



JURIDICUM

Skadestånd vid störningar i boendet
En rättslig analys av störningsjourer

Emil Åstradsson

HT 2016

JU101A Examensarbete inom juristprogrammet, 30 högskolepoäng

Examinator: Kerstin Nordlöf

Handledare: Johan Adestam

Sammanfattning

En hyresgäst är enligt 25 § hyreslagen förpliktad att inte framkalla störningar som leder till att grannhyresgästerna utsätts för hälsorisker eller försämrar bostadsmiljön i en omfattning som inte skäligen bör tålas. En överträdelse av den förpliktelsen utgör en störning i boendet. De åtgärder som enligt lag ska vidtas vid störningar i boendet är att ge den störande hyresgästen en rättelseanmaning och underrätta socialnämnden i aktuell kommun om att störningen ägt rum.

Många hyresvärdar har emellertid valt att anlita störningsjourer som en kompletterande metod för att minska störningar i boendet. Kostnaden som störningsjourens uttryckning innebär i många fall skadeståndsskyldighet för den störande hyresgästen. Det faktum att hyreslagens bestämmelser är tvingande hindrar inte parterna från att avtala om ett sådant skadestånd. Avtalsfriheten är däremot inte total utan det torde finnas begränsningar i möjligheten att avtala om skadestånd vid störningar i boendet. Begränsningen torde ligga i att en första störande aktivitet inte kan leda till skadeståndsansvar. Anledningen härtill är att en störning i boendet kräver att störningen har en viss varaktighet, vilket betyder att en enskild händelse i regel inte kan utgöra en störning i boendet. Även det faktum att en ordningsföreskrift i hyresavtal måste innebära en förbättring av den allmänna bostadsmiljön och inte enbart får tjäna hyresvärdens ekonomiska intressen kan leda till samma slutsats. Den slutsatsen bygger på att skadeståndets preventiva verkan, vilket främjar en god bostadsmiljö för övriga hyresgäster, kan uppnås även genom en mindre ingripande metod i form av tillsägelse.

Det faktum att skadestånd till följd av störningsjourens uttryckningar är oreglerade i svensk rätt kan kritiseras utifrån ett rättssäkerhetsperspektiv. Eftersom det är upp till varje enskild hyresvärd att reglera förutsättningarna och omfattningen av ett eventuellt skadestånd finns en uppenbar risk att lika fall bedöms olika. Avsaknaden av lagstiftning innebär dessutom svårigheter för hyresgästerna att förutse vilka handlingar som är förenade med skadeståndsansvar.

Innehållsförteckning

Sammanfattning	2
Förkortningar	4
1 Inledning	5
1.1 Bakgrund	5
1.2 Syfte och frågeställning	6
1.3 Metod och Material	7
1.4 Avgränsning	9
1.5 Disposition	9
1.6 Etiska överväganden	10
2 Störningar i boendet	10
2.1 Hyreslagen och dess skyddsintressen	10
2.2 Motiv till införandet av 25 § hyreslagen	11
2.3 Regleringen i 25 § hyreslagen om störningar i boendet	13
2.3.1 Allmänt	13
2.3.2 Hälsosfarliga störningar	14
2.3.3 Störningar som försämrar bostadsmiljön	15
2.4 Vilka störningar bör skäligen tålas?	16
2.4.1 Allmänt	16
2.4.2 Rätten till normalt umgängesliv	16
2.4.3 Helt tillfälliga störningar	17
2.4.4 Ringa störningar	19
2.5 Alternativa rättsföljder vid störningar i boendet	20
2.6 Störningsjouren	21
3 Rättssäkerhet	22
3.1 Fullers teori	22
3.2 Lagens begriplighet	23
3.3 Koherens mellan lagstiftning och tillämpning	23
4 Skadeståndets rättsliga grund vid störningar i boendet	24
4.1 Allmänt	24
4.2 Kontraktsmässigt skadestånd	25
4.3 Allmänna kontraktsrättsliga principer	26
4.4 Skadestånd med allmänna kontraktsrättsliga principer som grund	26
4.5 Betydelsen av den tvingande regleringen av störningar i boendet	28
4.6 Skadeståndet i förhållande till hyreslagens tvingande verkan	29
4.7 Avtalsvillkorets skälighet enligt 36 § avtalslagen	32
5 Analys av störningsjouren och dess rättsliga grund	34
5.1 Störningsjouren i förhållande till 25 § hyreslagen	34
5.2 Negativa effekter av skadeståndsskyldighet för störande hyresgäster	36
5.3 Positiva effekter av skadeståndsskyldighet för störande hyresgäster	37
5.4 Behovet av kompletterande lagstiftning om störningar i boendet	38
5.5 Slutsats	41
Källförteckning	42

Förkortningar

12 kap. JB	Hyreslagen
FoHMFS	Folkhälsomyndighetens Författningssamling
HD	Högsta domstolen
HovR	Hovrätten
JB	Jordabalk (1970:994)
MB	Miljöbalk (1998:808).
MÖD	Mark- och miljööverdomstolen
NJA	Nytt juridiskt arkiv
Prop.	Proposition
RH	Rättsfall från hovrätterna
SkL	Skadeståndslag (1972:207)
SOSFS	Socialstyrelsens författningssamling
SOU	Statens offentliga utredningar
SvJT	Svensk juristtidning
TR	Tingsrätt
ÖH	Svea hovrätt, avd. 16, beslut överklagat från hyresnämnd efter 2003

1 Inledning

1.1 Bakgrund

För 200 år sedan var 90 % av Sveriges befolkning bosatta på landsbygden. Med anledning av den urbanisering som präglat landet sedan dess är Sveriges demografiska verklighet idag en helt annan. År 2010 bodde 85 procent av svenskarna i landets olika tätorter.¹ Det faktum att människor kommit närmare varandra innebär en mängd fördelar. Förutsättningarna för ekonomiskt, socialt och kulturellt utbyte mellan människor har främjats.

Urbaniseringen är dock inte enbart av godo. Att människor lever tätt inpå varandra medför att ett större mått av hänsyn fordras för att en tillfredsställande bostadsmiljö ska upprätthållas. Lagstiftaren har med anledning av detta infört regler om vilken grad av hänsyn en hyresgäst bör visa i förhållande till sina grannar. De förpliktelser som åvilar hyresgästen i syfte att upprätthålla en tillfredsställande bostadsmiljö återfinns i 12 kap. JB [cit. hyreslagen]. I 25 § hyreslagen stadgas att en hyresgäst inte ska störa sin omgivning i sådan grad att störningen med hänsyn till omgivningens hälsa och bostadsmiljö inte skäligen bör tålas.

De verktyg som lagstiftaren gett hyresvärderna i syfte att komma till rätta med störande hyresgäster är en skyldighet att underrätta socialnämnden om störningarna samt be den störande att vidta rättelse.² Vid särskilt allvarliga eller upprepade störningar har dessutom hyresvärderna en ensidig rätt att säga upp hyresavtalet och, rätt till skadestånd för den skada uppsägningen medför för hyresvärderna.³ Många hyresvärdar har dock ansett att dessa medel är otillräckliga och har därför infört ett eget system för att stävja störande hyresgästers beteende, en s.k. störningsjour. Konceptet bygger på att hyresvärderna har gett ett privat vaktbolag uppdraget att under dygnets alla timmar vara redo att ingripa mot störande hyresgäster. Den hyresgäst som upplever störningar från sin omgivning erbjuds alltså professionell hjälp för att råda bot på problemet.

Vid första anblicken kan detta tyckas vara en beundransvärd serviceåtgärd från de olika hyresvärdarna. Kostnaden för det privata vaktbolagets uttryckning betalas dock inte uteslutande av hyresvärderna. Vid en konstaterad störning debiteras i många fall den störande hyresgästen för den kostnad uttryckningen inneburit för hyresvärderna. Ett sådant reparativt skadestånd har dock inget stöd i lagtext eftersom det inte återfinns i den uppräknade av sanktioner som kan aktualiseras i samband med överträdelser av 25 § hyreslagen. Rätten till skadestånd för de kostnader som hyresvärderna haft för att avvärja en uppkommen störning har istället sin grund i hyresavtalet.

Problemet är att hyreslagen är tvingande, vilket innebär att avtalsvillkor som står i strid med lagen eller rättspraxis, och som inskränker hyresgästens rättigheter eller ålägger

¹ Statistiska centralbyrån (SCB), 2015, Urbanisering – från land till stad, 2015:96.

² 25 § hyreslagen.

³ 42 § hyreslagen.

denne skyldigheter utöver vad som följer av hyreslagen, inte kan göras gällande mot hyresgästen.⁴ Det finns varken ett uttryckligt förbud eller stöd för att hyresvärderna kan kräva skadestånd från hyresgästen vid överträdelser av 25 § hyreslagen som inte leder till förverkande. Huruvida ett sådant skadestånd är förenligt med svensk rätt är därmed ovisst. Trots att det råder oklarheter kring hyresvärdens rätt att debitera hyresgästen för de utryckningskostnader som störningsjourens arbete innebär, är ämnets behandling i den juridiska litteraturen relativt sparsmakad. Bertil Bengtsson har emellertid uttalat att ”om hyresgästen inte iakttar sundhet, god ordning och gott skick kan skadestånd till hyresvärderna bara i undantagsfall komma i fråga”.⁵ Det tycks alltså enligt Bengtsson finnas ett visst utrymme för hyresvärderna att erhålla skadestånd vid störningar i dennes fastigheter, men Bengtsson klargör inte under vilka förutsättningar han menar att en rätt till skadestånd skulle kunna föreligga. En regelmässig rätt till skadestånd i sådana fall tycks däremot inte finnas. Trots detta samarbetar idag många hyresvärdar med privata vaktbolag för att stävja störningar i de uthyrda bostadslägenheterna.

Det faktum att lagstiftaren inte uttalat sig om huruvida skadestånd kan utgå vid störningar i boendet innebär en risk för att en betydande rättsosäkerhet inträder. Det kan inte uteslutas att olika hyresvärdar behandlar lika fall olika med anledning av att ett övergripande och enhetligt regelverk saknas. Störningar i boendet kan leda till förverkande av hyresavtalet, vilket med tanke på bostadens sociala värde får anses som en av de mer ingripande civilrättsliga åtgärder en privatperson kan drabbas av. Kravet på rättssäkerhet och konformitet torde därför vara vitalt. Användningen av störningsjouren som instrument för att stävja störningar i boendet har ökat betänkligt sedan lagen om störningar i boendet uppkom. Det kan ifrågasättas om lagstiftningen är tidsenlig eller om den behöver uppdateras för att tillmötesgå den utveckling som skett på området.

1.2 Syfte och frågeställning

Syftet med denna uppsats är utreda om det är lagenligt att utkräva skadestånd från en hyresgäst som framkallar en störning i boendet utan att det leder till förverkande av hyresavtalet. Skadeståndets rättsliga grund kommer att utredas både för de fall där en skadeståndsklausul intagits i hyresavtalet och när en sådan klausul saknas. Frågan om parterna med bindande verkan kan avtala om skadeståndsskyldighet vid störningar i boendet, eller om uppräknningen av de sanktioner som enligt hyreslagen kan riktas mot en störande hyresgäst är uttömmande, är därmed central i uppsatsen. Betydelsen av allmänna kontraktsrättsliga principer vid tillämpningen av ett hyresavtal kommer också att analyseras för att bringa klarhet i om skadestånd kan aktualiseras utan stöd i avtal. För att ett skadeståndsanspråk ska aktualiseras krävs förutom en rättslig grund, att hyresgästen åsidosatt de förpliktelser som åvilar denne enligt hyresavtalet eller 25 § hyreslagen. I vilken mån de skadestånd som föranleds av störningsjourens utryckningar går att koppla till ett avsteg från de förpliktelser som åvilar hyresgästen kommer därmed också att behandlas.

⁴ 1 § 5 st. hyreslagen.

⁵ Bengtsson, *Hyra*, s. 209.

För att ytterligare påvisa den komplexitet som omgärdar begreppet störningar i boendet kommer även fördelar och nackdelar, med att hålla den som stör sin omgivning skadeståndsskyldig för de kostnader som uppkommer till följd av störningen, att diskuteras. Det faktum att en hyresvärd eventuellt rätt till skadestånd ifrån en störande hyresgäst är oreglerat kan tänkas påverka rättssäkerheten i negativ riktning. Vidare kommer därför fenomenet störningsjour att diskuteras i ljuset av olika rättssäkerhetsaspekter såsom förutsebarhet och legalitet.

De frågor som ska besvaras är således följande:

1. Kan skadeståndsskyldighet gentemot hyresvärderna, med anledning av störningsjourens uttryckningskostnad, uppkomma för den hyresgäst som framkallar störning i boendet?
 - a) Kan parterna med bindande verkan avtala om en sådan skadeståndsskyldighet?
 - b) Kan en sådan skadeståndsskyldighet uppkomma med stöd av allmänna kontraktsrättsliga principer?
 - c) Kan skadestånd vara uteslutet för att störningsjourens verksamhet oförenlig med lagregleringen i 25 § hyreslagen om störning i boendet?
2. Vad är fördelarna respektive nackdelarna med att den som framkallar en störning i boendet blir ersättningskyldig för de omkostnader som hyresvärderna har i samband med störningsjourens uttryckning?
3. Krävs det ny lagstiftning för att upprätthålla en tillfredsställande rättssäkerhet beträffande störningar i hyreslägenheter för bostadsändamål?

1.3 Metod och Material

Det finns ingen genomgripande metod för denna uppsats utan olika metoder kommer att användas för de olika frågeställningarna. För att besvara frågan om det enligt gällande rätt är möjligt för en hyresvärd att kräva den hyresgäst som framkallar en störning i boendet på skadestånd används en rättsdogmatisk metod. Det innebär att de traditionella rättskällorna, såsom lagstiftning, förarbeten, rättspraxis och doktrin, som behandlar ämnet sammanvägs och värderas i syfte att urskilja gällande rätt.⁶ Avsteg från användandet av de traditionella rättskällorna görs enbart i avsnitt 2.6 som beskriver störningsjourens uppbyggnad eftersom det inte finns några traditionella rättskällor som beskriver vad som utgör en störningsjour.

Den rättsdogmatiska metoden har brister eftersom den enbart förklarar normerna som sådana och inte hur de tillämpas av underrätter, myndigheter eller privata aktörer.⁷ För att besvara frågorna om skadeståndets lämplighet som påföljd vid en störning i boendet och om nuvarande ordning innebär en tillfredsställande rättssäkerhet används istället en konstruktiv rättsvetenskaplig metod. En sådan metod belyser inte bara gällande rätt utan synliggör även de brister som finns och ger förslag på hur rätten kan ges en bättre utformning. I kap. 3 om

⁶ Kleineman, s. 21.

⁷ A.a., s. 24.

rättssäkerhet och efterföljande analys i avsnitt 5.4 kommer således ett de lege ferenda-perspektiv att anläggas.⁸

En kompletterande komparativrättslig metod vore att föredra för att identifiera alternativa lösningar på problematiken med störningar i bostadshyreshus. Litteratur som behandlar störningsjourens rättsliga status i andra rättssystem har dessvärre inte gått att finna. Argumentationen kring eventuella brister i den svenska regleringen av störningar i boendet grundar sig istället på Fullers universella principer om rättssäkerhet.

Det faktum att det saknas lagstiftning som berör skadeståndsskyldighet till följd av störning i boendet komplicerar fastställandet av gällande rätt. I avsaknad av lagstiftning blir rättspraxis och laganalogier de viktigaste redskapen för att fastställa gällande rätt på kontraktsrättens område. Analogislut bör emellertid användas enbart när uttalanden i förarbeten eller rättspraxis förordar att en sådan lagtolkning är lämplig.⁹ Det saknas uttalanden i förarbeten och rättspraxis som stödjer att skadestånd kan utgå vid störningar i boendet som inte är att betrakta som allvarliga.

För att fastställa gällande rätt får, i brist på annat, vägledning istället sökas i den doktrin vars funktion är att fylla ut luckorna i lagen.¹⁰ Den doktrin som behandlar skadestånd till följd av störning i boendet är relativt tunnsådd och den doktrin som trots allt finns på området behandlar enbart ämnet överskådligt. Eftersom doktrinens rättsvetenskapliga relevans är avhängig argumentationens tyngd kan inte alltför generella slutsatser göras med flyktiga doktrinuttalanden som grund.¹¹ Den doktrin som direkt behandlar huruvida ett eventuellt skadestånd kan utgå vid störningar i boendet är, möjligen bortsett från Edlings resonemang, inte särskilt ingående. De generella uttalanden som Bengtsson gjort om ordningsföreskrifter i hyresavtal är däremot ingående och grundligt underbyggda. Genom att analysera Bengtssons uttalanden i ljuset av bestämmelsen om störningar i boendet kan en slutsats om möjligheten att sanktionera dessa göras.

