

Nr 4

Utlåtande i anledning av motioner angående reglerna för hyresgästs rätt till skadestånd.

Tredje lagutskottet har behandlat två inom riksdagen väckta och till lagutskott hänvisade motioner, nr 63 i första kammaren av herr *Larsson, Thorsten*, och herr *Mattsson* och nr 74 i andra kammaren av herrar *Börjesson* i Falköping och *Eriksson* i Bäckmora.

I motionerna, som är likalydande, hemställes

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

Motionerna

I motionerna framhålles att lägenhetsinnehavare i vissa fall är skyldig att bereda utomstående personer tillträde till sin lägenhet. Förutom skyldighet, som kan utkrävas av offentlig myndighet, skall utomstående personer beredas tillträde på grund av fastighetsägares i hyreslagen inskrivna skyldighet att hålla lägenheten i tillfredsställande skick. Fastighetsägaren måste för att kunna fullgöra denna skyldighet i regel anlita sakkunniga eller hantverkare (målare, elektriker, rörmokare). Hyresgästen är skyldig att tåla det intrång som dessa förrättningsmäns besök och arbete innebär. Det är enligt motionärerna inte otänkbart att en sådan förrättningsman under besöket får kännedom om sådana förhållanden som denne sedan kan nyttja i brottslig verksamhet. Förrättningsmannen kan exempelvis få kännedom om olika tillträdesmöjligheter till lägenheten eller förvaringsställen för värdeföremål. Därvid uppkommer frågan huruvida fastighetsägaren är skyldig att ersätta skada som vållats av förrättningsman. Härom anför motionärerna följande.

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

Vållande säges föreligga när den ansvarige avvikit från den aktsamhet som en förständig genomsnittsmänniska (bonus pater familias) skulle ha iakttagit i samma situation. Någon allmän regel om skadeståndsansvar för underordnads vållande finns dock inte.

De hantverkare eller entreprenörer, som genomsnittsfastighetsägaren anlitar, torde i allmänhet få anses som skickliga och pålitliga. Om fastighetsägaren anlitar en förrättningsman med dessa kvalifikationer och denne där-

efter 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 brott är det inte sannolikt att fastighetsägaren skulle dömas. Har den okände förrättningsmannen fått arbeta ensam i lägenheten är sannolikheten större för att domstolen skulle finna att fastighetsägaren brustit i normal aktsamhet. I ett sådant fall är det tänkbart att fastighetsägaren skulle ådömas att utbetala skadestånd.

Några klara regler finns dock inte på detta område. Det skulle i högsta grad vara motiverat med en lagstiftning som reglerar skadeståndsskyldigheten i de fall då lägenhet upplåtes till reparation, sotning eller dylikt och då hyresgäst eller hyresvärd får vidkännas skada genom intrånget.

Motionärerna erinrar om att liknande motioner behandlades av riksdagen år 1968, varvid tredje lagutskottet i sitt utlåtande över motionerna anförde att det enligt utskottets mening inte fanns anledning överväga några speciella skadestandsregler i de i motionerna åberopade fallen. Enligt motionärerna torde det trots utskottets betänkligheter vara väl motiverat att klara regler i form av lagstiftning reglerar förhållandena på detta område. Avslutningsvis framhåller motionärerna att även om hyresgäst kan ordna ett gott skydd mot brott genom att teckna en hemförsäkring det måste anses otillfredsställande att inte hyresgäst har lagfäst rätt till skadestånd i de fall som avses i motionen.

Gällande bestämmelser

I 26 § *hyreslagen*, vilken lag ingår som 3 kap. i lagen den 14 juni 1907 om nyttjanderätt till fast egendom, ges regler om hyresvärds rätt att erhålla tillträde till uthyrd lägenhet. Sådan rätt tillkommer hyresvärden för utövande av nödig tillsyn. Dessutom har hyresvärden i princip rätt att utföra alla slags arbeten i lägenheten. Olika villkor gäller dock för olika slags arbeten. Lagen skiljer härvid på förbättringsarbeten som ej utan skada kan uppskjutas, s.k. brådskande reparationsarbeten, och mindre brådskande förbättringsarbeten. Om lägenheten är ledig till uthyrning, är hyresgästen också skyldig att låta den förevisas på därför lämpliga tider. Hyresvärden är skyldig tillse att i nu angivna fall ej större olägenhet än nödigt tillskyndas hyresgästen. Hyresgästen är enligt 16 §, jämförd med 11 §, berättigad till ersättning för den skada å lägenheten som genom arbete som ovan sagts eller eljest under hyrestiden åsamkas honom med anledning av brist hos lägenheten, förutsatt att han ej själv är ansvarig för skadan. Om hyresvärden kan visa att han inte gjort sig skyldig till försummelse, är han dock fri från skadeståndsskyldighet. Denna skadestandsregel är tvingande och kan inte åsidosättas genom förbehåll i hyresavtalet eller sidolöpare till detta (jfr 1 § tredje stycket). En för hyres-

värden strängare skadeståndsregel gäller om hyresgästen åsamkas skada genom mindre brådskande förbättringsarbeten. I sådana fall blir hyresvärden skyldig ersätta hyresgästen för skada som åsamkas denne genom arbetet, även om skadan inte beror på hans försummelse. Även denna regel är tvingande.

