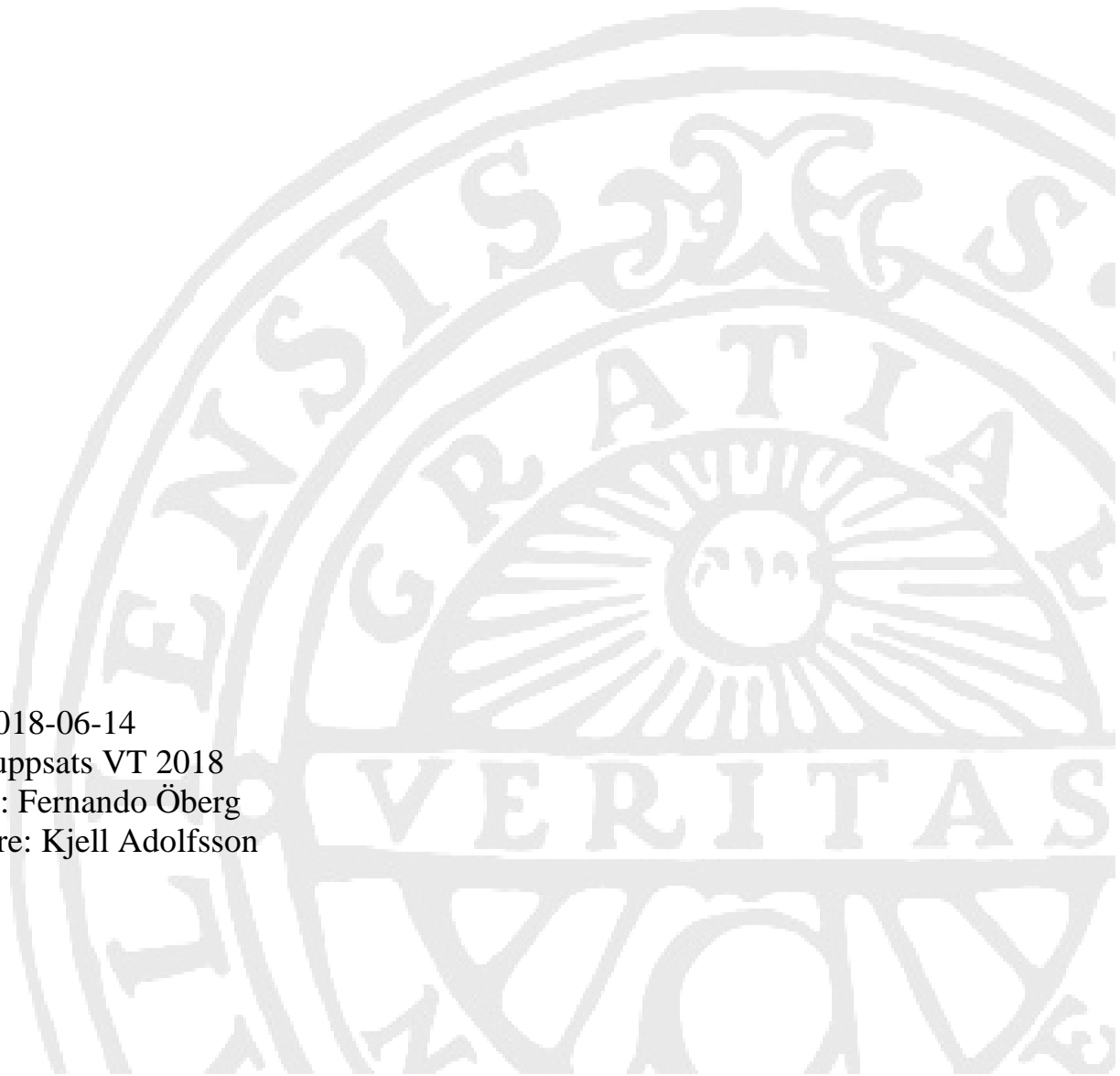




UPPSALA UNIVERSITET  
Företagsekonomiska Institutionen - Handelsrätt

# Ordningsföreskrifter i lokalhyresavtal

Datum: 2018-06-14  
Kandidatuppsats VT 2018  
Författare: Fernando Öberg  
Handledare: Kjell Adolfsson



## Sammanfattning

I hyresavtal existerar det en speciell form av avtalsvillkor som berör motpartens handlande inom hyresförhållandet. Det rör sig om hyresvärdens förväntningar på hyresgästen om hur denne skall bete sig, vilken vårdnadsplikt som det är fråga om och att hyresgästen förväntas beakta ordning, sundhet och gott skick inom fastigheten. Denna speciella typ av avtalsvillkor inom hyresrätten kan benämnas ordningsföreskrifter eller ordningsregler och hanteras på ett speciellt sätt i jämförelse med andra avtalsvillkor. Den lagmässiga regleringen av denna typ av villkor är tämligen generellt utformad och tar framförallt form i 24 och 25 §§ i Jordabalkens 12 kapitel. Paragraferna ålägger hyresgästen en *vårdnadsplikt* och en skyldighet att *iakta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten*.

Med hänsyn till att lagstadgandet i dessa två paragrafer är relativt generellt utformat uppstår en del komplikationer och problem. En del av problemen utgörs av att det är svårt för hyresvärdar, och även hyresgäster, att veta vilka ordningsföreskrifter som egentligen är att anse som lagenliga. Hyresvärden utformar oftast ordningsföreskrifterna i förväg då det är hen som tillhandahåller hyresavtalet. Det finns då en risk att hyresvärdar utformar ordningsföreskrifterna alltför strängt och riskerar skadestånd vid en ev. framtida tvist. Å andra sidan måste även hyresgästen kunna bedöma om ordningsföreskrifterna som hyresvärden stipulerat är lagmässiga samt vilken påföljd ett avtalsbrott mot dem skulle få som konsekvens.

Författaren till uppsatsen kommer fram till att det finns problem i framförallt två avseenden. Det första området berör ordningsföreskrifternas otydlighet med avseende på deras definition. Det definieras ej klart och tydligt i lagtext vad som avses och det skapar därmed problem. Det andra området rör den osäkra bedömningen av påföljder vid kontraktsbrott. Dessa problem föranleder ett behov av ett tydligare lagrum för ordningsföreskrifter i hyresavtal.

## Förklaring- och förkortningslista

De lege lata	Gällande rätt
HD	Högsta domstol
HovR	Hovrätten
Hyseslagen	Jordabalkens 12 kapitel
JB	Jordabalken
MB	Miljöbalken
§§	Samtliga paragraf hänvisningar i uppsatsen avser bestämmelser i hyreslagen, om inte annat uttryckligen framgår

## Innehåll

1. Inledning .....	5
1.1. Problemformulering.....	5
1.2. Syfte.....	8
1.3. Metod.....	8
1.4. Disposition.....	8
2. Ordningsföreskrifter i hyresförhållandet.....	9
2.1. Nyttjanderätt och lokalhyra .....	9
2.2. Ordningsföreskrifter .....	11
2.3. Vårdnadsplikten enligt 24 §.....	12
2.4. Störningar, sundhet, ordning och gott skick enligt 25 §.....	15
2.5. Övriga bestämmelser .....	17
3. Brott mot ordningsföreskrifter .....	19
3.1. Förverkande av nyttjanderätten .....	19
3.2. Skadestånd .....	22
3.3. Förlorat besittningsskydd .....	23
3.4. Allmänna avtalsrättsliga påföljder .....	25
3.5. Myndighetskrav .....	26
4. Analys – problem med ordningsföreskrifter .....	27
4.1. Tolkningsutrymmet .....	27
4.2. Påföljdsbedömningen .....	29
5. Slutsats .....	31
5.1. Osäker bedömning av påföljd.....	31
5.2. Behov av ett tydligare definierat lagrum .....	31
Källförteckning.....	33

# 1. Inledning

## 1.1. Problemformulering

Hyresavtalet är en särskild typ av avtal inom den svenska kontraktsrätten och regleras i Jordabalkens (JB) 12 kapitel, den s.k. *Hyreslagen*. Avtalet är långtgående då det handlar om att hyresvärden under hyresperioden överlåter nyttjanderätten av sin egendom till annan. Utmärkande för hyresavtalet är att det dels är ett varaktigt avtal och dels att det finns en skyddshänsyn av hyresgästen.<sup>1</sup> Skyddshänsynen framgår av att stora delar av hyreslagen är tvingande till hyresgästens fördel; att det delvis är fråga om ett konsumentavtal, hyreslagstiftningens kontroll över hyran samt hyresgästens besittningsskydd.

Då det är fråga om ett avtal där hyresvärden tillfälligt överlåter nyttjanderätten av sin egendom till hyresgästen innehåller hyresavtalet vanligtvis en rad ordningsföreskrifter för hyresgästen. Det är alltså fråga om en typ av särskilda föreskrifter som reglerar motpartens beteende under avtalsförhållandet. Denna typ av ordningsföreskrifter saknar motsvarighet i den allmänna kontraktsrättsliga regleringen och i andra avtalsförhållanden.<sup>2</sup> Lagstiftaren har syftat till att reglera hyresgästens beteende i detta avseende genom *vårdnadsplikten* i 24 § och i 25 § om *störningar, sundhet, ordning och gott skick*. I 24 § anges att hyresgästen skall ”*väl vårda lägenheten med vad därtill hör*” samt att hen är skyldig att ersätta all skada som uppkommer genom hens *vållande, vårdslöshet* eller *försummelse*. I 25 § anges att hyresgästen ej skall störa omgivningen samt ”*iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten*”. Avsikten med bestämmelserna har varit att stärka hyresvärdens skydd av sin egendom, möjlighet till rationell förvaltning och främst för att säkra allmänna intressen i form av ordning och trygghet i hyreshuset. Bestämmelserna reglerar dock inte helt uttömmande rättsförhållandet mellan hyresvärd och hyresgäst. Istället kan därför parterna i flera hänseenden, genom hyresavtalet, närmare utforma hyresförhållandet som antingen avviker från lagen eller preciserar den.<sup>3</sup> I flera fall inträder dock annan dispositiv lagstiftning eller allmänna rättsprinciper. Lagstiftaren förtydligar detta när det gäller lokalhyresavtal i sista stycket av 24 § där det framgår att om avtal träffas där hyresgästens ansvar enligt 24 § sträcker sig utöver vad som föreskrivits i bestämmelsen, så gäller avtalet. Det uppstår vissa

---

<sup>1</sup> Bengtsson B, ”Om ordningsföreskrifter i hyresavtal”, *SvJT* 2007 s. 709.

<sup>2</sup> Se i b.

