

HÖGSTA DOMSTOLENS DOM

meddelad i Stockholm den 26 april 2016

Mål nr

T 5829-14

KLAGANDE

LW

Ombud: Jur.kand. AK och jur.kand. BC

MOTPART

Uppsalahem Aktiebolag, 556137-3589

Box 136

751 04 Uppsala

Ombud: Advokat ON

SAKEN

Hyresnedsättning

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Svea hovrätts dom 2014-11-05 i mål T 4632-13

DOMSLUT

Med ändring av hovrättens dom förpliktar Högsta domstolen Uppsalahem Aktiebolag att till LW betala 13 617 kr plus ränta enligt 6 § räntelagen från den 2 oktober 2012 till dess betalning sker.

Hovrättens dom ändras vidare på det sättet att parterna ska svara för sina egna rättegångskostnader i tingsrätten och hovrätten.

Parterna ska svara för sina egna rättegångskostnader även i Högsta domstolen.

YRKANDEN I HÖGSTA DOMSTOLEN

LW har yrkat att tingsrättens dom ska fastställas. Han har också yrkat att Uppsalahem Aktiebolag ska förpliktas att ersätta honom för rättegångskostnader i tingsrätten och hovrätten.

Uppsalahem har motsatt sig att hovrättens dom ändras.

Parterna har yrkat ersättning för rättegångskostnader i Högsta domstolen.

DOMSKÄL

Bakgrund och frågorna i målet

1. Under tiden den 1 mars 1999 – 30 november 2011 hyrde LW av Uppsalahem en radhuslägenhet om fyra rum och kök på X i X. Byggnaden var uppförd i s.k. blåbetong.
2. LW begärde nedsättning av hyran med 30 procent för tiden den 24 juni 2004 – 30 november 2011 under påstående att lägenheten hade haft alltför höga halter av radon. Halterna hade enligt LW legat över det riktvärde som

enligt Socialstyrelsens allmänna råd (SOSFS 2004:6) gällde från den 24 juni 2004, dvs. 200 becquerel per kubikmeter luft. Det tidigare riktvärdet var 400 becquerel per kubikmeter.

3. Uppsalahem förklarade sig inte kunna vitsorda någon viss radonhalt under den angivna tiden och inte heller att man hade känt till det nya riktvärdet om 200 becquerel per kubikmeter. Enligt Uppsalahem var den bristfällighet som må ha funnits i lägenheten till följd av radonhalten inte sådan att LW var berättigad till någon hyresnedsättning. Han hade i varje fall inte någon sådan rätt för tiden före den 29 september 2010, då han skriftligen begärde nedsättning av hyran.

4. Tingsrätten förpliktade Uppsalahem att till LW betala 97 692 kr plus ränta, motsvarande nedsättning av hyran med 15 procent under den tid som LWs yrkande omfattade, drygt sju år. Hovrätten har ändrat tingsrättens dom och ogillat LWs talan. Enligt hovrätten kunde den omständigheten att radonhalten översteg riktvärdet i den omfattning som var aktuell i målet inte ensam ge rätt till nedsättning av hyran.

5. Den första frågan är om radonhalten i lägenheten utgjorde ett sådant hinder eller men i nyttjanderätten som ska föranleda nedsättning av hyran. Om så är fallet gäller målet för vilken tid nedsättning ska ske och med vilken andel av hyran.

Den rättsliga regleringen rörande brister i en bostadslägenhet

6. Den rättsliga regleringen i 12 kap. jordabalken rörande brister i en bostadslägenhet gör skillnad mellan ursprungliga och efterföljande bristfälligheter och innebär huvudsakligen följande.

7. Hyresvärden ska på tillträdesdagen tillhandahålla lägenheten i sådant skick att den enligt den allmänna uppfattningen i orten är fullt brukbar för det

avsedda ändamålet, om inte bättre skick har avtalats (9 § första stycket). Blir lägenheten före tillträdesdagen så förstörd att den inte kan användas för det avsedda ändamålet förfaller hyresavtalet (10 § första stycket). Om bristen inte är så allvarlig, får hyresvärden föreläggas att avhjälpa den, och för den tid då lägenheten är i bristfälligt skick har hyresgästen rätt till skälig nedsättning av hyran (11 § första stycket 3 och 5).

