

# HÖGSTA DOMSTOLENS BESLUT

meddelat i Stockholm den 17 oktober 2023

Mål nr

Ö 5554-22

## PARTER

### Klagande

MH

Ombud: Juristen AB

### Motpart

Victoriahem Karlskrona AB, 556656-9157

Box 2

201 20 Malmö

Ombud: Juristen FJ

## SAKEN

Tillstånd till prövning i hovrätt av mål om fordran

## ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Hovrätten över Skåne och Blekinges beslut 2022-07-27 i mål T 1786-22

---

Dok.Id 269602

|                   |                  |                         |                |
|-------------------|------------------|-------------------------|----------------|
| HÖGSTA DOMSTOLEN  | Postadress       | Telefon 08-561 666 00   | Expeditionstid |
| Riddarhustorget 8 | Box 2066         | Telefax -               | 08:00–12:00    |
|                   | 103 12 Stockholm | E-post:                 | 13:15–16:00    |
|                   |                  | hogsta.domstolen@dom.se |                |
|                   |                  | www.hogstadamstolen.se  |                |

**HÖGSTA DOMSTOLENS AVGÖRANDE**

MH tillåts inte att i Högsta domstolen åberopa ny bevisning i form av utskrifter av elektroniska meddelanden.

Högsta domstolen förklarar att förstahandshyresgästen är skyldig att ersätta hyresvärden för den skada som hyresvärden orsakas på grund av förstahandshyresgästens avtalsbrott när – som i detta fall – andrahandshyresgästen har stannat kvar i lägenheten efter att förstahandshyresgästens hyrestid löpt ut och förstahandshyresgästen varit skyldig att flytta.

Högsta domstolen meddelar inte tillstånd till målets prövning i hovrätten. Hovrättens beslut står därmed fast.

Högsta domstolens beslut om inhibition den 15 december 2022 ska inte längre gälla.

Högsta domstolen förpliktar MH att till Victoriahem Karlskrona AB betala ersättning för rättegångskostnad i Högsta domstolen med 59 075 kr för ombudsarvode och ränta enligt 6 § räntelagen från dagen för detta beslut.

**YRKANDEN I HÖGSTA DOMSTOLEN M.M.**

MH har yrkat att Högsta domstolen ska meddela tillstånd till målets prövning i hovrätten.

Victoriahem Karlskrona AB har motsatt sig att hovrättens beslut ändras.

Victoriahem har yrkat att ny skriftlig bevisning som MH åberopat i Högsta domstolen ska avvisas.

Parterna har begärt ersättning för sina rättegångskostnader i Högsta domstolen.

Högsta domstolen har meddelat prövningstillstånd på sätt som framgår av punkten 9.

## **SKÄL**

### **Bakgrund**

1. MH hyrde en bostadslägenhet av Victoriahem som hon i sin tur hyrde ut i andra hand.
2. I december 2020 sade MH upp hyresavtalet med Victoriahem. Parterna kom därefter överens om att hyresavtalet skulle upphöra att gälla från och med den 31 januari 2021. Den 1 februari 2021 när hyresvärden skulle gå in i lägenheten fick emellertid varken hyresvärden eller MH tillgång till den. Anledningen var att andrahandshyresgästen inte hade flyttat ut och dessutom hade bytt lås.
3. Några dagar senare väckte Victoriahem talan mot MH. Bolaget yrkade att hon skulle förpliktas att avflytta från lägenheten och ersätta det för skada.
4. Som grund för talan åberopade Victoriahem sammanfattningsvis följande. Parterna hade träffat en överenskommelse om att hyresavtalet skulle upphöra att gälla den 31 januari 2021. Den innebar att MH omgående efter hyrestidens utgång var skyldig att flytta från lägenheten. Hon, eller någon som hon hyresrättsligt ansvarade för, fortsatte emellertid att uppehålla sig i lägenheten. MH skulle därför åläggas att flytta från lägenheten och att ersätta Victoriahem, motsvarande den för lägenheten månadsvis utgående hyran, för den tid som lägenheten inte kunnat upplåtas till någon annan.
5. MH bestred käromålet och anförde sammanfattningsvis följande. Hon hade i och med hyresavtalets upphörande den 31 januari 2021 befriats från de förpliktelser som följde av avtalet. Hon hade återlämnat lägenheten i enlighet med hyresavtalet. De som bott kvar i lägenheten efter hyrestidens utgång var inte att betrakta som andrahandshyresgäster utan som obehöriga

