

# HÖGSTA DOMSTOLENS DOM

meddelad i Stockholm den 23 oktober 2007

Mål nr

T 2062-06

## **KLAGANDE**

1. KB

2. CLB

Ombud för 1 och 2: Försäkringsjurist UL

## **MOTPART**

HSB Bostadsrättsförening 56 Fiolbacken i Uppsala

Ombud: Advokat LB

## **SAKEN**

Fordran

## **ÖVERKLAGADE AVGÖRANDET**

Svea hovrätts dom den 7 april 2006 i mål T 9132-05

\_\_\_\_\_

## DOMSLUT

Med ändring av hovrättens dom i huvudsaken ogillar Högsta domstolen käromålet.

Med ändring av hovrättens dom även när det gäller rättegångskostnader befriar Högsta domstolen KB och CLB från skyldigheten att ersätta HSB Bostadsrättsförening 56 Fiolbacken i Uppsala för rättegångskostnader vid tingsrätten och i hovrätten samt förpliktar föreningen att ersätta KB och CLB för rättegångskostnader vid tingsrätten med tolv tusen (12 000) kr, avseende ombudsarvode, jämte ränta enligt 6 § räntelagen från den 2 november 2005 tills betalning sker och i hovrätten med sextontusentvåhundra (16 200) kr, avseende ombudsarvode, jämte ränta enligt 6 § räntelagen från den 7 april 2006 tills betalning sker.

Föreningen skall ersätta KB och CLB för rättegångskostnader i Högsta domstolen med tjugofyratusentrehundra (24 300) kr, avseende ombudsarvode, jämte ränta enligt 6 § räntelagen från dagen för Högsta domstolens dom tills betalning sker.

## YRKANDEN I HÖGSTA DOMSTOLEN

KB och CLB har yrkat att Högsta domstolen ogillar den av HSB Bostadsrättsförening 56 Fiolbacken i Uppsala förda talan, befriar dem från skyldigheten att utge ersättning för föreningens rättegångskostnader vid tingsrätten och i hovrätten samt förpliktar föreningen att ersätta dem för rättegångskostnader vid tingsrätten och i hovrätten.

Föreningen har bestritt ändring.

Parterna har yrkat ersättning för rättegångskostnader i Högsta domstolen.

#### DOMSKÄL

Frågan i målet gäller huruvida de nuvarande bostadsrättshavarna KB och CLB är skadeståndsskyldiga mot bostadsrätts-föreningen Fiolbacken för en vattenskada som uppkommit på föreningens fastighet utanför deras lägenhet till följd av ett fel i lägenhetens ytskikt, närmare bestämt genom att den föregående bostadsrättshavaren tagit bort en fuktspärr i badrummet, vilket lett till att vatten efter duschning runnit ut i fastigheten.

Sedan föreningen återtagit vissa nya åberopanden, bl.a. att KB och CLB varit vårdslösa, har parterna hos Högsta domstolen åberopat samma grunder som i tingsrätten. Detta innebär – såvitt i fortsättningen har betydelse – att föreningen gjort gällande att KB och CLB, på grund av sitt ansvar för det s.k. inre underhållet som bostadsrättshavare, är ersättningskyldiga för skadan även om denna ytterst orsakats av den föregående innehavarens felaktiga åtgärder. Föreningen har härvid anfört att bostadsrättshavaren enligt § 28 i föreningens stadgar ansvarar gentemot föreningen för sådana åtgärder i lägenheten som har vidtagits av tidigare innehavare av bostadsrätten, såsom reparationer, underhåll och installationer.

KB och CLB har till grund för bestridandet åberopat att deras strikta ansvar omfattar endast lägenhetens inre skick, medan ett ansvar för skador på andra delar av föreningens fastighet förutsätter att de själva varit vårdslösa.

Enligt 7 kap. 4 § bostadsrättslagen (1991:614) är föreningen, sedan tillträde medgetts, skyldig att hålla lägenheten, huset och marken i gott skick, i den mån ansvaret inte enligt 12 § vilar på bostadsrättshavaren. Enligt samma kapitel 12 § första stycket skall bostadsrättshavaren på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick, om inte något annat bestämts i stadgarna eller följer av andra–femte styckena (vilka är utan betydelse i målet). I anslutning till 12 § föreskrivs i 12 a § att om bostadsrättshavaren försummar det inre underhållet i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på annans egendom och han inte efter uppmaning avhjälper bristen i lägenhetens skick så snart som möjligt, så får föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad. Bestämmelsen kan tillämpas exempelvis när en läckande duschkabin inte åtgärdas (se prop. 2002/03:12 s. 120 f.)