8. Den situationen att det efter tillträdet uppstår hinder eller men i nyttjanderätten regleras i 16 § första stycket 3. Med men bör förstås att lägenheten inte är fullt brukbar för sitt ändamål. Hyresgästen har då på motsvarande sätt som vid ursprunglig brist rätt till skälig nedsättning av hyran, om bristen inte beror på hans eller hennes vållande. Nedsättning ska alltså ges för den tid då lägenheten är i bristfälligt skick. Hyresvärden får enligt andra stycket föreläggas att avhjälpa bristen.

9. Det fallet att det i en bostadslägenhet finns en brist vid tillträdet men bristen upptäcks först senare är inte uttryckligen reglerat i lagen. Vad som föreskrivs om under hyrestiden uppkommet hinder eller men bör dock i regel vara att tillämpa analogt. Detsamma gäller när bristen visserligen är känd vid tillträdet, men det först därefter blir klart att den försämrar boendekvaliteten i högre grad än vad som kunde antas vid tillträdet.

Någon sådan hälsofara som kan ge rätt till hyresnedsättning är inte visad

10. Det får anses vara klarlagt att det finns ett samband mellan radon i inomhusluft och cancer, och att cancerrisken ökar med högre radonhalt (se prop. 2001/02:128 s. 6 f.). Om radonhalten i en bostadslägenhet är så hög att den medför en beaktansvärt ökad cancerrisk för dem som bor i lägenheten, kan lägenheten inte anses vara fullt brukbar för sitt ändamål i den mening som avses i 12 kap. 9 § första stycket jordabalken.

11. Om det först efter tillträdet visar sig att radonhalten i en bostadslägenhet är så hög att den medför en beaktansvärt ökad cancerrisk för dem som bor i lägenheten, så är det att likställa med ett sådant senare uppkommet men som avses i 12 kap. 16 § första stycket 3 jordabalken (jfr p. 9).

12. LW har i målet påstått att radonhalten i hans lägenhet översteg 200 becquerel per kubikmeter. Som domstolarna har funnit får det anses klarlagt att så var fallet. Det innebär att radonhalten i lägenheten överskred det i Socialstyrelsens allmänna råd angivna riktvärdet för när radonhalt i inomhusluft utgör en ”olägenhet för människors hälsa” (jfr 9 kap. 3 § miljöbalken).

13. Frågan är då om detta innebär en i det här sammanhanget beaktansvärt ökad cancerrisk. I det hänseendet får Socialstyrelsens rekommendation tillmätas ett inte obetydligt bevisvärde. Men i målet saknas det närmare utredning om den vetenskapliga grunden för rekommendationen. Det är exempelvis inte klarlagt om riskgraden är beroende av förhållanden som bidrar till eller motverkar de negativa effekterna av radon. Inte heller framgår det om riktvärdet är fastställt med en viss säkerhetsmarginal, vilket ligger nära till hands att anta.

14. I brist på kompletterande utredning rörande hälsoriskerna med radon kan rekommendationen alltså inte läggas till grund för några säkra slutsatser. Det är därmed inte visat att det var förenat med beaktansvärt ökad cancerrisk att bo i LWs lägenhet, trots radonförekomsten i denna. Följaktligen saknas det tillräcklig grund för slutsatsen att lägenheten av detta skäl inte var fullt brukbar för sitt ändamål.

Den ideella boendekvaliteten har försämrats i sådan grad att det utgör ett men

15. Att det inte är tillräckligt klarlagt att radonförekomsten i en lägenhet är förenad med någon beaktansvärt ökad cancerrisk innebär emellertid inte att Socialstyrelsens rekommendation saknar betydelse för frågan om lägenheten ska anses vara fullt brukbar för sitt ändamål. Cancer är en allvarlig sjukdom.

I ljuset av Socialstyrelsens rekommendation måste därför en radonförekomst som, i likhet med vad som var fallet i LWs lägenhet, överstiger riktvärdet vara ägnad att vålla betydande obehag för dem som bor i lägenheten.