<sup>3</sup> Se RH 1997:56.

skillnader när det gäller antingen bostadshyresavtal eller lokalhyresavtal, då lokalhyresgäster saknar behov av samma långtgående sociala hänsyn som bostadshyresgäster.<sup>4</sup>

Denna särskilda typ av ordningsföreskrifter i hyresavtal har omdebatterats och aktualiserat frågor kring vad som gäller vid överträdelser av dem.<sup>5</sup> I ett rättsfall om ansvar för en vattenskada som skett till följd av brott mot ordningsregler aktualiserades detta.<sup>6</sup> I det fallet rörde det sig om en ordningsföreskrift i hyresavtalet där bostadshyresgästen förbundit sig att ”vid varje tillfälle efter användande stänga av vattnet till maskinen [läs: diskmaskinen, red. anm.]”.<sup>7</sup> Hyresgästen underlät vid ett tillfälle att göra detta och förorsakade därmed en vattenskada. Högsta domstolen (HD) fann det ostridigt att hyresgästen tagit del av avtalsvillkoret och att villkoret var giltigt. Vidare konstaterade HD att hyresgästens underlåtenhet att följa ordningsföreskriften ansågs som vårdslöshet i detta fall och dömdes därför till att bli ersättningsskyldig för vattenskadan. Då hyreslagstiftningen i mer allmänna ordalag reglerar hyresgästens beteende, som i 24 och 25 §§, har lagstiftaren gett hyresvärdarna ett visst utrymme att i hyresavtalet närmare precisera vad som gäller. När dessa särskilda *biförpliktelser* till hyresavtalet ensidigt utformas av hyresvärden och lyfts in via olika avtalsvillkor, uppstår problem liknande de i ovannämnda rättsfall. Lagstiftningen ger endast en rättslig ram som anger att hyresgästen åläggs med en vårdnadsplikt samt skyldighet att ej störa grannar och bevara sundhet, ordning och gott skick. Däremot anger lagstiftningen inte explicit hur långt denna plikt sträcker sig utan därvid tar förarbeten, rättspraxis och rättsdoktrinen vid. Fastighetsägarna själva, eller med hjälp av en jurist, måste därför själva göra en bedömning huruvida deras ordningsföreskrifter är giltiga. Vid en eventuell tvist görs en bedömning av om de aktuella ordningsföreskrifterna är giltiga, om de står i strid med lagstiftningen eller är så pass långtgående att de blir oskäligen. Sedan måste en bedömning göras om vilken påföljd av överträdelsen som blir aktuell. Osäkerheten i dessa bedömningar medför risker för båda parterna i hyresförhållandet. För hyresvärden innebär det en risk att först vid en framtida tvist bli varse om att hans ordningsföreskrifter i hyresavtalet ej är giltiga och kanske riskera skadestånd pga. en felaktig uppsägning. För hyresgästen är det en risk att inte vara medveten om de konsekvenser som ett brott mot en ordningsföreskrift kan innebära samt huruvida avtalade ordningsföreskrifter faktiskt är lagenliga.

---

<sup>4</sup> Jfr bostadshyresgästens direkta besittningsskydd mot lokalhyresgästens indirekta besittningsskydd.

<sup>5</sup> Bengtsson, *SvJT* 2007 s. 709.

<sup>6</sup> NJA 2011 s 454.

<sup>7</sup> i b.

Med denna problematisering som bakgrund ämnar därför denna uppsats att undersöka frågeställningen;

- Hur bestäms påföljderna för brott mot ordningsföreskrifter i lokalhyresavtal?

## 1.2. Syfte

Studiens syfte är att genom en undersökning av ordningsföreskrifter i lokalhyresavtal klargöra hur påföljder av kontraktsbrott mot sådana bestämmelser avgörs, enligt dagens gällande rätt. Studien belyser problematiken kring denna speciella typ av biförpliktelser till hyresavtalet samt ämnar tydliggöra för fastighetsägare hur överträdelser av föreskrifterna bör hanteras.

## 1.3. Metod

För denna uppsats har traditionell rättsdogmatisk metod använts. Den kvalitativa metoden syftar till att dels fastställa gällande rätt och att dels systematisera den.<sup>8</sup> För uppgiften har rättskällor såsom förarbeten, lagtext, rättsfall samt doktrin och kommentarer till lagrum nyttjats. I första hand utgår uppsatsen från hyreslagen. Till detta har även lagstiftarens förarbeten samt kommentarer till lagtexten använts för att få en ytterligare bredd. Som en del av att systematisera de lege lata har rättsfall använts för att ytterligare försöka skapa en sammanhängande bild för läsaren, dvs. skapa koherens mellan rättsreglerna och praktiken.<sup>9</sup>

## 1.4. Disposition

Uppsatsen är uppdelad i fyra delar; inledning, materialinhämtning, analys, slutsats. Inledningen i avsnitt ett innehåller först bakgrundsbeskrivning och problemformulering, följt av syfte, metod och disposition. Materialinhämtningen i avsnitt två beskriver hur rättsreglerna för ordningsföreskrifter i lokalhyresavtal ser ut. Vidare i tredje avsnittet behandlas problematiken kring bedömningen av påföljderna för brott mot ordningsföreskrifterna. Uppsatsen avslutas med en analys i det fjärde avsnittet samt en sammanfattande slutsats i det femte och sista avsnittet.

---

<sup>8</sup> Claes Sandgren, *Rättsvetenskap för uppsatsförfattare*, 3:e uppl., Stockholm: Nordstedts Juridik, 2015, s. 43.

<sup>9</sup> Sandgren, *Rättsvetenskap för uppsatsförfattare*, s. 43.



## 2. Ordningsföreskrifter i hyresförhållandet

### 2.1. Nyttjanderätt och lokalhyra

Hyra definieras som *upplåtelse av nyttjanderätt av hus eller delar av hus mot ersättning genom avtal*.<sup>10</sup> JB 7:5 tillägger en allmän regel om tidsbegränsning gällande upplåtelseiden. Hyresbegreppet innebär således att fastighetsägaren behåller äganderätten men under hyresperioden överlåter nyttjanderätten till egendomen till hyresgästen. Ett typiskt hyresavtal karaktäriseras av fyra rekvisit –

1. *upplåtelse* av hus eller delar av hus,
2. *upplåtelsen är begränsad i tid*,
3. *vederlag* utgår för upplåtelsen,
4. *upplåtelsen har skett genom avtal*.<sup>11</sup>

Ett framträdande särdrag i hyresavtalet är dess *varaktiga karaktär*. Tvärtemot ett köpeavtal blir inte ett hyresavtal fullgjort när en viss prestation skett, utan det är fråga om fortlöpande ömsesidiga prestationer mellan hyresvärden och hyresgästen. Hyresvärden ställer sin egendom till hyresgästens förfogande och har under denna tid förpliktelser gentemot hyresgästen såsom underhållsplikt av lägenheten. Hyresgästen har o andra sidan en plikt att vårda egendomen och betala hyra. Hyresavtalets *sociala hänsyn* ligger i linje med denna varaktighet som ett annat särdrag. Denna sociala hänsyn uttrycker sig i form av att hyresavtalet delvis är ett *konsumentavtal*, där hyresgästen anses vara den svagare parten där den sociala hänsynen väger tungt – tyngre än i de flesta andra konsumentavtal. Det är även fråga om en påtaglig avtalstyp som omfattar ett *omhändertagande av annans egendom*. Partsförhållandet blir därmed starkt påverkat av ena partens personliga förhållanden såsom ekonomi, livsföring, allmänna aktsamhet och i lokalyresavtal hur hyresgästen bedriver sin verksamhet. Särdragen i hyresavtalets reglering framträder i olika former i lagregleringen. *Kontrollen över hyran* är ett tydligt exempel och likaså hyresgästens *besittningsskydd*. Bestämmelserna om *förverkande* tar särskild hänsyn till hyresgästen, hyresgästens *skadeståndsansvar* är mildare än i andra fall, vid hyresvärdens *ansvar för brist* i lägenheten tillämpas stränga regler om presumtionsansvar och reglerna om *avhjälpan* är stränga mot värden. Sammantaget visar hyresrätten en särskild hänsyn till hyresgästen och

---

<sup>10</sup> 1 §.

<sup>11</sup> Bertil Bengtsson, Richard Hager och Anders Victorin, *Hyra och annan nyttjanderätt till fast egendom*, 8:e uppl., Stockholm: Norstedts Juridik, 2013, s. 35.

bestämmelserna i hyreslagen är som huvudregel tvingande till hyresgästens fördel, om inte annat anges.<sup>12</sup> Avtalar parterna i strid mot lagens tvingande regler är hyresgästen alltså ej bunden av avtalet, utan kan istället åberopa tillämplig lagregel. Hyresvärden blir dock bunden av avtalet.<sup>13</sup>

Vid reglering av rättsförhållanden mellan två avtalsparter hänvisas det ofta till allmänna obligationsrättsliga principer. Det är mer komplicerat i förhållandet mellan hyresreglerna och kontraktsrätten i övrigt. 1907 års nyttjanderättslag, som föregick den nu gällande hyreslagen, följde till stora delar dessa allmänna grundsatsar.<sup>14</sup> Efter 1907 års nyttjanderättslag har stora reformer skett på rättsområdet där hyresavtalets särskilda problem har adresserats, varav en mängd olika speciallösningar har införts som saknar motsvarighet inom civilrätten. Dessa avsteg från de mer allmänna kontraktsrättsliga reglerna utgör en del av hyresavtalets särdrag. Orsaken till särdragen är framförallt av politisk karaktär då hyresavtalet är ett samhällsviktigt och vanligt förekommande avtal bland medborgarna, då de flesta människor berörs i någon form av nyttjanderättsavtal. Förutom de politiska aspekterna skiljer sig också hyresavtalet avsevärt mot t.ex. köpeavtal och det finns därför goda skäl för speciell reglering av dem.<sup>15</sup>

Hyreslagen skiljer på olika typer av lägenheter beroende på vad ändamålet med uthyrningen är. I 1 § tredje stycket särskiljs *bostadslägenhet* från *annan lägenhet*, som kallas för *lokal*. Bostadslägenhet innefattar lägenhet som upplåtits för att helt eller till en inte oväsentlig del användas som bostad. En lokal avser upplåtelse som inte är bostadslägenhet. Bestämmelserna för lokaler är tillämpliga när lägenheten helt eller till dominerande del används till förvärvsändamål, dvs. för alla andra ändamål än bostad.<sup>16</sup> En lokal kan utgöras av butiker, kontor, lager, garage, verkstad eller liknande. Vid oenighet om typ av lägenhet är det avtalade ändamålet eller vad parterna underförstått förutsatt, samt hur stor eller liten del av lägenheten som använts till visst ändamål, som är avgörande för vilken kategori lägenheten anses tillhöra. Det är nödvändigt att klargöra vilken kategori lägenheten tillhör eftersom olika regler och bedömningsgrunder gäller för bostadslägenheter respektive lokaler.<sup>17</sup>

---

<sup>12</sup> Se 1 § 5 st.

<sup>13</sup> Leif Holmqvist och Rune Thomsson, *Hyreslagen – En kommentar*, 11:e uppl., Stockholm: Norstedts Juridik, 2015, s. 41.

<sup>14</sup> Bengtsson, *SvJT* 2007 s. 709.

<sup>15</sup> Bengtsson, Hager och Victorin, *Hyra och annan nyttjanderätt till fast egendom*, s. 26.

<sup>16</sup> Bengtsson, Hager och Victorin, *Hyra och annan nyttjanderätt till fast egendom*, s. 40.

<sup>17</sup> Holmqvist och Thomsson, *Hyreslagen – En kommentar*, s. 36.

För lokalhyresavtal finns en särskilda bestämmelse som bör nämnas. Det är det *indirekta besittningsskydd* som alltså endast gäller vid lokalhyresavtal, i kontrast mot det direkta besittningsskydd som en bostadshyresgäst åtnjuter.<sup>18</sup> I lokalhyresavtal är alltså inte hyresgästen berättigad till förlängning av hyresavtalet, istället ges ersättning för den förlust hyresgästen lider om hen blivit uppsagd på ogiltiga grunder och tvingats att flytta.<sup>19</sup> Bakgrunden till detta är att lagstiftaren tagit hänsyn till parternas mer jämbördiga förhållande i lokalhyresavtal. Lokalhyresavtalen har en mer affärsmässig karaktär där hyresgästen utgörs av en näringsidkare med både större kapital och mer professionell erfarenhet än en bostadshyresgäst. Den sociala skyddshänsynen har därmed minskats något inom dessa hyresavtal. Utöver detta är även lokaler betydligt mer olikartade än bostäder; de skiljer sig åt mer gällande avtalsvillkor, användningen av lägenheten och i marknadsvärde.<sup>20</sup> Verksamheten som bedrivs i en lokal kommer att i flera avseenden särskilt påverka utformningen av hyresavtalet.

