

# HÖGSTA DOMSTOLENS DOM

meddelad i Stockholm den 5 maj 2022

Mål nr

T 4395-21

## PARTER

### Klagande

Migrationsverket  
601 70 Norrköping

Ombud: Verksjuristerna Henrik Karlsson och Stefan Råhlander  
Migrationsverket, Rättsenheten  
Box 3081  
200 22 Malmö

### Motpart

Länsförsäkringar Älvsborg, 562500-4337  
Box 1107  
462 28 Vänersborg

Ombud: Försäkringsjuristerna Jessica Eijvergård och Peter Öhrn  
Länsförsäkringar AB  
106 50 Stockholm

**SAKEN**

Skadestånd

**ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE**

Hovrätten för Västra Sveriges dom 2021-06-14 i mål T 5672-20

---

Hovrättens dom

se Bilaga

**DOMSLUT**

Högsta domstolen fastställer hovrättens domslut.

Migrationsverket ska ersätta Länsförsäkringar Älvsborg för rättegångskostnad i Högsta domstolen med 29 000 kr avseende ombudsarvode jämte ränta enligt 6 § räntelagen från dagen för denna dom.

**YRKANDEN I HÖGSTA DOMSTOLEN**

Migrationsverket har yrkat att Högsta domstolen ska ogilla Länsförsäkringars talan, befria Migrationsverket från skyldigheten att ersätta Länsförsäkringar för rättegångskostnader i tingsrätten och hovrätten samt tillerkänna Migrationsverket ersättning för rättegångskostnader i dessa instanser.

Länsförsäkringar har motsatt sig att hovrättens dom ändras.

Parterna har yrkat ersättning för rättegångskostnader i Högsta domstolen.

## DOMSKÄL

### Bakgrund

1. Migrationsverket hyrde en viss lägenhet av ett fastighetsbolag för att använda den som boende till asylsökande. Enligt hyresavtalet från mars 2005 mellan fastighetsbolaget och verket bestod lägenheten av ett rum och kök och hade en yta om 42 kvadratmeter.
2. I december 2017 skadades lägenheten genom en brand. Branden hade anlagts av den person som i enlighet med Migrationsverkets anvisning bodde i lägenheten. Fastigheten var försäkrad hos Länsförsäkringar. Länsförsäkringar betalade ut ersättning för skadan och inträdde därefter i fastighetsägarens rätt att kräva skadestånd av hyresgästen.
3. Länsförsäkringar väckte talan mot Migrationsverket och yrkade att verket skulle förpliktas att betala skadestånd till bolaget med samma belopp som bolaget hade betalat ut i försäkringsersättning, 476 710 kr. Som grund för sin talan gjorde Länsförsäkringar gällande att den person som hade anlagt branden var andrahandshyresgäst i förhållande till Migrationsverket eller i vart fall att verket till denne hade upplåtit en rätt att självständigt bruka lägenheten och att Migrationsverket därför ansvarade för brandskadan.
4. Migrationsverket bestred skadeståndsskyldighet på den grunden att den person som hade anlagt branden inte var att betrakta som andrahandshyresgäst eller på annat sätt hade någon, i förhållande till verket, självständig rätt att bruka lägenheten. Enligt Migrationsverket var i stället den person som hade anlagt branden att betrakta som inrymd i lägenheten (inneboende) och verket ansvarade därför inte för skador orsakade av brand.

5. Tingsrätten biföll Länsförsäkringars talan. Hovrätten har fastställt tingsrättens dom.

### **Frågan i målet**

6. Målet gäller om Migrationsverket, i egenskap av förstahandshyresgäst, är ansvarigt enligt 12 kap. 24 § jordabalken för brandskadorna i lägenheten. Av avgörande betydelse för att kunna besvara denna fråga är om Migrationsverket har upplåtit den aktuella lägenheten till den boende på ett sådant sätt som avses i paragrafens fjärde stycke så att hon ska ses som andrahandshyresgäst, eller om hon i stället ska ses som inneboende enligt paragrafens första stycke.

### **Rättsliga utgångspunkter**

#### *En hyresgästs ansvar för skador*

7. En hyresgästs ansvar för skador i lägenheten regleras i 12 kap. 24 § jordabalken. Enligt första stycket ska hyresgästen under hyrestiden väl vårda lägenheten med vad därtill hör. Hyresgästen är skyldig att ersätta all skada som uppkommer genom hans eller hennes vållande. Ansvaret omfattar också skada som uppkommer genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans eller hennes hushåll, en gäst eller annan som inrymts i lägenheten. För brandskada som hyresgästen själv inte vållat är hyresgästen dock, enligt vad som sägs i första stycket, ansvarig endast om han eller hon har brustit i den omsorg och tillsyn som han eller hon hade bort iaktta.

