

NJA 2011 s. 454 – när hyresgästen glömdes bort som konsument

Av Haymanot Baheru¹

Under sommaren 2011 kom det ett avgörande från Högsta domstolen, NJA 2011 s. 454, vars utgång med fog kan uppfattas som sträng. I domen aktualiseras frågan om det kan anses culpöst av en hyresgäst att inte stänga av vattentillförseln till en bänkdiskmaskin i standby-läge. Domen är principiellt intressant utifrån flera perspektiv och kommer säkert att diskuteras flitigt i doktrinen. Nedan kommer jag, efter att ha gett en kort bakgrund till rättsfallet, att diskutera två aspekter som väckte mitt intresse: den kontraktsrättsliga och den skadeståndsrättsliga.

BAKGRUND

I fallet hade hyresgästen installerat en bänkdiskmaskin, vilket var tillåtet enligt hyresvärdens ordningsföreskrifter. Av föreskrifterna framgick att hyresgästen hade en skyldighet att stänga av vattentillförseln till maskinen efter varje användningstillfälle. Under de fyra år som hyresgästen hade haft maskinen installerad i lägenheten hade hon aldrig använt avstängningsanordningen.

En dag när hyresgästen inte var hemma forsade vatten ut på golvet, vilket medförde vattenskador på fastigheten. Orsaken var att slangen mellan köksblandaren och diskmaskinen hade brustit.² Varför slangen brast utreddes aldrig. Det kan ha berott på felaktig montering, materialfel eller något annat. HD var av uppfattningen att det måste betraktas som en olyckshändelse.

Hyresvärden väckte skadeståndstalan mot hyresgästen. Som grund för sin talan hävdade hyresvärden att hyresgästen hade vållat vattenskadan i sin lägenhet genom vårdslöshet som bestod i underlåtelse att stänga av vattnet till diskmaskinen efter användning. Hyresgästen bestred ansvar och hävdade att hon inte hade varit vårdslös och därför inte var skadeståndsskyldig.

HD hänvisade inledningsvis till 12:24 i jordabalken (1970:994) (JB) där hyresgästens vårdnadsplikt av lägenheten är reglerad. Där anges att hyresgästen har att iakta den aktsamhet som utmärker en ordentlig person i en motsvarande situation. HD fann att hyresgästen hade varit vårdslös på det sätt som

¹ Jur. stud. och forskningsamanuens vid Stockholm Centre for Commercial Law, Stockholms universitet.

² Tingsrätten och hovrätten fann att slangen hade släppt, men om det finns en skillnad häremellan och om det skulle ha kunnat påverka bedömningen kommer inte att diskuteras här.

hyresvärden hade gjort gällande. Genom att stänga av vattnet till diskmaskinen med avstängningsanordningen, vilket dessutom var stadgat i ordningsföreskrifterna, hade skadan kunnat undvikas.

ANALYS

Inledningsvis bör noteras att det skadeståndsansvar som aktualiseras i detta rättsfall är inomkontraktuellt. Hyresgästens och hyresvärdens inbördes relationer styrs av det dem emellan ingångna hyresavtalet med den inskränkning som följer av den legala bestämmelsen om att avtalsvillkor som är till nackdel för hyresgästen i jämförelse med bestämmelserna i 12 kapitel JB inte är bindande för hyresgästen (12:1 st. 5 JB). Professor Bertil Bengtsson talar om bostadshyresavtal som konsumentavtal där sociala hänsyn väger tungt.³ Han menar att sådana hänsyn väger tyngre i bostadshyresavtal än de flesta konsumentavtal och det är utifrån denna utgångspunkt jag har analyserat detta rättsfall.

En hyresgästs skadeståndsansvar för skador på bostadslägenheter är knuten till vårdnadsplikten som är stadgad i 12:24 JB. Den grad av aktsamhet som hyresgästen har att iakttä är beroende av lägenhetens beskaffenhet, ändamålet med förhyrningen, husets allmänna skick och dylikt. Med tanke på att bestämmelsen är oförändrad i sak sedan tillkomsten av 1907 års nyttjanderättslag⁴, finns det skäl att anta att den ordentlige personen är avsedd att vara kontextuell och tidsenlig. Huruvida en hyresgäst som har en diskmaskin hemma har uppfyllt sin vårdnadsplikt beror på hur man resonerar att en ordentlig person i motsvarande situation skulle agera. Skadeståndsansvaret är begränsat till skada som uppkommer genom hans eller hennes vållande. Hyresgästen ansvarar inte för skador som uppstår genom normal förslitning eller genom olyckshändelse.⁵

