Juridiska institutionen
Höstterminen 2013

Examensarbete i civilrätt, fastighetsrätt
30 högskolepoäng

Hyresnedsättning vid ouptäckbara brister
- typfallet radon

Författare: Markus Ström
Handledare: Docent Erika P. Björkdahl
"We become what we think about"

Earl Nightingale, amerikansk författare
### Förkortningar

| BFS | Boverkets författningssamling |
| HD  | Högsta Domstolen              |
| Hyreslagen | 12 kap. jordabalken      |
| MÖD | Mark- och miljööverdomstolen |
| NJA | Nytt Juridiskt Arkiv          |
| Prop.| Proposition                      |
| RBD | Rättsfall från bostadsdomstolen |
| RH  | Rättsfall från hovrätterna    |
| SOSFS | Socialstyrelsens författningssamling |
| SOU | Statens offentliga utredningar |
1 Inledning

1.1 Bakgrund


När en hyreslägenhet inte håller det skick som lagen kräver aktualiseras regler om hyresgästens rätt till hyresnedsättning i hyreslagen. Dessa regler syftar till att kompensera hyresgästen för den bristande standarden, och det finns således en lägsta standard för vilket skick en bostadshyresrätt ska tillhandahållas i. Detta följer av att det skulle vara orimligt att en hyresgäst ska betala för en högre standard på boendet än vad hyresgästen faktiskt erhåller – något som står i överensstämmelse med andra civilrättsliga avtal på förmögenhetsrättens område.

Det framgår inte av lagtexten från vilken tidpunkt hyresnedsättning kan krävas utan endast att det kan ske för den tid som lägenheten varit i bristfälligt skick. I rättspraxis har det på detta område istället utarbetats en princip om att påtalandetidpunkten ska vara avgörande för när en hyresnedsättning kan komma att aktualiseras. Principen har upprätthållits i nästan samtliga fall, av vilka ett urval framledes kommer att presenteras i denna uppsats.

Tillämpningen av principen kan bli problematisk när det är fråga om brister som varit oupptäckbara under en längre tid och lett till men för hyresgästen i form av exempelvis hälsoproblem, en form av brist som kan leda till detta är radon.
1.2 Problemformulering och frågeställning

Inledningsvis kan det vara av intresse att kort belysa några av hyresavtalets säregenskaper då dessa på flera sätt skiljer sig från avtal på närliggande områden. Den inledande frågan blir därför:

_Hur förhåller sig bostadshyresavtal till andra förmögenhetsrättsliga avtal på civilrättens område?

Nästa steg i utredningen blir att inrikta sig på vilka rekvisit som finns och som ska vara uppfyllda för att hyresnedsättning ska kunna ske. Det är särskilt relevant att diskutera rekvisitets brist – och då i förhållande till radon såsom en dold brist, då det är uppsatsens huvudsakliga fokus. En kort fråga måste därför först besvaras:

_Är radon att anse som en brist enligt hyreslagen?

Denna fråga bör besvaras jakande för att en problematisering av området ska vara meningsfull. Med risk för att förstöra läsarens upplevelse kan avslöjas att svaret är just jakande. Regeln om att hyresnedsättning kan göras för tid då lägenheten varit i bristfälligt skick framstår som ganska precis i sin utformning. I praktiken har dock vissa problem vid tillämpningen av densamma uppstått då beräkningen av hyresnedsättningens storlek ska göras. I rättspraxis har av denna anledning en princip vuxit fram som innebär att en hyresvärd inte ansetts böra bära ansvaret för brister i lägenheten för tid innan hyresgästen påtalat densamma. Principen är utarbetad efter vad som får anses vara upptäckbara brister. Principen är inte särskilt omskriven i rättspraxis och doktrin, även om många rättskällor behandlar den i korthet, och man kan därför ställa sig frågan:

_Vilken innebörd har principen att påtalandetidpunkten ska vara avgörande för eventuell hyresnedsättning?

Vid upptäckbara fel diskuteras oftast vilken vikt som ska läggas vid hyresvärdens eventuella insikt i förekomsten av bristen före hyresgästens påtalande. Då denna uppsats istället lägger fokus på upptäckbara brister måste principen som utretts ovan tolkas i
ljuset av dessa omständigheter. För att utreda detta får man först ställa sig följande fråga:

_Vilken betydelse ska parternas kännedom om en brist ha vid ouppstäckbara brister?_

Och sedan:

Är tillämpningen av principen lämplig då det rör sig om brister som är ouppstäckbara och som inte fysiskt påverkar hyresgästen direktt?

Om man efter att ha besvarat ovan frågeställningar anser att en parts kännedom om en brist ska vara avgörande för principens tillämplighet kan man också ställa sig följande frågor:

- Krävs det, vid ouppstäckbara brister ett påtalande från hyresgästen, eller kan hyresvärden även behöva svara för sådana brister han tillgodogjort sig kännedom om annat sätt?

- Ska hyresvärden kanske t.o.m. behöva tillskrivas ansvar för sådant han borde ha insett?

- Vilken vikt ska läggas vid en utfästelse från hyresvärden om att brist inte föreligger?

Om hyresvärden på ett eller annat sätt anses böra bära ansvaret för att hyreslägenheten besväras av en brist får antas att denne förmodligen förmås reagera genom att avhjälpa densamma. I flera fall har ett sådant avhjälpande inte lett till någon förbättring av bristen och man kan därför också diskutera:

_Vilken effekt får ett resultatlöst avhjälpande på bedömningen om vilken tidpunkt som ska gälla för hyresnedsättningen?
1.3 Disposition

Denna uppsats är ämnad att ledsaga läsaren genom de steg som bör anses nödvändiga för att besvara frågeställningen som presenterats i föregående avsnitt.

I det andra avsnittet görs först en genomgång av gällande lag på hyresrättens område för att ge läsaren en grundförståelse för vad frågeställningen är sprungen ur för rättsområde. Slutligen behandlas ansvarsfördelningsgrunder såsom undersökningsplikt, upplysningsplikt och ansvar för lämnade uppgifter.

I det tredje avsnittet utreds bristbegreppet, som också utgör en av frågeställningarna. Detta görs i förhållande till den brist som uppsatsen fokuserar på, nämligen radon.

I det fjärde stycket behandlas bedömningen av påtalandetidpunkten och dess innebörd för hyresnedsättningen. I denna punkt behandlas även principen om condictio indebiti som i många och mycket kan likställas med den förstnämnda principen. I den sista delen av punkten görs en genomgång av vilken vikt som skall läggas vid parternas kännedom om brist. Dessa delar besvarar resten av frågeställningarna.

I den avslutande diskussionen görs en genomgång av den materia som behandlats och några kortfattade svar på frågeställningarna görs. I viss mån görs också analys löpande genom hela arbetet, men det är främst i detta sista avsnitt som läsaren kan skåda de slutsatser som dragits.
1.4 Metod

Den metod som använts i uppsatsen är den traditionella rättsdogmatiska metoden, vilken innebär studie av lagtext, lagförarbeten, rättspraxis samt doktrin på området.

Lagtext används i den inledande delen av arbetet för att rita upp ramarna för den fortsatta diskussionen. Eftersom principen som ligger till grund för frågeställningen inte är lagfäst så får denna del en underordnad ställning. Förarbeten till lag används för att visa på vilka diskussioner som legat till grund för att principen inte fastslagits i lag.

Utredningen tar avstamp i ett antal rättsfall avseende bostadshyresrätter där domstolen refererar till principen att påtalalandetidpunkten ska vara avgörande för vilken tidpunkt som hyresnedsättning ska kunna ske. Två av dessa behandlar radon som bristbegrepp.

Doktrin spelar en stor roll eftersom ovan princip inte i sig ger svar på frågeställningen. Då denna utredning istället tar sikte på obetad mark är en tolkning av denna rättskälla av stor vikt.

1.5 Avgränsningar

Uppsatsen syftar framför allt till att behandlaoupptäckbara brister i bostadshyresrätter med fokus på radon. Såldes kommer lokalhyra inte spela någon avgörande betydelse förutom som jämförelsematerial. Någon uppräkning av vilka upptäckbara brister som kan tänkas uppkomma i boendet görs därför inte. Däremot har den princip som skall utredas, påtalalandetidpunktens avgörande betydelse för hyresnedsättning, i det flesta fall prövats och omskrivits i anslutning till upptäckbara brister, vilket gör att en jämförelse i nästan samtliga fall måste göras med dessa.

För fastighetsägare är själva bristbegreppet en viktig fråga. Huruvida miljöbalkens regler ska spela in vid bristbedömningen i hyreslagen har givetvis stor påverkan på området. Då det redan avgjorts att radon i fastigheten är att anse som brist enligt
hyreslagen är frågan dock redan besvarad.\footnote{Göta Hovrätt – T296/97.} Problemet kommer därför endast beskrivas kort för att ge läsaren en förståelse för innebörden av miljöbalkens regler.

