



## **Vid andrahandsupplåtelse ansvarar förstahandshyresgästen fullt ut för samtliga kontraktsförpliktelser och den vårdplikt som åligger hyresgäster, oavsett om upplåtelsen skett med eller utan samtycke av hyresvärden eller tillstånd av hyresnämnden.**

Bestämmelser angående en hyresgästs vårdplikt och ansvar för skada på den förhyrda lägenheten finns i 24 § hyreslagen. När det specifikt gäller förstahandshyresgästens ansvar för andrahandshyresgästens agerande så finns det bestämmelser i fjärde stycket i nämnda lagrum där det anges följande; *Har hyresgästen utan behövt samtycke eller tillstånd överlåtit hyresrätten eller åt någon annan upplåtit rätt att begagna lägenheten, är hyresgästen ansvarig för skada som den nye innehavaren skulle ha ersatt enligt första, andra eller tredje stycket, om lägenheten hade varit hyrd av honom.*

Tidigare har det rått delade meningar inom doktrinen och bland jurister om en förstahandshyresgäst ansvarar eller inte ansvarar för sin andrahandshyresgästs vållande till skada vid andrahandsupplåtelse som godkänts av hyresvärden eller som hyresnämnden givit tillstånd till. Vissa har förespråkat en uppfattning att, vid tillåten andrahandsupplåtelse, förstahandshyresgästen inte ansvarar för andrahands-hyresgästens vållande till skada. Andra, däribland jag, har ansett att den tolkningen inte är rimlig och inte heller i enlighet med lagstiftarens avsikt, d.v.s. att det inte ska vara olika ansvar beroende på om andrahandsuthyrningen är tillåten eller inte.

Högsta domstolens har i ett avgörande (NJA 2014 s. 465) rörande en lokal klargjort att en förstahandshyresgäst ansvarar för skada som andrahandshyresgästen orsakat även då andrahandsuthyrningen godkänts av hyresvärden/tillstånd erhållits från hyresnämnden. Detta klargörande har nu befasts i ett avgörande från Svea hovrätt (*dom 2015-10-12 i mål ÖH 397-14*) som gäller bostadshyresförhållande. Avgörandet gällde primärt en förlängningsvist men frågan om förstahandshyresgästens ansvar för andrahandshyresgästens agerande kom att prövas som en grund för upphörandeyrkandet. Hovrätten bekräftar i detta fall Högsta domstolens avgörande att samma ansvar gäller för förstahandshyresgästen oavsett om det gäller lokalhyresförhållande eller bostadshyresförhållande.

Utgången i de båda målen är inte förvånande enligt min mening men dock av stor betydelse för fastighetsägare som fått frågan klarlagd av praxis. Om fastighetsägaren trots allt önskar rikta ett skadeståndsanspråk mot en andrahandshyresgäst ska följande beaktas. Mellan fastighetsägaren och andrahandshyresgästen finns inget avtalsförhållande vilket medför att en skadeståndstalan i nämnda fall måste föras med åberopande av skadeståndslagen där bevisbördans placering är

lagd på den som åsamkats skadan, d.v.s. fastighetsägaren. Vad gäller ekonomisk skada, t ex utebliven hyresintäkt under tiden lägenheten återställs, är den dessutom begränsad till skada orsakad av brott. Mellan fastighetsägaren och förstahandshyresgästen finns däremot ett avtalsrättsligt förhållande vilket medför att hyreslagens regler om ersättning för skada (24 §) blir tillämplig förutom de avtalsrättsliga regleringar som kan vara tillämpliga. Här avser jag särskilt möjligheten för en hyresvärd att i ett lokalhyresavtal utsträcka lokalhyresgästens skadeståndsansvar (24 § 5 st.). Hyreslagen uppställer inte någon begränsning för ekonomisk skada likt den i skadeståndslagen. Vidare finns en bevislättning för fastighetsägaren så till vida att det enligt praxis föreligger en presumtion för att hyresgästen är ansvarig för skada som inte fanns vid inflytt om det är en skada som typiskt sett uppkommer genom vårdslöshet. Härutöver kommer att fastighetsägaren bedömt och accepterat förstahandshyresgästens ekonomiska ställning (med eller utan krav på säkerhet), även om den kan ha ändrats, till skillnad från andrahandshyresgästen som kan vara en svagare ekonomisk part att processa mot. Som fastighetsägare ska man inte behöva komma i en sämre position genom att godkänna en andrahandsuthyrning.

### **Sammanfattning**

Missköter sig andrahandshyresgästen genom att t.ex. vanvårda lägenheten riskerar förstahandshyresgästen, genom att inte hålla sig underrättad om hur lägenheten vårdas samt inte informera fastighetsägaren om eventuella skador, skadeståndsskyldighet och att fastighetsägaren säger upp hyresavtalet till upphörande. Detta gäller oberoende av om andrahandsuthyrningen är lovlig eller inte och oberoende av om det är lokal eller bostad.

**Elin Törnblad**

Biträdande jurist

[elin.tornblad@steinmann.se](mailto:elin.tornblad@steinmann.se)

08-663 97 96



**S** ADVOKATFIRMAN  
**STEINMANN**