



BLENDOW

LEXNOVA

LEXNOVA NYHETER

## Rådgivningsansvar för Hyresgästförening men hyresgäst nekas ersättning trots vårdslöshet

Publicerad

22 FEB 2023

*En hyresgästförening har såsom syssloman ett rådgivningsansvar och kan därför hållas skadeståndsskyldig för de skador som rådgivningen vållat. Tingsrätten anser att hyresgästföreningens vårdslösa råd till en hyresgäst på Öland om att deponera hela hyran ledde till att hyresrätten förlorades men ersättning nekas.*

Den 63-åriga kvinnan sökte 2017 juridisk hjälp av Hyresgästföreningen med anledning av mögel- och ventilationsproblem som hon hade i sin dåvarande hyreslägenhet på Öland. En av Hyresgästföreningens jurister utsågs till 63-åringens ombud. På inrådan av juristen deponerade kvinnan därefter hela sin hyra hos Länsstyrelsen motsvarande ett belopp om 22 000 kronor.

Hyresnämnden i Jönköping beslutade den 21 december 2017 i en tvist om förlängning av hyresavtal att 63-åringen inte hade rätt till förlängning av sitt hyresavtal. Hyresnämnden angav som skäl att kvinnan hade deponerat betydligt större andel än hon haft anledning att räkna med som nedsättning av hyran och ansåg att hon hade åsidosatt sina skyldigheter som hyresgäst i sådan mån att avtalet inte skäligen borde förlängas. Beslutet överklagades till Svea hovrätt som avslog överklagandet.

Hyresgästföreningen vitsordade att de var vårdslösa i den juridiska rådgivningen som de lämnat till kvinnan.

63-åringen yrkade att tingsrätten förpliktigar Hyresgästföreningen att till henne utge 1 795 578 kronor i skadestånd, varav 1 750 578 kronor avser ekonomiskt skadestånd och 45 000 kronor avser ideellt skadestånd.

63-åringen gjorde i första hand gällande att parterna har ingått avtal genom hennes medlemskap i Hyresgästföreningen och att skadeståndsansvar föreligger på kontraktsrättslig grund och allmänna avtalsrättsliga principer.

Hyresgästföreningen bestred att medlemskapet innebär att parterna ingått ett avtal men vitsordade att kvinnan varit medlem i Hyresgästföreningen. Stockholms tingsrätt konstaterar inledningsvis att i NJA 1958 s. 438 har Högsta domstolen uttalat att ett medlemskap i en ideell förening kan anses uppkommit på avtalsrättslig grund eftersom ett medlemskap förutsätter en viljeförklaring från båda parterna samt att ett medlemskap även innebär förpliktelser för både medlemmen och föreningen. Hållningen har även vunnit i stöd i litteraturen (se SvJT 2006 s. 470). Eftersom kvinnan varit medlem i Hyresgästföreningen, och medlemskapet inneburit vissa förpliktelser för Hyresgästföreningen och för 63-åringen, anser tingsrätten att själva medlemskapet måste anses vara ett avtalsförhållande mellan kvinnan och Hyresgästföreningen. Det föreligger således ett avtalsförhållande mellan parterna.

63-åringen hävdade vidare att Hyresgästföreningen såsom syssloman eller rådgivare har ett skadeståndsansvar vilket föreningen bestred.

Av Hyresgästföreningens stadgar framgår att en medlemsförmån är att medlemmen har rätt till biträde i hyrestvister. På Hyresgästföreningens hemsida framgår att man som medlem får hyresjuridiskt stöd. 63-åringen har även berättat att när hon vände sig till Hyresgästföreningen med anledning av problemen med sin hyresrätt och utställde fullmakten till juristen var hon av uppfattning att hon skulle få juridisk hjälp och rådgivning. Det är ostridigt att Hyresgästföreningen genom juristen har haft i uppdrag att biträda kvinnan i hennes hyrestvist. Hyresgästföreningen har, menar tingsrätten, därigenom haft ställning som syssloman och även haft ett rådgivningsansvar. Enligt tingsrättens mening kan även en ideell förening vara syssloman (se NJA 1992 s. 16).

