

Nedsättning av årsavgift

Av universitetsadjunkten JONNY FLODIN

En bostadsrättshavare har rätt till nedsättning av årsavgiften om det uppkommer hinder eller men i nyttjanderätten genom föreningens vållande. Denna bestämmelse i 7 kap. 4 § BRL avviker från vad som gäller vid andra avtalstyper — och möjligen även allmänna rättsprinciper — där prisnedsättning inte förutsätter att naturagäldenären har varit vållande. I den här artikeln analyseras bostadsrättslagens krav på vållande i den nämnda paragrafen och föreslås att en översyn av bestämmelsen bör företas.

1 Inledning

I den här artikeln skall bostadsrättshavares rätt till prisnedsättning, när hinder eller men uppkommer i nyttjanderätten, diskuteras.¹ Närmare bestämt behandlas förutsättningarna för prisnedsättning och de skäl som har anförts för en sådan rätt. Bostadsrättslagens bestämmelser härom finns i 7 kap. 2 och 4 §§ BRL.

En åtskillnad görs i dessa bestämmelser mellan vad som gäller vid tillträdet och vad som inträffar därefter. När lägenheten första gången skall tillträdas skall den tillhandahållas i ett sådant skick att den enligt den allmänna uppfattningen i orten är fullt brukbar för det avsedda ändamålet, 7 kap. 1 § BRL. Bestämmelsen är dispositiv. Såväl bättre som sämre skick kan avtalas. Om lägenheten vid tillträdet avviker i negativ riktning från den avtalade eller utfyllande standarden, föreligger brist (s.k. ursprunglig brist).² Avvikelsen kan avse lägenhetens fysiska skick men även andra avvikelser som har en negativ inverkan på lägenheten omfattas, såsom för hög ljudnivå på grund av buller eller för hög inomhustemperatur.³ De påföljder som står till buds

¹ Rodhe, Obligationsrätt, 1956, s. 559, använder *prisenedsättning* som en beteckning för värdeersättning, beräknad på grundval av det mellan parterna avtalade priset. Det används därmed som en beteckning som inbegriper t.ex. prisavdrag, nedsättning av köpeskilling, arrendeavgift och hyra. Jag använder mig av samma begreppsbildning i den här uppsatsen. — Begreppsbildningen skulle i fråga om bostadsrätt kunna tänkas skapa viss risk för förvirring eftersom föreningen har rätt att ta ut olika slags avgifter av en bostadsrättshavare. Det bör därför förtydligas att när det talas om prisnedsättning i fråga om bostadsrätt nedan avses nedsättning av årsavgift och inte nedsättning av insats.

² Vad som sägs om lägenhet, torde även avse gemensamma utrymmen, såsom tvättstuga, cykelförråd och trapphus, jfr lagrådets uttalande i prop. 1930:65 s. 98.

³ Se beträffande hyresrätt Holmqvist & Thomsson, Hyreslagen, En kommentar, 8 uppl., 2006, s. 70 ff. Exempel på brist är störande musik från en radio- och musikaffär (NJA 1934 s. 190), buller från en restaurang (NJA 1939 s. 57), avsaknad av varmvatten (NJA 1941 s. 385), begränsad tillgång till hushållsvatten (NJA 1950 s. 131), fukt (NJA 1946 s. 623 och NJA 1947 s. 411). Det väsentliga för om brist föreligger är inverkan på lägenheten. Det spelar inte någon roll om störningar härrör från den egna fastigheten eller någon annan fastighet (NJA 1940 s. 149). — Motsvarande torde gälla för bostadsrätt.

vid ursprunglig brist är enligt 7 kap. 2 § BRL avhjälpande på föreningens bekostnad, frånträdande av bostadsrätten, prisnedsättning och skadestånd. När det gäller prisnedsättning framgår att bostadsrättshavaren har rätt till skälig nedsättning för den tid lägenheten är bristfällig. Det krävs inte att föreningen har varit vållande för att prisnedsättning skall komma i fråga vid ursprunglig brist.

I 7 kap. 4 § BRL regleras vad som gäller efter tillträdet. Bostadsrättshavaren har i två olika situationer rätt till samma påföljder som vid ursprunglig brist, däribland prisnedsättning. Den första situationen är när föreningen åsidosätter sin reparationskyldighet och — får man förutsätta — det därigenom uppkommer en brist i lägenheten. Vid bedömningen av om föreningen har åsidosatt sin reparationskyldighet måste fördelningen av underhållsansvar mellan föreningen och bostadsrättshavaren beaktas. Bostadsrättsföreningen är enligt 7 kap. 4 § BRL ansvarig för att marken, huset och lägenheten håller gott skick om inte annat följer av 7 kap. 12 § BRL. Enligt det senare lagrummet skall bostadsrättshavaren hålla lägenheten och mark, i den mån sådan ingår i upplåtelsen, i gott skick. Bostadsrättshavaren är dock normalt inte ansvarig för reparationer av ledningar och ventilationskanaler och inte heller till följd av vattenledningsskada eller brandskada. Det räcker alltså inte enligt denna bestämmelse att det finns en brist. Det ställs även krav på orsaken till bristen, att den beror på bristande underhåll. I formuleringen ”bristande underhåll” skulle man kunna läsa in ett krav på vållande.⁴

