

HÖGSTA DOMSTOLENS DOM

meddelad i Stockholm den 23 december 2019

Mål nr

T 175-19

PARTER

Klagande

MM

Ombud: TB

Motpart

Bostadsrättsföreningen Glaucus 8, 716411-7496

c/o EP

Ombud: Advokaterna TW och MB

SAKEN

Fordran

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Svea hovrätts dom 2018-12-07 i mål FT 3564-18

DOMSLUT

Högsta domstolen fastställer hovrättens domslut.

MM ska ersätta Bostadsrättsföreningen Glaucus 8 för dess rättegångskostnad i Högsta domstolen med 1 725 kr avseende ombudsarvode.

YRKANDEN I HÖGSTA DOMSTOLEN

MM har yrkat att Högsta domstolen ska bifalla den talan som han förde i hovrätten. Han har också yrkat att han ska befrias från skyldigheten att ersätta bostadsrättsföreningens rättegångskostnader i tingsrätten och i hovrätten.

Föreningen har motsatt sig att hovrättens dom ändras och har yrkat ersättning för rättegångskostnad i Högsta domstolen.

DOMSKÄL**Bakgrund**

1. MM innehar tillsammans med sin hustru en bostadsrätt i Bostadsrättsföreningen Glaucus 8 i Stockholm. Under hösten 2016 underrättade de föreningens styrelse om att det hade läckt in vatten genom taket i deras lägenhet.
2. Efter besiktning kunde det konstateras att vattenläckaget berodde på otätheter i husets yttertak och att innertaket i lägenheten delvis var skadat och behövde bytas ut.
3. Med makarna Ms medgivande bytte föreningen ut de skadade delarna av innertaket och stod för kostnaderna för det. Föreningen lät dock inte spackla eller måla innertaket. Detta bekostades i stället av MM.

4. Vid tingsrätten yrkade MM att föreningen skulle ersätta honom för kostnaderna för spackling och målning av taket. Han gjorde gällande att föreningen hade haft en skyldighet att återställa innertaket, inbegripet spackling och målning, sedan vattenskadan hade åtgärdats. Föreningen menade å sin sida att det följer av både bostadsrättslagen (1991:614) och föreningens stadgar att det vid en vattenskada av detta slag är bostadsrättshavaren som svarar för att ytskikten i lägenheten åtgärdas.

5. Tingsrätten ogillade käromålet. Hovrätten har fastställt tingsrättens dom.

Frågan i målet

6. Målet gäller frågan om ansvaret för att återställa en bostadsrättslägenhet efter en skada som har uppkommit såväl i lägenheten som i en annan del av huset.

Rättsliga utgångspunkter

7. När lägenheter är upplåtna med bostadsrätt är det bostadsrättsföreningen som äger huset och därmed lägenheterna. Bostadsrättshavaren har emellertid en stark nyttjanderätt till den lägenhet som han eller hon disponerar. Nyttjanderätten gäller utan tidsbegränsning och närmar sig därmed äganderätten. Bostadsrättshavaren kan också inom tämligen vida ramar genomföra förändringar i lägenheten. Det har därför ansetts motiverat att bostadsrättshavaren i princip också själv svarar för underhållet av lägenheten (se prop. 1990/91:92 s. 99 och Bob Nilsson Hjorth & Ingrid Ugglå, Bostadsrättslagen. En kommentar, 6 uppl. 2019, s. 244).

8. Ansvarsfördelningen mellan föreningen och bostadsrättshavaren kommer till uttryck i 7 kap. 4 och 12 §§ bostadsrättslagen. Enligt 4 § är föreningen skyldig att hålla lägenheten, huset och marken i gott skick, i den mån ansvaret inte enligt 12 § vilar på bostadsrättshavaren. Enligt 12 § ska

bostadsrättshavaren på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Till lägenheten räknas i regel rummets golv, väggar och tak, inredningen i rummen, glas och bågar i fönster samt lägenhetens inner- och ytterdörrar (se a. prop. s. 201). Underhållsansvaret för lägenheten ligger alltså normalt på bostadsrättshavaren och det är han eller hon som har att vidta de reparationer som krävs i lägenheten och att svara för kostnaderna för dessa (se t.ex. Nilsson Hjorth & Ugglå, a.a. s. 246).