Den rättspraxis som åberopats i denna uppsats härstammar huvudsakligen ifrån Svea HovR. Normalt är de domar som avkunnas i hovrätten inte prejudicerande. Hyrestvister är emellertid ett undantag ifrån den allmänna processrättsliga ordningen som innebär att HD utgör högsta instans. I hyrestvister är istället Svea HovR högsta instans.¹² De hyresmål ifrån Svea HovR som åberopats i denna uppsats har därför prejudicerande verkan.¹³ Framställningen innehåller även avgöranden som saknar prejudikatvärde i form av ett antal tingsrättsdomar och en dom avkunnad i Malmö hyresnämnd.¹⁴ Dessa får istället bedömas enligt samma premisser som doktrin vilket innebär att argumentationens tyngd definierar rättskällevärdet.

⁸ Agell, Anders, Rationalitet och värderingar, SvJT 2002 s. 243, s. 247.

⁹ Hellner, *Speciell avtalsrätt*, s. 27.

¹⁰ Bernitz, *Finna rätt*, s. 185.

¹¹ Kleineman, s. 28.

¹² 10 § lag (1994:831) om rättegången i vissa hyresmål i Svea hovrätt.

¹³ Prop. 1993/94:200, s. 57.

¹⁴ Bernitz, *Finna rätt*, s. 133.

Hyresnämndsavgörandet torde i sammanhanget ha ett tämligen omfattande rättskällevärde med tanke på att domarna i hyresrätten är specialiserade inom hyresrätt. Domarna ifrån Göteborg TR och Eskilstuna TR diskuterar inte allmänna kontraktsrättsliga principer som skadeståndsrättslig grund vid störning i boendet. De har därmed ett begränsat rättskällevärde när det gäller att fastställa gällande rätt genom en rättsdogmatisk metod. De fyller ändå en funktion för att besvara de frågeställningarna som besvaras genom den konstruktiva rättsvetenskapliga metoden, eftersom de belyser huruvida lagstiftningen tillämpas ändamålsenligt och rättssäkert.

1.4 Avgränsning

Regleringen i 25 § hyreslagen behandlar enbart den rättsliga relationen mellan hyresvärd och hyresgäst. En störande hyresgäst kan emellertid ådra sig skadeståndsskyldighet gentemot den störde grannhyresgästen enligt bestämmelserna i 32 kap. MB. Förutsättningarna för ett sådant skadestånd kommer inte behandlas i denna uppsats.

Skadestånd vid störningar i boendet kan enligt 42 § hyreslagen utgå om störningen är av sådan allvarlig karaktär att den leder till ett förverkande av hyresavtalet. Gränsen för vad som utgör en allvarlig störning och förutsättningarna för att ett sådant skadestånd ska inträda kommer inte diskuteras. Uppsatsen kommer istället att beröra sådana störningar i boendet som inte är att bedöma som allvarliga. Anledningen härtill är att den rättsliga grunden för ett sådant skadestånd är lagstadgad, och därmed inte särskilt relevant att diskutera i sammanhanget.

En rättslig grund är inte den enda förutsättningen som måste vara uppfylld för att ett skadeståndsanspråk ska uppkomma. Skadeståndsskyldighet förutsätter att skadevällaren förfarit oaktsamt, men även att det finns en adekvat kausalitet mellan den skadegörande handling och den effekt som inträder. Huruvida en störning i boendet uppfyller dessa kriterier kommer inte att behandlas utan uppsatsen kommer att koncentreras kring skadeståndets rättsliga grund.

1.5 Disposition

I andra kapitlet redogörs för de rekvisit och intresseavvägningar som ligger till grund för bedömningen om störning i boendet föreligger. Det ger inte bara en förståelse för vad som utgör en störning i boendet utan är även nödvändigt för att kunna besvara de frågeställningar som är centrala för uppsatsen.

För att kunna redogöra för om en reglering är rättssäker måste en ha insikt i relevanta rättssäkerhetsaspekter. Tredje kapitlet innehåller därför en redogörelse för de relevanta rättssäkerhetskriterier som den amerikanske rättsvetenskapsmannen Lon Fuller listat.

I fjärde kapitlet analyseras samtliga de skadeståndsrättsliga grunder som kan innebära att skadeståndsansvar aktualiseras för den som framkallar en störning i boendet. I femte kapitlet analyseras sedan konsekvenserna av den slutsats som görs i kap. 4 ur rättssäkerhetssynpunkt. Dessutom listas de fördelar och nackdelar som finns med de alternativa lösningarna kring skadeståndsfrågan vid störningar i boendet.

1.6 Etiska överväganden

I de opublicerade domar som använts i denna framställning framgår både namn och adress på de parter som tvistemålet berört. Eftersom denna information inte bidrar med något av värde för uppsatsens frågeställning har jag valt att inte publicera dessa namn i uppsatsen.

2 Störningar i boendet

2.1 Hyreslagen och dess skyddsintressen

Att ha en bostad utgör ett av de mest elementära behoven för en människa. Trots detta är det inte en helt okomplicerad process att skaffa en bostadslägenhet. Möjligheterna att ställa krav på en potentiell hyresvärd är därmed, med tanke på den efterfrågan som finns, begränsad. Fastighetsbolag som ägnar sig åt uthyrning av bostadslägenheter befinner sig därmed i en beroendeställning i förhållande till potentiella hyresgäster. För att motverka att hyresvärden utnyttjar sin beroendeställning genom att påtvinga hyresgästen oskäligen avtalsvillkor är hyreslagen som huvudregel tvingande till hyresgästens fördel. Den tvingande funktionen gäller endast till nackdel för hyresvärden. Det betyder att ett avtalsvillkor som står i strid med en bestämmelse i hyreslagen inte kan göras gällande av hyresvärden. Hyresgästen kan däremot välja vilket villkor hen finner mest förmånligt och, kan alltså återropa ett från hyreslagen avvikande avtalsvillkor. Hyreslagen har därmed karaktären av en social skyddslagstiftning.¹⁵

Hyreslagens primära skyddsintresse är hyresgästens besittningsskydd. Rätten att få bo kvar i bostaden anses fundamental både ur social och nationalekonomisk synpunkt. Parternas avtalsfrihet gällande inskränkningar i hyresgästens besittningsskydd torde därför vara obefintlig.¹⁶

Avsteg från huvudregeln om hyreslagens tvingande verkan kan endast göras om stöd går att finna i den uttryckliga lagregel som reglerar det specifika förhållande som är föremål för avtalet.¹⁷ Ett sådant exempel är bestämmelsen i 16 § hyreslagen, som är dispositiv. Även om lagstiftaren gett parterna avtalsfrihet på området kvarstår hyresgästens skydd mot orimligt

¹⁵ Larsson, Nils & Synnergren, Stieg, *Kommersiella hyres- och arrendeavtal i praktiken*, 4 uppl., Norstedts juridik, Stockholm, 2011, s. 77.

¹⁶ Bengtsson, *Hyra*, s. 58.

¹⁷ Skorup & Underskog, s. 21.

betungande avtalsvillkor. I NJA 2002 s. 378 hade parterna i ett hyresförhållande avtalat om att begreppet ”sedvanligt underhåll” skulle falla under i stort sett alla de arbeten som hyresvärden skulle tänkas göra i förbättrande syfte. Följden blev att hyresgäster som drabbats av hyresvärdens ingrepp inte hade rätt till nedsättning av hyran. HD:s majoritet menade att även avtalsvillkor på sådana områden där parterna getts avtalsfrihet ska tolkas restriktivt till hyresgästens förmån. Motiveringen till HD:s ståndpunkt är att det i hyresförhållanden oftast förekommer standardavtal, vilket innebär en alltför stor bestämmanderätt för hyresvärden. En full avtalsfrihet skulle innebära att lagreglerna helt tappade sin relevans. Det är oklart om det går att urskilja ett generellt skydd för hyresgästen även gällande de dispositiva delarna av hyreslagen. Klart är dock att hyreslagens bestämmelser kan fungera som ett skydd för hyresgästen även i den mån de är dispositiva. Skyddsaspekten av hyreslagen bör således, i varierande grad, beaktas i samtliga förhållanden mellan hyresgäst och hyresvärd.

En betydande del av de förpliktelser som åvilar en hyresgäst gentemot hyresvärden regleras i praktiken av standardavtal. Med standardavtal avses ett avtal som inte har varit föremål för individuell förhandling.¹⁸ Vid första anblick kan det tyckas placera hyresgästen i en utsatt position eftersom avtalsvillkoren ensidigt dikteras av hyresvärden. För att upprätthålla det skydd som lagen ger hyresgästen finns därför en speciell förhandlingsordning beträffande kollektivavtal. Den speciella förhandlingsordningen innebär att hyresgästföreningen har en rätt att företräda hyresgästerna vid förhandling av de standardavtal som ligger till grund för de individuella hyresavtalen.¹⁹ De rättsförhållanden som inte regleras av hyreslagens tvingande bestämmelser skyddas istället av hyresgästföreningens rätt till representation vid avtalsförhandling. Hyreslagens tvingande regler och den speciella förhandlingsordningen samverkar således för att ge hyresgäster ett tillfredsställande skydd.

2.2 Motiv till införandet av 25 § hyreslagen

Tidigare fanns enbart den allmänna regeln att hyresgäster var skyldiga att iaktta sundhet, ordning och skick inom fastigheten, som nu återfinns i andra meningen i första stycket. Lagstiftaren ansåg dock att skyddet mot störande hyresgäster behövde förstärkas, vilket ledde till att gällande lagstiftning om störningar i boendet infördes 1993. Den enskilt viktigaste förklaringen till revideringen av 25 § hyreslagen är att lagstiftaren identifierade ett särskilt omfattande störningsmoment i form av högljudna s.k. ”spritfester”. De samhällsgrupper som företrädesvis framkallade dessa störningar var ungdomar, missbrukare och psykiskt sjuka.²⁰ I motiven till lagändringen framhövdes att det är av stor vikt att hyresgäster i sitt boende inte utsätts för långdragna och påfrestande störningar som kan innebära sanitär olägenhet. För att markera allvaret i den typen störningar gavs därför störningar i boendet en mer framträdande plats i hyreslagen genom ett tillägg i den befintliga paragrafen.²¹

¹⁸ Bernitz, Svensk standardavtalsrätt och EG-direktivet om avtalsvillkor, SvJT 1995 s. 625, s. 630.

¹⁹ Julius, Håkan, Hyrestvister, arrendetvister och bostadsrättstvister: förfarandet i nämnder och hovrätt, 1. uppl., Wolters Kluwer, Stockholm, 2016, s. 59.

²⁰ SOU 1991:86, s. 100.

²¹ Prop. 1992/93:115, s. 19.

Det primära skälet till att reglerna om störningar i boendet reviderades var dock att ge hyresvärden ett större ansvar för att komma till rätta med störningarna. Lagändringen gav hyresvärden ett ansvar för att motverka störningar i boendet. De förpliktelser som hyresvärden ålades var att ge den störande hyresgästen en tillsägelse om att vidta rättelse samt att underrätta socialnämnden om störningen. Lagstiftaren ansåg att socialnämnden kunde bidra till att förbättra bostadssituationen för den störande hyresgästen, framförallt i de fall där hen blir avhyst. Ett exempel på en åtgärd som socialnämnden kan bistå med i sådana fall är att hitta en ny bostad för den störande hyresgästen som är anpassad efter hans personliga förhållanden.²² Hyresgästens besittningsskydd är emellertid mycket starkt inom svensk rätt och det fordras en allvarlig störning för att en hyresrätt ska förverkas. Allvarliga störningar är sällsynta vid merparten av alla de störningar i boendet som uppkommer bor den störande hyresgästen kvar i sin bostad. Varken i propositionen eller i den statliga utredning som föregick lagändringen av 25 § hyreslagen nämns någon konkret åtgärd som socialnämnden kan bidra med vid störningar som inte betraktas som allvarliga.²³

Bertil Bengtsson har i doktrinen framfört att hyresvärdens skyldighet att underrätta socialnämnden har sin grund i att den störande hyresgästen ofta är psykisk sjuk eller missbrukare. Sådana personer är i regel behov av stöd och hjälp. Socialnämnden kan genom hyresvärden få insikt om och fånga upp de vårdkrävande personer som inte vårdas på behandlingshem eller anstalter.²⁴ Den ökade möjligheten att sätta in resurser till särskilt vårdkrävande är ett utslag av den dubbla funktion som regleringen om störning i boendet fyller. Förutom det givna syftet att bespara hyresgäster från lidande med anledning av störande grannar finns även syftet att hjälpa de hyresgäster som orsakar störningar. Den hjälp som socialnämnden kan bistå med verkar preventivt för att motverka framtida störningar och andra samhällsproblem.

Bilden av socialnämndens möjlighet att stävja störningar i boendet som begränsad förstärktes genom den utredning som gjordes i samband med att reglerna om störning i boendet skulle införas även för bostadsrätter. I utredningen utvärderades vilken effekt socialnämndens utökade ansvar för störningar i boendet haft. Lagstiftaren medgav att konceptet med underrättelse till socialtjänsten har vissa brister. Den största bristen ligger i att den störande hyresgästen oftast inte vill få hjälp och att socialnämnden i ytterst få fall är berättigade att ta till tvångsmedel.²⁵

I motiven till införandet av 25 § hyreslagen diskuterades enbart de åtgärder för att råda bot på störningar i boendet som sedan blev en del av lagen. Störningsjourens lämplighet för att stävja störningar och den störande hyresgästens eventuella skadeståndsansvar för utryckningskostnaden behandlades således inte. I andra sammanhang har emellertid lagstiftaren uttalat sig om störningsjourer som metod för att stävja störningar i boendet. Inställningen är huvudsakligen positiv eftersom störningsjourer anses kunna lösa tvister kopplat till boendet

²² Prop. 1992/93:115, s. 20.

²³ Se prop. 1992/93:115 och SOU 1991:86.

²⁴ Bengtsson, *Hyra*, s. 211.

²⁵ SOU 2000:2, s. 187 f.

innan förverkande aktualiseras.²⁶ Dessutom anses störningsjourer främja en positiv miljö mellan grannar i hyreshus.²⁷ Frågan om det är lämpligt att störningsjourens uttryckningar medför skadeståndsskyldighet, för en störande hyresgäst, vid konstaterad störning i boendet har dock inte behandlats. Om det beror på att lagstiftaren ansåg att en sådan hade brister, eller om uppfinningsrikedomen var begränsad i den mån att man inte såg skadeståndssanktionering av störningsjourens uttryckningar som ett alternativ, är oklart. Klart är iallafall att lagstiftarens inställning till att skadestånd ska kunna utgå vid uttryckning av störningsjouren alltjämt är okänd.

2.3 Regleringen i 25 § hyreslagen om störningar i boendet

2.3.1 Allmänt

Hyreslagen innehåller mestadels förpliktelser för hyresvärden i förhållande till hyresgästen som ett led i det skyddssyfte lagen fyller. Det finns dock ett antal regler som föreskriver förpliktelser för hyresgästen. Ett exempel på detta är 25 § hyreslagen som preciserar de förpliktelser som åvilar hyresgästen i förhållande till hyresvärden. I paragrafens första mening stadgas följande:

“När hyresgästen använder lägenheten skall han se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de inte skäligen bör tålas (störningar i boendet).”

Lagen gör alltså skillnad på vad som är att betrakta som en störning och vad som är att betrakta som en störning i boendet. Begreppet störning omfattar alla de beteenden som resulterar i att närliggande bostadsinnehavares hälsa eller bostadsmiljö försämras. Det är dock mer relevant att diskutera vilka störningar som inte skäligen bör tålas och därmed utgör en störning i boendet. Det är först när en störning i boendet kan konstateras som ett rättsstridigt agerande föreligger.

Paragrafens första stycke, första meningen, berör endast de skyldigheter en hyresgäst har mot de som bor i hans omgivning. Bestämmelsen omfattar därmed enbart störningar som drabbar de grannar som bor i närheten. För störningar som drabbar lokalhyresgäster, hyresvärdens anställda eller andra i bostadens närhet som kan störas av en hyresgästs beteende gäller istället första styckets andra mening. Den bestämmelsen stadgar att hyresgästen ska ”iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten”.²⁸

²⁶ Betänkande 1989/90: SOU14, s. 38.

²⁷ Betänkande 1989/90: SOU14, s. 40.

²⁸ Skorup & Underskog, s. 113.