Bostadsrättshavaren har enligt 7 kap. 4 § BRL också rätt till prisnedsättning om det ”på något annat sätt uppstår hinder eller men i nyttjanderätten genom föreningens vållande”. Det intressanta med denna bestämmelse är kravet på vållande. Det anses förutsätta oaktsamhet på föreningens sida.⁵ Bestämmelsen väcker frågan om gränsdragningen mellan skadestånd och prisnedsättning.

Syftet med den här artikeln är att diskutera kravet på vållande i 7 kap. 4 § BRL samtidigt som ett sådant krav saknas i 7 kap. 2 § BRL.

⁴ Enligt Julius m.fl., Bostadsrättslagen, En kommentar, 3 uppl. 2005, s. 172, krävs att vållande ligger föreningen till last även vid bristande underhåll. ”I uttrycket vållande ligger att det skall vara fråga om någon grad av vårdslöshet på föreningens sida. Sådant intrång som förorsakas genom normalt och på anmärkningsfritt sätt skött underhåll grundar alltså inte rätt till några påföljder enligt paragrafen. Som exempel kan nämnas att hissen stängs av några dagar för översyn eller att fasaden skall renoveras, varvid risk för nedfallande puts uppstår och de boende besvärar av byggnadsställningar utanför fönstren.” Lagtexten i 7 kap. 4 § BRL synes dock närmast ge vid handen att *åsidosättande av reparationskyldighet* och *på något annat sätt uppstår hinder eller men i nyttjanderätten* är alternativa grunder och att kravet på föreningens vållande endast avser den senare grunden, jfr prop. 1930:65 s. 98. En annan möjlighet är att tolka de avslutande orden *genom föreningens vållande* såsom syftande på båda fallen, men det förefaller språkligt mindre tillfredsställande. Det sagda hindrar i och för sig inte att man i ordet ”åsidosätter” läser in ett krav på oaktsamhet. Åsidosätta indikerar en negativ avvikelse från en tänkt jämförelsestandard och fungerar därmed på motsvarande sätt som en objektiviserad culpabedömning.

⁵ Se prop. 1971:12 s. 120 f. och Julius m.fl. a.a., s. 172.

Vad beror denna skillnad på och finns det några hållbara skäl att upprätthålla skillnaden?

Artikeln är upplagd på följande sätt. I avsnitt 2 ges en historisk översikt över bestämmelsernas tillkomst och även en något utförligare jämförelse mellan påföljderna enligt 7 kap. 2 § BRL och enligt 7 kap. 4 § BRL, dvs. vad som gäller vid tillträdet respektive efter tillträdet. I avsnitt 3 görs en kortfattad jämförelse med lagstiftningen för några andra avtalstyper, främst behandlas köplagen, konsumentköplagen, konsumenttjänstlagen och jordabalken. Avsnitt 4 ägnas åt de argument som brukar anföras som stöd för nedsättning av vederlag, främst ekvivalensprincipen, och skillnaden mellan skadestånd och nedsättning av vederlag. Avsnitt 5 innehåller en avslutande diskussion och slutsatser.

2 Tillkomst och innebörd

De aktuella bestämmelserna har följande lydelse:

7 kap. 2 § 1 st. BRL. Är lägenheten, när den skall tillträdas första gången efter bostadsrättsupplåtelsen, inte i det skick som bostadsrättshavaren har rätt att fordra enligt 1 §, får han avhjälpa bristen på föreningens bekostnad, om inte styrelsen på tillsägelse ombesörjer åtgärden så snart det kan ske. Kan bristen inte avhjälpas utan dröjsmål eller underlåter styrelsen att efter tillsägelse ombesörja åtgärden så snart det kan ske, får bostadsrättshavaren efter uppsägning frånträda bostadsrätten. Uppsägning får dock ske endast om bristen är av väsentlig betydelse. Sedan bristen blivit avhjälpt får uppsägning inte ske. För den tid lägenheten är i bristfälligt skick har bostadsrättshavaren rätt till skälig nedsättning av årsavgiften.

7 kap. 2 § 2 st. BRL. Bostadsrättshavaren har även rätt till ersättning för skada, om bristen beror på försummelse från föreningens sida.

7 kap. 4 § BRL. Sedan tillträde medgetts är föreningen skyldig att hålla lägenheten, huset och marken i gott skick, i den mån ansvaret inte enligt 12 § vilar på bostadsrättshavaren. Bestämmelserna i 2 § tillämpas om föreningen åsidosätter sin reparationsskyldighet eller om det på något annat sätt uppstår hinder eller men i nyttjanderätten genom föreningens vållande.