Några bestämmelser om hyresvärds skadeståndsansvar för underordnads eller medhjälparens försummelse ges inte i hyreslagen. Frågan får därför bedömas enligt allmänna skadeståndsrättsliga grundsatser, vilka här endast kan antydvas. Av grundläggande betydelse är härvidlag skillnaden mellan, å ena sidan, skadeståndsskyldighet i obligatoriska förhållanden eller, som man också säger, kontraktsrättsliga förhållanden och, å andra sidan, utomobligatoriska förhållanden. I det förra fallet grundas skadeståndsansvaret på att vederbörande inte uppfyllt de obligatoriska förpliktelser som åvilat honom på grund av ett avtal (kontrakt), medan i det senare skadeståndsansvar inträder gentemot personer, till vilka skadevällaren inte står i något som helst rättsförhållande, grundat på avtal eller rättshandling, eller i vart fall inte i ett rättsförhållande som har samband med den skadegörande händelsen.

I utomobligatoriska förhållanden är huvudregeln att en överordnad, en arbetsgivare, inte bär strikt ansvar för underordnades handlingar. Principalsvar inträder inte heller för helt självständiga medhjälpare (entreprenörer och liknande). Enligt fast praxis svarar emellertid en arbetsgivare för skada som orsakas tredje man genom vållande av någon som tillhör arbetsgivarens drifts- eller arbetsledning. I några fall har också ansvar ålagts en företagare för skada, som vållats av vanlig arbetare, vilken anförtrotts en från risksynpunkt särskilt ansvarsfull uppgift. För kontraktsrättens del gäller som regel att en avtalskontrahent svarar för den skada som genom bristande uppfyllelse av kontraktsförpliktelse åsamkas medkontrahenten, även om skadan vållats av en anställd eller annan medhjälpare och oavsett dennes ställning. Principiellt gäller alltså för inomobligatoriska förhållanden ett oinskränkt principalsvar, även om ansvaret i hög grad varierar efter kontraktstypens beskaffenhet.

Ansvaret i kontraktsförhållanden omfattar inte bara uppfyllandet av avtalets huvudförpliktelser utan vid flertalet avtalstyper också vissa biförpliktelser, alltså sådana förpliktelser som inte är centrala för rättsförhållandet men dock står i visst sammanhang med det genom avtalet skapade särskilda mellanhavandet mellan parterna. En butiksinnehavare t. ex. anses p. g. a. det avtalsförhållande, vari han står till sina kunder, vara skyldig att också tillse att affärslokalen är sådan att den inte medför risk för kunderna. Hur långt man skall gå i att antaga dylika biförpliktelser är emellertid ofta tveksamt. Gränsen är tämligen oklar. Från rättspraxis må redovisas följande fall (NJA 1941 s. 560). En hyresvärd hade anlitat Garantiaktiebolaget Anticimex för utrotande av väggohyra med

s. k. T-gas i en hyresgästs lägenhet. Vid desinfektionen uppstod explosion och eldsvåda, varigenom åtskilliga skador tillfogades hyresgästens lös-egendom. Med hänsyn till att hyresvärden gentemot hyresgästen var pliktig att vidtaga erforderliga åtgärder för utrotande av väggohyra, ansågs hyresvärden, »som till fullgörande av sin berörda förpliktelse anlitat bolaget för desinfektion av fastigheten», skyldig att svara för skador genom desinfek-törens försummelse.

Det må understrykas att vad ovan sagts om arbetsgivares skadestånds-ansvar inte har avseende på dennes ansvar för egen försummelse eller vårdslöshet. En arbetsgivare kan givetvis bli skadeståndsskyldig för bris-tande tillsyn m. m. över sina anställda eller över en anlitaad självständig företagare.