För att avgöra om en störning i boendet är för handen måste man definiera vad som omfattas av den störandes omgivning. Den frågan är inte central för denna uppsats, men det kan vara av vikt att klargöra att den boendes omgivning inte enbart utgörs av fastigheten utan hela det bostadsområde där fastigheten är belägen.²⁹

Den hyresgäst som undertecknat hyresavtalet ansvarar inte bara för sina egna handlingar. Hyresgästen ansvarar även för de störningar som framkallas av de personer som hör till hans hushåll, som är där i egenskap av gäster eller andra som hyresgästen inrymt i lägenheten.³⁰ Ett undantag från huvudregeln gjordes emellertid i ett fall där sonen till en hyresgäst hade dömts för att ha våldtagit en grannhyresgäst. Även om våldtäkten ansågs utgöra en störning i boendet och sonen tillhörde hyresgästens hushåll sänktes grund för uppsägning. Anledningen härtill var att den våldtäktsdömdes förälder inte kunde förutse störningen.³¹ En förutsättning för att en hyresgäst ska bära ansvaret för störningar hänförliga till dennes bekanta är alltså att ett visst mått av förutsebarhet föreligger i förhållande till störningen. En hyresgäst som arrangerar en fest torde inte kunna åberopa undantaget i fråga, eftersom berusade personer tenderar att uppträda högljutt och oförutsebart.

2.3.2. Hälsosfarliga störningar

Det första av de intressen som regleringen av störningar i boendet skyddar är hälsan hos de hyresgäster som drabbas av störningarna. Enligt förarbetena ska bedömningen av vad som är en hälsosfarlig störning knyta an till de regler som finns i hälsoskyddsförordningen (1983:616) och hälsoskyddslagen (1982:1080).³² Dessa lagar är numera upphävda och ersatta med förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd och miljöbalken (1998:808) [cit. MB].³³ Den bestämmelse som numera är vägledande för vilka störningar som utgör en olägenhet för en människas hälsa är 9 kap. 3 § MB. I paragrafen anges att en olägenhet för en människas hälsa är en ”störning som enligt medicinsk eller hygienisk bedömning kan påverka hälsan menligt och som inte är ringa eller helt tillfällig”.

Hälsosfarliga störningar är de som påverkar en människas hälsotillstånd antingen fysiskt eller psykiskt. De uppkomna hälsoskadorna ska vara av medicinsk eller hygienisk karaktär. En störning behöver inte vara direkt hälsoskadlig, för att vara hälsoskadlig i lagens mening, utan det är tillräckligt att den stördes psykiska välbefinnande påtagligt påverkas. De typiska störningarna av hälsosfarlig karaktär som orsakas av grannar i bostadshyreshus är framkallande av buller och lukt.³⁴ Exempel på beteenden som framkallat sådana störningar är långvarig dammsugning, borring på daglig basis, möbelskrap, nedskräpning och givetvis hög musik.³⁵

²⁹ Skorup & Underskog, s. 112.

³⁰ 25 § 1 st. tredje meningen hyreslagen.

³¹ Sundsvall TR:s dom i mål nr T 1652-15.

³² Prop. 1992/93:115, s. 19.

³³ 2 § lagen (1998:811) om införande av miljöbalken.

³⁴ Prop. 1997/98:45, s. 109 Del 2.

³⁵ Svea HovR dom i mål nr. 3303-16, Svea HovR dom i mål nr. ÖH 6997-13, RH 2016:17 och Svea HovR dom i mål nr. ÖH 2508-12.

Enligt förarbeten är endast de störningar som utgör en sanitär olägenhet för den drabbade en överträdelse av 25 § hyreslagen. Alla störningar som kan vara fysiskt eller psykiskt skadliga omfattas inte av begreppet sanitär olägenhet. Ringa eller helt tillfälliga störningar anses inte vara hälsofarliga.³⁶ Det krävs alltså att störningarna har en viss omfattning och varaktighet för att kategoriseras som hälsofarliga.

2.3.3 Störningar som försämrar bostadsmiljön

Förutom hälsofarliga störningar skyddar även 25 § hyreslagen bostadshyresgäster mot sådana störningar som försämrar bostadsmiljön. Definitionen av begreppet försämring i bostadsmiljön är vid och omfattar varje fall då en boende i den miljön inte kan fungera på ett normalt sätt. Det innebär att hyresgästen inte kan nyttja sin bostad på det sätt som en kan förvänta sig av en bostadslägenhet. Vägledande för vad som är att betrakta som en god bostadsmiljö är den allmänna uppfattningen av vad en bostadshyresgäst skäligen bör tåla. Ett exempel på en störning som försämrar bostadsmiljön är en sådan som innebär att den störde inte kan sova.³⁷ Även störningar som framkallar orenlighet för omgivningen är att betrakta som en försämring av bostadsmiljön.³⁸

Samtliga de störningar som innebär hälsorisker torde också kunna hänföras till den typen av störningar som försämrar bostadsmiljön. Syftet med det alternativa rekvisitet som försämringen av bostadsmiljön utgör är därför att fånga upp de beteenden som i sig inte utgör någon hälsorisk, men som ändå anses klandervärda.³⁹ Ett exempel på en störning i boendet som inte utgör en hälsorisk, men som ansetts försämma bostadsmiljön, är regelbunden matning av fåglar från balkong. Fågelmatningen resulterade i det aktuella fallet i att fåglarna uppehöll sig och spridde ut sin avföring även på grannarnas balkonger, vilket innebar en försämring av bostadsmiljön.⁴⁰

Bostadsmiljön omfattar inte enbart av vad som ryms inom den privata bostadens fyra väggar. Även allmänna utrymmen som trapphus, tvättstuga och övriga gemensamma ytor till bostaden omfattas av bostadsmiljön. I praxis har bostadsmiljöns omfattning utsträckts till att omfatta störningar som skett 30—40 meter från bostaden.⁴¹

³⁶ Prop. 1992/93:115, s. 30.

³⁷ SOU 1991:86, s. 193.

³⁸ Skorup & Underskog, s. 112.

³⁹ SOU 1991:86, s. 193.

⁴⁰ Svea HovR dom i mål nr. ÖH 2508-12.

⁴¹ Svea HovR dom i mål nr. ÖH 10968-14.

2.4 Vilka störningar bör skäligen tålas?

2.4.1 Allmänt

Alla störningar som kan hänföras till de båda alternativa skyddsrekvisiten, hälsofarliga störningar och störningar som försämrar bostadsmiljön, är inte att betrakta som lagöverträdelser. För att störningen ska utgöra en störning i boendet krävs dessutom att det är fråga om en störning som inte skäligen bör tålas. Vissa störningar som kan vara hälsofarliga eller försämrar bostadsmiljön accepteras i viss utsträckning och utgör inte störningar i boendet. Ringa eller helt tillfälliga störningar är inte störningar i boendet.⁴² De båda rekvisiten ska inte bedömas var för sig utan måste sammanvägas för att klargöra om störningen i fråga är en störning i boendet. Lagen tar ingen hänsyn till personer som är extra känsliga för vissa typer av störningar p.g.a. särskilda behov. En hyresgäst som arbetar nattsift kan exempelvis inte förvänta sig att hans grannar under dagtid ska visa samma hänsyn som fordras nattetid. Detsamma gäller för en hyresgäst som i allmänhet har en lägre tolerans mot störningar än vad som är normalt. Bedömningen av vilka störningar som skäligen bör tålas ska göras på objektiva grunder och den allmänna uppfattningen av vad som utgör en god bostadsmiljö ska vara vägledande.⁴³

2.4.2 Rätten till normalt umgängesliv

Den grad av störning som drabbar en hyresgäst är inte i sig avgörande för om störningen skäligen bör tålas. Rättsordningen föreskriver ett starkare skydd för vissa typer av handlingar, som visserligen är störande, men som ändå får accepteras av den som bor i ett flerbeflyttshus.⁴⁴ Lagstiftaren har valt att visa högre tolerans mot vissa typer av störningar som kan sägas vara en del av ett normalt umgängesliv. I doktrin framgår att en hyresgäst som ett led i ett normalt umgängesliv, med jämna mellanrum kan arrangera en livlig tillställning såsom en nyårsfest, 50-års-fest eller examensfest utan att det utgör en störning i boendet. En hög ljudnivå vid vissa utvalda tillfällen är således något som en grannhyresgäst skäligen bör tåla.⁴⁵ Ytterligare ett exempel på en störning som i hög utsträckning anses accepterad är de höga ljudnivåer som stundtals kan orsakas av lekande barn.⁴⁶

Ett belysande exempel på att vissa aktiviteters sociala värde kan rättfärdiga ett visst mått av störningar är hyresgästers rätt att utöva pianospel. I NJA 1991 s. 574 fastslog HD att hyresgäster har ett berättigat intresse att förkovra sina musikaliska färdigheter, oavsett om det sker professionellt eller amatörmässigt. Hyresgästens intresse av att musicera ställdes i proportion till omgivningens intresse av att ha en tillfredställande bostadsmiljö. Pianospelets tidpunkt och ljudnivå hade inverkan på intresseavvägningen. I förvarande fall bedömde HD att pianospel var på en godtagbar nivå trots att det var regelbundet återkommande under en

⁴² Prop. 1992/93:115, s. 30.

⁴³ Skorup & Underskog, s. 112.

⁴⁴ Prop. 1992/93:115, s. 31.

⁴⁵ Björkdahl, s. 151.

⁴⁶ Prop. 1992/93:115, s. 31.

längre tid. Frågan om i vilken utsträckning pianospel kan utgöra en störning i boendet har även behandlats i NJA 1960 s. 670. HD konstaterade här att pianospellet haft negativ inverkan omgivningens bostadsförhållanden. Trots detta ansågs inte pianospelandet utgöra en störning som inte skäligen bör tålas med hänsyn till det kulturvärde som musik i allmänhet representerar. HD menade att intresset av att låta professionella musiker utveckla sina musikaliska kunskaper vägde såpass tungt, i förhållande till den störning som var för handen, att beteendet inte kunde vara rättsligt otillåtet.

Det bör noteras att dom i ovan refererade fall meddelades innan reglerna om störningar i boendet infördes i hyreslagen. Ingenting tyder dock på att rättsfallen saknar relevans eftersom lagändringen främst riktade in sig på att ålägga hyresvärden en skyldighet att ingripa mot störningar.⁴⁷ För detta talar också att samma argumentation förs även i domar som avkunnats efter lagändringen. I ett fall från Svea HovR gällde frågan om uppsättande av parabolantenn på fastighetens fasad, i strid med en ordningsföreskrift, utgjorde en störning i boendet.⁴⁸ Den påstått störande hyresgästen invände att den grundlagsskyddade rätten till informationsfrihet var ett sådant intresse som borde rättfärdiga ett visst mått av störning gentemot omgivningen. Svea HovR beaktade i sitt avgörande intresset av hyresgästers rätt att ta del av information. Intresset av att bevara ordning och gott skick ansågs dock vägra tyngre vid den intresseavvägning som gjordes eftersom parabolantennen ansågs utgöra en säkerhetsrisk. Svea HovR bedömde därmed handlingen som en störning i boendet.

2.4.3 Helt tillfälliga störningar

Kravet på att störningen ska ha en viss varaktighet för att betraktas som hälsofarlig innebär givetvis att fasta och regelbundna störningar omfattas av begreppet. Regelbundenheten är dock inte en nödvändighet utan en störning som uppkommer, oregelbundet, vid flertalet tillfällen är också att betrakta som en hälsofarlig störning.⁴⁹ En störning som inträffar vid ett enskilt tillfälle kan emellertid utgöra en störning i boendet, trots att störningen är helt tillfällig, om den anses särskilt allvarlig. Svea HovR har i frågan uttalat att en enstaka händelse kan utgöra en störning i boendet. I fallet hade en hyresgäst dömts för ringa misshandel, ofredande och skadegörelse med anledningar av de handlingar han vid ett tillfälle utfört mot sin granne. Händelsen ansågs utgöra en allvarlig störning.⁵⁰ Även i andra fall har enskilda händelser föranlett bedömts utgöra störningar i boendet. Störningarna har bland annat bestått i att grannar utsatts sina grannar för grov misshandel, olaga hot och rån. Att utsätta grannhyresgäster för brottsliga angrepp utgör således en sådan allvarlig störning som gör att kravet på störningens varaktighet åsidosätts.⁵¹

⁴⁷ Se avsnitt 2.2.

⁴⁸ RH 2006:34.

⁴⁹ Prop. 1997/98:45, s. 109 Del 2.

⁵⁰ RH 2015:31.

⁵¹ Se Svea HovR dom i mål nr. ÖH 9163-12, Svea HovR dom i mål nr. ÖH 8340-09 och RH 2010:84.

Kravet på att störningen måste uppnå en viss frekvens för att utgöra en störning i boendet är inte eftersatt för att vissa tillfälliga störningar införlivats i begreppet störning i boendet. Det faktum att en störning inträffar vid ett enskilt tillfälle eller pågår under en längre tid med låg intensitet är inte avgörande för bedömningen om det rör sig om en tillfällig störning. Av praxis följer istället att avgörande är hur den som drabbas av störningen påverkas av densamma. Den hyresgäst som får utstå en ständig anspänning och rädsla för att störningen ska upprepas anses ha ett varaktigt men i nyttjanderätten. Det är således störningens verkan, inte dess orsak, som avgör om störningen är av tillfällig karaktär.⁵² En får anta att det i regel uppstår ett varaktigt obehag hos den hyresgäst som utsätts för ett brottsligt angrepp från en grannhyresgäst. Dessutom kan inte brottsliga angrepp hänföras till ett normalt umgängesliv.

Vid störningar som är att betrakta som mer normala aktiviteter i ett flerfamiljshus är inte en enskild händelse tillräcklig för att utgöra en störning i boendet. En hyresgäst har exempelvis rätt att vid speciella högtidstillfällen arrangera en livlig fest utan att det utgör en störning i boendet. Exempel på sådana speciella högtidstillställningar är födelsedagsfester, examensfester och nyårsfester.⁵³ Även i andra fall när störningen endast har uppkommit vid ett enskilt tillfälle har det i praxis konstaterats att en störning i boendet inte föreligger.⁵⁴ Rätten att få arrangera en fest vid väl utvalda tillfällen får dock inte missbrukas. Om festerna återkommer med alltför jämna mellanrum föreligger en störning i boendet.

I ett avgörande från hyresnämnden diskuteras vad som krävs för att störande ljudkällor ska uppfylla lagens krav på varaktighet och därför utgöra en störning i boendet. Hyresnämnden anför att endast en rapport från störningsjouren där ”lite ljud och lite störande” konstaterats inte är tillräckligt för uppkomsten av en störning i boendet. Målet överklagades till Svea HovR som inte fann anledning att kritisera hyresnämndens bedömning.⁵⁵ I ett annat fall från Svea HovR hade en hyresgäst påstått störa sin omgivning genom att nattetid spela gitarr.⁵⁶ Störningen var den första från hyresgästens sida. Grannarna påtalade störningen för störningsjouren som gjorde en uttryckning. Med anledning av uttryckningen riktade hyresvärden ett skadeståndsanspråk mot den påstått störande hyresgästen. Hyresnämnden konstaterade i första instans att skadeståndet saknade rättslig grund, eftersom någon skadeståndsklausul inte fanns i hyresavtalet. Vidare anfördes att det är osäkert huruvida ett skadestånd hade kunnat utgå även om stöd hade funnits i hyresavtalet, eftersom störningen var att betrakta som helt tillfällig. Svea HovR hade inga invändningar mot hyresnämndens slutsats och argumentation. En enskild incident där omgivningen störs av hög ljudnivå anses således inte tillräcklig för att en störning i boendet ska föreligga. En mer generös bedömning gentemot den störande hyresgästen, av vad som utgör en tillfällig störning, kan därmed urskiljas vid framkallande av ljudkällor jämfört med att begå ett brott mot person.

⁵² RH 2002:27.

⁵³ Björkdahl, s. 151.

⁵⁴ Se bl. a. Svea HovR dom i mål nr. ÖH 6994-10 där endast en störning kunde styrkas och att hyresnämnden därmed beslutade att det saknades grund för åtgärdsföreläggande. Svea HovR avslog kärandens överklagan.

⁵⁵ Svea HovR dom i mål nr. ÖH 936-14.

⁵⁶ Svea HovR dom i mål nr. ÖH 11152-13, s. 8.

Vilken frekvens störningarna måste ha för att utgöra en störning i boendet varierar beroende på störningens art, omfattning och tidpunkt. I rättspraxis har sju störningar bestående av för hög musik har vid två tillfällen medfört att hyreskontraktet upphört att gälla. De sju konstaterade störningarna har konstaterats av den störningsjour som på grannarnas anmodan tagit sig till platsen. I båda dessa fall grundades uppsägningen även på andra typer av störningar också bidragit till den samlade bilden. Dessa störningar bestod i bl.a. olaga hot, nedskräpning och vapeninnehav.⁵⁷ I ett fall där störningarna enbart bestod i fest och hög musik räckte det med 14 tillfällen på nio månader för att hyresavtalet inte skulle förlängas.⁵⁸ Samtliga störningar i boendet utgör emellertid inte skäl för uppsägning. Störningen i boendet inträder därmed tidigare än när rätt till uppsägning föreligger. Den rättsföljd som störning i boendet får är att hyresvärderna måste be den störande hyresgästen att upphöra med den störande verksamheten. I förevarande fall har hyresvärderna skickat en rättelseanmaning till den störande hyresgästen redan efter ett par incidenter. Det går emellertid inte att dra någon slutsats om huruvida en störning i boendet är för handen eller inte redan då rättelseanmaning skickas, eftersom det är hyresvärdens bedömning och inte domstolens. Dessutom finns det ingenting som hindrar att rättelseanmaning skickas utan att en störning i boendet föreligger trots att det inte finns en lagstadgad skyldighet att göra det.

