

JURIDISKA INSTITUTIONEN
Stockholms universitet

**Bostadshyresgästens möjlighet
att försäkra sig mot ett
principalansvar
– en villkorsstudie**

Moa Stenberg

Examensarbete i *fastighetsrätt*, 30 hp
Examinator:
Stockholm, *Höstterminen 2017*



Stockholms
universitet

Abstract

Following the ruling from the Swedish Supreme Court in NJA 2014 p. 465, a housing tenant is liable for damages caused by a subtenant even when the sublease is granted by the landlord. This paper analyzes how this legal position conforms to tenants' responsibility for said damages according to standardized agreements on subtenure, as well as tenants' ability to subscribe to an insurance covering such liability. The purpose is to, through a legal method, examine if the legal position corresponds to purposes of liability for damages. Empirical studies of terms in standardized household comprehensive insurance agreements suggests that an insurance subscribed by a leaseholder does not cover damages caused by a subtenant. On this basis, a tenant's vicarious liability according to NJA 2014 p. 465, do not seem to conform to purposes of liability for damages, neither with the nature of the Landlord and Tenant law legislation. In Sweden, tenants enjoy a substantial social protection, which characterizes the Landlord and Tenant law legislation. A liability for damages caused by a subtenant, without ability to subscribe to an insurance, can result in devastating socioeconomic consequences for a leaseholder.

Förkortningar

FAL	försäkringsavtalslagen (2005:104)
Fastighetsägarna	Fastighetsägarna Sverige AB
HD	Högsta domstolen
JB	jordabalken (1970:994)
JT	Juridisk Tidskrift
LB	lagberedningförslag
NJA	Nytt juridiskt arkiv
RH	Rättsfall från hovrätterna
SABO	Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag
SkL	skadeståndslagen (1972:207)
SOU	Statens offentliga utredningar
SvJT	Svensk Juristtidning
Prop.	proposition

Innehållsförteckning

1 INTRODUKTION.....	6
1.1 Bakgrund.....	6
1.2 Syfte och frågeställningar.....	7
1.3 Metod.....	7
1.3.1 Metodval.....	7
1.3.2 Den rättsdogmatiska metoden.....	8
1.3.3 Empiriskt inslag.....	9
1.3.3.1 Behovet av empiriskt inslag.....	9
1.3.3.2 Avtalsformulär för andrahandsupplåtelse.....	10
1.3.3.3 Hemförsäkring för hyresrätter, särskilt om ansvarsförsäkringsvillkor.....	11
1.4 Material.....	12
1.4.1 Material inom den traditionella rättskälleläran.....	13
1.4.2 Empiriskt material.....	13
1.5 Avgränsning.....	14
1.6 Disposition.....	15
2 HYRESLAGEN SOM SKYDDSLAGSTIFTNING OCH ALTERNATIVA BOENDEFORMER.....	17
2.1 Bostadshyresavtalets särdrag.....	17
2.2 Andrahandsuthyrning av en bostadshyreslägenhet.....	18
2.2.1 Andrahandsuthyrning enligt hyreslagen.....	18
2.2.2 Blockuthyrning.....	20
2.3 Inneboende i en hyreslägenhet.....	20
2.4 Avsnittssammanfattande analys.....	21
3 HYRESGÄSTENS VÅRDPLIKT OCH SKADESTÅNDSANSVAR.....	21
3.1 Avtalsparter med många förpliktelser.....	21
3.1.1 Beskrivning av förpliktelser, särskilt om 24 § hyreslagen.....	21
3.1.2 Hyresgästens skadeståndsansvar – ett inomobligatoriskt skadestånd?.....	22
3.2 Bevisbördans placering vid skador i en hyreslägenhet.....	23
3.3 Culpabedömning enligt 24 § hyreslagen.....	24
3.3.1 Vad är ett oaktsamt handlade?.....	24
3.3.2 NJA 2011 s. 454 – ”Diskmaskinsfallet”.....	26
3.4 Det hyresrättsliga skadeståndets funktioner.....	27
3.4.1 Funktionernas betydelse för det hyresrättsliga skadeståndsansvaret.....	27
3.4.2 Skadeståndets reparativa funktion.....	28
3.4.3 Skadeståndets pulvriserande funktion.....	28
3.4.4 Skadeståndets preventiva funktion och ekonomiska prevention.....	29
3.5 Det hyresrättsliga skadeståndets koppling till försäkringsrätt.....	30
3.5.1 Ansvarsförsäkring allmänna betydelse för det hyresrättsliga skadeståndets utformning.....	30
3.5.2 Placering av skadeståndsansvar utifrån försäkringsmöjligheter.....	31
3.6 Avsnittssammanfattande analys.....	32
4 HYRESGÄSTENS PRINCIPALANSVAR.....	33
4.1 Introduktion till hyresgästens principalansvar för andras vållande.....	33
4.2 Ansvar för gäster och inneboende.....	33
4.3 Ansvar för en vållande andrahandshyresgäst.....	35
4.4 Vad är ett principalansvar?.....	37
4.4.1 Undantag till huvudregel.....	37
4.4.2 Utformningen av principalansvaret och arbetstagarbegreppet.....	37
4.5 Ett omdiskuterat hyresrättsligt principalansvar.....	38
4.6 Hyresgästens principalansvar enligt NJA 2014 s. 465.....	40

4.6.1 Beskrivning av avgörandet.....	40
4.6.2 Kritik framförd till avgörandet.....	41
4.7 Avsnittssammanfattande analys	41
5 DEN KOLLEKTIVA HYRESRÄTTEN.....	42
5.1 Partsorganisationer på hyresmarknaden	42
5.2 Standardavtal	43
5.2.1 Vad är ett standardavtal?.....	43
5.2.2 Tolkning av organisationernas avtalsformulär.....	43
5.2.3 Standardavtal från Hyresgästföreningen och fastighetsägarsidan.....	44
5.2.3.1 Standardavtal från Hyresgästföreningen	44
5.2.3.2 Standardavtal från fastighetsägarsidan	44
5.3 Avsnittssammanfattande analys	44
6 HYRESGÄSTENS FÖRSÄKRINGSMÖJLIGHETER VID ANDRAHANDSUTHYRNING	45
6.1 Inledning till försäkringsavsnitt och dess koppling till 24 § hyreslagen	45
6.2 Försäkringsavtal – ett standardavtal	46
6.2.1 Några ord om försäkringsavtalet och dess särdrag.....	46
6.2.2 Tolkning av försäkringsavtal.....	46
6.3 Ansvarsskydd som del av förstahandshyresgästens hemförsäkring	48
6.3.1 Hemförsäkring innehållande ansvarsskydd.....	48
6.3.2 Grundläggande villkor i förstahandshyresgästens ansvarsskydd.....	48
6.3.3 Försäkringens räckvidd för skador orsakade av en andrahandshyresgäst.....	49
6.4 Villkorsstudie av ansvarsskyddet i förstahandshyresgästens hemförsäkring	50
6.4.1 Om studien	50
6.4.2 Grundläggande gemensamma försäkringsvillkor.....	51
6.4.3 Redogörelse för granskade försäkringsvillkor.....	52
6.4.3.1 Folksam	52
6.4.3.2 Ica Försäkring	53
6.4.3.3 If.....	53
6.4.3.4 Länsförsäkringar	54
6.4.3.5 Moderna Försäkringar	54
6.4.3.6 Tre Kronor	55
6.5 Avsnittssammanfattande analys	55
7 SAMMANFATTANDE ANALYS OCH BESVARANDE AV FRÅGESTÄLLNINGAR.....	57
7.1 Försäkringsmöjligheternas betydelse för det hyresrättsliga skadeståndet.....	57
7.2 Principalansvarets förenlighet med skadeståndets funktioner.....	58
7.2.1 Skadeståndets pulvriserande funktion.....	58
7.2.2 Skadeståndets preventiva funktion och ekonomiska prevention.....	58
7.2.3 Skadeståndets reparativa funktion.....	60
7.3 Principalansvarets förenlighet med hyreslagens skyddskaraktär	60
7.3.1 Ekonomiska och sociala konsekvenser av ett principalansvar	60
7.3.2 Ett omotiverat skadeståndsansvar?.....	62
7.4 Avslutande slutsatser	64
8 KÄLLFÖRTECKNING	65
9 BILAGOR	72

1 INTRODUKTION

1.1 Bakgrund

Möjligheten att kunna hyra ut sin bostadslägenhet i andra hand är för många personer en nödvändighet, något som kan vara påkallat av allt från sjukdom till studier på annan ort. Enligt lagstiftaren är även andrahandsupplåtelser av vikt i ett samhälle där bostadsbrist råder.¹ Under 2014 slog Högsta domstolen [cit. HD] fast att en förstahandshyresgäst är skadeståndsansvarig för skador vållade av en andrahandshyresgäst, även vid en tillåten andrahandsupplåtelse i NJA 2014 s. 465. Avgörandet tar sikte på regleringen i 12 kap 24 § 4 st jordabalken (1970:994) [cit. JB], i fortsättningen kallad hyreslagen. Enligt 24 § hyreslagen ska hyresgästen vårda lägenheten väl under hyrestiden. Hyresgästens skadeståndsansvar som följer av bestämmelsen är inte begränsat till skador som hyresgästen själv vållar i lägenheten, utan omfattar även skador orsakade av andra personer som där inryms, såsom en andrahandshyresgäst.

Innan frågan togs upp till prövning av HD har bostadshyresgästens principalansvar för skador vållade av en andrahandshyresgäst varit oklart och omdiskuterat i doktrin, framförallt beträffande de andrahandsupplåtelser som hyresvärden lämnat sitt tillstånd till. En argumentationslinje som fördes i doktrin emot ett sådant principalansvar var förstahandshyresgästens bristande försäkringsmöjligheter för andrahandshyresgästens vållade skador.² Efter NJA 2014 s. 465 fick tidigare framförda skäl till varför en hyresgäst inte ska svara för andrahandshyresgästens vållande vid en tillåten andrahandsuthyrning ge vika för det nya prejudikatet.

Trots HD:s avgörande har förstahandshyresgästens försäkringsmöjligheter för skador vållade av en andrahandshyresgäst varit fortsatt omdiskuterade i doktrin.³ Den svenska skadeståndsrätten är tätt sammankopplad med försäkring, vilket även gäller det hyresrättsliga skadeståndsansvaret.⁴ Hur förstahandshyresgästens försäkringsmöjligheter ser ut för skador

¹ Jfr prop. 2008/09:27 s. 9

² Björkdahl, E., *En förstahandshyresgästs skadeståndsansvar vid andrahandsuthyrning – en sinkadus?* JT 2010/11 s. 3-21, på s. 16 f. [cit. Björkdahl JT 2010/11]

³ Andersson, H., *Ansvar vid andrahandsuthyrning – enhetlig regel kontra differentierad argumentationsstruktur*, JT 2014/15 s. 533-557, på s. 553. [cit. Andersson JT 2014/15]

⁴ Bengtsson, B., *Försäkringsavtalsrätt*, 3 uppl., Norstedts Juridik AB, Stockholm, 2015, s. 108 f. [cit. Bengtsson 2015]

vållade av en andrahandshyresgäst har betydelse för om förstahandshyresgästens principalansvar vid en tillåten andrahandsupplåtelse, enligt NJA 2014 s. 465, kan anses förenligt med skadeståndets funktioner. Försäkringsmöjligheterna har därutöver betydelse för om principalansvaret överensstämmer med hyreslagens sociala skyddskaraktär. Ett principalansvar utan försäkringsmöjligheter för den ansvarige kan för denna person leda till avsevärda ekonomiska och sociala konsekvenser.

1.2 Syfte och frågeställningar

Uppsatsen syftar till att utreda om en bostadshyresgästs principalansvar för skador vållade av en andrahandshyresgäst är förenligt med skadeståndets funktioner i ett bostadshyresrättsligt sammanhang. Utredningen sker mot bakgrund av förstahandshyresgästens försäkringsmöjligheter vid tidpunkten för uppsatsens skrivande.

Syftet ska besvaras utifrån följande frågeställningar:

- Hur ser en bostadshyresgästs hyresrättsliga skadeståndsansvar ut för skador vållade i en bostadslägenhet som denne hyr i första hand? Hur ser ansvaret ut för skador som vållats av dennes andrahandshyresgäst?
- Vilken betydelse har förstahandshyresgästens försäkringsmöjligheter för det hyresrättsliga skadeståndsansvaret?
- Kan en hemförsäkring tecknad av en förstahandshyresgäst omfatta skador vållade av en andrahandshyresgäst?
- Är det hyresrättsliga principalansvaret för förstahandshyresgästen förenligt med skadeståndets funktioner och med hyreslagens skyddskaraktär?

1.3 Metod

1.3.1 Metodval

Uppsatsen, som har ett rättsvetenskapligt syfte, skrivs utifrån två metoder. I grunden ligger den rättsdogmatiska metoden för fastställande av gällande rätt. Metoden kompletteras sedan av ett empiriskt metodval i form av en studie av avtalsformulär för andrahandsupplåtelser och en studie av försäkringsavtal.

1.3.2 Den rättsdogmatiska metoden

I uppsatsen tillämpas den rättsdogmatiska metoden och traditionellt juridiskt arbetssätt i sökandet efter vad som är gällande rätt, vilket utgör en del av uppsatsens syfte. Den rättsdogmatiska metodens syfte kan sägas vara att rekonstruera en rättsregel på ett rättsligt problem. Genom metoden fastställs vilka rättsregler som finns eller bör införlivas samt deras innehåll genom rättskällorna.⁵ Det är det normativa systemet som konstrueras genom den rättsdogmatiska metoden, inte vad som händer i omvärlden – även om detta inte är ointressant för metoden.⁶ De allmänt accepterade rättskällorna används i rekonstruktionen, vilket i praktiken innebär att rättskällorna lag, förarbeten, praxis och doktrin undersöks.⁷ Mot bakgrund av rättsdogmatiken kan kritik framföras av nuvarande rättsläge, alternativt kan förändringar i lagstiftningen föreslås, de lege ferenda.⁸ Ett sammanhängande rättssystem med regler och undantag är enligt Peczenik målet med metoden.⁹

Sandgren har framfört att den metod vi idag kallar för rättsdogmatisk metod istället borde kallas rättsanalytisk, då benämningen rättsdogmatisk enligt hans mening inte framstår adekvat. Sandgren menar att metoden inte är särskilt dogmatisk, utan att den är analytisk och att det föreslagna namnet, eller ett liknande namn, borde användas.¹⁰ Benämningen skulle därmed i större mån spegla den analys som enligt metoden görs av rättsreglerna.

Rättskällevärdet, som enligt Kleineman är en tolkningslära, utgör en central del av rättsdogmatiken och utifrån läran anses resultatet av analysen vara gällande rätt.¹¹ Rättskällorna kan enligt rättskällevärdet delas in i tre olika grupper: det material som ska beaktas, vad som bör beaktas och vad som får beaktas. Vad avser den första gruppen, material som ska beaktas, utgör lagen den mest centrala delen. Den andra gruppen, vad som bör beaktas, utgörs av material som betraktas som svagare i jämförelse med den första gruppen. För att skildra materialens respektive betydelse för rättstillämpningen kan nämnas att om domstolen åsidosätter en källa i första gruppen leder det till åtal för tjänstefel, vilket inte är

⁵ Lehrberg, B., *Praktisk juridisk metod*, 6 uppl., I.B.A. Institutet för Bank- och Affärsjuridik AB, Uppsala, 2010, s. 167. [cit. Lehrberg 2010]

⁶ Jareborg, N., *Rättsdogmatik som vetenskap*, SvJT 2004 s. 1-10, på s. 9.

⁷ Lehrberg 2010, s. 31.

⁸ Kleineman, J., *Rättsdogmatisk metod*, i Korling, F. och Zamboni, M. (red.), *Juridisk metodlära*, Studentlitteratur AB, Lund, 2013, s. 21-45, på s. 21. [cit. Kleineman 2013]

⁹ Peczenik, A., *Juridikens allmänna läror*, SvJT 2005 s. 249-272, på s. 249.

¹⁰ Sandgren, C., *Är rättsdogmatiken dogmatisk?* Tidsskrift för rettsvittenskap, nr 4-5, 2005, s. 648-656, på s. 656.

¹¹ Kleineman 2013, s. 24 ff.

fallet om material i den andra gruppen åsidosätts. Till den andra gruppen hör prejudikat från svenska domstolar, förarbeten men även vissa sedvanerättsliga regler. Starka skäl kan visserligen leda till att prejudikat och förarbeten inte bör följas, skälen behöver dock inte vara lika starka som om tolkning ska ske i strid med lagens lydelse. I den tredje och sista gruppen, vad som får beaktas, inryms domar från andra instanser än högsta instans, doktrin men även material såsom avgöranden från organisationer.¹² Samma rättskällor som domstolen använder sig av, som ovan beskrivits, måste användas av rättsvetenskapsmannen vid beskrivning av gällande rätt.¹³ Rättskällorna som nämnts ligger således till grund för denna uppsats vid fastställande av gällande rätt.

En viktig aspekt vid diskussion av rättskällevärdet är att den ställer upp en hierarki mellan det juridiska materialet som ovan presenterats, något som också följer av gruppindelningen. Lagtexten har exempelvis företrädare framför doktrin och en tidigare lag upphävs genom en senare tillkommen lag. Rättskällevärdet ligger vidare till grund för det svenska rättssystemet.¹⁴ Samtliga ovan beskrivna rättskällor har i olika mån beaktats i uppsatsen, vilket tas upp i avsnitt 1.4. Uppsatsen utgörs även av en empirisk del där material inhämtats på annat håll.

1.3.3 Empiriskt inslag

1.3.3.1 Behovet av empiriskt inslag

Enligt Sandgren är den juridiska metoden, ovan kallad den rättsdogmatiska metoden, inte alltid lämplig när problemet som ska undersökas inte avser innehåll i gällande rätt. Genom att använda empiriskt material kan man gå utanför den juridiska metoden och vidga den rättsvetenskapliga analysen. Det empiriska materialet kan alltså användas som ett komplement till den juridiska metoden. Rättsvetenskapen kan på detta sätt få ökad slagkraft.¹⁵ När empiriskt material bör användas är beroende av vilket syfte som finns med arbetet och vilka problem som ska bearbetas. Utöver att gällande rätt ska fastställas i uppsatsen med hjälp av den rättsdogmatiska metoden kommer standardavtal i form av avtalsformulär för

¹² Peczenik, A., *Juridikens metodproblem*, 2 uppl., Almqvist och Wiksell Förlag AB, Stockholm, 1980, s. 49 ff. [cit. Peczenik 1980]

¹³ Agell, A., *Rationalitet och värderingar i rättsvetenskapen – med en exkurs om rättsvetenskapen i Sverige*, SvJT 2002 s. 243-260, på s. 245.

¹⁴ Peczenik 1980, s. 50 f.

¹⁵ Sandgren, C., *Om empiri och rättsvetenskap del I*, JT 1995/96 s. 726-748, på s. 728 f. [cit. Sandgren JT 1995/96 s. 726]

andrahandsupplåtelser och hemförsäkringsavtal att samlas in och studeras i uppsatsen, vilket enligt Sandgren utgör en empirisk metod.¹⁶

Gällande frågan vad som kan utgöra empiriskt material skriver Sandgren att det ofta rör sig om annat material än rättskällematerial, även om sådant material också kan utgöra empiriskt material. Empiriskt material kan utgöras av exempelvis avtal. När rättspraxis inom ett visst område saknas utgör eventuella standardavtal en given startpunkt.¹⁷ Avtalsformulär för andrahandsupplåtelser och försäkringsavtal utgör standardavtal och ska alltså ligga till grund för den empiriska undersökningen. Syftet med användning av materialet, hur det bearbetas och hur urvalet har genomförts till respektive empirisk del beskrivs nedan.

1.3.3.2 Avtalsformulär för andrahandsupplåtelser

I uppsatsen ska en granskning ske av standardavtal för andrahandsupplåtelser från partsorganisationer på hyresmarknaden. Granskningen syftar till att belysa hur organisationerna i sina avtal reglerar hur en hyreslägenhet ska vara försäkrad vid en andrahandsupplåtelse. Mot bakgrund av organisationernas roll på hyresmarknaden kan utformningen av avtalsformulären få betydelse för vilket försäkringsskydd som finns för en hyreslägenhet. Resultatet av granskningen ligger därefter till grund för uppsatsens andra empiriska del som riktas in på försäkringsvillkor i en hemförsäkring tecknad av en förstahandshyresgäst, vilket är ett försäkringsalternativ för bostaden enligt ett av de granskade avtalsformulären för andrahandsuthyrning.

Hur försäkringsfrågan regleras i standardavtal för andrahandsupplåtelser och vilka konsekvenser det kan få för vilket försäkringsskydd som finns för bostaden, är något som inte kan undersökas genom studier av klassiska juridiska rättskällor. Genom användning av annat material än rättsligt material, såsom empiriskt material i form av standardavtal, kan identifiering av problem och dess relevans underlättas. Det kan i sin tur leda till ett kunskapstillskott.

Standardavtalen som samlats in kommer från partsorganisationerna Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag [cit. SABO], Fastighetsägarna Sverige [cit. Fastighetsägarna] och

¹⁶ Sandgren, C., *Rättsvetenskap för uppsatsförfattare*, 3 uppl., Norstedts Juridik AB, Stockholm, 2015, s. 51.

¹⁷ Sandgren JT 1995/96 s. 726, på s. 732 f.

Hyresgästföreningen. De tre organisationerna har valts ut mot bakgrund av den roll de spelar på hyresmarknaden, bland annat genom den påverkan de har på lagstiftning på hyresområdet.¹⁸ Urvalet speglar även hur frågan hanteras från både fastighetsägarsidan och hyresgästsidan.

Metoden som används för behandling av det empiriska materialet är kvalitativ. Mängden är vid undersökningen inte det viktiga, vilket kan liknas med att ett enskilt avgörande kan ändra på vad som i flera tidigare avgöranden ansetts utgöra gällande rätt.¹⁹ Materialet från partsorganisationerna bearbetas genom att standardavtalen granskas och tolkas utifrån de principer som ligger till grund för tolkning av standardavtal i allmänhet, och hur avtalsformulär från partsorganisationer ska tolkas i synnerhet.

1.3.3.3 Hemförsäkring för hyresrätter, särskilt om ansvarsförsäkringsvillkor

En av uppsatsens frågeställningar är frågan om ansvarsskyddet i förstahandshyresgästens hemförsäkring kan täcka en skada orsakad av en andrahandshyresgäst, vilket ska undersökas i uppsatsen genom en empirisk studie. Trots att källorna i rättskälleläran studeras kan försäkringsmöjligheterna inte utredas utan att granskning sker av försäkringsavtal från försäkringsgivare. Försäkringsvillkoren ligger till grund för om försäkringsbolaget betalar ut ersättning för en skada och är därmed centrala både för uppsatsens frågeställning men även för att uppsatsens övergripande syfte ska kunna besvaras. Ansvarsskyddet i förstahandshyresgästens hemförsäkring har valts ut eftersom det är ett försäkringsalternativ för bostaden enligt avtalsformulär för andrahandsupplåtelser från Fastighetsägarna och SABO. Valet har även skett mot bakgrund av förekomsten av försäkringen som är tecknad av 95 % av alla svenska hushåll.²⁰

Frågan som ska undersökas är ett problem som inte framgår av gällande rätt, nämligen om en hemförsäkring tecknad av en förstahandshyresgäst kan täcka en skada vållad av en andrahandshyresgäst. Det kan benämnas som ett praktiskt problem som kan få avgörande

¹⁸ Se Bengtsson, B., Hager, R. och Victorin, A., *Hyra och annan nyttjanderätt till fast egendom*, 7 uppl., Norstedts Juridik AB, Stockholm, 2007, s. 30. [cit. Bengtsson, Hager och Victorin 2007] För lagstiftningsarbeten där organisationerna tillfrågats, se exempelvis SOU 2017:33 och SOU 2017:65.

¹⁹ Sandgren, C., *Om empiri och rättsvetenskap del II*, JT 1995/96 s. 1035-1059, på s. 1045. [cit. Sandgren JT 1995/96 s. 1035]

²⁰ Stiftelsen Konsumenternas försäkringsbyrå, *Om hemförsäkringar*, "www.konsumenternas.se/forsakring/olika-forsakringar/om-hemforsakringar", lydelse 2017-10-25.

betydelse för frågan om den nuvarande ordningen stämmer överens med skadeståndsrättsliga funktioner i ett bostadshyresrättsligt sammanhang.