Hyresgästföreningen har således såsom syssloman ådragit sig ett rådgivningsansvar och kan därför hållas skadeståndsskyldig för de skador som Hyresgästföreningen genom rådgivningen vållat.

Slutligen gjorde kvinnan gällande att ett det föreligger ett skadeståndsansvar för Hyresgästföreningen eftersom föreningen avgett allmänna och särskilda utfästelser. Det är ostridigt att Hyresgästföreningen gjorde vissa ansträngningar för att hitta en ny bostad. Tingsrätten delar 63-åringens uppfattning att Hyresgästföreningen lämnade en utfästelse i detta avseende. Hyresgästföreningens ansträngningar att hitta en bostad åt henne lyckades dock inte. Det är vidare ostridigt att 63-åringen själv fann en ny bostad som hon kunde flytta in i innan uppsägningstidens slut, och som hon alltså bor i.

Eftersom hon hittade en ny bostad måste Hyresgästföreningens utfästelse, precis som föreningen påstått, ha blivit överspelad. Utfästelsen om att ordna en ny bostad kan således inte grunda rätt till skadestånd, som föreningen inte infriat.

Hyresgästföreningen åberopade preskription. Med hänsyn till att någon slutredogörelse inte skett anser dock tingsrätten att den ettåriga preskriptionstiden i enlighet med 18 kap. 9 § handelsbalken inte gäller för det aktuella sysslomannauppdraget. Kvinnans anspråk på skadestånd är således inte preskriberat.

63-åringen gjorde gällande att den vårdslösa rådgivningen medförde att hon förlorade sin hyresrätt och drabbades av ekonomisk och ideell skada. Hon hävdade vidare att det finns ett orsakssamband mellan rådgivningen och den eventuella skada hon lidit. Hyresgästföreningen vidgick vårdslöshet men inte att det föreligger adekvat kausalitet mellan den vårdslösa rådgivningen och påstådda skador.

Utifrån vad som är ostridigt mellan parterna samt vad som uttryckligen framgår av Svea hovrätts beslut finner tingsrätten att det faktum att kvinnan inte beviljades en rätt till förlängning av sitt hyresavtal har inneburit att hon förlorade sin hyresrätt. Frågan som kvarstår är därmed om det var Hyresgästföreningens rådgivning som var orsaken till att kvinnans hyresavtal inte förlängdes.

Genom den återopade bevisningen är det styrkt att det var Hyresgästföreningen som gav

63-åringen rådet att deponera hyran och att det var den felaktiga deponering som ledde till att kvinnan förlorade rätten till en förlängning av sitt hyresavtal. Det föreligger därmed enligt tingsrättens mening ett orsakssamband mellan Hyresgästföreningens rådgivning och det faktum att 63-åringen förlorade sin hyresrätt.

En hyresrätt saknar för en hyresgäst ekonomiskt värde eftersom hyresgästen inte är en berättigad ägare utan endast är en nyttjanderättshavare av boendet. 63-åringen har inte heller begärt ersättning för förlust av själva hyresrätten utan för ökade kostnader på grund av förlusten av hyresrätten samt för ideell skada.

Enligt tingsrättens bedömning kan förlusten av hyresrätten ha inneburit ekonomisk och ideell skada för 63-åringen och som orsakats av Hyresgästföreningens rådgivning.

Men eftersom tingsrätten även fastställer att Hyresgästföreningen redan har betalat 300 000 kronor i ersättning för skada till 63-åringen med anledning av tvisten kan endast skada överstigande 300 000 kronor ersättas. Eftersom det belopp som tingsrätten genom målet bedömer som ersättningsgillt inte överstiger 300 000 kronor finns ingen skyldighet för Hyresgästföreningen att utge ytterligare belopp. Hon får heller inte ersättning för ideell skada.

Käromålet ska således ogillas. Hyresgästen ska nu betala Hyresgästföreningens rättegångskostnader på drygt 700 000 kronor.

**Mikael Kindbom**

---

Instans: Tingsrätterna

Rättsområden: [Skadeståndsrätt](#), [Civilprocess](#), [Övrig nyttjanderätt](#), [Övrig arbetsrätt](#), [Avtalsrätt](#)

#### 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](https://lexnova.se/nyheter)