Bestämmelserna i 7 kap. 2 § BRL kan via 19 § 1971 års BRL härledas till 35 § 1930 års BRL och därifrån vidare till motsvarande bestämmelser för hyra i dåvarande 3 kap. 10 § NJL.^{6,7} I likhet med vad som gällde för hyra uppställdes i 35 § 1930 års BRL inte något krav på vållande för rätt till prisnedsättning när lägenheten vid tillträdet inte höll rätt standard. Rätten till prisnedsättning var med andra ord strikt, och är

⁶ Lagen den 14 juni 1907 om nyttjanderätt till fast egendom, fortsättningsvis kallad nyttjanderättslagen.

⁷ Se prop. 1990/91:92 s. 195, prop. 1971:12 s. 119 där bestämmelserna i 19 § 1971 års BRL sägs motsvara reglerna vid hyra i 12 kap. 11 § jordabalken och prop. 1930:65 s. 57 där reglerna i 35 § 1930 års BRL i det väsentliga sägs överensstämma med 3 kap. 10 § NJL.

så alltjämt.⁸ En begränsning ligger dock i att nedsättning endast skall ske i skäligen omfattning och inte kan överstiga vederlaget.

Bakgrunden till 7 kap. 4 § BRL är lite mera omständlig. Paragrafen motsvarar 21 § 1971 års BRL, vilken i sin tur går tillbaka till 37 § 1930 års BRL.⁹ I lagrådsremissen till 1930 års bostadsrättslag fanns inte någon bestämmelse om verkan av att föreningen åsidosätter sin reparationsskyldighet eller att hinder eller men i nyttjanderätten uppkommer efter att tillträde har skett. Lagrådet förespråkade att en sådan bestämmelse borde införas. Följande avsnitt förtjänar att återges:

”Lagförslaget innehåller icke något stadgande angående påföljden av att föreningen åsidosätter sina åligganden enligt förevarande paragraf i fråga om underhåll av lägenhet. Ej heller finns något stadgat om påföljd av att föreningen genom bristande underhåll av sådana delar av huset, som ej hör till viss lägenhet (t.ex. förstugor, trappuppgångar och yttertak), eller eljest vållar bostadsrättshavare hinder eller men i hans nyttjanderätt. För båda de nämnda fallen torde föreskrivas motsvarande tillämpning av [35 § 1930 års BRL]”.¹⁰

Departementschefen godtog lagrådets förslag och bestämmelsen infördes i 37 § 1930 års BRL utan någon ytterligare motivering. Det finns inte någon motivering av varför det skulle krävas vållande från föreningens sida för att påföljder i allmänhet och prisnedsättning i synnerhet skulle kunna göras gällande vid hinder eller men i nyttjanderätten. Det kan dock noteras att 37 § 1930 års BRL fick en lydelse som skilde sig från vad som gällde för hyresrätt, något som kan framstå som aningen förvånande eftersom hänvisningar gjordes till hyresrättsliga regler när det gäller 35 § 1930 års BRL. Å andra sidan sker inte motsvarande hänvisning när det gäller 37 § 1930 års BRL. Tystnaden skulle kunna förstås som ett avståndstagande från de hyresrättsliga reglerna. På sätt lagrådet föreslog hänvisade 37 § 1930 års BRL till 35 §. En motsvarighet till detta fanns i hyreslagstiftningen där 3 kap. 12 § NJL hänvisade till 3 kap. 10 § NJL. Enligt 3 kap. 12 § NJL skulle 3 kap. 10 § NJL tillämpas om hinder eller men uppstår i nyttjanderätten utan att hyresgästen är vållande. Det uppställdes således inte något krav på att hyresvärden skulle vara vållande.

Det kan vidare noteras att departementschefen i förarbetena till 1971 års BRL motiverade frånvaron av vissa regler i bostadsrättslagen just med argumentet att föreningen endast svarade för hinder eller men i nyttjanderätten om föreningen varit vållande.¹¹ Det kan inte förstås på annat sätt än att kravet på oaktsamhet på föreningens sida bygger på ett medvetet val, även om inte skälen för detta val redovisas.

⁸ Med strikt avses här ett ansvar utan krav på culpa, jfr Heidbrink, Logistikavtalet, Allmän kontraktsrätt i transporträttslig miljö, 2005, s. 181.

⁹ Se prop. 1971:12 s. 120 och prop. 1990/91:92 s. 196.

¹⁰ Prop. 1930:65 s. 98.

¹¹ Se prop. 1971:12 s. 121. Det aktuella avsnittet ur propositionen återges nedan i avsnitt 5.

I förarbetena till 7 kap. 4 § BRL konstaterades som nämnt också att paragrafen motsvarar 21 § 1971 års BRL.

