



SVEA HOVRÄTT
Avdelning 08
Rotel 0810

DOM
2016-09- 14
Stockholm

Mål nr
T 2241-16

Sid 1 (3)

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Stockholms tingsrätts mellandom 2016-02-16 i mål T 435-15, se bilaga A

KLAGANDE

Bostadsrättsföreningen Bojen 12, 769601-3262
Kungsholmsstrand 137
112 48 Stockholm

Ombud: Advokat Jörn Liljeström
Box 5305
102 47 Stockholm

MOTPARTER

1. Erik ALEXANDER Lind, 890222-0634
c/o Carl Broomé
Bankgatan 14C
223 52 Lund

2. FOLKE Gunnar Lind, 530506-1052
Strömkarlsvägen 60
167 62 Bromma

Ombud för 1-2: Jur.kand. Karin Skugge
Länsförsäkringar AB
106 50 Stockholm

SAKEN

Ersättningskyldighet

HOVRÄTTENS DOMSLUT

Hovrätten fastställer tingsrättens dom.

Dok.Id 1299655

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 2290 103 17 Stockholm	Birger Jarls Torg 16	08-561 670 00 08-561 670 90 E-post: svea.avd8@dom.se www.svea.se	08-561 671 09	måndag – fredag 09:00-15:00

YRKANDEN I HOVRÄTTEN

Bostadsrättsföreningen Bojen 12 har yrkat bifall till sitt yrkande vid tingsrätten i mellandomsfrågan.

Alexander Lind och Folke Lind har bestritt ändring.

Föreningen har yrkat ersättning för rättegångskostnader.

Hovrätten har med stöd av 50 kap. 13 § andra stycket 2 rättegångsbalken avgjort målet utan huvudförhandling.

HOVRÄTTENS DOMSKÄL

Parterna har åberopat samma omständigheter och utvecklat sin talan på i huvudsak samma sätt som vid tingsrätten.

Av 7 kap. 4 § bostadsrättslagen framgår att föreningen, sedan tillträde till lägenheten medgivits, är skyldig att hålla lägenheten, huset och marken i gott skick, i den mån ansvaret inte enligt 12 § i samma kapitel vilar på bostadsrättshavaren. I sistnämnda paragraf regleras bostadsrättshavarens ansvar för lägenhetens skick. I detta ansvar ligger även att reparera skador som uppkommit i lägenheten. Från bostadsrättshavarens skyldigheter görs i paragrafen vissa undantag och begränsningar, vilkas innebörd är att det i stället är föreningen som svarar för skadorna i lägenheten. Som tingsrätten funnit är det således tydligt att 7 kap. 12 § bostadsrättslagen endast reglerar förhållandena i bostadsrättshavarens lägenhet och inte frågan om bostadsrättshavarens ansvar för skador utanför denna. Hovrätten instämmer vidare i tingsrättens slutsats att frågan inte heller regleras i någon annan bestämmelse i bostadsrättslagen utan att den är att bedöma enligt skadeståndslagen.

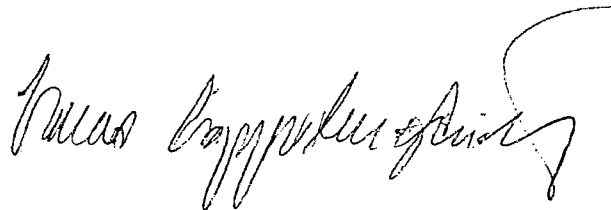
Härutöver vill hovrätten tillägga följande. Ett bifall till föreningens talan skulle innebära att Alexander Lind och Folke Lind ålades ett strikt ansvar för hyresgästens vållande. Som framhållits i Bostadsrättsutredningens slutbetänkande har emellertid strikt ansvar ansetts kräva stöd i författning. Vidare har i rättspraxis strikt ansvar ålagts

i huvudsak vid särskilt farlig verksamhet (SOU 2000:2 s. 159 f). Ingen av dessa förutsättningar är uppfylld i förevarande fall.

På grund av det anförda, och på de skäl tingsrätten i övrigt angivit, ska överklagandet lämnas utan bifall. Mellandomen står därmed fast.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga B

Överklagande senast 2016-10- 12



I avgörandet har deltagit hovrättsråden Hans Cappelen-Smith, referent, och Per Clérus samt tf. hovrättsassessorn Johanna Kumlien.



