

Förstahandshyresgästens ansvar för andrahandshyresgäst efter kontraktstidens utgång – tillämpning av allmänna kontraktsrättsliga principer. Även fråga om analog tillämpning av regler om preklusion i RB

Lägenheten i Jämjö

1. Inledning

I vilken utsträckning allmänna kontraktsrättsliga principer äger tillämpning vid hyra enligt 12 kap. jordabalken (JB), kan vara mer eller mindre förknippat med osäkerhet. I synnerhet tidigare har det på sina håll hävdats att en mer långtgående tillämpning av åsyftade principer kan leda till att det skydd som ställs upp i 12 kap. JB kan komma att försvagas eller ytterst gå om intet. Denna konsekvens är naturligtvis endast relevant när nu åsyftade principer leder till en s.a.s. försämrad position för hyresgästen. I andra fall kan knappast, annat än i undantagsfall, betänkligheter föreligga mot att låta allmänna principer få ett genomslag.

Den bakomliggande tanken är att JB:s bestämmelser på området i princip är att se som en uttömmande reglering i en särskild fråga och att hyresgästen därmed ska kunna känna trygghet i att så också är fallet. Följaktligen kan det, i den mån man hårdrar denna aspekt, hävdas att det utrymme att exempelvis kräva skadestånd från hyresgästen rent principiellt är uttömmande reglerat i 12 kap. JB. Därmed skulle skadestånd i andra fall inte vara en tillgänglig sanktion när hyresgästen i viss mening skadar fastighetsägaren. Här kan kort nämnas att utrymmet att enligt JB kräva skadestånd av hyresgästen är begränsat och i princip endast utgörs av att det föreligger en förverkandegrund (12 kap. 42 § JB) eller att skada vållats på lägenheten (12 kap. 24 och 24 a §§ JB). Det kan tilläggas att även om man inte intar en nu nämnd mer hårdragen inställning kan det ändå vara så att JB:s frånvaro av en viss påföljd kan för tillämpningen hävdas innebära att allmänna kontraktsrättsliga principer bör få ett genomslag endast efter noggrant övervägande och bara när detta är väl motiverat.

Genom Högsta domstolens beslut i *Lägenheten i Jämjö* NJA 2023 s. 738 har det nu klarlagts att en förstahandshyresgäst i förhållande till fastighetsägaren är

ansvarig, på kontraktsrättslig grund, för att en andrahandshyresgäst stannat kvar i lägenheten efter hyrestidens utgång och också har att ersätta fastighetsägaren för att denne inte kunnat hyra ut lägenheten på nytt. Det var fråga om en tillämpning av allmänna kontraktsrättsliga principer och det faktum att 12 kap. JB inte innehöll någon uttrycklig och tillämplig regel sågs inte som ett hinder för en sådan tillämpning och därpå följande ansvar. Särskilt bedömdes också ansvaret för annan i nu aktuell situation omfatta andrahandshyresgästens kvarstannande i lägenheten.

Förutom denna ansvarsfråga berörde även HD frågan om de preklusionsregler som gäller för överklagade domar i tvistemål och om dessa regler kan tillämpas analogt. Frågan berodde på att förstahandshyresgästen åberopat ny skriftlig bevisning och även sagt sig ha giltig ursäkt för att först i HD lägga fram bevisningen. De åsyftade reglerna ansågs analogt tillämpliga.

Denna processuella fråga som alltså besvaras jakande ska ytterligare endast mycket kort beröras nedan.

I det följande ska bakgrunden till tvisten samt domstolarnas bedömningar redovisas samt därefter saken diskuteras.

2. Bakgrund

I det aktuella fallet hade en bostadslägenhet hyrts genom ett skriftligt kontrakt. Sedermera kom parterna överens om att hyresavtalet skulle upphöra den 31 januari 2021 och därmed att hyresgästen skulle lämna lägenheten vid utgången av denna tid. Hyresgästen hade vidare sedan en tid hyrt ut lägenheten i andra hand; om fastighetsägaren godkänt andrahandsupplåtelsen eller inte var tvistigt. Efter utgången av nämnd kontraktstid kvarstannade andrahandshyresgästen i lägenheten. Andrahandshyresgästen hade dessutom bytt ut låset till ytterdörren. Detta förhindrade, i viss mening, både fastighetsägaren och förstahandshyresgästen att tillträda lägenheten.

Lägenheten hade sedermera återtagits med hänvisning till att den ansågs övergiven enligt 12 kap. 27 § första stycket JB och därefter hade fastighetsägaren hyrt ut den igen.