husockupanter. Hyresvärden borde ha ansökt om avhysning av dessa personer. Efter att hyrestiden gått ut var hon obehörig att ansöka om avhysning av de som var kvar i lägenheten. Genom att inte avhysa de som uppehöll sig i lägenheten hade hyresvärden inte begränsat sin skada.

6. I juli 2021 återtog Victoriahem lägenheten efter att den övergivits. Därefter frånföll bolaget yrkandet om avflyttning och preciserade det yrkade skadeståndsbeloppet till att motsvara åtta månadshyror för perioden från och med den 1 februari till och med den 30 september 2021.

7. Tingsrätten biföll käromålet. Den ansåg att MH inte ställt lägenheten till hyresvärdens förfogande på avtalat sätt, att hon var ansvarig för sin andrahandshyresgäst och att hon därför var skyldig att ersätta hyresvärden för den tid hyresvärden inte kunnat hyra ut lägenheten till annan. Tingsrätten bedömde att hyresvärden även hade rätt till skadestånd för den period som avsåg tid efter det att lägenheten återtagits, eftersom hyresvärden behövt den tiden för att iordningsställa lägenheten till sådant skick att den kunde hyras ut igen.

8. Hovrätten har inte meddelat prövningstillstånd.

### **Vad målet handlar om**

9. Högsta domstolen har meddelat prövningstillstånd och med stöd av 54 kap. 12 a § rättegångsbalken beslutat att pröva frågan om förstahandshyresgästens ansvar när andrahandshyresgästen kvarstannat i lägenheten efter att hyrestiden har löpt ut. I avvaktan på den prövningen har frågan om meddelande av prövningstillstånd i hovrätten förklarats vilande.

10. I målet aktualiseras även frågan om vad som gäller för att ny bevisning ska få åberopas när Högsta domstolen har beslutat att pröva en prejudikatfråga direkt.

### **Ny bevisning i Högsta domstolen**

11. MH har i Högsta domstolen åberopat ny skriftlig bevisning i form av utskrifter av ett antal elektroniska meddelanden. Hon har anfört att hon har giltig ursäkt för att åberopa bevisningen först i Högsta domstolen eftersom bevisningen är föranledd av att Victoriahem påstått dels att hon inte visat att hon skriftligen sagt upp andrahandshyresavtalet, dels att hon inte vidtagit åtgärder för att avhysa andrahandshyresgästen. Hon har även gjort gällande att giltig ursäkt föreligger på grund av att hon inte insett vikten av bevisningen eller i vart fall för att hon varit övertygad om att det i tingsrätten framlagda materialet skulle räcka för att vinna målet.

12. Ett mål där Högsta domstolen beslutar att pröva en prejudikatfråga direkt enligt 54 kap. 12 a § rättegångsbalken avser ett beslut som har meddelats av hovrätten, nämligen att inte meddela prövningstillstånd. Det innebär att reglerna i 56 kap. om överklagande av beslut är tillämpliga på förfarandet i Högsta domstolen.

13. I 56 kap. finns ingen motsvarighet till de begränsningar som gäller för en part att åberopa nya omständigheter eller ny bevisning i Högsta domstolen efter överklagande av en dom i ett tvistemål (se de s.k. preklusionsreglerna i 55 kap. 13 §).

14. För förfarandet i hovrätten gäller i princip detsamma. Förfarandereglerna för överklagande av beslut i 52 kap. innehåller alltså inga preklusionsregler. Däremot finns preklusionsregler när det gäller överklagade domar i dispositiva tvistemål (se 50 kap. 25 § tredje stycket).