STOCKHOLMS TINGSRÄTT

MELLANDÖM

2016-02-16

Meddelad i
Stockholm

Aktbilaga 51

Mål nr
T 435-15

1

PARTER

Kärande

Bostadsrättsföreningen Bojen 12, 769601-3262
Kungsholmsstrand 137
112 48 Stockholm

Ombud: Advokat Jörn Liljeström
LEX Advokatbyrå HB
Box 5305
102 47 Stockholm

Svarande

1. Alexander Lind, 890222-0634
c/o Carl Broomé
Bankgatan 14C
223 52 Lund

2. Folke Lind, 530506-1052
Strömkarlsvägen 60 Lgh 1301
167 62 Bromma

Ombud för 1 och 2: Försäkringsjuristerna Urban Bergman och Karin Skugge
Länsförsäkringar AB
106 50 Stockholm

DOMSLUT

1. Tingsrätten förklarar att Alexander Lind och Folke Lind inte är skyldiga att ersätta Bostadsrättsföreningen Bojen 12 för den i målet aktuella skadan om den vållats skadan genom vårdslöshet eller försumlighet av Nilla Länsman.

2. Målet ska vila till dess denna dom vunnit laga kraft.

Dok.Id 1519567

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 8307 104 20 Stockholm	Scheelegatan 7	08-561 652 70 E-post: stockholms.tingsratt.avdelning3@dom.se www.stockholmstingsratt.se	08-561 650 03	måndag – fredag 08:00-16:00

BAKGRUND

Alexander Lind och Folke Lind, vilka i det följande gemensamt benämns som Svarandena, äger gemensamt lägenhet 1606 i Bostadsrättsföreningen Bojen 12:s (Föreningen) fastighet på Kungsholms strand 137. Alexander Lind äger 90 procent och Folke Lind äger tio procent av lägenheten.

Den 24 mars 2013 upptäcktes vattenskador på fastigheten. Orsaken till skadorna var att en vattenkran i köket i Svarandenas lägenhet runnit samtidigt som avloppsröret från diskhon varit loss. Skadorna har reparerats. Reparationskostnaden som målet rör uppgår till 76 163 kr och avser enbart reparation av egendom som inte faller inom Svarandenas inre underhållsskyldighet så som den anges i 7 kap. 12 § bostadsrättslagen (1991:614), dvs. fråga är inte om skador på Svarandenas egen lägenhet men på andra delar av byggnaden. Skadan är vidare inte en så kallad vattenledningsskada i bostadsrättslagens mening.

Svarandena hyrde vid den tidpunkt då den i målet omtvistade skadan inträffade ut bostadsrätten i andra hand till Altor Equity Partners AB med boendeperson Nilla Länsman.

Föreningen har yrkat att Svarandena solidariskt med varandra ska utge 76 163 kr till Föreningen jämte viss ränta.

Svarandena har bestritt käromålet. Beloppet och ränteyrkandet har vitsordats som skäliga i och för sig.

Föreningen har som grund för talan anfört att Nilla Länsman vållade vattenskadan på visst angivet sätt och att Svarandena i egenskap av bostadsrättsinnehavare ansvarar för den skada Nilla Länsman orsakat. Ansvaret följer av 7 kap. 12 § bostadsrättslagen och grunderna för den bestämmelsen. Föreningen gör gällande att bestämmelsen i fråga ska

tolkas i ljuset av den hyresrättsliga regleringen och hyrestagarens ansvar gentemot hyresvärden för andrahandshyresgäster som följer av den regleringen.

Svarandena har bestritt att det finns rättslig grund för att ålägga Svarandena så som bostadsrättsinnehavare skyldighet att svara för andrahandshyresgästers vållande. Bostadsrättshavarens ansvar enligt bostadsrättslagen omfattar endast skador på den egna lägenheten. Ansvar för skador på andra delar av huset regleras inte i bostadsrättslagen utan i skadeståndslagen. Svarandena bär inte principalansvar för annans vållande och ansvarar därför inte i förhållande till Föreningen för den aktuella skadan. Svarandena bestrider under alla förhållanden att Nilla Länsman vållat skadan genom vårdslöshet eller försummelse.

MELLANDOM

Tingsrätten har i samråd med parterna beslutat att följande fråga ska prövas genom mellandom:

Är Alexander Lind och Folke Lind skyldiga att ersätta Bostadsrättsföreningen Bojen 12 för den i målet aktuella skadan om den vållats skadan genom vårdslöshet eller försumlighet av Nilla Länsman?

Föreningen har begärt att mellandomsfrågan ska besvaras jakande.

Svarandena har begärt att mellandomsfrågan ska besvaras nekande.