16. Kravet på att en bostadslägenhet enligt den allmänna uppfattningen i orten ska vara fullt brukbar för det avsedda ändamålet får anses innefatta även ideella förhållanden. Vad som är ägnat att upplevas som obehagligt kan därför i åtminstone vissa fall utgöra ett men i hyresrättslig mening (jfr Bertil Bengtsson, *Ideella värden i fastighetsrätten*, 2016, s. 93 f.).

17. När radon förekommer i en bostadslägenhet i sådan utsträckning att det enligt en myndighetsrekommendation av nu aktuellt slag utgör en olägenhet för människors hälsa, får detta – mot den angivna bakgrunden – anses vara ägnat att medföra ett så allvarligt och befogat obehag att det utgör ett men i nyttjanderätten. Radonförekomsten i LWs lägenhet har därför utgjort ett men som berättigar till hyresnedsättning.

Från vilken tidpunkt föreligger rätt till hyresnedsättning?

18. LW begärde nedsättning av hyran den 29 september 2010. Han är berättigad till nedsättning från i vart fall den dagen. Frågan är om hyran ska sättas ned även för tid dessförinnan.

19. Utöver den tvååriga preskriptionsbestämmelsen i 12 kap. 61 § jordabalken innehåller balken inga föreskrifter som i tiden begränsar en hyresgästs rätt att göra gällande anspråk på hyresnedsättning. Särskilt på konsumentområdet finns det anledning att vara restriktiv med att utan lagstöd fränhända en part rätten till påföljd, om det inte kan sägas att parten har avstått från denna rätt. Emellertid har en hyresgäst enligt fast praxis inte rätt till nedsättning av hyran för tid innan han eller hon har påtalat felet hos hyresvärden (se bl.a. NJA 1917 s. 331 och NJA 1928 s. 70). Regeln har ansetts ha sådan stadga och generalitet

att lagstiftaren inte har funnit skäl ta in den i hyreslagstiftningen (se NJA II 1939 s. 566 f.).

20. Fastän synen på behovet av konsumentskydd har förändrats över tiden, så bör rättsläget inte nu ändras. Den i punkten 19 angivna regeln är inte bara väl etablerad; det finns också goda skäl för den. Detta gäller särskilt när hyresgästen har känt till bristen. En hyresgäst kan inte ha någon befogad anledning att hålla hyresvärden oinformerad om en förment brist i lägenheten. Dessutom kan en upplysning föranleda fastighetsägaren till åtgärdande för att undgå påföljd eller till att säkra bevisning för att kunna styrka att det i själva verket inte föreligger någon brist. Men regeln har fog för sig också i det mer atypiska fallet att det rör sig om en dold brist. Fråga blir då om en riskfördelning med avseende på vem som ska ta konsekvensen av att förhållandet inte är känt. I första hand bör en sådan risk, när det gäller hyra, bäras av den som är närmast att upptäcka bristen. Det är i allmänhet hyresgästen, som typiskt sett inte heller har något skyddsvärt intresse av att få sin hyra nedsatt på grund av ett förhållande som han eller hon inte har märkt av.

21. Det har i rättslitteraturen diskuterats huruvida det beträffande den aktuella regeln bör göras någon skillnad mellan ursprunglig och efterföljande brist (se t.ex. Fritjof Lejman, Den nya hyresrätten efter hyresregleringens avskaffande, 1976, s. 216 f. med hänvisningar i not 5). Rättspraxis ger dock inte stöd för att bedöma fallen olika, och det finns inte heller sakliga skäl för det.

22. Undantag från regeln att en hyresgäst inte har rätt till hyresnedsättning för tid innan han eller hon har påtalat felet hos hyresvärden bör dock göras när hyresvärden har handlat grovt vårdslöst eller i strid mot tro och heder (jfr i fråga om reklamation 17 § andra stycket konsumenttjänstlagen, 1985:716, 24 § konsumentköplagen, 1990:932, och 33 § köplagen, 1990:931). Om en hyresvärd känner till att det är förenat med en påtaglig risk för allvarlig

sjukdom att bo i en bostadslägenhet men inte underrättar hyresgästen om detta, får det i regel anses vara grovt vårdslöst.