I förevarande rättsfall anser HD inledningsvis att skadan uppstod till följd av en olycka. Olycksmomentet är såvitt jag har förstått begränsat till att slangen brast. Att skadan på fastigheten kom att bli omfattande berodde på att hyresgästen inte hade stängt av vattnet till diskmaskinen efter varje användning i enlighet med ordningsföreskrifterna. Hade hon stängt av vattnet hade det inte spelat någon roll att slangen brast – den aktuella skadan skulle inte ha uppstått. Detta resonemang kan jämföras med principen *casus mixtus cum culpa*, som förenklat uttryckt innebär att en person som på ett klandervärd sätt bryter mot

³ Bengtsson, Bertil, Om ordningsföreskrifter i hyresavtal, SvJT 2007, s. 717 (cit. Bengtsson, SvJT 2007).

⁴ Lagen (1907:36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom, upphävd.

⁵ Holmqvist, Leif & Thomsson, Rune, Hyreslagen: en kommentar; 8 uppl., Stockholm 2009, s. 193. Hyresgästen ansvarar inte enbart för egen culpa utan också för familjemedlemmars och gästers samt hantverkare som hyresgästen anlitar. Här är det bara hyresgästens eget culpaansvar som är av intresse.

en särskild handlingsregel, ådrar sig ett ansvar även för efterföljande casus. För att ansvar i kontraktsförhållanden ska aktualiseras enligt denna princip som det är fråga om här krävs, dels att innehavaren har annans egendom i sin besittning, dels att innehavaren har gjort sig skyldig till kontraktsbrott i form av att han eller hon bryter mot särskilda föreskrifter rörande vården som ägaren av egendomen har ställt upp. Den vårdslösa handlingen bör troligen vara klandervärd för att utlösa casusansvaret.⁶ Bostadshyresavtal är en avtalstyp som går ut på omhändertagande av annans egendom för egen användning. I domen beskriver HD ordningsföreskrifter som särskilda avtalsbestämmelser som preciserar hyresgästens skyldigheter vid lägenhetens vårdande enligt 12:24 JB och som ger upplysning om ”vad som i hyresvärdens mening utgör ett aktsamt beteende”. Kontraktsbrottet torde dessutom vara klandervärd för att ansvar ska aktualiseras enligt principen. Frågan blir om det borde krävas *särskild* klandervärdhet vid kontraktsbrott för att aktualisera principen om casus mixtus cum culpa i konsumentförhållanden. En tillämpning av denna stränga ansvarsprincip, som påminner om det strikta ansvaret, borde göras med restriktivitet när fråga är om kontraktsbrott vid bostadshyresavtal. Även om det kan sägas att 12:24 JB ger uttryck för allmänna skadeståndsregler i kontraktsförhållanden finns det avvikande drag hos reglerna om hyresgästens ansvar.⁷ Regleringen av hyresavtalet är speciell i det avseendet att den, i jämförelse med andra avtalstyper, tar parti för den ena avtalsparten – hyresgästen – samtidigt som hyresgästens nära kontakt med avtalspartens egendom gör att skadeståndsfrågor blir särskilt aktuella vid denna avtalstyp.⁸

Föreskrifter om avstängning av vattnet efter varje användning fanns i en handling benämnd ordningsregler, vilken var bifogad till hyreskontraktet. Ordningsföreskrifter är en del av hyresavtalet om de tas in i hyreskontraktet eller om det framgår av en broschyr som omtalas i ett standardhyresavtal. Föreskrifterna är att betrakta som biförpliktelser till hyresavtalet.⁹ I rättsfallet fanns ordningsreglerna i en s.k. boendepärm som hyresvärden överlämnade till varje nyinflyttad gäst. Hyresgästen hade gjort en invändning om att hon inte hade förstått att den aktuella klausulen även omfattade bänkdiskmaskiner.¹⁰

6 Lennander, Gertrud, Casus mixtus i Essays on Tort, Insurance, Law and Society In Honour of Bill W. Dufwa, Volume II, Stockholm 2006, s. 724 ff.