## 2.2. Ordningsföreskrifter

*Ordningsföreskrifter* eller *ordningsregler* utgör ett särskilt inslag i hyresavtalet, som delvis saknar motsvarighet i andra avtalsförhållanden.<sup>21</sup> Själva begreppet ordningsföreskrift syftar på de *biförpliktelser* i hyresavtalet som hyresvärdar ofta inkluderar i avtalen som en sorts ”husregler” för fastighetens hyresgäster att förhålla sig till. Föreskrifterna tar alltså sikte på att vara handlingsdirigerande för motparten under hyresperioden. Särskilt för ordningsföreskrifter är att de oftast är ensidigt utformade av hyresvärden, en jämförelse kan göras med arbetsreglerna på en arbetsplats.<sup>22</sup> Exempel på ordningsföreskrifter kan gälla mindre allvarliga frågor såsom anvisningar om sophantering, snöröjning eller balkonglådor. Det kan även beröra frågor med mer allvarliga konsekvenser såsom öppettider för lokaler, specifikt förfarande vid ombyggnation, förbud mot skyltning, markiser, överbelastning av elnät, last på byggnationsstomme, förtätning av kontorsarbetsplatser eller anvisningar om hyresgästens egna brandskyddsarbete.

---

<sup>18</sup> Se 56 §.

<sup>19</sup> Bengtsson, Hager och Victorin, *Hyra och annan nyttjanderätt till fast egendom*, s. 107.

<sup>20</sup> i b.

<sup>21</sup> Bengtsson, *SvJT* 2007 s. 713.

<sup>22</sup> aa s. 711.

Syftet med ordningsföreskrifterna kan ibland skilja sig åt mellan fastighetsägare men även beroende på vilken typ av hyresgäst eller verksamhet det är fråga om. Den verksamhet som förhyrningen avser påverkar ordningsföreskrifternas utformande, t.ex. måste det finnas rimliga förutsättningar för hyresgästen att bedriva sin verksamhet. Ur ordningsföreskrifterna går att särskilja tre olika typer – föreskrifter som avser att skydda boendemiljön, föreskrifter som skyddar fastigheten och föreskrifter som avser att tillvarata hyresvärdens ekonomiska intressen.<sup>23</sup> Exempel på föreskrifter som avser att skydda fastigheten eller andra hyresgäster kan vara rökförbud, tidsanvisningar för störande arbeten, anvisningar om att inte utan särskilt tillstånd uppsätta anslag, skyltar, markiser, antenner. Ordningsföreskrifter som tar sikte på hyresvärdens ekonomiska intressen kan vara t.ex. anvisningar om hur hyran skall betalas, anvisningar som medger rationell fastighetsskötsel, stöld eller avledning av elektricitet.

Det bör påpekas att lagberedningens förslag till nyttjanderättslag innehöll en regel att hyresgästen var skyldig att rätta sig efter ordningsföreskrifter som hyresvärderna uppställt efter ortens sed.<sup>24</sup> Överträdelse kunde medföra förverkning av hyresrätten om inte rättelse skedde efter tillsägelse. Bestämmelsen togs bort ur lagförslaget av HD då den ansågs vara alltför förmånlig för hyresvärdarna.

### 2.3. Vårdnadsplikten enligt 24 §

Hyreslagen reglerar inte ordningsföreskrifter i detalj utan lagstiftaren har snarare satt upp en ram för parterna att förhålla sig till. Denna ram anges i 24 § som ger anvisningar om hyresgästens vårdnadsplikt men är mer generellt utformad och svarar inte uttömmande på hur vårdnadsplikten kan te sig. Bestämmelsens generella utformning beror på att lagstiftaren förutsatt att hyresvärdar skulle komplettera den via preciseringar i hyresavtalen i form av ordningsföreskrifter.<sup>25</sup> Hyresgästen skall ”väl vårda lägenheten med vad därtill hör” anger 24 § 1 st. Denna skyldighet innebär att hen skall visa den aktsamhet som det skäligen kan fordras av en ordentlig person i samma situation.<sup>26</sup> Tanken är att hyresvärderna enligt 24 § skall precisera ordningsföreskrifter i hyresavtalet, dvs. vad hyresvärderna anser är aktsamhet och att detta skall vara vägledande för hyresgästen. Graden av aktsamhet beror på lägenhetens

---

<sup>23</sup> Jfr Bengtsson, *SvJT* 2007 s. 709.

<sup>24</sup> aa s.712.

<sup>25</sup> Prop. 1939:166 s. 104.

<sup>26</sup> Bengtsson, Hager och Victorin, *Hyra och annan nyttjanderätt till fast egendom*, s. 202.

beskaffenhet, ändamålet med uthyrningen och husets allmänna skick. Alltså samma resonemang som förs vid tillämpning av den skadeståndsrättsliga culparegeln. Beroende på vilket ändamål som lokalen uthyrs till så kan relativt stora skador uppkomma utan att hyresgästen anses ha brustit i sin vårdnadsplikt. Detta exemplifieras i NJA 1943 s 581 där en lokal hade uthyrs med ändamålet att driva en kemisk fabrik. Hyresgästen förorenade en brunn och smutsade ner lokalen men med hänsyn till verksamhetens beskaffenhet ansågs det inte styrkt att skadorna uppkommit genom vårdslöshet eller försummelse, utan kunde mycket väl utgöra normalt slitage eller normalt förfarande i en fabrik. Således innebär inte vårdnadsplikten att lokalen måste återlämnas i samma skick som vid tillträdet, utan i hyresvärdens underhållsplikt ingår att bekosta normalt slitage. Även om det normala slitaget föranlett en underhållsåtgärd är det inget hyresgästen blir ersättningsskyldig för så länge underhållsplikten åvilar hyresvärden.<sup>27</sup> Det har ej varit möjligt för lagstiftaren att närmare ange vad vårdnadsplikten innebär, utan en bedömning får göras från fall till fall. Hur långt vårdnadsplikten sträcker sig går alltså inte att avgöra generellt.<sup>28</sup> Det handlar om att iakttä normal försiktighet vid användning av lokalen så att den inte skadas och att hålla den ren och snygg. Vårdnadsplikten innefattar t.ex. att hålla målade ytor rena, golven städade och boning av parkettgolv.<sup>29</sup> Det ingår även att skydda lägenheten mot ohyra, undvika onormal förslitning samt att det uppstår risk för skador.<sup>30</sup> Med ”vad därtill hör” i 24 § menas att plikten inte endast omfattar själva lokalen utan även sådant som hör till den såsom förråd, farstu, trapphus och tekniska installationer.<sup>31</sup>

Som huvudregel innefattar även vårdnadsplikten att hyresgästen inte har rätt att göra förändringar eller förbättringar i lokalen och inte eller vidta särskilda anordningar som inte utan svårighet kan återställas när hen flyttar.<sup>32</sup> Observera att hyresgästen kan ha viss rätt att genomföra förändringar, även ingripande sådana, ifall de fordras för att hyresgästen skall kunna begagna lokalen för avsett ändamål.<sup>33</sup> Detta är i linje med vad som tidigare sagts om att graden av normal förslitning måste påverkas av verksamheten.<sup>34</sup> Dock måste lokalen i princip

---

<sup>27</sup> Stieg Synnergren & Christer Henriksson, *Handbok i hyreslagsfrågor – Lokaler*, 6:e uppl., Stockholm: Ljunglöfs Offset, 1995, s.75.

<sup>28</sup> Edling, Jordabalk (1970:994) 12 kap. 24 §, Lexino 2016-08-31, hämtad 14 maj 2018.

<sup>29</sup> Anders Victorin m.fl., *Kommersiell hyresrätt*, 4:e uppl., Stockholm: Wolters Kluwer, 2017, s. 170.

<sup>30</sup> Edling, Jordabalk (1970:994) 12 kap. 24 §, Lexino.

<sup>31</sup> Victorin m.fl., *Kommersiell hyresrätt*, s. 170.

<sup>32</sup> Bengtsson, Hager och Victorin, *Hyra och annan nyttjanderätt till fast egendom*, s. 202.

<sup>33</sup> i b.

<sup>34</sup> En hyresvärd som hyr ut en lokal för en viss verksamhet anses som utgångspunkt ha accepterat att ge hyresgästen rimliga förutsättningar att bedriva den, se Edling, Jordabalk (1970:994) 12 kap. 24 §, Lexino.

kunna återställas till ursprungligt skick och åtgärderna får inte innebära fara för byggnadens bestånd.<sup>35</sup> Till detta resonemang kan nämnas att om hyresgästen installerat något som kan anses utgöra tillbehör till fastighet utgår förarbetena från att det av allmänna rättsgrundsatser framgår att hen ej har rätt att skilja saken från fastigheten efter flytt, s.k. *accession*.<sup>36</sup> I senare rättspraxis ändras dock detta.<sup>37</sup> Ordningsföreskrifter om förbud att inte sätta upp anslag, skyltar, markiser eller dylikt kan möjligtvis också ses som en precisering av vårdnadsplikten men en sådan tolkning går längre än vad normalt menas med vård. En tolkning kan dock vara att fastighet som har sådana föremål godtyckligt placerade på fasaden inte är i gott skick och kan även vara bygglovspliktiga. Föreskrifter om att på hyresgästens bekostnad bortforsla avfall som ej hyresvärden hanterar kan tolkas som en precisering av att beakta sundhet och god ordning. Föreskrift om att hålla ingång till butik eller uteservering fri från snö och is kan främst ses som en vårdnadsplikt. I de flesta fall är det svårt att se dessa ordningsföreskrifter som endast en precisering av 24 och 25 §§, många hyresvärdar föreskriver villkor som sträcker sig längre än lagen men ändå ofta anses vara både bindande för hyresgästen och giltiga. Ordningsföreskrifterna intar därför någon sorts särställning jämfört med andra villkor i hyresavtal.<sup>38</sup>

24 § är dispositiv i de fall det är fråga om lokaler och det är därmed både giltigt och vanligt att avtala om villkor som sträcker sig längre än vad hyreslagen medger.<sup>39</sup> Hyresavtal avseende butikslokaler kan t.ex. villkora att hyresgästen svarar för samtliga skador på skyltfönster, entrédörrar, skyltar eller för de skador kunderna orsakar.<sup>40</sup> Hyresvärden står för förutsebara skador på lokalen genom normalt slitage men kan alltså ålägga hyresgästen detta om parterna så överenskommer.<sup>41</sup>

Som en del av hyresgästens vårdnadsplikt ingår en skyldighet att underrätta hyresvärden vid skada eller brist.<sup>42</sup> Exempel på skador som hyresgästen genast måste informera hyresvärden

---

<sup>35</sup> Jfr dock Edling, Jordabalk (1970:994) 12 kap. 24 §, Lexino och Victorin m.fl., *Kommersiell hyresrätt*, s. 181 om att det finns ett visst utrymme att utföra förändringar utöver det som krävs för att realisera upplåtelseändamålet och huruvida hyresgästen verkligen är skyldig att återställa lokalen.

<sup>36</sup> Edling, Jordabalk (1970:994) 12 kap. 24 §, Lexino.

<sup>37</sup> Se NJA 1933 s 447 där hyresgäst beviljats återhämta föremål som kunnat utgöra fast fastighetstillbehör pga. att föremålet enkelt kunde tas med utan väsentlig skada samt att begäran om att få tillbaka föremålet hade gjorts omgående.

<sup>38</sup> Bengtsson, *SvJT* 2007 s. 712.