Principalansvar synes förutsätta att den skadegörande handlingen har visst samband med den skadevållandes verksamhet för principalens räk-ning; den skadegörande handlingen skall ha företagits »i tjänsten». Det har ansetts att principalansvar även kan inträda för stöld eller annan brottslig handling som arbetstagaren eller medhjälparen begår i eller i an-slutning till arbetet. Den begränsningen antages dock få uppställas att an-svar icke inträder om handlingen går utanför för vad arbetsgivaren normalt kunnat eller bort räkna med. Ett exempel från rättspraxis inom kontrakts-rättens område kan nämnas som belysning på vad nu sagts. I ett rättsfall (NJA 1960 s. 644) hade ett åkeri åtagit sig transport av papper för ett tid-ningsföretags räkning. I anslutning till transportererna stal åkeriets anställda från det transporterade godset. För den skada som härigenom tillfogades tidningsföretaget ansågs — med hänsyn till sambandet mellan tillgreppen och åkeriets åtagande — åkeriet vara ansvarigt.

Skadeståndskommittén m. m.

Enligt Kungl. Maj:ts bemyndigande den 13 november 1959 tillkallades sakkunniga för att i nordiskt samarbete utreda vissa skadeståndsrättsliga frågor, nämligen dels frågan om barns och föräldrars skadeståndsansvar, dels frågor rörande principalansvaret och anställds skadeståndsskyldighet. Utredningen antog namnet *skadeståndskommittén*.

Kommittén har avlämnat dels betänkande med förslag till lag med all-männa bestämmelser om skadestånd (SOU 1963: 33), som bl. a. upptog nya bestämmelser om barns och föräldrars skadeståndsansvar, dels slutbetän-kande rörande arbetsgivares och arbetstagares skadeståndsansvar m. m. (SOU 1964: 31).

Det sistnämnda betänkandet upptar förslag att principalansvaret i enlig-het med vad som gäller i Danmark, Island och Norge vidgas att omfatta samtliga arbetstagares vållande jämväl i utomobligatoriska förhållanden. Genom förslaget kommer skyldigheten att svara för skada, som under ut-

övningen av näringsverksamhet vållas tredje man, att i ökad utsträckning läggas på den som driver verksamheten. En dylik ordning överensstämmer nära med vad som för närvarande tillämpas enligt gängse ansvarsförsäkringsvillkor. Förslaget gäller jämväl privata förhållanden. Även där inefattar brukliga ansvarsförsäkringar skador som vållas av anställda.

Förslaget gäller person- och sakskada, däremot icke direkt tillfogad allmän förmögenhetsskada och icke-ekonomisk skada. Skadeståndsansvaret är vidare begränsat till skada som vållas i tjänsten. Det skall ej heller omfatta skada genom sådana extraordinära handlingar som det, med hänsyn till verksamhetens eller arbetsuppgiftens art, saknas skälig anledning att taga i beräkning.

Kommittén föreslår också, att i viss utsträckning skadeståndsansvar skall inträda jämväl för vållande av mer eller mindre självständig uppdragstagare. När någon i särskild egenskap genom lag eller författning ålagts speciell förpliktelse att vidtaga åtgärd till förebyggande av person- eller sakskada, skall han sålunda svara för den som han anlitar för uppgiften, även om denne intager en självständig ställning. Förpliktelser av denna art förekommer t. ex. inom verksamhetsområden som rör handhavande av farliga ämnen, såsom gifter, brandfarliga varor, radioaktiva ämnen och explosiva varor, samt inom byggnads- och arbetarskyddslagstiftningen. Den som är bärare av förpliktelsen kan enligt förslaget ej undandraga sig det ekonomiska ansvaret för att den iakttages genom att uppdraga dess fullgörande åt någon utomstående. Kommittén framhåller att dess förslag är avfattat med utgångspunkt från utomobligatoriska förhållanden. På grund av den föreslagna lagstiftningens natur kommer gränsdragningen mellan kontraktsmässigt och utomobligatoriskt principalansvar att få mindre betydelse än nu. Utvidgningen av det utomobligatoriska principalansvaret till att omfatta samtliga arbetstagare, oavsett deras ställning, innebär en utjämning av olikheterna mellan inom- och utomobligatoriskt skadeståndsansvar. Även i fråga om ansvaret för självständiga medhjälpare medför förslaget enligt kommittén, att det utomobligatoriska ansvaret närmas till det kontraktsmässiga.

Utöver ovan nämnda förslag av skadeståndskommittén må nämnas att *kommittén angående det allmännas skadeståndsansvar* år 1958 lade fram ett betänkande med förslag till lag om skadestånd i offentlig verksamhet (SOU 1958: 43).

Lagförslag motsvarande de ovan nämnda har lagts fram och delvis lett till lagstiftning i Danmark, Norge och Finland.

Inom justitiedepartementet förbereds f. n. ett förslag till lag med allmänna bestämmelser om skadestånd. Avsikten är att i en sådan lag ta upp dels de allmänna skadeståndsregler som nu finns i 6 kap. strafflagen, dock med vissa ändringar i reglerna om barns och föräldrars skadeståndsansvar, dels bestämmelser om stats och kommuns skadeståndsansvar samt

om det allmänna principalansvaret och om anställds skadeståndsskyldighet. Arbetet bedrivs med sikte på att proposition i ämnet skall kunna föreläggas 1970 års riksdag.