Jämför man de aktuella bestämmelserna i bostadsrättslagen med motsvarande bestämmelser i nyttjanderättslagen kan man konstatera att bostadsrättsreglerna till skillnad från de hyresrättsliga reglerna ger upphov till två — som det kan tyckas — egendomliga effekter. För det första uppkommer en tröskeffekt. Om det föreligger en ursprunglig brist har bostadsrättshavaren rätt till prisnedsättning så länge bristen kvarstår. Uppkommer bristen däremot efter tillträdet krävs det att föreningen varit vållande för att bostadsrättshavaren skall ha rätt till prisnedsättning. Det blir därför betydelsefullt att avgöra när bristen uppkommit. Den andra effekten är att det uppkommer dubbla krav på vållande. För att komma från 7 kap. 4 § BRL krävs vållande och för att kunna få skadestånd enligt 7 kap. 2 § BRL krävs försummelse, vilket kan ge upphov till frågor om hur oaktsamhetskravet i de två fallen förhåller sig till varandra.

3 Annan lagstiftning om nedsättning av vederlag

I det här avsnittet skall kortfattat förutsättningarna för prisnedsättning vid några andra avtalstyper beröras. Framställningen behandlar prisnedsättning som påföljd vid fel, brist eller hinder eller men.

Prisavdrag förekommer inom köprätten. I köplagen behandlas påföljder av fel i 30–41 §§.¹² En förutsättning för att påföljderna skall aktualiseras är att felet inte beror på köparen eller något förhållande på hans sida. De påföljder som finns är avhjälpande, omleverans, prisavdrag, hävning, skadestånd och innehållande av betalningen. Köplagen utgår från att avhjälpande och omleverans är primära påföljder. Det visar sig genom att säljaren, även om köparen har krävt någon annan påföljd, i regel har rätt att avhjälpa felet eller företa omleverans, se 36 § köplagen. Om avhjälpande eller omleverans inte kommer ifråga har köparen rätt till prisavdrag eller hävning, 37 § köplagen. För prisavdrag uppställs inte några ytterligare förutsättningar. Konsumentköplagen innehåller liknande regler i 22–32 §§. Till skillnad från köplagen krävs dock inte att felet inte beror på köparen eller något förhållande på hans sida.¹³ Liksom i köplagen är prisavdrag en subsidiär påföljd till avhjälpande och omleverans, 27–28 §§ konsumentköplagen. I 4 kap. JB är felpåföljderna prisavdrag, hävning och skadestånd. Prisavdrag är den primära påföljden, genom att det inte uppställs några ytterligare förutsättningar än att fel skall föreligga för att påföljden skall få göras gällande, se 4 kap. 16–19 och 21 §§ JB.

Konsumenttjänstlagen omfattar arbete på fast och lös egendom och förvaring.¹⁴ Påföljder av fel i tjänst är enligt 16 § konsumenttjänst-

¹² Jfr i fråga om prisnedsättning vid köp även art. 50 CISG.

¹³ Se härom Herre under medverkan av Ramberg, Konsumentköplagen, En kommentar, 2 uppl. 2004, s. 277 ff. med kritiska synpunkter på paragrafens utformning.

¹⁴ Från lagens tillämpningsområde undantas dock behandling och förvaring av levande djur, se 1 § konsumenttjänstlagen. Lagens tillämpningsområde är föremål

lagen krav på avhjälpande, prisavdrag, hävning, skadestånd och innehållande av betalningen. För att påföljder skall få göras gällande krävs att det inte beror på konsumenten eller något förhållande på hans sida att tjänsten är felaktig. Prisavdrag är subsidiärt till avhjälpande, 20–21 §§ konsumentköplagen, men därutöver uppställs inte några ytterligare förutsättningar för att påföljden skall få göras gällande.¹⁵

När det gäller nyttjanderätt till fast egendom finns regler om prisnedsättning vid brist när det gäller arrende och hyra men däremot inte för tomträtt, servitut eller rätt till elektrisk kraft.¹⁶

I 8 kap. 9–11 §§ JB regleras hinder i arrenderätten. I 8 kap. 9 § JB regleras ursprunglig brist medan brist som uppkommer under arrendetiden regleras i 8 kap. 10 § JB. I 8 kap. 11 § JB regleras den situationen att en del av arrendestället frångår arrendatorn på grund av en sakrättslig konflikt. Dessa bestämmelser kompletteras för jordbruksarrende med regler om ursprunglig brist avseende bostad i 9 kap. 17 § JB. I 9 kap. 17 a § JB regleras vidare myndighetsbeslut som innebär att arrendestället inte får användas på avsett sätt utan att en befintlig anläggning byggs om eller en nyanläggning sker och jordägaren är ansvarig för arbetenas utförande. I 9 kap. 18 § JB behandlas det fallet att byggnad, täckdikning eller annan anläggning skadats utan arrendatorns vållande eller förslitits och att anläggningen för att tjäna sitt ändamål måste byggas om eller ersättas med en ny. De påföljder som aktualiseras enligt de olika bestämmelserna skiljer sig åt, men de kan vara avhjälpande, prisnedsättning, skadestånd och uppsägning av avtalet. Samtliga bestämmelser innehåller dock regler om prisnedsättning. Enligt 8 kap. 10 § och 9 kap. 18 § JB krävs för påföljder att arrendatorn inte är vållande till skadan, men utöver det uppställs inte några särskilda förutsättningar för prisnedsättning.