<sup>39</sup> Se 5:e stycket 24 § och Edling, Jordabalk (1970:994) 12 kap. 24 §, Lexino.

<sup>40</sup> Ulf Skorup & Tomas Underskog, *Hyreslagarna*, 9:e uppl., Stockholm: Karnov Group Sweden, 2013, s. 107, och Edling, Jordabalk (1970:994) 12 kap. 24 §, Lexino.

<sup>41</sup> Victorin m.fl., *Kommersiell hyresrätt*, s. 170.

<sup>42</sup> 24 § 5 stycket.

om enligt första meningen i femte stycket är läckor på vatten-, avlopps- eller gasledningar samt skador på tak och dylikt.<sup>43</sup> I bestämmelsen finns en viss tidsfrist angiven för hyresgäster som är bortresta, det är dock viktigt att vara medveten om att förutsättningen är att hyresvärden getts tillgång till lokalen under frånvaron.<sup>44</sup>

Det är av mindre vikt vid lokalhyresavtal, då lokaler kanske hyrs ut i mindre omfattning i andra hand men det finns ändå tillfällen då företag hyr ut delar eller hela lokaler i andra hand till andra företag. I det sammanhanget är det intressant att veta att vid tillåten *överlåtelse* av lokalen är hyresgästen fri från sina förpliktelser efter överlåtelsen.<sup>45</sup> Observera dock att om överlåtelsen är otillåten kvarstår hyresgästens förpliktelser och hen kan därmed bli ersättningskyldig för annans skador. Gällande *andrahandsuthyrning* är reglerna tydligare och hyresgästen är skadeståndsansvarig för vårdnadsplikten oavsett om uthyrningen skett med hyresvärdens tillstånd eller ej.<sup>46</sup> Förstahandshyresgästen har dock regressrätt mot andrahandshyresgästen.

Vid brandskador gäller särskilda regler enligt sista meningen i första stycket 24 § gällande ansvar för andra personer. Hyresgästens ansvar för brandskador orsakade av annan som hen är ansvarig för inträder endast om hyresgästen brustit i normal omsorg och tillsyn av dem.<sup>47</sup> Hyresgästen är dock fullt ansvarig för de brandskador hen själv vållar.<sup>48</sup> För övriga skador förväntas hyresvärden skydda sig genom brandförsäkring.<sup>49</sup>

#### 2.4. Störningar, sundhet, ordning och gott skick enligt 25 §

Lagens ram för ordningsföreskrifter anges även i 25 §, som är tvingande till hyresgästens fördel. Bestämmelsen tvingar lokalhyresgästen att både i sitt beteende och i sin verksamhetsutövning ej utsätta omgivningen för störningar samt iaktta sundhet, ordning och gott skick.<sup>50</sup> Begreppet ”sundhet, ordning och gott skick” syftar till att reglera de situationer som faller utanför rena störningar enligt bestämmelsens första mening. Det är alltså fråga om

---

<sup>43</sup> Holmqvist och Thomsson, *Hyreslagen – En kommentar*, s. 232.

<sup>44</sup> i b.

<sup>45</sup> aa s. 233.

<sup>46</sup> Se NJA 2014 s 465 där HD förklarar att ett medgivande av andrahandsuthyrning ej innebär ett upphävande av övriga förpliktelser utan endast medger en rätt att disponera lokalen på visst sätt. I övrigt gäller hyresgästens skyldigheter.

<sup>47</sup> Holmqvist och Thomsson, *Hyreslagen – En kommentar*, s. 230.

<sup>48</sup> Victorin m.fl., *Kommersiell hyresrätt*, s. 173.

<sup>49</sup> Bengtsson, Hager och Victorin, *Hyra och annan nyttjanderätt till fast egendom*, s. 202.

<sup>50</sup> Victorin m.fl., *Kommersiell hyresrätt*, s.175.

två skilda rekvisit: Störningar (första meningen) respektive iakttagande av sundhet, ordning och gott skick (andra meningen). En störning bryter även mot sundhet, ordning och gott skick men det omvända behöver inte alltid gälla.<sup>51</sup> Hyresgästen får varken utsätta hyresvärden, dess anställda eller andra medhyresgäster för störningar eller olägenheter. Till följd av detta erhåller hyresgästen ett skydd av hyresvärden mot störningar och dylikt från andra hyresgäster.<sup>52</sup> Exempel på störningar som omfattas av bestämmelsen är vanligen högt ljud, skräll, annat oväsen eller lukt.<sup>53</sup> Särskilt allvarligt är givetvis störningar som pågår kontinuerligt eller under arbetstid vid lokalhyresavtal.<sup>54</sup> Exempel på situationer som omfattas av ”sundhet, ordning och gott skick” kan vara klandervärt beteende mot hyresvärden såsom hot och olovlig avledning av elektricitet.<sup>55</sup>

För störningar gäller att brottet ska vara *skadligt för hälsan*, annars *försämra boendemiljön* och ej heller utgöra ringa eller tillfälligt brott. Som vägledning för vad lagstiftaren avsett med ”störningar” jämföras ordet med begreppet *olägenhet för människors hälsa* enligt 9 kap. 3 § Miljöbalken (MB).<sup>56</sup> Definitionen avser alla former av störningar som kan ha skadlig inverkan på människors hälsa. Skadligt för hälsan och försämring av boendemiljön är två skilda rekvisit varav båda tillsammans eller enskilt kan tillämpas.<sup>57</sup> Det ingår även i hyresgästens skyldighet att hålla noggrann tillsyn över de hen svarar för enligt 24 § gällande störningar och sundhet.<sup>58</sup> Hyresgästens ansvar är alltså lika långtgående för de hen ansvarar för som för sig själv. Notera dock att hyresgästens ansvar inskränks av att hen endast behöver noggrant övervaka personens uppträdande och sätt att nyttja lokalen.<sup>59</sup> Skyldigheten enligt bestämmelsen gäller givetvis inte endast själva lokalen och allt som ingår i denna utan även fastigheten i övrigt – hissar, trapphus och andra gemensamma utrymmen. Detta gäller även tillsynsansvaret med tillägget att det inte kan utvidgas så långt ifrån fastigheten att det ter sig orimligt att kräva att hyresgästen där övervakar personen.<sup>60</sup> Ändamålet med upplåtelsen har även här stor betydelse för vad som antas utgöra störning. Den som upplåtit en lokal med ändamålet att bedriva verksamheter såsom verkstad eller diskotek kan sannolikt inte göra

---

<sup>51</sup> Holmqvist och Thomsson, *Hyreslagen – En kommentar*, s. 244.

<sup>52</sup> aa s. 240.

<sup>53</sup> Nils Larsson & Stieg Synnergren, *Kommersiella hyres- och arrendeavtal i praktiken*, 4:e uppl., Stockholm: Norstedts Juridik, 2011, s. 112.

<sup>54</sup> Jfr Larsson & Synnergren, *Kommersiella hyres- och arrendeavtal i praktiken*, s. 112.

<sup>55</sup> i b och Holmqvist och Thomsson, *Hyreslagen – En kommentar*, s. 243.

<sup>56</sup> Cederstierna, Jordabalk (1970:994) 12 kap. 25 §, Karnov 2017-07-01, hämtad 14 maj 2018.

<sup>57</sup> i b.

<sup>58</sup> Victorin m.fl., *Kommersiell hyresrätt*, s. 176.

<sup>59</sup> Holmqvist och Thomsson, *Hyreslagen – En kommentar*, s. 245.

<sup>60</sup> Cederstierna, Jordabalk (1970:994) 12 kap. 25 §, Karnov.



gällande samma stränga krav som för en bostadshyresgäst.<sup>61</sup> Samtliga störningar omfattas inte av denna bestämmelse utan vissa störningar måste accepteras. Förarbetena utgår från att domstolen måste göra en bedömning med stöd i vad den allmänna uppfattningen kan antas acceptera för störningar. Normalt tas ej hänsyn till känsligare hyresgäster men om en hyresgäst, t.ex. en psykolog eller advokatbyrå, störs till den grad att hen inte längre kan bedriva sin verksamhet enligt hyresavtalets förutsättningar kan situationen anses utgöra brott mot 25 §.<sup>62</sup> Reglerna gäller dock inte om den *störde* är en lokalhyresgäst.<sup>63</sup> Notera att en lokalhyresgäst alltså inte skyddas mot störningar såsom boende men likväl kan *störa* de boende. Lokalhyresgästen skyddas fortfarande av reglerna om sundhet, ordning och gott skick samt mot andra lokalhyresgästers störningar om de inskränker hyresgästens verksamhetsutövning. Störning av en lokalhyresgäst kan alltså istället ses som ett åsidosättande av sundhet, ordning och gott skick.

I 25 § finns ett generellt stadgande, lika 24 §, med tanken att avtalsparterna i hyresavtalet närmare skulle precisera vad som avses med störningar genom ordningsföreskrifter. Tidigare har det ofta förekommit ordningsföreskrifter som innehållit förbud som egentligen inte legat i hyresvärdens intresse att upprätthålla. Ett sådant avtalsvillkor kan förmodligen inte anses vara gällande, om det inte är sakligt motiverat. Brott mot en sådan ogiltig föreskrift torde inte leda till någon påföljd förutsatt att någon olägenhet ej uppstått. Tvärtom gäller dock att en påföljd kan bli aktuell även om hyresavtalet ej innehåller något uttalat förbud mot den föreliggande olägenhet hyresgästen åstadkommit. I undantagsfall kan dock särskilda intressen fordra särskilda ordningsföreskrifter som i andra fall kan vara omotiverade, t.ex. kan det vara fråga om en hyresvärd med en fastighet avsedd för specifika typer av hyresgäster som påkallar särskilt förbud mot en viss typ av störning.<sup>64</sup>

## 2.5. Övriga bestämmelser

Ordningsföreskrifter i lokalhyresavtalen omfattas främst av 24 och 25 §§ i hyreslagen. Dock finns det kompletterande lagbestämmelser som vissa ordningsföreskrifter ryms bättre inom.

---

<sup>61</sup> Victorin m.fl., *Kommersiell hyresrätt*, s. 176.

<sup>62</sup> aa s.176 f.

<sup>63</sup> NJA II 1993 s 206.

<sup>64</sup> Holmqvist och Thomsson, *Hyreslagen – En kommentar*, s. 243.

Vid *ändrad användning* av lokalen gäller 23 §. En ordningsföreskrift kan tänkas utgöra del av detta sammanhang om ett hyresavtal t.ex. innehåller villkor om butikernas utbud. Det finns en väsentlig begränsning för lokalhyresgäster angående vilken användning av lokalen eller verksamhet som är tillåten att bedriva i den. Användningen begränsas till den verksamhet eller användningsområde som angetts i kontraktet. Det finns dock en möjlighet att via 23 § 2 st. få hyresnämndens godkännande till ändrad användning. Syftet med bestämmelsen är att hyresgästen ska ha möjlighet att byta inriktning på verksamheten när ändrade affärsförhållanden motiverar det. En intresseavvägning måste då göras mellan hyresvärdens och hyresgästens intressen.<sup>65</sup> Befogad anledning att motsätta sig en ändrad användning av lokalen anses föreligga om det av hyresvärden krävs en större prestation, om hen skulle skadas av den, om andra hyresgäster eller hyresvärdens möjlighet till uthyrning påverkas negativt. Exempel kan vara ökade kostnader för el, VA eller liknande eller kostnader för särskilda installationer eller andra arbeten.<sup>66</sup> Med hänsyn till hyresgästens rätt att överlåta lokalen enligt 36 § är det av vikt att hyresvärden i hyresavtalet klart anger användningsområdet för lokalen. En ändrad användning kan även ge rätt till ändrade villkor i hyresavtalet.

