

September 2011

För varmt i lokalen?

Efter en sommar med några varma veckor har frågor inkommit till advokatbyrån om vem som bär ansvar för inomhusklimatet i kontor och 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.



Erik Ljungqvist, Jur.kand.

Vid bedömning av vilken temperatur som är en brist i nyttjanderätten hämtas ofta ledning från Arbetsmiljöverkets författningssamling och Socialstyrelsens allmänna råd. I båda ovan angivna regelverk anges att en varaktig temperatur om 26 °C under sommartid inte bör överstigas.

För det fall lokalen är bristfällig har hyresgästen rätt till skälig nedsättning av hyran för den tid lokalen är bristfällig. 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 hyresvärden 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 komfortkyleutrustning 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 sommaren påpekat att temperaturen överstiger vad som är godtagbart utan att hyresvärden åtgärdat problemet kan hyresgästen således, vid erläggande av hyra under hösten, 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.

Erik Ljungqvist