Att precisera ett exakt antal störningstillfällen som utgör en störning i boendet är inte möjligt, eftersom faktorer som störningarnas omfattning och mellanrummet mellan varje enskild störning påverkar bedömningen. Huruvida kravet på varaktighet ska anses uppfyllt eller inte kan alltså endast bedömas från fall till fall.

2.4.4. Ringa störningar

Bedömningen av om en störning är att betrakta som ringa ska göras på objektiva grunder vilket innebär att den allmänna uppfattningen om störningens omfattning är det väsentliga i sammanhanget. Hänsyn tas i regel inte till om en enskild person är extra känslig för en viss typ av störningar, men en person som lider av allergi bör få en generösare bedömning.⁵⁹ Miljödomstolen har vid flertalet tillfällen uttalat sig om vilken ljudnivå som kan accepteras i bostadslägenheter utan att någons hälsa äventyras. Praxis är enhetlig och miljödomstolen har konsekvent använt socialstyrelsens allmänna råd om buller inomhus som vägledning i sin rättstillämpning.⁶⁰ Socialstyrelsens allmänna råd om buller inomhus upphävdes 2013 och ersattes av Folkhälsomyndighetens riktlinjer på samma tema.⁶¹ Att en ny myndighet ombesörjer hälsoskyddet bör inte påverka rättstillämpningen eftersom de allmänna råden inte har förändrats. Riktvärdet som gäller för musik och andra hörbara tonkomponenter är att ljudnivåer under 25 dB får anses utgöra en ringa störning.⁶²

⁵⁷ Svea HovR dom i mål nr. ÖH 4471-14 och Hyresnämnden i Malmös avgörande i mål nr 1723-16.

⁵⁸ Svea HovR dom i mål nr. ÖH 9132-15.

⁵⁹ Prop. 1997/98:45, s. 109 Del 2.

⁶⁰ Se bl.a. MÖD 2006:50 och MÖD M 8805/09.

⁶¹ SOSFS 2013:28.

⁶² FoHMFS 2014:13.

Ljudstörningar som inträffar dagtid kan emellertid accepteras i större utsträckning än sådana som sker nattetid, med hänsyn till grannhyresgästernas sömnbehov.⁶³ I rättspraxis beträffande ringa störningar har ljudnivåer under riktvärdet ansetts utgöra ringa störningar, såväl dagtid som nattid.⁶⁴ Det torde innebära att ljudstörningar över riktvärdet som sker dagtid, under vissa omständigheter, skulle kunna utgöra en ringa störning.

2.5 Alternativa rättsföljder vid störningar i boendet

Nedan följer en kort redogörelse av de rättsföljder som med stöd av hyreslagen kan inträffa vid en störning i boendet. De rättsföljder vid störningar i boendet som följer av 25 § hyreslagen är att det inträder en skyldighet för hyresvärden att ge den störande hyresgästen en tillsägelse om att upphöra med störningarna. Dessutom inträder en skyldighet för hyresvärden att underrätta socialnämnden om att det konstaterats störningar i det aktuella boendet.

Vid upprepade eller särskilt allvarliga störningar kan enligt 42 § 6 p. hyreslagen den störande hyresgästens hyresavtal förverkas. Det innebär att hyresvärden har rätt att säga upp avtalet i förtid. Av paragrafen följer också att hyresvärden måste ha utdelat en tillsägelse till den störande hyresgästen för att ett förverkande ska bli aktuellt. En hyresgäst som arrangerar högljudda fester flera gånger i veckan uppvisar exempelvis ett sådant beteende som kan leda till förverkande.⁶⁵ Typexemplet på en sådan allvarlig störning som direkt berättigar hyresvärden att säga upp avtalet är när den störande hyresgästen utsätter en granne för ett brottsligt angrepp.⁶⁶ En sådan allvarlig störning i boendet innebär också att hyresvärden kan utkräva skadestånd med stöd av 42§ hyreslagen sista stycket.

Det finns ytterligare rättsföljder som kan inträda vid störningar i boendet som inte är kopplade till bestämmelsen i 25 § hyreslagen. Dessa rättsföljder inträder när det uppkommer men eller hinder för en grannhyresgäst med anledning av störningen. Ett sådant exempel är att hyresvärden enligt 16 § 2 st. hyreslagen kan åläggas ett åtgärdsföreläggande på den störande hyresgästens begäran. Det innebär att hyresvärden är skyldig att vidta de åtgärder som krävs för att det men som uppstått i nyttjanderätten för andra hyresgäster ska elimineras.⁶⁷ Rent konkret kan en sådan åtgärd vara att förflytta möjligheter till bollspel längre ifrån den lägenhet som drabbas av störningar därav.⁶⁸ Enligt 16 § 3 st. hyreslagen kan även nedsättning av hyran bli aktuellt för den hyresgäst som blivit utsatt för störningar. För att en rätt till nedsättning av hyran ska föreligga krävs emellertid att hyresvärden varit försumlig i förhållande till sin skyldighet att motverka störningar i boendet.⁶⁹

⁶³ Edling, s. 185.

⁶⁴ Se MÖD 2006:50 och MÖD M 8805/09.

⁶⁵ Svea HovR dom i mål nr. ÖH 11288-13.

⁶⁶ Svea HovR dom i mål nr. ÖH 9010-10.

⁶⁷ Bengtsson, *Hyra*, s. 189.

⁶⁸ Se RH 2002:27.

⁶⁹ RH 2002:27.

2.6 Störningsjouren

Den hyresvärd som är medveten om att det förekommer störningar i boendet är skyldig att agera för att dessa ska upphöra.⁷⁰ Som nämnts ovan är tillsägelse och underrättelse till socialnämnden de åtgärder som hyreslagen ger stöd för.⁷¹ Många hyresvärdar har dock en mer ambitiös inställning till sin skyldighet och använder sig av en störningsjour som ett komplement till övriga metoder för att stävja störningar i boendet.

Karaktäristiskt för de störningar som utgör en störning i boendet är, som framhållits ovan, att de har en viss varaktighet. Eftersom en störning i boendet inte uppkommer omedelbart faller det sig naturligt att merparten av störningarna inte behöver lösas akut, utan kan handläggas av hyresvärderna under kontorstid. De olika störningsjourer som finns i landet inriktar sig på att lösa sådana akuta störningar som kan uppkomma utanför kontorstid. Syftet med en sådan inrättning är att främja en god bostadsmiljö för hyresgästerna. Typexemplet på en akut störning är de som uppkommer till följd av festligheter eller hög musik. I Göteborgsregionen utgör exempelvis dessa störningar drygt hälften av de totala antalet störningar som rapporteras.⁷²

Störningsjourer runt om i landet erbjuder hyresvärdar professionell hjälp med att avhjälpa störningar i de bostadslägenheter som uthyres i deras regi. Vissa störningsjourer drivs av privata aktörer och andra drivs helt eller delvis av offentliga aktörer. Verksamheten går ut på att störningsjouren under kvällar, helger och nätter fullgör den skyldighet som hyresvärderna annars har för att avhjälpa störningar i boendet. Störningsjouren finns under dessa tidpunkter tillgänglig för de hyresgäster vars hyresvärdar har ett samarbete med den aktuella störningsjouren. Om en hyresgäst upplever sig störd av en granne kan hen ringa störningsjouren. Samtalet kopplas till en ledningscentral där hyresgästen får beskriva den aktuella störningen och dess omfattning. Därefter gör störningsjouren en uttryckning där en anställd hos störningsjouren gör en bedömning av om den uppfattade störningen är såpass allvarlig att åtgärd bör vidtas. De åtgärder som kan aktualiseras är att störningsjourens representanter konfronterar den störande hyresgästen och uppmanar hen att upphöra med störningen. Störningsjouren skriver därefter en rapport till hyresvärderna med en redogörelse över omfattningen av den konstaterade störningen.⁷³ Den rapport som störningsjourens personal upprättar innebär i många fall att en tillfredsställande bevisning kan säkras till processer gällande förlängning av hyresavtal.⁷⁴

En genomgång av den praxis som finns beträffande störningar i boendet visar att störningsjourer finns i hela landet och i de flesta svenska städer.⁷⁵ Störningsjouren som konstruktion är inte homogen utan ser olika ut överallt. Det finns således inga centrala riktlinjer över vad som

⁷⁰ Skorup & Underskog, s. 114.

⁷¹ 25 § hyreslagen.

⁷² Störningsjouren i Göteborg AB, Årsredovisning 2015, s. 4.

⁷³ Se bl.a. Svenska Störningsjouren AB, www.storningsjouren.se.

⁷⁴ Se bl. a. Svea HovR dom i mål nr. ÖH 8757-07.

⁷⁵ Se bl.a. Svea HovR dom i mål nr. ÖH 11152-13 och Svea HovR dom i mål nr. ÖH 936-14.

gäller för de olika störningsjouerna som finns i landet. Den avgift som hyresvärdarna kräver ifrån de hyresgäster som orsakar en utryckning från störningsjouren varierar i storlek. Vissa hyresvärdar debiterar inte alls sina hyresgäster för de utryckningar som störningsjouren gör. Andra hyresvärdar debiterar sina störande hyresgäster i olika omfattning. Bara i Jämtland och Västernorrland kan kostnaden för störningsjourens utryckning variera mellan 600 och 2000 kr.⁷⁶

3 Rättssäkerhet

3.1 Fullers teori

En av de mest framträdande rättsvetenskapsmännen på rättssäkerhetens område är den amerikanske professorn Lon Fuller. Fuller anser att rätten har en inre moral som måste vara uppfylld för att ett rättssystem ska kunna göra anspråk på att vara ett lagligt system. Ett lagligt system måste ge medborgarna chansen att förutse hur de ska agera i syfte att inte bli föremål för ingrepp ifrån det allmänna.⁷⁷ Fuller introducerar i sin bok begreppet "the rule of law" som kan översättas till det svenska uttrycket rättssäkerhet. Ett regelsystem som inte följer rättens inre moral och grundläggande rättssäkerhetskrav kan visserligen styra och påverka medborgarnas handlingsmönster. Det är emellertid inte att betrakta som ett lagligt system eftersom medborgarna styrs av människor snarare än lag. Rättens inre moral utgör därmed gränsen för vad som är att betrakta som maktmissbruk.⁷⁸

Fuller har uppställt åtta kriterier som ska vara uppfyllda för att en lag ska uppfylla de kvalitetskrav som krävs för att en lag ska vara ett effektivt styrmedel. Lagen ska uppfylla följande kriterier:

1. den ska vara generellt tillämpbar,
2. vara publicerad på förhand,
3. inte verka retroaktivt,
4. vara begriplig,
5. inte vara motsägelsefull i förhållande till andra lagrum,
6. vara möjlig att efterleva,
7. ha en viss varaktighet så att medborgarna kan anpassa sig efter lagen och
8. att lagen tillämpas av myndigheterna.⁷⁹

Dessa kriterier är fundamentala att uppfylla för den stat som vill göra anspråk på att vara rättssäker. Flera av dessa kriterier innebär inte några komplikationer när de granskas i ljuset av störningsjourens verksamhet. De är således inte relevanta för denna uppsats och kommer

⁷⁶ Se bilaga.

⁷⁷ Fuller, s. 9.

⁷⁸ A.a., s. 40.

⁷⁹ A.a., s. 39.

inte diskuteras vidare. De punkter som är relevanta för denna uppsats är kravet på att lagen ska vara begriplig och att lagen ska tillämpas av myndigheterna.

3.2 Lagens begriplighet

Att rätten ska vara begriplig för dem som är förpliktigade att efterleva den är en av de mest essentiella beståndsdelarna i ett rättssäkert samhälle. Oklar eller osammanhängande lagstiftning kan göra lagen ouppnåelig för samhällsmedborgarna. För att lagstiftningen ska fylla sin handlingsdirigerande funktion är det av yttersta vikt att medborgarna förstår lagen. En lag som inte är begriplig kan inte efterlevas.⁸⁰ Lösningen blir att personer eller institutioner som inte har behörighet att stifta lagar får försöka tolka och förtydliga vilka förpliktelser lagen innebär för medborgarna. Ett sådant förfarande är skadligt för lagens rättssäkerhet.⁸¹

Rättssäkerhetskravet som innebär att lagen ska uppfylla ett visst mått av begriplighet hindrar inte lagstiftaren från att använda svepande formuleringar i lagtexten. Ibland måste mer svepande formuleringar användas för att lagen ska kunna appliceras på samtliga de situationer den syftar till att omfatta. Det kan exempelvis vara svårt för lagstiftaren att förutse alla de störningar som inte skäligen bör tålas och därmed utgör en störning i boendet. En allmän formulering om att den allmänna uppfattningen ska ligga till grund för bedömningen, är förvisso obegriplig, men måste ändå accepteras. Det ligger i sakens natur att viss lagstiftning inte kan vara precis, utan måste vara vagt formulerad för att omfatta alla de situationer som föranlett lagstiftningen. I andra lagstiftningsärenden är det emellertid lämpligare att lagstiftaren omvandlar sin avsikt till tydligt avfattade lagregler. Ett exempel på ett sådant lagstiftningsområde är huruvida en hyresvärd kan erhålla skadestånd från en hyresgäst som framkallar störningar i boendet. Lagstiftaren ställs här inför en frågeställning som enbart kan ha två svar, antingen avser lagstiftaren att skadestånd är en lämplig sanktion eller att det är en olämplig sanktion. Givetvis finns det olika faktorer som kan inverka på om skadestånd kan utgå i det enskilda fallet, men gällande principfrågan om det är en lämplig åtgärd finns det ingen anledning för lagstiftaren att uttrycka sig vagt eller inte alls.⁸²

3.3 Koherens mellan lagstiftning och tillämpning

Kravet på koherens mellan lagstiftning och tillämpningen av densamma tangerar ovanstående krav på lagens begriplighet. En obegriplig lagstiftning kan ju per automatik leda till att tolkningen blir vitt skild från syftet med lagen.⁸³ Som ovanstående avsnitt visar är långt ifrån alla lagar begripliga i den meningen att deras innebörd är entydig. För att en lag ska ha verklig effekt på samhällsmedborgarna krävs att lagen tillämpas korrekt av de myndigheter som ska säkerställa att lagen efterlevs. Den som tillämpar lagstiftning får inte vägledas av sina egna

⁸⁰ Bingham, s. 39.

⁸¹ Fuller, s. 63.

⁸² A.a., s. 64.

⁸³ Se avsnitt 3.2.

föreställningar om rätten. Tillämpningen ska istället göras med stöd av allmänna principer om lagtolkning.⁸⁴ För att lagen ska tolkas korrekt måste syftet med lagstiftningen klargöras. För att uppfylla grundläggande krav på rättssäkerhet ska sedan lagen tolkas i ljuset av det syfte som föranlett lagstiftningen.⁸⁵ Vissa lagar ger tillämparen ett visst handlingsutrymme att göra skönsmässiga bedömningar, vilket kan vara nödvändigt. Ett sådant handlingsutrymme bör emellertid begränsas i största möjliga utsträckning.⁸⁶

Otaliga lagreglers reella effekt avgörs inte av domstolar utan av lokala handläggare på privata företag eller offentliga myndigheter. En rättsregel som påverkar många innebär per automatik att många beslutsfattare har i uppgift att säkerställa rättsregelns legitimitet. Att många beslutsfattare ombesörjer tillämpningen av samma rättsregel innebär en ökad risk för att lika fall bedöms olika.⁸⁷ Risken att lika fall bedöms olika minskar om ansvarig institution bemannas av juridiskt skolad personal som till sin hjälp har tydliga instruktioner om hur varje enskilt fall ska bedömas.

