreslägenheten av hänsyn till grannar. Det ligger i tiden att hyresgästerna ska må bra. Om man jämför med exempelvis hotellrum så är numera samtliga rum rökfria. På hotell byts dock hyresgäster varje natt, varför det skulle vara mycket begränsande att tillåta rökning i vissa rum och förbjuda det i vissa. Thomsson tror att rättsutvecklingen går mot ett förbudande av rökning i hyresbostäder. I vissa länder har utvecklingen gått längre som i exempelvis Finland där rökförbud råder på allmän plats.

7.1.3 Hyresgästföreningen – Susanna Skogsberg

Jag har vidare diskuterat frågorna med Susanna Skogsberg, förbundsjurist på Hyresgästföreningen.¹¹⁷ Hon berättar att det inte föreligger någon officiell ståndpunkt avseende införande om hyresvillkor gällande rökförbud. Skogsberg uppger att klausuler om rökförbud är skäliga om det gäller boende för människor som är särskilt känsliga; boende i så kallade allergihus. Likaså måste ett rökförbud anses som ett skäligt avtalsvillkor när det är fråga om nyproduktion där fastighetsägaren vill erbjuda hyresgästerna ett rökfritt boende som en kvalitet i boendet, förutsatt att avtalsvillkoret tecknas i hyresavtalet i samband med inflyttning.

Att införa ett villkor om rökförbud för hyresgäster i befintlig bebyggelse kan inte anses vara skäligt, om de motsätter sig detta. Det går inte heller att införa villkoret för inflyttande hyresgäster eftersom det då skulle gälla olika villkor för olika lägenheter och av den anledningen inte ses som skäligt.

Anser då Skogsberg att rättsutvecklingen går mot ett fullständigt förbud av rökning i hyresbostäder?

Hon menar att det endast går att uttala sig rent generellt och det blir då endast en spekulering. Samhällsutvecklingen förändras allteftersom, när det gäller synen på rökning. Införandet av rökförbud på restauranger och krogar är ett tydligt exempel. Skogsberg tror dock inte att det kommer att gå så långt. Man kommer knappast att kunna förbjuda människor att röka i en bostad som de äger. Inte heller de som innehar en lägenhet med bostadsrätt. Det skulle vara märkligt att skilja på upplåtelseformerna och det är trots allt människors hem det handlar om. Skogsberg tror dock att kraven på ersättning för skador som uppstår när hyresgäster röker kan komma att skärpas i framtiden.

Vilka konsekvenser kan ett brott mot ett villkor om rökförbud få? Skogsberg menar att det är en svår fråga eftersom sanktionen som står till buds är förverkande eller uppsägning av hyresavtalet till hyrestidens utgång då hyresgästen bryter mot avtalsvillkor alternativt att agerandet strider mot ordning och gott skick. I första hand kommer hyresnämnden/domstolen bedöma om rökningen är så störande att det kan vara skäl för att avtalet ska upphöra. Förverkande eller uppsägning av hyresavtalet är dock en dramatisk konsekvens av att hyresgästen röker. Högst troligt kan förverkande inte ens bli aktuellt. Det är möjligt att rökningen skulle spela in om denna är en del av ett större problem med misskötsamhet. Det torde vara orimligt att endast själva rökningen skulle medföra att hyresavtalet inte förlängs. Skogsberg menar att det även måste vägas in hur grov rökstörningen är, exempelvis om omgivningen störs i hög grad av grov rökning. Hon menar dock att detta är

¹¹⁷ Framförda åsikter är verifierade per mejl 2012-04-10

spekulationer från hennes sida. Om en hyresgäst endast röker inne i sin lägenhet har hon svårt att se att hyresgästen skulle kunna bli uppsagd.

Ska frågan om grannarnas känslighet spela roll vid bedömningen av hur allvarligt villkorsbrottet är? Vid en förlängningstvist eller ett förverkande är det själva störningen som bedöms. Men om grannarna störs av en hyresgästs rökning, kan kommunens miljönämnd bedöma om rökningen utgör det som i miljöbalken benämns ”olägenhet för människors hälsa”. Vid denna bedömning ska hänsyn tas till personer som är något känsligare än normalt. Miljönämnden kan i förekommande fall förelägga hyresvärden att agera så att rökningen, störningen, upphör. På så sätt kan grannarnas känslighet indirekt komma att spela en roll för bedömningen av hur allvarlig störningen är.

