

HÖGSTA DOMSTOLENS DOM

meddelad i Stockholm den 17 juni 2014

Mål nr

T 2031-13

KLAGANDE

Hypestreetwear Aktiebolag i konkurs, 556491-4116

c/o TH

Ombud: Advokat JO

MOTPARTER

1. S:t Erik Försäkrings AB, 516401-7948

Box 161 79

103 24 Stockholm

Ombud: KW

2. Stockholms Stad, Fastighetsnämnden, 212000-0142

Box 8312

104 20 Stockholm

Ombud: LM

SAKEN

Skadestånd

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Svea hovrätts dom 2013-03-20 i mål T 4373-12

HÖGSTA DOMSTOLENS DOMSLUT

Högsta domstolen förklarar att en hyresgäst vid en andrahandsupplåtelse är skadeståndsansvarig enligt bestämmelsen i 12 kap. 24 § fjärde stycket jordabalken även när upplåtelsen har skett med hyresvärdens samtycke.

Högsta domstolen förpliktar Hypestreetwear Aktiebolag i konkurs att ersätta S:t Erik Försäkrings AB för rättegångskostnad i Högsta domstolen med 80 125 kr, varav 43 125 kr utgör ombudsarvode, med ränta enligt 6 § räntelagen från dagen för Högsta domstolens dom.

Högsta domstolen förpliktar Hypestreetwear Aktiebolag i konkurs att ersätta Stockholms stad för rättegångskostnad i Högsta domstolen med 9 500 kr, avseende ombudsarvode, med ränta enligt 6 § räntelagen från dagen för Högsta domstolens dom.

Högsta domstolen meddelar inte prövningstillstånd rörande målet i övrigt. Hovrättens domslut står därmed fast.

YRKANDEN I HÖGSTA DOMSTOLEN M.M.

Hypestreetwear Aktiebolag i konkurs har yrkat att käromålen ogillas, att motparterna förpliktas att ersätta bolagets rättegångskostnader i tingsrätten och hovrätten samt att bolaget befrias från skyldigheten att ersätta motparternas rättegångskostnader i dessa instanser.

S:t Erik Försäkrings AB och Stockholms stad har motsatt sig att hovrättens dom ändras.

Parterna har yrkat ersättning för rättegångskostnader i Högsta domstolen.

Högsta domstolen har meddelat prövningstillstånd beträffande frågan om en hyresgäst vid andrahandsupplåtelse är skadeståndsansvarig enligt bestämmelsen i 12 kap. 24 § fjärde stycket jordabalken även när upplåtelse har skett med hyresvärdens samtycke. Frågan om prövningstillstånd rörande målet i övrigt har förklarats vilande.

DOMSKÄL

Bakgrund

1. Hypestreetwear hyrde en lokal för serveringsverksamhet av Stockholms stad. Med stadens samtycke hyrde bolaget ut lokalen i andra hand till ett annat företag, som bedrev snabbmatservering. Den 12 augusti 2004 uppstod från en

läskedrycksautomat i lokalen ett läckage som orsakade omfattande skador i fastigheten.

2. Staden och dess försäkringsbolag, S:t Erik Försäkrings AB, yrkade skadestånd av bolaget. Detta försattes i konkurs under målets handläggning i hovrätten. Konkursboet har inte inträtt i rättegången. Tingsrätten och hovrätten har bifallit käromålen. Domstolarna fann att andrahandshyresgästen orsakade skadan av vårdslöshet. Vidare har domstolarna ansett att bolaget som första-handshyresgäst har haft vårdplikt för lokalen enligt 12 kap. 24 § första stycket jordabalken, fastän andrahandsuthyrningen skedde med hyresvärdens samtycke. Bolaget har därför befunnits vara skyldigt att ersätta skadan.

Aktuella lagbestämmelser och frågan i Högsta domstolen

3. I 12 kap. 24 § första stycket jordabalken föreskrivs bl.a. att hyresgästen ska under hyrestiden väl vårda lägenheten och att hyresgästen ska ersätta all skada som uppkommer genom hans vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans hushåll eller gästar honom eller av annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning.