9. I vissa fall kan dock ansvaret för att vidta och bekosta åtgärder i lägenheten likväl falla på föreningen. I 7 kap. 12 § bostadsrättslagen anges några situationer – främst vid brandskada och vattenledningsskada – då det normalt är föreningen som ansvarar för nödvändiga reparationer. Bostadsrättshavarens underhållsansvar kan också vara begränsat i föreningens stadgar. Till detta kommer att föreningen enligt allmänna principer svarar för sådana skador i lägenheten som har uppkommit på grund av föreningens vårdslöshet.

10. En särskild situation är när det har gjorts ingrepp i en lägenhet i samband med att föreningen har utfört arbeten för att fullgöra det underhållsansvar för sådana ledningar och ventilationskanaler i fastigheten som avses i 7 kap. 12 § andra stycket bostadsrättslagen. Det kan t.ex. ha varit nödvändigt att bryta upp golv eller ta bort inredning för att genomföra ett stambyte. Som har uttalats i den juridiska litteraturen bör det då som utgångspunkt vara föreningen som ansvarar för återställandet (jfr Nilsson Hjorth & Ugglå, a.a. s. 244, och Ingrid Ugglå & Blanka Kruljac Rolén, *Bo i bostadsrätt*, 5 uppl. 2017, s. 84 f.). Detsamma bör gälla i de situationer där föreningen fullgör sitt underhållsansvar till följd av regleringen i 7 kap. 12 § tredje–femte styckena.

11. En situation som bör bedömas på samma sätt är när föreningen har gjort ett ingrepp i en lägenhet för att kunna åtgärda fel eller skada som rör enbart en annan del av huset.

12. När det inte är fråga om situationer av nu nämnda slag bör emellertid huvudprincipen om bostadsrättshavarens ansvar för lägenhetens underhåll gälla. Det innebär att bostadsrättshavarens ansvar för reparationer i lägenheten omfattar även de fall då en viss skada har uppkommit både i lägenheten och i en del av huset där föreningen har underhållsansvaret. Föreningen ansvarar då för reparationer av de delar av huset som inte tillhör lägenheten. (Jfr SOU 2017:31 s. 302).

Bedömningen i detta fall

13. Läckaget från yttertaket medförde skador både i lägenheten och i den del av huset som föreningen svarar för.

14. Målningen och spacklingen av lägenhetens innertak utgör en åtgärd av det slag som enligt 7 kap. 12 § bostadsrättslagen normalt ingår i bostadsrättshavarens ansvar för lägenhetens underhåll. Stadgarna ålägger inte föreningen något längre gående ansvar än vad som följer av lagen. Det är inte heller fråga om någon sådan särskild situation där föreningen ändå svarar (se p. 10 och 11). Och det har inte påståtts att föreningen har brustit i sitt underhåll av yttertaket eller på annat sätt orsakat skadan genom vårdslöshet.

15. Det saknas mot denna bakgrund förutsättningar att ålägga föreningen att bekosta åtgärderna. Hovrättens domslut ska alltså fastställas.

16. Vid denna utgång ska MM ersätta föreningen för dess rättegångskostnad. Det finns inte skäl att, som föreningen har gjort gällande, tillämpa bestämmelsen om ersättning för rättegångskostnader enligt 18 kap. 6 § rättegångsbalken. I stället ska bestämmelsen i 8 a § samma kapitel tillämpas. Ersättning för rättegångskostnad får då bl.a. avse kostnad för rättslig

rådgivning under en timme för varje instans. Föreningens yrkande om ersättning för sådan kostnad bör godtas.

I avgörandet har deltagit: justitieråden Anders Eka, Ingemar Persson,
Sten Andersson, Eric M. Runesson och Cecilia Renfors (referent)
Föredragande justitiesekreterare: Lovisa Svenaeus