Slutligen berättar Skogsberg om att frågor om störningar p.g.a. av rökning är en relativt vanlig fråga från Hyresgästföreningens medlemmar.

7.2 Rökning och skador på lägenheten

Rökning ses enligt praxis idag ännu som något normalt och något hyresgästen får göra i lägenheten. Ska lukt eller nikotinfläckor på tapeter som uppstått då också anses som normalt slitage? Det står dock klart att en hyresgäst kan bli skadeståndsskyldig för skador i lägenheten som har orsakats av rökning vilket de rättsfall som presenterats ovan visar. De kriterier som bedöms när det gäller frågan om hyresgästens skadeståndsskyldighet är dels vilka skador som uppstått och hur grava dessa är, under hur lång tid skadorna uppstått samt hur hyresgästen agerat för att förbygga att skador uppstår. Förebyggande åtgärder kan bland annat vara att vädra ut lukten och städa. I bedömningen torde även vikt läggas vid hyresvärdens underhållsansvar, det vill säga när underhåll senast utförts och när det är tänkt att underhåll ska komma att utföras. Även frågan om det föreligger rökförbud i lägenheten har betydelse för bedömningen. Rätten tar givetvis även hänsyn till i det enskilda fallet uppkomna fakta som är av betydelse för bedömningen.

I de rättsfall som redogjorts för har skadeståndsskyldighet utdömts i ett av fallen i högre rättsinstans. I övriga två har så inte skett. I Svea Hovrätts dom DT 50 den 11 juni 1991 ansåg domstolen att hyresgästerna inte eftersatt sin vårdnadsplikt genom att röka i lägenheten. Det var heller inte visat att hyresgästerna försummat att vädra ut tobaksrök i den omfattning som kan fordras och såvitt framkommit hade de inte heller på annat sätt varit försumliga när det gällde att förebygga skada av rök i form av lukt eller missfärgning. I fallet framkom det att hyresgästerna rökt en ask cigaretter vardera per dygn och mestadels rökt inomhus under två års tid.

Hovrätten menar att man inte enbart genom att röka i lägenheten eftersätter sin vårdnadsplikt. I domen läggs vikten vid vilka åtgärder hyresgästerna vidtagit för att förebygga skadorna. Det framgår inte om man tillmätt

skadornas storlek någon betydelse. Jag menar att domen brister något i klagörande gällande denna aspekt.

I Hovrätten över Skåne och Blekinge fann hovrätten ej skäl att meddela prövningstillstånd för hyresvärdens överklagande, beslut FT 159/91. Tingsrätten hade i dom fastslagit att hyresgästen skulle anses skadeståndsskyldig för skadorna som var av exceptionell art. Tingsrätten betonade hyresgästens skyldigheter att genom kompletterande vädring begränsa skadorna. Man menade även att rökning i normal omfattning är tillåten men att skador i större omfattning därmed inte borde uppstå under den tid som förflyter mellan ordinarie reoveringar. I fallet tas hänsyn till tidsaspekten för de uppkomna skadorna samt skadornas storlek.

Några år senare konstaterade Svea Hovrätt avd. 16 i dom den 24 september 1996, mål nr T 579/96-79, att lägenhetens skadats av hyresgästens tobaksrökning och att skadan som bestod av en missfärgning fick anses större än vad som kunde anses normalt för den korta hyrestiden som var åtta månader. Hyresgästen ansågs dock inte varit försumlig då hyresvärden förklarat att rökning i lägenheten inte skulle vara något problem samt att hyresgästen blivit tillsagd att inte vädra p.g.a. risk för störning av balansen i ventilationssystemet samt att det ansågs utrett att man kunde anta att skadan blivit mindre om filter i ventilationssystemet bytts oftare.

I den senare domen lägger Hovrätten vikt vid tidsaspekten gällande skadans uppkomst och dess storlek. Skadan som uppstått var inte normal för den korta tid hyresgästen bott i lägenheten. Den fråga som uppstår är vilket ansvar hyresgästen tilldömts om de omständigheter som friat honom från ansvar inte förelegat?

Om hyresgästen inte tagit ansvar för att vädra och städa för att förebygga uppkomna skador ser jag det som att hyresgästen i sådant fall måste anses ha försummat att förebygga den uppkomna skadan och i sådant fall torde tilldömas att utge skadestånd till värden. Det kan tyckas något märkligt att Svea hovrätt i sin dom, DT 50, lagt vikten vid hyresgästens vädring och inte skadornas storlek. Man måste ställa frågan om skador av onormal karaktär har uppstått i förhållande till tidsaspekten - kan vädringen då överhuvudtaget anses varit tillräcklig? Klart står att svåra skador som uppstått under en period av åtta månader inte kan anses normala. Exceptionella skador som uppstått under en tid om cirka fem år har även medfört skadeståndsskyldighet.