Försäkringsavtalen som samlats in består av hemförsäkringsvillkor från sex försäkringsbolag. Försäkringsbolagen som valt ut är enligt Stiftelsen Konsumenternas Försäkringsbyrå högst rankade avseende hemförsäkring, en jämförelse gjord utifrån försäkringens viktigaste innehåll.²¹ De sex försäkringsbolagen är Folksam, If, Ica Försäkring, Länsförsäkringar, Moderna Försäkringar och Tre Kronor. Flera andra bolag tillhandahåller hemförsäkringar. Antalet granskade villkor har begränsats till ovan angivna eftersom granskningen inte syftar till att granska alla hemförsäkringar som finns, utan att undersöka om ansvarsskyddet i en hemförsäkring tecknad av förstahandshyresgästen kan täcka skador vållade av en andrahandshyresgäst. Liksom vid behandling av partsorganisationernas avtalsformulär, är metoden som används för behandling av försäkringsvillkoren kvalitativ.²²

Bearbetning av det empiriska materialet sker genom att försäkringsvillkoren tolkas i ljuset av de principer som finns för tolkning av försäkringsavtal, detta för att utreda om villkoren täcker skador orsakade av en andrahandshyresgäst.²³ Genom studien av det empiriska materialet ska relevansen av det problem som behandlas undersökas, huruvida en hemförsäkring tecknad av en förstahandshyresgäst täcker skador vållade av en andrahandshyresgäst. Resultatet ligger därefter till grund för diskussionen kring om förstahandshyresgästens principalansvar stämmer överens med skadeståndets funktioner och hyreslagens skyddskaraktär. I ett rättsvetenskapligt sammanhang utgör detta ett av de syften som användning av empiriskt material kan ha. Är problemet ett verkligt problem och av denna anledning relevant?²⁴ Även identifieringen av relevanta problem kan underlättas genom en empirisk undersökning.²⁵

²¹ Stiftelsen Konsumenternas försäkringsbyrå, *Jämför hemförsäkringar*, ”www.konsumenternas.se/forsakring/olika-forsakringar/om-hemforsakringar/jamfor-hemforsakringar”, lydelse 2017-09-27.

²² Sandgren JT 1995/96 s. 1035, på s. 1045.

²³ I huvudsak utifrån Radetzki, M., *Tolkning av försäkringsavtal*, 1 uppl., Liber AB, Stockholm, 2014. [cit. Radetzki 2014]

²⁴ Sandgren JT 1995/95 s. 726, på s. 736 f.

²⁵ Sandgren JT 1995/96 s. 1035, på s. 1036.

1.4 Material

1.4.1 Material inom den traditionella rättskällevärdan

Av metodframställningen framgår vilka rättskällor som *ska*, *bör* och *kan* beaktas enligt rättskällevärdan. Alla dessa rättskällor har berörts i olika omfattning i uppsatsen, varvid en del av materialet ska beskrivas närmare i detta avsnitt.

Doktrin som använts består av juridisk litteratur men även av andra juridiska texter. Eftersom uppsatsen tangerar områdena fastighetsrätt, skadeståndsrätt och försäkringsrätt har litteratur från flera rättsområden beaktats. Utöver doktrin är förarbeten viktiga i undersökningen av vad som utgör gällande rätt. Utformningen i lagtexten av 24 § hyreslagen har tidigare lett till tolkningsproblem, av denna anledning är bestämmelsens förarbeten viktiga. Förarbeten till skadeståndslagen är också av vikt vid definition av begreppet principalansvar.

NJA 2014 s. 465 är centralt i uppsatsen för fastställande av gällande rätt. Rättsfall är annars den rättskälla som används minst i uppsatsen. Avgöranden från HD beträffande den hyresrättsliga culpabedömningen saknas i stor utsträckning, hovrättsavgöranden har därför använts för att skildra vad som kan vara ett oaktsamt handlande, trots avgörandenas icke prejudikatbildande verkan. Under 2011 avgjorde dock HD ett mål om den för uppsatsen intressanta culpaparegeln i 24 § hyreslagen, ett avgörande som kommer att beskrivas. Därutöver har avgöranden rörande tolkning av försäkringsavtal inte givit några generella uttalanden, utöver NJA 2001 s. 750, som även redogörs för i uppsatsen.²⁶

1.4.2 Empiriskt material

Utöver material som ska användas enligt rättskällevärdan, har empiriskt material inhämtats i uppsatsen, vilket beskrivits i avsnitt 1.3.3. Materialet består av standardavtal för andrahandsupplåtelser från SABO, Fastighetsägarna och Hyresgästföreningen, vilka finns bifogade till uppsatsen, se *bilaga 1* och *bilaga 2*. Empiriskt material i form av försäkringsvillkor från försäkringsbolagen Folksam, Ica Försäkring, If, Länsförsäkringar, Moderna Försäkringar och Tre Kronor har också samlats in och granskats i uppsatsen. Granskningen tar sikte på ansvarsskyddet i en försäkring tecknad av en förstahandshyresgäst och har granskats för att en undersökning ska kunna göras om försäkringen täcker skador

²⁶ Radetzki 2014, s. 33.

orsakade av en andrahandshyresgäst. Villkoren med störst betydelse för granskningen har återgivits i avsnitt 6.4.3, resterande villkor och villkoren i fullständig form finns länkade till respektive försäkringsbolag.

1.5 Avgränsning

Uppsatsens framställning bygger på att ett bostadshyresavtal finns tecknat och rör således bostadslägenheter och bostadshyresgäster. Lokaler och lokalhyresgäster behandlas däremot inte på grund av de olikheter som råder i hyresregleringen mellan bostads- respektive lokalhyresrätter. Andrahandsuthyrning av bostadsrättslägenheter lämnas också utanför uppsatsen.

Uppsatsen kretsar kring hyresgästens skadeståndsansvar för en vållande andrahandshyresgäst. Hyresgästens ansvar för andra personer, såsom gäster och inneboende, kommer endast kortfattat att beskrivas i den mån det är av intresse för den övriga framställningen. Uppsatsen kommer inte behandla ansvaret för personer som är i lägenheten för att utföra arbete för hyresgästens räkning.

I centrum för uppsatsen ligger skadeståndsansvaret för en vållande andrahandshyresgäst vid en tillåten andrahandsupplåtelse, eftersom det främst är detta ansvar som varit omdiskuterat innan HD tog upp frågan till prövning under 2014. Ansvaret vid en otillåten andrahandsupplåtelse kommer endast att kortfattat beskrivas.

Skadeståndsrätt kommer endast redogöras för i den mån det är av vikt för besvarande av uppsatsens syfte och frågeställningar, främst gällande skadeståndets funktioner och tankarna bakom utformningen av principalansvaret. Skadeståndsrätt berörs i övrigt inte. Vissa övriga problem som kan orsakas av förstahandshyresgästens principalansvar kommer endast översiktligt att nämnas i uppsatsen. I övrigt faller detta utanför uppsatsens kärnområde, förstahandshyresgästens försäkringsmöjligheter för skador vållade av en andrahandshyresgäst.

Försäkringsrätt behandlas endast i den mån det är av intresse för det hyresrättsliga skadeståndsansvaret och för uppfyllande av uppsatsens syfte, främst beträffande försäkringens roll i skadeståndets funktioner och dess betydelse för att ordningen ska anses överensstämma med hyreslagens skyddskaraktär. Hur försäkringsvillkor ska tolkas beskrivs också. Övrig

försäkringsrätt lämnas utanför uppsatsen som har en fastighetsrättslig utgångspunkt. Andra försäkringsmöjligheter för skador orsakade av en andrahandshyresgäst berörs inte heller i uppsatsen. Utgångspunkten är att förstahandshyresgästen har en för hyreslägenheten gällande hemförsäkring. Av denna anledning kommer det inte beskrivas huruvida hyresgästens val att inte teckna en försäkring eventuellt kan påverka skadeståndsansvaret.

1.6 Disposition

Uppsatsen kommer i stort att inledas brett för att efterhand bli alltmer snäv och fokuseras kring uppsatsens kärnfråga: förenligheten av förstahandshyresgästens principalansvar med skadeståndets funktioner i ett bostadshyresrättsligt sammanhang. Varje kapitel i uppsatsen avslutas med en avsnittssammanfattande analys för att analysera vad som förekommit i avsnitten, men också för att underlätta för läsningen.

För att ge en grund till problemet som uppsatsen avser att belysa inleds uppsatsen i *kapitel två* med en beskrivning av hyreslagens skyddskaraktär, ett kapitel som uppsatsen många gånger återkopplar till. I kapitlet belyses även behovet av olika boendeformer på hyresmarknaden, såsom genom andrahandsuthyrning och inneboende. Boendeformerna beskrivs också, med fokus på att skildra skillnaderna i regleringen avseende instituten.

I nästa kapitel, *kapitel tre*, fokuseras uppsatsen kring en av hyresgästens förpliktelser gentemot hyresvärden: vårdplikten och skadeståndsansvaret för skador vållade i lägenheten. I kapitlets första del utreds bevisbördans placering vid skador i en lägenhet och vad som utgör skadeståndsgrundande oaktsamhet. Kapitlet syftar till att besvara första delen av den första frågeställningen, hur skadeståndsansvaret ser ut för bostadshyresgästen. I den andra delen skildras även de funktioner som skadeståndet avser att uppfylla i allmänhet, i det hyresrättsliga sammanhanget i synnerhet. Försäkringsrättens betydelse för det hyresrättsliga skadeståndsansvaret redogörs också för i kapitlet.

Efter dessa avsnitt sker i *kapitel fyra* en beskrivning av hyresgästens principalansvar. I centrum för framställningen ligger ansvaret för en vållande andrahandshyresgäst som följer av 24 § 4 st hyreslagen. Efter en redogörelse av vad principalansvar innebär beskrivs meningar om det hyresrättsliga principalansvaret som framförts i doktrin. Kapitlet avslutas med en beskrivning av NJA 2014 s. 465, då HD prövade hyresgästens ansvar för en vållande

andrahandshyresgäst vid en tillåten andrahandsupplåtelse. Genom avsnittet ska frågeställningen om hur förstahandshyresgästens skadeståndsansvar ser ut för skador vållade av en andrahandshyresgäst besvaras.

Kapitel fem centreras kring den kollektiva hyresrätten. I avsnittet framställs partsorganisationers roll på hyresmarknaden, bland annat genom upprättande av standardavtal för andrahandsupplåtelser. Efter detta följer en beskrivning av standardavtal och hur sådana avtal i allmänhet ska tolkas. Därefter skildras vissa tolkningsregler som är specifika för tolkning av organisationernas avtalsformulär. Kapitlet avslutas med en granskning av standardavtal från utvalda organisationer med fokus på hur försäkringsfrågan där regleras, vilket utgör uppsatsens första empiriska del.

Kapitel sex handlar om förstahandshyresgästens försäkringsmöjligheter vid en andrahandsuthyrning. I avsnittet sker inledningsvis en beskrivning av försäkringsavtalets särdrag och hur det ska tolkas. Därefter inriktas kapitlet på ansvarsskyddet i en hemförsäkring tecknad av förstahandshyresgästen, mot bakgrund av att det utgör ett försäkringsalternativ i ett av de granskade avtalsformulären i föregående kapitel. Kapitlets tyngdpunkt ligger på en granskning av hemförsäkringsvillkor och huruvida skador orsakade av en andrahandshyresgäst kan täckas av försäkringarna. Försäkringsvillkoren analyseras därefter. I kapitlet kommer därmed uppsatsens andra empiriska moment till uttryck.

Resultatet av villkorsstudien samt vad som i övrigt framkommit i uppsatsen ligger därefter till grund för den avslutande analysen som sker i *kapitel sju*. Den nuvarande utformningen av principalansvaret ska där analyseras utifrån om dagens ordning överensstämmer med skadeståndets funktioner samt med hyreslagens skyddskaraktär, vilket besvarar uppsatsens fjärde frågeställning. Analysen avslutas med en sammanfattning av slutsatser som kan dras av arbetet.

2 HYRESLAGEN SOM SKYDDSLAGSTIFTNING OCH ALTERNATIVA BOENDEFORMER

2.1 Bostadshyresavtalets särdrag

Ett hyresavtal är enligt 1 § hyreslagen ett avtal genom vilka hus eller delar av hus upplåts till nyttjande mot ersättning. En bostadslägenhet, vilken är den bostadstyp som uppsatsen behandlar, är enligt bestämmelsens 3 st en lägenhet som helt eller till en inte oväsentlig del upplåts för bostadsändamål. Med lokal avses annan lägenhet än bostadslägenhet. Definitionen av en bostadslägenhet tillåter således en blandad användning av lägenheten, som delvis kan användas som bostadslägenhet, delvis som lokal.²⁷ Hyreslagen ställer upp olika regler beroende på om det rör sig om uthyrning av en bostad eller en lokal, bland annat genom att bostadshyresgästen har ett mer långtgående skydd än vad lokalhyresgästen har.²⁸ Gränsdragningen mellan de två instituten är därmed viktig.

I likhet med många andra avtal är det i ett bostadshyresavtal i regel fråga om två avtalsparter, en hyresgäst och en hyresvärd. Hyresgästen är den person som hyr bostaden och hyresvärden är den som hyr ut lägenheten och som även brukar vara fastighetens ägare.²⁹ I uppsatsen antas hyresvärden och fastighetsägaren vara samma person, varför båda benämningarna används. Till skillnad från andra avtal görs dock beträffande hyresavtal avsteg från allmänna obligationsrättsliga regler. Hyreslagen har en social skyddskaraktär och ställer upp ett skydd för hyresgästen som ofta betraktas som den svagare avtalsparten. En av anledningarna till avstegen från allmänna obligationsrättsliga regler är att bostadshyresgästen betraktas som en konsument i förhållande till hyresvärden som har mer kapitalstarka intressen.³⁰ I jämförelse med andra konsumentavtal präglas dock bostadshyresavtal av en större social hänsyn. Bostadshyresavtalet ingriper därutöver i stor utsträckning i hyresgästens personliga förhållanden, då avtalet är beroende av dennes ekonomi. Hyresvärden anses även i regel vara

²⁷ Victorin, A., Badur, A., Flodin, J. och Hager, R., *Kommersiell hyresrätt*, 4 uppl., Norstedts Juridik AB, Stockholm, 2017, s. 20. [cit. Victorin m.fl 2017]

²⁸ Bengtsson, Hager och Victorin 2007, s. 40. Ett exempel på detta är reglerna om hyresgästens besittningsskydd. Bostadshyresgästen har ett direkt besittningsskydd enligt 46 § hyreslagen, lokalhyresgästen har däremot ett indirekt besittningsskydd och endast rätt till ersättning vid hyresrättens upphörande, se bl.a 57 § hyreslagen.

²⁹ Larsson, N., Synnergren, S. och Wahlström, C., *Bostadshyresavtal i praktiken*, 4 uppl., Norstedts Juridik AB, Stockholm, 2014, s. 69. [cit. Larsson, Synnergren och Wahlström 2014]

³⁰ Bengtsson, Hager och Victorin 2007, s. 27.

mer insatt i hyresavtalet och förstå dess utsträckning bättre än vad hyresgästen gör.³¹ Jämväl rör det sig om ett avtal med en varaktig karaktär, en enskild prestation ska inte uppfyllas utan avtalet och prestationerna pågår fortlöpande, ett särförhållande som även motiverar avsteg från obligationsrättsliga regler.³²

Den ena avtalsparten, hyresgästen, har alltså givits en särställning inom den hyresrättsliga regleringen. Tvingande regler till hyresgästens förmån finns i hyreslagen för att denne ska skyddas mot den många gånger mer erfarne hyresvärden, ett skydd som är av stor politisk betydelse.³³ Ett exempel på särregleringen till hyresgästens förmån är att bostadshyresgästen som huvudregel har rätt till förlängning av hyresavtalet, även kallat det direkta besittningsskyddet. Det har ansetts att hyresgästen av både sociala och nationalekonomiska skäl ska känna en trygghet i att han får ha kvar sin bostad.³⁴ Förbehåll som strider mot hyreslagen är även enligt 1 § 5 st hyreslagen utan verkan mot hyresgästen. Den sociala karaktären kan även framkomma vid lagtolkning på det hyresrättsliga området.³⁵ Flera lagändringar har genom åren utförts för att inskränka fastighetsägarens befogenheter.³⁶ Hyresgästens skydd måste dock vägas mot att hyresvärden ska kunna vidta nödvändiga åtgärder med fastigheten, vilket även är av vikt för samhället i stort.³⁷

2.2 Andrahandsuthyrning av en bostadshyreslägenhet

2.2.1 Andrahandsuthyrning enligt hyreslagen

En bostadshyresgäst har möjlighet att genom total sublokation, hädanefter kallat andrahandsuthyrning, hyra ut sin bostad i andra hand till en annan person. Vid en sådan uthyrning kvarstår hyresgästen i sin avtalsrelation till hyresvärden, andrahandshyresgästen och hyresvärden står alltså inte i ett avtalsförhållande.³⁸ Det är vid andrahandsuthyrning fråga

³¹ Bengtsson, B., *Om ordningsföreskrifter i hyresavtal*, SvJT 2007 s. 709-721, på s. 709. [cit. Bengtsson SvJT 2007]

³² Bengtsson, B., Hager, R. och Victorin, A., *Hyra och annan nyttjanderätt till fast egendom*, 8 uppl., Norstedts Juridik AB, Stockholm, 2013, s. 25. [cit. Bengtsson, Hager och Victorin 2013]

³³ Bengtsson, Hager och Victorin 2007, s. 26.

³⁴ Bengtsson, Hager och Victorin 2007, s. 59 f.

³⁵ Victorin m.fl 2017, s. 22 f.

³⁶ Bengtsson, Hager och Victorin 2013, s. 26 f.

³⁷ Bengtsson, Hager och Victorin 2007, s. 28.

³⁸ Jfr dock den s.k bulvanregeln i 7 kap 31 § JB.

om två separata hyresavtal som faller inom hyreslagen.³⁹ Av 39 § hyreslagen följer det principiella förbudet mot andrahandsuthyrning. Av bestämmelsen framgår att hyresvärdens godkännande krävs för att en upplåtelse i andra hand ska få ske till en annan person för självständigt brukande. Uthyrning kan dock ske utan sådant samtycke om hyresnämnden i enlighet med 40 § hyreslagen lämnar sitt tillstånd därtill. Tillstånd ska lämnas om hyresgästen på grund av exempelvis sjukdom eller särskilda familjeförhållanden har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och hyresvärden inte har befogad anledning till att vägra det.

Ett beslut från förstahandshyresgästen att lämna lägenheten en tid kan grunda sig på ett så gott som självmant beslut, det behöver alltså inte vara fråga om att denne saknar möjligheter att bo kvar i lägenheten, vilket tidigare varit fallet.⁴⁰ Vad som innefattas i begreppet beaktansvärda skäl har under åren vidgats. Idag kan även studier på annan ort och en längre utlandsvistelse uppfylla kravet. Utvidgningen motiverades av rådande obalans på bostadsmarknaden orsakad av bostadsbrist, särskilt i storstadsregionerna. Fler boendetillfällen inom det befintliga bostadsbeståndet kunde därmed utnyttjas genom andrahandsupplåtelser.⁴¹ Om andrahandshyresgästen skäligen kan godtas som faktiskt utövare av nyttjanderätten saknar hyresvärden befogad anledning att vägra samtycke. En anledning för värden att inte samtycka kan vara att andrahandshyresgästen sedan tidigare är känd för sitt störande beteende.⁴²

Regleringen kring andrahandsupplåtelser har vid flera tillfällen blivit mer förmånlig för hyresgästen. Krav som försvårat uthyrning har slopats och behovet av olika boendeformer har lyfts fram av lagstiftaren.⁴³ Reglerna kring när en andrahandsuthyrning ska tillåtas har även som framgått vidgats. Visserligen poängterar partsorganisationer på hyresmarknaden att en omfattande andrahandsuthyrning kan innebära olägenheter i tryggheten på bostadsmarknaden samt försämra möjligheterna för hyresgästskollektivet att få ett förstahandskontrakt. Trots detta anses behov av andrahandsuthyrning föreligga i vissa situationer.⁴⁴

³⁹ Grauers, F., *Nyttjanderätt – hyra, bostadsrätt, arrende och tomträtt*, 14 uppl., Studentlitteratur AB, Lund, 2014, s. 105. [cit. Grauers 2014]

⁴⁰ Prop. 1997/98:46 s. 20.

⁴¹ Prop. 2008/09:27 s. 9.

⁴² Prop. 1968:91 Bihang A s. 225 f.

⁴³ Se ändringar i hyreslagen i slutet av 90-talet där kravet på att hyresgästen inte skulle ha möjlighet att nyttja lägenheten under en viss tid togs bort, prop. 1997/98:46.

⁴⁴ Fastighetsägarna Sverige AB, *Riktlinjer för andrahandsuthyrning*, Alfredssons, 2015, s. 5.

2.2.2 Blockuthyrning

När en hyresgäst hyr ett bostadshus, eller flera hyreslägenheter, för att därefter hyra ut lägenheterna i andra hand talas det om blockuthyrning. Exempel på blockuthyrning är när en studentbostadsstiftelse hyr ett bostadshus för uthyrning till studenter eller när en huvudman för ett företag hyr lägenheter för att i sin tur hyra ut dem till anställda.⁴⁵ Institutet för blockuthyrning infördes under 80-talet och finns numera stadgat i 1 § 6 st hyreslagen. Av bestämmelsen framgår att hyresvärden och förstahandshyresgästen får avtala om villkor som strider mot bostadshyresregler, så länge villkoren inte åsidosätter lokalhyresregler eller regler om rätten till förlängning av hyresavtal. Strider villkoren mot tvingande bostadshyresregler krävs även hyresnämndens tillstånd. Särregleringen uppkom mot bakgrund av uthyrningsformen särskilda drag. En stor in- och utflyttning i lägenheterna och därmed ökad förslitning ansågs motivera att förstahandshyresgästen skulle sköta det inre underhållet i lägenheterna. Behov av undantag från den tvingande bostadshyresregleringen ansågs därmed föreligga.⁴⁶ Regleringen om blockuthyrning tar sikte på förhållandet mellan hyresvärden och förstahandshyresgästen. Mellan förstahandshyresgästen och andrahandshyresgästen gäller hyreslagen utan möjlighet till undantag med stöd av 1 § 6 st hyreslagen.⁴⁷

2.3 Inneboende i en hyreslägenhet

I 41 § hyreslagen regleras hyresgästens möjlighet till partiell sublokation, även kallat inneboende, bestående av uthyrning av en del av en lägenhet. Hyresgästen har enligt bestämmelsen, som är indispositiv, rätt att ha inneboende i lägenheten utan hyresvärdens godkännande, så länge men inte uppstår för hyresvärden. Regleringen kring andrahandsuthyrning och inneboende skiljer sig följaktligen åt, såtillvida att det endast vid andrahandsuthyrning föreligger ett samtyckeskrav från värden. Gränsdragningen dem emellan är därmed viktig. När en hel lägenhet hyrs ut är det fråga om andrahandsuthyrning. Om hyresgästen undantagit ett rum från uthyrning som inte används för eget boende, men hyr ut resten av lägenheten, är det likväl fråga om andrahandsuthyrning och reglerna i 39 och 40 §§ hyreslagen ska tillämpas.⁴⁸ Vid bedömning av om det rör sig om andrahandsuthyrning eller inneboende har HD lagt vikt vid om andrahandshyresgästen eller den inneboende personen

⁴⁵ Prop. 1983/84:137 s. 111.

⁴⁶ En åsikt framförd av flera partsorganisationer, se Victorin m.fl 2017, s. 255.

⁴⁷ Victorin m.fl 2017, s. 255.

⁴⁸ Grauers 2014, s. 105.

har en självständig rätt att nyttja lägenheten.⁴⁹ Uthyrningsformerna skiljer sig även åt beträffande de skäl som ligger bakom hyresgästens ansvar för skador i lägenheten orsakad av en inneboende person respektive en andrahandshyresgäst, vilket åter tas upp i *kapitel fyra*.

2.4 Avsnittssammanfattande analys

Det tycks stå klart att det enligt lagstiftaren föreligger ett behov av alternativa boendeformer på hyresmarknaden, sett till både första- och andrahandshyresgästens intressen, trots vissa av partsorganisationer utpekade medföljande nackdelar. Inställningen hos lagstiftaren visar sig genom de lagändringar som utförts genom åren för att underlätta för en förstahandshyresgäst att hyra ut sin bostad i andra hand. Därutöver kan det framhållas att förstahandshyresgästen vid blockuthyrning består av en kommersiell aktör, vilket skiljer denna hyresgäst från vad som får betraktas som den ordinära förstahandshyresgästen.