4 Skadeståndets rättsliga grund vid störningar i boendet

4.1 Allmänt

Skadeståndsrätten reglerar under vilka förutsättningar ett rättssubjekt kan få ersättning för skador som orsakas av ett annat rättssubjekt. Skadeståndsskyldighet förutsätter att det uppkommit en skada för en skadelidande som vållats av en skadevållare. De mest grundläggande aspekterna av skadeståndsrätten regleras av skadeståndslagen (1972:207) som emellertid reglerar endast en försvinnande liten del av den utomobligatoriska skadeståndsrätten. I lagens förarbeten konstateras att lagstiftaren överlätit till domstolarna att genom praxis utveckla skadeståndsrätten.⁸⁸ Dessutom utgör allmänna skadeståndsrättsliga principer och speciallagstiftning en stor del av skadeståndsrätten.⁸⁹

Den form av skadestånd som aktualiseras, när en störande hyresgäst åläggs att ersätta hyresvärden för de kostnader som en utryckning från störningsjouren föranleder, är ren förmögenhetsskada. I 2 kap. 2 § SkL föreskrivs att ren förmögenhetsskada ersätts enbart om skadan orsakats av en brottslig handling. Eftersom en störning i boendet inte är ett brott kan inte ett utomobligatoriskt skadestånd till följd av ren förmögenhetsskada utgå med stöd i SkL. Utomobligatoriskt skadestånd för ren förmögenhetsskada förutsätter därmed att stöd går att finna i speciallagstiftning. Ett exempel på sådan speciallagstiftning är regleringen i 32 kap. MB som bl.a. reglerar skadeståndsskyldighet mellan grannar till följd av störningar i boendet. 25 § hyreslagen innehåller inte någon sådan klausul om att störningar i boendet kan

⁸⁴ Fuller, s. 82.

⁸⁵ Fuller, s. 85.

⁸⁶ Bingham, s. 51.

⁸⁷ A.a., s. 49 f.

⁸⁸ Prop. 1972:5.

⁸⁹ Hellner, *Skadeståndsrätt*, s. 27.

sanktioneras med skadestånd. Utomobligatoriskt skadestånd vid överträdelse av 25 § hyreslagen är därmed uteslutet, vilket även stöds av uttalanden i rättsfall.⁹⁰

SkL är dispositiv, vilket innebär att den kan åsidosättas genom avtal. Ett skadestånd vars rättsliga grund är ett avtal mellan parterna kallas för kontraktsmässigt skadestånd.⁹¹ Denna uppsats kommer därmed i det följande att fokusera på möjligheten att utkräva kontraktsmässigt skadestånd till följd av störningar i boendet.

4.2 Kontraktsmässigt skadestånd

Kontraktsmässigt skadestånd innebär att avtalsparter vid avtalsslutandet reglerar förutsättningarna för uppkomsten av skadeståndsskyldighet mellan dem. Huvudregeln är att avtalsfrihet råder. Tvingande lagstiftning kan emellertid, liksom oskäligen skadeståndsklausuler, utgöra hinder mot uppkomsten av kontraktsmässig skadeståndsskyldighet.

Till skillnad från vid utomobligatoriskt skadestånd kan kontraktsmässigt skadestånd utgå vid ren förmögenhetsskada även om skadan inte orsakats av ett brott. Ett sådant skadestånd kräver i regel att den skadeståndsskyldige har vållat skadan, vilket innebär att uppsåt eller oaktsamhet ska föreligga i förhållande till skadans uppkomst.⁹² Strikt skadeståndsansvar förekommer emellertid i vissa kontraktuella rättsförhållanden.⁹³ Av praxis framgår dock att ett sådant strikt skadeståndsansvar inte kan åläggas en hyresgäst som åsidosatt sin vårdplikt av hyresobjektet, utan en culpabedömning måste göras i varje enskilt fall.⁹⁴ Eftersom prejudikatet i fråga behandlar en hyresgästs skadeståndsskyldighet i förhållande till hyresvärden torde det kunna tillämpas analogiskt även i fall gällande störningar i boendet.

Inom den nordiska kontraktsrätten ses skadestånd som en sekundär påföljd vid kontraktsbrott. Skadestånd aktualiseras först när andra, mindre ingripande, påföljder inte leder till att det positiva kontraktsintresset kan förverkligas. Den svenske lagstiftaren har trots den grundläggande principen om skadeståndet som sekundär påföljd valt att inte erkänna principen som generell tillämpbar på alla rättsområden. När rättspolitiska eller andra överväganden föranlett slutsatsen att skadestånd är den lämpligaste åtgärden i ett speciellt fall har skadestånd ansetts vara den primära påföljden. I svensk rätt kan därmed ingen översiktlig, enhetlig eller principiell inställning till skadestånd som påföljd vid kontraktsbrott urskiljas.⁹⁵

⁹⁰ Se bl.a. Eskilstuna TR:s dom i mål nr FT 1115-97 och Göteborg TR:s dom i mål nr FT 7181-10.

⁹¹ Hellner, *Skadeståndsrätt*, s. 23.

⁹² Hellner, *Speciell avtalsrätt*, s. 207.

⁹³ A.a., s. 215.

⁹⁴ NJA 2011 s. 454.

⁹⁵ Hellner, *Speciell avtalsrätt*, s. 205 f.

4.3 Allmänna kontraktsrättsliga principer

Det finns inget lagstöd för att skadestånd kan drabba den hyresgäst som framkallar en störning i boendet. I doktrin har framförts att skadestånd ändå kan utgå med stöd i den allmänna kontraktsrätten.⁹⁶ För att förstå hur allmänna kontraktsrättsliga principer skulle kunna utgöra en rättslig grund för skadestånd på grund av störning i boendet måste den avtalsrättsliga regelstrukturen beaktas.

Avtalsinnehåll är inte enbart det som nedtecknas eller uttrycks vid avtalets ingående. Tvingande regler ersätter avtalsinnehållet på de rättsområden där full avtalsfrihet anses olämpligt. Avtal som strider mot tvingande rätt är ogiltiga. I den mån tvingande lagstiftning föranleder ett avtalsvillkors ogiltighet blir den tvingande lagstiftningen, helt eller delvis, en del av avtalsinnehållet.⁹⁷ Den tvingande lagstiftningen behöver inte utgöra en ogiltighetsgrund för att bli en del av avtalet. Även i de fall avtalet inte berör det som behandlas av den tvingande lagstiftningen blir lagen en del av avtalet. Tvingande lagstiftning fyller i sådana fall samma funktion som dispositiv rätt gör beträffande rättsförhållanden som är oreglerade i parternas avtal.⁹⁸

De civilrättsliga förpliktelser som följer av hyreslagen får rättsverkan först när ett hyresavtal skriftligen undertecknats. Att signera ett hyresavtal innebär därmed en avtalsrättslig förpliktelse att agera i enlighet med hyreslagen. En överträdelse av en bestämmelse i hyreslagen innebär alltså ett avtalsbrott. Enligt allmänna kontraktsrättsliga principer kan ett avtalsbrott sanktioneras med skadestånd. Rätten till skadestånd har sin grund i principen om att löften ska hållas. Det positiva kontraktsintresset medför att en avtalspart kan erhålla full kompensation om medkontrahenten begår ett avtalsbrott. Det är inte nödvändigt att parterna avtalar om att skadestånd ska utgå i en viss situation. Den allmänna kontraktsrättsliga principen om att skadestånd kan utgå vid avtalsbrott är tillräcklig.⁹⁹

4.4 Skadestånd med allmänna kontraktsrättsliga principer som grund

Det finns två tingsrättsdomar som tar ställning till om en hyresvärd kan debitera en hyresgäst för kostnader som uppstår till följd av en störning i boendet, utan stöd i varken lag eller avtal.¹⁰⁰ I det ena fallet var det fråga om återkommande festligheter medan det i andra fallet var fråga om en enskilda fest. I båda fallen gav tingsrätterna hyresgästen rätt eftersom det inte finns stöd i avtal för ett sådant skadestånd ska kunna utgå. Tingsrätterna uttalar att en part inte ensidigt kan ändra ett hyresavtal under avtalstiden. En ändring av hyresvillkoren måste genomgå det förfarande som anges i 54 § hyreslagen och en informativ lapp i trapphuset utgör

⁹⁶ Edling, s. 190.

⁹⁷ Adlercreutz, Axel & Gorton, Lars, *Avtalsrätt. 1*, 13 uppl., Juristförlaget, Lund, 2011, s. 299.

⁹⁸ Se Ramberg, s. 166.

⁹⁹ A.a., s. 238.

¹⁰⁰ Göteborg TR:s dom i mål nr FT 7181-10 och Eskilstuna TR:s dom i mål nr FT 1115-97.

inte en ändring i hyresavtalet.¹⁰¹ De båda tingsrättsdomarna innebär ett avsteg från den allmänna kontraktsrättsliga principen om att skadeståndsskyldighet kan uppkomma med anledning av ett avtalsbrott. Uttalanden i tingsrättsdomar har dock ingen juridisk legitimitet enbart genom sin existens utan för bedömas utifrån argumentationens kvalitet. Ingen av tingsrättsdomarna diskuterar överhuvudtaget allmänna kontraktsrättsliga principer som rättslig grund till skadestånd. Att dra några slutsatser om att regelmässiga avsteg från principen kan göras vore därför akademiskt ohederligt.

Avsteg från allmänna kontraktsrättsliga principer förekommer på hyresrättens område. Allmänt gäller exempelvis att det räcker med ett väsentligt avtalsbrott för att rätt till hävning ska föreligga.¹⁰² För att ett hyresavtal ska hävas krävs dock enligt 42 § p. 8 hyreslagen att avtalsbrottet är av synnerlig vikt för hyresvärden. Hävning av ett hyresavtal innebär därmed ett avsteg från allmänna kontraktsrättsliga principer.¹⁰³ Eftersom besittningsrätten anses vara hyreslagens starkaste skyddsintresse bör generella uttalanden om möjligheten att göra avsteg från allmänna kontraktsrättsliga principer göras med försiktighet. Att avsteg görs i syfte att stärka hyresrättens besittningsskydd betyder inte att sådana avsteg generellt kan rättfärdigas.¹⁰⁴ Att stärka besittningsskyddet är till fördel för hyresgästen som generellt anses som den svagare kontrahenten. Det avsteg som gjorts från allmänna kontraktsrättsliga principer har alltså förankring i det konsumentperspektiv som omgärdar hyresrätten.¹⁰⁵ Det indikerar att ett avsteg från allmänna kontraktsrättsliga principer för att den svagare kontrahenten i större utsträckning skulle undvika skadeståndsansvar kan rättfärdigas. Ett avsteg från allmänna kontraktsrättsliga principer som innebär att störande hyresgästers skadeståndsskyldighet inskränks är möjligen i linje med det konsumentskydd som hyreslagen föreskriver.

Ordalydelsen som beskriver förvisso de kontraktsrättsliga principerna som allmänna och de torde därmed ha viss bäring på samtliga kontraktsförhållanden. I konsumentförhållanden har emellertid allmänna kontraktsrättsliga principer en generellt svag ställning som rättsskälla. De bör därmed användas med försiktighet som stöd för att sanktionera en konsument som gör sig skyldig till kontraktsbrott. Vid konsumentavtal ställs högre krav på att det som reglerar parternas rättsliga relation ska ha konkret stöd i lag eller avtal. Kravet på förutsebarhet väger tungt och att göra avsteg från allmänna kontraktsrättsliga principer, till fördel för konsumenten, torde vara okontroversiellt.¹⁰⁶ En helhetsbedömning leder därför till slutsatsen att skadeståndsskyldigheten, för den som orsakar en störning i boendet, inte enbart kan grundas på den allmänna principen att skadestånd kan utgå vid avtalsbrott.

¹⁰¹ Tingsrätterna diskuterar inte huruvida ett avtal om skadestånd är förenligt med hyreslagens tvingande verkan utan konstaterar enbart att skadestånd inte kan komma i fråga i avsaknad av stöd i lag eller avtal.

¹⁰² Hellner, *Speciell avtalsrätt*, s. 188.

¹⁰³ Bengtsson, *Ordningsföreskrifter*, s. 713.

¹⁰⁴ Se avsnitt 2.1.

¹⁰⁵ Bernitz, s. 156.

¹⁰⁶ Hellner, *Speciell avtalsrätt*, s. 22.

4.5 Betydelsen av den tvingande regleringen av störningar i boendet

Av 1 § 5 st. hyreslagen framgår att lagen i sin helhet är tvingande till förmån för hyresgästen om inget annat uttryckligen anges. 25 § hyreslagen innehåller inget stadgande om att bestämmelsen är dispositiv och det kan därmed konstateras att lagen i detta hänseende är tvingande. Syftet med den tvingande lagstiftning som finns gällande uthyrning av bostadslägenheter är att jämna ut det ojämna maktförhållande som i grunden finns mellan hyresvärd och hyresgäst. Den tvingande funktionen säkerställer att hyresgästen erhåller det skydd mot oskäligen hyresvillkor som lagstiftaren avsett. Grundtanken med en tvingande lagstiftning är dock att parterna kan avtala om att tillförsäkra den svagare avtalsparten fördelaktigare villkor än det som framgår av lag.¹⁰⁷

När det gäller störningar i boenden är emellertid förhållandet mer komplicerat eftersom avtalsvillkor om störningar påverkar hyresvärdens rättsliga relation till både den störde och den störande hyresgästen. Ett avtalsvillkor som föreskriver att en striktare bedömning av vad som utgör en störning i boendet än det som framgår av lag ska gälla mellan parterna är till fördel för en störd hyresgäst. Samtidigt innebär nämnda avtalsvillkor en inskränkning av den lagliga rätten en hyresgäst har att framkalla störningar som skäligen bör tålas. Omvänt innebär ett avtalsvillkor som föreskriver att en hyresgästs omgivning skäligen bör tåla mer omfattande störningar än vad som följer av lag att de störda hyresgästerna förfördelas. Det är därför relevant att ställa frågan om det är möjligt att som hyresvärd uppställa strängare krav i fråga om störningar i boendet än lagen gör.

Slutsatsen att begreppet störningar i boendet är statiskt och inte kan regleras i någon riktning av parterna ligger nära till hands. Bedömningen är dock mer komplicerad. För att utreda betydelsen av lagrummets tvingande verkan måste det utredas vilken rättslig relation som lagen reglerar. Hyreslagen reglerar det civilrättsliga förhållandet som uppstår mellan hyresvärd och hyresgäst med anledning av hyresavtalet. Det civilrättsliga förhållandet mellan två grannhyresgäster regleras istället i 3 kap. JB om rättsförhållanden mellan grannar och i 32 kap. MB gällande skadestandsreglerna mellan grannar. Frågan som återstår att besvara är därmed vilken rättslig relation som 25 § hyreslagen reglerar. Hyresvärdens rättsliga relation till den störande eller störde hyresgästen, eller både och?

Ordalydelsen ”när hyresgästen använder lägenheten skall han se till att...” innebär att lagrummet anger rättsliga förpliktelser för den hyresgäst som har för avsikt att störa sin omgivning. Den störde hyresgästen påverkas förvisso av bestämmelsen, men den ger inte några rättigheter till denne. 25 § hyreslagen reglerar således uteslutande den rättsliga relationen mellan den störande hyresgästen och hyresvärd. Den störde hyresgästens rättsliga relation till hyresvärd regleras istället i 16 § hyreslagen. Lagrummet stadgar att nedsättning av hyran eller åtgärdsföreläggande kan komma i fråga när hinder eller men uppkommer i nyttjanderätten utan att hyresgästen är vållande. Störningar i boendet utgör ett sådant hinder eller men i nyttjanderätten som berättigar hyresnedsättning eller åtgärds-

¹⁰⁷ Se avsnitt 2.1.

föreläggande.¹⁰⁸ Vid bedömningen av om en störd hyresgäst ska ha rätt till hyresnedsättning är den störande hyresgästens agerande irrelevant. Hyresvärden har ett ansvar för att störningar i boendet inte förekommer, och det är därför hyresvärdens agerande som är avgörande för utgången.¹⁰⁹ I RH 2002:27 ansågs en störd hyresgäst ha rätt till hyresnedsättning med anledning av hyresvärdens passivitet att avhjälpa störningen. Störningarna hade kunnat avhjälpas med relativt enkla medel som att flytta ett cykelställ, flytta bärbara trädgårdsprodukter i syfte att flytta bollspel längre ifrån den drabbade eller tagit upp störningsproblematiken på ett gemensamt möte.

Slutsatsen att regleringen om störningar i boendet endast reglerar den rättsliga relationen mellan den störande hyresgästen och hyresvärden innebär inte att frågan om den tvingande verkan av 25 § hyreslagen är uttömd. Paragrafens ordalydelse nämner inte uttryckligen att det enbart är sådana störningar som utgör störningar i boendet som utgör ett avtalsbrott. Vad som uttryckligen stadgas är att störningar i boendet är ett avtalsbrott. Ett avtalsvillkor som föreskriver att även störningar som inte utgör en störning i boendet är ett avtalsbrott står inte i direkt strid med lagtexten. Det skulle således kunna tänkas att lagens tvingande verkan inte förhindrar att även sådana störningar som inte är störningar i boendet i lagens mening kan utgöra ett avtalsbrott, om detta avtalats mellan parterna. Vid en helhetsbedömning är det dock rimligt att ett sådant avtalsvillkor är oförenligt med lagens tvingande verkan. Det finns ingen rättskälla som stödjer att ett sådant avtalsvillkor skulle vara giltigt. Att tillämpa lagen utan stöd i någon rättskälla står i strid med grundläggande rättssäkerhetsteorier om rättens förutsebarhet. Lagen skulle också framstå som verkningslös om den kunde sättas ur spel av standardavtal, ensidigt upprättade av hyresvärden. Störningar som, i lagens mening, skäligen bör tålas kan därmed inte utgöra ett avtalsbrott.