Med hänsyn till det inträffade begärde fastighetsägaren kompensation för den tid då lägenheten inte kunnat hyras ut till ny hyresgäst, vilket följaktligen förstahandshyresgästen motsatte sig.

3. Yrkanden och bedömning i underinstanserna

Fastighetsägaren yrkade att förstahandshyresgästen skulle ersätta den skada som uppstått till följd av att lägenheten inte kunnat hyras ut. Den ersättning som begärdes motsvarade åtta månaders hyra, innefattande tid till att försätta lägenheten i uthyrningsbart skick. Som grund för yrkandet åberopade fastighetsägaren att parterna träffat en överenskommelse om att hyresavtalet skulle upphöra att gälla den 31 januari 2021 och att detta innebar att förstahandshyresgästen omgående efter hyrestidens utgång hade att lämna lägenheten. Med hänsyn till att förstahandshyresgästen, eller någon som denne hyresrättsligt svarade för, fortsatte att uppehålla sig i lägenheten hävdades förstahandshyresgästen vara ansvarig för det inträffade.

Förstahandshyresgästen bestred saken och hänvisade till att denne i och med hyresavtalets upphörande (den 31 januari 2021) befriats från de förpliktelser som följde av avtalet. Lägenheten hade återlämnats i enlighet med hyresavtalet. Andrahandshyresgästen som kvarstannat skulle ses som en obehörig nyttjare av lägenheten och hyresvärden skulle ha ansökt om avhysning. I förlängningen hävdades detta också innebära att hyresvärden för egen del, genom att inte begära avhysning, inte begränsat sin skada.

Tingsrätten konstaterade att en hyresgäst enligt 12 kap. 7 § JB har att lämna lägenheten dagen efter det att hyrestiden löpt ut. Tingsrätten hänvisade vidare till hyresgästens ansvar vid upplåtelse i andra hand enligt 12 kap. 24 § fjärde stycket och att HD i NJA 2014 s. 465 klargjort att förstahandshyresgästen svarar för avtalets ekonomiska förpliktelser gentemot hyresvärden även vid en andrahandsuthyrning. Med hänsyn till att förstahandshyresgästen inhyst andrahandshyresgästen var förstahandshyresgästen ansvarig för fastighetsägarens förlust.

Förstahandshyresgästen överklagade domen till hovrätten som inte meddelade prövningstillstånd och tingsrättsdomen stod i detta läge fast.

4. Högsta domstolen

Förstahandshyresgästen överklagade saken till HD och yrkade att prövningstillstånd i hovrätten skulle meddelas. HD meddelade prövningstillstånd och beslutade med stöd av 54 kap. 12 a § rättegångsbalken (RB) att direkt pröva prejudikatfråga om förstahandshyresgästens ansvar när andrahandshyresgästen kvarstannat i lägenheten efter hyrestidens utgång.

En första fråga som HD hade att avgöra var om den nya bevisning som förstahandshyresgästen åberopat, fick åberopas. Denna nya bevisning bestod av ett antal elektroniska meddelanden och giltig ursäkt hävdades föreligga. HD konstaterade att när en prejudikatfråga ska prövas direkt enligt 54 kap. 12 a § RB

är reglerna i 56 kap. RB om överklagande av beslut tillämpliga på förfarandet i HD. I det kapitlet finns ingen motsvarighet till de begränsningar som gäller förpart att åberopa nya omständigheter eller ny bevisning i HD efter överklagande av en dom i ett tvistemål (jfr preklusionsreglerna i 55 kap. 13 § RB). Skälet till denna avsaknad sas ha sin bakgrund i att sådana överklaganden kan avse en rad olika typer av fall och att det skulle vara svårt att ställa upp en allmängiltig preklusionsregel.

HD konstaterade vidare bland annat att om HD inte använder alternativet att pröva en prejudikatfråga direkt och i stället beslutar att meddela prövningstillstånd i hovrätten i ett dispositivt tvistemål är åsyftade preklusionsregler tillämpliga när hovrätten prövar målet. HD fann med hänsyn till bland annat det sagda att systematiska skäl talar för en analog tillämpning av de preklusionsregler som gäller för överklagade domar och även att syftet bakom reglerna om att säkerställa HD:s prejudikatbildande roll var ytterligare ett skäl för en sådan tillämpning. HD:s slutsats var därför att åsyftade preklusionsregler bör tillämpas analogt. HD fann att förstahandshyresgästen inte hade gjort sannolikt att denne inte kunnat åberopa de nya skriftliga bevisen vid lägre rätt eller annars att giltig ursäkt förelåg. Följaktligen fick inte de nya bevisen åberopas.