Då uppsatsen har till syfte att utreda hyresnedsättning har reglerna om rätt till skadestånd uteslutits. Man hade mycket väl kunnat diskutera möjligheten till skadestånd för sveda och värk för den oro som kan uppkomma när man utsatts för radon över viss tid men då skadeståndsbedömningen är en annan än för hyresnedsättning har detta område uteslutits.
2 Hyresavtalet som avtalsform

2.1 Tvingande lag

Av 9 § 1 st. hyreslagen framgår att hyresvärd är skyldig att tillhandahålla lägenheten i ett visst skick. Den ska vara i sådant skick att den enligt den allmänna uppfattningen i orten är fullt brukbar för det avsedda ändamålet. Det ändamål som ligger till grund för detta arbete är permanentbostad för privatperson. Vissa avsteg från bestämmelserna i hyreslagen kan nämligen göras för fritidsbostäder och lokaler vilka har ett annat ändamål.

I 15 § hyreslagen görs en hänvisning till 9 § samma kapitel, vilken redovisats ovan. Regeln utökar kravet på lägenhetens skick till att gälla även under löpande hyresavtal och således inte bara vid avtalets tillkomst. Av paragrafen framgår att avvikelse från kravet på det skick en lägenhet tillhandahålls i kan göras för de fall en hyresvärd ombesörjer underhåll med skäligt mellanrum. Ordet underhåll framgår inte av 15 § men istället av 16 §, som reglerar det förhållande att hyresvärd brister i sådan underhållsskyldighet.

Av 16 § hyreslagen framgår som nämnts ovan att en hyresvärd kan hållas skyldig att kompensera hyresgästen för det fall att det uppstår brister i hyresvärdens underhållsskyldighet. Samma sak gäller om lägenheten skadas eller hinder eller men uppstår i nyttjanderätten utan att hyresgästen varit vållande till skadan. Även myndighetsbeslut som inskränker en hyresgästs rättighet över nyttjanderätten kan ålägga hyresvärd en skyldighet att kompensera hyresgästen. Lagrummet utökar således omfattningen av reglerna i 10-12 §§ samma kapitel, till att gälla även löpande under hyrestiden.

11 § är den viktigaste bestämmelsen vid besvarandet av frågeställningen som ligger till grund för denna uppsats. Bestämmelsen reglerar dels det fall att lägenheten drabbas av ringare skada och dels det fall att lägenheten i övrigt inte har det skick som hyresgästen äger fordra. Av bestämmelsen framgår att detta gäller på tillträdesdagen men, som vi sett ovan, detta gäller även under hyrestiden, se 16 §.
I 11 § st. 1 p. 3 anges att "[F]ör den tid lägenheten är i bristfälligt skick har hyresgästen rätt till skäligen nedsättning av hyran". Det saknas således uttrycklig skyldighet att påtala bristen, från hyresgästens sida, i 11 § st. 1 p. 3 för att rätt till hyresnedsättning ska uppkomma. Det framgår således inte av lagtexten från vilken tidpunkt hyresnedsättningen kan göras, utan endast att det ska ske för tid som lägenheten varit i bristfälligt skick. I rättstillämpningen har det på detta område därför utarbetats en princip om att det är påtalandetidpunkten som ska vara avgörande för när hyresnedsättning kan aktualiseras. Principen har upprätthållits i nästan samtliga fall.²

### 2.2 Huvudprinciper och hyresavtalets särdrag

En hyresgästs rätt till nedsättning av hyran uppvisar många likheter med det avdrag på köpeskillingen som en köpare kan begära inom köprätten. Hyresavtalet är dock en speciell avtalsform som avser skydda den ena avtalsparten, hyresgästen, på ett alldeles särskilt sätt. Det kan vara av intresse att göra en jämförelse mellan hyresavtal och andra civilrättsliga avtal på förmögenhetsrättens område och se om några paralleller kan dras mellan reglerna.

Ett avtal består av två med varandra överensstämmande viljeförklaringar. Utgångspunkten för ingående av avtal brukar tas i en tillitsprincip, vilken kan sammanfattas med vilken befogad tillit endera parten kan lägga vid en motparts vilja att binda sig. En part kan härmed bli bunden vid sina misstag om motparten var i god tro.³

Avtal kommer i normalfallet till stånd genom att den ena parten riktar ett anbud till motparten som sedermera accepteras, och princip som uttrycks i 1 kap 1 § avtalslagen. I Sverige råder avtalsfrihet vilket innebär att parter kan avtala om i stort sett vad som helst, under förutsättning att tvingande lag inte hindrar detta. För att bli juridiskt bindande och inte senare ogiltigförklaras av domstol krävs också att avtalet kommer till stånd på ett sätt som rättsordningen erkänner.⁴ En ogiltighet behöver inte träffa hela

---

³ Adlercreutz, Johann Mulder, Avtal-Lärobok i allmän avtalsrätt s. 21.
⁴ För en utförlig redogörelse se ex. Ramberg, Malmströms Civilrätt s. 87 ff.
avtalet utan kan utpeka endast ett enskilt avtalsvillkor såsom ogiltigt.\textsuperscript{5} Partsviljan att binda sig kan verka som en utgångspunkt för om rättshandlingen ska vara juridiskt bindande. Sammanfattningsvis brukar man tala om avtalsfakta.\textsuperscript{6}

Ett avtal bör innehålla ett antal grundstenar. Det bör exempelvis innehålla bestämmelser om vilka parter som avser binda sig, vad respektive part åtagit sig att prester, när detta ska göras och var det ska ske. När ett avtal är otydligt eller inte innehåller bestämmelse för en uppkomen situation brukar man använda sig av olika principer för avtalstolkning. För en i avtalet oreglerad fråga nyttjas oftast så kallad utfyllnad med utgångspunkt i lag.\textsuperscript{7} I vårt fall rör det sig om tvingande regler i hyreslagen.

En part kan vid avtalets ingående göra vissa antaganden om dennes förutsättning för att genomföra de prestationer som åvilar honom i avtalsförhållandet. Brister i dessa förutsättningar leder till att rättshandlingen blir ogynnsammare för honom än om antagandet hade varit korrekt. Som huvudprincip gäller att sådana antaganden hamnar utanför avtalet. Finns inget inskrivet såsom ett villkor för parternas utbyte gentemot varandra ska avtalets innehåll således som huvudregel gälla. Kan en gemensam partsvilja fastställas går detta däremot före avtalets lydelse.\textsuperscript{8}

Ett bristande avtalsförhållande kan dels utgöras av att en senare uppkommen förutsättning leder till rubbningar och dels att en förutsättning funnits sedan avtalets ingående och upptäcks först vid en senare tidpunkt. För att det ska vara relevant att diskutera får vi anta att åtminstone den ena parten påverkas negativt av förhållandet.

Rätt till nedsättning av hyran för brist kan ses som ett utflöde av en princip på kontrakträttens område om den ena partens rätt att förvänta sig en motprestation enligt avtalet. Då sådan motprestation inte erhålls behöver inte heller den egna prestationen göras fullt ut. I vårt fall skulle det innebära att en hyresgäst inte behöver prestera full

\textsuperscript{5} Ramberg, Malmströms Civilrätt s. 88.
\textsuperscript{6} Adlercreutz, Johann Mulder, B, Avtal-Lärobok i allmän avtalsrätt s. 25.
\textsuperscript{7} Ramberg, Malmströms Civilrätt s. 85 f.
\textsuperscript{8} Jfr NJA 1959 s. 590, 1974 s. 660 samt resonemang i Adlercreutz & Gorton, Avtalsrätt II s. 57 f.
hyra för det fall att hyresvärden inte tillhandahåller en lägenhet som uppfyller kraven i 9 § hyreslagen.9

Vid avtalsbrott finns en mängd möjliga påföljder att tillgå, en sådan rör prisavdrag. Hyran kan i enlighet med samma synsätt sättas ner med samma andel som motsvarar det minskade värdet av motprestationen när denna jämförs med en felfri motprestation.10 I hyreslagen kommer principen till uttryck genom att hyresgästen kan kräva hyresnedsättning för brister i bostadshyresrätten

Syftet med att i lag särreglera vissa nyttjanderättsavtal såsom hyra är flera. Det finns bland annat en tydlig avsikt att göra en uppdelning mellan hyra av bostad och lokal. En bostadshyresgäst kan ses som en konsument i motsatsställning till ofta kapitalstarka intressen och är i egenskap av denna ställning behov av visst skydd. Fastighetsägaren är oftast den part som är starkast ekonomiskt och mest insatt i avtalets innebörd. På senare tid har en rad lagstiftningsåtgärder gjorts som inskränker fastighetsägarnas dispositionsrätt till fördel för hyresgäster.11

På hyresrättens område finns, som nämnts ovan, regler i hyreslagen vilka sätter vissa gränser för vad parterna kan avtala om. I 1 § 5 st. hyreslagen föreskrivs att lagen är tvingande till hyresgästens fördel och att avtal som ger hyresgästen sämre villkor än vad lagen stadgar inte får juridisk verkan vad avser villkoret. Lagstiftningsmetoden skiljer sig således något från allmän avtalsrätt som reglerar vad som ska gälla för det fall en fråga inte reglerats.12 Ett område som är starkt påverkat av lagstiftningen är vilket skick en hyresgäst kan förvänta sig av sin bostadshyresrätt under hyresförhållandet. Området är starkt inskränkt i förhållande till hyra av lokal som kan hyras ut i befintligt skick. Det kan nämnas att även en bostadshyresrätt kan hyras ut i sämre skick än vad 9 § hyreslagen stadgar för det fall att det i hyresavtalet intagits en förhandlingsklausul enligt hyresförhandlingslagen samt att bestämmelserna kommit till uttryck i en överenskommelse, se 9 § 2 st. 2 p.

