

## **FÖRSTAHANDSHYRESGÄSTS ANSVAR GENTEMOT HYRESVÄRDEN NÄR ANDRAHANDS-HYRESGÄST KVARSTANNAR I LÄGENHETEN (Ö 5554-22)**

Högsta domstolen har förklarat att en förstahandshyresgäst är skyldig att ersätta hyresvärden för den skada som hyresvärden orsakas på grund av förstahandshyresgästens avtalsbrott när andrahandshyresgästen har stannat kvar i lägenheten efter att förstahandshyresgästens hyrestid löpt ut och förstahandshyresgästen varit skyldig att flytta. I avgörandet hyrde en förstahandshyresgäst en bostadslägenhet som denne i sin tur hyrde ut i andra hand till en andrahandshyresgäst. Sedermera kom hyresvärden och förstahandshyresgästen överens om att hyresavtalet skulle upphöra ett visst datum. Andrahandshyresgästen hade dock vid detta datum inte flyttat från aktuell lägenhet. Hyresvärden väckte därför talan mot förstahandshyresgästen och yrkade att förstahandshyresgästen skulle förpliktas att flytta från lägenheten och ersätta skada. Förstahandshyresgästen bestred talan och anförde bland annat att denne i och med hyresavtalets upphörande befriats från de förpliktelser som följde av hyresavtalet och att förstahandshyresgästen hade återlämnat lägenheten i enlighet med hyresavtalet.

I 12 kap. jordabalken, även kallad hyreslagen, finns bestämmelser om hyra. Hyreslagen har till stora delar karaktären av en skyddslagstiftning till förmån för hyresgästen. Hyreslagen reglerar bland annat hyresgästens skyldighet att lämna lägenheten. Det finns dock inga bestämmelser i hyreslagen som reglerar om hyresgästen är ersättningskyldig gentemot hyresvärden vid det fall att hyresgästen stannar kvar trots att hyresgästen är skyldig att flytta.

Högsta domstolen konstaterar att om hyresgäst stannar kvar i lägenheten efter hyrestidens utgång och då skyldighet att flytta inträtt, bryter hyresgästen mot en tydlig avtalsrättslig förpliktelse varvid allmänna principer om skadeståndsansvar på grund av avtalsbrott bör gälla. Avtalsbrottet innebär att hyresgästen är skyldig att ersätta hyresvärden för den skada som hyresvärden orsakas med anledning av avtalsbrottet. Vidare anför Högsta domstolen att vid uthyrning i andra hand kvarstår förstahandshyresgästen som avtalspart och som ansvarig för samtliga förpliktelser enligt hyresavtalet i förhållande till hyresvärden och att det föregående gäller oavsett om andrahandsuthyrningen görs med eller utan hyresvärdens samtycke. Högsta domstolen konstaterar att det är förstahandshyresgästen som har ingått hyresavtalet med andrahandshyresgästen och därför är det förstahandshyresgästen som i förhållande till hyresvärden är ansvarig för att se till att andrahandshyresgästen flyttar i tid. Härvid tillmätte Högsta domstolen betydelse till att förstahandshyresgästen i allmänhet har möjlighet att väcka talan om avhysning av andrahandshyresgästen även efter att förstahandshyresgästens hyrestid gått ut.

Högsta domstolens slutsats är således att förstahandshyresgästen har kvar sin avtalsförpliktelse att lämna lägenheten vid hyrestidens utgång även om det är andrahandshyresgästen som stannar kvar. Kvarstannar andrahandshyresgästen efter hyrestidens utgång innebär det ett avtalsbrott av förstahandshyresgästen gentemot hyresvärden varvid förstahandshyresgästen ska ersätta hyresvärden för den skada som hyresvärden orsakas genom avtalsbrottet. Hyresvärden ska dock i enlighet med skadeståndsrättsliga principer försöka begränsa sin skada. I aktuellt avgörande blev förstahandshyresgästen ansvarig gentemot hyresvärden för andrahandshyresgästens kvarstannande och därför ansvarig för att ersätta hyresvärden för den skada som hyresvärden orsakades på grund av avtalsbrottet.