I framställningen har även redogjorts för ett antal underrättsdomar med varierande utgång, avsnitt 5.1.2 och 5.1.3. Av intresse är Ljungby tingsrätts uttalande där tingsrätten menar att attityderna till rökning förändrats ytterligare under senare år och att kraven på hyresvärdar att tillhandahålla rökfria miljöer ökat. Den som övertar en hyreslägenhet ska inte behöva besväras en kvardröjande röklukt. Då kontinuerlig rökning under flera år satt tydliga spår och städningen uppenbart varit otillräcklig tilldömdes hyresgästen i avgörandet att ersätta hyresvärden dennes skador.

Då detta är en underrättsdom som ej överklagades är det svårt att säga vilken bedömning hovrätten hade gjort. Frågan är om attityden till rökning i samhället överhuvudtaget har någon betydelse för bedömningen om hyresgästen förfarit vårdslöst. Det kan i och för sig spela in i bedömningen om det överhuvudtaget ska anses normalt att röka i lägenheten.

Min mening är dock att även skador och missfärgning uppkomna p.g.a. rökning som uppstått under ett par års tid åtminstone inte borde anses som normala. Har allvarliga skador uppstått och inga andra faktorer än hyresgästens agerande orsakat skadornas uppkomst så anser jag att hyresgästen även måste ha brustit i sin vårdnadsplikt och därmed torde vara skadeståndsskyldig. Jag anser även att ju längre tid som hyresgästen rökt i lägenheten, desto grövre skador krävs för att hyresgästen ska anses ha brustit i sin vårdnadsplikt. Jag tror att rättsutvecklingen i detta fall går mot en lägre acceptans avseende skador i lägenheten som uppkommit genom rökning. Som grund för detta lägger jag uttalandet från Ljungby tingsrätt om hur attityden till rökning har förändrats i samhället.

I det fall villkor som förbjuder rökning i lägenheten föreligger torde bedömningen kunna se annorlunda och vilket behandlas under avsnitt 7.4.

7.3 Rökning som störning

En hyresgäst som flyttar till en lägenhet där rökskador eller lukt från tidigare rökning i lägenheten föreligger är säkerligen att anse som brister enligt Holmqvist.¹¹⁸ Hans uttalande styrks av Svea Hovrätts beslut 2010-05-01, ÖH 8661-09, där hyresvärden ålades att åtgärda missfärgningar till följd av tobaksrökning.

Rök som tränger in i en lägenhet via ventilation eller otäta väggar kan klart sägas vara en störning för den drabbade hyresgästen. I förlängningstvister har hyresgäster förlorat rätten till förlängning av hyresavtalet när det bl.a. handlat om lukter av rökelse eller katturin som trängt in hos grannar. I ett avgörande har nedsättning på hyran utgått p.g.a. inträngande och mycket besvärande röklukt eftersom detta inneburit ett men i hyresgästens nyttjanderätt.

En störning av inträngande rök får dock inte vara helt tillfällig. Synnergren uttrycker att en hyresgäst inte ska behöva tåla upprepade störningar av onormal beskaffenhet.¹¹⁹

¹¹⁸ Holmqvist/Thompsson, 2009, s. 206

¹¹⁹ Larsson/Synnergren/Wahlström 2010, s. 137

När det gäller lukter uppstår även en svårighet att bedöma hur stark en lukt är. Olika människor upplever lukter olika. Bedömningen av en störning ska enligt prop. 1992/93:115 göras så att någon hänsyn till människor som är känsligare än normalt inte tas. Detta medför att någon hänsyn inte kan tas till hyresgäster som är astmatiker, allergiker eller extra känsliga för tobaksrök utan bedömningen måste göras utifrån en "normalhyresgäst". Vid bedömning får man söka stöd i den allmänna uppfattningen om vilka störningar den som bor i ett flerfamiljhus ska behöva tåla.

