



2019-09-03 Christer Nilsson

## HYRESVÄRD HAR BEVISBÖRDAN FÖR PÅSTÅDD SKADEGÖRELSE AV HYRESGÄSTEN - BOSTADSLÄGENHET

*En hyresgäst kan bli ersättning för en skada i den förhyrda bostadslägenheten men vid en tvist är det hyresvärden som har bevisbördan. Det har fastslagits i ett prejudikat från Högsta domstolen, NJA 1987 s. 668. I prejudikaten tar Högsta domstolen också upp beviskravet på ett besiktningsprotokoll som bevis och dess bevisvärde.*

Av gällande rätt, som berör hyra av bostadslägenhet, 12 kap. Jordabalken, JB, framgår att hyresgästen skall väl vårda lägenheten som han hyr. Om hen frångår denna princip och orsakar skada kan hyresvärden få rätt till ersättning för den uppkomna skadan. Det ska noteras att en hyresgäst är också ansvarig för skada som orsakas av de som tillhör dennes hushåll eller en gäst som inryms i lägenheten.

Normal förslitning av bostadslägenheten får hyresvärden acceptera – (denne kan ju också vara skyldig att utföra underhåll av en lägenhet). Ett mått om vad som är normalt slitage får bedömas efter gängse normer och från fall till fall. Skruvhål i väggen anses tillhöra normal förslitning enligt Hyresgästföreningen samt i rättspraxis, bl.a. i NJA 1987 s. 688. Mera information finns i doktrinen, Grauers, Folke, Nyttjanderätt – Hyra, bostadsrätt, arrende och tomrätt, fjortonde upplagan 2014 s. 71 ff.

I ett intressant prejudikat, NJA 1987 s. 688, har Högsta domstolen uttalat, i en tvist om skada uppkommit efter det hyresgästen flyttat in i lägenheten, att det är hyresvärden som har bevisbördan. Det åligger således hyresvärden att bevisa att en skada i bostadslägenheten har kommit till efter det hyresgästen flyttat in i lägenheten.

I det aktuella målet var det fråga om skador på golvet och hål i väggen i lägenheten som hyresvärden krävde skadeståndsansättning för.

Högsta domstolen uttalade i sina domskäl att ett lämpligt sätt att säkra bevisning om en lägenhets skick är att upprätta ett besiktningsprotokoll i samband med att en hyresgäst avflyttar eller flyttar in i en lägenhet. I målet åberopades också ett besiktningsprotokoll men det hade inte undertecknats eller godkänts av hyresgästen.

Om besiktningsprotokoll som bevismedel angav Högsta domstolen att ett sådant protokoll får i vanlig ordning bedömas från fall till fall. Och dess bevisvärde kan bedömas utifrån annan bevisning i målet, såsom i detta mål. Övrig bevisning i målet var sanningsförsäkring och vittnesförhör.

Högsta domstolen bedömde i detta fall att hyresvärden inte kunnat visa att de åberopade skadorna uppkommit under den tid som hyresgästen hyrde bostadslägenheten. (Notera att i praxis anses skruvhål i väggen utgöra normal slitage och då anses det saknas grund för skadestånd).

Det är värt att notera att Högsta domstolen påpekat att ett besiktningsprotokoll är ett lämpligt sätt att visa lägenhetens skick i samband med att hyresgästen flyttar in i lägenheten. Observera att bevisvärdet kan vara relativt lågt om inte båda parterna godkänt protokollet.

Slutligen ska det påpekas att en hyresgäst inte blir skadeståndsskyldig för normal förslitning av lägenheten, t.ex. för skruvhål i väggen.

Prejudikatet, NJA 1987 s. 688, bifogas med denna artikel som bilaga 1.

## **LITTERATUR**

12 kap. 24 § JB.

NJA 1987 s. 688 – bilaga 1.

Graures, Folke, Nyttjanderätt, Hyra, bostadsrätt, arrende och tomträtt, 14:e upplagan, 2014.