3 HYRESGÄSTENS VÅRDPLIKT OCH SKADESTÅNDSANSVAR

3.1 Avtalsparter med många förpliktelser

3.1.1 Beskrivning av förpliktelser, särskilt om 24 § hyreslagen

Hyresavtalets parter har enligt hyreslagen flera förpliktelser gentemot varandra. Hyresvärdens förpliktelser består bland annat av att tillhandahålla lägenheten i ett godtagbart skick men även att se till att lägenheten under upplåtelseperioden håller denna standard, vilket följer av 9 och 15 §§ hyreslagen. Om hyresvärden inte uppfyller sina förpliktelser finns flera påföljder som hyresgästen kan göra gällande mot hyresvärden.⁵⁰ Hyresgästens förpliktelser består av att denne bland annat ska erlagga bestämd hyra till hyresvärden, 19 och 20 §§. Hyresgästen ska även iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick i lägenheten enligt 25 §, och är enligt 24 a § skyldig att ersätta hyresvärden om brukshyran för en lägenhet har minskat på grund av en åtgärd som hyresgästen vidtagit. Hyreslägenheten kan förverkas vid ett väsentligt kontraktsbrott från hyresgästens sida. Besittningsskyddet kan även brytas och

⁴⁹ Se NJA 2001 s. 241 I som visserligen handlar om en andrahandsupplåtelse av en bostadsrätt men som torde omfatta även en hyreslägenhet.

⁵⁰ Se hänvisning i 16 § hyreslagen till 11 § där rättsföljderna avhjälpande, uppsägning av hyresavtalet i förtid, nedsättning av hyran, skadestånd och möjlighet till åtgärdsföreläggande finns reglerade.

hyresgästen kan bli skadeståndsskyldig till hyresvärden för uppkomna skador på hyresvärdens egendom.⁵¹

Den av hyresgästens förpliktelser som uppsatsen handlar om är hyresgästens vårdplikt och skadeståndsansvar enligt 24 § hyreslagen. Av bestämmelsen följer att hyresgästen under hyrestiden väl ska vårda lägenheten och vad därtill hör. Om ytskikt slits ut faller detta under normalt slitage och ska inte ersättas av hyresgästen,⁵² inte heller ansvarar hyresgästen för skador uppkomna genom olyckshändelser.⁵³ Hyresgästen är dock ansvarig för skador som denne avsiktligt har orsakat eller som orsakats genom dennes vållande. Uppstår en skada eller brist i lägenheten innebär vårdplikten även att hyresgästen ska informera hyresvärden om detta, 24 § 2 st hyreslagen. Av bestämmelsen följer dessutom att hyresgästen är skyldig att till hyresvärden ersätta all skada som uppkommer genom dennes eller hushållsmedlems vållande.⁵⁴ Bestämmelsen tar sikte på saksador bestående av skador på fast eller lös egendom.⁵⁵ I begreppet *all skada* ingår utöver reparationskostnader och liknande även följskador, vilket följer av hovrättsavgörandet RH 1997:56. Enligt bestämmelsens 4 st är hyresgästen skadeståndsansvarig för skador orsakade av en andrahandshyresgäst, vilket *kapitel fyra* tillägnas.

3.1.2 Hyresgästens skadeståndsansvar – ett inomobligatoriskt skadestånd?

Genom ett skadestånd ska den ekonomiska ställningen för den skadelidande personen bli densamma som innan den skadeståndsgrundande händelsen inträffade. Skadeståndet kan vara utomobligatoriskt eller inomobligatoriskt. Finns ett avtal parterna emellan ligger avtalsrättsliga regler i centrum för bestämmandet av skadeståndsskyldigheten, vilket kallas inomobligatoriskt skadestånd. Finns däremot inget avtal blir utomobligatoriska skadeståndsregler tillämpliga, vilket även är fallet om avtalet inte reglerar frågan om skadeståndsskyldighet. Skadeståndsansvaret som följer av 24 § hyreslagen kan anses vara inomobligatoriskt med bakgrund av hyresavtalet. Hyresavtalet styr förhållandet mellan parterna, vilket dock inskränks genom att hyresvillkor som strider mot hyreslagen inte kan

⁵¹ Se 42 § hyreslagen och den för uppsatsen aktuella 24 § hyreslagen gällande skadestånd.

⁵² Grauers 2014, s. 71.

⁵³ Larsson, Synnergren och Wahlström 2014, s. 140.

⁵⁴ Om vårdplikten åsidosatts så mycket att det är fråga om vanvård kan förverkande av hyreslägenheten bli aktuellt, 42 § 1 st 5 p hyreslagen.

⁵⁵ Hellner, J. och Radetzki, M., *Skadeståndsrätt*, 8 uppl., Norstedts Juridik AB, Stockholm, 2010, s. 105. [cit. Hellner och Radetzki 2010]

göras gällande mellan parterna.⁵⁶ Parterna kan av denna anledning inte avtala om vad de vill, vilket får anses strida mot den allmänna kontraktsrättsliga principen om avtalsfrihet.⁵⁷ Hyresavtalet skiljer sig därmed från andra obligationsrättsliga avtal, vilket också konstaterats i avsnitt 2.1. Utifrån detta torde man även kunna se till utomobligatoriska regler, i huvudsak skadeståndslagen (1972:207) [cit. SkL], vilket doktrin avseende hyresgästens skadeståndsansvar och principalansvar också ofta hänvisar till.⁵⁸ En koppling torde därmed finnas mellan hyresavtalet och den utomobligatoriska skadeståndsrätten.

3.2 Bevisbördans placering vid skador i en hyreslägenhet

Frågan om vem som bär bevisbördan för en skadas uppkomst i en hyreslägenhet ger varken förarbeten eller motiv svar på,⁵⁹ en speciell ordning har emellertid utvecklats i praxis. Enligt NJA 1987 s. 668 bär en hyresvärd bevisbördan för att en skada uppkommit efter att hyresgästen flyttat in. För att undvika problem om tiden för skadans uppkomst är det därför naturligt att hyresvärden svarar för att en besiktning sker av lägenheten innan inflyttning sker.⁶⁰

Bevisbördans placering i fråga om vem som orsakat en skada framgår av NJA 1975 s. 657. Avgörandet rörde en emaljskada på ett badkar i en hyreslägenhet. HD konstaterade att skadetyper typiskt sätt uppkommer genom oaktsamhet och att skadan inträffat på egendom som normalt sett andra personer inte har tillgång till, utöver hyresgästen och personer denne svarar för. Vid dessa förhållanden ska vårdslöshet på hyresgästens sida anses föreligga, så länge omständigheter inte framkommer som tyder på att skadan uppkommit på annat sätt. HD har genom domen uttalat ett slags presumtionsansvar för hyresgästen, vilket är ett skärpt skadeståndsansvar där skadevållaren måste visa att denne inte vållat skadan för att undvika ersättningsskyldighet.⁶¹ Hyresvärden bär alltså inte hela bevisbördan. Det har ansetts att det

⁵⁶ Baheru, H., *NJA 2011 s. 454 – en konsumenträttslig analys*, i Wängberg, H., Munukka, J. och Baheru, H. (red.), *Hyresgästs skadeståndsansvar*, nr. 17 i centrets skrivserie, Jure Förlag AB, Stockholm, 2012, s. 37-44, på s. 38. [cit. Baheru 2012] Även Andersson konstaterar att det rör sig om ett kontraktuellt ansvar, se Andersson, H., *Ansvarsproblem i skadeståndsrätten*, Iustus Förlag AB, Uppsala, 2013, s. 111.

⁵⁷ Ramberg, J. och Ramberg, C., *Allmän avtalsrätt*, 10 uppl., Wolters Kluwer, Stockholm, 2016, s. 29. [cit. Ramberg 2016]

⁵⁸ Se avsnitt 4.5 där framförda meningar med sådana hänvisningar presenteras.

⁵⁹ Bengtsson, Hager och Victorin 2013, s. 205.

⁶⁰ Holmqvist, L. och Thomsson, R., *Jordabalken (1970:994)*, kommentaren till 12 kap 24 § (version 2017-04-01), Zeteo internet. [cit. Holmqvist och Thomsson 2017]

⁶¹ Bengtsson, B., Ullman, H. och Unger, S., *Allehanda om skadestånd i avtalsförhållanden*, Jure Förlag AB, Stockholm, 2009, s. 26.

skulle leda till orimliga konsekvenser om den som påstår att hyresgästen vållat en skada alltid ska bära hela bevisbördan, varför ordningen utvecklats. Det skulle annars vara svårt för en hyresvärd att visa att hyresgästens vållande orsakat skadan.⁶²

Om omständigheter däremot visas som tyder på att en skada inte uppkommit genom hyresgästens vållande utan på annat sätt, bär hyresvärden ansvaret för skadan. I NJA 1991 s. 476 hade ett akvarium i en lägenhet spruckit vilket orsakat en vattenskada. HD konstaterade att det inte rörde sig om en skada som typiskt sett uppkommer genom vållande, till skillnad från fallet med emaljskadan på badkaret i NJA 1975 s. 657. Det ansågs inte finnas någon grund för att hyresgästen agerat vårdslöst och skadeståndsyrkandet ogillades. Presumtionsansvaret var därmed brutet.

Sammanfattningsvis kan konstateras att hyresvärden ska visa att skadan uppkommit under hyrestiden. Rör det sig sedan om en skada som typiskt sett uppkommer genom oaktsamhet och om skadan inträffat på egendom som normalt sett andra personer inte har tillgång till utöver de som hyresgästen svarar för, finns ett presumtionsansvar för hyresgästen som ska anses vållande. Om hyresgästen däremot visar att skadan kan ha uppkommit på annat sätt faller ansvaret tillbaka på hyresvärden.

3.3 Culpabedömning enligt 24 § hyreslagen

3.3.1 Vad är ett oaktsamt handlade?

Aktsamhet som utmärker en ordentlig person ska iakttas av hyresgästen som väl ska vårda hyreslägenheten. Lägenhetens beskaffenhet och dess ändamål är omständigheter som är av betydelse för aktsamhetsgraden. Husets allmänna skick är också av betydelse i bedömningen.⁶³ Culpabedömningen är därutöver tidsenlig och beroende av kontexten.⁶⁴ I centrum för hur en culpabedömning enligt 24 § hyreslagen ska utföras står frågan om den oaktsamme personen borde ha agerat på ett annat sätt, en standard som agerandet kan

⁶² Holmqvist och Thomsson 2017.

⁶³ Holmqvist, L. och Thomsson, R., *Hyreslagen – en kommentar*, 10 uppl., Norstedts Juridik AB, Stockholm, 2013, s. 212.

⁶⁴ Baheru 2012, s. 39.

jämföras med eftersöks alltså.⁶⁵ Det för oss in på bedömningsgrunderna *bonus pater familias* och *Learned Hand* formeln.

Vid en culpabedömning har man traditionellt sett till vilken aktsamhetsgrad som en god familjefader, en *bonus pater familias*, hade iakttagit i situationen. Termen utgår från hur en välaktad person hade agerat och med vilken grad av aktsamhet. Har man agerat som denna person, anses man inte ha agerat culpöst. Modellen har kritiserats på grund av dess enkelhet och anses idag vara övergiven. Culpabedömningen sker numera utifrån föreskrifter, lagar och praxis. Endast till viss del sker en jämförelse med hur en aktsam person skulle ha agerat, alltså till sedvanan. Här kan *bonus pater familias* fungera som en tankemodell vilket gör att modellen till viss del lever kvar. Ger inte de aktuella rättskällorna tillräcklig ledning för culpabedömningen får domstolen istället göra en skönsmässig bedömning, vad som brukar kallas för den fria bedömningen.⁶⁶

Beträffande den fria bedömningen hänvisar Hellner och Radetzki till den så kallade *Learned Hand* formeln, ursprungligen beskriven av en amerikansk domare. Modellen utgår från en ekonomisk avvägning mellan nytta och kostnad för ett agerande som kan leda till en skada. Ju större risker som finns, desto högre krav ställs på aktsamheten i agerandet. Både omständigheter i det enskilda fallet och den allmänna situationen beaktas vid den riskbedömningen som enligt modellen ska göras. Även särskilda omständigheter, såsom tidigare inträffade skador som talar för ett mer aktsamt agerande, kan komma att beaktas i culpabedömningen.⁶⁷

För att ge en bild av vilka skadetyper som en hyresgäst kan bli ersättningsskyldig för kan några hovrättsavgöranden nämnas, trots att avgörandena inte kan ses som prejudikat. En hyresgäst har exempelvis funnits ersättningsskyldig för kostnaden att åtgärda ett stopp i en golvbrunn orsakad av en samling hår, detta mot bakgrund av att hyresgästen ansågs skyldig att regelbundet rengöra golvbrunnen.⁶⁸ Flera avgöranden finns också beträffande skador

⁶⁵ Hellner, J. och Radetzki, M., *Skadeståndsrätt*, 9 uppl., Norstedts Juridik AB, Stockholm, 2014, s. 122. [cit. Hellner och Radetzki 2014]

⁶⁶ Hellner och Radetzki 2014, s. 122 ff.

⁶⁷ Hellner och Radetzki 2014, s. 127 ff.

⁶⁸ Hovrätten över Skåne och Blekinges dom av den 25 augusti 2011 i mål nr. FT 2161-10.

uppkomna genom rökning.⁶⁹ Slutsatsen kan från avgöranden dras att det inte går att förhindra en hyresgäst att röka i en lägenhet. Om efterföljande hyresgäst i förtid kan kräva åtgärder av hyresvärden på grund av tidigare hyresgästs rökning, torde dock hyresvärden kunna kräva ersättning av den förra hyresgästen.⁷⁰

3.3.2 NJA 2011 s. 454 – ”Diskmaskinsfallet”

Det är relativt sällan som HD avgör mål om culparegeln, något som kan bero på att det inte anses vara av principiellt intresse att avgöra om någon agerat culpöst i en specifik situation, men också på grund av att begreppet är så pass välbekant numera.⁷¹ Under 2011 kom dock ett avgörande rörande den hyresrättsliga culparegeln. I NJA 2011 s. 454, även kallat diskmaskinsfallet, hade en vattenskada uppstått i en lägenhet på grund av att hyresgästen, i strid med en ordningsregel, inte stängt av vattentillförseln till en bänkdiskmaskin. Hyresgästen vars agerande ansågs vårdslöst var enligt domstolen skadeståndsskyldig. HD konstaterade att det inte alltid kan vara skadeståndsgrundande när en ordningsregel bryts, en friare bedömning av omständigheterna måste istället göras. Därefter vägde HD risken för skada, både sannolikheten för skadans uppkomst och storlek på skador som kan uppkomma, samt hyresgästens möjlighet att inse risken mot dennes möjlighet att förebygga skadorna, innefattande kostnader och olägenheter med dessa åtgärder. Vid applicering av detta resonemang på situationen fann domstolen att hyresgästen varit vårdslös genom att inte stänga av vattentillförseln. HD diskuterade också försäkringsfrågan och dess betydelse för vem som ska bära skadeståndsansvaret, men konstaterade att aspekten inte fick någon större betydelse i fallet eftersom skadan täcktes av både fastighetsägarens och hyresgästens försäkring.

HD:s resonemang bygger på Learned Hand formeln och visar på domstolens ökade användning av formeln. Kritik har framförts mot att domstolen i avgörandet gjort en strängare culpabedömning än i tidigare avgöranden.⁷² Det har anförts att konsumentperspektivet inte

⁶⁹ Se exempelvis Svea hovrätts dom av den 24 september 1996 i mål nr. T579/96-79 och Svea hovrätts dom av den 11 juni 1991, DT 50.

⁷⁰ Holmqvist och Thomsson 2017.

⁷¹ Andersson, H., *Culpabegreppet – teoretisk bas och praktisk tillämpning*, i Wängberg, H., Munukka, J. och Baheru, H. (red.), *Hyresgästs skadeståndsansvar*, nr. 17 i centrets skrivserie, Jure Förlag AB, Stockholm, 2012, s. 83-150, på s. 83.

⁷² Se Bengtsson, B., *Svensk rättspraxis: Skadestånd utom kontraktsförhållanden 2010-2012*, SvJT 2013 s. 625-644, på s. 635. [cit. Bengtsson SvJT 2013] Se Nilsson Hjorth, B., *Hyresgästens vårdansvar för lägenheten*, i Wängberg, H., Munukka, J. och Baheru, H. (red.), *Hyresgästs skadeståndsansvar*, nr. 17 i centrets skrivserie, Jure Förlag AB, Stockholm, 2012, s. 11-15, på s. 14.

ägnats någon uppmärksamhet i avgörandet, bostadshyresgästen kan därför vid skadeståndstvister i en lägenhet betraktas som en jämbördig part med hyresvärden. Därutöver har en tillämpning av Learned Hand formeln ansetts vara alltför mekanisk i jämförelse med modellen bonus pater familias. Anledningen till att Learned Hand formeln tillämpats kan samtidigt vara att hyresgästens vårdplikt och skadeståndsansvar enligt 24 § hyreslagen inte präglats lika mycket av social hänsyn som den övriga hyreslagstiftningen. Skadorna som hyresgästen kan åläggas att ersätta omfattas även ofta av en försäkring.⁷³

Bengtsson menar att samma slutsats skulle ha nåtts i avgörandet med utgångspunkt i hur en ”ordinär privatperson” skulle ha agerat och att detta skulle ge lika bra ledning – ett resonemang som istället liknar en bedömning utifrån bonus pater familias. En avvägning mellan skaderisk och kostnader anses enligt Bengtsson inte fungera tillfredsställande vid bedömning av en privatpersonens handlande, då resonemanget inte torde förekomma hos skadevällaren i verkligheten.⁷⁴ Trots förda resonemang får slutsatsen dras att culpabedömningen enligt 24 § hyreslagen ska göras utifrån en avvägning mellan fyra kriterier:

1. Risken för att skada ska uppkomma
2. Den eventuella skadans storlek
3. Möjligheten att förebygga skadan beaktat åtgärdernas kostnader och olägenheter
4. Möjligheten att inse risken med skadan.

3.4 Det hyresrättsliga skadeståndets funktioner

3.4.1 Funktionernas betydelse för det hyresrättsliga skadeståndsansvaret

Enligt Hellner och Radetzki kan skadeståndets utformning förklaras med dess olika funktioner som gör att skadeståndet kan anses ändamålsenligt och lämpligt.⁷⁵ Det finns flera funktioner som skadeståndet avser att fylla, funktioner som kan höra ihop men som även kan hamna i strid med varandra. Nedan följer en redogörelse över några funktioner som är av intresse för uppsatsens avslutande analys, där hyresgästens principalansvar för skador orsakade av en andrahandshyresgäst ska analyseras utifrån funktionerna ur ett försäkringsperspektiv.

⁷³ Baheru 2012, s. 43.

⁷⁴ Bengtsson SvJT 2013, s. 635.

⁷⁵ Hellner och Radetzki 2014, s. 36 ff.

3.4.2 Skadeståndets reparativa funktion

Skadeståndet ska ge den skadelidande personen ersättning i pengar för uppkommen förlust från skadevällaren, vilket skadeståndets reparativa funktion bygger på. Detta betraktas ofta som skadeståndets egentliga funktion. Ersättningen har en funktion av att trygga säkerheten i samhället och ge den enskilde en trygghet i att en uppkommen skada ersätts, men säkerheten är delvis begränsad. Alla skador kan inte ersättas genom skadestånd och det kan i det enskilda fallet finnas omständigheter som gör att skadestånd inte utdöms. Funktionen är tätt sammankopplad med försäkring och kräver många gånger att det finns en försäkring antingen på skadevällarens eller den skadelidandes sida.⁷⁶ Det kan diskuteras om den ersättande funktionen verkligen uppfylls genom skadeståndet, då ersättningen ofta utbetalas till ett försäkringsbolag. Ersättningen täcker i dessa fall snarare försäkringsbolagets förlust än den skadelidandes. Skadeståndet har också en funktion av att omplacera kostnader för skador, vilket skadeståndets kostnadsplacerande funktion bygger på. Om ett skadestånd döms ut omplaceras kostnaden till skadevällaren, om skadestånd däremot inte döms ut sker ingen omplacering. Omplaceringen sker även ofta till ett försäkringskollektiv genom tecknande av ansvarsförsäkring. Reparation sker däremot oavsett var ersättningen kommer från. Sett till skadeståndets reparativa funktion torde skadeståndsansvaret som följer av 24 § hyreslagen placeras på så vis att fastighetsägaren lättast kan få ersättning för uppkommen skada. Det torde sammanfalla med den part i hyresavtalet som har lättast att försäkra sig för skadan.⁷⁷

3.4.3 Skadeståndets pulvriserande funktion

Skadeståndet är tätt sammankopplat med försäkring. Skadeståndsansvaret fyller därmed även samma funktion som försäkringar ska fylla, nämligen att pulvrisera och sprida ut förlusterna bland försäkringstagarna. Skadeståndets pulvriserande funktion bygger på detta. En förlust som uppstår hos en försäkringstagare fördelas således ut på hela försäkringskollektivet. Pulvriseringen sker ofta genom en ansvarsförsäkring⁷⁸ men kan även ske genom att staten betalar ett skadestånd som alltså slås ut på skattebetalarna gemensamt. Genom pulvriseringen hamnar skadeståndet i en kapitalstark organisation, ett försäkringsbolag.⁷⁹ Skadeståndets pulvriserande funktion kan leda till att skadeståndets preventiva funktion minskas, eftersom

⁷⁶ Hellner och Radetzki 2010, s. 39 f.

⁷⁷ Hellner och Radetzki 2014, s. 36 ff.

⁷⁸ Försäkringen beskrivs i avsnitt 6.3.2.

⁷⁹ Hellner och Radetzki 2014, s. 38 f.

skadeståndet inte bärs av skadevällaren själv.⁸⁰ Med utgångspunkt i den pulvrigerande funktionen torde skadeståndsansvaret placeras så att skadeståndet pulvrigeras ut bland försäkringstagare, vilket torde leda till att ansvaret även sett till denna funktion ska ligga på den part i hyresavtalet som kan teckna en försäkring för viss skada.

3.4.4 Skadeståndets preventiva funktion och ekonomiska prevention

Den preventiva effekten av ett skadestånd, vilken går ut på att förhindra skador som kan leda till skadestånd, kan se ut på olika sätt. Den som en gång har fått lov att betala ett skadestånd kan av detta lära sig att vara mer aktsam i framtiden. Av betydelse är även den allmänpreventiva effekten, att människor väljer att agera på ett sådant sätt att skadeståndsskyldighet inte uppstår. Hellner och Radetzki betonar att uttalanden om skadeståndets preventiva funktion till stor del har stöd i obevisade uttalanden, det är svårt att avgöra vilken effekt skadeståndshotet har på människors agerande. Skadestånd kan drabba den som själv inte har varit vårdslös, såsom genom ett principalansvar, och ersättningen utbetalas på grund av försäkringar ofta av annan än den skadeståndsansvarige. Trots detta kan skadeståndet ha en preventiv effekt genom att en arbetsgivare exempelvis kan utforma sin verksamhet så att skadefall inte inträffar. Det kan även nämnas att den enskilde, trots att ett försäkringsbolag täcker skadan, måste stå för en del av kostnaden för skadan själv. Självrisk ska ofta erläggas och försäkringspremien kan höjas efter inträffat skadefall, vilket ofta anses höra till skadeståndets ekonomiska prevention.⁸¹

De skadeståndsrättsliga reglerna antas även leda till att människor väljer att agera aktsamt och på ett sätt som inte orsakar skador av ekonomiska skäl, vilket kallas skadeståndets ekonomiska prevention. Istället för att fokus ligger på att undvika ett handlande som kan leda till skada, vilket den preventiva funktionen bygger på, fokuserar aspekten på ekonomiska motiv. Försäkringspremier påverkas av att skador inträffar, vilket exempelvis bonussystemet i trafikförsäkringen tydligt visar på. Ett exempel av aspektens utslag kan vara när en person anser att en viss försäkring är för dyr och av denna anledning väljer att inte använda sig av den egendom som personen tänkt försäkra, exempelvis en motorcykel. En arbetsplats kan även utformas på så sätt att olycksfall inte inträffar av ekonomiska skäl, eftersom ett inträffat skadefall höjer försäkringspremien, vilket drabbar företaget ekonomiskt. Genom ett aktsamt

⁸⁰ Hellner och Radetzki 2010, s. 46 f.

⁸¹ Hellner och Radetzki 2014, s. 39 ff.

handlande kan försäkringskostnader alltså hållas nere. Visserligen finns alltid risken att människor istället väljer att inte försäkra viss egendom på grund av höga premier trots att egendomen, såsom en motorcykel, används.⁸² Utifrån både skadeståndets preventiva funktion och ekonomiska prevention torde skadeståndsansvaret placeras på den part i hyresavtalet vars agerande kan påverkas i högst utsträckning av skadeståndshotet. Det kan i sin tur leda till att skadefall undviks och att försäkringskostnader hålls nere. Denna person torde i ett hyresförhållande i regel vara skadevållaren.