7 Bengtsson, Bertil, Hyresgästens ansvar och allmänna skadeståndsregler i Normativa perspektiv Festskrift till Anna Christensen, Lund 2000, s. 15 (cit. Bengtsson, Hyresgästens ansvar och allmänna skadeståndsregler).

8 Bengtsson, SvJT 2007, s. 717.

9 Bengtsson, SvJT 2007, s. 713.

10 Klausulen hade följande lydelse, ”... att inte utan särskilt tillstånd av hyresvärden installera tvätt- eller diskmaskin (s k bänkdiskmaskin får dock installeras) eller köksfläkt och att vid installation efter sådant tillstånd utföra installationen på ett fackmässigt sätt, att utöva tillsyn och kontroll av maskinen med vattenanslutningar och dylikt samt att vid varje

Hyresgästens invändning är enligt min mening inte helt obefogad eftersom formuleringen kan ge intrycket av att bänkdiskmaskiner är undantagna från bestämmelserna i klausulen. Den s.k. oklarhetsregeln i 10 § lagen (1994:1512) om avtalsvillkor i konsumentförhållanden torde vara tillämplig vid tolkning av ordningsföreskrifter. Regeln innebär att avtal mellan näringsidkare och konsument vid oklarhet ska tolkas till konsumentens förmån.¹¹ I målet ansluter sig HD och hovrätten till hyresvärdens tolkning av föreskrifterna utan särskild motivering. Mot bakgrund av att ett bostadshyresavtal är ett konsumentavtal där sociala skyddsöverväganden har präglat lagstiftningen sedan 1907 års nyttjanderättslag är domstolarnas inställning intressant. I doktrinen påtalas att vid tillämpning av hyreslagstiftningen ska – vid tveksamma fall – fästas vikt vid lagstiftningens sociala syfte. Därutöver ska hänsyn tas till den avvägning mellan fastighetsägarens och hyresgästens intressen som lagstiftningen ger uttryck för.¹² Med tanke på att ordningsreglernas rättsliga status inte är reglerad i JB samt det förhållandet att den enskilde hyresgästen ofta blir bunden av dem utan några större möjligheter att påverka deras innehåll, hade det varit tillfredsställande med en motivering till varför hyresgästens uppfattning om hur avtalet skulle tolkas inte tillmättes betydelse. Eftersom det är fråga om handlingsregler för konsumenter finns det, menar jag, starka skäl att ställa höga krav på tydlighet i dessa föreskrifter.¹³

En avvikelse från de krav som uppställs i en ordningsföreskrift jämförs inte omedelbart med oaktsamhet. Reglerna anses följaktligen inte ha en självständig betydelse vid culpabedömningen. I en artikel av professor Håkan Andersson där denne behandlar det aktuella rättsfallet, menar han att denna princip kan generaliseras bortom den hyresrättsliga sfären; överträdelsen i sig av en regel är inte att likställa med culpa. Avvikelse från färdiga regler är endast en del av en culpabedömning som måste göras.¹⁴ Det är därför svårt att dra slutsatsen att en annan tolkning av föreskriften i ordningsreglerna skulle ha lett till en annorlunda utgång i målet.

Eftersom en överträdelse av ordningsföreskrifterna inte i sig innebär vårdslös-

tillfälle efter användande stänga av vattnet till maskinen...”, tingsrättens dom, meddelad av Solna tingsrätt den 10 december 2007, mål nr T 3308-07, s. 2.

11 Bengtsson, SvJT 2007, s. 717. Oklarhetsregeln bör inte aktualiseras om ordningsföreskrifterna är framtagna i samarbete med hyresgästsorganisation eftersom hyresgästen då får anses ha fått sina intressen iakttaga.

12 Bengtsson, Bertil, Hager, Richard & Victorin, Anders, Hyra och annan nyttjanderätt till fast egendom, 7 uppl., Stockholm 2007 s. 17 f.