---

9 Jfr Holmqvist & Thomson, Hyreslagen en kommentar sid 76, Björkdahl, Hyra av bostad och lokal sid 105 samt Walin Allmänna hyreslagen sid 63.
10 Ramberg, Malmströms Civilrätt s. 94 f samt Walin, Allmänna hyreslagen sid 63.
11 Bengtsson, Hager & Victorin, Hyra och annan nyttjanderätt till fast egendom s. 25 ff.
12 Bengtsson, Hager & Victorin, Hyra och annan nyttjanderätt till fast egendom s. 30 f.
Avtal kan ingås för olika lång tid. Bostadshyresavtal utmärker sig ofta som långvariga och ingångna på obestämd tid. Avtalet fullgörs genom fortlöpande periodiska prestationer där hyresvärdens egendomen till hyresgästens förfogande. Ett sådant förhållande ställer särskilt höga krav på parternas skyldigheter innan och under avtalstiden vad avser undersökning och upplysningar av förhållanden som kan tänkas vara av vikt för hyresförhållandet. Hyresgästen önskar information om vad som kan förväntas av bostaden samtidigt som hyresvärdens är i behov av information om vad som sker i lägenheten när hyresvärdens inte längre disponerar densamma.

För parterna i ett hyresförhållande är det ofta viktigt att kunna förändra och förhandla avtalet över tid. Sannolikheten att förutsättningarna i förhållandet mellan parterna förändras ökar om det varar över en längre tid. De största skillnaderna mellan å ena sidan exempelvis köp av bostadsrätt eller fastighet och å andra sidan bostadshyra är avtalsförhållandets längd och vilket styrkeförhållande som råder mellan avtalsparterna.

2.3 Parternas skyldigheter under löpande hyresavtal

2.3.1 Allmänt om parternas skyldigheter

Som utgångspunkt gäller att parternas avtal ligger till grund för bedömningen av vilka åtaganden de gjort. Utöver detta brukar parternas skyldigheter för avtalsobjektet oftast förknippas med undersökningsplikt, upplysningsplikt, ansvar för lämnade uppgifter och liknande plikter. Termerna är dock inte särskilt vanlig i hyresrättsliga sammanhang.

Sådana skyldigheter som nämns ovan gäller både vid tillhandahållandet av bostadshyresrätten och för den tid hyresförhållandet består. Brukbarhet är inte bara beroende av tekniska anordningar funktionsduglighet utan också dess underhållsskick. Då det gäller radon torde frågan om bristande underhåll inte vara särskilt aktuell eftersom det i nästan samtliga fall rör sig om en ursprunglig brist.

---

13 Bengtsson, Hager & Victorin, Hyra och annan nyttjanderätt till fast egendom s. 26.
14 Björkdahl, Hyra av bostad och lokal s. 82.
15 NJA 1964 s. 434.
Normalt gäller inom avtalsrätten, som beskrivits ovan, att parternas avtal ska styra bedömningen av avtalsobjektets skick och det är parternas önskemål och syften med avtalet som ska styra bedömningen. Vid både lokalhyra och bostadshyra äger hyreslagens regler tillämplighet då parterna inte avtalat om något annat skick, men det råder skillnad mellan vad som kan avtalas genom frångående av hyreslagens regler. Vid bostadshyra ska lägenheten vara i sådant skick att den ”enligt den allmänna uppfattningen i orten är fullt brukbar för det avsedda ändamålet”, 9 § 1 st. hyreslagen. Det rör sig således om en objektiv bedömning av standarden, vilket tillskriver hyresgästen ett skydd utan att behöva förhandla med hyresvärden om specifika villkor.16 Då bostadshyresrätten ska hålla en objektivt godtagbar standard har det ansetts att det inte är relevant att diskutera avvikelser från ändamålet i just detta fall.17 9 § 2 st. 1 p. hyreslagen stadgar att både lägenheter som hyrs ut för fritidsändamål och hyreslokaler kan hyras ut i ett sämre skick än vad 9 § 1 st. föreskriver för bostäder.

Vid bostadshyra har både hyresvärden och hyresgästen ett intresse av vilket skick hyresrätten har under hyresförhållandet då detta är en faktor som påverkar både boendestandard och hyressättning. Detta utgör en skillnad gentemot köp av bostadsrätt eller fastighet där det bara är köparen som har ett intresse av vilket skick fastigheten har vid överlåtelsen, säljaren är ju s a s ute ur bilden vid nästa överlåtelse, med undantag för eventuellt regressansvar vid dolda fel som kan visa sig senare.

En bostadsrätt och en fastighet säljs oftast i befintligt skick. Trots detta har säljaren ett ansvar för utfästelser och dolda abstrakta fel som köparen inte haft anledning att räkna med eller kunnat upptäcka vid en adekvat undersökning av köpeobjektet. Värt att fråga sig är om dessa skyldigheter för parterna skulle kunna göra sig gällande även vid utlytning av bostad då köparen eller hyresgästen såväl vid hyra som vid köp av bostad har anledning att förvänta sig att boendet ska vara av viss standard. En genomgång av skyldigheterna är behövlig för att besvara detta.

16 Björkdahl, Hyra av bostad och lokal s. 82 f. jfr dock 9 § 2 st. 2 p. hyreslagen om förhandlingsöverenskommelse gjorts så kan skicket vara sämre.
17 Björkdahl, Hyra av bostad och lokal s. 84.
2.3.2 Hyresgästens undersökningsplikt


Vid fastighetsköp anses radon vara en upptäckbar brist, en fastighetsköpare kan således inte hävda att radonet varit ett dolt fel gentemot säljaren. En hyresvärd kan därför inte mot tidigare fastighetsägare göra ett sådant fel gällande.

Det är däremot lite riskabelt att göra en exakt jämförelse med reglerna om en köpares undersökningsplikt vid fastighetsköp eller köp av bostadsrätt då avtalets karaktär och dess parter inte alltid är desamma.18 Överlåtelsen sker ju vanligtvis mellan två privatpersoner.

2.3.3 Hyresvärdens undersökningsplikt

Hyresvästen har en exklusiv förfoganderätt över bostadslägenheten under nyttjandetiden. Denna exklusivitet kan brytas i vissa fall. Så kan till exempel ske med ett medgivande från hyresvästen, men om detta inte medges kan hyresvärden ansöka hos hyresnämnden om rätt att få tillträde. Det finns också en möjlighet för hyresvärdens att få tillträde till lägenheten utöver detta, om det kan visas att det måste utövas nödvändig tillsyn av lägenheten eller utföras förbättringsarbete som inte kan skjutas upp. Ett exempel på sådana förbättringsarbete kan vara åtgärdande av vattenläckage där det finns risk för fastighetens bestånd, i dessa fall får även en granne till en drabbad

---

18 Bengtsson, Hager & Victorin, Hyra och annan nyttjanderätt till fast egendom s. 180.
lägenhet finna sig i åtgärder.\textsuperscript{19} Hyresvärden måste då tillse att hyresgästen inte förorsakas större olägenhet än nödvändigt.

Vad en nödvändig tillsyn är exemplifieras inte i lagtext men har ansetts vara besiktnings som antingen företas med jämna tidsmellanrum eller vid speciella anledningar såsom avflyttning.\textsuperscript{20} Det är naturligtvis inte ett nödvändigt tillträde om det är ämnat att trakassera en hyresgäst.\textsuperscript{21} En hyresvärd har rätt att tillträda för att följa upp tidigare besiktning om detta anses nödvändigt.\textsuperscript{22}

Om förhöjda värden av radon föreligger i en fastighet kan tillsynsmyndighet med stöd av 26 kap 9 § miljöbalken förelägga en ägare av en byggnad att vidta skäliga åtgärder för att undvika ohälsa eller skada. En sådan åtgärd kan vara att sänka radonhalten.\textsuperscript{23} En fastighetsägare är skyldig att på tillsynsmyndighetens begäran lämna sådana uppgifter och handlingar som behövs för tillsynen, se 26 kap 21 § miljöbalken. Vidare finns en skyldighet för samma krets att utföra sådana undersökningar av verksamheten och dess verkningar som behövs för tillsynen om verksamheten eller åtgärden kan befaras medföra olägenheter för människors hälsa eller miljön, exempelvis förekomsten av radon, se 26 kap 22 § miljöbalken.\textsuperscript{24} För att uppfylla miljöbalkens regler krävs således av en hyresvärd att undersökning görs av fastigheten för att utreda förekomsten av radon. Någon sådan undersökningsplikt förekommer inte i hyreslagen. Underläter hyresvärden att undersöka fastigheten finns påföljer att tillgå i miljöbalken. Någon möjlighet för en hyresgäst att genom miljöbalken utfå ersättning för underlåtenheten finns däremot inte.