1968 års riksdag

Som motionärerna anfört behandlades vid 1968 års riksdag två motioner, I: 26 och II: 34, med i allt väsentligt samma innehåll som förevarande motioner. I sitt av riksdagen godkända utlåtande, nr 37, anförde *tredje lagutskottet* följande:

I motionerna framhålles som otillfredsställande att hyresgäst saknar lagfäst rätt till ersättning av hyresvärderna för skada som vållas honom, om hantverkare eller annan, som för hyresvärdens räkning besökt lägenheten, utnyttjar den lokalkännedom han därvid erhållit till att vid senare tillfälle där föröva stöld eller annat liknande brott. Motionärerna hemställer om översyn av reglerna för hyresgästs rätt till skadestånd i sådant fall.

Det av motionärerna skisserade fallet synes inte vara något för hyresförhållanden typiskt eller just i hyressammanhang särskilt vanligt förekommande. I stort sett samma risker för dylik skada torde t. ex. föreligga för den som anlitar ett bevaknings- eller städningsföretag, vars anställda erhåller tillträde till uppdragsgivarens kontors- eller fabrikslokaler. Lika berättigade anspråk på ersättning synes i sådant fall kunna riktas mot företaget för skada som vållas av dess anställda eller förutvarande anställda genom tillgreppsbrott i lokalerna i annat sammanhang än under eller i anslutning till arbetet. I fråga om bostadslägenheter kan situationen också vara den att hyresgästen för reparationer eller liknande arbeten själv anlitar företag, vars anställda därefter begår brottslighet av det slag motionärerna åsyftar. I sådant fall uppkommer frågan om hyresgästen eller det anlitate företaget ligger närmast till att bära den uppkomna skadan. Mot denna bakgrund saknas enligt utskottets mening anledning överväga några speciella skadeståndsregler för det av motionärerna angivna fallet. Möjligheterna att genom lagstiftning uttömmande reglera skadeståndsansvaret i de olika situationer som kan tänkas uppkomma synes också vara mycket begränsade. Motionärerna har själva anfört olika exempel som väl illustrerar svårigheterna härvidlag. Bland annat måste sålunda hänsyn tas till det mer eller mindre nära sambandet mellan de arbetsuppgifter, för vilka skadevällaren anlitas, och den skadegörande handlingen. Av betydelse är även om hyresvärderna själv gjort sig skyldig till vårdslöshet eller försummelse i något hänseende t. ex. vid valet av medhjälpare eller beträffande tillsynen. Ersättningsfrågor av förevarande slag torde därför få bedömas enligt allmänna skadeståndsrättsliga regler. Viss betydelse synes härvidlag den lagstiftning på skadeståndsrättens område, bland annat rörande det allmänna principalansvaret i utomobligatoriska förhållanden, som för närvarande är under utarbetande i justitiedepartementet, komma att få.

Under hänvisning till det anförda hemställde utskottet att motionerna icke skulle föranleda någon riksdagens åtgärd.

Utskottet

Motionärerna anser det otillfredsställande att hyresgäst saknar lagfäst rätt till ersättning av hyresvärdens för skada som vållas honom, om hantverkare eller annan, som för hyresvärdens räkning besökt lägenheten, utnyttjar den lokalkännedom han därvid erhållit till att vid senare tillfälle där föröva stöld eller annat liknande brott. Enligt motionärerna är det motiverat att klara regler i form av lagstiftning reglerar förhållandena på detta område och motionärerna hemställer därför om översyn av reglerna för hyresgästs rätt till skadestånd i angivna fall.

Som framgår av ovanstående redogörelse prövade 1968 års riksdag motioner med motsvarande begäran. På hemställan av utskottet föranledde motionerna inte någon riksdagens åtgärd. Vad utskottet anförde i sitt utlåtande synes alltjämt äga giltighet.

Utskottet hemställer därför

att motionerna I: 63 och II: 74 icke föranleder någon riksdagens åtgärd.

Stockholm den 19 februari 1969

På tredje lagutskottets vägnar:

ERIK GREBÄCK

Vid detta ärendes behandling har närvarit:

från första kammaren: herrar Göran Karlsson (s), Svante Kristiansson (s), Knut Johansson (s), Åkesson (fp), Ebbe Ohlsson (m), Nils-Eric Gustafsson (cp) och Erik Jansson (s);

från andra kammaren: herrar Grebäck (cp), Svenning (s), Ekström (s), Sundelin (s), fröken Anderson (s), herrar Franzén i Träkumla (cp) och Wachtmeister (m).