15. Att några preklusionsregler inte förts in i de kapitel i rättegångsbalken som gäller för överklagande av beslut har sin bakgrund i att sådana överklaganden kan avse en rad olika typer av fall. Det har ansetts att de hänsyn till bl.a. instansordningen som bär upp preklusionsreglerna för dispositiva

tvistemål inte gör sig gällande på samma sätt för bl.a. överklaganden av beslut i rättegångsfrågor. Det skulle därför vara svårt att ställa upp någon allmängiltig preklusionsregel. (Jfr SOU 1987:46 s. 128.)

16. I flera rättsfall som avsett överklaganden av olika typer av beslut har Högsta domstolen intagit ståndpunkten att preklusionsreglerna vid överklagande av domar inte är analogt tillämpliga (se t.ex. ”Snickeribolaget” NJA 2009 s. 594, jfr även Lars Welamson och Johan Munck, *Processen i hovrätt och Högsta domstolen. Rättegång VI*, 6 uppl. 2022, s. 132 och s. 164).

17. Frågan är om detsamma ska gälla vid förfarandet i Högsta domstolen för den typ av mål som nu är aktuellt.

18. Möjligheten för Högsta domstolen att besluta att pröva en prejudikatfråga direkt i ett mål där hovrätten inte meddelat prövningstillstånd infördes för att säkerställa Högsta domstolens prejudikatbildande roll. Av samma skäl infördes möjligheten för en hovrätt att, sedan prövningstillstånd meddelats, hänskjuta en prejudikatfråga till Högsta domstolen. (Jfr prop. 2015/16:39 s. 57–59.)

19. Bakgrunden till reformen var att underlaget för Högsta domstolens prejudikatbildning i tvistemål hade minskat genom införandet av nya regler om prövningstillstånd i hovrätt för dispositiva tvistemål. De nya reglerna hade medfört att hovrätterna i stor utsträckning beslutade att inte meddela prövningstillstånd. Antalet tvistemålsdomar i hovrätterna hade därför blivit färre. Samtidigt hade antalet överklaganden i Högsta domstolen som gällde att en part ansåg att hovrätten borde ha meddelat prövningstillstånd i ett tvistemål ökat. (Jfr SOU 2012:93 s. 219 och 220 samt 227–230.)

20. Som ett alternativ till att Högsta domstolen kunde meddela prövningstillstånd i hovrätten infördes därför möjligheten för Högsta domstolen att direkt pröva en prejudikatfråga i målet. I avvaktan på denna prövning skulle frågan om prövningstillstånd i hovrätten vila. I förarbetena berördes inte

frågan om vad som skulle gälla för den nya ordningen om en part åberopade nya omständigheter eller ny bevisning i Högsta domstolen.

21. Om Högsta domstolen inte använder alternativet att pröva en prejudikatfråga direkt och i stället beslutar att meddela prövningstillstånd i hovrätten i ett dispositivt tvistemål står det klart att preklusionsreglerna i 50 kap. 25 § tredje stycket är tillämpliga när hovrätten prövar målet. Och om en part efter överklagande av hovrättens dom åberopar ny bevisning eller nya omständigheter först i Högsta domstolen är den för Högsta domstolen motsvarande preklusionsregeln i 55 kap. 13 § tillämplig.

22. Vidare gäller att om en part åberopat nya omständigheter eller ny bevisning vid överklagandet i hovrätten åligger det hovrätten att, som ett led i bedömningen av om prövningstillstånd ska meddelas, göra en förprövning enligt 50 kap. 25 § tredje stycket av om det nya kan komma att tillåtas. När hovrätten brustit i det avseendet har Högsta domstolen, efter att hovrättens beslut att inte meddela prövningstillstånd överklagats, bl.a. med hänvisning till reglerna i 50 kap. 25 § beslutat att meddela prövningstillstånd i hovrätten. (Se ”Marginalen” NJA 2018 s. 1062 p. 11, 20 och 21.)

23. Det anförda visar att i mål av nu aktuellt slag talar systematiska skäl för en analog tillämpning av de preklusionsregler som gäller för överklagade domar.

