



Förstahandshyresgästens ansvar för skador i lägenheter och lokaler som orsakas vid andrahandsupplåtelse

I ett nyligen avgjort rättsfall från Högsta domstolen, dom den 5 maj 2022 i mål nr T 4395–21, har fråga om vilket ansvar en förstahandshyresgäst har i förhållande till hyresvärden, när en brandskada orsakas i en lägenhet av annan än förstahandshyresgästen, avgjorts.

Efter att Migrationsverket hyrt en bostadslägenhet för att inrymma asylsökande uppstod en brand som skadade lägenheten kraftigt. När fastighetsägaren och dennes försäkringsbolag riktade krav på ersättning för de kostnader som branden orsakades, bestred Migrationsverket kravet med hänvisning till att den person som orsakat branden inte var att betrakta som andrahandshyresgäst, utan endast inrymd i lägenheten och därmed att likställa med en inneboende.

En hyresgästs ansvar för skador i lägenheten regleras i 12 kap. 24 § jordabalken. Enligt första stycket ska hyresgästen under hyrestiden väl vårda lägenheten med vad därtill hör. Hyresgästen är skyldig att ersätta all skada som uppkommer genom hans eller hennes vållande. Ansvaret omfattar också skada som uppkommer genom vårdslöshet eller

försummelse av någon som hör till hans eller hennes hushåll, en gäst eller annan som inrymts i lägenheten. För brandskada som hyresgästen själv inte vållat är hyresgästen dock, enligt vad som sägs i första stycket, ansvarig endast om han eller hon har brustit i den omsorg och tillsyn som han eller hon hade bort iakttä. Vid en andrahandsupplåtelse är förstahandshyresgästen, i förhållande till hyresvärden, ansvarig för skada som andrahandshyresgästen skulle ha ersatt om andrahandshyresgästen i stället varit förstahandshyresgäst i lägenheten. Detta gäller även när andrahandsupplåtelsen har skett med hyresvärdens samtycke, se NJA 2014 s. 465.

Vid upplåtelse i andra hand är således förstahandshyresgästen ansvarig för andrahandshyresgästens eget vållande av brandskada i lägenheten. Detta innebär att ett en förstahandshyresgästs ansvar för en andrahandshyresgäst sträcker sig längre än en förstahandshyresgästs ansvar för brandskada som orsakats av en inneboende, en familjemedlem eller en gäst. Om en brandskada orsakats av någon av de senare ansvarar förstahandshyresgästen för en brandskada endast om förstahandshyresgästen kan anses ha brustit i omsorg och tillsyn.

I det nu aktuella målet uppgav Migrationsverket att den asylsökande som nyttjat lägenheten, inte nyttjat den med stöd av hyresavtal, utan på grund av rätt till bistånd i form av viss logi. Högsta

domstolen konstaterade att förhållandet mellan Migrationsverket och den asylsökande boende skilde sig på flera sätt från ett vanligt hyresförhållande mellan en förstahandshyresgäst och en andrahandshyresgäst. Migrationsverkets och den asylsökandes inbördes rättigheter och skyldigheter regleras inte av ett civilrättsligt avtal, utan av en offentligrättslig reglering om logi. Högsta domstolen konstaterade att det avgörande för om en lägenhet ska anses ha upplåtits i andra hand, är om den boende har en självständig rätt att bruka lägenheten. Eftersom Migrationsverket inte använde lägenheten till något annat än boende för den asylsökande, och den asylsökande hade full tillgång till lägenheten och en självständig rätt att bruka densamma, ansågs det vara fråga om en andrahandsupplåtelse. Migrationsverket var därför ansvarigt för skada som den boende skulle ha ersatt om lägenheten varit hyrd av denne.

Vid andrahandsupplåtelse fortsätter förstahandshyresgästens ansvar för lägenheten att gälla fullt ut, och när det gäller ansvaret för brandskada är förstahandshyresgästens ansvar mer omfattande vid andrahandsupplåtelse än vad som gäller för hyresavtal där någon andrahandsupplåtelse inte äger rum. Om en skada uppstår i en bostadslägenhet eller i en lokal som har upplåtits i andra hand, och denna skada har vållats av andrahandshyresgästen, bör hyresvärden därmed rikta sitt ersättningskrav mot förstahandshyresgästen. Detta då förstahandshyresgästen är ansvarig för sådan skada som andrahandshyresgästen skulle ha ersatt om lägenheten varit hyrd av denne. Det ovan angivna rättsfallet visar även att bedömningen av när en andrahandsupplåtelse föreligger inte ska ske restriktivt och att det kan vara fråga om andrahandsupplåtelse även om upplåtelsen inte klassificeras som ett

hyresavtal. Det är även viktigt att understryka att i ett lokalhyresavtal kan avtalas om ett strängare ansvar för hyresgästen. Detta kan vara särskilt viktigt i hyresförhållanden där hyresgästen kan förväntas upplåta lokalen eller del av den till annan, såsom vid kontorshotell.

Carl Westling

Advokat, Delägare

carl.westling@steinmann.se

ADVOKATFIRMAN
STEINMANN