4.6 Skadeståndet i förhållande till hyreslagens tvingande verkan

För att besvara frågan om ett avtalsvillkor som stadgar att en hyresgäst kan bli skadeståndsskyldig gentemot sin hyresvärd vid överträdelse av hyreslagen 25 § är ogiltigt, med anledning av hyreslagens tvingande verkan, måste avtalsfriheten på området utredas. Helt klart är att avtalsfriheten är begränsad i den mån ett avtalsvillkor står i direkt strid med lagtexten. Att ett avtalsvillkor står i strid med lagtexten innebär att det inte går att tillämpa både avtalet och lagtexten samtidigt.

Lagtexten i 25 § hyreslagen innehåller ett antal åtgärder som en hyresvärd ska vidta mot en hyresgäst som framkallar störningar i boendet. Ett avtal som innebär att hyresvärden avsäger sig dessa skyldigheter är således ogiltigt. I vilken utsträckning andra åtgärder än de som särskilt anges kan vidtas ger lagtexten ingen klarhet i. Den fråga som ställs på sin spets i denna uppsats är därför om de sanktioner som med stöd i lag kan riktas mot en störande hyresgäst är uttömmande, eller om ytterligare sanktioner kan bli aktuella med stöd i avtal.

¹⁰⁸ Se avsnitt 2.5.

¹⁰⁹ RH 2002:27.

Frågan om det är möjligt att genom avtal kan uppkomma ett skadeståndsansvar för en hyresgäst som stört sin omgivning har i viss mån diskuterats i doktrinen. Bertil Bengtsson har anfört att ett skadestånd gentemot en hyresvärd endast i undantagsfall kan komma i fråga. Anledningen härtill är enligt Bengtsson att en störning i boendet i regel enbart skadar privata förhållanden såsom bostadsmiljön. Ekonomisk skada kan sällan konstateras och rätten till ideell skada är kraftigt inskränkt. Ett exempel på en situation där skadestånd kan utgå är i de fall en hyresgäst har fått nedsättning i hyran till följd av störningen i boendet. I sådana fall har en ekonomisk förlust uppkommit för hyresvärden och ett skadestånd är berättigat med hänsyn till allmänna skadeståndsrättsliga principer.¹¹⁰ Dessa uttalanden tycks ha gjorts utan att beakta den debitering av störningsjourens uttryckningskostnad som många hyresvärdar praktiserar mot störande hyresgäster. Det faktum att uttalandena gjorts utan insikt i relevanta omständigheter innebär inte att Bengtsson är negativt inställd till ett sådant skadestånd. Bengtsson får därmed anses vara en förespråkare för att skadestånd kan utgå vid överträdelse av 25 § hyreslagen.

Thomas Edling har uttryckt sig betydligt mer precist om vad som gäller när det kommer till att med avtalet som rättslig grund för att rikta sanktioner mot en hyresgäst. Edling hävdar att allmänna kontraktsrättsliga principer talar för att skadestånd ska kunna utgå vid störningar i boendet, även i de fall där hyresrätten inte förverkas. Han menar på att hyreslagens status som social skyddslagstiftning inte syftar till att skydda störande hyresgäster. Parterna har därmed en relativt stor frihet att avtala om att ytterligare sanktioner mot en störande hyresgäst än dem som framgår i lag.¹¹¹ Edling anför vidare att lagens uttryckliga stöd för att skadestånd på vissa områden inte utesluter att skadestånd kan aktualiseras även vid överträdelser av andra bestämmelser i hyreslagen. Stöd för sitt ställningstagande finner Edling att det i 27 § hyreslagen om vad som inträffar när en hyresgäst överger en lägenhet. I denna bestämmelse nämns ingenting om att hyresgästen kan bli skadeståndsskyldig vid en eventuell överträdelse. I förarbeten anförs dock att skadestånd kan uppkomma med stöd av allmänna skadeståndsrättsliga principer.¹¹² Det betyder att de lagstadgade sanktioner som kan riktas mot en hyresgäst handlat i strid med någon bestämmelse i hyreslagen inte är uttömmande. Inget tyder heller på att de lagstadgade sanktioner som kan drabba den hyresgäst som gör sig skyldig till störning i boendet är uttömmande.

Det faktum att det finns en möjlighet att avtala om att skadestånd kan utgå till hyresvärden vid överträdelser innebär inte per automatik att det i obegränsad omfattning kan avtalas om skadestånd vid överträdelse av 25 § hyreslagen. Bengtsson nämner exempelvis nedsättning av hyra för annan hyresgäst och uppsåtliga överträdelser av ordningsföreskrifter som grunder till skadestånd. Edling å sin sida talar i mer generella termer om att skadestånd kan utgå.

¹¹⁰ Bengtsson, *Hyra*, s. 209.

¹¹¹ Edling, s. 190.

¹¹² Prop. 1973:23, s. 139.

Det finns inga uttalanden som specifikt ger stöd för den typ av skadestånd som en uttryckning av störningsjouren kan ge upphov till, varken i doktrin, rättsfall eller förarbeten. Hyresvärdens ekonomiska handlingsutrymme när en hyresgäst överger en lägenhet, vilket alltså är den situation som Edling nämner, skiljer sig från situationen vid störningar i boendet. När en hyresgäst överger sin bostad är den ekonomiska förlusten närmast oundviklig. Hyresvärden måste vidta åtgärder för att hyresrätten ska vara i tillräckligt gott skick när nästa hyresgäst tillträder. Vidtagande av dessa åtgärder är därmed en förutsättning för att hyresrätten ska vara fortsatt kommersiellt gångbar. Beträffande störningar i boendet å andra sidan har en hyresvärd fler handlingsalternativ. Det får antas att den störande hyresgästen vill bo kvar i hyresrätten och därmed kan andra sanktioner såsom tillsägelse eller varning med framgång användas. Ett ingrepp från störningsjouren är ingen förutsättning för att den kommersiella lönsamheten ska fortskrida. Dessutom är den som framkallar en störning i boendet ofta omedveten om det medan den som överger en bostadslägenhet oftast handlar med uppsåt. Skadeståndet som sanktion är därmed viktigare, lämpligare och mer gångbar vid övergivande av bostadslägenhet än vid störning i boendet. Ett generellt uttalande om att ett skadestånd regelmässigt är en lämplig sanktion vid störning i boendet ter sig därmed aningen förhastad.

I doktrinen har konstaterats att trots hyreslagens status som social skyddslagstiftning ”är utrymmet för att avtala om sådant som går utöver hyresgästens förpliktelser enligt lag inte så litet”. Exempel på giltiga avtalsvillkor som innebär vidare förpliktelser för en hyresgäst är att utföra vissa förbättringsarbeten, vara tyst efter ett visst klockslag och att avstå från att inneha vissa husdjur.¹¹³ Ett avtalsvillkor som innebär förpliktelser för hyresgäster i förhållande till hyresvärden är en ordningsföreskrift. För att bringa klarhet i om hyreslagen ger parterna utrymme att avtala om att skadestånd kan utgå vid störningar i boendet, som inte är allvarliga, måste läran om ordningsföreskrifter i hyresavtal analyseras. Det kan diskuteras om ett avtalsvillkor som innebär skadeståndsskyldighet för hyresgäster som framkallar störningar i boendet överhuvudtaget är att betrakta som en ordningsföreskrift. Ordalydelsen vittnar snarare om att det rör sig om påföljden för ett brott mot en ordningsföreskrift och inte ett stadgande som föreskriver hur en ordningsam hyresgäst agerar. Distinktionen mellan dessa olika kategorier av föreskriften torde dock endast ha formell betydelse. För att klargöra hur omfattande parternas avtalsfrihet är i hyresförhållanden bör ändå läran om ordningsföreskrifter utgöra argumentationens grund.

Den grundläggande inställningen är att det finns större acceptans för ordningsföreskrifter som tillkommit i bostadsmiljöns och andra hyresgästers intresse, än sådana som enkom tillkommit med anledning av hyresvärdens ekonomiska intressen. Ordningsföreskrifter som tjänar andra hyresgäster anses, till skillnad från sådana som enbart tjänar hyresvärdens ekonomiska intressen, ha ett direkt stöd i 25 § hyreslagen.¹¹⁴ Att hänföra en ordningsföreskrift om att en störande hyresgäst blir ersättningsskyldig för de ekonomiska skador som uppkommer till följd av störningarna till endera av dessa kategorier är komplicerat. Å ena sidan betalas skadeståndet ut till hyresvärden vilket stödjer tesen att ordningsföreskriften enbart

¹¹³ Victorin, Anders, *Kommersiell hyresrätt*, 3 uppl., Norstedts juridik, Stockholm, 2003, s. 170.

¹¹⁴ Bengtsson, *Ordningsföreskrifter*, s. 714.

tillfredsställer hyresvärdens ekonomiska intressen. Rent faktiskt innebär ju skadeståndet att hyresvärdens kostnader för verksamheten minskar vilket kan härledas till ett vinstsyfte. Å andra sidan ska inte skadeståndets preventiva verkan underskattas. En störande hyresgäst som tvingas betala ett skadestånd till följd av sitt beteende är förmodligen mindre benägen att i framtiden störa sin omgivning.

För att bedöma om en ordningsföreskrift som ger hyresvärden rätt till skadestånd vid överträdelse av hyreslagen 25 § primärt tjänar hyresvärdens ekonomiska intressen, eller bidrar till en bättre bostadsmiljö för de kringboende, bör ett situationsanpassat förhållningssätt anläggas. En skulle kunna tänka sig att den störande hyresgästen vid en första uttryckning av störningsjouren är omedveten om att dennes beteende uppfattas som störande av omgivningen. I ett sådant fall är det möjligt att en rättelseanmaning är tillräcklig för att inte störningen ska upprepas. Om den preventiva verkan kan uppnås på annat sätt är det rimligt att dra slutsatsen att skadeståndet enbart tjänar hyresvärdens ekonomiska intressen. Om det däremot rör sig om en hyresgäst som regelbundet stör sina grannar på ett sätt som inte bör tålas, kan man anta att hyresgästen i fråga är likgiltig inför det faktum att hans beteende uppfattas som störande. I ett sådant fall kan konstateras att tillsägelsen inte haft någon preventiv verkan. Skadestånd kan då vara en lämplig sanktion i syfte att avskräcka hyresgästen från att upprepa sitt störande beteende. En kan här argumentera för att skadeståndet inte enbart tjänar hyresvärdens ekonomiska intressen utan även har positiva effekter för de hyresgäster som drabbas av störningarna.

4.7 Avtalsvilkorets skälighet enligt 36 § avtalslagen

Även på rättsområden där principen om avtalsfrihet har starkt fäste är inte avtalsfriheten oinskränkt. Ett exempel på detta är att avtalsvillkor inte får vara oskäliga enligt 36 § avtalslagen. Ett oskäligt avtalsvillkor kan jämkas eller förklaras ogiltigt. Det innebär att det måste finnas en viss balans mellan de prestationer som avtalet förpliktigar parterna att utföra. Lagens primära syfte är att den som har ett gynnsamt förhandlingsläge inte får överutnyttja detta i sådan utsträckning att avtalet innebär orimligt betungande förpliktelser för medkontrahenten.¹¹⁵ Syftet med bestämmelsen i 36 § avtalslagen är att skydda den avtalspart som intar en underlägsen ställning. Särskilt skyddsvärda är de konsumenter som underkastas ensidigt upprättade standardavtal där avtalsinnehållet inte varit föremål för individuell förhandling. Bostadshyresgäster är likställa med konsumenter vid prövningen av ett avtalsvilkors skälighet.¹¹⁶ Det innebär också att lagen om avtalsvillkor i konsumentförhållanden (1994:1512) är tillämplig på bostadshyresförhållanden.¹¹⁷

Erika P. Björkdahl är en av få som behandlat ämnet störningsjouren i den juridiska doktrinen. Björkdahl anför att ett avtalsvillkor som innebär att en störande hyresgäst debiteras för den

¹¹⁵ Ramberg, s. 190.

¹¹⁶ Bernitz, s. 156.

¹¹⁷ Holmqvist, Leif & Thomsson, Rune, *Hyreslagen: en kommentar*, 11 uppl., Norstedts juridik, Stockholm, 2015, s. 233.

kostnad som störningsjourens uttryckning medför ”möjligen kan anses skäligt”.¹¹⁸

Anledningen till att Björkdahl uttalar sig svävande är förmodligen att ett avtal som innebär att en störande hyresgäst debiteras för störningsjourens uttryckningskostnad kan vara utformade på olika sätt. Som hyresvärd är det ju möjligt att debitera den störande hyresgästen på en del eller hela det belopp som uttryckningen kostar. Det är också möjligt att enbart debitera hyresgästen för störningar som uppnår en viss omfattning genom att avtala om skadestånd inte ska utgå vid ringa störningar i boendet. Förekomsten av sådana villkor för att skadeståndsanspråk ska uppkomma påverkar givetvis bedömningen av vad som är att betrakta som skäligt.

I förarbetena till 36 § avtalslagen har uttalats att det måste finnas en rimlig proportion mellan kontraktsbrott och påföljd för att ett avtalsvillkor ska anses som skäligt. Ett oväsentligt kontraktsbrott som inte medför någon beaktansvärd skada ska inte leda till ingripande kontraktspåföljder såsom hävning, högt vite eller dylikt.¹¹⁹ Skadestånd får anses falla under begreppet dylikt. Vid störningsjourens uttryckningar är inte skadeståndsbeloppet proportionellt med allvaret i den störning som föranleder uttryckningen. Kostnaden för uttryckningen är ju densamma oavsett hur allvarligt kontraktsbrottet (störningen) i fråga är. Ur ett konsumentperspektiv kan det tyckas problematiskt att påföljden hyresgästen drabbas av inte står i proportion till den grad av klander som ligger denne till last. Å andra sidan är hyresvärdens skada lika stor oavsett allvaret i kontraktsbrottet. Även i de fall störningsjouren rycker ut, men inte kan konstatera att ett kontraktsbrott har ägt rum, uppstår en kostnad. I sådant fall ju debiteras inte den påstått störande hyresgästen för uttryckningskostnaden, men kostnaden för hyresvärderna är ju densamma. En hyresvärd som anlitar ett privat vaktbolag är därmed medveten om att alla kostnader som detta medför inte kommer ersättas av de som uttryckningarna riktas mot. Det går därför att argumentera för att ett eventuellt skadeståndsanspråk som riktas mot en störande hyresgäst bör vara i proportion med allvaret i störningen för att anses skäligt. Ett alternativt påföljdssystem skulle kunna vara utformat på så vis att den störande hyresgästen betalar en mindre andel av den totala kostnaden för störningsjourens uttryckning vid ringa störningar i boendet.

Ett generellt uttalande om att alla avtalsklausuler som kan innebära skadeståndsskyldighet är oskäliga enligt 36 § avtalslagen kan inte göras eftersom villkoren skiljer sig åt mellan olika hyresavtal. Den differentiering som föreligger mellan skadeståndsbeloppen som utgår med anledning av störningsjourens uttryckningar, och det faktum att störningens allvar inte påverkar skadeståndsbeloppet, tyder emellertid på att det kan förekomma oskäliga skadeståndsklausuler.¹²⁰ Det kan inte uteslutas att en ringa störning i boendet som leder till ett skadeståndsanspråk på 2000 kr är oskäligt, och därmed bör jämkas i enlighet med 36 § avtalslagen.

¹¹⁸ Björkdahl, s. 153, fotnot 447.

¹¹⁹ Prop. 1975/76:81, s. 119.

¹²⁰ Se bilaga.

5 Analys av störningsjouren och dess rättsliga grund

5.1 Störningsjouren i förhållande till 25 § hyreslagen

Störningsjouren inriktar sig på att minska störningar i boendet som uppkommer akut och på obekväma tider. Sådana akuta störningar utgör emellertid inte en störning i boendet i lagens mening. För att en störning i boendet ska föreligga krävs att störningen inte är helt tillfällig. Det betyder att en enskild störning inte är att betrakta som en störning i boendet. Endast vissa allvarliga störningar kan utgöra en störning i boendet, i lagens mening, redan vid första störningstillfället.¹²¹ En kan inte anta att samtliga de störningar som blir föremål för störningsjourens uttryckningar är återkommande störningar. Det finns en betydande risk att den störning som störningsjouren har att bedöma är den första i sitt slag och inte är av sådan art att en störning i boendet omedelbart är för handen. Det är exempelvis ingen utopi att en normalt fungerande samhällsmedborgare vid ett enstaka tillfälle, i goda vänners lag, berusar sig i sådan utsträckning att hen genom att uppträda högljutt stör sina grannar. Frågan är om en sådan störning innebär ett avtalsbrott och om det därmed är motiverat att ålägga den påstått störande hyresgästen ett skadeståndsansvar.