Man måste ställa sig frågan vad den allmänna uppfattningen om rökning såsom störning får anses vara? Det föreligger inga djupare studier avseende hyresgästers uppfattning om rök som störning. Den undersökning som utförts av hyresgästföreningens medlemstidning Vår bostad visar 22 % av de tillfrågade anser att rökning borde förbjudas i bostaden. Vidare klargörs att 18 % av de tillfrågade störs av grannars rökning. Hur besvärande röklukten måste vara för att upplevas som en störning framgår inte av undersökningen.

Det går kanske inte att dra en exakt slutsats vari den allmänna uppfattningen om rök som störning kan sägas vara men en stor del av de tillfrågade störs av grannars rökning.

Jag anser att rök som tränger in i en lägenhet mer än helt tillfälligt trots allt måste ses som ett allvarligt problem för de som drabbas av detta. I förlängningen måste detta ses som en störning som en hyresgäst inte ska behöva tåla och därmed har rätt att ställa de krav som tillkommer en hyresgäst när brister föreligger i bostaden.

När det gäller frågan om rök som hyresgäster drabbas av och som tränger in utifrån genom öppna fönster, öppen balkongdörr eller in på balkongen så ser praxis något annorlunda ut. I bostadsdomstolen och beslut från Svea hovrätt, avd. 16, har åtgärdsföreläggande avseende störande rök från grannarnas balkong inte ansetts kunna bifallas. Man anser att en hyresgäst som har nyttjanderätt till sin lägenhet har rätt att använda den på sedvanligt sätt och därmed normalt har rätt att röka, såväl i lägenheten som på tillhörande balkong. I det senare av fallen konstaterade domstolen att den störde hyresgästen inte heller hade visat att grannarna rökt på balkongen i sådan omfattning att det inte skäligen skulle tålas.

I fråga om hyresgäster rätt till användningen av balkongen så uppstår en intressekonflikt på ett annat sätt än när röken tränger in mellan lägenheter via otätheter eller ej fungerande ventilation. Om den inträngande röken kommer sig av en brist i fastighetens tekniska utformning kan hyresgästen på ett annat sätt ställa krav på åtgärdande av en sådan brist än när det gäller hyresvärdens möjlighet att inskränka användningen av balkongen för en rökare. I underrättsavgörande i hyresnämnden har också ansökan om åtgärdsföreläggande bifallits i vissa delar som handlar om just tekniska lösningar för att komma till rätta med problemet med inträngande rök från grannens rökning på balkongen. I fallet framstår det som att hyresvärden

varit beredd att vidta åtgärderna och det går inte att säga att utfallet blivit detsamma om beslutet prövats i högre rättsinstans.

Som framgår av praxis verkar den rökande hyresgästen än så länge ha rätt att röka på sin balkong i stor utsträckning. En hyresgäst som önskar använda balkongen till att få frisk luft, vädra eller torka kläder måste finna sig att grannarna har rätt att röka på balkongen. Jag anser att detta synsätt kan och bör ifrågasättas.

Svea Hovrätt har i ett par beslut öppnat för att omfattningen av rökningen kan ha betydelse för bedömningen av om störning ska anses föreligga. Var gränsen för detta dras framgår dock inte av praxis.

I förekommande fall av kedjerökning där en hyresgäst röker mer än c:a tio cigaretter på balkongen under dagen och röken från cigaretterna uppfattas som störande av en granne när denne vistas på sin balkong så anser jag att störningen bör kunna ses som upprepad och även av onormal karaktär. Tillfällig rökning eller rökning i mindre omfattning borde en hyresgäst få tåla. Men likväl som att en hyresgäst har rätt att röka på sin balkong så ska en hyresgäst även ha möjlighet att vädra, torka tvätt eller vistas på balkongen utan att drabbas av inträngande rök i någon större omfattning.

Går det då att inskränka en hyresgästs rätt att röka på sin balkong? Även om hyresgästen normalt har rätt att röka såväl i lägenheten som på tillhörande balkong så kan man i jämförelse med annan användning av hyreslägenheten konstatera att det borde vara fallet. Som exempel så anses musiklyssnande, tv-tittande och umgänges- och familjeliv som något normalt i flerfamiljshus men när ljud från dessa blir för höga och frekventa kan detta anses som en störning och hyresvärderna har möjlighet att kräva rättelse av den störande. Samma förfarande torde kunna användas i det fall en rökande hyresgäst stör andra hyresgäster.