En annan kompletterande bestämmelse som hanterar ordningsföreskrifter är 26 § som medger *hyresvärdens rätt till tillträde* av lokalen. Det bör påtalas att hyresvärden ej har någon allmän rätt att utan hyresgästens medgivande bereda sig tillträde till lokalen om det inte erfordras för nödvändig tillsyn eller fastighetsförvaltning. Är det fråga om mindre brådskande förbättringsarbeten som inte vållar väsentligt hinder eller men i hyresrätten måste hyresvärden avisera minst en månad i förväg. Hyresvärden åtnjuter ej heller någon rätt att själv bereda sig tillträde för reparationer utan hyresgästens medgivande endast pga. omständigheten att hen har en reservnyckel.<sup>67</sup> Hyresvärden har en skyldighet att inte orsaka hyresgästen mer olägenhet än nödvändigt.

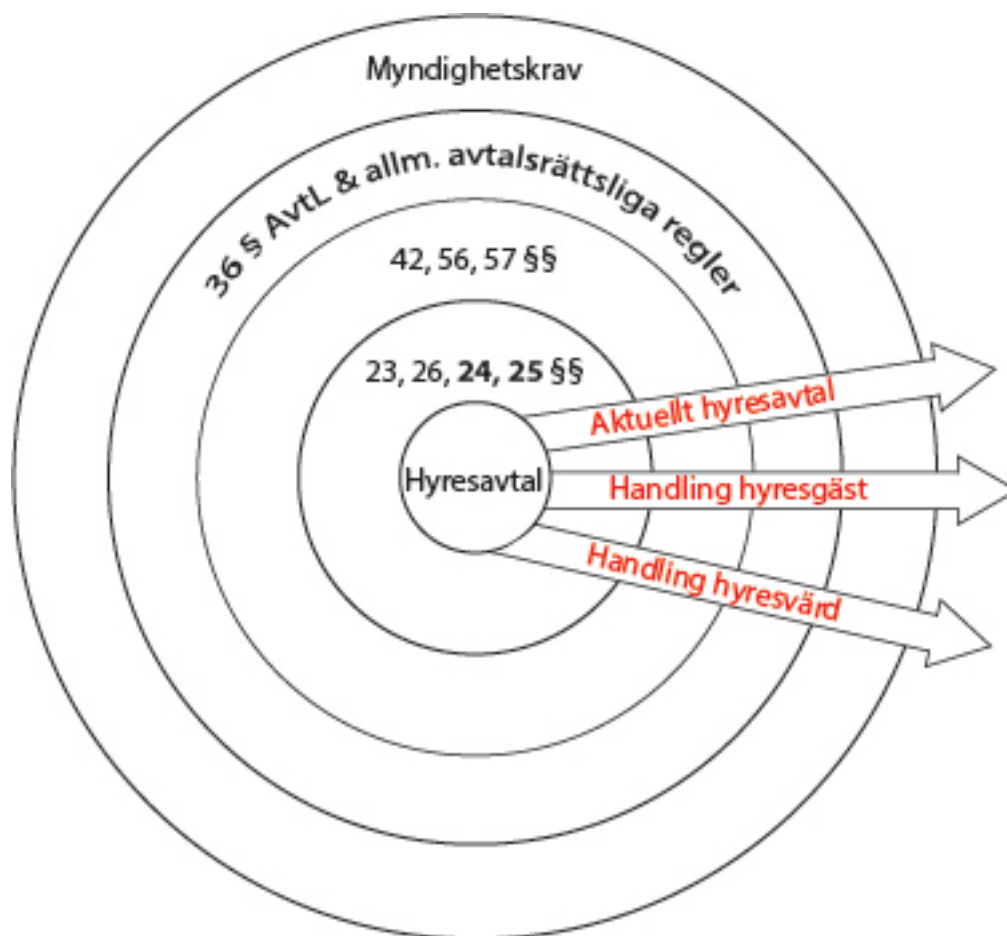
---

<sup>65</sup> Bengtsson, Hager och Victorin, *Hyra och annan nyttjanderätt till fast egendom*, s. 207.

<sup>66</sup> prop. 1987/88:146 s. 44.

<sup>67</sup> Annars riskerar hyresvärden att fällas för självtäkt eller egenmäktigt förfarande enligt Brottsbalken. Se Larsson & Synnergren, *Kommersiella hyres- och arrendeavtal i praktiken*, s. 140.

### 3. Brott mot ordningsföreskrifter



Figur 1 - Ordningsföreskrifternas lagmässiga spelrum

#### 3.1. Förverkande av nyttjanderätten

Den strängaste påföljden som kan bli aktuell för ett brott mot ordningsföreskrift är ett *förverkande* av hyresrätten enligt någon av de angivna förverkandegrunderna i 42 §. Påföljden motsvarar hävning inom övriga kontraktsrätten. Bestämmelsen är uttömmande, vilket innebär att några andra hävningsgrunder än de som där angetts inte kan återopas. Generellt gäller det allmänna kravet att kontraktsbrottet måste vara väsentligt för att förverkan skall kunna ske, det är alltså frågan om grova avtalsbrott här. Notera att begreppet *ringa betydelse* i 5 stycket inte har samma innebörd som i dagligt tal.<sup>68</sup> I NJA 1989 s 74 vägrade en hyresgäst betala en hyreshöjning om 30 kr/mån. Trots den låga summan ansåg HD att brottet inte ansågs som

<sup>68</sup> Se Victorin m.fl., *Kommersiell hyresrätt*, s. 52.

ringa och hyresrätten förklarades förverkad. Man kan istället, för att säga att brottet inte ska vara ringa, säga att brottet skall vara väsentligt. Förverkande grunderna punkt 1-3 kommer här inte närmre behandlas utan framgent tas de grunder upp som är tillämpliga på ordningsföreskrifter, dvs. punkt 4-8. Om hyresvärden misstar sig på att förverkande grund föreligger måste naturligtvis hyresgästen inte flytta. Uppsägning av hyresavtalet pga. förverkande utan giltig förverkande grund utgör dock ett allvarligt kontraktsbrott för hyresvärden. Förmodligen kan hyresgästen i sådana situationer utnyttja uppsägningen, flytta och sedan begära skadestånd enligt 58b §.<sup>69</sup> Om hyresvärden vill undvika detta kan hen istället för att göra förverkande gällande istället åberopa de omständigheter hen anser utgör förverkande grund i en förlängningstvist. Alternativt göra gällande att hyresgästen åsidosatt sina förpliktelser till sådan grad att hyresavtalet inte skäligen bör förlängas.<sup>70</sup> Alltså kan hyresvärden välja att vid förverkande antingen säga upp hyresavtalet i förtid eller till hyrestidens slut. De materiella förutsättningarna är de samma för båda fallen men hyresvärden kan pröva frågan i olika ordningar beroende på hur hen för sin talan.<sup>71</sup>

*Ändrat ändamål* är en sådan punkt där brott mot ordningsföreskrift skulle kunna falla in under.<sup>72</sup> Med ändamål menas i fråga om lokaler att förhyrningen avser viss verksamhetstyp eller rörelse vilket ofta anges i hyresavtalet.<sup>73</sup> I detta sammanhang finns det även möjlighet att som förverkande grund göra gällande att hyresgästen inte alls använder lokalen.<sup>74</sup> Förverkande grunden blir endast tillämplig om hyresgästen ej utan dröjsmål vidtar rättelse efter hyresvärdens tillsägelse.<sup>75</sup> Anmodan om rättelse bör ske i rekommenderat brev med hänsyn till bevisningen.<sup>76</sup> Hyresvärdens tillsägelse om rättelse behöver ej framföras inom viss tid men om hen dröjer alltför länge kan värden dock anses ha godkänt den ändrade användningen genom passivitet.<sup>77</sup> Tillsägelse om rättelse kan inte göras i samma handling som uppsägningen.<sup>78</sup> Om rättelse sker innan uppsägningen av hyresavtalet, kan hyresgästen ej skiljas från lokalen. Notera att hyresgästen ej kan värja sig mot förverkande genom att istället

---

<sup>69</sup> aa s.57.

<sup>70</sup> Enligt reglerna i 12:57 p.1.

<sup>71</sup> Edling, Jordabalk (1970:994) 12 kap. 42 §, Lexino 2016-08-31, hämtad 14 maj 2018.

<sup>72</sup> Jfr 12:23 och se RH 1997:66.

<sup>73</sup> Bengtsson, Hager och Victorin, *Hyra och annan nyttjanderätt till fast egendom*, s. 207.

<sup>74</sup> Holmqvist och Thomsson, *Hyreslagen – En kommentar*, s. 361 f.

<sup>75</sup> Synnergren & Henriksson, *Handbok i hyreslagsfrågor – Lokaler*, s.130, i 12:43 och 44 anges regler som trots att avtalsbrott begåtts förhindrar att hyreskontraktet upphör.

<sup>76</sup> Larsson & Synnergren, *Kommersiella hyres- och arrendeavtal i praktiken*, s. 140.

<sup>77</sup> Holmqvist och Thomsson, *Hyreslagen – En kommentar*, s. 357.

<sup>78</sup> Se RH 2004:7.

för rättelse ansöka om hyresnämndens tillstånd för ändring av ändamålet.<sup>79</sup> Felet har redan skett.

*Spridande av ohyra* kan vara tillämpligt då en lokal hyrs ut för restaurangverksamhet. Notera att hyresvärden, om hen skall göra denna förverkanspunkt gällande, måste säga upp avtalet inom två månader från det att hen fick kännedom om förverkandegrunden.<sup>80</sup>

*Vanvård* avser de kontraktsbrott som bryter mot 24 eller 25 §§ eller de ordningsföreskrifter som preciserar de bestämmelserna. Förutsättningen är att hyresgästen ej vidtar rättelse utan dröjsmål efter hyresvärdens tillsägelse. Vid särskilt allvarliga störningar erfordras däremot inte en tillsägelse utan hyresvärden kan direkt säga upp avtalet.<sup>81</sup> Generellt har HovR ställt krav på att tillsägelsen skall vara tydlig, innehålla uppgift om i vilket avseende hyresgästen åsidosatt sin förpliktelse samt ge uttryck för att värden avser att säga upp avtalet om hen ej vidtar rättelse.<sup>82</sup> Det finns inte något krav på att tillsägelsen skall delges hyresgästen inom viss tid från störningen men det får inte heller gå för lång tid.<sup>83</sup> Vidtar hyresgästen rättelse innan avtalet sagts upp kan hyresrätten ej förverkas.<sup>84</sup> Notera att det inte får gå för lång tid mellan anmodan om rättelse och uppsägningen.<sup>85</sup> Det kan här poängteras att det är stränga krav som ställs på hyresgästens tillsynsplikt över besökare eller anställda. Att en arbetsgivare ger anställda order om att upphöra med kontraktstridigt beteendet har ej godtagits som skäl då beteendet fortsatt och hyresrätten därmed förverkats.<sup>86</sup> Gällande tillsynsansvaret som tilldelas hyresgästen i 24 och 25 §§ är det oftast svårt att göra förverkande gällande för besökare av mer tillfällig karaktär.<sup>87</sup>

Om *hyresvärden vägrats tillträde* har brottets ansetts som ringa om det inte skett tidigare, om inte brottet leder till någon besvärande omständighet.<sup>88</sup> Sjukhusvistelse eller tillfällig resa bör anses vara giltig ursäkt.<sup>89</sup> Om hyresgästen ger hyresvärden tillträde en annan dag anses rättelse ha skett. Om hyresvärden endast ges tillträde vid viss tid, angiven av hyresgästen,

---

<sup>79</sup> Se Victorin m.fl., *Kommersiell hyresrätt*, s. 55 och jfr 12:23 2 st. samt Holmqvist och Thomsson, *Hyreslagen – En kommentar*, s. 358.