13 Se även Bengtsson, SvJT 2007, s. 717.

14 Andersson, Håkan, Culpabegreppet – evigt samma uttryck, evigt nya konkretiserande avvägningar, publicerad 2011-08-10, Infotorg Juridik.

het gör HD en friare bedömning av omständigheterna. Enligt professor Jan Hellner ska denna bedömning göras i fyra steg. Vid en sådan bedömning har man att väga risken för skada och hyresgästens möjligheter att inse denna risk, dennes möjligheter att förebygga skada samt kostnaderna för och olägenheterna med sådana åtgärder.¹⁵ Vad gäller det första steget, dvs. risken för skada, resonerar HD att sannolikheten för att slangen skulle brista ”måste betraktas som liten”. Vid det första steget ska även den handlandes möjligheter att inse risken för skada bedömas, dvs. om hon borde ha förstått att slangen någon gång skulle brista. Hon hade egentligen ingen anledning att anta att olyckan skulle inträffa. Maskinen var inte särskilt gammal och som HD skriver i sin dom, så hade det inte inträffat några problem med den ”som skulle tyda på att någon särskild aktsamhet var av nöden”. HD anser att fastän risken för skada var liten så skulle skadan vid dess förverkligande bli stor. Hyresgästen borde följaktligen ha förstått att hennes underlåtenhet att stänga av vattnet innebar att det hela tiden pumpades ut vatten i högt tryck (som att spola vatten ur kranen) när maskinen var i standby-läge. Detta ska vägas mot möjligheterna och olägenheterna att förekomma skadan. Hon hade möjlighet att stänga av vattnet och därmed förekomma skadan. Några kostnader skulle därmed inte uppkomma för att förekomma skadan. Eftersom det enbart krävdes att hon använde avstängningsanordningen på blandaren betraktar HD olägenheterna kopplade till detta som obefintliga.

I doktrinen påtalas att det inte är tillräckligt för culpabedömningen att enbart väga riskerna för skada och kostnaderna av skadeförebyggande åtgärder mot varandra. För att skadeståndsskyldighet ska åläggas på grund av underlåtenhet att handla, krävs dessutom att omständigheterna starkt motiverade ett handlande som hade kunnat förekomma skadan.¹⁶ En sådan omständighet kan vara att en hyresgästs vårdslöshet sällan drabbar endast denne själv. Det innebär inte någon större olägenhet att använda en avstängningsanordning för att förhindra att kostsamma vattenskadorna uppkommer på en hyresfastighet där även andra hyresgästers intressen ska beaktas. En omständighet som talar i motsatt riktning är att hyresvärden har bättre förutsättningar än hyresgästen att investera i en teknisk lösning som förhindrar olyckor av denna typ. Hyresvärden har i normalfallet bättre förutsättningar än hyresgästen att förstå vilket riskmoment det innebär att tillåta montering av en slang som innebär att vattnet ”står på tryck” om det inte stängs av manuellt. Att en hyresgäst vakar över diskmaskinen för att kunna stänga av vattnet till den i samma stund som den diskat

¹⁵ Hellner, Jan & Radetzki, Marcus, Skadeståndsrätt, 8 uppl., Stockholm 2010, s. 133 f. (cit. Hellner & Radetzki, Skadeståndsrätt).

¹⁶ Hellner & Radetzki, Skadeståndsrätt, s. 135.

färdigt torde vara mer undantag än regel. Möjligen kan man här invända att det är därför maskinerna vanligtvis ger ifrån sig ett ljud när de har diskat klart.

Från vilken stund vårdslösheten inträder får anses oklart. En rimlig tolkning av domen är att den inträder i samma stund som vattnet inte längre används av maskinen utan ”står på tryck”. Dessutom kan jag inte låta bli att undra om den vanlige hyresgästen förstår att icke-avstängning av vattentillförseln har samma effekt som att öppna kranen och låta vattnet rinna med högt tryck. I målet hade hyresgästen gjort gällande att det inte gick att diska manuellt när diskmaskinen var på. Skulle hon på grund av den omständigheten ha förstått att det fanns två anordningar som reglerade vattenutförseln och att båda därför måste vara avstängda? Det är något som kan diskuteras endast om man närmare känner till den tekniska konstruktionen av blandaren. Härutöver kan man också ställa sig frågan om det kan förväntas av den typiske hyresgästen att denne förstår hur VVS-systemen i lägenheten fungerar. Kan man förvänta sig att den ordentlige personen i motsvarande situation – i enlighet med vårdnadsnormen enligt 12:24 JB – hade förstått sig på hur blandaren var konstruerad?

