



Publikation

Hyresrättsligt ansvar när slutbesked dröjer

22 april, 2022

Högsta domstolen (HD) har nyligen avgjort en tvist där några bostadshyresgäster begärde helt nedsatt hyra för den tidsperiod under vilken slutbesked enligt plan- och bygglagen saknades, samtidigt som hyresvärderna hade meddelat att lägenheten var inflyttningsklar (dom 2022-03-16, mål nr T 3531-21).

Bakgrund

Hyresrättsligt ansvar nedsatt hyra bostadsrätt

Hyresvärderna avsåg att utföra vissa ombyggnadsarbeten i huset.

Hyresgästerna gick då med på att flytta och själv ordna eget evakueringsboende. Under tiden de inte bodde i lägenheten skulle de få hyran nedsatt till noll kronor.

Ombyggnadsarbetena var anmälningspliktiga enligt plan- och bygglagen. Det innebar att byggnaden inte fick tas i bruk från det att byggnadsnämnden meddelade startbesked till det att slutbesked lämnats.

Startbesked meddelades i juli 2015. I mars 2016 meddelade hyresvärderna hyresgästerna att lägenheten skulle vara klar för inflyttning den 1 juli 2016. Byggnadsnämnden lämnade dock slutbesked först i maj 2017.

Hyresgästerna flyttade inte in i juli 2016 och betalade inte heller någon hyra. Hyresvärderna ansåg att ombyggnationen var färdig och krävde därför att hyresgästerna skulle betala hyra från den dagen.

Den rättsliga regleringen och frågan i målet

En hyresgäst har rätt till skälig nedsättning av hyran i vissa situationer, om de medför hinder eller men i rätten att nyttja lägenheten (se 12 kap. 11 och 16 §§ jordabalken). Just den aktuella situationen i tvisten regleras emellertid inte uttryckligen i 12 kap. jordabalken. Några närliggande situationer är dock att det uppstår en skada på lägenheten eller att myndighet på grund av lägenhetens beskaffenhet meddelat förbud mot att använda hela eller delar av lägenheten.

Ett startbesked medför visserligen ett användningsförbud men är inte meddelat på grund av lägenhetens beskaffenhet. Likaså

gäller användningsförbudet mot var och en, vilket vill säga att förbudet inte riktar sig direkt mot hyresvärden. Frågan i målet var då om användningsförbudet ändå skulle ge hyresgästen rätt till nedsatt hyra.

Högsta domstolens bedömning

HD likställde startbeskedet med andra typer av myndighetsbeslut om användningsförbud. Detta eftersom startbeskedet enligt HD medförde samma återverkningar på hyresvärdens och hyresgästens civilrättsliga förhållande som de andra typerna av myndighetsbeslut gör.

Att hyresgästerna inte fick använda lägenheten medförde hinder och men för dem. De fick därför rätt till en fullständig nedsättning av hyran under tiden som slutbesked saknades.

Slutsatser och lärdomar

Rättsfallet klargör samspelet mellan de offentlighetsrättsliga och de civilrättsliga regler som en fastighetsägare har att förhålla sig till. På det sättet påminner fallet om de kommersiella konsekvenser som det plan- och byggrättsliga regelverket kan få. Även om det inte framgår av HD:s dom varför slutbesked dröjde med nästan ett år efter att ombyggnationen blev färdig visar rättsfallet också vikten av att ha rutiner för att anmäla status i ens projekt.

Det bör påpekas att rättsfallet visserligen rörde bostadshyresgäster men att de tillämpliga lagbestämmelserna är desamma som för lokaler. Rättsfallet är därför lika relevant vid kommersiella hyresavtal.