

Nr 34

Av herr **Börjesson** i Falköping **m. fl.**, om viss översyn av reglerna för hyresgästs rätt till skadestånd.

(Lika lydande med motion nr 26 i Första kammaren)

En lägenhetsinnehavare är skyldig att bereda utomstående personer tillträde till sin lägenhet av en mängd olika anledningar. Utöver skyldighet som utkrävs av offentlig myndighet (polis, brandsyn, barnavårdsnämnd etc.) skall utomstående personer beredas tillträde på grund av fastighetsägares i hyreslagen (3 kap. av nya jordabalken) inskrivna skyldighet att hålla lägenheten i tillfredsställande skick.

För att kunna fullgöra denna skyldighet måste fastighetsägaren i regel anlita sakkunniga eller hantverkare (målare, tapetserare, rörmokare, elektriker). Hyresgästen är skyldig att tåla det intrång som dessa förrättningsmäns besök och arbete innebär.

Det är ingen otänkbar situation att en sådan förrättningsman under besöket får kännedom om t. ex. tillträdesmöjligheter till lägenheten och värdeföremål som förvaras i den och utnyttjar denna kännedom till brottslig gärning. Därvid uppkommer frågan huruvida fastighetsägaren kan åläggas att ersätta skadan.

För svensk rätts del kan för skadestånd utanför kontraktsförhållanden sägas gälla huvudregeln att blott den är skadeståndsskyldig som uppsåtligen eller av vållande (oaktsamhet, vårdslöshet, oförsiktighet, försummelse etc.) har orsakat skadan.

Man brukar säga att vållande föreligger när den ansvarige avvikit från den akt-samhet som en förständig genomsnittsmänniska (bonus pater familias) skulle ha iakttagit i samma situation. Någon allmän regel om skadeståndsansvar för underordnads vållande finns dock inte.

En genomsnittsfastighetsägare torde anlita entreprenörer eller hantverkare som anses skickliga och pålitliga. Om fastighetsägaren anlitat en förrättningsman med dessa kvalifikationer och denne därefter begår brott som ovan antytts är det inte troligt att fastighetsägaren skulle dömas att utge skadestånd. Har fastighetsägaren anlitat en okänd förrättningsman och uppdragit åt portvakten att vara med under besöket i lägenheten, men förrättningsmannen därefter begår sådant brott är det inte heller sannolikt att fastighetsägaren skulle dömas. Har den okände förrättningsmannen fått arbeta ensam i lägenheten är sannolikheten för att domstolen skulle finna att fastighetsägaren brustit i normal aktsamhet större. Det är därför tänkbart att skadeståndsskyldighet skulle kunna ådömas fastighetsägaren i ett sådant fall.

Några klara regler finns sålunda inte på detta område. Även om en hyresgäst

kan ordna ett gott skydd mot brott genom att teckna en hemförsäkring (villaförsäkring, lantbruksförsäkring) måste det anses otillfredsställande att inte hyresgäst har lagfäst rätt till skadestånd i de fall som avses i motionen.

Med stöd av det anförda hemställes,

att riksdagen måtte besluta att hos Kungl. Maj:t anhålla om översyn av reglerna för hyresgästs rätt till skadestånd i enlighet med vad i motionen anförts.

Stockholm den 12 januari 1968

John Eriksson (cp)
i Bäckmora

Sven Vigelsbo (cp)

Bengt Börjesson (cp)
i Falköping

Arne Persson (cp)
i Heden