HD:s culpabedömning ger uttryck för den s.k. Learned Hand-formeln. Den innebär att det görs en ekonomisk avvägning mellan nytta och kostnad av ett handlande som kan orsaka skada. I doktrinen har påpekats att formeln generellt sett passar bättre för bedömning av varaktiga åtgärder än för bedömning av enstaka handlingar.¹⁷ Hur man ska betrakta hyresgästens handlande i det aktuella målet är en argumentationsfråga. Det kan å ena sidan betraktas som varaktigt eftersom hon aldrig hade stängt av maskinen och å andra sidan som en serie enstaka handlingar där varje icke-avstängning efter bruk av maskinen ses som en självständig handling. Att denna formel tillämpas även vid bedömningen av hyresgästens culpaansvar kan bero på att sociala hänsyn inte spelat samma dominerande roll för hyresgästens vårdnadsansvar och det därtill knutna skadeståndsansvaret, som inom hyreslagstiftningen i övrigt. Detta kan i sin tur bero på att hyresgästen sällan drabbas hårt personligen. Skador av den typ det är fråga om här täcks vanligen av hemförsäkringen.¹⁸ Att försäkringsmöjligheterna beaktas vid culpabedömningen framgår av HD:s dom, men eftersom skador av aktuell typ vanligen täcks av både hyresvärdens och hyresgästens försäkringar gav det inget utslag i det här fallet.

Det kan anföras resonemang om att Learned Hand-formeln, som bygger på rättsekonomiska tankar, passar bättre i kommersiella avtalsituationer än den

¹⁷ Hellner & Radetzki, Skadeståndsrätt, s. 134.

¹⁸ Bengtsson, Hyresgästens ansvar och allmänna skadeståndsregler, s. 15 ff.

speciella avtalsituation som kan sägas känneteckna den hyresrättsliga. Bedömningen kan bli för abstrakt i situationer som den aktuella eftersom det inte finns några egentliga kostnader att ställa mot varandra vid avvägningen.¹⁹ Visserligen kan kostnaden av den uppkomna skadan uppskattas nominellt i efterhand, i detta fall ca 60 000 kr, men det är inte den faktiska utan den riskerade skadans storlek multiplicerad med sannolikheten att skadan inträffar som ska bedömas. Mot detta framräknade belopp ska kostnader och olägenheter som är förknippade med att förhindra skadan jämföras – men hur ska dessa uppskattas? Vårdslöshetsmomentet i förevarande rättsfall kan beskrivas som standardbeteende hos hyresgästen, vilket gör att den avvägning som ska göras enligt denna formel får något konstruerat över sig. I formeln finns inte utrymme att beakta skadelidandens möjligheter att inse och förebygga skadan, och kanske borde formeln kompletteras med dessa faktorer.²⁰

En annan culpanorm som egentligen inte står i motsatsställning till Learned Hand- formeln, och som kanske borde vara mer relevant i vardagssituationer, är den konventionella culpanorm som till ledning för bedömning hänvisar till omdömet hos bonus pater familias (den gode familjefadern). Det beteende som kan förväntas av den gode familjefadern är det handlingssätt som är gängse bland förståndigt folk i allmänhet eller, som i det här fallet, hos hyresgäster i synnerhet.²¹ Särskilt med beaktande av att vårdnadsansvaret utgår från en jämförelse med en hypotetisk ordentlig person i motsvarande situation är det föreslagna inte särskilt dumt. Det skulle tvärtom leda till en korrespondens mellan hyreslagstiftningen och skadeståndsrättsliga regler. Skulle det resultera i en annorlunda utgång? Inte nödvändigtvis men prövningen torde i vart fall inte vara lika mekanisk.

Såsom framgått av framställningen har konsumentperspektivet inte tagits i beaktande i den aktuella tvisten. Det är den främsta anledningen till att det här rättsfallet är intressant. Det öppnar för en möjlig tolkning av rättsläget som att hyresgästen är att betrakta som en jämbördig part vid skadeståndsvister som avser skada i bostadslägenheten. Därutöver kan rättsläget försiktigtvis tolkas som att skadeståndsansvaret har skärpts för hyresgästen från enbart culpaansvar till ett slags strikt ansvar. Den oundvikliga frågan blir då; är denna utveckling önskvärd? 🍷

19 Tack till docent Jessika van der Sluijs för denna tanke.

20 Tack till professor Jori Munukka för denna tanke.

21 Agell, Anders, Culpabegreppet i Familjerätt, skadeståndsrätt och annan förmögenhetsrätt: Valda skrifter, Uppsala 1993, s. 106.