8. I paragrafens fjärde stycke regleras bl.a. hyresgästens ansvar när han eller hon upplåtit lägenheten till annan (andrahandsupplåtelse). Förstahandshyresgästen är då ansvarig för skada som andrahandshyresgästen skulle ha

ersatt enligt bl.a. första stycket, om lägenheten i stället hade varit hyrd av honom eller henne. Detta gäller även när andrahandsupplåtelsen har skett med hyresvärdens samtycke (se ”Läckaget i snabbmatsserveringen” NJA 2014 s. 465).

9. En andrahandsupplåtelse innebär alltså inte att förstahandshyresgästen befrias från sina förpliktelser och sitt vårdansvar enligt hyresavtalet med hyresvärden. I stället kommer förstahandshyresgästens ansvar för eget vållande att – om inte annat avtalas – utvidgas så att det innefattar också ett ansvar för andrahandshyresgästens eget vållande. Såsom lagtexten är utformad innebär detta bl.a. att förstahandshyresgästen är ansvarig för brandskada som har uppkommit genom andrahandshyresgästens eget vållande. I detta avseende är förstahandshyresgästens ansvar för andrahandshyresgästens vållande strängare än hans eller hennes ansvar för skada som uppkommit genom en inneboendes vållande.

#### *Rättsförhållandet mellan Migrationsverket och den boende*

10. Det finns inget avtal mellan Migrationsverket och den enskilde boende som ger den boende rätt att nyttja en viss lägenhet. En asylsökandes rätt till logi i Migrationsverkets boenden grundas på en lagreglerad rätt till bistånd enligt lagen (1994:137) om mottagande av asylsökande m.fl. Rätten till bistånd i form av logi i ett anläggningsboende eller annat boende innebär varken en rätt till ett specifikt rum eller en rätt till ett specifikt boende. När rätten till bistånd i form av logi upphör, har den enskilde inte någon rätt till boendet. (Se prop. 2016/17:86 s. 8.) Den boende betalar ingen hyra men den som har inkomst eller egna tillgångar ska betala skälig ersättning för logi (se 15 § i den nämnda lagen).

*Gränsdragningen mellan andrahandsuthyrning och inneboende*

11. En hyresgästs rätt att upplåta lägenheten i andra hand (total sublokation) regleras i 12 kap. 39 § jordabalken. Enligt bestämmelsen får hyresgästen inte utan hyresvärdens samtycke, eller hyresnämndens tillstånd, hyra ut eller på något annat sätt upplåta lägenheten i andra hand till någon annan för självständigt brukande.
12. Om någon annan än hyresgästen bor i lägenheten men inte har rätt att självständigt bruka denna kan det i stället vara fråga om en inneboende (partiell sublokation). Enligt 12 kap. 41 § får en hyresgäst inte inrymma utomstående personer i lägenheten om det kan medföra men för hyresvärden.
13. Förhållandet mellan Migrationsverket och den boende skiljer sig på flera sätt från ett vanligt hyresförhållande mellan en förstahandshyresgäst och en andrahandshyresgäst. Deras inbördes rättigheter och skyldigheter regleras inte av något civilrättsligt avtalsförhållande, utan av en särskild offentlig-rättslig reglering om bistånd i form av logi. I förhållande till hyresvärden regleras emellertid Migrationsverkets rättigheter och skyldigheter som förstahandshyresgäst fullt ut av hyresavtalet och den hyresrättsliga regleringen i 12 kap. jordabalken.
14. En lägenhet anses upplåten i andra hand, oavsett om den har upplåtits mot ersättning eller kostnadsfritt. Det avgörande för frågan om en lägenhet är upplåten i andra hand är i stället om den boende, i förhållande till förstahandshyresgästen, har en självständig rätt att bruka lägenheten.
15. Även om hyresgästen har undantagit ett eller två rum från andrahandsuthyrningen eller på annat sätt förbehållit sig nyttjanderätten till en del av lägenheten kan det vara fråga om en upplåtelse i andra hand. Vid bedömningen av om lägenheten är upplåten för självständigt brukande är det av betydelse vilken kontroll förstahandshyresgästen har över lägenheten och om

denne kan utöva sitt vårdansvar gentemot hyresvärden. (Jfr ”Bostadsrätts-havarnas uthyrningar” NJA 2001 s. 241 I och II samt prop. 2008/09:27 s. 20 och prop. 2018/19:107 s. 42 f.)