Reglerna om nedsättning av hyra i 12 kap. JB är de mest utförliga.¹⁷ I 12 kap. 9 § JB regleras lägenhetens skick vid tillträdet och i 12 kap. 15 § JB regleras skicket under hyrestiden. Som utgångspunkt skall lägenheten tillhandahållas och under hyrestiden hållas i sådant skick att den enligt den allmänna uppfattningen i orten är fullt brukbar för det avsedda ändamålet.¹⁸ Vid ursprunglig brist är påföljderna enligt 12 kap. 11 § JB avhjälpande på hyresvärdens bekostnad, uppsägning av avtalet, prisnedsättning och skadestånd. Vid bostadshyra finns ytterli-

för lagstiftarens uppmärksamhet, se Ds 2008:55, Bör konsumenttjänstlagen utvidgas? En diskussionspromemoria.

¹⁵ Prisnedsättning förekommer även vid fel enligt lagen (1992:1672) om paketresor, se 15–16 §§. Som förutsättning för prisnedsättning krävs att felet inte skall bero på resenären. Likaså förekommer prisnedsättning i fråga om immateriell tjänst i 23 § fastighetsmäklarlagen.

¹⁶ Jfr 13 kap. 8 § och 14 kap. 7–8 §§ JB. Vid fastighetsreglering som påverkar tomträtt eller servitut kan vederlaget jämkas enligt 7 kap. 30 § JB, vilket kan ses som en motsvarighet till prisnedsättning. Detsamma gäller annan nyttjanderätt.

¹⁷ Det är inte möjligt att inom ramen för denna artikel behandla dessa regler utförligt, utan jag nöjer mig med att peka på vissa regler som är av intresse i sammanhanget.

¹⁸ Jfr 7 kap. 1 § BRL.

gare en påföljd, åtgärdsföreläggande. I 12 kap. 12 § JB regleras det fallet, att ett före tillträdesdagen meddelat myndighetsbeslut på grund av lägenhetens beskaffenhet, medför att hyresgästen måste avstå från del av lägenheten eller på annat sätt lider intrång i nyttjanderätten. Bland påföljderna återfinns prisnedsättning. Rätt till prisnedsättning föreligger enligt 12 kap. 16 § JB även när lägenheten skadas under hyrestiden utan att hyresgästen är ansvarig för skadan, hyresvärden brister i sin underhållsskyldighet, hinder eller med på annat sätt uppstår i nyttjanderätten utan hyresgästens vållande eller vid myndighetsbeslut på motsvarande sätt som enligt 12 kap. 12 § JB. Det uppställs inte några ytterligare förutsättningar för prisnedsättning än att hyresgästen inte varit vållande till bristen alternativt — vid myndighetsbeslut enligt 12 kap. 16 § JB — att hyresgästen inte givit anledning till beslutet.

Denna kortfattade genomgång av lagstiftning om prisnedsättning gör inte anspråk på att vara heltäckande. Den torde trots det vara tillräcklig för att visa att reglerna om prisnedsättning vid fel följer vissa mönster. För att påföljden skall komma i fråga krävs oftast att felet inte beror på den som vill ha prisnedsättning. Prisnedsättning kan vara en primär eller en subsidiär påföljd men utöver dessa krav, uppställs inte något subjektivt rekvisit, såsom oaktsamhet hos den presterande parten. I detta perspektiv framstår kravet på vållande i 7 kap. 4 § BRL för nedsättning av årsavgiften som en anmärkningsvärd avvikelse från vad som förekommer vid andra avtalstyper.

4 Skadestånd och nedsättning av vederlag

Det är inte helt enkelt att upprätthålla en distinktion mellan skadestånd och prisnedsättning.¹⁹ Hellner pekar på vissa utmärkande drag hos prisnedsättning.²⁰ Det kräver inte några ytterligare förutsättningar utöver själva kontraktsbrottet. Prisnedsättning har av Rodhe och senare av Heidbrink karakteriserats som ett strikt skadeståndsansvar för värdeersättning.²¹ Utmärkande är även sättet att beräkna prisnedsättning.²² I första hand skall en differensmetod användas där vederlaget reduceras i proportion till förhållandet mellan prestationen i felaktigt och felfritt skick. Ersättningen är även begränsad till det vederlag som skall utgå för prestationen.²³

¹⁹ Hellner, Hager & Persson, *Speciell avtalsrätt II, Kontraktsrätt*, 2 häftet, Allmänna ämnen, 4 uppl. 2006, s. 174 berör även likheten mellan prisavdrag och partiell hävning. Se härom även Rodhe, a.a., s. 561 ff. Rodhe framhåller att prisavdrag används som påföljd vid fel medan partiell hävning används som påföljd vid dröjsmål.

