

Västlänken och andra störande arbeten

Göteborg står inför ett stort infrastrukturprojekt – byggnationen av den järnvägstunnel som kallas Västlänken. Byggnationen, som beräknas pågå i 8-10 år, kommer att innebära en hel del störningar för boende och arbetande i närheten av tunnelns sträckning.

TEXT: ANTON MELANDER, ADVOKATFIRMAN DELPHI

Det pågår ofta arbeten i stadsmiljö som på ett eller annat sätt orsakar störningar i sin omgivning. I den här texten behandlar jag några av de frågor som är viktiga för fastighetsägare att ha svar på när hyresgäster är missnöjda på grund av byggnationen av Västlänken eller andra störningar orsakade av byggnadsåtgärder. **När har en hyresgäst rätt till hyresnedsättning?**

En hyresvärd är som utgångspunkt skyldig att tillhandahålla lägenheten eller lokalen i sådant skick att den enligt den allmänna uppfattningen i orten är fullt brukbar för det avsedda ändamålet. Hyresvärdens skyldighet är strikt, vilket innebär att hyresvärden inte med framgång kan hävda några andra ursäkter för att lägenheten inte uppfyller detta än att hyresgästen själv orsakat bristen. Störningar från arbeten som annan utför utanför huset och som påverkar hyresgästen med damm, buller eller annat kan göra att lägenheten eller lokalen inte uppfyller det skick som krävs, med följderna att hyresgästen har rätt till hyresnedsättning.

Det är svårt att formulera en tumregel för vilka störningar som ger hyresgästen rätt till hyresnedsättning. Som exempel kan nämnas att allmänt förekommande trafikstörningar typiskt sett inte utgör en brist i hyresrätten, men att buller från sprängning i närheten av ett hyresobjekt ofta anses utgöra en sådan brist att grund för hyresnedsättning föreligger. Beträffande bostadslägenheter har Folkhälsomyndighetens allmänna råd om buller inomhus ansetts vägledande för bedömningen av

om grund för hyresnedsättning på grund av buller inträtt.

En hyresvärd som tvingats medge en hyresgäst hyresnedsättning kan i normalfallet kräva att den som orsakat störningarna ersätter hyresvärden. Det kan dock finnas störningar som berättigar hyresgästen rätt till nedsättning, men som inte ger hyresvärden möjlighet att rikta vidare anspråket mot skadevällaren. Det är oklart vilka dessa störningar är, men på grund av de olika formulerade bedömningskriterierna kan det finnas ett sådant utrymme.

Hur bör en hyresvärd hantera krav från hyresgäster?

Det finns ett antal saker som kan minska fastighetsägares förluster på grund av störande arbeten. Den första och enklaste åtgärden är att uppmana den missnöjde att istället rikta sina anspråk direkt mot skadevällaren. Hyresgästen har ibland rätt att kräva skadevällaren direkt istället för hyresvärden. Eftersom hyresgästen alltid har rätt att kräva även hyresvärden kan det vara svårt att slå ifrån sig kraven genom att hänvisa till den som utför arbetena, men i vissa fall kan det lyckas.

Hyresgästen bör endast medges sådana nedsättningar som den har rätt till enligt lag. Om hyresvärden gör en generös bedömning mot hyresgästen, och sedan begär att skadevällaren ska ersätta nedsättningen, kan skadevällaren invända att hyresgästen inte hade rätt till nedsättning och att det därför inte finns någon skada att ersätta. För att undvika den problematiken bör en legal bedömning av rätten till nedsättning göras i varje enskilt fall i förväg.



Anton Melander, biträdande jurist på Advokatfirman Delphi.

En fastighetsägare som har sin fastighet nära ett område där större arbeten kommer utföras, exempelvis Västlänken, kan avtala med sina lokalhyresgäster på ett sätt som innebär att störningarna inte ska medföra rätt till hyresnedsättning. Effekten av ett sådant avtal är att lokalhyresgästen endast kan rikta sina anspråk direkt mot den som utför arbetena.

Avslutningsvis kommer det kanske mest praktiska tipset. Fastighetsägaren kan föra en dialog med den som utför de störande arbetena för att komma fram till en gemensam hantering av hyresgästernas krav. Eftersom fastighetsägaren i normalfallet ändå kan kräva att den som utför arbetena ersätter hyresnedsättningarna är det effektivt för alla inblandade att frågan hanteras av skadevällaren och fastighetsägaren gemensamt. ■