Parterna har beretts tillfälle att slutföra sin talan i mellandomsfrågan, varefter saken i denna del har avgjorts utan huvudförhandling med stöd av 42 kap. 18 § första stycket 5 rättegångsbalken. Någon bevisning har inte åberopats. Parterna har – utöver vad som redovisats ovan – anfört grunder och utvecklat sin respektive talan i aktuell del enligt följande.

Föreningen

Vid en jämförelse av ordalydelsen i 7 kap. 12 § tredje stycket bostadsrättslagen och fjärde stycket i samma paragraf är den rimligaste och mest närliggande slutsatsen att ansvaret för de personer som ”inrymts” i lägenheten gäller generellt men att visst undantag finns för brand- och vattenledningsskada. I dessa undantagsfall ansvarar inte bostadsrättshavaren för andra än sig själv, med mindre bostadsrättshavaren brustit i tillsyn eller omsorg. Då aktuell skada inte är någon brand- eller vattenledningsskada gäller inte ansvarsbegränsningen i fjärde stycket. Svarandena har inrymt Nilla Länsman i sin lägenhet på sätt som träffas av bestämmelsen och de bär ansvar för de skador som Nilla Länsman vållat genom vårdslöshet eller försummelse.

Det finns inte någon annan bestämmelse i nämnda lag som säger att aktuellt ansvar endast skulle vara avgränsat till vissa specifika skadetillfällen som brand- och vattenledningsskada. Det finns inte heller någonting skrivet i förarbeten, doktrin eller praxis som talar för att bostadsrättshavarens ansvar för den som inrymts i lägenheten skulle vara begränsat på sådant sätt. Det finns inte heller några övervägande sakliga skäl som talar för att så borde vara fallet.

Bostadsrättslagen ska tolkas i ljuset av motsvarande reglering i 12 kap. jordabalken och i ljuset av hur ansvarsfrågan framskyntar i övriga delar av bostadsrättslagen. Hyresgästens ansvar för den som denne inrymt i sin lägenhet regleras i 12 kap. 24 § jordabalken. Hyresgästen ansvarar för skada som uppkommer för fastighetsägaren genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hyresgästen inrymt i lägenheten.

I både 12 kap. jordabalken och bostadsrättslagen handlar det om en reglering som syftar till att fastighetsägaren inte ska behöva utkräva skadestånd av någon okänd andrahandshyresgäst, utan ska kunna utkräva ansvar direkt från den primära nyttjanderättshavaren som har möjlighet att ha kontroll över vem denne inrymmer i lägenheten och utöva tillsyn över denne samt större möjlighet att begränsa riskerna än vad fastighetsägaren har. En bostadsrättshavare är inte heller mer skyddsvärd än en

hyresgäst, varför det vore orimligt att tolka bestämmelserna på ett sätt som innebär att en bostadsrättshavare är mer "skyddade" av lagstiftningen och har mindre ansvar för den som inryms i lägenheten än vad en hyresgäst har i motsvarande situation.

Det är dessutom en vedertagen uppfattning att bostadsrättshavaren ansvarar för skador vållade av de som bostadsrättshavaren svarar för utan någon begränsning för brand- eller vattenledningsskador.

Bostadsrättsföreningars begränsade möjligheter att neka tillstånd till andrahandsupplåtelse, enligt 7 kap. 10 och 11 §§ bostadsrättslagen, ska ses i ljuset av att det på grund av bostadsrättshavarens ansvar för de som inryms i lägenheten inte spelar någon roll för Föreningen om andrahandshyresgästen har betalningsförmåga eller inte. Detta eftersom ansvaret för eventuell skada som vållas av andrahandshyresgästen vilar på bostadsrättshavaren. Motsvarande bestämmelse finns i 12 kap. jordabalken av samma skäl. En naturlig följd av att bostadsrättshavaren bär ansvaret för den som han eller hon inrymt i lägenheten är att det saknas möjlighet för Föreningen att neka tillstånd till andrahandsupplåtelse på grund av andrahandshyresgästens bristande betalningsförmåga vid vållande av skada. Om Föreningen inte skulle ha möjligheten att vända sig mot bostadsrättshavaren med krav på grund av vållad skada, borde Föreningen ha haft rätt att neka tillstånd till andrahandsupplåtelse.

Förhållandet kan också ses i ljuset av att Föreningen i samband med prövning av medlemsansökan enligt 2 kap. 3 § bostadsrättslagen har möjlighet att neka medlemskap på grund av den sökandes bristande förmåga att svara för sina ekonomiska förpliktelser mot Föreningen. Dessa förpliktelser omfattar inte endast betalning av årsavgiften, utan även andra ekonomiska förpliktelser såsom exempelvis ansvaret för eget vållande av skada eller ansvaret för skada som vållats Föreningen genom vårdslöshet eller försummelse av de personer som bostadsrättshavaren inrymt i lägenheten.