3.5 Det hyresrättsliga skadeståndets koppling till försäkringsrätt

3.5.1 Ansvarsförsäkring allmänna betydelse för det hyresrättsliga skadeståndets utformning

Som följer av beskrivningen av skadeståndets funktioner kan skadeståndet kopplas samman med försäkringsmöjligheter, vilket även gäller det hyresrättsliga skadeståndsansvaret. I följande avsnitt ska kopplingen allmänt redogöras för ytterligare, främst beträffande ansvarsförsäkrings roll, en försäkring som beskrivs närmare i avsnitt 6.3.2.

Om den skadeståndsskyldige, alltså hyresgästen, har en försäkring ökar möjligheten för den skadelidande, tillika hyresvärden, att få ersättning för uppkommen skada. Sett till försäkringens betydelse för skadeståndsrätten kan sägas att skadeståndsrätten leder ett skadeståndskrav till ett försäkringsbolag, via den skadeståndsskyldige. Ansvarsförsäkringen, vars uppgift är att ersätta försäkringstagarens skadeståndsansvar för en skada vållad av försäkringstagaren hos tredje man, anses idag utgöra ett nödvändigt komplement till skadeståndsrätten. Det skiljer sig från hur försäkringen tidigare betraktades. Förut ansågs ansvarsförsäkring utgöra ett försök att komma undan en ersättningsskyldighet som man själv borde ha fullgjort, en inställning som alltså tycks ha övergivits.⁸³

Idag utsträcks ofta ett skadeståndsansvar med hänsyn till förekomst av en ansvarsförsäkring, om sådan försäkring saknas kan det istället bli fråga om jämkning, 6 kap 2 § SkL.⁸⁴ Ett strängare skadeståndsansvar har alltså blivit en följd av ansvarsförsäkringen.⁸⁵ Många

⁸² Hellner och Radetzki 2014, s. 41 f.

⁸³ Hellner och Radetzki 2014, s. 174.

⁸⁴ Hellner och Radetzki 2010, s. 186.

⁸⁵ Bengtsson, B., *Om ansvarsförsäkring i kontraktsförhållanden*, Almqvist & Wiksells boktryckeri AB, Uppsala, 1960, s. 1.

skadeståndsregler skulle idag anses alltför stränga mot skadevållaren om inte möjlighet fanns att teckna en försäkring.⁸⁶ Ansvarsförsäkring anses därtill utgöra ett lämpligare medel än skadestånd att tillgodose den skadelidandes intressen av att få ersättning för en skada, en utveckling som setts alltmer av i svensk rätt under 1900-talet. Genom en försäkring slås förlusten ut på flera personer och kostnaden för den enskilde skadevållaren blir därmed inte lika betungande som den varit utan en försäkring. Försäkring har alltså en stor roll för skadeståndsrätten, trots att invändningar finns om att försäkringen gör att människor inte tar samma ansvar för att undvika skador, när försäkring finns att luta sig mot.⁸⁷

Trots att en ansvarsförsäkring främst utgör ett skydd för den skadeståndsskyldige är den även viktig för den skadelidande, en betydelse som framträtt alltmer under senare tid.⁸⁸ Genom försäkring kan den skadelidande få ersättning från en person som annars saknat möjlighet att betala. Sett till skadeståndets funktioner tillgodoses härmed både skadeståndets reparativa och pulvriserande funktion. Hellner och Radetzki menar att ansvarsförsäkringen utgör en viktig del av skadeståndsrätten för att den ska kunna fungera på ett bra sätt. Därutöver ger skadeståndsansvaret människor en anledning att teckna försäkring. En uppmaning ges därmed till eventuella framtida skadevållare att teckna en ansvarsförsäkring.⁸⁹

En ansvarsförsäkring fullföljer skadeståndets pulvriserande funktion genom att ersättningen splittras ut på flera personer, en funktion som beskrivits i avsnitt 3.4.3. Ansvarsförsäkringen minskar till viss del skadeståndets preventiva funktion genom att aktsamheten hos den skadeståndsskyldige minskar. Försäkringen kan däremot utformas på så vis att utrymme för prevention lämnas, exempelvis genom villkor om självrisk.⁹⁰

3.5.2 Placering av skadeståndsansvar utifrån försäkringsmöjligheter

Försäkringsmöjligheter har på fastighetsrättens område länge påverkat skadeståndsansvaret.⁹¹ Det har i doktrin diskuterats i vilken mån ett skadeståndsansvar kan placeras utifrån vem av

⁸⁶ Hellner och Radetzki 2014, s. 26.

⁸⁷ Bengtsson, B., *Försäkringsavtalsrätt*, 2 uppl., Norstedts Juridik AB, Stockholm, 2010, s. 111.

⁸⁸ Hellner och Radetzki 2010, s. 185 ff.

⁸⁹ Hellner och Radetzki 2014, s. 174 f.

⁹⁰ Hellner, Jan, *Försäkringsrätt*, 2 uppl., Norstedts Juridik AB, Stockholm, 1965, s. 389 f. [cit. Hellner 1965]

⁹¹ van der Sluijs, J., *NJA 2011 s. 454 (Diskmaskinsfallet) ur ett skadestånds- och försäkringsperspektiv*, i Wängberg, H., Munukka, J. och Baheru, H. (red.), *Hyresgästs skadeståndsansvar*, nr. 17 i centrets skrivserie, Jure Förlag AB, Stockholm, 2012, s. 45-52, på s. 50. [cit. van der Sluijs 2012]

parterna som har möjlighet att teckna en försäkring för en viss skada. Med möjlighet att teckna försäkring menas inte personens eget beslut att teckna en försäkring, utan sikte tas på försäkringsbarheten. Svensk rätt tycks generellt gå mot att i allt större utsträckning beakta möjlighet att teckna ansvarsförsäkring vid skadeståndsansvarets placering.⁹² Vidare har det anförts, med bakgrund av HD:s uttalande i diskmaskinsfallet från 2011, att det ska beaktas i vilken utsträckning parterna i hyresavtalet kan teckna en försäkring. HD tycks mena att om endast en av parterna har möjlighet att teckna en försäkring, ska förlusten bäras av denna. Det har även konstaterats att fördelningen av ansvaret utifrån försäkringsmöjligheter är en princip som anses ”allmänt rådande” efter HD:s avgörande.⁹³ Det kan följaktligen noteras att möjlighet att teckna försäkring är en omständighet som har betydelse vid bestämmande av vem som ska bära skadeståndsansvaret, särskilt med beaktande av 2011 års avgörande.

3.6 Avsnittssammanfattande analys

Hyresgästens skadeståndsansvar som följer av 24 § hyreslagen, som alltså är ett inomobligatoriskt skadestånd, tycks inta en speciell ställning genom att även utomobligatoriska skadeståndsregler kan ha betydelse för skadeståndsansvaret. Utifrån vad som framkommit i kapitlet torde slutsatsen kunna dras att hyresgästens skadeståndsansvar blivit allt strängare, sett till den culpabedömning som HD gjorde i NJA 2011 s. 454. Ett skäl till detta har ansetts vara att skadorna som kan uppkomma i regel täcks av en försäkring. Avgörandet kan samtidigt anses överensstämma med konstaterandet om att skadeståndsrätten till följd av ansvarsförsäkringen kommit att bli allt strängare. Försäkringens betydelse för det hyresrättsliga skadeståndet har även klarlagts i kapitlet. Klart står att hyresgästens skadeståndsansvar, liksom skadeståndsrätten i stort, är tätt sammankopplat med försäkring.

⁹² En jämförelse kan här göras med engelsk rätt där man inte inför domstolen får tillkännage om ansvarsförsäkring finns eller inte, se Hellner 1965, s. 391 f. Skadeståndet kan också enligt 3 kap 6 § SkL jämkas med hänsyn till försäkringsmöjligheterna.

⁹³ van der Sluijs 2012, s. 51.

4 HYRESGÄSTENS PRINCIPALANSVAR

4.1 Introduktion till hyresgästens principalansvar för andras vållande

Enligt 24 § hyreslagen är en hyresgäst, utöver att vara ansvarig för skador orsakade av eget och hushållsmedlemmars vållande, ansvarig för skador vållade av gäster, inneboende och självständiga arbetare som utför arbete i lägenheten för hyresgästens räkning. Enligt bestämmelsens 4 st är hyresgästen även skadeståndsansvarig för skador orsakade av en andrahandshyresgäst. Att hyresgästen svarar för andra personers vållande är en regel mellan hyresgästen och hyresvärden. Hyresgästen kan sedan kräva ersättningen åter från den faktiska skadevållaren, vilket sker genom allmänna skadeståndsrättsliga regler och inte med stöd av hyreslagen.⁹⁴ I detta kapitel sker först en kort genomgång av ansvaret för gäster och inneboende, därefter ligger fokus i enlighet med uppsatsens syfte, på förstahandshyresgästens skadeståndsansvar för en andrahandshyresgäst.

4.2 Ansvaret för gäster och inneboende

Hyresgästens vårdplikt och skadeståndsansvar för skador orsakade av gäster och inneboende finns reglerad i 24 § 1 st hyreslagen, en bestämmelse med följande lydelse:

Hyresgästen skall under hyrestiden väl vårda lägenheten med vad därtill hör. Han är skyldig att 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. För brandskada som han själv icke vållat är han dock ansvarig endast om han brustit i den omsorg och tillsyn som han bort iakttaga.

Vad gäller frågan om vilka personer som hyresgästen ansvarar för, har det ansetts att dessa personer ska begränsas till sådana som hyresgästen kunnat skaffa sig kunskap om gällande deras egenskaper. Det kan handla om en tidigare bekant person, eller en person som blivit bekant till hyresgästen under vistelsen i lägenheten. På detta sätt sorteras vissa personer bort från de som hyresgästen ansvarar för, såsom postbud som lämnar paket till lägenheten. Av bestämmelsen framgår även att vid brandskador svarar hyresgästen endast för eget vållande. Är det någon annan som vållat brandskadan svarar hyresgästen enbart om denne brustit i den omsorg och tillsyn som han borde ha iakttagit i situationen. Det gäller i första hand

⁹⁴ Larsson, Synnergren och Wahlström 2014, s. 141.

övervakning av minderåriga barn.⁹⁵ Bakgrunden till ordningen består bland annat av bristande försäkringsmöjligheter för hyresgästen, för det fall branden orsakats av annan.⁹⁶ Fastighetsägaren brukar också ofta ha en försäkring mot sådana skador.⁹⁷

Hyresgästens skadeståndsansvar är mer långtgående än vad som följer av skadeståndsrättsliga principer där man endast ansvarar för egen culpa. Förhållandet kan motiveras av att så är fallet i många kontraktsförhållanden där en person ansvarar för vållande från självständiga medhjälpare.⁹⁸ Genom att förstahandshyresgästen åläggs skadeståndsansvar för skador vållade av gäster blir hyresgästen även mer försiktig med vilka han släpper in i lägenheten. Det ställer även krav på hyresgästen att utöva tillsyn över personerna som där vistas.⁹⁹ Hyresgästen är den person som råder över lägenheten och som kan ha kontroll över vilka som befinner sig där. Hyresgästen har därtill möjlighet att hindra eller avbryta en persons agerande som kan orsaka skador i lägenheten. Genom ordningen har ansvaret lagts på den person som lättast kan undvika skada.¹⁰⁰ Utformningen underlättar därutöver för hyresvärderna som annars kan ha svårt att fastställa vilken av första- och andrahandshyresgästen som är den egentliga skadevållaren.¹⁰¹

Rör det sig om uppsåtliga skador har en speciell ordning utvecklats i doktrin avseende hyresgästens ansvar. Hyresgästen har i regel inte ansetts behöva svara för sådana uppsåtliga skador. Det har anförts att hyresgästen ska svara för skadorna endast om denna själv varit vållande, såsom genom bristfällig tillsyn eller omsorg av de som befinner sig i lägenheten. Vad gäller vissa uppsåtliga skador orsakade av barn har dock hyresgästen ansetts skadeståndsskyldig.¹⁰² I senare litteratur har uppfattningen alltjämt fortsatt att gälla, att hyresgästen endast svarar för vissa typiska och beräknliga uppsåtliga skador, vilket får avgöras efter en adekvansbedömning. Om ett fönster i en lägenhet slås ut under en spritfest kan alltså förhållandena se annorlunda ut än om det sker helt oberäkneligt av en gäst.¹⁰³ Vad gäller uppsåtliga handlingar av en inneboende person svarar hyresgästen inte för dessa skador.

⁹⁵ Holmqvist och Thomsson 2017 och NJA 1949 s. 732.

⁹⁶ Lagberedningens förslag till jordabalk 1905, del I, s. 212 ff. [cit. LB 1905]

⁹⁷ Bengtsson, Hager och Victorin 2007, s. 223.

⁹⁸ Bengtsson, Hager och Victorin 2007, s. 222 f.

⁹⁹ Lejman, F., *Rättsförhållandet mellan hyresvärd och hyresgäst*, Almqvist & Wiksells boktryckeri AB, Uppsala, 1951, s. 205. [cit. Lejman 1951]

¹⁰⁰ Se LB 1905, s. 212.

¹⁰¹ Bengtsson, Hager och Victorin 2013, s. 203.

¹⁰² Se Lejman 1951, s. 206 f med hänvisning till LB 1905.

¹⁰³ Bengtsson, Hager och Victorin 2013, s. 204.

Det krävs dock att hyresgästen, efter den uppsåtliga skadegörelsen, säger upp den inneboende personen för avflyttning för att han själv inte ska anses culpös om personen senare orsakar ytterligare skada.¹⁰⁴

4.3 Ansvar för en vållande andrahandshyresgäst

Hyresgästen är även skadeståndsansvarig för skador vållade av en andrahandshyresgäst, vilket är det skadeståndsansvar som uppsatsen kretsar kring. Ansvar kommer till uttryck i 24 § 4 st hyreslagen, ett stycke med följande lydelse:

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.

Utformningen av 24 § 4 st hyreslagen har medfört tolkningsproblem på grund av att bestämmelsen enligt sin ordalydelse kan tolkas på två sätt. Det är ordet ”eller”, andra gången som ordet nämns, som står i centrum för tolkningsproblemen. Bestämmelsen kan tolkas som att den senare delen, efter ordet ”eller”, ska omfatta både tillåtna och otillåtna andrahandsupplåtelser. Tolkningen kan också ske på så vis att den senare delen endast ska anses omfatta otillåtna andrahandsupplåtelser. Ordet ”eller” kan alltså tolkas som en svag och inkluderande disjunktion. Uttrycket ”utan behövt samtycke eller tillstånd” skulle därmed gälla både för upplåtelser och överlåtelser, vilket leder till att det endast är vid de otillåtna upplåtelsefallen som förstahandshyresgästen skulle vara ansvarig för skador vållade av en andrahandshyresgäst.¹⁰⁵ I centrum för diskussionen har således varit om även tillåten andrahandsuthyrning omfattas av bestämmelsen och därmed av hyresgästens principalansvar, en diskussion som beskrivs närmare i avsnitt 4.5.

Hyresgästens skadeståndsansvar för skador vållade av en andrahandshyresgäst har genom åren haft olika utformningar. Från att hyresgästen var ansvarig för vårdplikten även vid en tillåten andrahandsuthyrning om inte annat hade överenskommit med hyresvärden, kom ansvaret efter en lagändring 1939 att vara beroende av om samtycke lämnats eller inte av

¹⁰⁴ Lejman 1951, s. 208.

¹⁰⁵ Se diskussion kring detta i Andersson, Håkan, *Hyresrättsligt ansvar för annans culpa (II) – problematisering avseende ansvar för egen kontraktsprestation respektive annans skadegörelse*, Infotorg Juridik, publicerad den 27 november 2015. [cit. Andersson 2015]

hyresvärden. Endast om samtycke saknades till upplåtelsen var hyresgästen ansvarig.¹⁰⁶ Vid 1968 års hyresreform fick hyresgästen en starkare ställning och regleringen om hyresgästens principalansvar som infördes vid reformen är den som i stora delar gäller idag.¹⁰⁷ I reformen gjordes för första gången en åtskillnad mellan överlåtelse och upplåtelse.¹⁰⁸ För att besvara frågan hur skadeståndsansvaret ser ut idag är NJA 2014 s. 465 avgörande. HD diskuterade i målet hyresgästens skadeståndsansvar och kom fram till att hyresgästen svarar för andrahandshyresgästens vållande oavsett om samtycke finns eller inte. Avgörandet redogörs för i avsnitt 4.6.1.

Att skadeståndsansvaret lagts på förstahandshyresgästen anses leda till att denna är noggrann vid sin kontroll av vem som lägenheten upplåts till i andra hand. Hyresvärden garanteras även att denne kommer bli ersatt för eventuellt uppkomna skador. Beträffande otillåten andrahandsuthyrning har hyresgästens principalansvar motiverats av att det rör sig om ett avtalsbrott från dennes sida. Ordningen har därför i litteraturen ansetts förenlig med allmänna skadeståndsrättsliga synsätt, trots att hyresgästen blir ansvarig för en annan persons vållande, vilket egentligen står i strid med huvudregeln att man endast svarar för egen culpa.¹⁰⁹ Den fortsatta framställningen kommer behandla andrahandsupplåtelser där ett samtycke från hyresvärden finns för upplåtelsen.

Sett till obligationsrättsliga regler är en person som huvudregeln ansvarig för skador som vållas av en kontraktsmedhjälpare, såsom om denna själv utfört kontraktsprestationen i fråga.¹¹⁰ För att ett kontraktsmässigt ansvar ska bli aktuellt måste skadan alltså vara orsakad av en handling som följer av kontraktet. Ansvaret vid anlitaandet av en självständig medhjälpare har stora likheter med den utomobligatoriska skadeståndsrätten beträffande person- och sakskador, eftersom skadorna ofta bedöms oberoende av kontraktet.¹¹¹ Som framgått i avsnitt 4.2 kan hyresgästens skadeståndsansvar för skador vållade av gäster och inneboende anses överensstämma med tankarna bakom det kontraktsrättsliga skadeståndsansvaret. Detta torde vara fallet även beträffande förstahandshyresgästens skadeståndsansvar för en vållande andrahandshyresgäst.

¹⁰⁶ Diskuteras i NJA 2014 s. 465 p 6 med hänvisning till NJA II 1908 s. 129.

¹⁰⁷ Se Prop 1968:91 Bihang A s. 215 och NJA 2014 s. 465 p 8.

¹⁰⁸ Se Prop 1968:91 Bihang A s. 226 f.

¹⁰⁹ Se Björkdahl JT 2010/11, s. 18.

¹¹⁰ Ramberg 2016, s. 262.

¹¹¹ Hellner och Radetzki 2014, s. 157.

4.4 Vad är ett principalansvar?

4.4.1 Undantag till huvudregel

Som ovan konstaterats är en hyresgäst ansvarig för skador som vållats av andra personer, vilket kan anses strida mot svensk skadeståndsrätt där man som huvudregel endast är ansvarig för egen culpa. Undantag finns dock, såsom genom principalansvar, vilket kortfattat innebär att man ansvarar för en annan persons vållande. Arbetsgivares principalansvar för person- och saksador orsakade av sina arbetstagare är ett exempel på detta, en reglering som återfinns i 3 kap 1 § SkL.¹¹² I detta avsnitt sker en beskrivning av arbetsgivarens principalansvar, vilket doktrin avseende hyresgästens principalansvar även ofta hänvisar till.

4.4.2 Utformningen av principalansvaret och arbetstagarbegreppet

Dagens utformning av principalansvaret i 3 kap. 1 § SkL infördes i svensk rätt i samband med den nuvarande skadeståndslagen och innebar en anpassning till den europeiska utvecklingen på området.¹¹³ Principalansvaret innebär att en arbetsgivare görs ansvarig för skada som en arbetstagare vållar genom fel eller försummelse i tjänsten. För att principalen ska bli skadeståndsansvarig krävs alltså att skadevållaren varit culpös.¹¹⁴

Det finns flera skäl till varför en arbetsgivare som själv inte varit vårdslös ansetts lämplig att bära ansvaret för skador vållade av en arbetstagare. Genom att se arbetsgivaren och arbetstagen som en enhet kan skadeståndets placering på bästa sätt uppfylla skadeståndets funktioner, vilka beskrivits i avsnitt 3.4. Skador på grund av oaktsamhet placeras inom verksamheten som ett slags företagsansvar och skyldigheten att utge ersättning åläggs arbetsgivaren, som även är den som bestämmer hur arbetet bedrivs i verksamheten. Arbetsgivaren har därutöver möjlighet att teckna en ansvarsförsäkring för skador som kan uppkomma, något arbetstagen har begränsade möjligheter till att göra. Kostnaden för att ha en försäkring kan även beaktas vid prissättning i verksamheten.¹¹⁵ Försäkringen leder till att den skadelidande personen känner sig trygg i att ersättning kommer att utbetalas vid skada, vilket tillgodoser skadeståndets reparativa funktion. Arbetsgivarens förlust kommer även, i

¹¹² Hellner och Radetzki 2014, s. 144.

¹¹³ Hellner och Radetzki 2014, s. 145.

¹¹⁴ Bengtsson, B. och Strömbäck, E., *Skadeståndslagen – en kommentar m.m.* 5 uppl., Norstedts Juridik AB, Stockholm, 2014, s. 93 f.

¹¹⁵ Hellner och Radetzki 2014, s. 147.

enlighet med skadeståndets pulvriserande funktion, att spridas ut på försäkringskollektivet.¹¹⁶ Principalansvaret har således en stark koppling till skadeståndets funktioner.

I bedömningen av om ett principalansvar föreligger ska man beakta att ansvaret bör läggas på den som har de bästa ekonomiska förutsättningarna att svara för skadan utan att det anses alltför långtgående. Vem som har lättast att ordna med försäkringsskydd och hur man vill att fördelningen ska se ut utifrån samhälls- och företagsekonomiska synpunkter är aspekter som ska beaktas.¹¹⁷

Vem som betraktas som arbetstagare framgår inte av lagtext. Ett kriterium som brukar framföras är att arbetstagaren ska stå under kontroll av principalen, detta anses dock inte tillräckligt för att avgöra om principalen ska vara skadeståndsansvarig.¹¹⁸ Principalansvar kan även bli aktuellt för andra personer, utöver de som i civilrättslig mening har ställning som arbetstagare. Av 6 kap 5 § 3 p SkL följer att vid tillämpning av lagen likställs med *arbetstagare* även den som för annans räkning utför arbete under omständigheter liknande dem som förekommer i ett anställningsförhållande. Det kan handla om ett uppdrag som inte har att göra med en anställning, såsom tillsyn av en fastighet som sker med jämna mellanrum.¹¹⁹ Det krävs inte heller att ersättning utgår för arbetet, man får istället se till om förhållandet mellan principalen och medhjälparen framstår som ett anställningsförhållande ur en objektiv synvinkel.¹²⁰ Vid en andrahandsupplåtelse utför andrahandshyresgästen vårdplikten för hyresgästens räkning och denne kan därför betraktas som arbetstagare.

4.5 Ett omdiskuterat hyresrättsligt principalansvar

Innebörden av 24 § 4 st hyreslagen, som alltså kan tolkas på två olika sätt, föregicks innan HD:s avgörande i frågan, NJA 2014 s. 465, av en diskussion i doktrin angående huruvida förstahandshyresgästen är skadeståndsansvarig för en vållande andrahandshyresgäst vid en tillåten andrahandsuthyrning. I detta avsnitt ska några av de meningar som var centrala i

¹¹⁶ Hellner och Radetzki 2014, s. 178 f.

¹¹⁷ Prop. 1972:5 s. 472.

¹¹⁸ Hellner och Radetzki 2014, s. 148 f.

¹¹⁹ Bengtsson, B. och Strömbäck, E., Skadeståndslagen (1972:207), kommentaren till 6 kap 5 § (version 2017-05-01), Zeteo internet.

¹²⁰ Prop. 1972:5 s. 474.

diskussionen beskrivas. Beskrivningen fokuseras till det försäkringsrättsliga i anförandena, eftersom det är just detta som uppsatsen senare avser att utreda.