\textbf{2.3.4 Hyresgästens upplysningsplikt}

Hyresvärdens möjlighet att kontrollera lägenheten är, som beskrivits ovan, hårt inskränkt. Hyresgästen har som huvudregel en exklusiv rätt att disponera över lägenheten i likhet med de flesta fall av hyra avlös sak. Hyresgästen kan däremot lämna

\begin{itemize}
\item[\textsuperscript{19}] Holmqvist & Thomson, Hyreslagen en kommentar s. 240.
\item[\textsuperscript{20}] Holmqvist & Thomson, Hyreslagen en kommentar s. 239, RBD 18:80 samt RBD 14:94.
\item[\textsuperscript{21}] Vilket en hyresgäst påstod i RBD 14:94 men inte fick gehör för.
\item[\textsuperscript{22}] Jfr RBD 14:94 avseende möjligheten att följa upp tidigare besiktning.
\item[\textsuperscript{23}] MÖD 2012:20
\item[\textsuperscript{24}] MÖD 2012:20.
\end{itemize}

2.3.5 Hyresvärdens upplysningsplikt

Det finns inte någon lagstadgad upplysningsplikt för en hyresvärd i hyreslagen vad avser varken bostadshyresrätter eller lokaler. En hyresvärd har vid lokalhyra att själv ta reda på vilka förutsättningar denne har att bereda möjlighet för sin verksamhet. Ett sådant fall kan vara att kontrollera vilka tillstånd som kan anskaffas för lokalen. Även om man inte i hyreslagen talar om någon plikt för hyresgästen att påtala bristen för hyresvärdens ligger det ändå i hyresgästens intresse att göra detta för att äga rätt till hyresnedsättning.


---

26 Björkdahl, Hyra av bostad och lokal s. 86 f.
Vid fastighetsköp har en fastighetsägare vid överlåtelsen ingen lagstadgad upplysningsplikt men kan i vissa fall hållas ansvarig för upptäckbara fel i fastigheten som han varit medveten om men ej uppgivit vid köpet.28 Upplysningsplikten för säljaren är generellt mer långtgående vid köp av lös egendom än vid fast egendom. Skälet till detta är att köp av fast egendom ofta sker mellan privatpersoner och avser en begagnad fastighet av individuell karaktär med varierande tillbehör.29

Om en hyresgästs påtalande av en brist ska anses utgöra en viljeförklaring att inte presteras fullt ut skulle man kunna argumentera för att hyresvärdens skyldighet att göra hyresgästen medveten om att han faktiskt inte erhåller en fullvärdig hyresrätt. Skulle denna uppsats komma fram till att hyresvärd vid fall av upptäckbara brister endast ha rätt till nedsättning från påtalandetidpunkten är hyresvärdens skyldighet att upplysa om brist givetvis av mycket stor vikt för hyresgästen.

2.3.6 Hyresvärdens ansvar för lämnade uppgifter

Om en hyresvärd lämnar utfästelse om lägenhetens skick eller ändamål svarar denne för dessa.30 Om sämre skick avtalats i en bostadshyresrätt i enlighet med 9 § 2 st. 2 p hyreslagen torde reglerna om utfyllnad, att se till ändamålet med uthyrningen, också kunna tillämpas.31

28 NJA 2007 s. 86.
29 NJA 2007 s. 86.
30 Jfr exempelvis NJA 2002 s. 477 och NJA 1993 s. 431.
31 Fritt tolkat från Björkdahl, Hyra av bostad och lokal s. 83.
3 Radon som brist

"Källan till radonproblemen i våra bostäder är några av de radioaktiva grundämnen som finns naturligt i berggrunden och i de stenbaserade jordarterna. Deras atomkärnor sönderfaller spontant och utan yttre påverkan, varvid nya grundämnen bildas. Det radon som är en hälsorisk i våra bostäder är radon-222".\textsuperscript{32}

Radongasen i sig är inte farlig och går inte att förnimma med människans sinnen. Den är dock relativt enkel att påvisa med hjälp av mätinstrument. När radongasens atomer sönderfaller bildas så kallad joniserande strålning som i sin tur är skadlig för människan och kan orsaka lungcancer. Statens strålskyddsinstitut bedömer att omkring 500 lungcancerfall per år orsakas av radon i bostäder.\textsuperscript{33} I svenska bostäder är radonhaltens medelvärde ca 110 Bq/m\textsuperscript{3}.\textsuperscript{34} Gränsvärdet för radon i både nybyggda och befintliga hus är idag 200 Bq/m\textsuperscript{3}.\textsuperscript{35}

För drygt 20 år sedan myntade WHO begreppet Sick Building Syndrome (SBS), sjukhus-syndromet. Det kan exempelvis röra sig om kemiska emissioner, fukt och mögel. Dessa problem liknar i viss mån radon eftersom de är svårupptäckbara. Radon är, som nämnts tidigare, helt ouptäckbar utan mätinstrument. Skillnaden mellan SBS och radon är att SBS yttrar sig rent fysiskt och någorlunda direkt hos en person som utsätts för det genom exempelvis torra slemhinnor, retningar i öron-näs-hals, hudproblem, huvudvärk o s v. Oavsett att radon inte går att förnimma för en människa kan det i slutändan ge upphov till lungcancer. Oavsett att radon inte fysiskt hindrar en hyresgäst att några av de enskilda ändamålen

Miljöbalkens regler har, som nämnts innan, legat till grund för bedömningen av huruvida radon ska anses utgöra en brist i hyreslagens mening. Det kan därför vara av

\textsuperscript{32} SOU 2001:7 - utredningen om radon i bostäder s.33.
\textsuperscript{33} SOU 2001:7 - utredningen om radon i bostäder s.55.
\textsuperscript{34} SOU 2001:7 - utredningen om radon i bostäder s.33.
\textsuperscript{35} Befintliga bostäder se SOSFS 1999:22 med ändringar t.o.m. SOSFS 2004:6, nya byggnader se BFS 2011:6 med ändringar t.o.m. BFS 2011:26.
\textsuperscript{36} Göta Hovrätt – T 296/97.
intresse att se hur dessa regler samspelar, en kort genomgång görs därför av dessa här nedan.

I 9 kap 3 § miljöbalken stadgas att med olägenhet för människors hälsa avses störning som enligt medicinsk eller hygienisk bedömning kan påverka hälsan menligt och som inte är ringa eller tillfällig.

I förarbeten anges att radon är en sådan olägenhet som omfattas av 9 kap 9 § miljöbalken. Begreppet ersätter det i hälsoskyddslagen använda uttrycket sanitär olägenhet. Det ska röra sig om en mer varaktig natur och inte endast tillfällig och kan avse störningar både i människors psykiska och fysiska hälsotillstånd. För bedömningen av huruvida något är att anse som en störning ska hänsyn tas till hur folk i allmänhet reagerar och inte enbart på en persons enskilda uppfattning. Man tar inte hänsyn till känsliga människors reaktioner.

I 33 § förordningen om (1988:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd anges bland annat att i syfte att hindra uppkomst av olägenhet för människors hälsa ska en bostad särskilt ge betryggande skydd mot radon.

I Socialstyrelsens allmänna råd om tillsyn enligt miljöbalken – radon i inomhusluft anges riktvärde för den högsta godtagbara radonhalten i bland annat bostäder. Detta riktvärde ändrades den 24 juni 2004 från 400 Bq/m³ till 200 Bq/m³ vilket alltjämt är gällande.

Slutligen görs alltså bedömningen att en olägenhet enligt miljöbalken ska anses utgöra en brist i hyreslagens mening. Oavsett riktigheten av denna bedömning är det vad man har att förhålla sig till. Det kan också nämnas att bedömningen blir densamma oavsett att det inte utfärdats något föreläggande för hyresvärd att vidta åtgärder för att sänka radonhalten enligt miljöbalkens regler. Möjligheten till hyresnedsättning enligt

---

38 Prop. 1997/98:45 s 110.  
39 Björkdahl, Hyra av bostad och lokal s. 151.  
41 Göta Hovrätt – T296/97 samt Uppsala Tingsrätt T 5358-12.
hyreslagen ger således hyresgästen rätt till kompensation som inte ges enligt miljöbalken.