24. Även syftet med de nya reglerna – att säkerställa Högsta domstolens prejudikatbildande roll – talar för en analog tillämpning. Om en part i denna typ av mål skulle vara fri att åberopa nya omständigheter och ny bevisning skulle den prejudikatfråga som motiverat att målet prövas direkt i Högsta domstolen kunna komma att ställas i ett helt nytt ljus. Prejudikatfrågan skulle till och med kunna bli överspelad. Dessutom skulle processen i Högsta domstolen riskera att tyngas av nya omständigheter och ny bevisning på ett sätt som inte gynnar domstolens prejudikatbildande roll.

25. Slutsatsen är att de preklusionsregler som gäller i Högsta domstolen för överklagade domar i tvistemål (se 55 kap. 13 §) bör tillämpas analogt i mål av aktuellt slag.

### **Förstahandshyresgästens ansvar vid eget kvarstannande**

26. I 12 kap. jordabalken finns bestämmelser om hyra. De har i stora delar karaktär av en skyddslagstiftning till förmån för hyresgästen. Om inte annat anges är förbehåll som strider mot en bestämmelse i kapitlet utan verkan mot hyresgästen (se 1 § femte stycket).

27. Bestämmelser om hyrestid och uppsägning av hyresavtal finns i 3–8 §§. Där framgår att ett hyresavtal kan gälla för obestämd eller bestämd tid och att det som huvudregel krävs uppsägning för att hyresavtalet ska upphöra att gälla. Har parterna träffat en överenskommelse om att hyresavtalet ska upphöra vid viss tidpunkt krävs dock ingen uppsägning (jfr ”Lägenheten på Sandgatan” NJA 1978 s. 64).

28. Hyresgästens skyldighet att lämna lägenheten regleras i 7 §. I första stycket anges att när hyrestiden löpt ut ska hyresgästen senast påföljande dag lämna lägenheten. Andra stycket innehåller särskilda bestämmelser om vad som gäller om den dagen infaller på vissa speciella dagar. Enligt tredje stycket gäller de tidigare styckena om inte annat avtalats.

29. Skyldigheten för hyresgästen att lämna lägenheten är alltså en följd av att hyrestiden löpt ut. En hyresgäst som stannar kvar i lägenheten efter hyrestidens utgång och inte lämnar lägenheten vid den tidpunkt som avtalats eller – i brist på avtal om det – den tidpunkt som framgår av 7 § gör sig därmed skyldig till ett avtalsbrott.

30. Det finns inga bestämmelser i 12 kap. som reglerar om hyresgästen är ersättningsskyldig gentemot hyresvärden vid ett sådant avtalsbrott där



hyresgästen stannar kvar trots att han eller hon är skyldig att flytta (jfr 50–52 och 59 §§ angående förlängningstvister m.m.).

31. Frågan är om hyresgästen i avsaknad av sådana uttryckliga bestämmelser kan bli ersättningsskyldig gentemot hyresvärden enligt allmänna kontraktsrättsliga principer för den skada som värden orsakas på grund av avtalsbrottet.

32. I den juridiska litteraturen finns olika uttalanden om att en hyresgäst som inte lämnar hyresobjektet när hyrestiden gått ut, trots att han eller hon är skyldig att flytta, är skadeståndsskyldig. I vissa av uttalandena anges att skadeståndsskyldighet gäller enligt allmänna rättsgrundsatser eller enligt allmänna regler, medan det i andra endast konstateras att skadeståndsskyldighet föreligger i denna situation. (Se bl.a. Sigurd Ahlmark, Den nya hyreslagstiftningen, 1939, s. 44–46, Gösta Walin, Allmänna hyreslagen, 5 uppl. 1969, s. 74, Jan Hellner m.fl., Speciell avtalsrätt II, Kontraktsrätt, 1 häftet, 8 uppl. 2023, s. 356, Leif Holmqvist m.fl., Hyreslagen, 13 uppl. 2022, s. 117 samt Ulf Skorup och Tomas Underskog, Hyreslagarna, 12 uppl. 2020, s. 59.)