Björkdahl argumenterade i en artikel publicerad i Juridisk Tidskrift under 2010/11 för att en förstahandshyresgäst vid en tillåten andrahandsuthyrning inte ska bära ett skadeståndsansvar för en vårdslös andrahandshyresgäst. Björkdahl menade att hyresgästen endast bör vara ansvarig vid en otillåten andrahandsuthyrning. En rad skäl presenterades till ställningstagandet, såsom hyresgästens begränsade tillträdesrätt till lägenheten vid en andrahandsupplåtelse, hyreslagens skyddskaraktär men också att undantag i fallet inte bör göras från den skadeståndsrättsliga huvudregeln att man endast svarar för egen culpa. Förstahandshyresgästen ansågs även enligt Björkdahl ha bristfälliga försäkringsmöjligheter för andrahandshyresgästens vållade skador. Det konstaterades att vid begränsade försäkringsmöjligheter kan ett principalansvar för hyresgästen bli förödande, om denne ska bära ansvaret för alla skador orsakade av andra. Hänvisning skedde även till tidigare nämnda förarbeten om att en hyresgäst inte ansetts ansvarig för brand orsakad av annan, på grund av bristande försäkringsmöjligheter.¹²¹ Björkdahl har även i litteraturen redogjort för att en arbetsgivares principalansvar varit motiverat mot bakgrund av att denne har kontroll över skadevållaren. Arbetsgivaren kan även indirekt anses ha orsakat skadan. Dessa argument anses inte motivera hyresgästens principalansvar vid en tillåten andrahandsupplåtelse.¹²²

Holmqvist och Nilsson Hjort bemötte Björkdahls ståndpunkt och argumenterade för den motsatta slutsatsen, det vill säga att hyresgästen är ansvarig för andrahandshyresgästens vållande – även vid en tillåten andrahandsuthyrning. Holmqvist ifrågasatte varför man inte vid en tillåten andrahandsuthyrning kan göra ett undantag från huvudregeln att man endast svarar för egen culpa. Han pekade även på vilka konsekvenser det skulle leda till om hyresgästen inte var ansvarig för skador vållade av en andrahandshyresgäst, bland annat för hyresvärden som måste visa vem av hyresgästerna som orsakat skadan. Det konstaterades vidare att det vore anmärkningsvärt om hyresgästens ansvar upphör med automatik när tillåtelse lämnas till andrahandsuthyrningen.¹²³ Nilsson Hjort kom till samma slutsats som Holmqvist efter en diskussion kring lagtext, förarbeten och doktrin. Författaren redogjorde bland annat för hur

¹²¹ Björkdahl JT 2010/11, s. 15 ff. Se även LB 1905, s. 213.

¹²² Björkdahl, E., *Hyra av bostad och lokal*, Iustus förlag AB, Uppsala, 2013, s. 150. [cit. Björkdahl 2013]

¹²³ Holmqvist, L., *Hyresgästens skadeståndsansvar vid andrahandsupplåtelse – ett genmäle*, JT 2011/12 s. 225-237, på s. 225 och 233 ff.

innehörden av stycket tidigare tolkats i doktrin och fann att man varit eniga om att 24 § 4 st hyreslagen omfattar skadeståndsansvar för hyresgästen vid både tillåten och otillåten andrahandsuthyrning.¹²⁴

4.6 Hyresgästens principalansvar enligt NJA 2014 s. 465

4.6.1 Beskrivning av avgörandet

Som framgått gavs HD under 2014 möjlighet att pröva frågan om hyresgästens principalansvar vid en tillåten andrahandsupplåtelse. Bakgrunden till tvisten var följande. Ett restaurangbolag hyrde en lokal av Stockholm stad, som i sin tur hyrdes ut i andra hand till en snabbmatsrestaurang med kommunens tillstånd. Efter att en skada uppstått, orsakad av en läskedrycksautomat i lokalen, krävde kommunen skadestånd av restaurangbolaget. Frågan som HD hade att pröva var om förstahandshyresgästen, som fått tillstånd till andrahandsuthyrning, svarar för skador som andrahandshyresgästen vållar på samma sätt som förstahandshyresgästen svarar för den som inrymts i lägenheten. Efter en beskrivning av hur ansvaret sett ut genom åren, hänvisade HD till förarbeten till 40 § hyreslagen, där det framgår att rättsförhållandet mellan hyresavtalets parter inte förändras vid en total sublokation. Om inte hyresvärden gjort hyresgästen fri från ansvar svarar hyresgästen därför för avtalets ekonomiska förpliktelser. Utifrån detta resonemang anförde HD att avsikten med 4 st i 24 § hyreslagen varit att hyresgästen ska bära ansvaret, trots att samtycke finns till uthyrningen. Därefter hänvisade HD till flera uppfattningar i den juridiska litteraturen, bland annat till ståndpunkterna framförda av Holmqvist och Nilsson Hjort. Det konstaterades att den dominerande uppfattningen i doktrin är att ett samtycke från hyresvärden inte befriar hyresgästen från ansvar för skador vållade av en andrahandshyresgäst. Domstolen fann att samtycket innebär att andrahandsuthyrningen inte är ett avtalsbrott och att det ger hyresgästen rätt att disponera lägenheten på ett speciellt sätt, hyresgästen befrias dock inte från sina avtalsförpliktelser, om inte en annan bedömning görs utifrån den specifika situationen. Hyresgästen svarar alltså för andrahandshyresgästens vållande, trots att samtycke finns till uthyrningen.

¹²⁴ Nilsson Hjort, B., *Förstahandshyresgästens skadeståndsansvar vid andrahandsupplåtelse – en del av en helhet*, JT 2011/12 s. 462-469, på s. 262 ff.

4.6.2 Kritik framförd till avgörandet

I lagkommentaren till 24 § hyreslagen skriven av Holmqvist och Thomsson konstateras att dagens rättsläge, efter NJA 2014 s. 465, är att förstahandshyresgästen är ansvarig för skador orsakade av en andrahandshyresgäst vid både en tillåten och otillåten andrahandsuthyrning.¹²⁵ Avgörandet har dock diskuterats i doktrin. Bland annat har Björkdahls beskrivna uppfattning i försäkringsfrågan lyfts fram av Andersson. Hänvisningen som HD gör till den dominerande uppfattningen i litteraturen har också ifrågasatts av Andersson, som diskuterar huruvida majoriteten av HD:s ledamöter i alltför hög grad anslutit sig till Holmqvist och Nilsson Hjorts uppfattningar. Hade domstolen valt ut andra argument från litteraturen hade domen kunnat få ett annat utfall menar Andersson. HD:s avgörande har därutöver ansetts kunna försvåra för bostadshyresgäster att, i samförstånd med hyresvärderna, åstadkomma en andrahandsuthyrning.¹²⁶

4.7 Avsnittssammanfattande analys

Innan HD prövade förstahandshyresgästens principalansvar för skador vållade av en andrahandshyresgäst vid en tillåten andrahandsupplåtelse i NJA 2014 s. 465, har förstahandshyresgästens bristande försäkringsmöjligheter använts som en argumentationslinje mot att hyresgästen i dessa situationer ska bära ett principalansvar. Trots 2014 års prejudikat och att den tidigare diskussionen därigenom torde vara överspelad har försäkringsfrågan även efter avgörandet varit föremål för diskussion. Även sett till den kritik som riktats mot avgörandet får dagens rättsläge, liksom tidigare i uppsatsen konstaterats, anses vara att en förstahandshyresgäst är ansvarig för skador vållade av en andrahandshyresgäst vid en andrahandsupplåtelse av en lokal eller bostad, oavsett om den sker med eller utan hyresvärdens tillstånd. Utgången i HD:s avgörande stämmer dessutom överens med obligationsrättsliga regler vid anlitan av kontraktsmedhjälpare. Andrahandshyresgästen kan även utifrån beskrivningen av arbetstagarbegreppet anses ha ställning som arbetstagar. Huruvida skälen bakom arbetsgivarens principalansvar är applicerbara på förstahandshyresgästen diskuteras i uppsatsens avslutande analys. Genom *kapitel tre* och *fyra* har uppsatsens frågeställningar gällande hur det hyresrättsliga skadeståndsansvaret ser ut för skador orsakade i en bostadslägenhet respektive för skador vållade av en andrahandshyresgäst besvarats.

¹²⁵ Se Holmqvist och Thomsson 2017.

¹²⁶ Andersson JT 2014/15, s. 541 ff och 556.

5 DEN KOLLEKTIVA HYRESRÄTTEN

5.1 Partsorganisationer på hyresmarknaden

Partsorganisationer har på hyresmarknaden en framträdande roll. På fastighetsägarsidan finns organisationerna SABO, en bransch- och intresseorganisation för allmännyttiga bostadsföretag¹²⁷, och Fastighetsägarna, en organisation för privata hyresvärdar.¹²⁸ På hyresgästssidan finns medlemsorganisationen Hyresgästföreningen.¹²⁹ Organisationerna har i det kollektiva förhandlingssystemet ställning som part och ledamöter från organisationerna har varit del av förändringar i hyresregleringen.

De tre organisationerna arbetar på olika sätt för att främja sina medlemmars intressen.¹³⁰ Organisationerna har arbetat fram standardavtal för andrahandsupplåtelser av hyreslägenheter, vilka i detta avsnitt ska granskas med fokus på hur organisationerna i avtalen reglerar hur lägenheten under hyrestiden ska vara försäkrad. Uppsatsens första empiriska moment kommer därmed till uttryck. Syftet och urvalet till granskningen finns beskrivet i avsnitt 1.3.3.2. SABO och Fastighetsägarna har gemensamt arbetat fram ett avtalsformulär, Hyresgästföreningen har däremot ett eget formulär, se *bilaga 1* och *bilaga 2*. Användning av standardavtal för hyresavtal är omfattande och vanligt förekommande torde vara att man använder sig av ett kontrakt från fastighetsägarsidan.¹³¹

Hur försäkringsfrågan regleras i standardavtalen har betydelse för vilket försäkringsskydd som finns för bostaden i fråga under en andrahandsupplåtelse, särskilt när lagen inte uppställer några krav avseende försäkringsfrågan. Efter en kortfattad grundläggande genomgång av standardavtal följer i detta avsnitt också en redogörelse för hur organisationernas avtalsformulär ska tolkas. Därefter sker en granskning av avtalen.

¹²⁷ Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag, *Om SABO*, ”www.sabo.se/om_sabo/Sidor/default.aspx”, lydelse 2017-09-07.

¹²⁸ Fastighetsägarna Sverige, *Om fastighetsägarna Sverige*, ”www.fastighetsagarna.se/om-oss-se”, lydelse 2017-09-07.

¹²⁹ Hyresgästföreningen, *Vår verksamhet*, ”www.hyresgastforeningen.se/var-verksamhet/”, lydelse 2017-09-07. Organisationen hette tidigare Hyresgästernas Riksförbund.

¹³⁰ Bengtsson, Hager och Victorin 2007, s. 30.

¹³¹ Baheru, H., *Swedish Legislation of Residential Tenancies: An Interaction between Collective Bargaining and Mandatory Regulation*, *Revista Electrónica de Direito*, 2017, s. 13.

5.2 Standardavtal

5.2.1 Vad är ett standardavtal?

Avtal som ingås i stor utsträckning och som följer samma standardiserade avtalsklausuler kallas för standardavtal. Förhållandet mellan avtalsparterna är i avtalen, i vart fall delvis, styrt av redan i förväg uppställda villkor, vilket skiljer avtalen från andra avtal. Standardavtal kan se olika ut, men vanligt är att det består av ett förtryckt dokument där man kan fylla i egna villkor och partsinformation.¹³² Villkor till avtalet brukar finnas i anslutning till dokumentet, alternativt finns en hänvisning till villkoren som på annat sätt finns tillgängliga för avtalsparterna.¹³³ Standardavtal kan vara framarbetade av företrädare från den ena partssidan, vilket kan leda till att avtalet är gynnande för denna part, något som framförallt blir tydligt i konsumentavtal.¹³⁴ Vid en jämförelse med avtal som är individuellt förhandlande, måste man vid standardavtal se till om standardvillkoret är en del av det enskilda avtalet. Man måste även se till hur tolkningen av villkoren ska gå till utifrån det gynnande som kan göras för den ena parten. Vid tolkning av standardavtal är det i regel svårt att fastställa en gemensam partsavsikt eftersom avtalet i allmänhet inte är upprättat av parterna gemensamt, det blir därför ofta fråga om att tolka avtalen på objektiv väg. Därutöver kan nämnas att bestämmelser som skrivits dit på avtalet som står i strid med redan upprättade villkor ska ges företräde. Muntliga utfästelser går dessutom före allmänna avtalsvillkor. Oklarheter avseende innebörden av ett villkor ska även tolkas till nackdel för den som skapat villkoren.¹³⁵ Försäkringsavtal är liksom organisationernas avtalsformulär ett slags standardavtal, vilket beskrivs senare i uppsatsen.¹³⁶

5.2.2 Tolkning av organisationernas avtalsformulär

Tryckta formulär för hyresavtal från organisationer, såsom avtal för andrahandsupplåtelse, ska ses mot bakgrunden att hyreslagens regler är tvingande till hyresgästens fördel. Utrymmet är därför litet för villkor till nackdel för hyresgästen. Vid tolkning av organisationernas avtalsformulär används principer som tillämpas vid tolkning av standardavtal, vilka ovan beskrivits. Hur tolkningen sker beror därutöver på om det rör sig om ett villkor som endast återger lagtext eller om det är en organisation som arbetat fram villkoret i fråga. Vad som är

¹³² Bernitz, U., *Standardavtalsrätt*, 8 uppl., Norstedts Juridik AB, Stockholm, 2013, s. 57. [cit. Bernitz 2013]

¹³³ Bernitz 2013, s. 14 ff.

¹³⁴ Bernitz 2013, s. 24 f.

¹³⁵ Bernitz 2013, s. 91 ff.

¹³⁶ Se avsnitt 6.2.1.

ett villkors rimliga innebörd i situationen blir också av betydelse där oklarheter, enligt oklarhetsregeln, ska ligga hyresvärden till last om företrädare för hyresgästen inte varit med och arbetat fram villkoren. Denna tanke är av störst betydelse vid bostadshyresavtal.¹³⁷

5.2.3 Standardavtal från Hyresgästföreningen och fastighetsägarsidan

5.2.3.1 Standardavtal från Hyresgästföreningen

Av det avtalsformulär som Hyresgästföreningen arbetat fram för andrahandsupplåtelser under 2016, *bilaga 1*,¹³⁸ framgår att försäkringsfrågan inte tas upp.

5.2.3.2 Standardavtal från fastighetsägarsidan

Av Fastighetsägarna och SABO:s gemensamt framarbetade avtalsformulär för andrahandsupplåtelser från 2006, *bilaga 2*,¹³⁹ finns under rubriken *Hemförsäkring* tre försäkringsalternativ för bostaden, med följande lydelse:

- “Förstahandshyresgästen ska ha en för lägenheten gällande hemförsäkring under uthyrningsperioden”,
- “Andrahandshyresgästen ska ha en för lägenheten gällande hemförsäkring under uthyrningsperioden”, och
- “Både förstahands- och andrahandshyresgästen ska ha en för lägenheten gällande hemförsäkring under uthyrningsperioden”.¹⁴⁰

5.3 Avsnittssammanfattande analys

Kapitel fem syftar till att utreda hur tre partsorganisationer på hyresmarknaden reglerar försäkringsfrågan i standardavtal för andrahandsupplåtelser. Efter granskning av standardavtal från SABO, Fastighetsägarna och Hyresgästföreningen kan slutsatsen dras att det inte råder konsensus i hur försäkringsfrågan regleras i avtalsformulären. I Hyresgästföreningens avtalsformulär regleras överhuvudtaget inte försäkringsfrågan. I avtalet från SABO och

¹³⁷ Bengtsson, Hager och Victorin 2013, s. 43 ff.

¹³⁸ Hyresgästföreningen Riksförbundet, *Hyresavtal Andrahandsuthyrning*, 2016.

¹³⁹ Fastighetsägarna och SABO, *Avtal om uthyrning av bostadslägenhet i andra hand*, formulär nr 78, 2006.

Reviderat av Fastighetsägarna Sverige och SABO 2013 och 2015.

¹⁴⁰ Se bilaga 2.

Fastighetsägarna finns tre försäkringsalternativ för lägenheten under uthyrningstiden. Ansvar för hemförsäkring vid andrahandsuthyrning är följaktligen beroende av val av standardavtal samt, i det standardavtal som fastighetsägarsidan framarbetat, vilket försäkringsalternativ som hyresgästerna väljer.

6 HYRESGÄSTENS FÖRSÄKRINGSMÖJLIGHETER VID ANDRAHANDSUTHYRNING

6.1 Inledning till försäkringsavsnitt och dess koppling till 24 § hyreslagen

Att det hyresrättsliga skadeståndsansvaret som följer av 24 § 4 st hyreslagen hör ihop med försäkring torde vid det här laget stå klart. Huruvida en försäkring täcker en skada orsakad av en andrahandshyresgäst kan få betydelse för om den nuvarande ordningen stämmer överens med skadeståndets funktioner, men även med hyreslagens skyddskaraktär. Som framgått i föregående avsnitt är ett försäkringsalternativ enligt standardavtal från Fastighetsägarna och SABO, att förstahandshyresgästen genom en hemförsäkring håller lägenheten försäkrad under andrahandsupplåtelsen. Den fortsatta framställningen syftar till att undersöka just denna försäkring ytterligare, främst avseende dess ansvarsskydd. Ansvarsskyddet är den del av försäkringen som kan täcka ett skadeståndsanspråk. Framställningen utgår därmed från att förstahandshyresgästen har en för hyreslägenheten gällande hemförsäkring under andrahandsupplåtelsen.

Till att börja med sker i kapitlet en kort redogörelse av försäkringsavtalet och dess särdrag. Fokus ligger här på hur försäkringsvillkor ska tolkas, vilket har betydelse för kommande villkorsstudie. Därefter centreras kapitlet kring ansvarsskyddet i förstahandshyresgästens hemförsäkring för att undersöka huruvida den täcker en skada orsakad av en andrahandshyresgäst. Försäkringsmöjligheternas betydelse för det hyresrättsliga skadeståndsansvaret, sett till hyresgästens skyddsställning och skadeståndets funktioner analyseras sedan i *kapitel sju*.

6.2 Försäkringsavtal – ett standardavtal

6.2.1 Några ord om försäkringsavtalet och dess särdrag

Genom ett försäkringsavtal tar ett försäkringsbolag på sig ett ansvar mot en ersättning, kallad försäkringspremie, från försäkringstagaren. Försäkringstagaren är enligt 1 kap 4 § försäkringsavtalslagen (2005:104) [cit. FAL] den person som ingår avtalet, de försäkrade kan däremot bestå av flera personer. Om en oviss händelse av ett bestämt slag inträffar ska försäkringsbolaget enligt avtalet ersätta skadan.¹⁴¹ Genom tecknande av en försäkring skapar försäkringstagaren ekonomisk trygghet för oväntade förluster. Från samhällssynpunkt är försäkringen viktig.¹⁴² Utöver dess ekonomiska betydelse har försäkringen en social betydelse på grund av de sociala konsekvenser som kan följa för den enskilde om försäkringsersättning inte utbetalas.¹⁴³

Försäkringsavtalet, bestående av ett antal nedtecknande villkor, är ett standardavtal.¹⁴⁴ Avtalet har särdrag som påverkar hur regleringen kring avtalet ser ut och hur försäkringsvillkoren ska förstås. Försäkringstagaren anses vara den svagare parten i avtalsförhållandet på grund av försäkringsbolagets ekonomiska överläge. Försäkringstagaren kan exempelvis ha svårt att bedöma omfattningen av försäkringen, till skillnad från försäkringsgivaren som ofta besitter större sakkunskap på området.¹⁴⁵

6.2.2 Tolkning av försäkringsavtal

Vid tolkning av försäkringsavtal som upprättats av försäkringsgivaren används principerna för tolkning av standardavtal.¹⁴⁶ Paralleller kan vid tolkning av försäkringsavtal enligt Bengtsson dras till tolkning av hyresavtal, eftersom båda avtalen rör avtal som för den ena partens trygghet är av stor betydelse.¹⁴⁷ Enligt Radetzki har principerna för tolkningen även stora likheter med allmänna grundläggande tolkningsprinciper inom avtalsrätten.¹⁴⁸ Den gemensamma partsviljan är exempelvis av vikt även vid tolkning av försäkringsavtal.

¹⁴¹ Hellner 1965, s. 8.

¹⁴² Bengtsson 2015, s. 16 ff.

¹⁴³ Etsare, U., Larsson, M., Ljung, L. och Snellman Falconer, J. (red.), *Privat sakförsäkring*, 3 uppl., Studentlitteratur AB, Lund, 2013, s. 32 ff.

¹⁴⁴ Av Hellner kallat massavtal, se Hellner 1965, s. 8. Beskrivning av standardavtal, se avsnitt 5.2.1.

¹⁴⁵ Bengtsson 2015, s. 20 ff.

¹⁴⁶ Se Hellner 1965, s. 73 samt ovan under avsnitt. 5.2.1 där några av principerna kortfattat beskrivs.

¹⁴⁷ Bengtsson SvJT 2007, s. 717.

¹⁴⁸ Radetzki 2014, s. 127.

Aspektens praktiska betydelse är dock begränsad mot bakgrund av att det inte brukar gå att visa på en sådan gemensam vilja, när avtalet i regel upprättats endast av försäkringsbolaget.¹⁴⁹ Praxis rörande tolkning av försäkringsvillkor har tidigare saknat generella svar på hur tolkningen ska gå till.¹⁵⁰ I NJA 2001 s. 750 uttalade sig dock HD principiellt om relevanta faktorer vid tolkning av försäkringsvillkor.¹⁵¹ Utöver ordalydelsen av villkoret ska även villkorets syfte beaktas, liksom försäkringens art och kundkrets. Generella tolkningsprinciper, såsom oklarhetsregeln, faller man endast tillbaka på om prövningen enligt nämnda kriterier inte gett något resultat.¹⁵² Gällande villkorets ordalydelse ligger fokus på villkorets språkliga innebörd där allmänt språkbruk bör vara avgörande.¹⁵³ Avtalets systematik och övriga innehåll är dessutom av vikt vid tolkningen. Villkorens övriga innehåll kan exempelvis inverka på hur en viss omtvistad formulering ska tolkas.¹⁵⁴

Enligt Radetzki sammanfaller HD:s uppräknade faktorer med de bedömningar som gjorts i tidigare avgöranden där principiella uttalanden saknats. Även andra faktorer utöver de som framgår av NJA 2001 s. 750 torde dock kunna ha betydelse för tolkningen. Radetzki menar att försäkringsavtal i första hand ska tolkas subjektivt, där bland annat den gemensamma partsviljan och dolusregeln ryms. Därefter följer en objektiv tolkning, innefattande aspekter såsom bestämmelsens ordalydelse, systematik och övriga innehåll. Även bestämmelsens syfte och skälighetsaspekter ska beaktas i tolkningen.¹⁵⁵ Subjektiv tolkning brukar dock sällan bli aktuellt på grund av att försäkringsvillkor sällan kan tolkas på denna väg.¹⁵⁶ Villkorets ordalydelse har i förhållande till övriga objektiva tolkningsfaktorer en särställning och endast om svar inte ges utifrån denna tolkning torde man gå vidare till övriga faktorer.

¹⁴⁹ Radetzki 2014, s. 66 ff.

¹⁵⁰ Radetzki 2014, 35.

¹⁵¹ Radetzki 2014, s. 64.

¹⁵² Beskriven i avsnitt 5.2.2. Jfr Bengtsson 2015, s. 57, där författaren framför att det anses vara en öppen fråga när oklarhetsregeln ska tillämpas, en regel som oftast är till fördel för försäkringstagaren.

¹⁵³ Radetzki 2014, s. 96, se även NJA 1987 s. 346 beträffande att allmänt språkbruk ska vara avgörande.

¹⁵⁴ Radetzki 2014, s. 45.

¹⁵⁵ Radetzki 2014, s. 90 f.

¹⁵⁶ Radetzki 2014, s. 79 ff.

6.3 Ansvarsskydd som del av förstahandshyresgästens hemförsäkring

6.3.1 Hemförsäkring innehållande ansvarsskydd

Hyresfastigheten försäkras av fastighetens ägare. Fastighetsägaren kan därutöver teckna en ansvarsförsäkring, vilken ofta är inkluderad i en kombinerad fastighetsförsäkring avsedd för ett yrkesmässigt ägande av fastigheter.¹⁵⁷ Hyresgästen bör däremot teckna en hemförsäkring för att försäkra sitt lösöre, vilket även andrahandshyresgästen bör göra.¹⁵⁸ En hemförsäkring är en form av konsumentförsäkring som innehas av 95 % av alla svenska hushåll.¹⁵⁹ Hemförsäkringen är en kombinerad försäkring och har många tillämpningsområden. Utöver egendomsskyddet innehåller försäkringen reseförsäkring, rättsskyddsförsäkring och ansvarsförsäkring.¹⁶⁰ Genom tecknande av en hemförsäkring har alltså de flesta tecknat en ansvarsförsäkring, en försäkring som är av vikt för det hyresrättsliga skadeståndsansvaret.