När det gäller frågan om förstahandshyresgästens ansvar konstaterade HD att 12 kap. JB har karaktär av skyddslagstiftning samt vidare att en överenskomelse om att hyresavtalet ska upphöra viss tid innebär att hyresgästen är skyldig att lämna lägenheten vid den tidpunkt som framgår av 12 kap. 7 § JB. Det konstaterades också att skyldigheten att lämna lägenheten följer av att hyrestiden löpt ut och att den hyresgäst som inte lämnar lägenheten gör sig skyldig till kontraktsbrott samt att det i JB saknas bestämmelser om påföljder i en sådan situation.

HD hänvisade vidare till två fall (NJA 1993 s. 13 och NJA 2007 s. 519) där HD tagit ställning till ersättningsanspråk som en fastighetsägare riktat mot den som utan avtal obehörigen nyttjat en lokal. Ersättning har här utgått för det obehöriga nyttjandet motsvarande skälig hyra. Båda fallen har sedermera hävdats grundas på principer om obehörig vinst, även om HD inte uttryckligen i det första fallet uttalade detta. Det kan inflikas att det dock är svårt att hävda att själva etiketteringen ger någon egentlig vägledning för tillämpningen. I det senare fallet uttalade HD också att ersättningsskyldighet i dylika fall uppkommer oberoende av en avtalsförpliktelse och förutsätter inte heller att skadan vållats genom brott.

Slutsatsen för den nu aktuella situationen var enligt HD att en förstahandshyresgäst är ersättningsansvarig åtminstone i samma omfattning som om något avtalsförhållande aldrig gällt och att hyresvärden inte kan hamna i ett sämre läge i förhållande till sin avtalspart än i förhållande till en nyttjare som aldrig haft något hyresavtal.

I detta läge fick det avgöras om förstahandshyresgästens ansvar ändå kan anses begränsat med hänsyn till JB:s reglering och dess avsaknad av en skade-

ståndsregel i aktuellt avseende. Här har man alltså att beakta hyreslagstiftningens karaktär av skyddslagstiftning och dess avsaknad av en uttrycklig regel. HD fann att det inte kan finnas något hinder mot att fylla ut hyreslagstiftningen med allmänna principer endast därför att det skulle innebära något betungande för hyresgästen.

Det faktum att det var en andrahandshyresgäst som kvarstannat påverkade inte heller förstahandshyresgästens ansvar. Här konstaterade HD, med hänvisning till NJA 2014 s. 465 och NJA 2022 s. 329, att förstahandshyresgästen i förhållande till fastighetsägaren är ansvarig för samtliga förpliktelser enligt hyresavtalet. Därmed är förstahandshyresgästen ansvarig att se till att andrahandshyresgästen flyttar i tid. Förstahandshyresgästen kan i princip avhysa andrahandshyresgästen även efter det att förstahandshyresgästens hyrestid gått ut (NJA 1975 s. 362). Följaktligen hade förstahandshyresgästen att svara för uppkommen skada till följd av att lägenheten inte kunnat hyras ut.

5. Kommentar

Det går som redan antytts att i grunden relatera aktuellt fall till den övergripande frågan om att ta ställning till i vilken utsträckning allmänna principer, och närmare bestämt kontraktsrättsliga sådana, ska äga tillämpning inom hyresrättens område. Det kan också konstateras att frågan i sig om vilket utrymme som finns att låta allmänna principer ges tillämpning på ett särskilt reglerat område inte är unik för hyresrätten. Det räcker med att lyfta blicken bara en aning för att finna motsvarande frågeställningar inom den allmänna fastighetsrätten i övrigt. Frågeställningen kan knappast besvaras mer generellt även om det förefaller var så att allmänna principer under ganska många år vunnit ett ökat inflytande på fastighetsrättens område; dock inte utan begränsningar.