4. I bestämmelsens fjärde stycke stadgas att om hyresgästen utan behövt samtycke eller tillstånd har överlåtit hyresrätten eller åt någon annan upplåtit rätt att begagna lägenheten, så är hyresgästen ansvarig för skada som den nye innehavaren skulle ha ersatt enligt bl.a. första stycket, om lägenheten hade varit hyrd av honom.

5. Frågan i Högsta domstolen är närmare bestämt huruvida det av 12 kap. 24 § fjärde stycket jordabalken följer att en hyresgäst vid en medgiven andrahandsupplåtelse inte ansvarar för andrahandshyresgästen på det sätt som han enligt första stycket gör för den som han har inrymt i lägenheten.

Närmare om den rättsliga regleringen

6. Bestämmelserna i 12 kap. jordabalken har till stor del sitt ursprung i lagen (1907:36) om nyttjanderätt till fast egendom. Av 3 kap. 7 och 16 §§ nyttjanderättslagen framgår att det inte var tillåtet att överlåta lägenheten till annan utan att hyresvärdens samtycke hade inhämtats. Med överlåtelse förstods även att hyra ut en hel lägenhet i andra hand (total sublokation). Hyresgästen var fortfarande vårdansvarig enligt hyresavtalet, om inte någon annan överenskommelse hade träffats. (NJA II 1908 s. 129 f., 136 f. och 150.)

7. År 1939 ändrades nyttjanderättslagen i flera hänseenden. Bestämmelsen i 3 kap. 24 § fick en ny lydelse, som innebar att det beträffande hyresgästens vårdansvar gjordes en skillnad mellan om samtycke till överlåtelse (och total sublokation) hade lämnats eller inte. I det senare fallet var hyresgästen ansvarig. Hade samtycke lämnats var hyresgästen inte ansvarig, men hyresvärden kunde uppställa villkor som medförde att hyresgästen blev ansvarig för skador orsakade av andrahandshyresgästen (NJA II 1939 s. 529 ff. och 537).

8. Vid hyresreformen år 1969 infördes i 3 kap. 24 § fjärde stycket den reglering om hyresgästens ansvar som i allt väsentligt gäller fortfarande. I lagmotiven anges att bestämmelsen har utformats i anslutning till de före-

slagna ändringarna i bestämmelserna om substitution och sublokation i 39 och 40 §§ (prop. 1968:91 Bihang A s. 215).

9. Regleringen i 3 kap. 39 och 40 §§ (numera 12 kap. 39 och 40 §§ jordabalken) om andrahandsuthyrning innehöll en principiell nyhet. Huvudregeln om förbud mot andrahandsuthyrning av hel lägenhet utan hyresvärdens samtycke modifierades väsentligt genom att det infördes en möjlighet att få hyresnämndens tillstånd till uthyrningen om hyresvärden inte gav sitt samtycke.

10. I förarbetena till 40 § anges bl.a. att rättsförhållandet mellan hyresvärden och hyresgästen inte undergår någon förändring genom total sublokation (SOU 1966:14 s. 387 f.) och att upplåtaren (hyresgästen) står kvar som ansvarig för avtalets ekonomiska förpliktelser, om inte hyresvärden har befriat honom från det (a. prop. Bihang A s. 226 f.).

11. Det anförda pekar med styrka på att avsikten med regleringen i 12 kap. 24 § fjärde stycket jordabalken är att hyresgästen har det fulla ansvaret även om uthyrningen sker med hyresvärdens samtycke eller hyresnämndens tillstånd.

12. Så har rättsläget också redovisats i förarbetena till bostadsanvisningslagen (1980:94). Lagen innebar bl.a. att en hyresvärd i vissa fall kunde bli skyldig att upplåta en lägenhet till en kommun, som i sin tur kunde hyra ut den till en bostadssökande. I propositionen uttalas att den lösningen i och för sig var ett ingrepp i husägarens ställning, men att det var kommunen som i

förhållande till husägaren svarade för alla förpliktelser som följer med upplåtelsen. (Prop. 1979/80:72 s. 30 f.). Rättsläget uppfattades på samma sätt i samband med hyreslagsutredningens översyn av hyreslagstiftningen, varvid utredningen föreslog ett förtydligande av lagtexten (SOU 2009:35 s. 193).