En uppfattning om brister är att dessa ska, för att utgöra just brister, rent faktiskt utgöra ett hinder i hyresgästens boende på så sätt att denne inte fullt ut kan bruka lägenheten.42


42 Se exempelvis Uppsalahems överklagande i dom T 5358-12 i Uppsala Tingsrätt.
4 Hyresnedsättning från påtalandetidpunkten

4.1 Påtalande och påtalandetidpunkt

Såsom princip gäller att en hyresgäst inte har rätt till hyresnedsättning för tid före påtalande av brist i hyreslägenheten. Det rör sig endast om en princip och det finns inte något stöd i lag för en sådan bedömning eftersom 11 § 1 st. 3 p. hyreslagen endast stadgar att ”För den tid lägenheten är i bristfälligt skick har hyresgästen rätt till skälig nedsättning av hyran”.

Ett påtalande enligt hyreslagen uppvisar många likheter med en reklamation i de köprättsliga reglerna. Vid både köp av fast och lös egendom ska varan reklameras inom skälig efter det att köparen märkt eller bort märkt felet för att rätt till exempelvis prisavdrag ska inträda.\textsuperscript{43} En köpare äger således rätt till nedsättning av köpeskillingen, för fel han inte märkt eller bort märkt med samma summa oavsett vid vilken tidpunkt felet visar sig med den begränsningen att felet reklameras till säljaren inom skälig tid och innan preskription av ansvaret inträder.\textsuperscript{44}

En möjlighet för en hyresgäst att få rätt till hyresnedsättning retroaktivt vid upptäckbara brister finns inte idag och hyresgästen kompenseras således inte för brister i boendet för tid innan påtalande skett. Hyresgästen går således förlustig del av ersättning om påtalandet inte görs direkt vid upptäckt till skillnad från en köpare som kompenseras för hela förlusten. Vad avser upptäckbara brister står det denna uppsats att besvara vad som gäller- eller bör gälla i dessa fall.

I lagstiftningsarbeten har tidigare lagts förslag om att den ovan beskrivna principen ska lagfästas.\textsuperscript{45} Som motivering till förslaget ansåg Hyreslagstiftningskommittén att principen tillämpats i Högsta domstolen i sådan grad att den inte längre skulle gälla endast som princip utan borde lagfästas.\textsuperscript{46}

\textsuperscript{43} 4 kap. 19 a § jordabalken, 32 § köplagen och 23 § konsumentköplagen.
\textsuperscript{44} 10 år efter tillträdet för fast egendom enligt 4 kap. 19 b § jordabalken, 2 år från att köparen mottagit varan enligt 32 § 2 st. köplagen och 3 år vad avser konsument enligt 23 § 3 st. konsumentköplagen.
\textsuperscript{45} SOU 1938:22 Betänkande med förslag till reformerad hyreslagstiftning.
\textsuperscript{46} SOU 1938:22 Betänkande med förslag till reformerad hyreslagstiftning s. 144 f.
Någon sådan lagstiftning infördes emellertid aldrig och anledningarna till detta var flera. Dels uttalade lagrådet "[A]att sålunda lagfästa en i förevarande avseende redan utbildad praxis synes dock knappast vara erforderligt”. Därutöver ansåg lagrådet att stadgandet "[...] som grundar sig på rättsprinciper av betydelse långt utöver hyresavtalets område, lätt skulle kunna föranleda den felaktiga slutsatsen att en motsvarande regel ej äger tillämpning beträffande andra likartade förhållanden”. 47

Högsta domstolen har i ett flertal fall, vilka redovisas i urval nedan, behandlat frågan om påtalandetidpunktens avgörande roll för hyresnedsättning. Dessvärre avser nästan samtliga fall sådana brister som varit möjliga för en hyresgäst att upptäcka. Några principer som utvecklats genom dessa rättsfall kan ändock vara av visst intresse för fortsatt resonemang.

I NJA 1916 s. 148 uttalade Högsta domstolen att hyresgäst inte är berättigad till nedsättning av hyra för tid efter vilken dag han erlagt densamma utan att samtidigt framställa anspråk på hyresnedsättning på grund av lägenhetens beskaffenhet eller på ersättning för det han avhjälpt brister.

I NJA 1917 s. 331 uttalade Högsta domstolen att det för hyresnedsättning krävdes att hyresgästen måste påkalla reparationer i lägenheten eller nedsättning av hyran på grund av dessa.

I NJA 1928 s. 70 hade hyresvärden vid hyresavtalets ingående kännedom om att brist förelåg i lägenheten i form av väggohyra och utförde besprutningar under hyrestiden. Hyresgästen hade kort efter tillträdet påtalat bristen men fortsatt att betala hyran. Högsta Domstolen gav hyresgästen rätt till hyresnedsättning för tid innan påtalandet skett och för den tid han fortsatt betala hyran efter påtalandet.

I NJA 1936 s. 431 hade hyresvärden vid hyresavtalets ingående kännedom om en brist och lämnade utfästelse om att sådan brist inte förelåg. Då hyresgästen kort efter tillträdet anmärkt på brist som sedermera lett till felaktigt avhjälpande från hyresvärdens

47 K. Prop. Nr 166 till 1939 års riksdag s. 222 och 227.
sida har hyresgästen fått en fortsatt möjlighet till hyresnedsättning från tillträdadesdagen oavsett att betalning fortsatt skett utan vidare anspråk på hyresnedsättning och att hyresvärden försökt åtgärda bristen.

I NJA 1940 s. 98 har en hyresgäst som påkallat avhjälpande av brist och sedan i samförstånd med husets vicevärd vidtagit provisoriska åtgärder som misslyckats ansetts berättigad till hyresnedsättning från påtalandetidpunkten.

I NJA 1946 s. 623 ansågs en lägenhet efter uppbyggnad vara behäftad med brist på grund av den kvarvarande fukt som inte torkats ut innan tillträde. Inte i någon av instanserna nämns något om att möjligheten till hyresnedsättning skulle vara beroende av att hyresgästen påtalat bristen. Det framgår endast av vad företrädaren för hyresgästerna förordade i Rådhusrätten att hyran ”[...] erlades under förbehåll om rätt till restitution och ersättning för skada”. Inte i någon instans påtalas sikten av detta anförande och rätten tycks inte heller ta ställning till det. Istället baseras beslutet direkt på vad som framgår av lagen nämligen att då lägenhet ansetts behäftad med en brist hyresnedsättning ska ske för den tid sådan bestått.

I vissa fall föreligger en brist som ofördröjligen måste avhjälpas för att allvarlig olägenhet inte ska uppstå. Påtalandet ger värden i dessa fall en möjlighet att förhindra att dennes egendom skadas än mer. Det ger även hyresvärdens möjlighet att förhindra att andra hyresgäster ska drabbas av följdskador.

Något krav på hur ett påtalande ska göras uppställs inte i hyreslagen. Vid en jämförelse med andra närliggande rättsområden i konsumentförhållanden kan man se att ett påtalande, för att det ska äga giltighet, vanligen endast behöver vara en så kallad neutral reklamation. Det krävs inte någon närmare precisering än att ett kontraktsbrott görs rättsligt gällande, jfr 22 § konsumentköplagen och 17 § konsumenttjänstlagen. Man kan inte i allmänna ordalag öppet att man är missnöjd med varan men det krävs inte heller någon teknisk redogörelse. I fall av bostadshyra tycks rättspraxis, som redogjorts för ovan, ge uttryck för att hyresgästen antingen ska ha gjort en framställning om att det föreligger en brist som ska avhjälpas, eller påfordrar rätt till hyresnedsättning i samband med hyresinbetalning.

En hyresgäst har en möjlighet att innehålla hyra genom att deponera den hos länsstyrelsen enligt 21 § hyreslagen. Vad händer då om en hyresgäst endast sätter ned hyran utan att därtill göra en ovan nämnd invändning? Hyresgästen måste, vid deponeringen, lämna skriftlig uppgift om bland annat grunden för avdraget. Denna grund kommer sedermera hyresvärdens tillhanda som då blir medveten om att hyresgästen anser att hyresrätten besväras av en brist. Har en hyresgäst inte angivit grund för deponeringen blir det nog tämligen svårt att denna ska godkännas eller i vart fall stå sig om ärendet överklagas till tingsrätten enligt 21 § 4 st.

En praktisk problematik som uppstår när påtalandetidpunkten får avgörande betydelse är att hyra enligt 20 § st. 1 hyreslagen ska betalas i förskott. Det är tämligen svårt för en hyresgäst att i samband med betalningen påtala en brist som vid betalningstidpunkten inte är känd för honom.