6.3.2 Grundläggande villkor i förstahandshyresgästens ansvarsskydd

En ansvarsförsäkring ersätter försäkringstagarens skadeståndsansvar för skada som vållats av denne hos tredje man. Försäkringen, som är en försäkring på skadevållarens sida, kan sägas röra tre parter: försäkringsbolaget, försäkringstagaren och tredje man.¹⁶¹ Den frivilliga ansvarsförsäkringen, vilket är vad uppsatsen behandlar, kan jämföras med ansvarsförsäkring föreskriven i lag, s.k obligatorisk ansvarsförsäkring som ska tecknas av flera yrkesgrupper, såsom fastighetsmäklare enligt se 6 § 2 p fastighetsmäklarlagen (2011:666). Utöver att själva skadeståndskravet kan ersättas genom en ansvarsförsäkring ingår även i försäkringsskyddet att försäkringsbolaget utreder skadeståndsskyldigheten, förhandlar med motparten och att försäkringstagaren företräds i domstol vid behov. Genom ordningen kan även obefogade skadeståndskrav utredas och ersättas av försäkringsbolaget.¹⁶²

¹⁵⁷ Se Hellner 1965, s. 393 samt Runwall, L. och Lindgren, U., *Ansvarsförsäkring*, IFU utbildnings AB, Tierp, 1994, s. 44 ff. [cit. Runwall och Lindgren 1994]

¹⁵⁸ Stiftelsen Konsumenternas försäkringsbyrå, *Hur bor du?* ”www.konsumenternas.se/forsakring/olika-forsakringar/om-hemforsakringar/hur-bor-du”, lydelse 2017-11-25.

¹⁵⁹ Stiftelsen Konsumenternas försäkringsbyrå, *Om hemförsäkringar*, ”www.konsumenternas.se/forsakring/olika-forsakringar/om-hemforsakringar”, lydelse 2017-10-25. Av 1 kap 4 § 5 st FAL framgår att med konsumentförsäkring innebär en individuell skadeförsäkring som en fysisk person eller ett dödsbo tecknar, huvudsakligen för ändamål som faller utanför näringsverksamhet.

¹⁶⁰ Bengtsson 2015, s. 15.

¹⁶¹ Hellner och Radetzki 2010, s. 185.

¹⁶² Hellner 1965, s. 397.

Vilka skador som en försäkring täcker, samt vilka risker som försäkringsbolagen väljer att undanta regleras inte i FAL.¹⁶³ Ansvarsskyddet i en hemförsäkring täcker vissa i villkoren uppräknade skador i en hyreslägenhet. Samma typ av skador ersätts i regel av försäkringsbolagen, såsom brandskador, explosionsskador och olika typer av utströmningar av vätska. Därutöver ersätts skador på vatten- och avloppssystem, glas i fönster och dörrar men även skador på en rad vitvaror. Även skador på mas kiner i en tvättstuga utanför bostaden faller inom ansvarsskyddet.¹⁶⁴ Sett till vilka skador som täcks av en ansvarsförsäkring tecknad av hyresgästen, konstaterar Hellner att den till viss del täcker skador som även fastighetsägarens fastighetsförsäkring täcker. Hyresgästens försäkring tycks dock täcka fler skadetyper.¹⁶⁵

En ansvarsförsäkring, tillika ansvarsskyddet i förstahandshyresgästens hemförsäkring, är ofta förenad med villkor om självrisk och begränsade ansvarsbelopp där den skadeståndsskyldige ska ersätta överstigande belopp.¹⁶⁶ Hellner menar också att det torde krävas att skadevållaren har ett juridiskt skadeståndsansvar för att ersättning ska utgå ur en hemförsäkring.¹⁶⁷

6.3.3 Försäkringens räckvidd för skador orsakade av en andrahandshyresgäst

Det kan enligt Hellner diskuteras huruvida det finns skäl att begränsa omfattningen av en ansvarsförsäkring vid ett kontraktsmässigt ansvar. Försäkringsersättning ska inte utgöra ett alternativ mot att en åtagen förpliktelse fullgörs. När anledningen till att en förpliktelse inte fullgörs beror på någon annan menar dock Hellner att skäl saknas mot att försäkringsersättning inte ska täcka ett skadeståndskrav grundat på detta. Förluster av detta slag är dock svårbedömda och kan ligga utanför vad en ansvarsförsäkring lämpligen bör täcka.¹⁶⁸

¹⁶³ Bengtsson 2015, s. 70. 36 § lagen (1915:218) om avtal och andra rättshandlingar på förmögenhetsrättens område kan vara tillämplig i vissa fall.

¹⁶⁴ Se exempelvis Länsförsäkringar, *Villkor för Hemförsäkringar*, försäkringsvillkor 2016-01-01, ”www.lansforsakringar.se/globalassets/aa-global/dokument/villkor/01644-villkor-hem.pdf”, lydelse 2017-11-05, s. 16. [cit. försäkringsvillkor från Länsförsäkringar] Se även Moderna Försäkringar, *Försäkringsvillkor för hem, villa och fritidshus*, försäkringsvillkor 2017-01-01,

”www.modernaforsakringar.se/siteassets/documents/moderna-forsakringar/hem/viktiga-dokument/aktuella-villkor.pdf”, lydelse 2017-11-06, s. 22. [cit. försäkringsvillkor från Moderna Försäkringar]

¹⁶⁵ Hellner 1965, s. 418.

¹⁶⁶ Hellner och Radetzki 2014, s. 182.

¹⁶⁷ Hellner 1965, s. 395 f.

¹⁶⁸ Hellner 1965, s. 409. Hellner diskuterar visserligen i texten skador i form av bristfällig leverans från en underleverantör, en liknelse torde dock kunna göras till förstahandshyresgästens skadeståndsansvar för skador vållade av en andrahandshyresgäst.

Det har i litteraturen framförts, beträffande frågan om en ansvarsförsäkring tecknad av en förstahandshyresgäst täcker en skada vållad av en andrahandshyresgäst, att det föreligger en osäkerhet kring vilka som omfattas av försäkringen. Diskussionen har framförallt kretsat kring vilka som anses tillhöra försäkringstagarens hushåll och därmed omfattas av ansvarsskyddet. Det har likaså ansetts vara ett krav att de som omfattas av försäkringen är folkbokförda på samma adress och att de delar bostad med försäkringstagaren för att ansvarsförsäkringen ska gälla.¹⁶⁹ Sett till detta torde förstahandshyresgästens hemförsäkring inte täcka en skada vållad av en andrahandshyresgäst. Uppfattningen framfördes även av en uppsatsstudent i en uppsats framlagd vid Juridiska fakulteten vid Stockholms universitet under 2015. Bland annat mot bakgrund av att det ansågs oklart om en förstahandshyresgäst kan teckna en ansvarsförsäkring för skador vållade av en andrahandshyresgäst, fann författaren att HD:s avgörande från 2014 inte torde omfatta bostadshyresgäster.¹⁷⁰

Andersson har skrivit om hyresgästens bristande försäkringsmöjligheter för skada orsakad av en andrahandshyresgäst som ett argument för att förstahandshyresgästen inte ska bära ett principalansvar. Andersson menar att det torde finnas svårigheter för en förstahandshyresgäst att genom en ansvarsförsäkring försäkra sig mot skador som en andrahandshyresgäst vållat på egendom tillhörande försäkringstagarens kontraktspart. Andersson hänvisar i försäkringsfrågan till Björkdahls presenterade uppfattning som sedermera ledde till att hon ansåg att tillämpningen av 24 § 4 st hyreslagen, i ljuset av den skyddslagstiftning hyreslagen utgör, ska ske på så vis att hyresgästen endast är ansvarig för andrahandshyresgästens vållande när samtycke till uthyrningen saknas.¹⁷¹

6.4 Villkorsstudie av ansvarsskyddet i förstahandshyresgästens hemförsäkring

6.4.1 Om studien

I detta avsnitt ska en studie genomföras av ansvarsskyddet i förstahandshyresgästens hemförsäkring för att utreda försäkringsfrågan ytterligare, uppsatsens andra empiriska moment kommer därmed till uttryck. Genom granskningen ska det undersökas om ansvarsskyddet, mot bakgrund av förstahandshyresgästens principalansvar enligt 24 § 4 st

¹⁶⁹ Runwall och Lindgren 1994, s. 17.

¹⁷⁰ Persson, L., *Hyresgäst principalansvar – vem ansvarar för en vårdslös andrahandshyresgäst?* Framlagd vid Juridiska fakulteten vid Stockholms universitet vårterminen 2015.

¹⁷¹ Andersson 2015, s. 11.

hyreslagen, täcker en skada orsakad av en andrahandshyresgäst. Syftet med granskningen och urvalet finns beskriven i avsnitt 1.3.3.3. Som framgått har resultatet av granskningen betydelse för om hyresgästens principalansvar ska anses förenligt med hyreslagens skyddskaraktär och med skadeståndets funktioner, vilket analyseras i *kapitel sju*.

Försäringsgivarna, tillika försäkringsbolagen, har betydelse för om det genom en ansvarsförsäkring går att försäkra sig mot ett visst skadeståndsansvar. Försäkringsbolagens villkor är sedermera avgörande för om ersättning betalas ut. Ibland krävs speciella förutsättningar för utbetalning av ersättning och undantag finns som kan leda till att ersättning uteblir i det enskilda fallet.¹⁷² Som framgick i metodavsnittet kommer granskade försäkringsvillkor från försäkringsbolagen Folksam¹⁷³, Ica Försäkring¹⁷⁴, If¹⁷⁵, Länsförsäkringar¹⁷⁶, Moderna Försäkringar¹⁷⁷ och Tre Kronor¹⁷⁸. Vid hänvisning till *försäkringsvillkor* åsyftas dessa villkor.

6.4.2 Grundläggande gemensamma försäkringsvillkor

I avsnitt 6.3.2 har några av ansvarsförsäkringens grundläggande villkor presenterats. Det kan därutöver nämnas att ansvarsskyddet i förstahandshyresgästens hemförsäkring, utifrån granskade försäkringsvillkor, gäller för försäkringstagaren som privatperson.¹⁷⁹ Vad gäller skador i en hyreslägenhet täcker försäkringen vissa skador som finns uppräknade i försäkringsvillkoren.¹⁸⁰

¹⁷² Hellner 1965, s. 392.

¹⁷³ Folksam, *Försäkringsvillkor Hem och villa*, försäkringsvillkor 2017-01-01,

”www.folksam.se/forsakringar/hemforsakring/hyresrattsforsakring”, se under Villkor och självrisker, Villkor hem- och villaförsäkring 2017, lydelse 2017-11-05. [cit. Försäkringsvillkor från Folksam]

¹⁷⁴ Ica Försäkring, *Försäkringsvillkor Boende*, försäkringsvillkor 2017-04-01,

”www.icaforsakring.se/globalassets/villkor-och-blanketter/boendeforsakring-fullstandiga-villkor-ica-forsakring.pdf”, lydelse 2017-11-05. [cit. försäkringsvillkor från Ica Försäkring]

¹⁷⁵ If, *Hem Försäkringsvillkor september 2017*, försäkringsvillkor 2017-09-01,

”www.if.se/globalassets/se/dokument/privat/hemforsakring-villkor.pdf”, lydelse 2017-11-03. [cit. försäkringsvillkor från If]

¹⁷⁶ Försäkringsvillkor från Länsförsäkringar.

¹⁷⁷ Försäkringsvillkor från Moderna Försäkringar.

¹⁷⁸ Tre Kronor, *Hem-, Villahem- och Fritidshusförsäkring*, försäkringsvillkor 2017-04-01

”www.3kronor.se/media/s9583-hem-villahem-fritidshus-fr-o-m-2017-04-01_tcm10-30591.pdf”, lydelse 2017-11-03. [cit. försäkringsvillkor från Tre Kronor]

¹⁷⁹ Se försäkringsvillkor från Folksam, s. 68, försäkringsvillkor från Ica Försäkring, s. 17, försäkringsvillkor från If, s. 5, försäkringsvillkor från Länsförsäkringar, s. 16, försäkringsvillkor från Moderna Försäkringar, s. 22 och försäkringsvillkor från Tre Kronor, s. 59.

¹⁸⁰ Se försäkringsvillkor från Folksam, s. 68, försäkringsvillkor från Ica Försäkring, s. 17, försäkringsvillkor från If, s. 13, försäkringsvillkor från Länsförsäkringar, s. 16, försäkringsvillkor från Moderna Försäkringar, s. 22 och försäkringsvillkor från Tre Kronor, s. 61.

I det följande återges vissa försäkringsvillkor från försäkringsbolagen. Redogörelsen består således av en återgivning av de villkor, respektive delar av villkor, som är relevanta för efterföljande analys om omfattningen av ansvarsskyddet. Fullständiga villkor hittas under respektive försäkringsbolags länk under angivna sidnummer. Villkoren som återges är klausuler om omfattningen av ansvarsskyddet, i den del de är av vikt för framställningen. Klausulerna återfinns i avsnittet om ”ansvar” i försäkringsvillkoren. Därutöver är klausuler om vilka som omfattas av försäkringen viktiga för granskningen, eftersom det i omfattningsvillkoret hänvisas till dessa personer. Även här återges endast den del av villkoret som är relevant för uppsatsen. I omfattningsvillkoret från flera försäkringsbolag följer även att skadan ska vara orsakad av ”dig”, något som behandlas i sitt sammanhang nedan.

6.4.3 Redogörelse för granskade försäkringsvillkor

6.4.3.1 Folksam

Försäkringsvillkoren från Folksam uppger för vem försäkringen gäller för:

”Försäkringen gäller för dig som försäkringstagare. Den gäller också för de övriga personer som är folkbokförda på samma adress och bosatta i samma bostad som du – förutsatt att ni har gemensamt hushåll.”¹⁸¹

Den som omfattas av “du” och “din” definieras som ”både försäkringstagaren och var och en av övriga försäkrade personer”, förutom när annat anges.¹⁸² Gällande omfattningen anges:

”Försäkringen gäller för person eller sakskada som du under försäkringstiden orsakar genom vårdslöhet eller på annat sätt blir ersättningskyldig för enligt skadeståndsrättsliga regler.”¹⁸³

¹⁸¹ Försäkringsvillkor från Folksam, s. 5.

¹⁸² Försäkringsvillkor från Folksam, s. 4.

¹⁸³ Försäkringsvillkor från Folksam, s. 68.

6.4.3.2 Ica Försäkring

Försäkringsvillkoren från Ica Försäkring uppger för vem försäkringen gäller för:

”Försäkringen gäller för dig som är försäkringstagare. Dessutom gäller den för de hushållsmedlemmar som har samma bostad och folkbokföringsadress som du. Med bostad menas här försäkringsstället som anges i ditt försäkringsbesked.”¹⁸⁴

Den som omfattas av ”du”, ”dig” och ”din” definieras som ”var och en av de personer som försäkringen gäller för.”¹⁸⁵ Gällande omfattningen anges:

“Försäkringen gäller när någon kräver att du ska betala skadestånd för en person- eller sakskada som du orsakat (till exempel genom vårdslöshet) under försäkringstiden och som du enligt gällande skadeståndsrätt är skyldig att betala. Försäkringen gäller för dig som privatperson.”¹⁸⁶

6.4.3.3 If

Försäkringsvillkoren från If uppger för vem försäkringen gäller för:

“Försäkringen gäller för dig som är försäkringstagare. Dessutom gäller den för de hushållsmedlemmar som har samma bostad som du och är angivna på försäkringsbrevet.”¹⁸⁷

Den som omfattas av ”du”, ”dig” och ”din” definieras som ”var och en av de personer som försäkringen gäller för.”¹⁸⁸ Gällande omfattningen anges att försäkringen gäller:

“När någon kräver att du ska betala skadestånd för person- eller sakskada som omfattas av ansvarsförsäkringen och som inträffat under försäkringstiden

- utreder vi om du är skadeståndsskyldig
- förhandlar vi med den som kräver skadestånd
- för vi din talan vid rättegång och svarar då också för dina rättegångskostnader
- betalar vi det skadestånd du blir skyldig att utge.”¹⁸⁹

¹⁸⁴ Försäkringsvillkor från Ica Försäkring, s. 5.

¹⁸⁵ Försäkringsvillkor från Ica Försäkring, s. 5.

¹⁸⁶ Försäkringsvillkor från Ica Försäkring, s. 17.

¹⁸⁷ Försäkringsvillkor från If, s. 5.

¹⁸⁸ Försäkringsvillkor från If, s. 5.

¹⁸⁹ Försäkringsvillkor från If, s. 13.

6.4.3.4 Länsförsäkringar

Försäkringsvillkoren från Länsförsäkringar uppger för vilka försäkringen gäller:

”Försäkringen gäller för dig som försäkringstagare. Den gäller också för de medlemmar av ditt hushåll som bor och är folkbokförda på den adress som anges som försäkringsställe i försäkringsbrevet. Såväl rättigheter som skyldigheter i försäkringen gäller för var och en av de försäkrade.”¹⁹⁰

Den som omfattas av ”du” definieras som ”samtliga som försäkringen gäller för.”¹⁹¹ Gällande omfattningen anges:

”Försäkringen gäller när någon, som inte omfattas av samma försäkring som du, kräver att du ska betala skadestånd för en person eller sakskada som

- kan omfattas av försäkringen *och*
- överstiger självrisken *och*
- som du orsakat under försäkringstiden.”¹⁹²

6.4.3.5 Moderna Försäkringar

Försäkringen från Moderna Försäkringar uppger för vem försäkringen gäller för:

”Försäkringen gäller för dig som är försäkringstagare. Dessutom gäller den för de hushållsmedlemmar som har samma bostad och folkbokföringsadress som du. Med bostad menas här försäkringsstället som anges i ditt försäkringsbrev.”¹⁹³

Den som omfattas av ”du”, ”dig” och ”din” definieras som ”var och en av de personer som försäkringen gäller för.”¹⁹⁴ Gällande omfattningen anges:

”Försäkringen gäller när någon kräver att du ska betala skadestånd för en person- eller sakskada som omfattas av ansvarsförsäkringen och som du orsakat under försäkringstiden och som du enligt gällande skadeståndsrätt är skyldig att betala. Försäkringen gäller för dig som privatperson.”¹⁹⁵

¹⁹⁰ Försäkringsvillkor från Länsförsäkringar, s. 5.

¹⁹¹ Försäkringsvillkor från Länsförsäkringar, s. 5.

¹⁹² Försäkringsvillkor från Länsförsäkringar, s. 16.

¹⁹³ Försäkringsvillkor från Moderna Försäkringar, s. 5.

¹⁹⁴ Försäkringsvillkor från Moderna Försäkringar, s. 5.

¹⁹⁵ Försäkringsvillkor från Moderna Försäkringar, s. 22.

6.4.3.6 Tre Kronor

Försäkringen från Tre Kronor uppger för vem försäkringen gäller för:

”Försäkringen gäller för dig som försäkringstagare. Den gäller också för de övriga personer som är folkbokförda på samma adress och bosatta i samma bostad som du – förutsatt att ni har gemensamt hushåll.”¹⁹⁶

Den som omfattas av ”du” definieras som ”samtliga som försäkringen gäller för.”¹⁹⁷ Gällande omfattningen uppges att försäkringen ersätter:

”Personskada och sakskada som du orsakar under försäkringstiden och som du enligt gällande skadeståndsrätt är skyldig att ersätta.”¹⁹⁸

6.5 Avsnittssammanfattande analys

I avsnittet redogjordes för ansvarsskyddet i hemförsäkringar tecknade av en förstahandshyresgäst som, utöver att vara ett försäkringsalternativ i standardavtal för andrahandsupplåtelser, är en försäkring som en stor del av svenska hushåll har. En övergripande tolkning av försäkringsvillkoren ska nu ske. Analysen avser att vara en del av undersökningen av om ansvarsskyddet i förstahandshyresgästens hemförsäkring täcker en skada orsakad av en andrahandshyresgäst, vilket är en av uppsatsens frågeställningar. Resultatet ligger sedermera till grund för uppsatsens avslutande analys, tillsammans med de meningar som framförts i doktrin om försäkringsskyddets omfattning, exempelvis från Björkdahl och Andersson.¹⁹⁹

Som framgått är den gemensamma partsviljan oftast av begränsad praktisk betydelse när ett försäkringsavtal är upprättat endast av försäkringsbolaget, vilket är fallet beträffande granskade villkor. Dolusregeln blir inte heller aktuell att se till. Den objektiva tolkningen som därmed återstår att göra sker i den aktuella granskningen främst utifrån villkorens ordalydelse, men också utifrån försäkringsavtalens systematik.

¹⁹⁶ Försäkringsvillkor från Tre Kronor, s. 6.

¹⁹⁷ Försäkringsvillkor från Tre Kronor, s. 6.

¹⁹⁸ Försäkringsvillkor från Tre Kronor, s. 60.

¹⁹⁹ För fler meningar, se avsnitt 6.3.3.

Efter genomgång av omfattningen av ansvarsskyddet kan det inledningsvis konstateras att ansvarsskyddet borde täcka skador vållade av en andrahandshyresgäst när försäkringen enligt villkoren täcker ersättningsskyldighet som följer av ”gällande skadeståndsrätt” eller ”skadeståndsrättsliga regler”. Det ter sig som en naturlig tolkning i och med att förstahandshyresgästen enligt NJA 2014 s. 465 är ersättningsskyldig för skador orsakade av en andrahandshyresgäst. Som framgått följer det dock av försäkringsvillkoren från Länsförsäkringar, Moderna Försäkringar, Ica Försäkring och Tre Kronor att “du” måste ha orsakat skadan för att försäkringen ska gälla, utöver kravet på att ansvaret ska följa av gällande skadeståndsrätt. I försäkringsvillkoren från Länsförsäkringar sker ingen hänvisning till gällande skadeståndsrätt, skadan ska däremot vara orsakad av “dig”.

Man måste i detta hänseende se till avtalens systematik och övriga innehåll. Sett till vilka personer som ordet ”du” tar sikte på, kan det konstateras att en andrahandshyresgäst faller utanför denna krets, framförallt då andrahandshyresgästen inte kan anses höra till försäkringstagarens hushåll. Utifrån detta torde en ansvarsförsäkring inte täcka en skada orsakad av en andrahandshyresgäst enligt försäkringsvillkoren från Länsförsäkringar, Moderna Försäkringar, Ica Försäkring och Tre Kronor.

Folksams försäkringsvillkor öppnar däremot för en tolkning att en skada orsakad av en andrahandshyresgäst faller inom ansvarsskyddet, genom formuleringen “eller på annat sätt blir ersättningsskyldig för enligt skadeståndsrättsliga regler”. Som framgått är det förstahandshyresgästen som enligt gällande skadeståndsrätt är skadeståndsskyldig för en skada vållad av en andrahandshyresgäst. Genom villkorets utformning tycks det inte vara nödvändigt att det är försäkringstagaren som orsakat skadan. Även utifrån försäkringsvillkoren från If kan samma resonemang föras. I villkoren sker ingen hänvisning till gällande skadeståndsrätt, däremot täcker försäkringen enligt villkoren skador som omfattas av försäkringen och som inträffat under försäkringstiden. Ordet “du” i dessa villkor får anses höra ihop med att det är till just någon som omfattas av försäkringen som kravet ställs mot.

Såsom frågan formulerats i uppsatsens tredje frågeställning, om en hemförsäkring tecknad av en förstahandshyresgäst kan täcka skador vållade av en andrahandshyresgäst, kan den besvaras så att vissa granskade försäkringsvillkor talar för att sådana skador inte omfattas av ansvarsskyddet. Enligt andra försäkringsvillkor skulle däremot så kunna vara fallet. Det tycks därmed råda en skillnad försäkringsbolagen emellan om försäkringsskyddets omfattning. En

osäkerhet får anses föreligga avseende räckvidden av förstahandshyresgästens hemförsäkring för skador vållade av en andrahandshyresgäst, vilket alltså är ett försäkringsalternativ enligt standardavtal från partsorganisationer på hyresmarknaden.

7 SAMMANFATTANDE ANALYS OCH BESVARANDE AV FRÅGESTÄLLNINGAR

7.1 Försäkringsmöjligheternas betydelse för det hyresrättsliga skadeståndet

Såsom angetts inledningsvis under avsnitt 1.2 syftar uppsatsen till att undersöka huruvida förstahandshyresgästens principalansvar är förenlighet med skadeståndets funktioner i ett bostadshyresrättsligt sammanhang, mot bakgrund av dennes försäkringsmöjligheter vid tidpunkten för uppsatsens skrivande. För att uppfylla syftet ställdes initialt några frågor vilka kommer att besvaras i det följande. Kapitlet sammanfattas med ett ställningstagande till huruvida syftet uppnåtts.