Ett exempel kan här vara NJA 2012 s. 1021 där HD lät köplagens reglering vinna insteg på området för fastighetsköp när det gäller frågan om reklamations vid rättsliga fel. Reklamationsfristen (skälig tid) befanns börja löpa, i linje med köplagens regel (41 §), redan när tredje mans krav om viss rättighet i fastigheten kan anses vara grundat på sannolika skäl och inte först senare när detta krav är klarlagt. Jordabalkens avsaknad av en entydig regel kompletterades i fallet av vad man måste kalla för mer allmängiltiga principer. Detta trots att det går att hävda att den bakomliggande situationen i flera avseenden skiljer sig åt mellan fastighetsköp och köp enligt köplagen. Här räcker det med att påpeka att fastighetsköpet i sig knappast i regel är förknippat med samma skyndsamhet som det genomsnittliga köpet enligt köplagen är. Ett annat senare exempel, ett hyresrättsligt sådant, är *Lägenheten på Karlaplan* NJA 2022 s. 82 där HD på motsvarande sätt kan sägas ha, i viss mening, mer lutat sig mot allmänna regler och därmed mindre mot JB:s särreglering. Avgörandet i detta fall kan sägas ha

stått mellan att tillmäta de särskilda (sociala) skäl som ligger bakom makes eller sambos övertaganderätt enligt jordabalken avgörande betydelse eller att i stället just s.a.s. luta sig mot allmänna avtalsrättsliga regler. Ytterligare ett exempel, NJA 2015 s. 961, som dock gick i motsatt riktning, och som därför visar på att särskilda hänsyn och regler kan motivera att allmänna principer i viss mening hålls tillbaka. Det nu åsyftade fallet gällde bland annat de allmänna principerna om accession i relation till JB:s tillbehörsreglering. Här kan det inte råda någon tvekan om att reglerna om accession verkar i motsatt riktning än vad nu åsyftad tillbehörsregel gör. Regeln som återfinns i 2 kap. 4 § JB syftar till att kunna särbehandla eller särskilja ett presumtivt tillbehör i förhållande till fastigheten som förmögenhetsobjekt, medan principerna om accession tvärt emot s.a.s. håller samman två föremål som ett. I det nämnda fallet fann HD att principerna om accession inte kunde tillämpas och därmed att JB:s regler i viss mening ägde företräde. Här fick alltså de allmänna principerna stå tillbaka, men det kan påpekas att förhållandena var säregna inte minst som en följd av att flera fastigheter berördes.

Det bör tilläggas att det som nu sagts inte ska ses som någon egentlig invändning mot endera av de nämnda avgörandena. Det är inte minst lätt att instämma i utgången i *Lägenheten på Karlaplan* bland annat med avseende på möjliga konsekvenser som det kunnat öppnas upp för vid en annan utgång. Däremot kan det understrykas att de särskilda förhållanden som gäller inom det särskilda rättsområdet, och som i grunden motiverat regleringen inom just det området, bör noga beaktas. Ibland synes detta senare skjutas i bakgrunden utan, såvitt man kan se tydliga sakliga skäl. Som redan indirekt lär ha framgått måste frågan om de allmänna principerna och dessas tillämpning bero på det enskilda fallet och dess förutsättningar, och även om det som redan sagts synes finnas tendenser till en ökad tillämpning av dessa och därmed en i visst avseende likriktning. Här bör särskilt beaktas hur dessa allmänna principer kan sägas passa in, eller omvänt inte passa in, på det särskilda området, vilket också synes vara en fråga som åtminstone inte uttryckligen alltid redovisas.

När det särskilt gäller det hyresrättsliga området blir det av stor vikt att beakta att det på det området i stor utsträckning återfinns en tvingande reglering, vilket i sig manar tillförsiktighet. Här måste inte minst de vidare konsekvenserna begrundas och det kan finnas skäl att HD i sådana fall intar mer av en roll som lagstiftare än annars.

Den situation som bedömdes av HD i *Lägenheten i Jämjö* gällde alltså frågan om förstahandshyresgästens ansvar i relation till fastighetsägaren¹ för en kvarstannande andrahandshyresgäst. Förutom att svara på om allmänna principer

¹ Det kan här för att undvika missförstånd förtydligas att den som hyr ut lägenheten till förstahandshyresgästen inte behöver vara fastighetsägaren, men i regel är det. Det räcker här med att hänvisa till 7 kap. 2 § och 12 kap. 1 § JB för att tydliggöra detta. I det följande kommer under alla omständigheter begreppet fastighetsägare, för enkelhets skull, genomgående att användas för den som står bakom upplåtelsen i relation till förstahandshyresgästen.

kunde tillämpas var det också fråga om att ta ställning till om situationen som sådan skulle ses som kontraktsrättslig eller om så inte var fallet. Därtill kom också själva det nämnda ansvaret för annan och omfattningen av det, som en särskild fråga. Denna senare fråga och dess lösning behöver inte med nödvändighet följa av de andra frågornas besvarande.

Det kan även kort upprepas att HD även berörde frågan om de preklusionsregler som gäller för överklagade domar i tvistemål och om dessa regler kunde tillämpas analogt. De åsyftade reglerna ansågs analogt tillämpliga och beskedet synes väl motiverat.

