

LEXNOVA NYHETER

Mögel och fuktskador inte vanvård – får behålla lägenhet

Publicerad
23 OCT 2023

En hyresvärd hävdade att en hyresgäst vanvårdat sin lägenhet, som hade fuktskador och mögel och var allmänt smutsig. Det var dock inte klarlagt vilket skick den var i vid hyresgästens inflyttning, varför det inte var utrett när skadorna uppstått eller vem som skulle svara för dem. Hyresgästen får behålla lägenheten sedan hon anlitat en städfirma.

En hyresgäst hyrde sedan den 1 juni 2007 en lägenhet om två rum och kök i Stockholm. Bostadsrättsföreningen Odenpalatset hade sagt upp hyresavtalet till upphörande den 30 juni 2022. Grunden därför var att hyresgästen hade förverkat hyresrätten genom att, trots rättelseanmodan, fortsätta att allvarligt vanvårda lägenheten (12 kap. 42 § första stycket 9 och 46 § första stycket 1 jordabalken) eller åsidosatt sina förpliktelser som hyresgäst i så hög grad att avtalet skäligen inte ska förlängas (12 kap. 46 § första stycket 2 jordabalken) genom att vanvårda lägenheten och inte genast underrätta hyresvärden om mögelskada i badrum och fuktskada i kök samt badrum.

Hyresgästen bestred och anförde om grund att det vid tidpunkten för anmodan i februari 2022 inte förekom brister i lägenheten gällande sundhet, ordning och gott skick i sådan omfattning att vanvård kunde anses ha förelegat. Hon hade annars vidtagit rättelse innan uppsägningen.

En hyresgäst ska under hyrestiden väl vårda sin lägenhet och vid sin användning av lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten (12 kap. 24 och 25 §§ första stycket jordabalken).

Om det i lägenheten uppkommer skada eller visar sig brist som ofördröjligen måste avhjälpas för att allvarlig olägenhet inte ska uppstå, är hyresgästen skyldig att genast lämna hyresvärden meddelande om skadan eller bristen. Meddelande om en annan skada eller brist ska lämnas till hyresvärden utan oskäligt dröjsmål. (12 kap. 24 § jordabalken.)

För det fall hyresrätten skulle vara förverkad med anledning av vanvård, får hyresgästen emellertid ändå

inte skiljas från lägenheten om en rättelse görs före det att hyresvärden säger upp hyresavtalet (12 kap. 43 § första stycket jordabalken).

Den vanvård som hyresvärden gjort gällande bestod av skador i form av fuktskada i golv nedanför kyl och frys, fuktskador i hall utanför badrum respektive på badrumsdörr samt skador på kakelplattor och rör i badrum. Hyresgästens vanvård skulle även bestå i förekomsten av mögel i badrum, stängd frånluftsventil i badrum och genomgående smutsig lägenhet.

Det var ostridigt att fastigheten är uppförd under mitten av 1970-talet och att det inte har vidtagits några renoveringsåtgärder i lägenheten, med undantag för byte av spis och toalettstol. Hyresgästen tillträdde lägenheten 2007.

Hyres- och arrendenämnden i Stockholm ansåg att hyresvärden inte bevisat att godkänd besiktning skett när hyresgästen tillträdde. Det var således inte klarlagt vilket skick lägenheten var i vid inflyttning. Med hänsyn till fastighetens ålder, att lägenheten inte renoverats sedan byggåret och att lägenheten även bebotts av andra hyresgäster, gick det enligt hyresnämnden inte att utifrån hyresvärdens bevisning anse det utrett när i tiden de aktuella skadorna uppstått. Det var därför inte heller klarlagt vem som skulle kunna ha att svara för dem.

Det var alltså inte klarlagt att anförda skador orsakats av något annat än genom sedvanligt bruk av och slitage på lägenheten under knappt 50 års tid. Tillsammans med att hyresvärden inte heller förmått styrka när i tiden skadorna uppkommit, konstaterade hyresnämnden att de inte kunde läggas till grund för bedömningen att hyresgästen skulle ha vanvårdat lägenheten

Därefter prövade hyresnämnden om återopat mögel i badrum, stängd frånluftsventil i badrum och genomgående smutsig lägenhet kunde anses vara sådana brister i lägenheten beträffande sundhet, ordning och gott skick att det förelegat vanvård.

Hyresnämnden ansåg inte att det visats att lägenhetens skick varit så pass eftersatt genom bristande städning och mögel att det förekommit vanvård. Inte heller skriftlig bevisning eller fotodokumentationen gav stöd för detta, särskilt inte utifrån vad som är utrett om lägenhetens skick i övrigt. Det var således inte styrkt att hyresgästen genom förekomst av mögel och bristande städning vanvårdat lägenheten.