13. Den dominerande uppfattningen i den juridiska litteraturen har varit att samtycke till andrahandsupplåtelse inte befriar hyresgästen från ansvaret i 12 kap. 24 § jordabalken (se bl.a. Folke Berg och Bo Sederblad, Hyresrätt, 2 uppl. 1978, s. 64, Bertil Bengtsson m.fl., Hyra och annan nyttjanderätt till fast egendom, 8 uppl. 2013, s. 167, samt Leif Holmqvist och Rune Thomsson, Hyreslagen En kommentar, 10 uppl. 2013, s. 221; jfr dock Erika P Björkdahl i Juridisk Tidskrift 2010/11 s. 3).

14. Den aktuella regleringen bör ses mot bakgrund av vad som i allmänhet gäller för nyttjanderätter. Det kan noteras att redan före tillkomsten av nyttjanderättslagen år 1907 torde som huvudregel ha gällt att en nyttjanderättsinnehavare ansvarade för andra personer som, med uthyrarens uttryckliga eller underförstådda samtycke, tog befattning med saken (se Berndt Hasselrot, Handelsbalken, sjätte delen, 1902, s. 1163 och 1251 f.). Det kan också nämnas att den tyska civillagstiftningen från år 1896 föreskrev att en hyresgäst var ansvarig för sakens brukande även då han fått hyresvärdens tillstånd till vidareuthyrning (dåvarande 549 §, numera 540 §, i Bürgerliches Gesetzbuch). Det kan vidare antecknas att det vid tiden för 1969 års hyresrättsreform ansågs vara helt klart i norsk rätt att en ”leietagare” svarade för en ”fremleietagare” (underlegotagare), om denne av oaktsamhet hade orsakat skada på hyresföremålet (se Thor Falkanger, Leie av Skib, 1968, s. 255 ff.). Numera kan även hänvisas till art. IV.B.-7:103 i Draft Common Frame of Reference som anger bl.a. att en hyrestagare (lessee) behöver tillstånd för underuthyrning (sublease) och att han vid underuthyrning förblir ansvarig för sina förpliktelser enligt avtalet.

15. Slutsatsen är att en hyresvärds samtycke till andrahandsuthyrning endast innebär att denna uthyrning inte utgör ett avtalsbrott. Om inte omständigheterna i det enskilda fallet föranleder en annan bedömning, innefattar samtycket inte att hyresgästen befrias från sina förpliktelser enligt hyresavtalet. För fallet med tillstånd från hyresnämnden bör påpekas att det då är fråga om ett myndighetsingrepp i ett avtalsförhållande. Ett sådant ingrepp bör inte ges en längre gående effekt än vad som uttryckligen framgår av myndighetens beslut.

16. Ett samtycke från hyresvärden eller ett tillstånd från hyresnämnden innebär således inte mer än att hyresgästen har rätt att disponera lägenheten på visst sätt. I övrigt påverkas inte hyresgästens förpliktelser. Hyresgästen ansvarar därför för andrahandshyresgästen enligt vad som föreskrivs i 12 kap. 24 § första stycket jordabalken.

17. Svaret på den i målet aktuella frågan är alltså att, om något annat inte har överenskommit med hyresvärden, en hyresgäst vid en andrahandsupplåtelse är ansvarig för skada på fastigheten som uppkommer genom andrahandshyresgästens vållande.

Bedömningen i detta fall

18. Hypestreetwear är som förstahandshyresgäst ansvarigt för skador på fastigheten som andrahandshyresgästen har orsakat av vårdslöshet.

19. Det saknas skäl att meddela prövningstillstånd rörande målet i övrigt. Hovrättens domslut ska därför fastställas.

20. Vad försäkringsbolaget och staden har yrkat i ersättning för rättegångskostnader i Högsta domstolen är skäligt.

I avgörandet har deltagit: justitieråden Stefan Lindskog, Ann-Christine Lindeblad, Kerstin Calissendorff, Dag Mattsson och Lars Edlund (referent)
Föredragande justitiesekreterare: Emilie Strömberg