²⁰ Se Hellner, Hager & Persson, a.a., s. 172 ff.

²¹ Se Rodhe, a.a., s. 562 och Heidbrink, a.a., s. 181. Skadeståndsansvar vid fel kan också vara strikt, framför allt vid rättsliga fel och rådfel, se Hellner, Hager & Persson, a.a., s. 208 f., jfr 4 kap. 17–18 och 21 §§ JB, 41 § 2 st. köplagen samt 8 kap. 11 § och 9 kap. 17–17 a § JB.

²² Se Hellner, Hager & Persson, a.a., s. 172 ff.

²³ Jfr Heidbrink, a.a., s. 181. När vederlag inte utgår i pengar uppkommer komplikationer, jfr NJA 1978 s. 389 med särskilt yttrande av justitierådet Bengtsson.

Grunden för prisnedsättningen — eller om man så vill för den skärpta ansvarsgrunden — torde främst stå att finna i den naturrättsligt färgade föreställningen, att parternas prestationer är beroende av varandra och att det finns en balans mellan dem.²⁴ Är den ena partens prestation behäftad med fel, kan avtalsbalansen återställas genom att även den andra prestationen sätts ned i motsvarande mån, den s.k. ekvivalensprincipen. Ekvivalensprincipen kan därmed ses som ett utslag av en underliggande princip om korrektiv rättvisa. Högsta domstolen har i NJA 1997 s. 290, där köpare av fukt- och mögelskadat småhus fått prisnedsättning, trots att de åtgärder som vidtagits till skydd mot fukt var fackmannamässiga och i överensstämmelse med vid tiden för husens byggande gällande byggnormer, gjort följande uttalande.

”Den som yrkesmässigt bygger hus får normalt anses handla med tillbörlig aktsamhet om han följer de allmänna normer för byggande som gäller och även i övrigt utför arbetet på ett fackmannamässigt sätt. Emellertid är rätten till nedsättning av köpeskillingen enligt 4 kap 19 § JB inte att förstå som en sanktion för vårdslöst handlande från säljarens sida utan som en gottgörelse till köparen, när fastigheten visat sig inte vara av den kvalitet som denne haft anledning att förvänta sig. För bedömningen av om en sådan brist föreläggat kan även senare tillkomna omständigheter vara av betydelse.”

Prisavdraget är alltså, till skillnad från skadestånd grundat på oaktsamhet, inte att förstå som en sanktion för vårdslöst handlande. Det har istället, enligt Högsta domstolen, till funktion att återställa balansen mellan parternas prestationer.

Högsta domstolen har vidare, i ett nyligen avgjort mål, diskuterat prisavdrag och allmänna avtalsrättsliga principer.²⁵ Målet handlade om nedsättning av barnomsorgsavgift när ett daghem inte kunnat tillhandahålla barnomsorg på grund av strejk. Högsta domstolen framhåller i målet att det är en grundläggande avtalsrättslig princip att den som inte erhåller en avtalad prestation inte heller är skyldig att betala för denna.²⁶ Prisnedsättning får alltså enligt Högsta domstolen ses som en allmän avtalsrättslig princip.

5 Diskussion och slutsatser

Mot bakgrund av den tidigare utredningen framstår åtskillnaden mellan bostadsrättshavarens rätt till prisnedsättning enligt 7 kap. 2 § och 4 § BRL som förvånande. Bestämmelsen i 7 kap. 2 § BRL är en prisnedsättningsbestämmelse i enlighet med vad som framgått ovan. Ekvivalensprincipen torde kunna åberopas som legitimerande grund för denna bestämmelse. Bostadsrättshavaren skall inte behöva betala hela

²⁴ Se härom Herre, Ersättningar i köprätten, särskilt om skadeståndsberäkning, 1996, s. 106 f. och Heidbrink, a.a., s. 182.

²⁵ Högsta domstolens dom den 27 maj 2008 i mål T 3070-06.

²⁶ Jfr häremot Heidbrink, a.a., s. 184 f. som kommer fram till att prisavdrag inte är erkänt som en allmän sanktion utanför det lagstadgade området. Se även s. 181 och de hänvisningar som där görs till nordisk doktrin.