---

49 Jfr liknande resonemang i Lejman, Rättsförhållandet mellan hyresvärd och hyresgäst, 1951 sid. 162.
4.2 Principen om condictio indebiti

Som framgått av föregående avsnitt lagfästes aldrig principen om att påtalandetidpunkten ska vara avgörande för när hyresnedsättning ska vara möjlig. Lagrådet uttalade ”[A]tt sålunda lagfästa en i förevarande avseende redan utbildad praxis synes dock knappast vara erforderligt”. Därutöver ansåg lagrådet att stadgandet ”[… ] som grundar sig på rättsprinciper av betydelse långt utöver hyresavtalets område, lätt skulle kunna föranleda den felaktiga slutsatsen att en motsvarande regel ej äger tillämpning beträffande andra likartade förhållanden”. 50 Av doktrin har en sådan ”rättsprincip” ansetts kunna innebära principen om condictio indebiti vilket föranleder en djupare undersökning. 51

Principen om condictio indebiti, så kallad misstagsbetalning, är inte reglerad i lag. Huruvida principen är tillämplig alls på situationen med felaktiga hyresbetalningar är givetvis av vikt för den vidare utredningen.

Avgörande för frågan om principen ska äga tillämplighet eller inte är om betalning skett utan rättsgrund och utan att utgöra en disposition. En betalning utgör en disposition om någon frivilligt betalar oavsett om betalningsskyldighet faktiskt har förelagat.52

Vid solutio indebiti, när en felaktig utbetalning gjorts till någon, är huvudregeln att betalningen ska gå åter. I allmänhet bör man kunna se en betalning utan protest som ett godkännande av att betalningsskyldighet föreligger.53 Denna tanke har framgått tydligt i de rättsfall avseende påtalande och påtalandetidpunkt i punkt 4.1 ovan. Rätten tycks således ha inspirerats av principen åtminstone i denna del.

Det är utbetalarens återkravsrätt som benämns condictio indebiti. Från huvudregeln om att betalningen ska gå åter har i praxis givits vissa möjligheter till undantag.54 För det första kan avsteg göras då rättsgrund för betalning saknas men betalaren velat betala

---

50 K. Prop. Nr 166 till 1939 års riksdag s. 222 och 227.
51 Se exempelvis Lejman, Institutet för rättsvetenskaplig forskning, Skrifter, 87-88 (Den nya hyresrätten) s. 214, jfr Björkhdal, Hyra av Bostad och lokal sid. 106.
52 NJA 2011 s. 739.
53 NJA 1989 s. 240.
54 Se exempelvis NJA 1994 s. 177, NJA 1999 s. 575 samt NJA 2001 s. 353 m.fl.
oavsett detta, betalningen har då inte skett av misstag.\textsuperscript{55} \textit{För det andra} kan avsteg göras då mottagaren i god tro har inrättat sig efter betalningen, det är även detta undantag som ligger till grund för fortsatt diskussion i vårt fall. Har en hyresgäst påtalat en brist torde inte en hyresvärd kunna hävda att betalningen mottagits i god tro om att hyresgästen vill betala full hyra.\textsuperscript{56} \textit{För det tredje} finns inte utrymme för mottagaren att behålla beloppet då betalningsskyldigheten framgår av författning.\textsuperscript{57} Undantagen från huvudregeln att misstagsbetalning ska återgå för de fall att någon i god tro förbrukat medlen eller annars inrättat sig efter betalningen har motiverats med att mottagararen i annat fall, utan egen åtgärd, häftar i skuld till utbetalaren som han kanske får mer eller mindre svårt att betala.\textsuperscript{58}

Principen om condictio indebiti ämnar tillgodose omsättningsintresset och säkerheten i rättslivet.\textsuperscript{59} Principen innebär en slags avvägning mellan intresset för en mottagare att kunna företa sina ekonomiska transaktioner utan att behöva oroa sig för återbetalningsskyldighet och möjligheten för en betalare att återfå felaktiga utbetalningar. Möjligheten för en betalningsmottagare att hävda att ett inrättande efter betalning skett har i rättspraxis varit mycket sträng till betalarens fördel, detta har i senare rättsfall lättats upp något.\textsuperscript{60}

I ett rättsfall från 2001 uttalar HD att "[…] huvudregeln för condictio indebiti har sedan gammalt ansetts vara att den betalande har rätt att kräva tillbaka det för mycket erlagda, men avvägningen av de motstående intressen som gör sig gällande har lett till åtskilliga modifikationer, särskilt för de fall då den som mottagit betalningen har varit i god tro och förbrukat det uppburna beloppet eller annars inrättat sig efter betalningen".\textsuperscript{61}

Ett fall som behandlar frågan om vilken tid en betalare har på sig för att göra sin återkravsrätt gällande innan mottagaren skall anses ha inrättat sig efter betalningen är NJA 1989 s. 224 Fallet är komplicerat men några viktiga punkter ska redovisas särskilt.

\textsuperscript{55} NJA 2011 s. 739.
\textsuperscript{56} Björk Dahl, Hyra av Bostad och lokal sid. 106.
\textsuperscript{57} Mellqvist & Persson, Fordran & skuld s. 37 ff.
\textsuperscript{58} Hult, Condictio Indebiti, festskrift tillägnad Vilhelm Lundstedt s. 251 f. och Mellqvist & Persson, Fordran & skuld s. 38.
\textsuperscript{59} Mellqvist & Persson, Fordran & skuld s. 39, Björk Dahl, Hyra av Bostad och lokal sid. 106 samt NJA 1994 s. 177, NJA 1999 s. 575 och NJA 2011 s. 739.
\textsuperscript{60} NJA 1994 s. 177 och 1999 s. 575 jfr 1991 s. 353.
\textsuperscript{61} NJA 2001 s. 353.
I fallet krävde en betalare återbetalning av ett felaktigt belopp som utbetalats till ett byggföretag. Mottagaren (bolaget) bedömdes varit medveten om att betalningen varit felaktig då samma scenario prövats av HD redan tidigare och att annan betalare redan då fått rätt till återkrav av bolaget. HD konstaterade till att börja med att det var ett felaktigt belopp som utbetalats och att betalaren inte haft någon vilja att betala trots vetskapen om att det var en felaktig summa. HD anför vidare att betalarens rätt till återbetalning ska bedömas med hänsyn till omsättningsintresset. Vikt läggs också vid vilken tid som förflutit mellan betalningen och återkravet. När en mottagare är inblandad i andra processer av samma slag har denne ingen rätt att känna trygghet i betalningen om ett krav framställs snart efter att annan betalare fått återkrav fastställt gentemot företaget.

Av fallet framgår att HD fäster stor vikt vid att det rörde sig om ett konsumentförhållande. Domstolen uttalar att ”[b]l a kan en betalningsmottagare inte förvänta sig att vid en betalning som görs av en konsument kunna på betalaren ställa samma krav på omdöme och aktivitet som fordras av en näringsidkare”. Vidare uttalar i rättsfallet att ”[P]aralleller med olika lagregler om reklamation och preskription får anses ha ett begränsat värde, eftersom det nu gäller frågan om en betalare ska gå miste om sin rätt utan stöd av lag”. Det är således svårt för en hyresvärd att hävda god tro för de fall denna bort haft kännedom om vissa förutsättningar för betalningens genomförande. En hyresvärd som är inblandad i andra processer om hyresnedsättningar för förhöjda värden av radon har förmodligen, av rättsfallet att döma, svårt att hävda god tro. Särskilt svårt torde det vara om processen rör en lägenhet i samma fastighet.

Möjligheterna att återfå en misstagsbetalning kan alltså te sig lite olika beroende på vilka parter förhållandet rör. I svensk rätt råder ett starkt konsumentskydd vilket främst följer av europarätten. Vilken part som haft lättast att överskåda och undersöka ett förhållande har också stått faran för misstagsbetalningar.  

Om man vill falla tillbaka på allmänna rättsgrundsatser i hyresförhållanden, såsom principen om condictio indebiti, måste man först fråga sig om dessa är förenliga med de

---

62 NJA 1991 s. 3 (I och II) rörde inte condictio indebiti men var närbesläktat, en elleverantör är den som har bäst möjligheter att utföra mätningar, beräkningar samt tillhandahåller instrument för detsamma.
skyddssyften som omger rättssubjekten.\textsuperscript{63} En parallell mellan principen om condictio indebiti och principen om att påtalandetidpunkten ska vara gällande för när hyresnedsättning ska kunna göras, är kanske inte så självklar som de källor som redovisats ovan tycks påvisa, oavsett vilken form av brist vi talar om. Särskilt problematisk blir en parallell vid oupptäckbara brister då hyresgästen är i en särskilt utsatt situation.

\textbf{4.3 Hyresvärdens kännedom om brist}

\textbf{4.3.1 Hyresvärden ägt kännedom om brist}

Man bör ha i åtanke att när det i doktrin argumenteras för vilken vikt som ska läggas vid en hyresvärds eventuella kännedom om en brist före påtalandet så står det inte klart vilken form av brister som avses. Förmodligen är diskussionen främst inriktad på upptäckbara brister eftersom det är sådana som varit uppe till prövning vid författandet av böckerna. Argumentationen redogörs för nedan i denna punkt.