<sup>80</sup> Synnergren & Henriksson, *Handbok i hyreslagsfrågor – Lokaler*, s.131.

<sup>81</sup> 25 § 3 stycket.

<sup>82</sup> Larsson & Synnergren, *Kommersiella hyres- och arrendeavtal i praktiken*, s. 140.

<sup>83</sup> NJA 2008 s 243.

<sup>84</sup> i b.

<sup>85</sup> Se ÖH 8688-07;2008-01-30 där 8 mån. var för lång tid för att förverkan skulle bli aktuellt.

<sup>86</sup> NJA 1952 C 78.

<sup>87</sup> Bengtsson, Hager och Victorin, *Hyra och annan nyttjanderätt till fast egendom*, s. 206.

<sup>88</sup> RBD 1994:14.

<sup>89</sup> Holmqvist och Thomsson, *Hyreslagen – En kommentar*, s. 360.

anses inte rättelse ha skett.<sup>90</sup> Hyresvärden kan inte vägra erbjuden tid för att på så sätt göra förverkande gällande. Om nekandet sker vid upprepade tillfällen eller gör sig hyresgästen otillgänglig och vägrar samarbeta bör förverkande kunna göras gällande. Särskild hänsyn tas till de fall tillträdet är brådskande på grund av hotande skada och högre krav ställs på att hyresgästen måste tåla viss olägenhet för att ge hyresvärden tillträde.<sup>91</sup> Nekas hyresvärden tillträde kan hen få handräckning av Kronofogdemyndigheten för att ta sig in.<sup>92</sup> Om hyresvärden får tillträde på sådant vis medför det inte att förverkandegrunden utgår.<sup>93</sup>

*Åsidosättande av avtalsenlig skyldighet* avser de fall där hyresgästen godtagit visst avtalsvillkor, utöver lagens regler, som är av synnerlig vikt för hyresvärden och hyresgästen sedan brutit mot det. För hävning inom allmänna kontraktsrätten gäller endast att brottet skall vara väsentligt medans det här även erfordras att brottet är av synnerlig vikt för parten som häver avtalet. Här avses de fall där t.ex. hyresgästen åtagit sig ordningsföreskrifter som går längre än 24 och 25 §§. I de fall då hyresgästen åtagit sig att som vederlag för nyttjandet av lokalen genomföra visst arbete på lokalen eller fullgöra annan förpliktelse, är detta att se som ett villkor av synnerlig vikt för hyresvärden.<sup>94</sup> Andra fall som avses är t.ex. då hyresgästen ej betalat moms. Notera att parterna ej kan avtala om att visst avtalsvillkor har synnerlig vikt för hyresvärden, den bedömningen görs endast av domstol eller hyresnämnd.<sup>95</sup> Bedömningen görs utifrån om villkoret kan motiveras av något särskilt skäl. Även här erfordras enligt 43 § 1 st. att hyresvärden säger upp avtalet inom två månader. Dock finns ej skyldighet för hyresvärden att anmoda hyresgästen till rättelse i detta fall.

### 3.2. Skadestånd

Skadeståndsskyldighet kan uppstå för samtliga brott som medfört förverkande enligt 42 § 6 stycket. För brott mot vårdnadsplikten anges det uttryckligen att ersättningsskyldighet uppstår för skadorna.<sup>96</sup> Hyresgästen blir i och med 24 § ersättningsskyldig för all skada hen antingen själv orsakar genom vållande, vårdslöshet eller försummelse. Hen svarar även för skador som uppstått av försummelse eller vårdslöshet av andra som hyresgästen inhyst i lägenheten, gäst

---

<sup>90</sup> Holmqvist och Thomsson, *Hyreslagen – En kommentar*, s. 357.

<sup>91</sup> Edling, Jordabalk (1970:994) 12 kap. 42 §, Lexino.

<sup>92</sup> Se Lag om betalningsföreläggande och handräckning (1990:746).

<sup>93</sup> Victorin m.fl., *Kommersiell hyresrätt*, s. 55.

<sup>94</sup> Holmqvist och Thomsson, *Hyreslagen – En kommentar*, s. 358.

<sup>95</sup> Synnergren & Henriksson, *Handbok i hyreslagsfrågor – Lokaler*, s.132.

<sup>96</sup> 24 § 1 st.

denne eller utfört arbete för dennes räkning. Bud från affärer eller tillfälliga besökare omfattas ej av bestämmelsen.<sup>97</sup> Har skadan uppkommit genom t.ex. avsiktlig skadegörelse av person som hyresgästen ansvarar för, får hyresvärden rikta skadeståndskravet mot skadevållaren direkt med stöd av allmänna skadeståndsrättsliga regler.<sup>98</sup> Vårdnadsplikten innefattar ej heller ansvar för rena olyckshändelser, om inte annat avtalas mellan parterna. För brott mot 25 § som förorsakat nedsättning av hyra hos annan hyresgäst framgår det ej explicit i bestämmelsen att rätt till ersättning täcks av bestämmelsen utan det sker istället via allmänna kontraktsrättsliga principer och enligt 42 § 6 stycket.<sup>99</sup> Skadeståndet avser den förlust hyresvärden lider då avtalet upphör i förtid.<sup>100</sup> Av rättspraxis<sup>101</sup> framgår att *all skada* skall ersättas av hyresgästen; alltså dels skador på egendomen men även eventuella följdskador.<sup>102</sup> I RH 1997:56 utgick ersättning för förlorade hyresintäkter samt förlorad arbetsinkomst. I sammanhanget bör nämnas att det åligger hyresvärden en skyldighet att försöka minska skadan av uteblivna hyresintäkter genom att försöka hitta en ny hyresgäst.<sup>103</sup> Det bör även finnas möjlighet för hyresvärden att kräva ersättning av den störande hyresgästen som förorsakat hyresnedsättning hos annan hyresgäst.<sup>104</sup> Skadeståndsansvaret är skärpt i jämförelse med kontraktsrätten i övrigt då personkretsen som hyresgästen ansvarar för är vidare än normalt.<sup>105</sup>

### 3.3. Förlorat besittningsskydd

Som tidigare nämnt är utgångspunkten, som för bostadshyresgäster, att lokalhyresavtal skall förlängas.<sup>106</sup> Besittningsskyddet har principiellt en annorlunda utformning för lokaler. Principiellt är det indirekta besittningsskyddet utformat som en intresseavvägning. Hyresvärden måste ha ett objektivt godtagbart skäl och hyresgästen ett beaktansvärt (skyddsvärt) intresse.<sup>107</sup> En befogad anledning till vägran kan anses vara när hyresvärden vill

---

<sup>97</sup> Holmqvist och Thomsson, *Hyreslagen – En kommentar* s. 230.

<sup>98</sup> Synnergren & Henriksson, *Handbok i hyreslagsfrågor – Lokaler*, s.78.

<sup>99</sup> Holmqvist och Thomsson, *Hyreslagen – En kommentar*, s. 372.

<sup>100</sup> Holmqvist och Thomsson, *Hyreslagen – En kommentar*, s. 371.

<sup>101</sup> RH 1997:56.

<sup>102</sup> Följdskador som omfattas av skadeståndet anges i 5:7 Skadeståndslagen.

<sup>103</sup> Notera att hyresvärden har bevisbördan för att uthyrning ej kunnat ske tidigare. Se Holmqvist och Thomsson, *Hyreslagen – En kommentar*, s. 371.

<sup>104</sup> Bengtsson, *SvJT* 2007 s.718.

<sup>105</sup> Jfr skadeståndsansvaret för annan i 12:24 med kapitel 3-4 Skadeståndslagen.

<sup>106</sup> Victorin m.fl., *Kommersiell hyresrätt*, s. 57.

<sup>107</sup> Bengtsson, Hager och Victorin, *Hyra och annan nyttjanderätt till fast egendom*, s. 109.

göra en ur lönsamhetssynpunkt gynnsam omläggning av bruksändamålet och hyresgästen ej erbjuder samma lönsamma villkor.<sup>108</sup> Hyresgästens beaktansvärda (skyddsvärda) intresse kan bestå av att verksamhet bedrivs i lokalen samt ett behov av lokalen. En korrekt uppsägning leder alltid till hyresförhållandets upphörande om inte parterna överenskommer om förlängning av hyresavtalet samt villkor för förlängningen.<sup>109</sup>

I 56 § redovisas de undantag där det indirekta besittningsskyddet alltså inte gäller. Om uppsägningen är obefogad blir dock hyresvärden ersättningsskyldig gentemot hyresgästen. Har hyresvärden gjort en ogiltig uppsägning då hyresgästen åtnjuter besittningsskydd har hyresgästen rätt om minst en årshyra i skadestånd.<sup>110</sup> I skadeståndet utgår full ersättning för hyresgästens förluster, dock inte för ev. högre hyra i nya lokalen.<sup>111</sup> Lagstiftarens syfte var att på så sätt tillförsäkra hyresgästen ett indirekt besittningsskydd genom att tvinga hyresvärden till försiktighet med tanke på risken för skadestånd vid obefogad uppsägning.<sup>112</sup> 56 § anger de undantag där besittningsskyddet inte gäller. Det kan i sammanhanget förtydligas att om hyresavtalet är förverkat gäller inte 56 eller 57 §§. Försämring av ställd säkerhet ger ytterligare ett undantag från besittningsskyddet.<sup>113</sup>

Vidare anges i 57 § de fall där hyresgästen åtnjuter ett besittningsskydd men på vilka grunder skyddet kan förloras.<sup>114</sup> Notera att det krävs en individuell bedömning av varje enskilt fall av tingsrätten, som sker efter avflytt. Om någon av grunderna uppfylls innebär det att hyresvärden kan vägra förlängning av hyresavtalet utan att ersättningsskyldighet inträder. I den första punkten, *hyresgästens åsidosättande av sina förpliktelser*, finns det utrymme för att brott mot ordningsföreskrifter omfattas. Tanken är att hyresvärden via denna bestämmelse skall kunna hantera lindrigare brott som inte levt upp till en förverkande grund men som likväl utgör misskötsamhet.<sup>115</sup> Generellt är det inte isolerade tillfällen som är av betydelse utan mer helhetsbilden av hyresförhållandet som bedöms.<sup>116</sup> I förarbetena förklaras att hyresvärden bör ha rätt att tillgodose rimliga krav på trivsel och ordning i fastigheten. Det är av särskild betydelse om hyresgästen efter tillsägelse antingen vidtagit rättelse eller fortsatt

---

<sup>108</sup> aa s.59.

<sup>109</sup> Larsson & Synnergren, *Kommersiella hyres- och arrendeavtal i praktiken*, s. 136.

<sup>110</sup> Enligt 12:58 b.

<sup>111</sup> Bengtsson, Hager och Victorin, *Hyra och annan nyttjanderätt till fast egendom*, s. 127.

<sup>112</sup> Synnergren & Henriksson, *Handbok i hyreslagsfrågor – Lokaler*, s.136.

<sup>113</sup> Se 28 § och Victorin m.fl., *Kommersiell hyresrätt*, s. 57.

<sup>114</sup> Motsvarighet till besittningsbrytandegrunderna i 46 § 1 st.

<sup>115</sup> Bengtsson, Hager och Victorin, *Hyra och annan nyttjanderätt till fast egendom*, s. 109 f.