7.4 Rökförbud som hyresvillkor

Normalt går det inte att förhindra att en hyresgäst röker i den egna lägenheten. När det gäller sådana särskilda villkor för hyresgästen är de inte alltid utan vidare bindande för hyresgästen. Bengtsson menar att föreskrifterna för att gälla först och främst måste ha tagits in i hyresavtalet eller varit tillgängliga i vid avtalets tecknande.¹²⁰ Hyresgästen måste alltså medvetet gått med på villkoren när avtalet slöts. Villkoren kan inte sättas ensidigt från hyresvärdens sida efter avtalets ingående.

Man kan dock konstatera att ett rökförbud såsom hyresvillkor kan vara giltigt mot hyresgästen. Frågan om rökförbud som hyresvillkor har som

¹²⁰ B. Bengtsson, Om ordningsföreskrifter i hyresavtal, 2007, s. 716

ovan angetts prövats av hovrätten i ett par ärenden. Dessa utmejslar ett antal av de kriterier som krävs för att villkoret ska anses skäligt och gällande mot hyresgästen.

I beslut från Svea hovrätt, ÖH 1010-02, avseende villkor om rökning klargör hovrätten att villkor som hyresvärden ställt upp ska gälla i den mån det är skäligt med hänsyn till avtalets innehåll, omständigheter vid avtalets tillkomst, senare inträffade förhållanden och omständigheter i övrigt. Hyresvärden hade dock inte kunnat visa att villkoren påkallats av ett särskilt berättigat intresse och då villkoren inte gällde samtligt hyresgäster ansågs det inte rent objektivt ligga i hyresvärdens intresse att upprätthålla villkoren.

I ett av de beslut som också redogjorts för ansågs villkoret om rökförbudet som skäligt och medförde att hyresgästens avtal ej förlängdes, BD 57/1989. Hyresgästen förhyrde en möblerad lägenhet och domstolen beaktade husets ringa storlek samt att ställföreträdaren för värden led av allergiska besvär. I ytterligare ett beslut, ÖH 3855-02, konstaterades att hyresgästen inte haft kännedom om villkoret vid avtalets tecknande samt att övriga permanentboende fick röka. Då hyresgästen inte hade kunnat få uppfattningen att rökförbud var en väsentlig fråga för hyresvärden hade hyresgästen inte heller åsidosatt sina avtalsenliga förpliktelser.

Man kan konstatera att ett villkor om rökförbud kan anses gällande mot hyresgästen. För att villkoret ska anses gällande ska det ha påkallats av ett särskilt berättigat intresse, stå klart för hyresgästen vid tecknande av hyreskontraktet, gälla samtliga hyresgäster och rent objektivt ligga i hyresvärdens intresse att upprätthålla. Ett särskilt berättigat intresse kan vara att tillhandahålla bostäder med stort mått av tillgodoseende av hänsyn till allergiker eller att en ställföreträdare för värden lider av allergiska besvär.

Hur långtgående villkor kan hyresvärden då sätta upp? Min mening är att ett villkor som totalförbjuder rökning inne i lägenheten, på tillhörande balkong samt i allmänna utrymmen skulle kunna anses som skäligt när ovanstående kriterier föreligger. Att förbjuda rökning i fastighetens omgivning, på gården eller tomten torde något svårare att motivera. Detta då risken för att skada eller störning för hyresgästerna uppstår minskar desto längre från fastighetskroppen man kommer samt att hyresvärden inte kan agera mot utomstående som röker i fastighetens omgivning.

Om hyresvärden upprätthåller villkoren enbart för att få lägre underhållskostnader, torde villkoren dock inte ses som skäliga. Det primära måste vara att tillhandahålla de rökfria bostäderna till hyresgäster i första hand och möjligtvis även en rökfri arbetsmiljö för anställda med allergiska besvär.

Då allt fler hyresbolag erbjuder rökfria bostäder¹²¹ utan att bostäderna i övrigt avses som allergianpassade kommer frågan om villkorets skälighet säkerligen prövas i framtiden. Jag anser att det vore märkligt om hyresgästers önskan om ett rökfritt boende inte skulle kunna anses som ett särskilt berättigat intresse som rent objektivt ligger i hyresvärdens intresse att upprätthålla.

Vilka konsekvenser kan ett brytande av villkor innebärande rökförbud medföra för hyresgästen? Som vi sett kan rökning som sådan medföra både skadeståndsskyldighet, att hyresavtalet inte förlängs samt förverkande av hyresavtalet. Detta gäller även när ett villkor som förbjuder rökning och som kan anses skäligt föreligger. Vart går då gränsen för åsidosättande av de förpliktelser villkoret medför? I det fall ett klart förbud föreligger så får överträdelsen trots allt inte vara allt för obetydlig eller ses som bagatellartad enligt Bengtsson.¹²² Frågan måste också ställas vilken störning eller risk för andra hyresgäster överträdelsen medför.