Hovrätten har i ett fall berört frågan om vilken inverkan hyresvärdens kännedom om brist ska ha på hyresnedsättningsfrågan.\textsuperscript{64} Av rättsfallet framgår att det inte i praxis tidigare prövats vilken innebörd en hyresvärds kännedom om brist innan påtalande skall ha. Tanken som presenteras går något utöver vad som är föremål för prövning eftersom ingen av parterna i fallet ansetts haft kunskap om bristen före påtalandet. Hyresvärden, som visserligen haft kännedom om att brist föreligger tidigare, hade utfört ett resultatlöst avhjälpande och därigenom ansågs läkt sin onda tro. Hyresvärden tycks alltså i vissa fall kunna försätta sig själv i god tro om att brist inte längre föreligger. En lösning som kanske inte är helt logisk eftersom möjligheten att kontrollera avhjälpandets effekt är god.\textsuperscript{65}

Hyresvärden kan däremot inte på detta sätt ”bota” ett påtalande genom ett resultatlöst avhjälpande då han ägt kännedom om- och försökt åtgärda bristen innan hyresavtalets

\begin{footnotesize}
\begin{itemize}
\item \textsuperscript{63} Bengtsson, Hager & Victorin, Hyra och annan nyttjanderätt till fast egendom s. 26.
\item \textsuperscript{64} Göta Hovrätt – T296/97.
\item \textsuperscript{65} Jfr RBD 14:94 avseende möjligheten att följa upp tidigare besiktning.
\end{itemize}
\end{footnotesize}
ingående samt lämnat en utfästelse som visat sig felaktig eller att han låter hyresgästen själv utföra det resultatlösa avhjälpandet.66


Det finns flera författare som uttalat sig om vilken relevans kännedom om en brist ska ha för när hyresnedsättning ska kunna ske. Givet är, som nämns ovan, att när hyresgästen påpekat bristen föreligger sådan kännedom. Nedan redovisas ett urval av de kommentarer som lämnats i ämnet av olika författare.

---

66 NJA 1936 s. 431 och NJA 1940 s. 98.
67 Uppsala Tingsrätt T 5358-12
Lejman tycks vara av uppfattningen att något anspråk från hyresgästen avseende hyresnedsättning inte ska kunna ske för tid innan påtalande gjorts. Hänvisning görs till principen om condicio indebiti. 68 En något stram hållning till principen således.

Flera uttalanden ger intrycket av att hyresvärden skulle kunna bli skyldig att ersätta hyresgästen från en tidigare tidpunkt, nämligen från det att kännedom om att brist förelegat.

Holmqvist & Thomson uttalar att en hyresgäst ”i regel inte har rätt till hyresreducering för tid för vilken han betalt hyra utan protest och utan att ha begärt att bristen avhjälps”. Författarna uttalar också att hyresgästen antingen ska ha påpekat bristen ”eller att värden i övrigt känt till den innan hyresnedsättning kan komma i fråga”. 69

För att återknyta till föregående diskussion om principen om condicio indebiti tycks alltså en hyresvärd inte kunna hävda god tro om han känt till bristen oaktat påtalande från hyresgästen. Skrivningen skulle också kunna ge uttryck för att hyresgästens påtalande i sig inte krävs för att hyresvärden ska förstå att hyresgästen inte önskar erlägga full betalning. Denna tanke tycks inte Holmqvist & Thomson vara ensamma om som vi kan se nedan.

Bengtsson, Hager & Victorin anför att ”[H]hyresnedsättning lär i regel förutsätta att hyresvärden fått kännedom om bristen, medan hyresgästen utan föregående tillsägelse får kräva skadestånd”. 70

Järtelius anger som undantag från kravet på påtalande att ”[…] detta kan dock inte gälla undantagslöst. Det saknas anledning att fränkänna hyresgästen denna form av kompensation om värden även utan hyresgästens påpekande är fullt medveten om en brist som inte är av bagatellartad beskaffenhet eller om bristen rentav förorsakats av honom själv”. 71

---

68 Lejman, Rättsförhållandet mellan Hyresvärd och Hyresgäst sid. 161 och 164 samt Lejman, Den nya hyresrätten s. 214.
69 Holmqvist & Thomson, Hyreslagen en kommentar s. 78.
70 Bengtsson, Hager & Victorin, Hyra och annan nyttjanderätt till fast egendom s. 182.
71 Järtelius, Hyra och bostad s. 71.
Walin anför att ”Är det däremot fråga om en brist vilken kan antagas inte vara känd för hyresvärd, synes det ej vara något att erinra mot att hyresgästens rätt görs beroende av att han i någon form påpekat bristen för hyresvärdens”. 72


Ett lite annat synsätt framgår av en skrivning som Skorup & Underskog gjort där de anför att ”Principen att betalning av hyran utan protest medför förlust av rätt till hyresnedsättning framgår inte direkt av ordalagen i [11 § förf. anm.] 3 p. Från denna princip görs dock avsteg om hyresvärdens känt till bristen och hyresgästen visat att han inte velat avstå från sin rätt”. 74 Av skrivningen att döma görs avsteget från huvudprincipen beroende av två kumulativa rekvisiter, hyresvärdens kännedom om brist och att hyresgästen uttrycker att full hyra inte kan utgå.

Björkdahl anför ”Rätten till nedsättning av hyran kan inte göras gällande förrän hyresgästen på något sätt gjort hyresvärdens uppmärksam på att det föreligger en brist”. 75 I sitt vidare resonemang hänvisar hon till de lagförarbeten på området som redovisats ovan i denna uppsats. Hon gör gällande att det är principen om condictio indebiti, som även gäller på andra rättsområden, som lagrådet anser inte bör lagfästas. Hennes uttalande skulle, i likhet med Skorup & Underskog, kunna tolkas så att det inte skulle räcka med att hyresvärdens ägt kännedom om bristen utan att denna faktiskt påtalats av hyresvästen.

4.3.2 Hyresvärdens bort ägt kännedom om brist

Om ingen faktisk kännedom om bristen kan tillskrivas hyresvärdens kan man diskutera huruvida ett ansvar ändå ska ligga på densamma avseende vissa brister. Man skulle

72 Walin, Allmänna hyreslagen s. 65.
73 Larsson & Synnergren, Kommersiella hyres- och arrendeavtal i praktiken s. 101.
74 Skorup & Underskog, Hyreslagarna s. 43.
75 Björkdahl, Hyra av bostad och lokal s. 106.
möjligtvis kunna kalla det för hyresvärdens undersökningsplikt. Plikten skulle då bestå i att hyresvärd, om ingen undersökning görs, får stå risken att drabbas av hyresnedsättningar under en längre tid än om bristen kunnat avhjälpas i tid.

Det skulle givetvis underlätta bedömningen om en hyresvärd alltid svarade för brister i form av radon. Som argument för en sådan ordning kan sägas att hyresvärdens torde vara den part som har lättast att hålla sig uppdaterad vad avser byggnormer och regler avseende exempelvis förändrade riktvärden för radon. Denna lösning är såklart mycket ofördelaktig för en fastighetsägare. Kommer man fram till att hyresnedsättning också ska kunna ske retroaktivt är det givetvis en stor kostnad som ska bäras. En fördel med bestämmelsen är att det blir ett incitament för hyresvärdar att undersöka sin fastighet för att få insikt i vilka nedsättningar som kan komma att krävas och huruvida ett avhjälpande bör ske omgående. En fastighetsägare skulle inte kunna hävda sin okunskap om en brist och risken för att en fastighetsägare väljer att inte undersöka fastigheten minskar. Detta skulle s a s kunna utgöra ännu ett incitament utöver vad som framgår av regeln om hyresvärdens skyldighet att undersöka fastigheten för att uppfylla miljöbalkens krav, se 2.3.4 ovan för denna lagreglering.

Man slipper också hamna i bevisfrågor om när ett påtalande skett, eller när faktisk kändedom förelegat. Istället kommer det att göras en objektiv bedömning i domstol om vilka brister fastighetsägarkollektivet bör äga kändedom om.
Till grund för den lagstiftning som utarbetats på hyresrättens område ligger avtalsrättsliga regler. Regelverket syftar till att ge hyresgästen ett förstärkt skydd gentemot en starkare avtalsmotpart. Denna uppsats har haft till syfte att utreda vissa frågor som kan uppkomma avseende bostadshyresrätter. Viss hänvisning har gjorts till andra områden som är närbesläktade, exempelvis hyra av lokal samt köp av lössak eller fastighet. Dessa jämförelser har endast gjorts i utredningssyfte, en jämförelse med hyreslagen kan aldrig bli en exakt sanning av den anledningen att reglerna om hyra av bostad utgör ett speciellt skyddsärt institut såsom framgått av avsnitt 2 ovan. Jämförelserna är ändå av relevans eftersom det saknas tillräckligt underlag att besvara frågeställningen i källorna avseende bostadshyra. En parallell mellan områdena har också gjorts för att visa på att man inte bör ta för givet att samma principer ska äga giltighet på samtliga områden inom avtalsrätten. En direkt tillämpning av principen om condictio indebiti i hyresrättsliga sammanhang har exempelvis inte ansetts lämplig, åtminstone inte vid oupptäckbara brister, se avsnitt 3 ovan. Likhetstecken mellan påtalandetidpunkten vid hyra och reklamation inom köprätten är ett annat exempel, se avsnitt 4.1 ovan En av de största skillnaderna mellan olika rättsområden är vilket styrkeförhållande som råder mellan parterna. I svensk lagstiftningsteknik har en svagare part regelmässigt fått ett starkare skydd gentemot en starkare. Det råder av nämnd anledning viss diskrepans mellan det fall att avtalsparterna båda är privatpersoner, det vill säga konsumenter, och avtal mellan en privatperson och en fastighetsägare, i detta fall en hyresvärd.