<sup>116</sup> Larsson & Synnergren, *Kommersiella hyres- och arrendeavtal i praktiken*, s. 144.



misskötsamheten.<sup>117</sup> Om hyresvärden är osäker på om misskötsamheten lever upp till de hårt ställda kraven för förverkande och inte vill utsätta sig för risken för skadestånd vid felaktig uppsägning, är det då ett alternativ att gå via 57 § istället. Om förverkandegrund förelegat men hyresgästen vidtagit rättelse och därmed undgått förverkande, är ett annat fall då 57 § kan appliceras. Kontraktsbrott som ej leder till förverkande bör istället medföra rätt till vägran av förlängning av hyresavtalet.<sup>118</sup>

En annan besittningsbrytande grund där brott mot ordningsföreskrifter kan innefattas är generalklausulen i 57 § fjärde punkt om *annan befogad anledning att upplösa hyresförhållandet*.<sup>119</sup> I förarbetena anges exempel på vad som skulle kunna utgöra sådan anledning såsom ändrad användning av lokalen, förhyrda lokalen behövs för fastighetens tillsyn och skötsel, hyresvärd behov av lokalen för utvidgning av egen verksamhet eller om en annan hyresgäst hotar att flytta om hen inte får hyra ytterligare utrymme i fastigheten.<sup>120</sup> Det finns även en riklig mängd av underrättspraxis som kan tjäna som exempel.<sup>121</sup>

Om hyresvärden ställer upp nya ordningsföreskrifter som villkor för förlängning och hyresgästen ej godkänner dem trots att de är skäligen och överensstämmer med god sed i hyresförhållandet, skulle det kunna ses som en besittningsbrytande grund enligt femte punkten i 57 § om *ändrade villkor*.<sup>122</sup>

#### 3.4. Allmänna avtalsrättsliga påföljder

Även i hyresavtalsförhållanden är allmänna avtalsrättsliga regler och principer gällande, t.ex. har det diskuterats huruvida ett avtalsvillkor kan förklaras oskäligt genom 36 § Avtalslagen (AvtL) istället för att gå via hyresrättsliga regler.<sup>123</sup> En ordningsföreskrift kan ogiltigförklaras eller jämkas med stöd av AvtL 30 § om svek eller 36 § om oskäligt avtalsvillkor. En för långtgående omfördelning av ansvaret för en lokal skulle t.ex. kunna åsidosättas med 36 § AvtL. Bostadsdomstolen anger i RBD 24:85 att utrymmet för att tillämpa 36 § AvtL är mycket begränsat och att hela avtalsbilden måste beaktas vid en prövning mot denna

---

<sup>117</sup> Holmqvist och Thomsson, *Hyreslagen – En kommentar*, s. 700.

<sup>118</sup> Victorin m.fl., *Kommersiell hyresrätt*, s. 57.

<sup>119</sup> aa s.66.

<sup>120</sup> Larsson & Synnergren, *Kommersiella hyres- och arrendeavtal i praktiken*, s. 146.

<sup>121</sup> För exempel se närmare Victorin m.fl., *Kommersiell hyresrätt* s.66 ff.

<sup>122</sup> aa s.69.

<sup>123</sup> Se Bengtsson, *SvJT* 2007 s.717.

bestämmelse.<sup>124</sup> Lika allmänna avtalsrättsliga principer är det även aktuellt med att ett hyresavtalsvillkor kan jämkas om förhållandena senare ändras så att en fortsatt tillämpning av villkoren skulle vara att anse som oskäligt.<sup>125</sup>

Vid lokalhyresförhållande har det i doktrinen gjorts gällande att Konkurrenslagen (2008:579), lagen (1984:292) om avtalsvillkor mellan näringsidkare (Avtalsvillkorlagen) och Marknadsföringslagen (2008:486) har kunnat tillämpas på hyresavtalsförhållanden. De allmänna avtalsrättsliga reglerna är även tillämpliga när det gäller tolkning av själva hyresavtalets bestämmelser<sup>126</sup> eller att parter kan bli bundna till följd av egen passivitet<sup>127</sup>. Enligt Avtalsvillkorlagen kan hyresvärd som uppställt oskäligt hyresvillkor av Marknadsdomstolen förbjudas att i fortsättningen använda villkoret i liknande fall.<sup>128</sup> Frågan är om även *oklarhetsregeln* kan tillämpas som innebär att otydligt formulerat avtalsvillkor skall tolkas till konsumentens förmån, såvida det ensidigt utformats av motparten.<sup>129</sup> Då det ändå handlar om handlingsdirigerande regler för motparten kan det vara rimligt att kräva särskild tydlighet i dessa föreskrifter samt att motparten förstått dess innehåll.<sup>130</sup>

Vi ser alltså att det i vissa fall vid brott mot ordningsföreskrifter hänvisas till kontraktsrättsliga principer och ibland inte. Till följd av det går det inte att generellt påstå att det i samtliga fall går att hänvisa till allmänna kontraktsrättsliga principer vid brott mot ordningsföreskrifter.<sup>131</sup>

### 3.5. Myndighetskrav

Som sista alternativ för att göra någon påföljd gällande mot brott av ordningsföreskrift finns möjligtvis chans att göra någon form av myndighetskrav gällande. Det blir då frågan om en sorts förfogande inskränkning av nyttjanderätten från en myndighets sida. Lagen (2003:778) om skydd mot olyckor (LSO) anger att både ägare av byggnader samt nyttjanderättshavare

---

<sup>124</sup> Holmqvist och Thomsson, *Hyreslagen – En kommentar*, s. 394.

<sup>125</sup> aa 582.

<sup>126</sup> Jfr RH 2008:2.

<sup>127</sup> Se RBD 15:81.

<sup>128</sup> Holmqvist och Thomsson, *Hyreslagen – En kommentar*, s. 711.

<sup>129</sup> Jfr 10 § i Lag (1994:1512) om avtalsvillkor i konsumentförhållanden och resonemanget i Bengtsson, *SvJT* 2007 s. 717. Notera att det i Avtalsvillkorlagen mellan näringsidkare ej finns motsvarande bestämmelse som 10 § i föregående nämnda lag om avtalsvillkor i konsumentförhållanden.

<sup>130</sup> Bengtsson, *SvJT* 2007 s 717.

<sup>131</sup> aa s.713.

åläggs med vissa skyldigheter för att skydda samhället mot brand och olyckor.<sup>132</sup> Sådant myndighetskrav skulle kunna tillämpas på visst brott mot ordningsföreskrift. Exempelvis är det inte orimligt att en hyresvärd i ett hyresavtal särskilt villkorar att hyresgästen åläggs visst ansvar med anknytning till brandskyddet. Om sedermera hyresgästen då bryter mot denna ordningsföreskrift är det en möjligt att göra den lagstiftning gällande.

Liknande exempel går att hämta från Arbetsmiljöverkets föreskrifter om Användning och kontroll av trycksatta anordningar (AFS 2017:3). Föreskrifterna riktar sig mot arbetsgivares ansvar för trycksatta anordningar och dess säkerhetsutrustning, t.ex. förvaring av gastuber. En hyresvärd kan mycket väl tänkas i hyresavtalet inkludera särskild ordningsföreskrift för att reglera detta.

## **4. Analys – problem med ordningsföreskrifter**

### **4.1. Tolkningsutrymmet**

Hyresvärdens osäkerhet i huruvida dennes ordningsföreskrifter anses precisera 24 och 25 §§ eller om de kan anses vara oskäligen är en produkt av att lagen saknar en tydlig definition av vad giltiga ordningsföreskrifter är. Tanken har varit att hålla lagstiftningen aktuell genom att utforma bestämmelserna på ett allmänt vis så att utveckling kan ske genom sedvana och praxis. Praxis har visat att den oklara definitionen lett till godtyckligt utformade ordningsföreskrifter och olika uppfattningar om vad som kan anses som skäligt. Ju längre ifrån ett villkor är av vad som följer av 24 och 25 §§, desto strängare krav ställs på ordningsföreskriftens skälighet samt att föreskriften skall ha betydelse för hyresvärderna. Osäkerheten leder till latent risker hos både hyresvärderna och hyresgästen. Hyresvärderna kan exempelvis vid en eventuell tvist ådra sig skadeståndsskyldighet om en ordningsföreskrift anses vara oskäligen och hyresgästen kanske felaktigt rättar sig efter den. Det finns en risk att hyresvärdar inför avtalsvillkor som är väl långtgående och räknar med att hyresgästerna följer dem ovetandes att de är ogiltiga. Det är inte förrän en prövning i domstol eller hyresnämnd som hyresvärderna kan tvingas ta bort villkoret. Det finns en större mängd tidigare rättsfall som

---

<sup>132</sup> Se LSO 2:2 och 2:3 där hyresvärdar och hyresgäster bl.a. åläggs ansvar att tillhandahålla viss skyddsutrustning och nyttjanderättshavaren åläggs en plikt att informera hyresvärderna så att denne kan fullgöra sin skyldighet i förhållande till denna lag.

till viss del kan gagnas som vägledning i utformningen av föreskrifterna men i flera fall har domarna ifrågasatts huruvida de kan anses överensstämma med lagstiftarens avsikt<sup>133</sup> och vissa fall har lett till förvånansvärt stränga eller tveksamma domar.<sup>134</sup> Å andra sidan finns viss vägledning att finna i förarbeten och rättspraxis men att låta hyresvärden åberopa praxis som hyresgästen knappast kan antas ha kännedom om bör göras med stor försiktighet.<sup>135</sup>

Med det som bakgrund vore ett alternativ att antingen i lagtext eller att i förarbetena tydligare definiera vad lagstiftaren anser ryms inom bestämmelsens ramar. Det skulle kunna leda till ökad transparens, förutsebarhet, minska antalet godtyckligt utformade ordningsföreskrifter och ge ett mer pålitligt hyresförhållande i detta hänseende då det tydligare skulle framgå vad som förväntas av hyresgästen. Bristen av en tydlig definition i lag leder till flertalet olika tolkningar och definitioner av ordningsföreskrifter. Å andra sidan skulle en alltför snäv definition av bestämmelserna kunna leda till en alltför statisk lag med svårigheter att hantera alla mångfasetterade situationer. Med beaktande av detta är det svårt att förespråka att 24 och 25 §§ borde utformas som uttömmande bestämmelser som hanterar samtliga situationer. Men likt övriga bestämmelser såsom 42, 56 eller 57 §§ så bör det finnas visst utrymme att vidare tydliggöra de vanligaste situationerna eller föreskrifterna och sedan komplettera dessa med en generalklausul där övriga fall kan inordnas. Idag har lagstiftaren utformat själva påföljderna av brott mot ordningsföreskrifter på ett sådant sätt men inte gjort så i utformandet av 24 eller 25 §§.

Det har diskuterats huruvida parterna vid avsaknad av regler i hyreslagen istället kan ställa krav mot varandra på allmänna kontraktsrättsliga grunder. Som tidigare nämnts finns exempelvis ingen stadgad rätt till skadestånd för brott mot ordning, sundhet och gott skick enligt 25 §. Detta betyder förmodligen inte att hyresvärden aldrig har rätt att kräva skadestånd för sådana situationer utan det förutsätts då att hyreslagen kompletteras av kontraktsrättsliga principer.<sup>136</sup> I andra fall är hyreslagen uttömmande och kompletteras inte av några allmänna kontraktsrättsliga principer såsom i fallet vid förverkande. 36 § AvtL är abstrakt formulerad och förutsägbarheten av en prövning av ett avtalsvillkor mot denna bestämmelse är låg. Oförutsägbarheten leder till rättsosäkerhet då det är svårt att tolka hur domstolarna kommer

---

<sup>133</sup> Se Haymanot Baheru, ”NJA 2011 s 454 – När hyresgästen glömdes bort som konsument”, *Juridisk publikation*, Nr. 2, 2011.