33. Högsta domstolen har i två rättsfall tagit ställning till ersättningsanspråk som en fastighetsägare riktat mot den som utan tidigare avtal obehörigen nyttjat en lokal. I det första rättsfallet slog Högsta domstolen fast att den obehörige nyttjaren var ersättningsskyldig motsvarande skälig hyra för lokalen. I det andra rättsfallet uttalade Högsta domstolen att det tidigare avgörandet närmast fick antas vara grundat på allmänna förmögenhetsrättsliga principer om obehörig vinst och att den situation som skulle bedömas var likartad den i det första rättsfallet. Genom det obehöriga nyttjandet hade fastighetsägaren undandragits möjligheten att själv använda lokalen. Enligt Högsta domstolen uppkom ersättningsskyldighet i ett sådant fall oberoende av avtalsförpliktelse och förutsatte inte heller att skadan vållats genom brott. (Se

”Bolagets obehöriga nyttjande” NJA 1993 s. 13 och ”Konkursboets obehöriga nyttjande” NJA 2007 s. 519.)

34. I rättsfallen var det inte fråga om ersättningskrav mot en förstahandshyresgäst som stannade kvar i hyresobjektet när hyrestiden gått ut. Men det måste ändå av rättsfallen anses följa att förstahandshyresgästen åtminstone är ersättningsansvarig i samma omfattning som om något avtalsförhållande aldrig gällt. Hyresvärden kan inte hamna i ett sämre läge i förhållande till sin avtalspart än vad som gällt om hyresvärden krävt ersättning mot en nyttjare som aldrig haft något hyresavtal.

35. Frågan som kvarstår är om en förstahandshyresgäst kan ha ett mer omfattande ersättningsansvar enligt allmänna principer om skadeståndsansvar på grund av avtalsbrott.

36. Det som skulle kunna tala emot ett sådant mer omfattande ersättningsansvar är hyreslagstiftningens karaktär av skyddslagstiftning till förmån för hyresgästen. Om lagstiftningen haft en specifik bestämmelse som begränsade ersättningsansvaret skulle det ha talat emot en utfyllnad av lagstiftningen. Hyreslagstiftningen innehåller emellertid inte några särskilda regler om ersättningsansvar för hyresgästen vid denna typ av avtalsbrott. Det är fråga om en civilrättslig lagstiftning som, även om den i stora delar har karaktären av en skyddslagstiftning till förmån för hyresgästen, också innehåller en rad förpliktelser för hyresgästen. Mot denna bakgrund kan inte hyreslagstiftningen tolkas som att det skulle finnas något hinder mot att fylla ut den med allmänna principer endast därför att det skulle innebära något betungande för hyresgästen. (Jfr dock Anders Victorin m.fl., Kommersiell hyresrätt, 4 uppl. 2017, s. 46, särskilt not 37.)

37. Om hyresgästen stannar kvar i lägenheten efter hyrestidens utgång när skyldighet att flytta inträtt bryter han eller hon mot en tydlig avtalsrättslig förpliktelse. Allmänna principer om skadeståndsansvar på grund av avtalsbrott

bör då gälla. Det innebär att hyresgästen är skyldig att ersätta hyresvärden för den skada som värden orsakas av avtalsbrottet.

38. Det medför även att principerna om bl.a. adekvans, ersättningens omfattning och den skadelidandes skyldighet att försöka begränsa sin skada ska tillämpas (jfr Jan Hellner m.fl., Speciell avtalsrätt II, Kontraktsrätt, 2 häftet, 7 uppl. 2020, s. 227, 229 och 239).

### **Förstahandshyresgästens ansvar vid andrahandshyresgästens kvarstannande**

39. Frågan är då vilken betydelse denna bedömning får för de fall där det är en andrahandshyresgäst som har stannat kvar i lägenheten efter att förstahandshyresgästens hyrestid löpt ut och han eller hon varit skyldig att lämna lägenheten.

