



Praxis rörande hyresrättsliga men i nyttjanderätten till följd av radonförekomst i bostadslägenhet

En bostadshyresgäst måste som huvudregel påtala för hyresvärden att en hyresrättslig brist innebär men (brist/olägenhet) i nyttjanderätten för rätten att erhålla hyresreduktion. I två intressanta rättsfall från 2016 belyses bl.a. denna huvudregel och förutsättningarna för att göra avsteg från huvudregeln. Rättsfallen avser förekomsten av radonhalter överstigande myndighetsrekommendation gällande riktvärdet för inomhusluften i bostäder.

Utgångspunkten vad gäller en bostadslägenhets skick är att hyresvärden på tillträdesdagen ska tillhandahålla hyresgästen lägenheten i sådant skick att den enligt den allmänna uppfattningen på orten är fullt brukbar för det avsedda ändamålet, om inte bättre skick har avtalats (9 § 1 st hyreslagen, nedan benämnd HL). Samma skick ska upprätthållas under hyrestiden (15 § HL). Om det under hyrestiden uppstår hinder och men i nyttjanderätten har hyresgästen rätt till skälig nedsättning av hyran, såvida inte bristen beror på hyresgästens vållande (16 § 1 st 3 p HL). Bestämmelsen tillämpas på motsvarande sätt i de fall då bristen föreligger vid tillträdet men visat sig först senare. Vårt att notera är att rätten till hyresreduktion föreligger även om hyresvärden inte varit vållande till bristen samt oberoende av om hyresgästen även utnyttjar de övriga rättigheter som denne är tillförsäkrad vid hinder och men i nyttjanderätten enligt 16 § jmf 11 § HL.

Socialstyrelsen har i sina allmänna råd angående radon i inomhusluft angett riktvärde för radonhalten i bl.a. bostäder. Detta riktvärde ändrades 2004-06-24 från 400 Bq/m³ till 200 Bq/m³, vilket alltjämt utgör gällande riktvärde. I dessa allmänna råd anges att radonhalten i en bostad anses utgöra en olägenhet

för människors hälsa, ökad risk för cancer, om den överstiger nivån 200 Bq/m³. Från och med 2014 är det Folkhälsomyndigheten som istället för Socialstyrelsen lämnar allmänna råd angående radonförekomst i bostäder, se FoHMFS 2014:16.

I det första rättsfallet från Högsta domstolen (HD), NJA 2016 s. 303, anförde HD att radonförekomst överstigande riktvärdet i en myndighetsrekommendation måste anses vara ägnad att vålla betydande obehag för den som bor i lägenheten och att något som är ägnat att upplevas som obehagligt i vissa fall kan utgöra men i nyttjanderätten. Detta ansåg HD var fallet här. HD menade att den ideella boendekvaliteten hade försämrats i sådan grad att men i nyttjanderätten förelåg. Av rättsfallet kan man dra den slutsatsen att någon utredning kring radonhaltens påverkan på den enskilda hyresgästens hälsa - utöver att värdet överstigit det riktvärde som Folkhälsomyndigheten har angett - inte krävs för att hyresrättsligt men i sig ska anses kunna föreligga.

Som nämndes inledningsvis har en hyresgäst som huvudregel inte rätt till nedsättning av hyran för tid innan hyresgästen påtalat bristen för hyresvärden. Undantag från denna huvudregel görs om hyresvärden handlat grovt vårdslöst eller i strid mot tro och heder. I rättsfallet anger HD vad som kan utgöra grovt vårdslöst, nämligen om en hyresvärd känner till att det är förenat med påtaglig risk för allvarlig sjukdom att bo i en bostadslägenhet men inte underrättar hyresgästen om detta. HD ansåg i det aktuella rättsfallet att det inte var grovt vårdslöst att inte underrätta hyresgästen om det riktvärde som föreskrivits för radonhalt i Socialstyrelsens (nu ersatt av Folkhälsomyndigheten) allmänna råd. Hyresvärden hade i rättsfallet underrättat

hyresgästen om radonvärdena som hade uppmätts i lägenheten. Hyresgästen hade efter viss boendetid påtalat bristen och begärt hyresnedsättning. Vad som utgör skälig nedsättning av hyran vid en brist av detta slag bör enligt HD bedömas med utgångspunkt i hur förhållandet kan anses ha påverkat "lägenhetens allmänna attraktivitet" samt utifrån det enskilda fallet. Betydelse för bedömningen är härvid hur höga radonhalter som tillförlitligt uppmätts och under hur lång tid som riktvärdet överskridits, d.v.s. omfattningen. HD fastställde att hyresgästen hade rätt till hyresreduktion motsvarande 15 % fr.o.m. tidpunkten för påtalandet t.o.m. dagen då hyresförhållandet upphörde, vid vilken tidpunkt bristen alltjämt förelåg.

I det andra rättsfallet som är från Hovrätten för nedre Norrland, dom 2016-10-25, mål FT 757-15, har också frågan om bl.a. påtalandeskyldigheten prövats. Hovrätten konstaterade att hyresgästens rätt till hyresnedsättning förelåg till följd av att det i målet påvisats förekomst av radonhalter överstigande riktvärdet. Hovrätten ansåg dock att den aktuella bristen måste anses vara av sådant slag att den påverkar människor mycket olika. Vidare angav hovrätten att den omständigheten att hyresvärden underrättat hyresgästen om radonvärdena och om de åtgärder som vidtagits inte befriade hyresgästen från skyldigheten att själv påtala att radonvärdet inneburit ett men i nyttjanderätten för denne. Genom att istället fortsätta att betala hyrorna fick hyresgästen anses ha givit hyresvärden uppfattningen att denne inte begärde någon nedsättning. Hovrätten ansåg inte att hyresvärden agerat grovt vårdslöst eller i strid mot tro och heder. Hovrätten fann därmed att hyresgästen inte hade rätt till nedsättning av hyran för tiden innan påtalandet. Då bristen därtill var åtgärdad vid tidpunkten för påtalandet erhöll hyresgästen ingen hyresnedsättning alls.

Sammanfattningsvis befäster rättsfallen huvudregeln att hyresgästen inte har rätt till hyresnedsättning för tid före det att hyresgästen själv har påtalat bristen, särskilt då det i radonfallen rör sig om ideella boendekvaliteter. Rättsfallen belyser också vikten för en hyresvärd att hålla sig informerad om sina fastigheters boendekvaliteter såväl de faktiska som de ideella. Hyresvärden ska i förekommande fall vidta nödvändiga åtgärder för att inte riskera att en brist uppstår som innebär hinder och men i nyttjanderätten medförande risk för hyresnedsättning, eller vid långvarig påverkan, sänkt bruksvärde.

Agneta Gothenby

Advokat, delägare, VD
agneta.gothenby@steinmann.se
08-663 97 96



S ADVOKATFIRMAN
STEINMANN