

NU KOMMER VINTERN

TEXT:
ÄNDERS HULEGÅRDH

Oundvikligen går vi mot kallare tider. Detta för med sig en del återkommande frågeställningar. Jag tänkte inledningsvis beröra ansvaret för snö och is, för att därefter ta upp frågan om inomhusklimat i hyresförhållanden.

Snö och is som kan rasa ned och skada personer eller egendom på offentlig plats ska utan oskäligt dröjsmål avlägsnas från tak, rännor och liknande anordningar. Detta ska ske på ett sådant sätt att det inte därigenom uppkommer risk för skada på personer eller egendom. Ansvaret för åtgärderna vilar på ägaren eller den som till följd av nyttjanderättsavtal eller på någon annan grund är i ägarens ställe. Detta innebär att fastighetsägaren i första hand är ansvarig för snö- och isröjningsarbete, exempelvis att se till att is inte rasar från byggandens tak. Att inte göra något, dvs. underlåtenhet, befriar inte fastighetsägaren från ansvar och skyldigheten kräver att fastighetsägaren är aktiv.

Fastighetsägaren är ofta en juridisk person, som ett aktiebolag eller en bostadsrättsförening. Det innebär att i aktiebolag kan den verkställande direktören, om sådan finns, eller styrelsen vara ansvariga för att se till att snöröjningen fungerar. I en bostadsrättsförening ska styrelsen normalt hantera frågan. Snö- och isröjningsarbete är en särskilt allvarlig fråga eftersom styrelsen och dess ledamöter kan hållas straffrättsligt ansvariga om saken inte sköts. Ett brott kan begås såväl genom handling som genom underlåtenhet. Föreskrift i lagen anses innebära att ägaren eller den som är i ägarens ställe intar en garantställning som medför att han eller hon kan drabbas av straffrättsligt ansvar om han eller hon underlåter att vara verksam för att förhindra snö- och isras från hustak.

Ofta ingår fastighetsägare avtal om snö- och isröjning med företag som åtar sig att avgöra när snöskottning ska ske och se till att skottningen utförs snarast möjligt. Det är mycket viktigt att dessa avtal görs tydliga och klart reglerar respektive parts ansvar. Praktiska omständigheter kan medföra att en tillräckligt noggrann besiktning inte ens kan ske eller att snön inte kan röjas eftersom det saknas någon som kan utföra arbetet (som kan vara nog



Föreningen ansvarar för snöröjningen. Foto:Pixabay

nså vanskligt och farligt i sig). Den som är ansvarig för snö- och isröjningen bör då tillse att utsatta områden, exempelvis gångbanor, spärras av för att minska risken för personskador.

Den kallare temperaturen medför inte sällan även funderingar över vad som gäller i hyresförhållanden avseende ansvar för inomhusklimat. Huvudregeln enligt hyreslagen är att hyresvärden ansvarar för att lokalen enligt den allmänna uppfattningen på orten kan användas för det avsedda ändamålet. För det fall parterna inte uttryckligen kommit överens om att hyresgästen bär ansvaret för inomhusklimatet ansvarar hyresvärden för att inomhusklimatet är godtagbart. Är inomhusklimatet inte godtagbart föreligger en brist i nyttjanderätten.

Vid bedömning av vilken temperatur som kan anses vara en brist i nyttjanderätten hämtas ofta ledning från Arbetsmiljöverkets författningssamling och Socialstyrelsens allmänna råd. Det finns regler om hur kallt det får vara på en arbetsplats. Värmekomfort ska erbjudas. Det innebär för stillasittande arbete en temperatur på plus 20-24 grader. I livsmedelsindustrin gäller dock normalt lägst plus 16 grader.

För det fall lokalen är bristfällig har hyresgästen rätt till skälig nedsättning av hyran för den tid lokalen är bristfällig. Kan 50 % av lokalens utrymnen inte brukas ska hyran således sättas ned med 50 %. Det är viktigt att hyresgästen påpekar bristen för hyresvärden eftersom hyresgästen inte äger rätt till nedsättning av hyra innan det att hyresvärden fått kännedom om bristen.