40. Vid uthyrning i andra hand kvarstår förstahandshyresgästen som avtalspart och som ansvarig för samtliga förpliktelser enligt hyresavtalet i förhållande till hyresvärden. Det gäller oavsett om andrahandsuthyrningen görs med hyresvärdens samtycke eller inte. (Jfr ”Läckaget hos snabbmatsserveringen” NJA 2014 s. 465 p. 15 och 16 samt ”Brandskadan i asyllägenheten” NJA 2022 s. 329 p. 9.)

41. Det är förstahandshyresgästen som har ingått avtalet med andrahandshyresgästen och därför är den som i förhållande till hyresvärden är ansvarig för att se till att andrahandshyresgästen flyttar i tid. Av betydelse är även att förstahandshyresgästen i allmänhet har möjlighet att väcka och få bifall till en talan om avhysning av andrahandshyresgästen även efter att förstahandshyresgästens hyrestid gått ut (jfr ”Församlingens avhysningstalan” NJA 1975 s. 362).

42. Slutsatsen är att förstahandshyresgästen har kvar sin avtalsförpliktelse att lämna lägenheten vid hyrestidens utgång även om det är andrahands-hyresgästen som stannar kvar. Förstahandshyresgästen begår alltså i denna situation ett avtalsbrott och blir därmed skyldig att ersätta hyresvärden för den skada som hyresvärden orsakas genom avtalsbrottet. (Jfr p. 37.)

43. Det kan visserligen inte uteslutas att en adekvansbedömning i ett enskilt fall skulle kunna påverka förstahandshyresgästens skadeståndsansvar. Principen om skyldigheten för hyresvärden att försöka begränsa sin skada kan dock förväntas ha större praktisk betydelse än adekvansbedömningen i nu aktuella situationer. (Jfr p. 38.)

44. Principen om skadebegränsning får normalt anses innebära att hyresvärden, för att inte gå miste om hela eller delar av ett skadestånd, inte kan förhålla sig passiv i avvaktan på att förstahandshyresgästen agerar gentemot andrahandshyresgästen. Ofta medför det att hyresvärden så snart som möjligt har att väcka talan om avhysning mot förstahandshyresgästen. Ett bifall till en sådan talan kan som utgångspunkt verkställas även mot andrahandshyresgästen (se 16 kap. 8 § utsökningsbalken).

45. Det finns dock inget som hindrar att hyresvärden i stället väljer att väcka en talan om avhysning mot andrahandshyresgästen. Principen om skadebegränsning kan också innebära att hyresvärden i vissa situationer, exempelvis om förstahandshyresgästen inte går att nå, kan anses skyldig att väcka en sådan talan för att inte gå miste om hela eller delar av ett skadestånd.

### **Bedömningen i detta fall**

46. MH har inte gjort sannolikt att hon inte kunnat åberopa de nya skriftliga bevisen vid lägre rätt eller att hon annars haft giltig ursäkt för att inte göra det. Hon får därför inte åberopa bevisen. (Se p. 25.)

47. MHs andrahandshyresgäst har stannat kvar i lägenheten efter att MHs hyrestid löpt ut och hon varit skyldig att flytta. MH är i egenskap av första-handshyresgäst ansvarig gentemot hyresvärden för andrahandshyresgästens kvarstannande. Det innebär att hon gjort sig skyldig till ett avtalsbrott. MH är därför ansvarig för att ersätta Victoriahem för den skada som bolaget har orsakats på grund av avtalsbrottet. (Se p. 42.)

48. Den fråga som Högsta domstolen har beslutat att pröva ska besvaras i enlighet med detta. Vid denna bedömning saknas skäl att bevilja prövnings-tillstånd i hovrätten.

49. Victoriahem ska som vinnande part tillerkännas ersättning för sin rättegångskostnad i Högsta domstolen. Det råder ingen tvist om beloppet.

---

---

---

I avgörandet har deltagit justitieråden Svante O. Johansson, Stefan Johansson, Johan Danelius, Christine Lager (referent) och Margareta Brattström  
Föredragande har varit justitiesekreteraren Oscar Lindberg