

### **Kontraktsbrott i samband med ombyggnads- och förbättringsarbeten i hyreslägenheter**

I det ekonomiska läge landet nu befinner sig torde hyresvärdas intresse att genomföra ombyggnads- och förbättringsarbeten i lägenheterna öka. Fråga uppstår då i många fall om tillämpning och tolkning av det i detta fall aktuella lagrummet i 26 § hyreslagen och eventuellt andra hyresrättsliga regler. I nämnda 26 § stadgas att "efter tillsägelse minst en månad i förväg får hyresvärderna i lägenheten låta utföra mindre brådskande förbättringsarbeten som inte vållar väsentligt hinder eller men i nyttjanderätten" samt att "om hyresvärderna vill utföra annat arbete i lägenheten, får hyresgästen inom en vecka från det han fått meddelande om detta säga upp avtalet till upphörande".

Ett säkerligen mycket vanligt fall i dessa situationer är att hyresvärderna gör gällande att förestående arbeten endast är av mindre omfattning och sålunda icke vållar väsentligt hinder eller men i hyresrätten, medan hyresgästen är av annan mening. I allmänhet lär väl tvistefrågan härom bli föremål för förhandlingar mellan parterna. Det är givet att dessa måste vara slutförda innan uppsägningsrätt kan tillerkännas hyresgästen. Men om så är fallet och parterna inte kunnat komma överens, kommer frågan om rättsföljderna till sin spets om hyresvärderna yrkar tillträde till lägenheten för de enligt hans mening mindre omfattande arbetena. Något meddelande enligt 26 §, som kan tjäna till utgångspunkt för en hyresgästens uppsägning, lär ju hyresvärderna icke ha anledning att avsända med sin uppfattning om arbetenas omfattning.

Frågan blir då vilka möjligheter hyresgästen har att komma tillrätta med situationen. Det är givet att problemet blir särskilt stort då det gäller lokaler vari industriell verksamhet bedrivs och där arbeten av detta slag kan vålla hyresgästen väsentliga hinder och störningar i rörelsen. Står det efter avslutade förhandlingar fast att de arbeten hyresvärderna anser sig ha rätt att utföra och påfordrar att få utföra, är av den art att de vållar väsentligt hinder eller men i nyttjanderätten, torde detta få anses innebära att han frångått avtalsinnehållet och icke i fortsättningen ställer lägenheten till förfogande i enlighet med sina avtalsenliga förpliktelser. Han måste i detta fall anses ha brutit kontraktet genom att frångå avtalsinnehållet. Situationen blir likvärdig med ett kontraktsbrott enligt 16 § hyreslagen. Enligt förarbetena till 26 § hyreslagen, som tillkom genom 1939 års lagstiftning, synes också hävdas att allmänna regler om fel och brist i lägenhet är tillämpliga i fråga om ombyggnads- och förbättringsarbeten.

I en den 11 november 1992 avkunnad skiljedom rörande lokaler, som ett större industriföretag hyrde för sin verksamhet i Stockholm, har emellertid gjorts gällande att hyresgästen skulle sakna uppsägningsrätt i en situation som ovan beskrivits. Han skulle i första hand vara hänvisad att invänta ett meddelande enligt 26 § hyreslagen. Såsom tidigare framhållits torde man inte kunna räkna med att hyresvärderna i denna situa-

tion avsänder ett sådant meddelande, då det ju skulle innebära att han frångår sin egen ståndpunkt om de förestående arbetenas omfattning. I andra hand skulle hyresgästen ha rätt att stänga lägenheten för hyresvärdens, vilket givetvis då också innefattar en risk för skadestånd, om hyresvärdens uppfattning om arbetenas omfattning visar sig hållbar. (Det bör här också påpekas att såsom antydes i domen hinder och men i nyttjanderätten kan hänföra sig till arbeten utanför den aktuella lägenheten, som hyresgästen icke har möjlighet att förhindra.)

Den i skiljedomen angivna lösningen förefaller i sig leda till avsevärd tidsutdräkt i fråga om lösningen av en tvist av förevarande slag, där hyresgästen gör gällande att hyresvärdens ställer alltför stora anspråk på att få företa ombyggnads- och förbättringsarbeten i lokal.

*Fritjof Lejman*