16. I sammanhanget kan tilläggas att lagtexten den 1 oktober 2019 förtydligades genom att 12 kap. 39 § jordabalken tillfördes ett nytt andra stycke. Där föreskrivs att om hyresgästen inte använder lägenheten som bostad i beaktansvärd utsträckning, ska en upplåtelse av lägenheten eller en del av den alltid anses vara för självständigt brukande.

### **Bedömningen i detta fall**

17. I målet är det ostridigt att Migrationsverket inte har använt lägenheten till annat än boende åt asylsökande och att den som bodde i lägenheten hade full tillgång till denna. Migrationsverket har framhållit att verket har haft en långtgående rätt att tillträda lägenheten. Det i sig innebär dock inte att Migrationsverket har haft sådan kontroll och tillsyn över lägenheten att förhållandet mellan verket och den boende kan jämföras med det mellan en hyresgäst och en inneboende.

18. Vid en samlad bedömning av omständigheterna, och även med beaktande av de offentlighetsrättsliga inslagen, har den boende haft en sådan självständig rätt att bruka lägenheten som avses i 12 kap. 24 § fjärde stycket jordabalken.

19. Migrationsverket är därför ansvarigt för skada som den boende skulle ha ersatt om lägenheten i stället hade varit hyrd av henne. Det är ostridigt i målet att hon uppsåtligen startade den brand som orsakade skadorna i lägenheten. Migrationsverket ska därför ersätta de uppkomna skadorna, som ostridigt uppgår till det yrkade beloppet avseende utbetalad försäkrings-ersättning.

20. Hovrättens domslut ska alltså stå fast. Vid denna utgång ska Migrationsverket ersätta Länsförsäkringars rättegångskostnad i Högsta domstolen. Om beloppet råder ingen tvist.

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

I avgörandet har deltagit justitieråden Svante O. Johansson, Dag Mattsson (tillägg), Sten Andersson (skiljaktig), Eric M. Runesson och Stefan Reimer (referent)  
Föredragande har varit justitiesekreteraren Hanna Hallonsten



## TILLÄGG

Justitierådet Dag Mattsson tillägger följande för egen del.

Som framgår av domen rör det sig i detta fall om en upplåtelse med en självständig rätt till bostaden. Efter en sådan andrahandsuthyrning har förstahandshyresgästen kvar samtliga sina förpliktelser enligt hyresavtalet. Det gäller naturligtvis för hyresbetalningarna men också för hyresavtalets riktiga fullgörande i övrigt, t.ex. skyldigheten att se till att lägenheten blir väl vårdad.

I 12 kap. 24 § fjärde stycket jordabalken slås fast att vid andrahandsuthyrning svarar förstahandshyresgästen mot hyresvärden för skada på lägenheten som andrahandshyresgästen vållar. Förstahandshyresgästen kan alltså bli skyldig att ersätta hyresvärden för skada som andrahandshyresgästen, eller någon annan i ansvarskretsen, vållar på lägenheten.

Denna reglering utgör ett avsteg från den allmänna skadeståndsrättsliga principen att man bara svarar för sitt eget vållande. Det handlar här om ett skadeståndsansvar för en annan persons skadegörande handling. Sådant ansvar förekommer också i en del annan lagstiftning, men då har den som ansvaret lagts på normalt förutsättningar att kontrollera och förhindra den andres skadegörande handlande.

Liksom vid andra skadeståndsrättsliga bedömningar måste det göras en adekvansprövning när man tar ställning till hur långt förstahandshyresgästens ersättningsansvar sträcker sig i en viss situation. Denna prövning kan leda till att förstahandshyresgästen inte behöver stå för en skada som har orsakats av andrahandshyresgästen. Avgörande är hur förutsebar och nära förbunden den skadegörande handlingen är till upplåtelsen och hyresförhållandet. En del uppsåtliga handlingar av andrahandshyresgästen kan mycket väl omfattas av

förstahandshyresgästens skadeståndsansvar, t.ex. skadegörelse i form av vanvård, medan andra inte gör det eftersom de är överraskande och egentligen inte har att göra med fullgörande av förpliktelserna enligt hyresavtalet.

Som parterna har lagt upp sin talan saknas det emellertid skäl att gå in på hur en adekvansprövning skulle falla ut i målet.

---

## SKILJAKTIG MENING

Justitierådet Sten Andersson är skiljaktig och ogillar Länsförsäkringars talan. Han anför följande.