23. Uppsalahem kände till att åtminstone viss inte obetydlig radonavsöndring kunde förekomma från blåbetong. Bolaget måste också anses ha fått kännedom om det nya riktvärdet strax efter det att Socialstyrelsen hade utfärdat sina nya allmänna råd år 2004. Det är emellertid inte utrett att radonhalten i LWs lägenhet var så hög att det var förenat med en påtaglig hälsorisk att bo där. Den rätt till reduktion av hyran som LW har grundas inte heller på en bevisad hälsofara, utan på att det förelåg en brist i den ideella boendekvaliteten. Att Uppsalahem inte vidtog någon åtgärd för att underrätta LW om det nya riktvärdet kan följaktligen inte läggas till grund för att hyresnedsättningen ska omfatta också tid innan LW påtalade bristen för Uppsalahem.

24. LW har alltså inte rätt till nedsättning av hyran för någon tid före den 29 september 2010.

Hyresnedsättningens storlek

25. Uppsalahem har hävdatt att den hyresnedsättning om 15 procent som tingsrätten kom fram till är för stor.

26. När det gäller hur hyresnedsättningen ska bestämmas ger regleringen i 12 kap. jordabalken ingen annan ledning än att nedsättningen ska vara skälig (11 § första stycket 3). Det betyder emellertid inte att nedsättningen får bestämmas helt diskretionärt. Också en skälighetsbedömning av ett belopp ska, så långt det går, göras normstyrt (jfr ”Den långsamma tingsrätten” NJA 2012 s. 211 I p. 23). Många gånger får det dock godtas att det görs en friare bedömning, men inom vissa ramar (jfr NJA 2015 s. 656 p. 10 beträffande rättegångskostnader). I lagstiftarens anvisning om att ett belopp ska bestämmas efter skälighet måste vidare ligga, att domstolen får göra en friare bedömning än

vad som annars skulle ha varit fallet, när förhållanden som är svåra att utreda eller värdera har betydelse för prövningen. Domstolen ska redovisa de överväganden som ligger till grund för beloppsbestämningen (jfr ”Kezban” NJA 2013 s. 842 p. 35).

27. Vad som utgör skälig nedsättning av hyran vid en brist av det nu aktuella slaget bör bedömas med utgångspunkt i hur förhållandet kan antas ha påverkat lägenhetens allmänna attraktivitet. Ett riktmärke för beräkningen bör vara att förhållandet mellan den nedsatta och den avtalsenliga hyran svarar mot förhållandet mellan lägenhetens hyresvärde i felaktigt respektive avtalsenligt skick (jfr Fritjof Lejman, a.a., s. 212 f., samt bl.a. 38 § köplagen).

28. Det kan inte råda någon tvekan om att vetskapen om en i förhållande till Socialstyrelsens rekommendation för hög radonhalt i bostaden skapar ett betydande obehag hos de flesta. Det saknas visserligen utredning om hur mycket detta inverkar på lägenhetens hyresvärde. Hur det förhåller sig med den frågan får också antas vara tämligen svårutrett. Men det framstår likväl som klart att en radonförekomst av den aktuella storleken har en högst påtaglig negativ effekt när det gäller en lägenhets attraktivitet. Mot denna bakgrund, och med beaktande av den något friare uppskattning som en domstol får göra i ett fall som detta (se p. 26), finner Högsta domstolen att hyresnedsättningen i vart fall inte ska vara lägre än de 15 procent som tingsrätten kom fram till.

Sammanfattning

29. LW är berättigad till en hyresnedsättning om 15 procent för tiden den 29 september 2010 – 30 november 2011, eller med 13 617 kr.

Rättegångskostnader

30. Med den angivna utgången bör parterna svara för sina egna rättegångskostnader i alla tre instanserna.

I avgörandet har deltagit: justitieråden Stefan Lindskog,
Göran Lambertz (referent), Martin Borgeke, Anders Eka och
Sten Andersson
Föredragande justitiesekreterare: Andreas Löf