Först och främst bör klargöras att störningsjourens uttryckning i sig inte är oförenlig med bestämmelsen i 25 § hyreslagen, även vid störningar som inträffar första gången. Det faktum att 25 § hyreslagen innehåller vissa krav på störningens omfattning innebär inte en rättighet för hyresgäster att agera störande, även om det sker i mindre utsträckning. Bestämmelsen om störningar i boendet är nämligen inte den enda civilrättsliga förpliktelse som åvilar en bostadshyresgäst. Enligt 3 kap. 1 § JB är en bostadshyresgäst även förpliktad att i övrigt visa skälig hänsyn mot sin omgivning. Det innebär att en bostadshyresgäst ska sträva efter att inte störa sina grannar mer än nödvändigt, även om störningen inte innebär en störning i boendet.

Syftet med lagstiftningen är att skapa en god bostadsmiljö och det är därför ändamålsenligt att som hyresvärd vidta alla tänkbara åtgärder för att främja en sådan. Det finns ingen anledning att låta en mindre omfattande störning fortgå tills det uppkommer en störning i boendet. Om störningsjouren på ett tidigt stadie uppmärksammar en störning kan den enklare avvärjas innan det uppkommer en störning i boendet. Den plikt som hyresvärden har att anmoda en störande hyresgäst till rättelse vid uppkomst av störningar i boendet utesluter inte att en sådan anmodan kan göras redan när störningen påbörjats. Dessutom fyller störningsjouren en funktion när det gäller bevissäkring för en senare process avseende åtgärdsföreläggande eller förlängning av hyresavtalet.¹²² Det finns således ingenting som hindrar en hyresvärd från att använda störningsjouren såsom en serviceåtgärd gentemot hyresgästerna, i syfte att främja en bostadsmiljö som är bättre än det minimikrav som lagen föreskriver.

¹²¹ Se avsnitt 2.4.3.

¹²² Se avsnitt 2.6.

Trots att störningsjouren i sig inte är en lagstridig verksamhet går det att ifrågasätta om dess uttryckningar kan bli föremål för skadeståndsanspråk även om det inte begåtts ett avtalsbrott. Ersättning för ren förmögenhetsskada med stöd av SkL förutsätter att skadan orsakats av ett brott om rättslig grund för skadeståndet inte går att finna i varken lag eller avtal. Eftersom en störning som inte utgör en störning i boendet inte är att betrakta som ett brott kan ett sådant skadestånd inte bli aktuellt på den grunden.¹²³

Frågan är emellertid om lagens krav på att en störning inte ska vara helt tillfällig beaktas vid bedömningen av om den störande hyresgästen ska debiteras för uttryckningen. Den objektiva bedömning som störningsjourens personal gör är en punktinsats som enbart riktar in sig på att bedöma störningens omfattning. Störningens eventuella varaktighet och om den är återkommande är inte föremål för bedömning. Merparten av de akuta störningar som störningsjouren har till uppgift att stävja är relaterade till någon form av festligheter.¹²⁴ Sådana festligheter kan om de är en isolerad händelse, vara att betrakta som ett normalt umgängesliv, vilket inte utgör en störning i boendet.¹²⁵ Ett enskilt besök från störningsjouren är således inte tillräckligt för att konstatera att en störning i boendet föreligger. För att konstatera en störning i boendet måste ett holistiskt synsätt anläggas. Ett sådant perspektiv kan beträffande störningar i boendet enbart erhållas av den som är medveten om den fullständiga historiken av störningar. Det är enbart hyresvärden som kan anses ha ett sådant perspektiv.

Med tanke på att störningsjouren inriktar sig på att avvärja akuta störningar är det tänkbart och troligt att de störningar som störande hyresgäster debiteras för inte är att betrakta som avtalsbrott (d.v.s. som störningar i boendet). Frågan är om hyresvärdar följer lagens föreskrifter om att en störning i boendet inte är för handen vid helt tillfälliga störningar. I ett fall från Svea HovR hade en hyresgäst, vid ett enskilt tillfälle, anklagats för att ha stört sin omgivning genom att nattetid spela gitarr.¹²⁶ Med anledning av den uttryckning störningsjouren gjorde i samband med gitarrspelandet riktades ett skadeståndsanspråk mot den gitarrspelande hyresgästen. Eftersom det var fråga om en enskild händelse fanns goda skäl för slutsatsen att störningen var helt tillfällig och därmed inte utgjorde en störning i boendet. Trots det ansåg hyresvärden i initialskedet att denne hade rätt att utkräva skadestånd. Även i ett fall från Eskilstuna TR hade en hyresgäst genom att anordna en födelsedagsfest framkallat en påstådd störning vid ett enskilt tillfälle.¹²⁷ Störningsjouren gjorde en uttryckning och hyresvärden krävde därefter hyresgästen på skadestånd för de kostnader som uttryckningen innebar.

Den gemensamma nämnaren i ovanstående exempel är att en enskild störning som är kopplad till ett normalt umgängesliv ansetts utgöra avtalsbrott. Det framstår som troligt att dessa påstådda störningar inte utgör avtalsbrott. Anledningen härtill är att hyreslagens tvingande

¹²³ Se avsnitt 4.1.

¹²⁴ Se avsnitt 2.7.

¹²⁵ Se avsnitt 2.4.2.

¹²⁶ Se avsnitt 2.4.3 om Svea HovR dom i mål nr. ÖH 11152-13, s. 8.

¹²⁷ Se avsnitt 4.4 om Eskilstuna TR:s dom i mål nr FT 1115-97.

verkan hindrar parterna från att avtala om att hyresgästen ska ha mer långtgående förpliktelser än vad som följer av lag.¹²⁸ En kan således konstatera det förekommit att hyresvärdar krävt en påstått störande hyresgäst på skadestånd grundat på en enskild händelse, detta trots att mycket talar för att den skadeståndsgrundande handlingen inte utgör ett avtalsbrott. Eftersom det endast finns två dokumenterade fall där en hyresgäst debiterats för den utryckningskostnad som föranletts av en enskild störning, är en slutsats om att detta sker regelmässigt alltför förhastad. Störningsjourens arbetsuppgifter är emellertid att avvärja akuta störningar i boendet.¹²⁹ Det kan därmed inte uteslutas att betydligt fler hyresgäster fått skadeståndsanspråk riktade mot sig till följd av en isolerad störning.

Det kan ifrågasättas om en tillämpning av en störningsjour som avhjälper akuta störningar är förenlig med lagens syfte som inriktar sig på återkommande störningar. Anledningen till att bestämmelsen om störningar i boendet infördes var att missbrukare som störde sin omgivning med spritfester flera gånger i veckan ansågs vara ett omfattande samhällsproblem.¹³⁰ Störningsjourens arbetsbeskrivning tycks enligt senare praxis omfatta betydligt lindrigare störningar än vad som i motiven anges som lagens primära skyddsområde. Motiven är drygt 25 år gamla och den allmänna uppfattningen om vad en hyresgäst bör tåla, som ligger till grund för bedömningen om det föreligger en störning i boendet, är föränderlig över tid. Rättsutvecklingen är trots det anmärkningsvärd och det går att ifrågasätta om dagens tillämpning av lagrummet korrelerar med det syfte som föranledde lagstiftningen. Var verkligen lagstiftarens tanke att hyresvärden skulle ta krafttag mot hyresgäster som i undantagsfall arrangerar fester eller spelar gitarr med jämna mellanrum? Ingenting i lagmotiven tyder på att lagstiftaren ville inskränka hyresgästens rätt till ett normalt umgängesliv i sådan utsträckning. Om tillämpningen av lagen inte är förenlig med lagmotiven är det ett enligt Fuller ett rättssäkerhetsproblem. Det innebär att lagstiftningen är rättsosäker, eftersom det i praktiken inte är lagen som styr medborgarna utan enskilda beslutsfattare.

5.2 Negativa effekter av skadeståndsskyldighet för störande hyresgäster

Grundprincipen inom svensk rätt är att skadestånd vid kontraktsbrott är en sekundär påföljd som aktualiseras om mindre ingripande sanktioner inte föranleder önskad effekt. Lagstiftaren har dock gjort avsteg från grundprincipen på vissa utvalda rättsområden där skadestånd ses som den primära påföljden vid kontraktsbrott.¹³¹ Lagstiftaren har inte uttalat att skadestånd är en lämplig sanktion vid störningar i boendet, och än mindre att det borde vara den primära sanktionen vid en sådan överträdelse. Att sådana uttalanden inte gjorts har en logisk förklaring. Det finns nämligen alternativa metoder för att stävja störningar i boendet som är väsentligt mindre ingripande åtgärd mot den störande hyresgästen.

¹²⁸ Se avsnitt 4.5.

¹²⁹ Se avsnitt 2.6.

¹³⁰ Se avsnitt 2.2.

¹³¹ Se avsnitt 4.2.

Första gången en hyresgäst framkallar en störning, men även i ett senare skede, kan en anta att störningen sker omedvetet eller av oaktsamhet p.g.a. berusning eller liknande. Långt ifrån alla hyresgäster som framkallar störningar torde inte ha ett sådant dysfunktionellt leverne att deras livsstil per automatik leder till att omgivningen störs. Många gånger torde den störande hyresgästen ha en ambition att inte störa sina grannar. En tillsägelse kan i dessa scenarion vara fullgod i syfte att avhjälpa störningen och främja en god bostadsmiljö. När störningsjouren blir varse om att en eventuell störning är för handen kan således ett telefonsamtal till den störande hyresgästen ha samma effekt som att en vakt fysiskt uppsöker platsen och framför samma sak. Via telefonsamtalet kan den störande hyresgästen informeras om att grannarna upplever dennes beteende som störande och därefter vidta rättelse. En sådan hantering av störningsproblematiken ger den störande hyresgästen en chans till avhjälpning av störningen utan att det behöver uppstå en kostnad för uttryckning att störningsjour. Om ingen kostnad uppstår för hyresgästen finns det heller ingen grund för att skadestånd. Det finns inget egenvärde i att bestraffa en störande hyresgäst utan egenvärdet ligger i att motverka att störningen upprepas i framtiden. Kan en sådan preventiv verkan uppnås utan att en kostnad uppstår är det att föredra. Även om störningsjouren gör en uttryckning är det rimligt att den störande hyresgästen inte ska behöva ersätta hyresvärden för den kostnad som uttryckningen innebär. Dels är det troligt att ett avtalsbrott inte föreligger och dels kan skadeståndets preventiva verkan uppnås ändå genom att en varning om att skadestånd kan aktualiseras om beteendet upprepas.

5.3 Positiva effekter av skadeståndsskyldighet för störande hyresgäster

Förutom förverkande och uppsägning av hyresavtalet finns enligt lagtexten inga sanktioner som innebär någon reell påverkan på den störande hyresgästen. Åtgärdsföreläggande innebär ju endast förpliktelser för hyresvärden även om åtgärderna i sig kan påverka den störande hyresgästen. Det har också visat sig att underrättelsen av socialtjänsten är ett hjälpmedel som i ytterst liten utsträckning minskar störningar i boendet.¹³² Eftersom besittningsskyddet är mycket starkt inom svensk rätt är de flesta störningar av sådan karaktär att de inte leder till förverkande eller uppsägning. Det innebär att majoriteten av alla störningar i boendet inte leder till någon påföljd för den störande hyresgästen trots att de är otillåtna. Det ger närmast intrycket av att 25 § hyreslagen är ett relativt tandlöst verktyg för att råda bot på den störningsproblematik som finns i svenska hyreshus. En rättsregel innehållande ett förbud som inte är förlagt med en påföljd för den som överträder förbudet framstår som ineffektiv när det gäller att påverka hyresgästers handlingsmönster. Ett införande av skadestånd som en alternativ sanktion vid störningar i boendet skulle kunna innebära en anledning för hyresgäster att inte utsätta omgivningen för störningar. Att sanktionera störande hyresgäster med skadestånd kan i vissa fall innebära att störningarna upphör innan dess att hyresavtalet förverkas. Även om det inte rör sig om en direkt förstärkning av besittningsskyddet kan effekten bli att färre hyresavtal sägs upp vilket är helt i linje med besittningsskyddets syfte.

¹³² Se avsnitt 2.2.

Det finns även ett socialpolitiskt perspektiv på frågan om en störande hyresgäst ska kunna bli skadeståndsskyldig för den skada som hen vållar. Konsekvensen av att den störande hyresgästen inte debiteras för kostnaden som uppkommer med anledning av störningsjourens uttryckning blir en ökad kostnadspost för hyresvärden. Eftersom hyresvärdar i regel har ett vinstintresse kopplat till sin verksamhet behöver en ökad kostnad kompenseras med en ökad intäkt i en annan del av verksamheten. Den enda intäkt som en hyresvärd har är den hyresavgift som hyresgästerna betalar. Om den störande hyresgästen inte kan bli skadeståndsskyldig förutsätter störningsjourens fortlevnad att hyresavgiften höjs för samtliga hyresgäster. Den kollektiva bestraffning som det innebär är inte förenlig med den allmänna skuldprincipen om att var en ska ansvara för den skada som denne vållar. Att upprätthålla skäliga hyresavgifter är ett vitalt intresse för lagstiftaren. De skäliga hyresavgifterna upprätthålls genom besittningsskyddet som innebär att en hyresvärd inte kan säga upp en hyresgäst på den grund att en potentiell hyresgäst är beredd att betala mer. Även den speciella förhandlingsordning som gäller beträffande hyresavtal främjar skäliga hyror eftersom hyrorna inte får höjas utan att hyresgästens representanter fått möjlighet att förhandla i frågan. Ett system som inte innebär ökade hyresavgifter är således oförenligt med ett av hyreslagens mest centrala intressen.

Ett system som innebär att en hyresvärd inte får debitera den störande hyresgästen för störningsjourens uttryckningskostnad kan innebära att hyresvärdar av ekonomiska skäl väljer att inte samarbeta med en störningsjour. Det skulle försvåra arbetet med att skapa en god bostadsmiljö och påverka skötsamma hyresgäster negativt. Störningsjouren fyller också en viktig funktion som rättssäkerhetsgaranti i hyresmål gällande störningar i boendet. Om ingen störningsjour varit inkopplad på ett fall består ofta bevisningen av drabbade grannars vittnesmål. Eftersom en granne kan ha ett egenintresse av att bli av med en störande granne kan det inte uteslutas att vittnesmålet överdrivs eller rent av fabriceras. Trovärdigheten hos grannar kan ifrågasättas vilket givetvis inverkar på domstolarnas beslut. Störningsjouren säkerställer en objektiv och rättssäker bedömning eftersom deras vittnesmål generellt får anses ha ett högre bevisvärde.¹³³

5.4 Behovet av kompletterande lagstiftning om störningar i boendet

Det finns inget uttryckligt stöd för att en överträdelse av 25 § hyreslagen kan sanktioneras med skadestånd. Lagens förarbeten ger heller inget stöd för att lagstiftarens avsikt var att störningar i boendet skulle kunna sanktioneras med skadestånd. Rättslig grund för ett sådant skadestånd kan möjligen stödjas på allmänna kontraktsrättsliga principer och den allmänna avtalsfriheten. Den som argumenterar för att skadestånd kan utgå vid störningar i boendet har alltså inget direkt stöd i de uttalanden som gjorts i samband med lagstiftningsprocessen. Argumentationslinjen bygger istället på uttalanden av personer som inte är behöriga att stifta lagar. Rättsläget får därmed betraktas som oklart. Störningsjourens utbredning över landet antyder emellertid att det finns ett behov av tydligare riktlinjer för vilka omständigheter som ska föreligga för att skadestånd ska kunna utgå vid störningar i boendet. Lagstiftning på

¹³³ Se avsnitt 2.6.

området skulle leda till ökad förutsebarhet för alla de hyresgäster som vill undvika skadeståndsanspråk till följd av förehavanden i boendet. En sådan ordning hade ökat rättssäkerheten gällande störningar i boendet.

