



BLENDOW

LEXNOVA

LEXNOVA NYHETER

## Slipper betala 300 000 kronor för rökning i lägenhet

Publicerad

07 JUN 2021

*Två hyresgäster som krävs på närmare 300 000 kronor för bristande vårdplikt på grund av sin rökning slipper betala trots omfattande nikotinskador i lägenheten. Tingsrätten pekar på att hyresvärden inte genomfört löpande underhåll av ytskikten varför nikotinet kunnat sätta sig allt djupare.*

Paret hade under cirka 40 års tid hyrt en bostadslägenhet på 48 kvadratmeter i Karlskrona. KvB Rådmannen Förvaltning AB förvärvade fastigheten i februari 2020 och tillträdde som ägare och ny hyresvärd i mars 2020.

Den 10 mars 2020 avled maken. Hans änka sa då upp lägenheten och flyttade kort därefter till ett särskilt boende. Uppsägningen gjordes av kvinnas gode man.

Hyresgästerna har under hyrestiden rökt i lägenheten vilket orsakat skador. Det har dock inte funnits något förbud mot att röka i lägenheten. Den 30 juni 2020 lät hyresvärden företaget Ocab göra en besiktning av lägenheten för att kontrollera dess skick. Företaget har senare även låtit utföra arbeten i lägenheten.

### Brustit i vårdplikten?

Twisten i målet rör om hyresgästerna genom att röka i lägenheten har Brustit i sin vårdplikt och därmed är skyldiga att ersätta fastighetsägaren för skador som uppkommit i lägenheten. Om skadeståndsskyldighet föreligger är parterna oense om storleken på skadeståndet. Förutom rökningen anser hyresvärden också att skador på grund av en urinfläck i sovrummet ska ersättas. Hyresvärden begär totalt 40 000 kronor i ersättning.

Hyresgästerna har, enligt värden, Brustit i sin vårdplikt genom att röka inomhus och låta lägenheten bli så pass omfattande skadad av cigaretttröken. Det har inte varit förbjudet att röka i lägenheten. En skötsam hyresgäst hade dock sett till att hålla lägenheten i sådant skick att skador av den omfattning det

nu är fråga om inte uppkommit. Detta genom att till exempel städa och vädra. Sådana skador som fanns i lägenheten uppstår inte till följd av normalt slitage. Hur det sett ut med den tidigare hyresvärdens underhåll av lägenheten har ingen betydelse. Skadorna är så pass allvarliga att de klart går över följderna av en ordentlig hyresgästs brukande av lägenheten.

Av besiktningsprotokollet från Ocab framgår att såväl badrummet, sovrummet och övriga rum var kraftigt skadade av nikotin. I sovrummet fanns även en urinfläck och en svag doft av urin. De av Ocab i besiktningen rekommenderade åtgärderna var att sanera och spärmåla både badrum, sovrum, kök och vardagsrum.

Hyresvärden har betalat 236 250 kronor för saneringsarbetena i lägenheten.

## **Inget underhåll**

Hyresgästerna bestrider att de brustit i sin vårdplikt. Lägenheten var, hävdar de, på grund av sin ålder nedgången och inget underhåll hade utförts på 35 år. Framförallt kök och badrum var ålderstigna. Den tidigare hyresvärden har varken renoverat eller uppdaterat lägenheten under de fyrtio år som hyresgästerna bott i den. Ventilationen i lägenheten var nästintill obefintlig. Lägenheten var redan vid hyresgästernas tillträde sådan att det hade rökts och luktade rök i den. Den tidigare hyresvärden var hyresgästens arbetsgivare och det fanns inget förbud mot att röka i lägenheten. Tvärtom så brukade den tidigare hyresvärden röka i lägenheten tillsammans med hyresgästerna.