För att underlätta för hyresgäster har hyreslagen gjorts tvingande till hyresgästens fördel, en hyresgäst behöver exempelvis inte genom förhandling försöka pressa pressa fram en godtagbar standard i boendet då denna är lagstadgad. En stor del av rätten för parterna att själva bestämma över avtalsinnehållet har därigenom inskränkts. Av lagen framgår relativt tydligt hur man avsett reglera parternas skyldigheter under avtalsförhållandet, en stark indikation på att man inte avsett tillåta parterna själva råda över detta förhållande.

Vilka skyldigheter parerna har gentemot varandra, enligt hyreslagen, spelar stor roll vid bedömningen av hyresnedsättningsfrågan och besvarandet av frågeställningarna i denna uppsats. Såsom framgått har exempelvis hyresgästen inte någon undersökningsplikt vid hyra av bostadshyresrätt utan har istället ålagts en slags upplysningsplikt. Vid bristande upplysning äger hyresgästen inte rätt till nedsättning av hyran förrän upplysning gjorts, punkt 2.3.4. Vid upptäckbara brister i bostadshyresrätten torde regeln innebära en god avvägning mellan parternas intressen och den har inte heller ansetts strida mot reglerna i hyreslagen, se punkt 4. Kravet på påtalande i dessa fall torde inte heller anses vara särskilt betungande för hyresgästen. Vid ouptäckbara brister, såsom radon, kan en direkt tillämpning av regeln inte med säkerhet utgöra en lika god avvägning. Då en hyresgäst inte ska behöva undersöka bostadshyresrätten innan eller under avtalsförhållandet skulle en tillämpning av regeln kunna anses stå i strid med reglerna i hyreslagen, se punkt 2.3.2. Om en hyresgäst inte äger rätt till hyresnedsättning före påtalandet i dessa fall skulle ju detta kunna ses som en indirekt undersökningsplikt. Det kan också ifrågasättas om det skulle vara kostnadseffektivt att låta varje hyresgäst undersöka sin bostadshyresrätt.

Vid köp av fastighet finns en undersökningsplikt för köparen. Radon anses idag vara ett upptäckbart fel vilket en köpare bort upptäcka vid en besiktning av köpeobjektet.76 Om en hyresgäst inte skall äga rätt till hyresnedsättning retroaktivt i dessa fall skulle detta kunna innebära ett övervälrande av bristen från hyresvärdens hyresvärdens bristande undersökning i form av betalning av full hyra. Har hyresvärdens vid köpet av fastigheten upptäckt - och påtalat bristen för säljaren och därigenom fått nedsatt pris åtnjuts dubbel ersättning. Hyresvärdens kännedom om

76 Se exempelvis NJA 1986 s. 670.
brist skulle av dessa anledningar kunna hävdas vara underlag för att retroaktiv hyresnedsättning skall kunna ske vid upptäckbara brister i form av radon.

I ett nästa led har diskuterats vilken vikt som bör läggas vid det fall att hyresvärden bort äga kännedom om brist, se punkt 4.3.2. Det har i denna punkt hävdats att en olikhet i bedömningen mellan å ena sidan det fall att hyresvärden ägt faktisk kännedom om brist och å andra sidan bort ägt kännedom om densamma skulle kunna resultera i ett starkt incitament för hyresvärden att inte undersöka fastigheten då detta kan leda till kännedom om brist. Hyresvärden har en undersökningsplikt av fastigheten enligt miljöbalken vilket ändå utgör ett incitament att undersöka, i denna uppsats utreds däremot endast hyresgästens möjlighet till hyresnedsättning, vilket inte tillerkänns hyresgästen genom miljöbalkens regler, se punkt 2.3.4.


För att principen om condictio indebiti skall bli tillämplig krävs av en hyresvärd att ett inrättande efter betalningen skett. Desto längre tid som går ger en mottagare större skäl att känna sig trygg med betalningen. Däremot kan en näringsidkare, vid en betalning som görs av en konsument, inte ställa samma krav på omdöme och aktivitet som fordras av en näringsidkare. Vid condictio indebiti torde gälla, i likhet med paralleller till lagregler om reklamation och preskription att dessa bör anses ha ett begränsat värde, eftersom det nu gäller frågan om en betalare ska gå miste om sin rätt utan stöd av lag.\footnote{NJA 2001 s. 353.}
Något som skulle kunna tala för en möjlighet till retroaktiv hyresnedsättning är en jämförelse med reglerna om köp av fastighet och bostadsrätt. Vid sådant köp äger köparen en möjlighet till avdrag på köpeskillingen för fel, som kan liknas vid brist, under förutsättning att felet åberopas när felet upptäckts eller bort upptäckas och senast inom preskriptionstiden. Om vi antar att radon är ett oupptäckbart fel i bostadshyresrätten torde detta i praktiken innebära, vid en direkt jämförelse med köp, att hyresgästen skulle äga rätt till retroaktiv hyresnedsättning. Hyresgästen har ju tvingats leva i en lägenhet som besväras av en brist, i likhet med en köpare av en fastighet behäftad med ett fel. Att radon inte ansetts utgöra ett dolt fel i fastighet är förmodligen ett argument emot en sådan direkt jämförelse mellan dessa rättsområden.

En av frågorna som ställts i uppsatsen är om vilken effekt ett avhjälpande ska ha på hyresgästens rätt till hyresnedsättning. Av vad som framgår av rättspraxis tycks en hyresvärd kunna gå säker även vid ett resultatlöst avhjälpande. Däremot kan hyresvärdens troligen inte hävda att bristen varit okänd försök till avhjälpande gjorts redan innan tillträdet och utfästelse skett att hyresrätten var från brist.

En annan diskussion i uppsatsen handlar om huruvida hyresgästs påtalande av en brist ska anses utgöra en viljeförklaring att inte presterat fullt ut. Om så är fallet skulle man kunna argumentera för att hyresvärdens sida borde ha en plikt att göra hyresgästen medveten om att han faktiskt inte erhållit en fullvärdig hyresrätt. Skulle man komma fram till att hyresvärd vid fall av oupptäckbara brister endast har rätt till nedsättning från påtalandelämpligheten är hyresvärdens skyldighet att upplysa om brist givetvis av mycket stor vikt för hyresgästen.

78 Göta Hovrätt – T 296/97.
79 Jfr NJA 1936 s. 431 som avsåg ohyra, i fallet framgår dock inte helt tydligt att utfästelsen spelat roll för bedömningen utan framkommer endast som en omständighet i fallet.
KÄLL- OCH LITTERATURFÖRTECKNING

Offentligt tryck

K. Prop. Nr 166 till 1939 års riksdag
Prop. 1989/90:89 om ny konsumentköplag
Prop. 1997/98:45 Miljöbalk
SOU 1938:22 Betänkande med förslag till reformerad hyreslagstiftning
SOU 2001:7 - utredningen om radon i bostäder

Rättsfall

Högsta domstolen

NJA 1916 s. 148
NJA 1916 s. 357
NJA 1917 s. 331
NJA 1918 s. 467
NJA 1928 s. 70
NJA 1936 s. 431
NJA 1940 s. 98
NJA 1946 s. 623
NJA 1959 s. 590
NJA 1964 s. 434
NJA 1974 s. 660
NJA 1989, s 240
NJA 1991 s. 3
NJA 1991 s. 353
NJA 1994 s. 177
NJA 1996 s. 410
NJA 1997 s. 5
NJA 1999 s. 575
NJA 2002 s. 477
NJA 2007 s. 86
NJA 2011 s. 73

Rättsfall från Mark- och miljööverdomstolen
MÖD 2012:20

Rättsfall från Bostadsdomstolen
RBD 14:94
RBD 18:80

Rättsfall från hovrätterna
RH 2000:62
Göta Hovrätt i dom den 3 april 1998 med målnummer T 296/97

Rättsfall från Tingsrätten
Uppsala Tingsrätt i dom den 11 april 2013 med målnummer T 5358-12

Litteratur


Hult, P., Condictio Indebiti, festskrift tillägnad Vilhelm Lundstedt, 1947, s. 251 f.