Förstahandshyresgästens skadestånds- och principalansvar som finns beskrivet i *kapitel tre* och *fyra* besvarar uppsatsens första frågeställning om hur hyresgästens skadeståndsansvar och principalansvar för en vållande andrahandshyresgäst ser ut. Betydelsen av förstahandshyresgästens försäkringsmöjligheter för det hyresrättsliga skadeståndsansvaret, vilket är uppsatsens andra frågeställning, har även redogjorts för i uppsatsen, framförallt i *kapitel tre*. Utifrån de meningar som framförts beträffande hyresgästens principalansvar, exempelvis från Björkdahl och Andersson, får det anses råda en osäkerhet kring försäkringsmöjligheter vid andrahandsupplåtelser. Detta stärks även av vad som beskrivits i avsnitt 6.3.3. Analysen av genomförd villkorsstudie bekräftar samtidigt att det tycks råda en osäkerhet om ansvarsskyddet i förstahandshyresgästens hemförsäkring täcker en skada vållad av en andrahandshyresgäst, en slutsats som får anses besvara uppsatsens tredje frågeställning.

Analysen som följer i detta avsnitt tar sikte på den fjärde frågeställningen, huruvida principalansvaret överensstämmer med skadeståndets funktioner och med hyreslagens skyddskaraktär. Även den andra frågeställningen, vilken betydelse förstahandshyresgästens försäkringsmöjligheter har för det hyresrättsliga skadeståndsansvaret innefattas i analysen mot bakgrund av hyresgästens särställning. I avsnittet sker först en analys av huruvida

hyresgästens principalansvar är förenligt med skadeståndets funktioner. Därefter analyseras principalansvaret i ljuset av hyreslagens karaktär av skyddslagstiftning. I denna del belyses sociala och ekonomiska konsekvenser som kan följa av principalansvaret, orsakat av förstahandshyresgästens begränsade försäkringsmöjligheter. Sedan diskuteras om det kan finnas skäl att frånga allmänna obligationsrättsliga regler avseende förstahandshyresgästens skadeståndsansvar för en vållande andrahandshyresgäst, samt om det saknas grund att ålägga förstahandshyresgästen ett principalansvar sett till tankarna bakom det skadeståndsrättsliga principalansvaret.

7.2 Principalansvarets förenlighet med skadeståndets funktioner

7.2.1 Skadeståndets pulvriserande funktion

Om ansvarsskyddet i en hemförsäkring tecknad av förstahandshyresgästen inte täcker skador orsakade av en andrahandshyresgäst, borde förstahandshyresgästen enligt skadeståndets pulvriserade funktion inte åläggas ett skadeståndsansvar. Istället för att kostnaden för en skada hamnar på en kapitalstark organisation och pulvriserar ut bland försäkringstagare hamnar skadeståndet, om en försäkring inte täcker skadan, på en enskild hyresgäst. Risken finns att förstahandshyresgästen blir ruinerad på grund av ett skadestånd orsakat av andrahandshyresgästens vållande. En sådan ordning kan inte anses förenlig med den pulvriserande funktionen som bygger på att kostnader för skador ska spridas ut bland försäkringskollektivet.

Det kan därutöver nämnas att många skadetyper faller utanför ansvarsskyddet som endast täcker vissa i villkoren uppräknade skador. Avseende skadorna som faller utanför skyddet kommer ersättning inte att utbetalas från försäkringsbolaget. Att undantag i försäkringsvillkor leder till att försäkringsersättning inte utbetalas kan dock vara fallet vid alla typer av försäkringar. Kostnaden för skadan kommer i dessa fall inte pulvriserar ut bland försäkringskollektivet, förstahandshyresgästen får istället bära kostnaden för skadan själv. Även ur denna aspekt kan skadeståndets pulvriserande funktion diskuteras.

7.2.2 Skadeståndets preventiva funktion och ekonomiska prevention

Sett till skadeståndets preventiva funktion ska skadeståndet leda till att människor väljer att agera på ett sådant sätt att skador undviks. När skadeståndsansvaret placeras på en annan

person än den som vållat skadan, kan effekten av funktionen diskuteras. Genom skadeståndets placering på förstahandshyresgästen, som alltså inte är skadevållare, uppkommer frågan om skadeståndets preventiva funktion överhuvudtaget uppfylls. Visserligen kan funktionen tillgodoses genom att förstahandshyresgästen är noggrann i sitt val av andrahandshyresgäst och att skador på detta sätt undviks. Hyresgästen torde dock sakna möjlighet att på förhand kontrollera andrahandshyresgästen och frågan uppkommer om det på förhand går att försäkra sig om att en andrahandshyresgäst inte har ett beteende som orsakar skador. För att den preventiva funktionen i större utsträckning ska få genomslag borde ansvaret placeras på skadevållaren, alltså på andrahandshyresgästen. Det kan tänkas att andrahandshyresgästen i så fall skulle bli mer aktsam i sitt agerande för att undvika att skador uppkommer. Skador skulle på detta sätt kunna undvikas i större utsträckning, vilket skadeståndets preventiva funktion bygger på.

Den ekonomiska funktionen tar istället sikte på att skadeståndsansvaret ska placeras på så vis att skador av ekonomiska skäl undviks, en funktion vars effekt också kan diskuteras när skadeståndsansvaret inte placeras på skadevållaren. Om försäkringsersättning för en skada vållad av en andrahandshyresgäst *inte* utbetalas till förstahandshyresgästen drabbas denne givetvis ekonomiskt av detta. Hyresgästen är i dessa fall tvungen att själv ersätta skadan. Andrahandshyresgästen drabbas dock inte ekonomiskt förrän förstahandshyresgästen eventuellt riktar ett återkrav på ersättning för skadan. Även om försäkringsersättning betalas ut till förstahandshyresgästen kommer denna drabbas ekonomiska av detta, genom villkor om självrisk och en eventuell premiehöjning efter inträffat skadefall. Den ersättning som försäkringsbolag betalar ut är också beloppsmässigt begränsad. Uppstår skador till ett högre värde får hyresgästen själv ersätta överstigande belopp. Skadeståndsansvaret leder alltså till ekonomiska konsekvenser för förstahandshyresgästen oavsett om en försäkring täcker en skada vållad av en andrahandshyresgäst eller inte.

Om skadeståndsansvaret istället ålades andrahandshyresgästen som skadevållare, skulle skadeståndets ekonomiska prevention få ett bättre utslag. Det kan tänkas att andrahandshyresgästen för det fall denna ålades skadeståndsansvaret, utifrån ekonomiska motiv, skulle välja att agera på ett sådant sätt att denna undviker att behöva betala självrisk och stå premiehöjning för försäkringen. En sådan ordning skulle ligga i linje med tankarna bakom skadeståndets ekonomiska prevention. Enligt skadeståndets preventiva funktion och

ekonomiska prevention torde skadeståndsansvaret alltså åläggas andrahandshyresgästen för att funktionerna ska få störst effekt.

7.2.3 Skadeståndets reparativa funktion

Sett till skadeståndets reparativa funktion, med sikte på att den skadelidande ska få ersättning för uppkommen skada, torde den nuvarande ordningen vara den mest ändamålsenliga. Hyresvärden slipper genom ordningen visa vem av första- eller andrahandshyresgästen som orsakat skadan, utan är berättigad till ersättning från förstahandshyresgästen. Om hyresgästen inte vore skadeståndsansvarig för andrahandshyresgästens vållande skulle hyresvärden vara tvungen att kräva skadestånd från personen som orsakat skadan med stöd av utomobligatoriska regler. Det kan antas att en sådan ordning skulle leda till bevissvårigheter för hyresvärden när skadevållaren består av en andrahandshyresgäst. Hyresvärden skulle då vara tvungen att visa vem av första- respektive andrahandshyresgästen som vållat skadan. Utkrävande av skadestånd skulle kunna bli nästintill omöjligt, med tanke på att skadevållaren även kan vara en gäst till andrahandshyresgästen. En sådan ordning skulle inte ligga i linje med tankarna bakom skadeståndets reparativa funktion.

Samtidigt kan utslaget av den reparativa funktionen diskuteras för det fall förstahandshyresgästens försäkring inte täcker en skada orsakad av en andrahandshyresgäst. Funktionen är som beskrivs i avsnitt 3.4.2 tätt sammankopplad med försäkring. Om skadan inte täcks av förstahandshyresgästens försäkring riskerar hyresvärden att stå utan ersättning om förstahandshyresgästen saknar betalningsförmåga. Detsamma gäller om försäkringen inte täcker en viss skadetyper. Den reparativa funktionen tillgodoses därmed inte. Osäkerheten kring förstahandshyresgästens försäkringsmöjligheter för skador orsakade av en andrahandshyresgäst, kan således även påverka hyresvärdens möjlighet att få ersättning för uppkommen skada.

7.3 Principalansvarets förenlighet med hyreslagens skyddskaraktär

7.3.1 Ekonomiska och sociala konsekvenser av ett principalansvar

Den sista delen av den fjärde frågeställningen tar sikte på huruvida hyresgästens principalansvar stämmer överens med hyreslagens skyddskaraktär, vilket i detta avsnitt ska analyseras ur ett försäkringsperspektiv. Avsnittet omfattar även frågeställningen rörande

vilken betydelse förstahandshyresgästens försäkringsmöjligheter har för det hyresrättsliga skadeståndsansvaret. Resonemanget kring denna fråga cirkulerar främst kring hyresgästens särställning, varför även denna frågeställning i detta sammanhang analyseras.

Förstahandshyresgästen är en individ som i förhållande till både hyresvärden och försäkringsbolagen intar en underordnad ställning. Den person som träffas av skadeståndsansvaret i 24 § 4 st hyreslagen är alltså en enskild individ med en – enligt lagstiftaren – skyddsvärd ställning. Att förstahandshyresgästen kan beaktas som hyresvärd till andrahandshyresgästen förändrar inte att dennes ställning torde anses skyddsvärd. Hyresgästen kan stå inför en situation där det inte finns något annat val än att hyra ut sin lägenhet i andra hand, exempelvis på grund av sjukdom eller studier på annan ort.

Om hyresgästens försäkring inte täcker en skada orsakad av en andrahandshyresgäst, får hyresgästen själv ersätta skadan. Hyresgästen hänvisas sedan till att kräva ersättningen åter från andrahandshyresgästen med allmänna skadeståndsrättsliga regler. Det kan i sammanhanget nämnas att hyresgästens ansvar för brandskador orsakade av andra, begränsats just på grund av hyresgästens bristande försäkringsmöjligheter. Om försäkringsersättning inte betalas ut till en förstahandshyresgäst för skada vållad av en andrahandshyresgäst kan detta få både ekonomiska och sociala konsekvenser för förstahandshyresgästen. Ordningen kan få som följd att hyresgästen blir ruinerad på grund av ett skadestånd.

Förstahandshyresgästen får enligt 24 § 4 st hyreslagen ersätta en skada som denne saknat möjlighet att förhindra och som tycks vara svår för hyresgästen att försäkra. Hyresgästens skadeståndsansvar för tillfälliga gäster har motiverats av att ansvaret lagts på den person som lättast kan undvika skada. Vad däremot gäller en andrahandsupplåtelse är situationen annorlunda. Ansvaret har istället motiverats av att hyresgästen blir försiktig med vem lägenheten hyrs ut till i andra hand. Att hyresgästen kan kontrollera andrahandshyresgästen till viss del innan inflyttning är en sak, men det torde vara svårt att på förhand garantera sig om att en andrahandshyresgäst inte kommer att vålla skador i lägenheten. Det många förstahandshyresgäster kan tänkas göra för att förebygga att behöva betala för skador vållade av en andrahandshyresgäst, är att teckna en hemförsäkring för lägenheten. När försäkringen sedan inte täcker skadan får förstahandshyresgästen stå för en skada som denne alltså saknat faktisk möjlighet att förhindra eller motverka dess ekonomiska följder genom en försäkring.

24 § hyreslagen har inte präglats av samma sociala hänsynstagande som hyreslagen i övrigt. Detta förhållande blev tydligt i NJA 2011 s. 454 där HD, enligt åsikter framförda i doktrin, gjorde en hårdare culpbedömning än vad som tidigare varit fallet. NJA 2014 s. 465 tycks i likhet med 2011 års avgörande peka i riktningen att social hänsyn inte ska ha samma inverkan på det hyresrättsliga skadeståndsansvaret. Parallellt med denna utveckling lyfts dock kopplingen mellan skadestånd och försäkring fram i doktrin, vilket utförligt presenterats i uppsatsen. Det kan därutöver betonas att fallet från 2011 rörde en skada uppkommen genom en hyresgästs eget agerande, ett agerande som personen själv kan förhindra. Hyresgästen torde också kunna försäkra sig mot skador som denna själv vållar – vilket HD också konstaterade i fallet. Principalansvaret i 24 § 4 st hyreslagen som 2014 års avgörande rör, skiljer sig från 2011 års fall. 2014 års fall rör en skada uppkommen genom en annan persons agerande, det tycks också föreligga en osäkerhet huruvida förstahandshyresgästen kan försäkra sig för sådana skador. Förstahandshyresgästen får alltså själv betala för en skada orsakat av annan som denna helt saknat möjlighet att förhindra.

7.3.2 Ett omotiverat skadeståndsansvar?

Skadeståndsansvaret som ålagts förstahandshyresgästen genom 24 § 4 st hyreslagen stämmer visserligen överens med allmänna obligationsrättsliga regler kring kontraktsmedhjälpare. På flera ställen i hyreslagen görs dock avsteg från obligationsrättsliga regler på grund av viljan att skydda hyresgästen. Sett till vad som beskrivits i föregående avsnitt om de sociala och ekonomiska konsekvenser som skadeståndsansvaret för en vållande andrahandshyresgäst kan leda till för förstahandshyresgästen, torde avsteg också göras beträffande detta skadeståndsansvar. Om förstahandshyresgästen inte ålades ett skadeståndsansvar för skador vållade av en andrahandshyresgäst, skulle det hyresrättsliga skadeståndsansvaret stämma överens med lagstiftarens vilja att skydda hyresgästen.

Att en person svarar för andra personers vållande är något som i svensk rätt förekommer på andra håll utöver i 24 § 4 st hyreslagen. Arbetsgivarens principalansvar för arbetstagare som följer av SkL är ett sådant exempel, vilket beskrivits i *kapitel fyra*. Skadeståndsrättsliga regler har även använts i diskussionen kring det hyresrättsliga skadeståndsansvaret. De skäl som ligger bakom arbetsgivarens principalansvar kan dock inte anses applicerbara på en förstahandshyresgäst. Arbetsgivarens principalansvar har bland annat motiverats av dennes försäkringsmöjligheter, men också av att arbetsgivaren kan ta hänsyn till försäkringskostnader

i sin verksamhet. För det fall en försäkring inte täcker skadan hamnar ansvaret genom principalansvaret på en större kommersiell aktör, vilket även är fallet vid blockuthyrning där uthyrning kan ske av en större stiftelse. Det har inte ansetts lämpligt att arbetstagaren, den enskilde individen, bär skadeståndsansvaret själv. Argumenten kan inte anses tillämpliga för åläggande av ett principalansvar på bostadshyresgästen, i regel bestående av en enskild individ med en skyddsvärd ställning, som även tycks ha svårigheter att försäkra skador orsakade av en andrahandshyresgäst. Bostadshyresgästen, som inte bedriver en kommersiell verksamhet, kan inte anses ha ekonomiska möjligheter att räkna med kostnaden för att en skada inte täcks av en försäkring. Trots att andrahandshyresgästen kan anses utföra förstahandshyresgästens vårdplikt och därmed betraktas som arbetstagare, kan skälen bakom arbetsgivarens principalansvar inte motivera ett principalansvar hos en förstahandshyresgäst – på grund av försäkringsoklarheter men också sätt till hyresgästens särställning.

Ett alternativ vid förstahandshyresgästens bristande försäkringsmöjligheter är att ansvaret för andrahandshyresgästen åläggs hyresvärden och dennes fastighetsförsäkring, såtillvida denna försäkring täcker skadan. Det tycks i allmänhet stå klart att ett skadeståndsansvar kan åläggas en avtalspart mot bakgrund av parternas respektive försäkringsmöjligheter. Detta framgår dels av förarbeten men även av diskmaskinsfallet, NJA 2011 s. 454. En ordning där fastighetsägaren bär skadeståndsansvaret skulle även leda till att om en försäkring inte täcker en skada, skulle skadeståndet komma att drabba uthyrningsverksamheten som sådan – liksom fallet för en arbetsgivare. Sett till vilken part som har de bästa ekonomiska förutsättningar att bära ett skadeståndsansvar torde ansvaret åläggas fastighetsägaren istället för förstahandshyresgästen. Hyresvärden skulle även kunna räkna med kostnader för skador i uthyrningsverksamheten, genom exempelvis korrigerande av hyresbeloppen för det fall ersättning inte kan utbetalas från en fastighetsförsäkring. Genom en sådan ordning skulle hyresgästen också skyddas mot att bli ruinerad på grund av ett skadestånd som inte täcks av en försäkring. En sådan ordning skulle ligga i linje med lagstiftarens vilja att skydda hyresgästen mot den många gånger mer erfarne hyresvärden.

7.4 Avslutande slutsatser

Av den analys som förts i avsnitt 7.2 om förenligheten av förstahandshyresgästens principalansvar med skadeståndets funktioner, kan slutsatsen dras att ansvaret kan ifrågasättas mot bakgrund av flera av funktionerna.

Det kan även konstateras att osäkerheten avseende räckvidden av förstahandshyresgästens hemförsäkring får sociala och ekonomiska konsekvenser utifrån flera aspekter, vilka diskuterats i avsnitt 7.3.1. Eftersom principalansvaret inte tycks överensstämma med flera av skadeståndets funktioner och då ansvarets förenlighet med hyreslagens skyddskaraktär kan ifrågasättas, torde det finnas skäl att frånga allmänna obligationsrättsliga regler avseende ansvaret. Principalansvaret kan även på grund av osäkerheten i försäkringsfrågan ifrågasättas sett till tankarna bakom det skadeståndsrättsliga principalansvaret. Om ansvaret för skador vållande av en andrahandshyresgäst inte ålades förstahandshyresgästen, skulle ordningen harmonisera med lagstiftarens vilja att skydda bostadshyresgästen.

Det framstår som anmärkningsvärt att förstahandshyresgästen ålagts ett principalansvar för skador vållade av en andrahandshyresgäst, när oklarheter råder i försäkringsfrågan. Ordningen riskerar även att leda till att användningen av alternativa boendeformer minskar på hyresmarknaden, något som inte kan anses ligga i linje med lagstiftarens vilja. Kanske är en utredning om hur det faktiskt förhåller sig i försäkringsfrågan på sin plats, detta för att uppnå en reglering som på bästa sätt överensstämmer med skadeståndets funktioner i ett bostadshyresrättsligt sammanhang.

8 KÄLLFÖRTECKNING

8.1 Författningar

Fastighetsmäklarlag (2011:666)

Lagen (1915:218) om avtal och andra rättshandlingar på förmögenhetsrättens område

Skadeståndslagen (1972:207)

Jordabalk (1970:994)

Försäkringsavtalslag (2005:104)

8.2 Doktrin

Agell, Anders, *Rationalitet och värderingar i rättsvetenskapen – med en exkurs om rättsvetenskapen i Sverige*, SvJT 2002 s. 243-260.

Andersson, Håkan, *Ansvarsproblem i skadeståndsrätten*, Iustus Förlag AB, Uppsala, 2013.

Andersson, Håkan, *Ansaret vid andrahandsuthyrning – enhetlig regel kontra differentierad argumentationsstruktur*, JT 2014/15 s. 533-557.

Andersson, Håkan, *Hysesrättsligt ansvar för annans culpa (II) – problematisering avseende ansvar för egen kontraktsprestation respektive annans skadegörelse*, Infotorg Juridik, publicerad den 27 november 2015.

Baheru, Haymanot, *Swedish Legislation of Residential Tenancies: An Interaction between Collective Bargaining and Mandatory Regulation*, Revista Electrónica de Direito, 2017.

Bengtsson, Bertil, *Om ansvarsförsäkring i kontraktsförhållanden*, Almqvist & Wiksells boktryckeri AB, Uppsala, 1960.

Bengtsson, Bertil, *Om ordningsföreskrifter i hyresavtal*, SvJT 2007 s. 709-721.

Bengtsson, Bertil, *Försäkringsavtalsrätt*, 2 uppl., Norstedts Juridik AB, Stockholm, 2010.

Bengtsson, Bertil, *Svensk rättspraxis: Skadestånd utom kontraktsförhållanden 2010-2012*, SvJT 2013 s. 625-644.

Bengtsson, Bertil, *Försäkringsavtalsrätt*, 3 uppl., Norstedts Juridik AB, Stockholm, 2015.

Bengtsson, Bertil, Hager, Richard och Victorin, Anders, *Hyra och annan nyttjanderätt till fast egendom*, 7 uppl., Norstedts Juridik AB, Stockholm, 2007.

Bengtsson, Bertil, Hager, Richard och Victorin, Anders, *Hyra och annan nyttjanderätt till fast egendom*, 8 uppl., Norstedts Juridik AB, Stockholm, 2013.

Bengtsson, Bertil och Strömbäck, Erland, *Skadeståndslagen – en kommentar m.m*, 5 uppl., Norstedts Juridik AB, Stockholm, 2014.

Bengtsson, Bertil, Ullman, Harald och Unger, Sven, *Allehanda om skadestånd i avtalsförhållanden*, Jure Förlag AB, Stockholm, 2009.

Bernitz, Ulf, *Standardavtalsrätt*, 8 uppl., Norstedts Juridik AB, Stockholm, 2013.

Björkdahl P, Erika, *En förstahandshyresgästs skadeståndsansvar vid andrahandsuthyrning – en sinkadus?* JT 2010/11 s. 3-21.

Björkdahl P, Erika, *Hyra av bostad och lokal*, Iustus förlag AB, Uppsala, 2013.

Etsare, Ulrika, Larsson, Magnus, Ljung, Lasse och Snellman Falconer, Johanna, (red.), *Privat sakförsäkring*, 3 uppl., Studentlitteratur AB, Lund, 2013.

Grauers, Folke, *Nyttjanderätt – Hyra, bostadsrätt, arrende och tomträtt*, 14 uppl., Studentlitteratur AB, Lund, 2014.

Hellner, Jan, *Försäkringsrätt*, 2 uppl., Norstedts Juridik AB, Stockholm, 1965.

Hellner, Jan och Radetzki, Marcus, *Skadeståndsrätt*, 8 uppl., Norstedts Juridik AB, Stockholm, 2010.

Hellner, Jan och Radetzki, Marcus, *Skadeståndsrätt*, 9 uppl., Norstedts Juridik AB, Stockholm, 2014.

Holmqvist, Leif, *Hyresgästens skadeståndsansvar vid andrahandsupplåtelse – ett genmäle*, JT 2011/12 s. 225-237.

Holmqvist, Leif och Thomsson, Rune, *Hyreslagen – en kommentar*, 10 uppl., Norstedts Juridik AB, Stockholm, 2013.

Jareborg, Nils, *Rättsdogmatik som vetenskap*, SvJT 2004 s. 1-10.

Korling, Fredrik och Zamboni, Mauro (red.), *Juridisk metodlära*, Studentlitteratur AB, Lund, 2013.

Larsson, Nils, Synnergren, Stieg och Wahlström, Christina, *Bostadshyresavtal i praktiken*, 4 uppl., Norstedts Juridik AB, Stockholm, 2014.

Lehrberg, Bert, *Praktisk juridisk metod*, 6 uppl., I.B.A. Institutet för Bank- och Affärsjuridik AB, Uppsala, 2010.

Lejman, Fritjof, *Rättsförhållandet mellan hyresvärd och hyresgäst*, Almqvist & Wiksells boktryckeri AB, Uppsala, 1951.

Nilsson Hjort, Bob, *Förstahandshyresgästens skadeståndsansvar vid andrahandsupplåtelse – en del av en helhet*, JT 2011/12 s. 462-269.

Peczenik, Alexander, *Juridikens metodproblem*, 2 uppl., Almqvist och Wiksell Förlag AB, Stockholm, 1980.

Peczenik, Alexander, *Juridikens allmänna läror*, SvJT 2005 s. 249-272.

Radetzki, Marcus, *Tolkning av försäkringsvillkor*, 1 uppl., Liber AB, Stockholm, 2014.