I NJA 2011 s. 454 behandlades frågan om skadeståndsansvar och hyresgästens ansvar att följa avtalad ordningsregel. HD ansåg att ordningsregeln spelade en roll i bedömningen av om hyresgästen skulle anses vållande men att enbart brottet mot ordningsregeln inte ensamt kan leda till detta. Fallet gällde läckage från diskmaskin men är av intresse även när det gäller bedömningen i fråga om skador från tobaksrökning.

Min åsikt är att det borde krävas ett betydligt mindre åsidosättande av ett befintligt villkor om rökförbud av en hyresgäst jämfört med vad som krävs för att en hyresgäst ska drabbas av påföljd enbart i enlighet med JB 12:24-25 §§.

7.5 Rättsutveckling

Går rättsutvecklingen mot ett förbjudande av rökning i lägenheten? I propositionen Mål för folkhälsan 2002/03:35 är ett av etappmålen för samhällets inom tobaksområdet att ingen ofrivilligt ska utsättas för rök i sin omgivning. Detta har dock inte medfört någon påverkan på hyreslagstiftningen. Rökning i lägenheten eller på tillhörande balkong ses alltjämt som normal användning av lägenheten. I och med tobakslagens införande av förbud mot rökning på serveringsställen 2005 kom dock frågan om passiv rökning och störning av rök i fokus i media. I samband med detta började media även rapportera om byggandet av rökfria hyreshus. I praxis går det dock inte att klart se huruvida synen på rökning som störning förändrats och inte heller vad gäller bedömningen av uppkomna skador.

¹²¹ <http://www.tobaksfakta.se/default.aspx?id=9992> , 2011-02-11, 12:00

¹²² Bengtsson, Om ordningsföreskrifter i hyresavtal 2007, s. 718

I uttalandet från Fastighetsägarnas etiska nämnd 2004 rekommenderas fastighetsägare som vill leva upp till Fastighetsägarnas etiska regler att aktivt verka för att gemensamma utrymmen i flerbostadshus hålls rökfria. Utgångspunkten är att boende inte ska behöva utsättas för passiv rökning i ett gemensamt eller allmänt utrymme. Uttalande berör ett stort antal medlemmar i Fastighetsägarna och torde i viss mån även påverka hyresgästernas boende till en mer rökfri miljö.

Rökfria bostäder ser också ut att öka i antal och möjligen kommer även detta att så småningom skärpa domstolarnas tolkning av JB 12:25 § avseende vilka krav en hyresgäst kan ställa på sitt boende när det gäller att slippa bli störd av tobaksrök även i flerbostadshus där rökning är tillåten. Så länge rökning trots allt är tillåten i övriga samhället kommer det finnas flerbostadshus där rökning tillåts.

Jag anser inte att det i dagsläget går att säga att rättsutvecklingen går mot ett förbjudande av rökning i flerbostadshus, men jag tror att bostadsbolagens tillhandahållande av samt hyresgästernas efterfrågan på rökfria lägenheter kommer att medföra en förändring av lagstiftningen på längre sikt.