<sup>134</sup> Se Bengtsson, *SvJT* 2007 s. 714 med referenser.

<sup>135</sup> aa s. 717.

<sup>136</sup> Bengtsson, *SvJT* 2007 s. 718 och Holmqvist och Thomsson, *Hyreslagen – En kommentar*, s. 372.

tolka fallet mot bestämmelsen. Ett annat exempel där hyreslagstiftningen inte följer allmänna kontraktsrättsliga regler är angående *culpaansvaret*. Normalt gäller ett presumtionsansvar<sup>137</sup> vid skada på saker i den ansvariges besittning. Men i ett hyresförhållande har den skadelidande hyresvärden bevisbördan.<sup>138</sup> För brandskador gäller inte ens det vanliga principalansvaret.<sup>139</sup> I detta hänseende sker en ansvars lindring som saknar motsvarighet i allmänna kontraktsrättsliga regler. Däremot när det gäller hyresvärdens ansvar för brister i lokalen gäller ett presumtionsansvar såsom vid skada på person och egendom som vid ren förmögenhetsskada.<sup>140</sup>

#### 4.2. Påföljdsbedömningen

Påföljdsbestämningen kan sammanfattas till ett visst antal frågor där mer eller mindre kvalificerade bedömningar måste göras både vid utformandet av ordningsföreskrifterna samt i domstol vid en eventuellt senare tvist. Bedömningarna som måste göras är följande

- Huruvida ordningsföreskriften är *bindande* för hyresgästen?
- Är ordningsföreskriften *lagenlig*?
- Omfattas ordningsföreskriften av parts *ansvar*?
- Vem har *bevisbördan*?
- Lämplig *påföljd*?

Som uppställningen förklarar rör det sig om en mängd olika bedömningar med varierande förutspåbarhet.

Gällande frågan om *när ordningsföreskrifter blir bindande* för hyresgästen måste flera hänseenden tas i beaktning. Avtalets ingång skiljer sig inte nämnvärt från andra typer av kontrakt. Varav detta medför att ordningsföreskrifter måste bli en del av hyresavtalet för att bli bindande för hyresgästen. Hyresvärden saknar rätt att ensidigt utfärda bindande ordningsföreskrifter utan att påkalla gängse villkorsändring i hyresavtalet. Rent praktiskt sker dock oftast ett ensidigt utformande av ordningsföreskrifterna vid det ursprungliga

---

<sup>137</sup> Dvs. den ansvarande parten antas vid skada ha varit försumlig om denne inte kan bevisa motsatsen.

<sup>138</sup> Se 24 § och NJA 1991 s 476.

<sup>139</sup> Dvs. arbetsgivarens (principalens) ansvar för arbetstagarens skador. För brandskador erfordras det även att arbetsgivaren (här också hyresgäst) brustit i omsorg och tillsyn.

<sup>140</sup> Bengtsson, *SvJT* 2007 s. 712.

hyresavtalets ingång då det oftast är hyresvärden som tillhandahåller hyresavtalsförslaget inklusive ordningsföreskrifterna i det.

Även om det först prövats och konstaterats att ordningsföreskrifterna väl är del av hyresavtalet är det dock fortfarande inte klart att de blir bindande för hyresgästen. Nästa bedömning blir i frågor såsom om villkoret kan anses vara oskäligt, och på så sätt jämkas, eller om villkoret blir utan verkan då det saknar objektiva och betydelsefulla skäl.

För culpabedömningen har ordningsföreskrifterna direkt betydelse om överträdelsen ökat risk för skada. Föreskriften upplyser även hyresgästen om hur risk för skada kan undvikas.<sup>141</sup> Då bevisbördan för skada åligger hyresvärden men hyresgästen har självständig besittning av lokalen, och det är fråga om en skyddslagstiftning till förmån för hyresgästen, kan hyresvärden lockas att införa skärpta ordningsföreskrifter.

Bengtsson menar i sin artikel att brott mot ordningsföreskrifter sällan har stor ekonomisk påverkan på hyresvärden i bostadshyresavtal och att skadestånd därför inte är den viktigaste sanktionen vid överträdelse.<sup>142</sup> Enligt mig så kan dock avtalsbrott vid lokalhyresavtal leda till stora ekonomiska skador för annan hyresgäst eller hyresvärd och därav bör skadestånd vara en av de viktigare sanktionerna. Särskilt i de fall där störande hyresgästs avtalsbrott medfört nedsättning av medhyresgästs hyra eller förorsakat hen avbrott i sin verksamhet. Pondera att en hyresgäst, som hyr en stor lokal och betalar hög hyra och som i övrigt sköter sig, en dag bryter mot en ordningsföreskrift om maxbelastning av kraftnät och därmed förorsakar annan hyresgäst både stopp i verksamheten samt serverfel som kräver åtgärder flera dagar efteråt. I det fallet vill knappast hyresvärden vräka den lönsamma hyresgästen utan är förmodligen mer intresserad av att få sina kostnader i form av nedsatt hyra och skadestånd till den skadelidande hyresgästen täckta. Avtalsbrott som endast stridit mot föreskrift som tillvaratar hyresvärdens intressen eller endast utgör olägenhet för denne ges inte samma betydelse som för de fall där andra medhyresgästers situation står på spel.<sup>143</sup>

---

<sup>141</sup> Bengtsson, *SvJT* 2007 s. 718.

<sup>142</sup> aa s.714.

<sup>143</sup> aa s. 715.

## 5. Slutsats

### 5.1. Osäker bedömning av påföljd

Desto otydligare det är att en ordningsföreskrift ryms inom ramen för 24 och 25 §§, desto svårare är det att avgöra hur hyresgästen skall förhålla sig till den och vilken påföljd brott mot den får. Om avtalsbrottet skett mot en ordningsföreskrift som sträcker sig längre än 24 och 25 §§, kan förverkande av hyresrätten endast vara aktuellt om brottet är av synnerlig vikt för hyresvärden. Istället kan det vara aktuellt att besittningsskyddet hävs och en förlängning av hyresavtalet ej blir tillämplig. Hyresvärden bör beakta ändamål och förutsättningar för förhyrningen när hen upprättar ordningsföreskrifterna då förutsättningarna som legat till grund för hyresavtalet är relevanta vid senare bedömning av tvister.<sup>144</sup> Annars finns risk för att föreskrifterna blir utan verkan mot hyresgästen. Överhuvudtaget är det relativt svårt att med tillförlitlighet exakt säga vilka påföljder som blir aktuella vid överträdelser med avseende på alla de bedömningsfrågor som en påföljdsbedömning måste tas hänsyn till. Denna problematik påverkar även själva utformandet av ordningsföreskrifterna då osäkerheten har viss betydelse redan när hyresvärden skriver in dem i avtalet. Även för hyresgästen är det en risk vid ingåendet av hyresavtalet att inte ha en uppfattning om vad för slags påföljd som kan vara aktuell vid brott mot en ordningsföreskrift. Även senare under hyresperioden är det av viss vikt för hyresgästen att vara införstådd med vilka påföljder avtalsbrott kan medföra.

### 5.2. Behov av ett tydligare definierat lagrum

Som framgått i uppsatsen rör det sig om en lagreglering som är tämligen generellt utformad där lagstiftaren lämnat utvecklingen av en närmre precisering av bestämmelsen till rättspraxis och sedvana inom hyresrätten. Detta utgör en del av problematiken då det knappast kan förväntas av hyresgästen att hen skall vara införstådd i denna åberopade praxis. Frågan är om dagens utformning av reglering av ordningsföreskrifter verkligen är lämplig med tanke på de osäkerheter regleringen framkallar. Hyresgästerna kan bli osäkra på hur de skall förhålla sig till olika ordningsföreskrifter samtidigt som hyresvärdar kan försöka vilseleda hyresgästen att följa stränga avtalsvillkor. En tydligare inramning av 24 och 25 §§ ter sig som en bra lösning för att råda bot på de osäkerheter som uppstår. Dock måste en eventuell inramning göras på sådant sätt att inte lagregleringen blir alldeles för snäv. Detta torde inte vara något problem

---

<sup>144</sup> Holmqvist och Thomsson, *Hyreslagen – En kommentar*, s. 244 f.

för lagstiftaren då det finns flertal exempel där lagstiftningen förtydligats med en uppräknig av några vanligt förekommande fall där klausulen är tillämplig med tillägget av en general klausul som hanterar eventuella situationer som ej ryms inom det övriga. I ett uppdrag från regeringen innehåller en utredning ej frågan om avtalsutrymmet i hyresavtal men andra frågor om att stärka hyresgästers ställning i hyresavtal hanteras.<sup>145</sup> Huruvida detta kan anses utgöra en ståndpunkt i frågan, alltså om regeringen inte anser att dagens utrymme för utformning av ordningsföreskrifter är ett problem eller ej, är svårt att säga.

---

<sup>145</sup> Kommittédirektiv 2015:83.



## Källförteckning

### Offentligt tryck

Kommittédirektiv 2015:83 Stärkt ställning för hyresgäster.

Prop. 1939:166 Om ändringar i lagen om nyttjanderätt till fast egendom, m.m.

Prop. 1987/88:146 Om ändringar i lokalhyreslagstiftningen.

NJA II 1993 s 206 Om ändringar i jordabalkens hyresregler.

### Litteratur

Bengtsson, B., Hager, R. & Victorin, A., *Hyra och annan nyttjanderätt till fast egendom*, 8:e uppl., Stockholm: Norstedts Juridik, 2013.

Bengtsson B, ”Om ordningsföreskrifter i hyresavtal”, *SvJT*, 2007 s. 709.

Nils Larsson & Stieg Synnergren, *Kommersiella hyres- och arrendeavtal i praktiken*, 4:e uppl., Stockholm: Norstedts Juridik, 2011.

Haymanot Baheru, ”NJA 2011 s 454 – När hyresgästen glömdes bort som konsument”, *Juridisk publikation*, Nr. 2, 2011.

Holmqvist, L. & Thomsson, R., *Hyreslagen – En kommentar*, 11:e uppl., Stockholm: Norstedts Juridik, 2015.

Sandgren, Claes, *Rättsvetenskap för uppsatsförfattare*, 3:e uppl., Stockholm: Nordstedts Juridik, 2015.

Stieg Synnergren & Christer Henriksson, *Handbok i hyreslagsfrågor – Lokaler*, 6:e uppl., Stockholm: Ljunglöfs Offset, 1995.

Ulf Skorup & Tomas Underskog, *Hyreslagarna*, 9:e uppl., Stockholm: Karnov Group Sweden, 2013.

Victorin, A., Badur, A., Flodin, J. & Hager, R., *Kommersiell hyresrätt*. 4:e uppl., Stockholm: Norstedts Juridik, 2017.

## **Rättsfall och avgöranden**

NJA 1933 s 447.  
NJA 1952 C 78.  
NJA 1991 s 476.  
NJA 2008 s 243.  
NJA 2011 s 454.  
NJA 2014 s 465.

RBD 15:81.  
RBD 1994:14.  
RH 1997:56.  
RH 1997:66.  
RH 2004:7.  
RH 2008:2.  
ÖH 8688-07;2008-01-30.

## **Övrigt**

Cederstierna, Jordabalk (1970:994) 12 kap. 25 §, Karnov 2017-07-01, hämtad 14 maj 2018.

Edling, Jordabalk (1970:994) 12 kap. 24 §, Lexino 2016-08-31, hämtad 14 maj 2018.

Edling, Jordabalk (1970:994) 12 kap. 42 §, Lexino 2016-08-31, hämtad 14 maj 2018.