

# Hyresvärden ansvarar för klimatet på kontoret

Socialstyrelsen och Arbetsmiljöverket är dock inte riktigt överens.

**Efter en vinter med några kalla veckor har frågor inkommit till advokatbyrån om vem som bär ansvar för inomhusklimatet på kontor och i andra kommersiella lokaler.**

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 är en brist i nyttjanderätten hämtas ofta ledning från Socialstyrelsens och Arbetsmiljöverkets regelverk. Socialstyrelsens allmänna råd anger att temperaturen aldrig får vara lägre än 18 grader vintertid. I enlighet med Arbetsmiljöverkets föreskrift AFS 2009:02 - Arbetsplatsens utformning bör inte temperaturen understiga 20 grader vintertid. Regelverken skiljer sig alltså åt vilket är viktigt att notera. Vidare är det en intressant frågeställning hur och under vilka tider man ska mäta temperaturen.

För det fall lokalen är bristfällig har hyresgästen rätt till skälig nedsättning av hyran för den tid lokalen är så. Kan 50 % av lokalens utrymmen 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 hy-

resvärden fått kännedom om bristen.

För det fall hyresvärden inte kan visa att denne inte varit försumlig kan hyresgästen också ha rätt till skadestånd. Skadeståndet motsvarar hela den skada hyresgästen åsamkats, t.ex. kostnader för hyra av värmeutrustning eller tillfällig lokal. Skulle hyresvärden efter tillsägelse inte åtgärda problemet har hyresgästen rätt att åtgärda bristen på hyresvärdens bekostnad. Vidare kan hyresgästen, om bristen är av väsentlig betydelse, ha rätt att säga upp hyreskontraktet i förtid.

Den vanligaste åtgärden är emellertid innehållande av hyra under den tid som lokalen är bristfällig. Har hyresgästen under vintern påpekat att temperaturen understiger vad som är godtagbart utan att hyresvärden åtgärdat problemet kan hyresgästen således, vid erläggande av hyra under våren, innehålla det belopp som motsvarar den period och den del av lokalen som varit bristfällig. Innehållande av hyra ska ske med ett skäligt belopp och för att undvika att hyresrätten förverkas bör pengarna deponeras hos länsstyrelsen. Vid alla situationer rörande innehållande av hyra rekommenderas att man anlitar ett juridiskt ombud till undvikande av att misstag begås vilket kan leda till att hyresrätten förverkas.

Slutligen rekommenderas såväl hyresvärdar som hyresgäster att innan hyreskontraktets tecknande noga överväga vilka tekniska lösningar som krävs för ett godtagbart inomhusklimat samt tillse att det tydligt anges vem av parterna som ansvarar för åtgärderna.



**ADVOKAT ANDERS HULEGÅRDH**  
Fastighetsexpert Advokatfirman Delphi

## AB BOSTÄDERS NYA VD

I vår tillträder Per Alexanderson från Lidköping tjänsten som VD för AB Bostäder i just Lidköping. Per har en bakgrund som teknisk chef inom olika verksamheter och är en av två grundare till PB Rörteam i Lidköping AB. Närmast kommer han från Bravida Sverige AB där han varit anställd som regionchef.

- Jag går ifrån ett fantastiskt jobb på Bravida, med ett av de mest spännande uppdrag man kan ha inom byggbranschen, till ett nytt spännande uppdrag som VD för AB Bostäder. AB Bostäder är ett välskött bolag med stor delaktighet i Lidköpings utveckling, inte minst via utvecklingen av Hamnstaden, säger Per.



## ROBOT KLIPPER MEDAN DU GÖR NÅGOT ANNAT

En gräsmatta som klipps av en robotgräsklippare är alltid välskött. Gräset hålls friskt och grönt, och det sparar enormt mycket arbete för vaktmästaren. Gardenas två nya robotgräsklippare RI60 och R70Li klarar av också de större gräsmattorna.

Gardenas nya kraftfulla robotgräsklippare RI60 och R70Li med förbättrade klippegenskaper är uppföljarna till R40Li som introducerades förra året. Gräsmattan sköter sig själv medan vaktmästaren jobbar med annat.