Bilaga A

Värme	Värme ingår i hyran. Varm- o kallvatten samt hushållsel debiteras separat.
Hushållsel ingår ej	Hushållsel ingår ej i hyran.
Reservnyckel	Hyresvärden har rätt att inneha reservnyckel till lägenheten.
Förfalldag	Hyran skall betalas senast sista vardagen före början av varje kalendermånad.
Inkassokrav	Vid försenad betalning äger hyresvärden rätt till ersättning för skriftligt krav med belopp som vid varje tillfälle gäller enligt lagen om inkassokostnader.
Betalningsmottagare	Hyresvärden eller ombud enligt översänt inbetalningskort.
Lägenhetsanvändning	Bostadsändamål.
Rökförbud	Rökning är inte tillåtet inomhus eller på balkonger.
Förhandlingsklausul	Hyresgästen och hyresvärden förbinder sig att utan föregående uppsägning av hyresavtalet följa bestämmelser om hyra eller annat hyresvillkor, lägenheternas och husets skick, gemensamma anordningar i huset samt övriga boendeförhållanden i den mån de rör hyresgästerna gemensamt, varom överenskommelse träffats eller kan komma att träffas med stöd av gällande avtal om förhandlingsordning mellan hyresvärden och hyresgästförening ansluten till Hyresgästföreningen.
Uppsägningstid	Uppsägning av detta avtal kan ske tidigast till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen.
Persienner/Markiser	Hyresgästen ansvarar själv för ev persienner och markiser. Utvändigt placerade markiser ska alltid godkännas av hyresvärden innan uppsättning. Arbeten ska utföras hantverksmässigt rätt.
Övriga bestämmelser	Hyresgästen äger ej erhålla nedsättning i hyran för den tid varunder hyresvärden låter utföra arbete för att sätta lägenheten i avtalat skick eller för sedvanligt underhåll av lägenheten eller fastigheten i övrigt. Arbetet skall dock ske utan onödig tidsspillan. Hyresvärden tillhandahåller värme och varmvatten, om ej annat avtalats, med undantag av den tid, då nödvändig översyn eller reparation av pannan eller annan värmekälla, värmeväxlare etc och därtill hörande ledningar verkställs. Arbetena skall dock ske utan onödig tidsspillan. Hyresgästen förbinder sig att: A. icke utan hyresvärdens medgivande företaga ändringsarbeten i lägenheten utöver vad som följer av hyreslagen. B. icke utan tillstånd uppsätta skyltar eller utomhusantenner. Tillstånd lämnas normalt. Det kan dock förenas med villkor beroende av speciella krav från myndighet eller skäliga krav från hyresvärden. C. noga följa för fastigheten och dess uteområden gällande ordningsanvisningar varom överenskommelse träffats eller kan komma att träffas mellan hyresvärden och hyresgästförening ansluten till Hyresgästföreningen. Ordningsreglerna annonseras på KopparStadens hemsida.
Sidoavtal	Samtidigt som bostadsavtalet upphör att gälla upphör eventuella sidoavtal som har samband med användningen av lägenheten, t.ex. avtal för bilparkering, garage etc.

UPPSÄGNING

Detta avtal upphör att gälla den Datum <div style="text-align: right;">Underskrift</div> ----- Underskrift Hyresvärden	
Ny adress hyresgäst 1	Ny adress hyresgäst 2
Telefon bostad	Telefon arbete

Käll- och litteraturförteckning

Offentligt tryck

Prop. 1939:166, Förslag till lag angående ändring av vissa delar av lagen om nyttjanderätt till fast egendom

Prop. 1981/82:219, med förslag till hälsoskyddslag m.m.

Prop. 1992/93:115, om ändringar i jordabalkens hyresregler

Prop. 2002/03:35, Mål för folkhälsan

Prop. 2003/04:65, Rökfria serveringsmiljöer

SOU 1961:47, Reviderad hyreslag, s. 84-85

Regeringsbeslut 11:7, 2012-03-01, S2012/1807/FST (delvis)

Skriftlig fråga 2009/10:124 Rökning i bostäder, 2009-10-22

Svar på skriftlig fråga 2009/10:124 Rökning i bostäder

Motion till Riksdagen 2011/12:So240, Förbud mot rökning på balkong av Anders W Johansson (C), pnr: C352

Motion till Riksdagen 2011/12:So429, Grannstörande rökning av Walter Mutz och Jan Lindholm (MP), pnr: MP2801

Motion till Riksdagen 2011/12:So468, En plan för att stoppa passiv rökning i hemmet av Elin Lundgren (S), pnr: S2221

Litteratur

Bengtsson, Bertil med Richard Hager och Victorin, Anders, 2007, Hyra och annan nyttjanderätt till fast egendom, sjunde upplagan, Stockholm, Norstedts Juridik AB (Cit Bengtsson/Hager/Victorin, 2007)

Christensen, Anna, 1994, Hemrätt i hyreshuset, Stockholm, Juristförlaget (Cit Christensen, 1994)

Holmqvist, Leif & Thomsson, Rune, 2009, Hyreslagen En kommentar, nionde upplagan, Stockholm, Nordstedts Juridik AB (Cit Holmqvist/Thomsson 2009)

Larsson, Nils med Synnergren, Stieg och Wahlström, Cristina, 2008, Bostadshyresavtal i praktiken, tredje upplagan, Stockholm, Nordstedts Juridik AB (Cit Larsson/Synnergren/Wahlström 2008)