årsavgiften när inte lägenheten håller den standard han har rätt att förvänta sig. När det däremot gäller 7 kap. 4 § BRL är nedsättningen, såvitt framgår av förarbeten och doktrin, beroende av vållande, dvs. att det finns oaktsamhet på föreningens sida. Det skulle med andra ord inte röra sig om en prisnedsättningsbestämmelse över huvud taget, utan om en skadeståndsbestämmelse. Grunden för ersättningen skulle vara det oaktsamma handlandet snarare än att bostadsrättshavaren inte får den prestation han har rätt till.

En sådan tolkning av 7 kap. 4 § BRL stämmer inte väl överens med lagrådets uttalande i förarbetena till 1930 års BRL. Uttalandet ger mer intryck av att lagrådet ville jämställa förhållandena vid tillträdet med vad som gäller därefter. Det är möjligt att ordet *vållat* övertolkats i sammanhanget och snarast använts för att framhålla orsakssambandet mellan brist och hinder eller men. Ekvivalensprincipen och de rättviseskäl som uppbär den gör sig gällande med samma styrka efter tillträdet som vid tillträdet.

En annan effekt av att uppställa ett krav på oaktsamhet i 7 kap. 4 § BRL, är att prisnedsättningen inte längre fyller någon funktion vid sidan av skadeståndet. Att kräva oaktsamhet för att gå från 7 kap. 4 § till 2 § BRL, torde, åtminstone i de flesta fall, medföra att kravet på försummelse i 7 kap. 2 § BRL är uppfyllt. Prisnedsättningen — som ju utmärks av att ansvaret är strikt — förlorar då sin roll och smälter samman med skadeståndet.²⁷

Å andra sidan är det möjligt att lagrådets åtskillnad mellan ansvargrund för nedsättning av årsavgiften i 1930 års BRLs motsvarighet till 7 kap. 2 § och 4 § BRL var avsedd. En sådan åtskillnad skulle kunna grunda sig i föreställningen att bostadsrätt, som är en i princip evig nyttjanderätt, liknar äganderätt. Det skulle då krävas en skadeståndsrättslig grund för att övervältra kostnaderna för skada genom hinder eller men på föreningen. Sådana jämförelser mellan bostadsrätt och äganderätt har förekommit såväl i förarbeten som i doktrin.²⁸ Denna liknelse torde i första hand bero på att en bostadsrätt är ett förmögenhetsobjekt som kan ha ett förmögenhetsvärde och som får överlåtas fritt.²⁹ Jämförelsen framstår inte som övertygande och särskilt inte i förhållandet mellan föreningen och bostadsrättshavaren. Om det uppkommer hinder eller men i lägenheten, dvs. om föreningen inte fullgör sina skyldigheter mot bostadsrättshavaren, talar ekvivalensprincipen för en nedsättning av vederlaget.

²⁷ Jfr dock 8 kap. 9 § och 9 kap. 17 § JB om ursprunglig brist vid arrende där arrendatorn har rätt till såväl prisnedsättning som skadestånd. Skadeståndsansvaret torde i dessa paragrafer grunda sig på utfästelse eller fingerad utfästelse, jfr 40 § 3 st. köplagen.

²⁸ Se t.ex. prop. 2002/03:12 s. 49, där det sägs att "[b]ostadsrätten kan på många sätt sägas ligga mellan traditionell hyresrätt och ägande av en fastighet".

²⁹ Vid frivillig överlåtelse krävs dock normalt att förvärvaren beviljas medlemskap i föreningen. Om förvärvaren vägras medlemskap blir förvärvet ogiltigt, se 6 kap. 5 § BRL.

En annan förklaring skulle kunna vara att lagstiftaren utgått från att det inte finns någon motsatsställning mellan bostadsrättshavarna och föreningen, att medlemmarna tillsammans utgör föreningen, och att föreningen behöver årsavgifterna för att finansiera drift och underhåll av huset.³⁰ En sådan förklaring kan framstå som bärkraftig, men den identifierar enskilda bostadsrättshavare med föreningen och förklarar inte varför den bostadsrättshavare som drabbas av hinder eller men utan eget vållande ensam skall få bära konsekvenserna därav. Alternativet är att genom att medge prisnedsättning sprida föreningens uteblivna intäkter på bostadsrättshavarna som kollektiv, vilket i värsta fall kan medföra en höjning av årsavgiften för samtliga bostadsrättshavare. Det framstår som en mera tilltalande lösning ur det rättviseperspektiv som prisnedsättningen grundar sig på.

De ändamålsskäl som talar mot att uppställa ett krav på oaktsamhet för prisnedsättning enligt 7 kap. 4 § BRL väger enligt min uppfattning starkare än skälen för ett sådant krav. Det är inte heller nödvändigt att begreppet vålla skall tolkas så att det inrymmer ett sådant oaktsamhetskrav.