Över tid har inte minst frågan om ansvar för annan väckt diskussion och det har konstaterats att det hyresrättsliga ansvaret i detta avseende går längre än vad allmänna principer föreskriver, även om det förefaller vara lätt att anföra skäl för en sådan syn. Det ansvar som i första hand diskuterats är ansvaret vid en tillåten andrahandsupplåtelse med avseende på skador i lägenheten som vållats av andrahandshyresgästen. JB innehåller som bekant en reglering om detta ansvar. Frågan eller rättare sagt dess svar har lagts fast av HD. Det kan noteras att det också i dessa diskussioner, som nyss framgick, hänvisats till vad som gäller enligt allmänna principer och att detta framförts som ett argument för viss tolkning när JB:s regler är mindre entydiga.

I det nu åsyftade fallet, *Läckaget hos snabbmatsserveringen* NJA 2014 s. 465, har en hyresgäst befunnits ansvarig för den skada som vållats av andrahandshyresgästen och detta trots att upplåtelsen skett med samtycke. Det bör noteras att HD i det fallet fann att förstahandshyresgästen var ansvarig för skador på fastigheten som andrahandshyresgästen hade orsakat av vårdslöshet. Här kan även hänvisas till det senare fallet, *Brandskadan i asyllägenheten* NJA 2022 s. 329 som understryker det nu sagda. Den tidigare diskussionen rörde det faktum att lagtexten kunde tolkas på varierande sätt och att det hävdades,² att ansvaret enligt 12 kap. 24 § fjärde stycket JB förutsatte att andrahandsupplåtelsen skett utan samtycke eller tillstånd.

Den övergripande motiveringen för HD:s ställningstagande 2014, var att förstahandshyresgästen under upplåtelsen i andra hand, enligt uttalanden i förarbetena, bibehåller sitt ansvar för avtalets ekonomiska förpliktelser. Detta har också tidigare tolkats som att andrahandshyresgästens kvalifikationer med avseende på att kunna upprätthålla de med avtalet följande betalningsförpliktelserna endast är en fråga för förstahandshyresgästen. Det kan inte råda någon tvekan om att detta med styrka talar för att ansvaret i förhållande till fastighetsägaren ligger kvar hos förstahandshyresgästen också när en andrahandsupplåtelse skett,³ men det hade åtminstone varit tänkbart att hävda att det nämnda uttalan-

² Se Björkdahl, P., E., En förstahandshyresgästs skadeståndsansvar vid andrahandsuthyrning – en sinkadus?, JT 2010–11 s. 3 ff.

³ Ytterligare ett skäl till att behandla betalningsförpliktelserna vad gäller hyran samt ansvaret för vållade skador på samma sätt kan möjligen även stödjas på det faktum att 1907 års nyttjanderättslag behandlade just båda dessa aspekter på ett enhetligt sätt, även om åsyftade regler

det endast avsåg själva erläggandet av hyra. Därmed hade det vidare ansvaret för i lägenheten orsakade skador måhända kunnat bedömas på ett annat sätt. Här kunde det möjligen ha diskuterats om inte ett godkännande av viss person som andrahandshyresgäst kunnat anses innefatta ett besked om att fastighetsägaren samtidigt också medger att hålla sig till andrahandshyresgästen i vad avser problem som denne orsakar. När fastighetsägaren enligt äldre regler medgav att annan fick nyttja aktuell lägenhet kunde ett sådant medgivande innefatta att annan togs för god också med avseende på orsakade skador, även om detta i sig alltså erfordrade ett tydligt besked i det avseendet. Detta förhållande talar dock i och för sig mer för den lösning som HD ändå fastslog.

I vilken utsträckning allmänna principer skulle kunna påverka tillämpningen berördes i princip inte och utgången grundades på en tolkning av lagtexten och vad den kunde anses anvisa. Utgången motiverades därmed i första hand av lagtexten i sig och en s.a.s. korrekt tolkning av denna på grundval av förarbetsuttalandena. Det fördes inte någon egentlig diskussion om lämpligheten av att den aktuella bördan placerades på fastighetsägaren eller tvärtom på hyresgästen. En lösning där fastighetsägaren skulle anses mer lämplig hade exempelvis kunnat anses förenlig med det faktum att fastighetsägaren i regel bedriver professionell förvaltning av hyreshuset med allt vad det innebär, vilket förstahandshyresgästen i regel inte gör. Härtill kan möjligen också anföras att det råder ett visst begränsat ansvar för den personkrets som förstahandshyresgästen svarar för enligt 12 kap. 24 § första stycket; personkretsen består exempelvis av gäster och personer som utför arbete för hyresgästens räkning i lägenheten. Det går också att hävda att denna fråga s.a.s. är en annan sak och att lagtexten innebär ett hinder för en sådan antydd lösning.