Periodica

Bengtsson, Bertil, Om ordningsföreskrifter i hyresavtal (s. 709) i Svensk Juristtidning, nr 8, 2007 (Cit Bengtsson, Om ordningsföreskrifter i hyresavtal)

Internet

http://www.fastighetsagarna.se/BinaryLoader.axd?OwnerID=9705cb7d-a369-4ed3-814b-03e6387ce222&OwnerType=0&PropertyName=File1&FileName=SV_uttalande_rok_gemensamma_utrymmen_flerbostadshis.pdf, 2012-08-27, kl. 15:29

<http://www.tobaksfakta.se/default.aspx?id=9992>, 2011-02-11, 12:00

Marknadsundersökning

Sifo Telefonbuss 2005 Telefonintervjuer 04-19 Apr 2005 (c) Sifo Research & Consulting Proj. 1513488(JoAn)

Rättsfallsförteckning

Nytt juridiskt arkiv I

NJA 1934 s. 190
NJA 1939 s. 57
NJA 1939 s. 213
NJA 1941 s. 385
NJA 1946 s. 623
NJA 1950s. 131
NJA 1975 s. 657

Ej refererade Hovrättsavgöranden

Hovrätten för övre Norrland, dom den 20 maj 1982, mål nr DT 1029/1983
Hovrätten över Skåne och Bleking, beslut den 3 maj 1991, mål nr FT 159/91
Svea hovrätt, dom den 11 juni 1991, mål nr DT 50
Svea hovrätt, avd. 16, dom den 24 september 1996, mål nr T 579/96-79
Svea hovrätt, avd. 16, beslut den 18 juli 2003, mål nr 3408-03
Göta hovrätt, dom den 17 augusti 2009, mål nr T1463-09
Göta Hovrätt, dom den 24 augusti 2009, mål nr FT 2831-08
Hovrätten för västra Sverige, dom den 13 september 2012, mål nr T 3061-12

Svea hovrätts avd. 16 beslut i överklagande hyresnämndsärenden

Svea Hovrätts beslut SÖH 34/1998, mål nr 2877/97-77; 1998-02-11

Svea hovrätts avd. 16 beslut fr.o.m. 2003 i överklagade hyresnämndsärenden

ÖH 3855-02; 2003-04-11
ÖH 1010-02; 2003-05-05
ÖH 7164-05; 2005-11-09
ÖH 1966-06; 2006-10-06
ÖH 8695-06; 2007-12-10
ÖH 2497-08; 2008-04-11
ÖH 8063-08; 2009-06-16
ÖH 10380-09; 2010-02-24
ÖH 8661-09; 2010-05-01

Svea hovrätt, beslut i överklagade hyresnämndsärenden

ÖH 9849-10; 2011-11-29
ÖH 9814-11; 2012-01-16

Ej refererade rättsfall från bostadsdomstolen

BD 321/1985

BD 57/1989

Tingsrätt

Borås tingsrätt, dom den 16 juni 98, mål nr FT 1044-97

Eksjö Tingsrätt, dom den 8 maj 2009, mål nr T 2078-08

Eskilstuna tingsrätt, Fastighetsdomstolen, dom den 7 juni 1990, mål nr DF 80 F 131/89

Falu Tingsrätt, dom den 30 april 2008, mål nr FT 603-07

Ljungby tingsrätt, dom den 18 december 2000, mål nr T 44-00

Lunds tingsrätt, dom den 2 juni 1998, mål nr FT 1732-97

Malmö tingsrätt, Fastighetsdomstolen, dom den 15 februari 1991, mål nr FFT 316-90

Norrköpings tingsrätt, dom den 29 november 1996, mål nr T 2260-95

Norrtälje tingsrätt, dom den 28 april 1997, mål nr FT 28/97

Sollefteå tingsrätt, dom den 13 september 1991, mål nr FT 55/91

Värmlands tingsrätt, dom den 15 maj 2012, mål nr T 623-10

Växjö tingsrätt, mål nr. FT 629-08

Ängelholms tingsrätt, dom den 7 december 1994, mål nr T 98/94

Hyresnämnd

Hyresnämnden i Malmö, beslut den 30 juli 1985, ärende 1230/85:5

Hyresnämnden i Göteborg, beslut den 25 september 2008, ärende 2315-08

Hyresnämnden i Stockholm, beslut den 30 augusti 2005, ärende 5838-05

Hyresnämnden i Jönköping, beslut den 24 juni 2008, ärende 529-08

Hyresnämnden i Västerås, beslut den 10 november 2011, ärende 1334-11