Jag instämmer i det som majoriteten har uttalat i punkterna 1–10 men anser att domskälen därefter ska ha följande lydelse.

11. I målet blir det av avgörande betydelse om ansvaret för brandskadan ska bedömas enligt 12 kap. 24 § första stycket jordabalken eller enligt fjärde stycket i samma paragraf. Hur avgränsningen mellan dessa båda bestämmelser ska göras kan ibland ge upphov till tvekan.

12. I de flesta fall kan visserligen ledning hämtas från bestämmelserna i 12 kap. 39–41 §§ jordabalken. I 12 kap. 39 och 40 §§ regleras en hyresgästs rätt att hyra ut eller på något annat sätt upplåta lägenheten i andra hand. Om sådan upplåtelse sker för självständigt brukande, krävs hyresvärdens eller hyresnämndens tillstånd. Om det är fråga om en bostadslägenhet som hyresgästen inte använder som bostad i beaktansvärd utsträckning, ska en upplåtelse av lägenheten eller del av denna alltid anses som självständigt brukande. I 12 kap. 41 § regleras hyresgästens rätt att inrymma annan i lägenheten; här gäller ingen annan begränsning än att sådant inrymmande inte får medföra men för hyresvärden.

13. Den gränsdragning som kommer till uttryck i 12 kap. 39–41 §§ tar emellertid främst sikte på hyresgästens rätt att låta annan nyttja lägenheten. Det är inte givet att den bör tillämpas även vid bestämmandet av hyresgästens ansvar enligt 12 kap. 24 §, i synnerhet inte i hyresförhållanden där det redan när hyresavtalet tecknades var förutsatt mellan parterna att lägenheten skulle nyttjas av andra än hyresgästen.

14. Det är inte heller givet att varje situation, där förstahandshyresgästen tillåter någon annan att nyttja lägenheten på egen hand, bör bedömas som en upplåtelse i den mening som avses i 12 kap. 24 § fjärde stycket jordabalken. Begreppet ”upplåtes” är i och för sig ganska vitt och det saknar betydelse om nyttjandet sker mot ersättning eller är benefikt. Omständigheterna är emellertid speciella när lägenheten har hyrts ut till förstahandshyresgästen just för att den ska nyttjas i viss verksamhet som innebär att andra personer ska få bo i lägenheten. Det gäller särskilt om den som därefter, efter förstahandshyresgästens anvisning, nyttjar lägenheten inte kan åberopa någon avtalsrättslig grund för detta nyttjande. Bestämmelserna i 12 kap. 24 § fjärde stycket kan inte anses vara avsedda för den situationen, lika lite som de är avsedda för den situationen då förstahandshyresgästen låter en eller flera anställda eller andra som berörs av hans eller hennes verksamhet vistas där.

15. Vad som nu har sagts innebär dock inte att skada, uppkommen vid nyttjande som helt grundar sig på en offentlighetsrättslig reglering, alltid bör bedömas enligt 12 kap. 24 § första stycket jordabalken. Det är ju tydligt att det som sägs där inte stämmer in särskilt väl på den situationen då någon nyttjar en lägenhet helt på egen hand, låt vara till följd av en offentlighetsrättslig reglering.

16. Frågan huruvida skadan ska bedömas enligt paragrafens första eller fjärde stycke bör i stället avgöras utifrån hur nyttjandet förhåller sig till den användning som lägenheten vid hyresupplåtelsen var avsedd att ha. Om det redan från början var klart mellan hyresvärden och förstahandshyresgästen att lägenheten skulle användas för nyttjande av andra och förstahandshyresgästen därefter anvisar lägenheten till annan på det sätt som var förutsatt, bör första stycket tillämpas.

17. I detta fall måste det redan när lägenheten uppläts till Migrationsverket ha stått klart för hyresvärden att syftet med förhyrningen var att lägenheten skulle nyttjas av personer som verket behövde ordna bostad åt. När Migrationsverket – på offentligrättslig grund – lät den person som sedermera orsakade brandskadan bo i lägenheten, skedde det alltså inom ramen för en verksamhet som redan från början var förutsatt för lägenhetens användning. Frågan om Migrationsverkets ansvar för brandskadan bör därför bedömas enligt 12 kap. 24 § första stycket jordabalken.

18. Med hänsyn till det ska Migrationsverket inte svara för den uppkomna brandskadan. Länsförsäkringars talan ska därför ogillas.

Överröstad i huvudsaken är jag i fråga om rättegångskostnader ense med majoriteten.

---