Blekinge tingsrätt börjar med att konstatera att en hyresgäst ska enligt 12 kap. 24 § JB under hyrestiden väl vårda lägenheten. Detta innebär att hyresgästen vid användningen av lägenheten ska iaktta den aktsamhet som utmärker en ordentlig person i motsvarande situation. Den grad av aktsamhet som krävs är beroende av lägenhetens beskaffenhet, husets allmänna skick samt villkoren för förhyrningen och liknande omständigheter. Hänsyn ska även tas till situationen som hyresgästen befunnit sig i samt till vilken risk för skada som förelegat. Hyresvärden är å sin sida enligt 12 kap. 15 § JB skyldig att hålla lägenheten fullt brukbar för ändamålet och ska med skäligena tidsmellanrum ombesörja målning, tapetsering och andra sedvanliga reparationer som kommer av lägenhetens försämring och slitage genom ålder och bruk.

Hyresgästen kan inte ställas till svars för skador som uppstår genom normalt slitage, även om slitaget innebär att hyresvärden måste vidta underhållsåtgärder. Hyresgästen är däremot skyldig att ersätta all skada som uppkommer på lägenheten genom dennes vållande, vårdslöshet eller försummelse.

## **Tillåtet att röka**

Tingsrätten konstaterar till att börja med att det inte varit förbjudit att röka i den aktuella lägenheten. I praxis har rökning då inte ansetts vara onormal användning av lägenheten. Att röka inomhus innebär alltså inte i sig att en hyresgäst eftersatt sin vårdnadsplikt. Däremot kan en hyresgäst bli ersättningsskyldig för skador som uppkommer genom rökningen om det skett på ett sådant sätt att vårdplikten åsidosatts. I vårdnadsplikten ingår nämligen att förebygga skador som uppstår vid rökning, till exempel missfärgningar och lukt. Detta bör ske genom att hyresgäster vädrar ut röken och städar regelbundet (se kommentaren Hyreslagen, Holmqvist och Thomson).

Enligt tingsrätten är det genom besiktningsprotokollet visat att det efter att hyresgästerna flyttat ut fanns omfattande nikotinskadorna i lägenheten. Att skadorna var omfattande och fanns i både golv, väggar och tak stöds även av uppgifterna lämnade av en platschef på Ocab och den som genomfört

besiktningen.

Sammantaget anser tingsrätten att hyresvärden visat att samtliga ytskikt i lägenheten vid besiktningen var kraftigt skadade av nikotin och att det i lägenheten även luktade skarpt av nikotin.

I målet har framkommit att hyresgästerna bott i lägenheten i 40 års tid och att lägenheten under denna tid varken renoverats eller underhållits. Någon utredning om lägenhetens skick vid tiden för hyresgästernas inflyttning har inte presenterats. Hyresgästerna har visserligen bott i lägenheten under mycket lång tid och då rökt inomhus. Rökning har dock varit tillåtet och enligt hyresgästerna luktade det rök i lägenheten redan när de flyttade in.

## Nikotinet satt sig allt djupare

Enligt tingsrätten är vad som framkommit om den tidigare hyresvärdens bristande underhåll av lägenheten av betydelse i målet. Att det under 40 års tid och möjligen även dessförinnan rökts inne i den mindre lägenheten utan att hyresvärden genomfört något som helst sedvanligt löpande underhåll av ytskikten måste rimligen ha medfört att nikotinet kunnat sätta sig allt djupare i dessa. Att ventilationen i lägenheten varit undermålig har rimligen även detta bidragit till de omfattande skadorna.

Därför och då det inte är visat att skadorna varit fullt så omfattande som fastighetsägaren gjort gällande är det enligt tingsrätten inte möjligt att utifrån skadebilden dra några säkra slutsatser om huruvida hyresgästerna under hyrestiden iakttagit den aktsamhet som utmärker en ordentlig person i motsvarande situation.

Sammantaget är det inte visat att hyresgästerna har brustit i din vårdplikt. Talan i denna del ska därför ogillas. Samma slutsats drar tingsrätten angående urinfläcken i sovrummet.

**Mikael Kindbom**

---

Instans: Tingsrätterna

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

### 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)