Hyresvärden hade den 11 februari 2022 skriftligen anmodat hyresgästen att vidta rättelse. Av rättelseanmodan framgick att hon utan dröjsmål skulle vidta rättelse genom att tillse att vanvården upphör och att lägenheten städas och saneras enligt vad som anges i bifogat besiktningsprotokoll. Utifrån vad hyresgästen berättat om sina vidtagna åtgärder, däribland anlåtande av städfirma, fick hon anses ha vidtagit rättelse. I avsaknad av skriftlig dokumentation av lägenhetens skick vid tillfället kunde hyresvärdens bevisning om att rättelse trots allt inte vidtagits i tillräcklig grad vid återbesöket den 4 mars 2022 inte anses tillräcklig.

Beträffande påståendet att hyresgästen inte genast underrättat hyresvärden om mögel i badrum samt fuktskada i kök och badrum gjordes följande bedömning. Angående skadorna i köket respektive badrummet var det inte visat att skadorna uppkommit genom hyresgästens försorg. Vidare saknades närmare utredning kring exempelvis omfattning av fuktskador på badrumsdörr och golv utanför badrum. Därmed gick det inte av hyresvärdens utredning att säga att det förelegat sådan skada eller brist som ofördröjligen måste avhjälpas för att inte en allvarlig olägenhet ska uppstå.

Det kunde inte heller anses klarlagt att skadorna medfört en informationsskyldighet för hyresgästen,

eftersom det inte klarlagts när i tiden de uppkommit. Det fanns dessutom bevisning som med viss styrka talar för att skadorna kan vara resultat av slitage över tid och eftersatt underhåll. Hyresgästen hade själv uppgett att hon anmält vissa brister och skador till hyresvärden på av denne anvisat sätt. Nämnden ansåg att det vid en samlad bedömning inte gick att fastslå att hyresgästen brustit i sin underrättelseplikt till hyresvärden.

Någon underrättelse om möglet hade inte skett till hyresvärden. Det var dock klarlagt att hon vidtagit tillräckliga åtgärder för att komma till rätta med såväl mögel som lägenhetens ostädade skick. Vid skälighetsbedömningen får dessutom vad hyresgästen berättat om sina personliga omständigheter under perioden beaktas som förmildrande omständighet i sammanhanget. Även vad som framkommit om att hon numera tar in regelbunden hjälp med städningen måste beaktas. Sammantaget visade inte utredningen att hyresgästen åsidosatta sina förpliktelser i så hög grad som det här måste vara frågan om.

Hyresnämnden ansåg att hyresrätten till lägenheten inte var förverkad eftersom vanvård av lägenheten inte var styrkt. Hyresgästen kunde inte heller på de av hyresvärden anförda grunderna anses ha åsidosatta sina förpliktelser i så hög grad att hyresavtalet skäligen inte bör förlängas. Sammantaget ansåg därför hyresnämnden att hyresvärden inte hade styrkt någon av de åberopade upphörsgrunderna. Hyresvärdens talan avslogs och hyresgästens hyresavtal löper vidare på oförändrade villkor.

Hovrätten delar hyresnämndens bedömning att lägenheten inte är så pass eftersatt att det förekommit vanvård, varken vad gäller svartmöglet eller i övrigt. Hyresgästen har även vidtagit åtgärder för att efterfölja vad som åligger henne som hyresgäst. Det har vidare framkommit att hon under en period regelbundet anlidade en städfirma och att hon avser att göra det när hon arbetar heltid. Vad gäller hyresgästens underrättelsesyldighet gör hovrätten samma bedömning som hyresnämnden. Hovrätten kommer därför liksom hyresnämnden fram till att hyresvärden inte har visat att hyresgästen eftersatt sina förpliktelser i så hög grad att det är skäligt att låta hyresavtalet upphöra. Överklagandet avslås.

Viktoria Silfverplatz

Instans: Hovrätterna

Rättsområden: [Bostadshyra - underhåll och renovering](#), [Bostadshyra - förlängning](#)

LEXNOVA NYHETER

Juridisk nyhetsbevakning och rättsdatabas

Blendow Lexnova är Sveriges mest omfattande juridiska nyhetstjänst. Vår bevakning innefattar rättsfall, lagstiftning och förarbeten inom samtliga rättsområden. Genom skraddarsydda bevakningsprofiler säkerställer du kontinuerlig uppdatering av rätt information och slipper nyhetsflöden som inte berör dig.

Läs mer på lexnova.se/nyheter