Ramberg, Jan och Ramberg, Christina, *Allmän avtalsrätt*, 10 uppl., Wolters Kluwer, Stockholm, 2016.

Runwall, Lars och Lindgren, Ulla-Britt, *Ansvarsförsäkring*, IFU utbildnings AB, Tierp, 1994.

Sandgren, Claes, *Om empiri och rättsvetenskap del I och II*, JT 1995/96 s. 726-1059.

Sandgren, Claes, *Är rättsdogmatiken dogmatisk?* Tidsskrift för rettsvittenskap, nr 4-5, 2005, s. 648-656.

Sandgren, Claes, *Rättsvetenskap för uppsatsförfattare*, 3 uppl., Norstedts Juridik AB, Stockholm, 2015.

Victorin, Anders, Badur, Assur, Flodin, Jonny och Hager, Richard, *Kommersiell hyresrätt*, 4 uppl., Norstedts Juridik AB, Stockholm, 2017.

Wängberg, Hans-Åke, Munukka, Jori och Baheru, Haymanot (red.), *Hyresgästs skadeståndsansvar*, nr. 17 i centrets skrivserie, Jure Förlag AB, Stockholm, 2012.

8.3 Offentligt tryck

8.3.1 Lagberedningsförslag

Lagberedningens förslag till jordabalk 1905, del I. Förslag till lag om nyttjanderätt till fast egendom m.m.

8.3.2 Propositioner

Prop 1968:91 Kungl. Maj:ts proposition till riksdagen med förslag till lag angående ändring i lagen den 19 juni 1942 (nr 429) om hyresreglering m.m. och om fortsatt giltighet av lagen, m.m.

Prop. 1972:5 Kungl. Maj:ts proposition med försag till skadeståndslag m.m.

Prop. 1983/84:137 Med förslag till ändringar i hyreslagstiftningen.

Prop. 1997/98:46 Ändringar i hyreslagen m.m.

Prop. 2008/09:27 Ökade möjligheter till andrahandsuthyrning.

8.3.3 Statens offentliga utredningar

SOU 2017:33 Stärkt ställning för hyresgäster.

SOU 2017:65 Hyran vid nyproduktion – en utvärdering och utveckling av modellen med presumtionshyra.

8.4 Avgöranden

8.4.1 Högsta domstolen

NJA II 1908 s. 129

NJA 1949 s. 732

NJA 1975 s. 657

NJA 1987 s. 346

NJA 1987 s. 668

NJA 1991 s. 476

NJA 2001 s. 241

NJA 2001 s. 750

NJA 2011 s. 454

NJA 2014 s. 465

8.4.2 Hovrätterna

Svea hovrätts dom av den 11 juni 1991, DT 50.

Svea hovrätts dom av den 24 september 1996 i mål nr. T579/96-79

RH 1997:56

Hovrätten över Skåne och Blekinges dom av den 25 augusti 2011 i mål nr. FT 2161-10

8.5 Elektroniska källor

8.5.1 Elektroniska lagkommentarer

Bengtsson, Bertil och Strömbäck, Erland, Skadeståndslagen (1972:207), kommentaren till 6 kap 5 § (version 2017-05-01), Zeteo internet.

Holmqvist, Leif och Thomsson, Rune, Jordabalken (1970:994), kommentaren till 12 kap 24 § (version 2017-04-01), Zeteo internet.

8.5.2 Övrigt elektroniskt material

Fastighetsägarna Sverige, *Om fastighetsägarna Sverige*, ”www.fastighetsagarna.se/om-oss-se”, lydelse 2017-09-07.

Hyresgästföreningen, *Vår verksamhet*, ”www.hyresgastforeningen.se/var-verksamhet/”, lydelse 2017-09-07.

Stiftelsen Konsumenternas försäkringsbyrå, *Hur bor du?* ”www.konsumenternas.se/forsakring/olika-forsakringar/om-hemforsakringar/hur-bor-du”, lydelse 2017-11-25.

Stiftelsen Konsumenternas försäkringsbyrå, *Jämför hemförsäkringar*, ”www.konsumenternas.se/forsakring/olika-forsakringar/om-hemforsakringar/jamfor-hemforsakringar”, lydelse 2017-09-27.

Stiftelsen Konsumenternas försäkringsbyrå, *Om hemförsäkringar*, ”www.konsumenternas.se/forsakring/olika-forsakringar/om-hemforsakringar”, lydelse 2017-10-25.

Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag, *Om SABO*, ”www.sabo.se/om_sabo/Sidor/default.aspx”, lydelse 2017-09-07.

8.6 Övrigt

8.6.1 Tryckt material

Fastighetsägarna och SABO, *Avtal om uthyrning av bostadslägenhet i andra hand*, formulär nr 78, 2006. Reviderat av Fastighetsägarna Sverige och SABO 2013 och 2015.

Fastighetsägarna och SABO, *Riktlinjer för andrahandsuthyrning*, Alfredssons, 2015.

Hyresgästföreningen Riksförbundet, *Hyresavtal Andrahandsuthyrning*, 2016.

8.6.2 Examensuppsats

Persson, L, *Hyresgäst principalansvar – vem ansvarar för en vårdslös andrahandshyresgäst?* Framlagd vid Juridiska fakulteten vid Stockholms universitet vårterminen 2015.

8.7 Försäkringsvillkor

Folksam, *Försäkringsvillkor Hem och villa*, försäkringsvillkor 2017-01-01, ”www.folksam.se/forsakringar/hemforsakring/hyresrattsforsakring”, se under Villkor och självrisker, Villkor hem- och villaförsäkring 2017, lydelse 2017-11-05.

Ica Försäkring, *Försäkringsvillkor Boende*, försäkringsvillkor 2017-04-01, ”www.icaforsakring.se/globalassets/villkor-och-blanketter/boendeforsakring-fullstandiga-villkor-ica-forsakring.pdf”, lydelse 2017-11-05.

If, *Hem Försäkringsvillkor september 2017*, försäkringsvillkor 2017-09-01, “www.if.se/globalassets/se/dokument/privat/hemforsakring-villkor.pdf”, lydelse 2017-11-03.

Länsförsäkringar, *Villkor för Hemförsäkringar*, försäkringsvillkor 2016-01-01, ”www.lansforsakringar.se/globalassets/aa-global/dokument/villkor/01644-villkor-hem.pdf”, lydelse 2017-11-05.

Moderna Försäkringar, *Försäkringsvillkor för hem, villa och fritidshus*, försäkringsvillkor 2017-01-01, ”www.modernaforsakringar.se/siteassets/documents/modernaforsakringar/hem/viktiga-dokument/aktuella-villkor.pdf”, lydelse 2017-11-06.

Tre Kronor, *Hem-, Villahem- och Fritidshusförsäkring*, försäkringsvillkor 2017-04-01
”www.3kronor.se/media/s9583-hem-villahem-fritidshus-fr-o-m-2017-04-01_tcm10-30591.pdf”, lydelse 2017-11-03.

9 BILAGOR

9.1 Bilaga 1

Hyresgästföreningen Riksförbundet, *Hyresavtal Andrahandsuthyrning*, 2016.

9.2 Bilaga 2

Fastighetsägarna och SABO, *Avtal om uthyrning av bostadslägenhet i andra hand*, formulär nr 78, 2006.

HYRESAVTAL

Andrahandsuthyrning

Förstahandshyresgäst (Hyresvärd)

Namn		Personnummer
Adress	Postnummer	Ort
Telefon bostad	Telefon mobil	
E-post		

Andrahandshyresgäst (Hyresgäst)

Namn		Personnummer
Adress	Postnummer	Ort
Telefon bostad	Telefon mobil	
E-post		

Hyresobjekt

Adress	Postnummer	Ort	
Lägenheten uthyres för att användas som bostad	Lägenhetsnummer	Antal rum	Area (kvm)
Till lägenheten hör: <input type="checkbox"/> källarutrymme nr _____ <input type="checkbox"/> vindsutrymme nr _____ <input type="checkbox"/> garageplats nr _____ <input type="checkbox"/> parkeringsplats nr _____			
Lägenhetens skick vid upplåtelsen <input type="checkbox"/> se bilaga nr _____ <i>Skador och brister i lägenheten</i>			
Lägenheten uthyres <input type="checkbox"/> omöblerad <input type="checkbox"/> möblerad, se bilaga nr _____ <i>Möbel- och inventarielista</i>			

Hyresavtalets giltighetstid och uppsägningstid

<input type="checkbox"/> Alternativ 1 Fr.o.m. _____ T.o.m. _____ Avtalet sägs upp med _____ månaders uppsägningstid till hyrestidens utgång. Vid utebliven uppsägning förlängs kontraktet med _____ månad(er) för varje gång. OBS! Om hyrestiden är längre än tre månader ska uppsägningstiden vara tre månader.
<input type="checkbox"/> Alternativ 2 Fr.o.m. _____ T.o.m. _____ Hyresavtalet upphör att gälla vid hyrestidens utgång. Andrahandshyresgästen ska då avflytta utan uppsägning. OBS! Detta alternativ kan endast användas om hyrestiden är längst nio månader.
<input type="checkbox"/> Alternativ 3 Fr o m _____ och tills vidare. Hyresavtalet upphör vid det månadsskifte som infaller närmast efter tre månader från uppsägningen. OBS! Hyresgästföreningen rekommenderar alternativ 3.

Hyra

Hyra _____ kronor per månad.			
Värme <input type="checkbox"/> ingår <input type="checkbox"/> ingår inte	Hushållsel <input type="checkbox"/> ingår <input type="checkbox"/> ingår inte		
Hyra för garage- eller parkeringsplats <input type="checkbox"/> ingår <input type="checkbox"/> ingår inte Belopp kr _____ per månad / kvartal			Särskilda kostnader (kabeltv, bredband m.m.)
Avläst måtarinställning, el, gas etc.	Datum _____	Avläst måtarinställning för _____	Datum _____

Betalning

Hyresbetalning sker till förstahandshyresgästen <input type="checkbox"/> Autogiro <input type="checkbox"/> Bankgiro <input type="checkbox"/> Plusgiro <input type="checkbox"/> Kontant mot kvitto	Kontonummer (inklusive clearingnummer)
<input type="checkbox"/> Hyra och eventuella tillägg skall betalas i förskott senast sista vardagen före månadsskifte. <input type="checkbox"/> _____ dagar före månadsskiftet.	

Övriga hyresvillkor

- Hyresavtalets giltighet förutsätter att förstahandshyresgästen erhåller samtycke till andrahandsupplåtelsen från hyresvärden/ fastighetsägaren eller att hyresnämnden meddelar beslut om tillstånd till andrahandsuthyrning.
- Det åligger andrahandshyresgästen att väl vårda lägenheten och genast till förstahandshyresgästen och fastighetsägaren anmäla eventuella skador eller brister och förekomst av ohyra och skadeinsekter.
- Andrahyresgästen får inte överlåta eller upplåta lägenheten i sin tur.
- Ändras hyran eller hyresvillkoren för lägenheten på grund av avtal mellan fastighetsägaren och förstahandshyresgästen eller efter träffad förhandlingsöverenskommelse enligt gällande förhandlingsklausul, skall ändringen gälla även detta andrahandsavtal.
- Andrahandshyresgästen förbinder sig att under hyrestiden följa de ordningsföreskrifter som gäller för fastigheten enligt uthyrens hyresavtal med fastighetsägaren.
- Andrahandshyresgästen ansvarar för skada eller förlust av inventarier samt för skador på lägenheten och gemensamma utrymmen som uppkommer genom hans vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hen ansvarar för. Andrahandshyresgästen är inte skyldig att ersätta skada som uppkommit genom normalt slitage.
- På försenade hyresbelopp utgår ränta enligt räntelagen från förfallodagen.

Särskilda bestämmelser

--

Genom underskrift av kontraktet kvitterar andrahandshyresgästen _____ nycklar till lägenheten.

Underskrifter

Ort och datum	
Namnteckning förstahandshyresgästen (Hyresvärd)	Namnförtydligande
Ort och datum	
Namnteckning andrahandshyresgäst 1	Namnförtydligande

Godkännande av andrahandsuthyrning

Ort och datum	
Namnteckning fastighetsägaren / hyresvärden	Namnförtydligande

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Förstahands- hyresgäst(er)	Namn: _____			Personnr: _____		
	Namn: _____			Personnr: _____		
	E-postadress: _____		Mobiltelefon: _____		Övrig telefon: _____	
	Adress under uthyrningen: _____		Postnr: _____	Ort: _____		
Andrahands- hyresgäst(er)	Namn: _____			Personnr: _____		
	Namn: _____			Personnr: _____		
	E-postadress: _____		Mobiltelefon: _____		Övrig telefon: _____	
	Adress under uthyrningen: _____		Postnr: _____	Ort: _____		
Bostads- hyreslägenhet som upplåts i andra hand	Förstahandshyresgästen upplåter härmed till andrahandshyresgästen i andra hand följande bostadshyreslägenhet:					
	Lägenhetstyp (antal rum och kök/kokvrå): _____		Trappor: _____	Lägenhetens area i m ² ca: _____	Lägenhetsnummer Hyresvärdens nr: _____	Officiellt nr: _____
	Gatuadress: _____		Postnr: _____	Ort: _____		
	Till lägenheten hör <input type="checkbox"/> vindsutrymme nr: _____ <input type="checkbox"/> källarutrymme nr: _____					
Hyra	Hyran är _____ kr (samma belopp som hyresgästen betalar till fastighetsägaren med nedanstående tillägg). Om förstahandshyresgästens hyra höjs eller sänks ska andrahandshyresgästens hyra ändras i motsvarande mån.					
Hushållsel	Andrahandshyresgästen ska stå för kostnaden för hushållsel <input type="checkbox"/> genom eget abonnemang <input type="checkbox"/> genom ersättning till förstahandshyresgästen med _____ kr per månad					
Garage och p-plats	Förstahandshyresgästen upplåter även <input type="checkbox"/> parkeringsplats nr _____ mot en ersättning om _____ kr per månad (samma belopp som förstahandshyresgästen betalar) <input type="checkbox"/> garageplats nr _____ mot en ersättning om _____ kr per månad (samma belopp som förstahandshyresgästen betalar)					
Möbler m.m.	I uthyrningen av lägenheten ingår <input type="checkbox"/> möbler och inventarier mot en ersättning om _____ kr per månad (om lägenheten är fullt möblerad kan ersättningen normalt motsvara ett påslag om högst 15 % av den ovan angivna månadshyran). Parterna ska senast vid tillträdet av lägenheten upprätta en förteckning över möbler och inventarier. Förteckningen, ska upprättas i två exemplar och undertecknas av parterna, som tar var sitt exemplar.					
	Bilaga: _____					
Betalning av hyra	Andrahandshyresgästen ska till förstahandshyresgästen betala hyran och tillägg till hyran enligt ovan utan påminnelse i förskott senast sista vardagen före varje kalendermånads utgång. <input type="checkbox"/> Betalning ska ske genom insättning på konto nr _____ <input type="checkbox"/> Betalning ska ske kontant mot kvitto till förstahandshyresgästen. <input type="checkbox"/> Betalning ska ske kontant mot kvitto till förstahandshyresgästens ombud: (Ange här namnet på ombudet): _____					
Fastighetsägarna Sveriges formulär nr 78 upprättat 2006 i samråd med SABO. Reviderat av Fastighetsägarna Sverige och SABO 2013. Eftertryck förbjuds.			Sign: _____	Sign: _____		

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Betalnings-påminnelse	Vid försenad hyresbetalning ska andrahandshyresgästen betala ersättning för skriftlig betalningspåminnelse enligt lagen om ersättning för inkassokostnader m.m. Ersättning för påminnelse utgår med belopp som vid varje tillfälle gäller enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader m.m.	
Besiktning och tillträde	Parterna ska senast vid tillträdet av lägenheten upprätta en förteckning över eventuella brister och skador såväl på lägenheten som på möbler och inventarier. Förteckningen ska upprättas i två exemplar och undertecknas av parterna, som tar var sitt exemplar.	Bilaga:
Hyrestid och uppsägning	<p>Alternativ 1 (Tillsvidareavtal) Hyrestiden löper under tiden fr.o.m _____ och tills vidare.</p> <p>Avtalet ska sägas upp för att upphöra att gälla. Uppsägningen ska ske tidigast till det månadsskifte som infaller närmast efter tre månader från uppsägningen. (Observera att uppsägningen måste göras till ett månadsskifte)</p>	<p>Alternativ 2 (Bestämd tid) Hyrestiden löper under tiden _____ t.o.m. _____</p> <p><input type="checkbox"/> Avtalet ska sägas upp för att upphöra att gälla. Uppsägning ska ske</p> <p><input type="checkbox"/> senast tre månader före hyrestidens utgång (gäller avtal med bestämd hyrestid)</p> <p><input type="checkbox"/> senast en (1) vecka före hyrestidens utgång (gäller endast avtal med bestämd hyrestid som understiger tre månader)</p> <p><input type="checkbox"/> Avtalet upphör att gälla vid hyrestidens utgång utan uppsägning (OBS! Detta alternativ kan väljas endast om hyrestiden är bestämd och hyresförhållandets längd sammantaget inte överstiger nio månader)</p>
Förlängningstid	Vid bestämd hyrestid gäller följande. Om varken förstahands- eller andrahandshyresgästen säger upp detta avtal förlängs hyrestiden	
<input type="checkbox"/> tills vidare <input type="checkbox"/> med en (1) månad för varje gång uppsägning inte sker <input type="checkbox"/> med _____ månader för varje gång uppsägning inte sker		
Hemförsäkring	<input type="checkbox"/> förstahandshyresgästen ska ha en för lägenheten gällande hemförsäkring under uthyrningsperioden <input type="checkbox"/> andrahandshyresgästen ska ha en för lägenheten gällande hemförsäkring under uthyrningsperioden <input type="checkbox"/> både förstahands- och andrahandshyresgästen ska ha en för lägenheten gällande hemförsäkring under uthyrningsperioden	
Säkerhet m.m.	<input type="checkbox"/> Andrahandshyresgästen förbinder sig att solidariskt med förstahandshyresgästen svara för de ekonomiska förpliktelserna enligt förstahandshyresavtalet. Som säkerhet för fullgörandet av sina förpliktelser enligt detta avtal ställer andrahandshyresgästen säkerhet i form av <input type="checkbox"/> deposition om _____ kr. <input type="checkbox"/> borgensåtagande av (namn på borgensman) _____ Se separat borgensförbindelse. (Fastighetsägarnas formulär för borgensförbindelse avseende bostadshyresavtal, formulär nr 5, kan användas. Formuläret finns på www.fastighetsagarnadokument.se)	
Andrahands-hyresgästens skyldigheter och ansvar vid användning av lägenheten	<p>Hyreslägenheten får endast användas som bostad. Andrahandshyresgästen får inte överlåta detta avtal till någon annan.</p> <p>Andrahandshyresgästen förbinder sig</p> <p>att inte hyra ut lägenheten i andra hand utan förstahandshyresgästens samtycke (observera att förstahandshyresgästen i sådant fall måste få fastighetsägarens samtycke)</p> <p>att inte utan särskilt tillstånd uppsätta anslag, skyltar, markiser, utomhusantenner eller liknande på fastigheten samt att vid reparation av fastigheten ombesörja nedtagning och i förekommande fall återuppsättning</p> <p>att på egen bekostnad låta bortforsla avfall som är olämpligt för sopnedkast, soptunna eller soprum, om inte hyresvärderna särskilt tillhandahåller container eller liknande</p> <p>att hålla till lägenheten hörande balkong eller altan fri från snö och is</p> <p>att i fastighet där trappstädning inte ingår i hyran i tur med övriga hyresgäster ombesörja trappstädningen</p> <p>att hålla lägenheten tillgänglig för sotning och rensning av kanaler</p> <p>att väl vårda lägenheten och de möbler m.m. som ingår i uthyrningen</p> <p>att genast meddela både förstahandshyresgästen och fastighetsägaren om lägenheten drabbas av t.ex. vattenskada eller ohyra, att följa gällande ordningsregler i huset</p> <p>att iaktta allt som i övrigt fordras för att iaktta sundhet, ordning och gott skick i fastigheten</p> <p>att vid avflyttning lämna lägenheten väl rengjord samt att då till förstahandshyresgästen överlämna samtliga port- och dörrnycklar till lägenheten, även om nycklarna anskaffats av andrahandshyresgästen.</p> <p>att låta visa lägenheten för tilltänkt hyresgäst</p> <p>att ansvara för skador som uppkommer på grund av onormalt slitage exempelvis på grund av rökning, fettfläckar och husdjur.</p> <p>Andrahandshyresgästen svarar för skador på eller för förlust av möbler och inventarier samt skador på lägenheten och gemensamma utrymmen som orsakats av honom eller henne eller någon han eller hon ansvarar för genom vårdslöshet, försummelse eller uppsåtligt handlande.</p> <p>Andrahandshyresgästen ansvarar härvid för familjemedlemmar och andra som hör till hans hushåll, gäster, inneboende och personer som för hans räkning utför arbete i lägenheten.</p>	
Nycklar	Andrahandshyresgästen erhåller _____ st. port- och dörrnycklar till lägenheten.	
Avflyttnings-besiktning	Vid avflyttningen ska parterna gemensamt besiktiga lägenheten och upprätta en förteckning avseende brister och skador i lägenheten samt på möbler och inventarier som uppstått under uthyrningen. Förteckningen ska upprättas i två exemplar varav parterna tar var sitt. Besiktningen bör göras när lägenheten är tom från andrahandshyresgästens möbler och inventarier. Av förteckningen bör framgå om parterna i något avseende inte är överens. I samband med upprättandet av förteckningen bör parterna komma överens om eventuell ersättning som andrahandshyresgästen ska betala till förstahandshyresgästen för brister och skador. Deposition återbetalas direkt efter godkänd avflyttningsbesiktning.	Bilaga:

<p>Särskilda- bestämmelser</p>	<p>Förstahands- och andrahandshyresgästen har kommit överens om följande särskilda bestämmelser:</p>	
<p>Upplysningar</p>	<p>En andrahandshyresgäst får aldrig något hyresförhållande till fastighetsägaren eller rätt att ta över förstahandshyreskontraktet. Andrahandshyresgästen har enligt hyreslagen inte heller något besittningsskydd gentemot förstahandshyresgästen under de två första åren av en andrahandsuthyrning. För andrahandsuthyrningar som överskrider två år kan särskilt avtal om avstående från besittningsskydd träffas. Ett sådant avtal gäller i högst fyra år från det att andrahandshyresgästen flyttat in i lägenheten. Blankett om avstående från besittningsskydd finns på hyresnämndens hemsida www.hyresnamnden.se och på www.fastighetsagarnadokument.se. Av Fastighetsägarnas broschyr "Att tänka på vid andrahandsuthyrning" och "Riktlinjer för andrahandsuthyrning" framgår att förstahandshyresgästen efter beslut av hyresnämnden kan bli återbetalningsskyldig gentemot andrahandshyresgästen, om överhyra tas ut. Broschyrerna finns tillgängliga på www.fastighetsagarna.se.</p>	
<p>Villkor för detta avtals giltighet</p>	<p>Ett villkor för detta avtals giltighet är att förstahandshyresgästen före hyrestidens början fått fastighetsägarens samtycke eller hyresnämndens tillstånd till andrahandsuthyrning. Utan samtycke eller tillstånd gäller inte detta avtal och uthyrningen kan inte påbörjas.</p>	
<p>Underskrift</p>	<p>Ort/datum:</p>	<p>Ort/datum:</p>
<p>Förstahandshyresgäst:</p>	<p>Förstahandshyresgäst:</p>	<p>Andrahandshyresgäst:</p>
<p>Namnförtydligande:</p>	<p>Namnförtydligande:</p>	<p>Namnförtydligande:</p>
<p>Förstahandshyresgäst:</p>	<p>Förstahandshyresgäst:</p>	<p>Andrahandshyresgäst:</p>
<p>Namnförtydligande:</p>	<p>Namnförtydligande:</p>	<p>Namnförtydligande:</p>
<p>Överens- kommelse om avflyttning</p>	<p>På grund av denna dag träffad överenskommelse upphör detta avtal att gälla fr. o. m. _____ till vilken dag andrahandshyresgästen förbinder sig att ha avflyttat.</p>	
<p>Ort/datum:</p>	<p>Ort/datum:</p>	<p>Ort/datum:</p>
<p>Förstahandshyresgäst:</p>	<p>Förstahandshyresgäst:</p>	<p>Andrahandshyresgäst:</p>
<p>Förstahandshyresgäst:</p>	<p>Förstahandshyresgäst:</p>	<p>Andrahandshyresgäst:</p>