Det kan dock ifrågasättas vilken hänsyn som skall tas till ändamålsskäl, tolkningar av förarbeten till 1930 års BRL och regler för andra avtalstyper. Av förarbetena till 1971 års BRL framgår klart att tanken är att oaktsamhet skall krävas. Departementschefen anförde:

”Reglerna i gällande bostadsrättslag om hinder eller men i nyttjanderätten är tvingande. Kommittén föreslår att föreningen och bostadsrättshavaren — i överensstämelsen med vad som för motsvarande fall gäller i hyresförhållanden (12 kap. 16 § andra stycket jordabalken) — med bindande verkan skall kunna komma överens om inskränkning i rätten till nedsättning av årsavgiften för hinder eller men som orsakas av att föreningen låter utföra arbete för att sätta lägenheten i avtalat skick eller för att utföra sedvanligt underhåll av lägenheten eller fastigheten i övrigt eller annat arbete som särskilt anges i avtalet. Enligt min mening föreligger det inte behov av någon sådan regel för bostadsrättsförhållanden, eftersom rätten till nedsättning av årsavgiften bara föreligger vid vållande på föreningens sida. Härtill kommer att föreningen enligt 26 § bara i rena undantagsfall är skyldig att företa underhålls- och reparationsarbeten i lägenheterna.”³¹

Detta uttalande — som alltså torde ha betydelse — kan som tidigare nämnts inte förstås på annat sätt, än att avsikten har varit att oaktsamhet skall krävas på föreningens sida för att prisnedsättning skall

³⁰ Jfr t.ex. prop. 2002/03:12 s. 50 ff. och den där förda diskussionen om åtgärdsföreläggande. Följande avsnitt ur propositionen kan citeras i detta sammanhang: Systemet med bostadsrätter vilar på en föreningstanke. Bostadsrättsföreningen kan beskrivas som en liten demokrati. Genom föreningsstämman finns möjligheter att gemensamt finna lösningar på svårigheter och problem. Det kan därför vara negativt med bestämmelser som fjärrmar föreningen från den enskilde medlemmen. Med andra ord bör man inte i onödan ställa upp regler som markerar ett motsatsförhållande mellan föreningen och den enskilde medlemmen.

³¹ Prop. 1971:12 s. 120 f.

komma i fråga vid brist som uppkommer efter tillträdet. Det är möjligt att man får anse att detta uttalande speglar rättsläget *de lege lata*.

Om man skiftar perspektiv till *de lege ferenda* finns det däremot skäl att inte fästa alltför stort avseende vid vare sig detta uttalande eller lagrådets val av ordet vållande i förarbetena till 1930 års BRL. Övervägande sakliga och rättsystematiska skäl talar enligt min mening för att oaktsamhet inte skall krävas för prisnedsättning.

Ett sätt att närma sig en sådan lösning skulle, i avvaktan på en eventuell lagändring, kunna vara att göra culpabedömningen strängare enligt 7 kap. 4 § BRL än enligt 7 kap. 2 § BRL. Genom att sätta upp en sträng jämförelsestandard, skulle oaktsamhet i regel anses föreligga på föreningens sida, vilket skulle öppna upp för prisnedsättning. Däremot framstår det inte som motiverat att på samma sätt ställa upp en sträng jämförelsestandard i 7 kap. 2 § BRL, där oaktsamheten, eller försummelsen, leder till skadeståndsskyldighet. Det skulle dock få den något förvånande konsekvensen att föreningen kan ha agerat oaktsamt enligt 7 kap. 4 § BRL utan att vara oaktsam enligt 7 kap. 2 § 2 st. BRL, men det kan inte hjälpas.³²

Prisnedsättning är en flexibel påföljd där omfattningen av föreningens "ersättningskyldighet" är maximerad till årsavgiftens belopp. Den borde kunna komma till användning på motsvarande sätt som vid hyra. Rättsläget framstår som tämligen klart — om än otillfredsställande ur ett sakligt perspektiv — och det är därför en frågeställning som bör uppmärksammas av lagstiftaren vid en översyn av bostadsrättslagen.³³

³² Alternativet att ha en sträng jämförelsestandard enligt 7 kap. 2 § 2 st. BRL också skulle utvidga rätten till skadestånd även vid ursprunglig brist. Syftet med diskussionen här är inte att allmänt förespråka en utvidgad rätt till skadestånd vid brist.

³³ Det är enligt min mening lite förvånande att denna fråga inte kom upp i SOU 2000:2, Olika bostadsrättsfrågor, eller prop. 2002/03:12 med samma namn, i vilka en översyn gjordes av reglerna om föreningens och bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter i 7 kap. BRL gjordes; bl.a. diskuterades angränsande frågeställningar såsom åtgärdsföreläggande, upprustningsföreläggande och avhjälpande på bostadsrättshavarens bekostnad, se SOU 2000:2 s. 145 ff. Frågan synes inte heller ha uppmärksamats i SOU 2008:48, Frågor om hyra och bostadsrätt.