Det går under alla omständigheter inte att komma ifrån att *Läckaget hos snabbmatsserveringen* NJA 2014 s. 465 med viss tydlighet lade fast förstahandshyresgästens ansvar för andrahandshyresgästen och därmed att denne befunnits ansvarig för skador som andrahandshyresgästen orsakat genom vårdslöshet. Hur långt man kan dra detta ansvar är knappast givet. Fallet rörde som sagt enbart en situation där andrahandshyresgästen vållat skada i lägenheten under hyrestiden. Här infinner sig omedelbart frågan om detta ansvar med självklarhet alltid också innefattar andrahandshyresgästens uppsåtliga handlande, men även vad som gäller efter kontraktstidens utgång.

I vad avser uppsåtligt handlande har det framför allt diskuterats vad som gäller när exempelvis en gäst betar sig mer oberäkneligt. Det har hävdats att just ett sådant mer oberäkneligt handlande ska ligga utanför förstahandshyresgästens ansvar och därmed att ett sådant måste bedömas för sig. Det bör tilläggas att detta mer oberäkneliga handlande hävdats förutsätta att inte förstahandshyres-

grundades på att fastighetsägare tagit annan för god eller om så inte varit fallet, se härom Lagberedningens förslag till jordabalk I, Förslag till lag om nyttjanderätt till fast egendom m.m. Stockholm 1905.

gästen ändå kan anses i någon mening ansvarig. Här har exemplet att en s.k. spritfest anordnats kunna, beroende på vad som inträffat, leda till ett ansvar. Vid sidan av ett sådant utrymme att hävda ansvar är saken åtminstone inte helt klarlagd i praxis; äldre motiv har hävdats tyda på att ansvaret är begränsat.⁴ Därmed infinner sig frågan om det är möjligt att i linje med vad som nu sagts begränsa också ansvaret för en andrahandshyresgäst? Eller finns det inga gränser alls i detta avseende som en följd av lagtextens formulering?

Här kan även inflikas att HD möjligen också kunnat anknyta till senare diskussioner rörande allmänna förutsättningar för skadestånd i kontraktsförhållanden, där det har argumenterats för en rådande huvudregel i svensk rätt om ett allmänt krav på vårdslöshet.⁵

Innebär vad som nu sagts därmed att förstahandshyresgästen har att svara för andrahandshyresgästens kvarstannande? Eller kan man i stället hänvisa till att det var fråga om ett uppsåtligt handlande? Med hänsyn till att JB inte innehåller något entydigt besked i dessa frågor var svaret, under alla omständigheter, inte givet. Att situationen som sådan ifrågasatts som varande utomobligatorisk var ytterligare en komplikation. Vad avser den aspekten har Anders Victorin tidigare, framför allt mot bakgrund av att det saknas en uttrycklig skadeståndsskyldighet i JB när inte lägenheten lämnas i tid samt att det med hänsyn till att kontraktet löpt ut inte kan bli fråga om att ge skadestånd med stöd av 12 kap. 42 §, framfört att det ”tycks innebära att man bör återgå till att betrakta rättsförhållandet som utomobligatoriskt”.⁶ Det kan tilläggas att uttalandet görs mot bak-

⁴ Se exempelvis Bengtsson, B., Hager, R. & Victorin, A., Hyra och annan nyttjanderätt till fast egendom, 10 uppl., Stockholm 2022 s. 228 f. med hänvisningar. Där det också hänvisas till förarbetena till 1907 års nyttjanderättslag och dåvarande motsvarighet till 12 kap. 24 § JB. I åsyftad bestämmelse finns ursprunget till dagens reglering, men det kan poängteras att utrymme till total sublokation var starkt begränsat i jämförelse med idag. Det uttalas under alla omständigheter där med avseende på ansvaret för andra att ”[a]nsvaret sträcker sig emellertid icke till hvarje skada, som någon af dessa personer vållar; för uppsåtlig skadegörelse är hyresgästen icke ansvarig, med mindre han själf låtit komma sig till last något förhållande, som kan hänföras till vållande, såsom bristande omsorg vid val af tjänare eller underlåtenhet i tillsyn”, se Lagberedningens förslag till jordabalk I, Förslag till lag om nyttjanderätt till fast egendom m.m. Stockholm 1905 s. 213. För att undvika missförstånd bör påpekas att uttalandet i första hand avser den personkrets som numera räknas upp i 12 kap. 24 § första stycket JB, men frågan är alltså om begränsningen ändå skulle kunna ges visst genomslag med avseende på andrahandshyresgäster. Mot detta kanske kan anföras att lagtexten är ett för stort hinder? Det kan tilläggas att det med avseende på nämnd begränsning talats om en sorts adekvansprövning och HD nämner i aktuellt fall frågan adekvansbedömningen som väg att begränsa förstahandshyresgästens skadeståndsansvar; dock utan att utveckla saken.