Av bestämmelserna framgår alltså att bostadsrättshavaren inte kan övervältra kostnaden för underhållet av själva lägenheten på föreningen, att han därför i stor utsträckning själv kan välja standard i lägenheten men att han måste se till att lägenheten är sådan att det inte finns risk för att omfattande skada uppkommer på annan del av fastigheten.

Bostadsrättslagen saknar en reglering av bostadsrättshavarens ansvar för skador på annan del av föreningens fastighet. Att föreningen på bostadsrättshavarens bekostnad kan avhjälpa fel i lägenheten som riskerar att medföra omfattande skada på annan del av fastigheten innebär inte i sig att bostadsrättshavaren är skyldig att, oberoende av vårdslöshet, ersätta skada som uppkommit på annan del av fastigheten.

Bostadsrättshavarens ansvar för skador på annan del av fastigheten till följd av hans försummelse av det inre underhållet har berörts i Bostadsrättsutredningens slutbetänkande SOU 2000:2 (s. 159; se även Julius m.fl., Bostadsrättslagen, 3 uppl. 2005, s. 201). Där antas att bostadsrättshavarens skyldighet att ersätta sådana skador regleras genom skadeståndslagen (1972:207) och därmed förut sätter vårdslöshet.

Sakskador som uppkommer till följd av försummat eller felaktigt utförd underhåll kan jämföras med sakskador på en köparens egendom som uppkommer till följd av en säkerhetsbrist (skadebringande egenskap) i en såld vara. I sådana fall är säljaren ansvarig bara om han varit vårdslös eller han får anses ha garanterat att skadan inte skulle uppkomma. Även om varan är behäftad med fel i den meningen att den t.ex. inte är användbar för sitt vanliga ändamål och köparen därför kan göra vanliga köprättsliga påföljder gällande på grund av felet, blir säljaren således inte utan vidare ansvarig för skadan på köparens övriga egendom (se 67 § första stycket köplagen, 1990:931). Den allmänna kontraktsrättsliga utgångspunkten är därför att ersättningsskyldighet för sakskador på en kontraktsparts egendom till följd av ett kontraktsbrott kräver vårdslöshet eller garanti.

Bostadsrättslagen har inte längre någon bestämmelse – motsvarande den i 12 kap. 38 § andra stycket jordabalken avseende hyra – att en förvärvare av rättigheten ansvarar för överlåtarens betalningsförpliktelser. Tvärtom föreskrivs i 6 kap. 8 § bostadsrättslagen att den som förvärvat en bostadsrätt inte svarar för de betalningsförpliktelser som den från vilken bostadsrätten har övergått hade mot bostadsrättsföreningen (jfr dock 7 kap. 16 a §).

Av ordalydelsen i 7 kap. 12 § första stycket bostadsrättslagen följer att ansvarsfördelningen mellan bostadsrättshavaren och föreningen enligt 7 kap. 4 och 12 §§ bostadsrättslagen inte genom stadgar kan ändras till bostadsrättshavarens nackdel (jfr SOU 2000:2 s. 147 och Julius m.fl., a.a., s. 197 f.). Ett mer vittgående ansvar för bostadsrättshavaren kan dock följa av andra lagregler. Bestämmelsen i § 28 i den nu aktuella föreningens stadgar om att bostadsrättshavaren svarar mot föreningen för åtgärder i lägenheten som har vidtagits av tidigare innehavare av bostadsrätten kan därför inte medföra att bostadsrättsinnehavarens ansvar utsträcks till att avse även skador på andra delar av föreningens fastighet.

Sammanfattningsvis finns ingen grund för att KB och CLB skulle kunna åläggas strikt ansvar för skadan utanför deras lägenhet. Överklagandet skall därför bifallas.

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

I avgörandet har deltagit: justitieråden Gertrud Lennander,  
Dag Victor, Torgny Håstad (referent), Ella Nyström och  
Per Virdesten  
Föredragande revisionssekreterare: Karin Frick