Eftersom hyresavtalen är standardavtal som inte blivit föremål för individuell förhandling är det i praktiken hyresvärden som bestämmer villkoren i hyresavtalet. Med tanke på det centrala värde bostaden har för en människa och rådande bostadskris har en potentiell hyresgäst oftast inte möjlighet att neka en hyresvärdas erbjudande om hyra av bostad. Maktförhållandet vid uthyrning av bostäder är således mer snedvridet än vad som är fallet i normala konsumentförhållanden, eftersom en vanlig konsument har större valmöjligheter. Ett snedvridet maktförhållande ökar risken för att den mäktigare parten utnyttjar sin ställning i eget vinstintresse. Beträffande störningar i boendet kan hyresvärden ensidigt bestämma om och under vilka förutsättningar skadestånd kan aktualiseras. En aktsamhetsstandard för hyresgäster i förhållande till sin omgivning, som innebär att fler störande hyresgäster blir skadeståndsskyldiga, har positiv inverkan på hyresvärdens ekonomi. En ordning där störande hyresgäster i större utsträckning finansierar störningsjourens verksamhet innebär lägre driftkostnader för hyresvärden. Den aktuella skadeståndsfrågan utgör således ett vinstintresse för hyresvärden. Även om de flesta hyresvärdar säkerligen har för avsikt att agera korrekt, kan det inte uteslutas att oseriösa aktören utnyttjar störningsjouren för att vinstmaximera. Hyresvärdens vinstintresse i frågan gör det olämpligt att låta denne diktera villkoren för när skadestånd kan utgå. Det är således av vikt att lagstiftaren får uttala sig om ett eventuellt skadestånd och dess räckvidd för den hyresgäst som orsakar en störning i boendet.

Det är inte bara hyresvärden som kan påverka rättssäkerhetsläget gällande störningar i boendet. Störningsjourens rapporter från platsen där den påstådda störningen ägt rum får givetvis betydelse för bedömningen om skadestånd ska utgå. Om störningsjournbolaget tar betalt för varje enskilt uppdrag kan det finnas ett incitament för bolaget att i högre utsträckning bedöma hyresgäster störande. Ett sådant agerande gör bolaget mer attraktivt för hyresgästen eftersom det innebär en mer kostnadseffektiv störningsjournlösning.

För att uppnå konformitet i bedömningen kring om eller när skadestånd kan utgå vid störningar i boendet är det nödvändigt att lagstiftaren uttalar sig om vad som gäller. I nuläget är risken överhängande att hyresvärdar bedömer lika fall olika, eftersom eventuella skadeståndsanspråk har sin grund i det individuellt utformade hyresavtalet. Enbart genom att studera kostnaden för störningsjouren i Jämtland och Västernorrland kan en tydlig differentiering av skadeståndens storlek urskiljas. I regionen skiljer det så mycket som 1400 kr mellan det minsta och största skadeståndet.¹³⁴ Visserligen är skadeståndets storlek avhängig de kostnader som störningsjourens uttryckning föranleder och vissa gradskillnader är därmed oundvikliga. Att vissa hyresvärdar debiterar sina hyresgäster på en kostnad som motsvarar mer än 300 % av en annan hyresvärdas kostnader för samma tjänst ter sig dock aningen märkligt. Det kan emellertid ha sin förklaring i att vissa hyresvärdar är mer attraktiva för de företag som bedriver störningsjourer och därmed kan priset på tjänsten nedsättas. En

¹³⁴ Se bilaga.

annan förklaring kan vara att vissa hyresvärdar väljer att enbart debitera den störande hyresgästen på en del av den totala kostnaden. Kostnadsräkningen för den tjänst som störningsjouren erbjuder kan också variera. Det kan tänkas att vissa störningsjoursbolag kräver en fast avgift för att sköta samtliga störningsärenden medan andra tar betalt för varje enskild uttryckning. Samtliga dessa faktorer påverkar skadeståndets storlek.

Att skadeståndets storlek för störande hyresgäster i praktiken kan variera kraftigt trots att det är fråga om likvärdiga störningar får ses som ett misslyckande i lagstiftarens ambition att lagen ska vara lika för alla. Om lagstiftaren avsett att skadestånd är en möjlig sanktion när en hyresgäst framkallat en störning i boendet, har bedömningen av vilka situationer och i vilken omfattning skadestånd kan utgå överlåtits till varje enskild hyresvärd. Den skillnad som i praktiken uppstått när hyresvärdarna tillämpat lagen får anses innebära ett avsteg från rättssäkerhetskriteriet att lagstiftningen och dess tillämpning ska korrelera. Lagstiftning som preciserar hur kostnadsberäkningen för skadestånd till följd av störningar i boendet ska ske är vitalt för att förbättra rättssäkerheten på området.

Skadeståndets storlek är en tydlig indikation på att skadeståndssanktionen vid störningar i boendet drabbar hyresgäster olika beroende på vilken hyresvärd denne har. Att förutsättningarna för skadestånd är oreglerade innebär även en påtaglig risk för att andra aspekter av skadeståndet behandlas olika beroende på vilken hyresvärd som bedömer det enskilda fallet. Av rättspraxis framgår att det förkommit att hyresvärdar krävt ersättning från hyresgäster som vid ett enstaka tillfällen anordnat en fest, trots att detta enligt uttalanden i förarbeten och doktrin inte utgör något avtalsbrott.¹³⁵ Det kan inte uteslutas att sådana avsteg alltfjämt förekommer och det i relativt stor skala.

De avsteg som gjorts från gällande rätt förekommit när frågor om störning i boendet handlagts av privata hyresvärdar, visar att de skönsmässiga bedömningar som beslutande organ har att avgöra kan vara komplicerade. Att delegera ansvaret för rättssäkerheten till privata aktörer med vinstintresse är därmed problematiskt, eftersom personalen som arbetar hos hyresvärderna i regel inte har någon djupare förståelse för juridik och hur den ska tillämpas.¹³⁶ En lagstiftning som anger omfattningen av en störande hyresgästs skadeståndsskyldighet vore att föredra för att främja en enhetlig rättstillämpning. Lagstiftningen i fråga skulle hindra de privata aktörerna från att utöva maktmissbruk, men även från att av okunskap ta rättsligt ogrundade beslut. En sådan lösning är betydligt mer rättssäker än att varje enskild bedömning grundar sig på godtyckliga rättsprinciper som kan vara komplicerad även för en utbildad jurist.

¹³⁵ Se avsnitt 5.1.

¹³⁶ Se avsnitt 3.3.

5.5 Slutsats

Frågan om skadeståndsskyldighet kan uppkomma för den hyresgäst som framkallar en störning i boendet är inte helt enkel att besvara. Utomobligatoriskt skadestånd med stöd av SkL är inte möjligt utan ett eventuellt skadeståndsanspråk ska ha stöd i hyresavtal.¹³⁷ Frågan är emellertid vilken möjlighet parterna har att avtala om skadestånd vid överträdelse av 25 § hyreslagen. Klart är att de sanktioner som med stöd av lag kan riktas mot en störande hyresgäst inte är uttömmande. Skadestånd kan därmed aktualiseras som påföljd vid störningar i boendet.

Möjligheten till att sanktionera störningar i boendet med skadestånd torde emellertid vara begränsad i viss mån. Vid första störningstillfället bör skadestånd inte kunna drabba den störande hyresgästen. För det första ska det mycket till om en enskild störning överhuvudtaget utgör en störning i boendet med tanke på att en sådan inte kan vara helt tillfällig. Om en enskild störning ändå skulle utgöra en störning i boendet är en skadeståndssanktion av störningen inte förenlig med allmänna principer om hur ordningsföreskrifter i hyresavtal ska vara utformade. En ordningsföreskrift måste på något sätt berika bostadsmiljön för hyresgästerna och får inte enbart tjäna hyresvärdens ekonomiska intressen. Grannarna till den som framkallar störningar i boendet har inget intresse av att hyresvärden ska få ersättning för de kostnader som störningen inneburit. De vill enbart att störningarna ska upphöra. I initialskedet av en störning finns det andra, mindre ingripande, metoder som kan leda till önskad effekt. Det kan exempelvis vara tillräckligt att tilldela den som stör en tillsägelse eller en varning om att mer kännbara påföljder kommer aktualiseras om störningen upprepas.¹³⁸ Ett sådant förhållningssätt är dessutom förenligt med den regelstruktur som finns för påföljder inom kontraktsrätten. Den befintliga regelstrukturen förordar nämligen att de olika påföljder som finns för att sanktionera ett kontraktsbrott bör utnyttjas i turordning, vilket innebär att en mindre ingripande sanktion testas före en mer ingripande sanktion används.¹³⁹

Eftersom störningsjourens uttryckningar syftar till att avvärja akuta störningar, kan hela konstruktionen ses som oförenlig med hyreslagens krav på att en störning ska uppnå en viss varaktighet för att anses lagstridig. I övrigt får rättsläget anses oklart avseende när skadestånd kan inträda som sanktion eller om skadestånd överhuvudtaget kan inträda vid överträdelse av 25 § hyreslagen. Med tanke på störningsjourens vida nationella utbredning är det därför av vikt att lagstiftaren uttalar sig om i vilken utsträckning störningar i boendet kan sanktioneras med skadestånd. Det skulle främja en mer enhetlig bedömning av skadeståndsfrågan vilket skulle innebära en betydande rättssäkerhetsvinst.¹⁴⁰

¹³⁷ Se avsnitt 4.1.

¹³⁸ Se avsnitt 4.6.

¹³⁹ Se avsnitt 4.2.

¹⁴⁰ Se avsnitt 5.4.

Källförteckning

Litteratur

Adlercreutz, Axel & Gorton, Lars, *Avtalsrätt. 1*, 13 uppl., Juristförlaget, Lund, 2011.

Agell, Anders, Rationalitet och värderingar, SvJT 2002 s. 243.

Bengtsson, Bertil, Om ordningsföreskrifter i hyresavtal, SvJT 2007 s. 709 [cit. Bengtsson, *Ordningsföreskrifter*].

Bengtsson, Bertil, Hager, Richard & Victorin, Anders, *Hyra och annan nyttjanderätt till fast egendom*, 8 uppl., Norstedts juridik, Stockholm, 2013 [Bengtsson, *Hyra*].

Bernitz, Ulf (red.), *Finna rätt: juristens källmaterial och arbetsmetoder*, 13 uppl., Norstedts juridik, Stockholm, 2014 [cit. Bernitz, *Finna rätt*].

Bernitz, Svensk standardavtalsrätt och EG-direktivet om avtalsvillkor, SvJT 1995 s. 625, s. 630.

Bernitz, Ulf, *Standardavtalsrätt*, 8 uppl., Norstedts juridik, Stockholm, 2013 [cit. Bernitz].

Bingham, Tom, *The rule of law*, Allen Lane, London, 2010 [cit. Bingham].

Björkdahl, Erika P., *Hyra av bostad och lokal*, Iustus, Uppsala, 2013 [cit. Björkdahl].

Edling, Thomas, *12 kap. Jordabalk "Hyreslagen": en kommentar*, Karnov Group, Stockholm, 2014 [cit. Edling].

Fuller, Lon L., *The morality of law*, 3 uppl., New Haven, 1969 [cit. Fuller].

Hellner, Jan, Hager, Richard & Persson, Annina H., *Speciell avtalsrätt II: kontraktsrätt. H. 2, Allmänna ämnen*, 6 uppl., Wolters Kluwer, Stockholm, 2016 [cit. Hellner, *Speciell avtalsrätt*].

Hellner, Jan & Radetzki, Marcus, *Skadeståndsrätt*, 9 uppl., Norstedts Juridik, Stockholm, 2014 [cit. Hellner, *Skadeståndsrätt*].

Holmqvist, Leif & Thomsson, Rune, *Hyreslagen: en kommentar*, 11 uppl., Norstedts juridik, Stockholm, 2015.

Julius, Håkan, *Hyrestvister, arrendetvister och bostadsrättstvister: förfarandet i nämnder och hovrätt*, Wolters Kluwer, Stockholm, 2016.

Kleineman, Jan, Rättsdogmatisk metod, Korling, Fredric & Zamboni, Mauro (red.), *Juridisk metodlära*, Studentlitteratur, Lund, 2013 [cit. Kleineman].

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

Ramberg, Jan & Ramberg, Christina, *Allmän avtalsrätt*, 10 uppl., Wolters Kluwer, Stockholm, 2016 [cit. Ramberg].

Skorup, Ulf & Underskog, Tomas, Hyreslagarna: i lydelsen november 2013 : jordabalken 12 kap., lagen om uthyrning av egen bostad, hyresförhandlingslagen m.fl. författningar samt kommentarer, 9 uppl., Karnov Group, Stockholm, 2013 [cit. Skorup & Underskog].

Victorin, Anders, *Kommersiell hyresrätt*, 3 uppl., Norstedts juridik, Stockholm, 2003.

Offentligt tryck

Prop. 1992/93:115 om ändringar i jordabalkens hyresregler.

Prop. 1993/94:200 Upphörande av Bostadsdomstolen m.m.

Prop. 1997/98:45 Miljöbalk.

Prop. 1975/76:81 med förslag om ändring i lagen (1915:218) om avtal och andra rättshandlingar på förmögenhetsrättens område, m.m.

Prop. 1973:23 Kungl. Maj:ts proposition med förslag till lag om ändring i jordabalken, m.m.

Prop. 1972:5 Kungl. Maj:ts proposition med förslag till skadeståndslag m.m.

SOU 1991:86 Ny hyreslag: Delbetänkande av 1989 års hyreslagskommitté.

SOU 2000:2 Olika bostadsrättsfrågor.

Betänkande 1989/90: SOU14 Tilläggsbudget I till statsbudgeten för budgetåret 1989/90.

Övrigt tryck

Statistiska centralbyrån (SCB), 2015, Urbanisering – från land till stad, 2015:96.

Störningsjouren i Göteborg AB, Årsredovisning 2015.

Internet

www.storningsjouren.se.

Rättsfall

Högsta domstolen

NJA 1960 s. 670.

NJA 1991 s. 574.

NJA 2002 s. 378.

NJA 2011 s. 454.

Mark- och miljööverdomstolen

MÖD 2006:50.

MÖD M 8805/09.

Hovrättsfall

RH 2002:27.

RH 2006:34.

RH 2010:84.

RH 2015:31.

RH 2016:17.

Opublicerade rättsfall

Svea HovR dom i mål nr 8757-07.

Svea HovR dom i mål nr ÖH 8340-09.

Svea HovR dom i mål nr ÖH 6994-10.

Svea HovR dom i mål nr ÖH 9010-10.

Svea HovR dom i mål nr ÖH 2508-12.

Svea HovR dom i mål nr ÖH 2508-12.

Svea HovR dom i mål nr ÖH 9163-12.

Svea HovR dom i mål nr ÖH 11152-13.

Svea HovR:s dom i mål nr ÖH 11288-13.

Svea HovR dom i mål nr ÖH 6997-13.

Svea HovR dom i mål nr ÖH 936-14.

Svea HovR dom i mål nr ÖH 10968-14.

Svea HovR dom i mål nr ÖH 4471-14.

Svea HovR dom i mål nr ÖH 9132-15.

Svea HovR dom i mål nr 3303-16.

Eskilstuna TR:s dom i mål nr FT 1115-97.

Göteborg TR:s dom i mål nr FT 7181-10.

Sundsvall TR:s dom i mål nr T 1652-15.

Hyresnämnden i Malmös avgörande i mål nr 1723-16.

Lagstiftning

Lagar

Lag (1915:218) om avtal och andra rättshandlingar på förmögenhetsrättens område.

Jordabalk (1970:994).

Skadeståndslag (1972:207).

Hälsoskyddslagen (1982:1080).

Lag (1994:831) om rättegången i vissa hyresmål i Svea hovrätt.

Lagen om avtalsvillkor i konsumentförhållanden (1994:1512).

Lagen (1998:811) om införande av miljöbalken.

Miljöbalk (1998:808).

Förordningar

Hälsoskyddsförordningen (1983:616).

Förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd.

Övriga författningar

SOSFS 2013:28 Socialstyrelsens kungörelse om upphävande av allmänna råd på hälsoskyddsområdet.

FoHMFS 2014:13 Allmänna råd om buller inomhus.

Bilaga

SÅ MYCKET KAN HYRESGÄSTEN DEBITERAS VID EN KONSTATERAD STÖRNING:

Bostadsbolag	Hyresgästen får betala:
Mitthem	900 kronor
Timråbo	1 200 kronor
Änge Fastigheter & Industri	1 000 kronor
Östersundshem	Behöver inte betala
Övikshem	1 200 kronor
Härnösandshus	938 kronor
Årehus	1 500 kronor
Härjegårdar	2 000 kronor
Solatum	Ej störningsjour, varningsbrev
Bräcke kommun	Ej störningsjour, varningsbrev
Bergs Hyreshus	600 kronor
Ragunda Hyreshus	Ej störningsjour
Landstingsbostäder	Behöver inte betala
Strömsunds Hyresbostäder	2 000 kronor
Krokomsbostäder	Behöver oftast inte betala
Krambo	Behöver inte betala