⁵ Frågan är mångfacetterad, se vidare Hellner, J., Hager R. & Persson, A. H., Speciell avtalsrätt II. Kontraktsrätt. 2 häftet. Allmänna ämnen, 8 uppl., Stockholm 2024 s. 212 ff., Ramberg, C., Skadestånd vid avtalsbrott - förslag till analysmodell (de lege lata) SvJT 2020 s. 589 ff. och Adestam, J., & Arvidsson, N., Avtalsbrott och skadestånd — skuldprincipen i svensk avtalsrätt, SvJT 2021 s. 48 ff.

⁶ Victorin, A., Badur, A., Flodin, J. & Hager, R., Kommersiell hyresrätt, 4 uppl., Stockholm 2017 s. 46.

grund av det annorlunda förhållande som bedömdes i NJA 1993 s. 13 (obehörigt nyttjande). HD hänvisade även till detta fall. Att en hyresgäst med avseende på ett obehörigt nyttjande är skyldig att utge ersättning för nyttjandet motsvarande skälig hyra berördes alltså av HD i *Lägenheten i Jämjö*. Inom parentes är det lätt att hävda en sådan ersättning, vilket också påpekades av Victorin, trots allt innebär att fastighetsägare principiellt blir underkompenserad. Detta följer av att liden skada i regel lär uppgå till ett högre belopp än motsvarande sedvanlig hyra. Med hänsyn till denna konsekvens förefaller det som ansvaret trots allt i den situationen och mot bakgrund av nämnt fall får betraktas som mindre strängt.

Tillämpningen i *Lägenheten i Jämjö* utgick dock från hyresgästens förpliktelser enligt 12 kap. 7 § JB och hyresavtalet att lämna lägenheten när avtalet löpt ut. Därmed fann HD att det var fråga om ett kontraktuellt ansvar och undvek samtidigt den begränsning som måste sägas ha legat i nyss nämnd lösning vid ett obehörigt nyttjande. I dessa förpliktelser att lämna lägenheten innefattades även att tillse att den som lägenheten upplåtits till också lämnar lägenheten. När så inte skett gör sig förstahandshyresgästen skyldig till ett kontraktsbrott. Med den utgångspunkten får hänvisningarna som ändå gjordes till nämnda fall om obehörigt nyttjande ses som argument för att ansvaret s.a.s. skulle ligga på en viss lägsta nivå, men som knappast var nödvändig för utgången.

Det måste dock tilläggas att ansvaret för annan (dvs. för andrahandshyresgästen) inte gärna med det argumentet (kontraktuellt ansvar) kunde sägas vara avgjort. I själva verket blir den avgörande frågan trots allt om förstahandshyresgästens ansvar för en andrahandshyresgäst enligt tidigare praxis kan utsträckas också till nu aktuell situation. Här återstår också att beakta JB:s avsaknad av en sanktion med avseende på 12 kap. 7 § JB, men också frågan om ansvaret för andrahandshyresgästens uppsåtliga handlande.

När det gäller frågan om JB:s avsaknad av en särskild påföljd med avseende på skyldigheten att lämna lägenheten enligt 12 kap. 7 § hänvisar HD till ett flertal uttalanden i doktrinen som på lite varierande sätt ger stöd för att skadeståndsskyldighet anses föreligga i ett sådant fall. Det kan dock tilläggas att den nu aktuella situationen inte synes behandlas i åsyftade uttalanden. Härfter görs en jämförelse med tidigare nämnt obehörigt nyttjande och det sägs att hyresvärden inte kan hamna i ett sämre läge i förhållande till sin avtalspart än vad som gällt om hyresvärden krävt ersättning av en nyttjare som aldrig haft något hyresavtal. Men innebär inte detta argument att frågan om ansvar för annan och dess utsträckning indirekt därmed går förbi? Är det inte en tydlig skillnad på att svara för ett eget nyttjande av hyresrätten och att svara för annans nyttjande?

När det närmare gäller hyreslagstiftningens karaktär av skyddslagstiftning till förmån för hyresgästen är HD:s slutsats att det inte föreligger något hinder mot att fylla ut regleringen med allmänna principer också när det är fråga om betungande förpliktelse för hyresgästen. I grunden hävdas denna slutsats följa av att JB inte innehåller någon bestämmelse med en specifik begränsning av ersättningsansvaret som skulle tala mot en sådan utfyllnad.

HD kan därmed sägas ta avstånd från att se den reglering som ändå finns med avseende på hyresgästens skyldighet att lämna lägenheten, inbegripet det faktum att det saknas en sanktion i JB, som ett besked i sig från lagstiftarens sida. Det går att känna viss tveksamhet till detta resonemang och det hade under alla omständigheter varit lättare att acceptera en tillämpning av allmänna principer när en viss fråga helt saknat reglering i JB, än när den trots allt just regleras. Det går knappast att se skyldigheten att lämna lägenheten som en mindre praktisk eller mindre förutsebar fråga, vilket talar för att lagstiftaren trots allt kan sägas ha tillhandahållit ett besked i frågan, om än i indirekt form. Det kan upprepas att utrymmet att enligt JB kräva skadestånd av hyresgästen i princip är begränsat till fall av skador på lägenheten och till fall av förverkande.

Slutligen vad gäller frågan om ansvar för annan grundar HD sitt ställningstagande, såvitt man kan se, i första hand på *Läckaget hos snabbmatsserveringen* NJA 2014 s. 465 och att förstahandshyresgästen bibehåller sina förpliktelser enligt avtalet samt därmed att denne i förhållande till fastighetsägaren svarar för samtliga förpliktelser enligt hyresavtalet också med avseende på andrahandshyresgästen. Att ansvaret i *Läckaget hos snabbmatsserveringen* endast avsåg skador orsakade av vårdslöshet uppmärksammades inte särskilt. Fallet, som trots allt rörde skada på lägenheten och som regleras i JB, förefaller bli en sorts hävstång förbi ovan nämnda komplikationer. Därmed diskuteras inte heller uttryckligen eventuella gränser med avseende på annans uppsåtliga handlande, som framför allt avseende oberäkneligt handlande möjligen skulle kunna motivera någon begränsning av ansvaret. Det kan naturligtvis hävdas att HD:s uttalande om att svara för samtliga avtalsförpliktelser ska tolkas som att det ansågs givet att även uppsåtligt handlande ingick oberoende av dess karaktär, men detta måste åtminstone kunna ifrågasättas. De enda begränsningar vad gäller ansvaret som HD kort berör är frågan om adekvans och frågan om skadebegränsning. Här kan man fråga sig om en adekvansbedömning skulle vara ett sätt att begränsa förstahandshyresgästens skadeståndsansvar vid exempelvis ett mer oberäkneligt agerande från andrahandshyresgästen? Det är dock svårt att uttala sig om utrymmet för detta och HD för här inte någon diskussion.

Sammanfattningsvis tar sig HD förbi en rad problem för att fastslå förstahandshyresgästens ansvar för andrahandshyresgästens kvarstannande i lägenheten. Ansvaret vilar på en kontraktsrättslig grund, hyreslagens tystnad utgör intet problem och ansvaret för annan innefattar, såvitt man måste förstå avgörandet, också andrahandshyresgästens uppsåtliga handlande. Det kan även upprepas att ovan nämnda regler om preklusion tillämpades analogt.

6. Slutord

Det kan inte råda någon tvekan om att HD:s beslut är klargörande med avseende på den aktuella frågan. Det måste samtidigt konstateras att förstahandshyresgästens ansvar är omfattande och det går att ifrågasätta om det numera inte kommit att bli lite väl omfattande. Här kan man undra om det överhuvudtaget går att ställa upp några egentliga begränsningar för ansvaret? Kan det i linje med vad som tidigare sagts med avseende på annans mer oberäkneliga agerande och med avseende på fall där det inte går att lasta förstahandshyresgästen för det inträffade, hävdas att det inte är uteslutet att ställa upp vissa begränsningar i ansvaret? Ska en sådan lösning i sådana fall sökas inom ramen för en adekvansprövning och vilka förutsättningar skulle då krävas?

Frågan om tillämpningen av allmänna principer på hyresrättens område kan givetvis inte genom avgörandet anses ha besvarats i mer generell mening. Att det kan hävdas att fastighetsägaren i flera tänkbara situationer är mer lämpad att svara för uppgiften förefaller inte vara ett bärande argument.

Richard Hager