Svarandena

En hyresgästs ansvar för skada genom eget eller annans vållande enligt 12 kap. jordabalken omfattar skada på lägenheten och gemensamma utrymmen. Om ansvaret även omfattar skada på andra delar av byggnaden är omtvistat. Frågan om huruvida 12 kap. 24 § jordabalken reglerar hyresgästens ansvar, på grund av eget eller annans vållande, för skada på annat än lägenheten har inte prövats av Högsta domstolen. Vidare reglerar 7 kap. 12 § bostadsrättslagen bara bostadsrättshavarens ansvar för lägenhetens skick och för skada på lägenheten, men inte bostadsrättshavarens ansvar för skada på vad som inte hör till lägenheten. Bostadsrättshavarens ansvar för skada på andra delar av huset följer i stället av vad som gäller enligt allmänna skadeståndsrättsliga regler. Enligt allmänna skadeståndsrättsliga regler ansvarar ingen av Svarandena för Nilla Länsmans vållande.

DOMSKÄL

Frågan är om Svarandena i förhållande till Föreningen svarar för annans vållande av den i målet aktuella skadan.

Enligt första stycket i 7 kap. 12 § bostadsrättslagen svarar bostadsrättshavaren för att hålla den egna lägenheten i gott skick. Vissa begränsningar i den skyldigheten följer av andra–femte styckena i bestämmelsen. Huruvida bostadsrättshavaren även ska svara för skador i andra delar av huset än den egna lägenheten regleras inte uttryckligen i bestämmelsen, såvitt framgår av dess ordalydelse. En sådan reglering återfinns inte heller uttryckligen i någon annan bestämmelse i angiven lag.

I standardkommentaren till 7 kap. 12 § bostadsrättslagen anges att en förening genom särskild föreskrift i föreningsstadgarna kan ta på sig ett större ansvar än vad som framgår av bostadsrättslagens bestämmelser, medan en bostadsrättshavares ansvar inte på samma sätt får utsträckas till att omfatta annan del av huset än den egna lägenheten (se Nilsson Hjort & Ugglar, Bostadsrättslagen, En kommentar, Zeteo, version den 1 mars 2014, kommentaren till 7 kap. 12 §). I målet har inte gjorts gällande att

ansvarsfrågan skulle regleras i föreningsstadgarna eller på annat sätt avtalsvis mellan parterna.

I lagstiftningssammanhang har uttalats att, beträffande skador på andra delar av huset än bostadsrättshavarens lägenhet, allmänna skadeståndsrättsliga regler blir tillämpliga (se SOU 2000:2 s. 159–160). Detta eftersom skadeståndslagens bestämmelser alltid är tillämpliga om inte annat är föreskrivet eller föranleds av avtal eller i övrigt följer av regler om skadestånd i avtalsförhållanden. Att skadorna i fråga orsakats av en skadehändelse i bostadsrättshavarens lägenhet och därmed – enligt en ibland använd terminologi – skulle kunna betecknas som följskador torde såvitt uttalandena får förstås sakna betydelse vid bedömningen. Vidare har sagts att det inte finns något stöd för att rent strikt ansvar skulle föreligga eftersom författningsstöd för sådant ansvar saknas. Uttalandena har i viss mån bekräftats i rättspraxis (se rättsfallet NJA 2007 s. 709).

Av vad som nu sagts följer enligt tingsrätten att 7 kap. 12 § bostadsrättslagen endast reglerar skador i bostadsrättshavarens lägenhet. Föreningen har anfört att bostadsrättslagen ska tolkas i ljuset av motsvarande reglering i 12 kap. 24 § jordabalken av vilken framgår att hyresgästen ansvarar för skada som uppkommer genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hyresgästen inrymt i lägenheten. Högsta domstolen synes i NJA 2014 s. 465 ha utgått från att den nyssnämnda bestämmelsen i jordabalken även avser skador på andra ytor än den egna lägenheten och allmänna utrymmen. Tingsrätten bedömer dock att det inte finns tillräckligt stöd för Föreningens uppfattning att den hyresrättsliga regleringen i nu relevant avseende ska ges en analog tillämpning inom bostadsrättslagens tillämpningsområde. Vad Föreningen i övrigt har anfört bl.a. om att en bostadsrättsförening har begränsade möjligheter att neka tillstånd till andrahandsupplåtelser förändrar inte den bedömningen.

Parterna är ense om att den i målet aktuella skadan avser skada på annan del av Föreningens hus än Svarandenas lägenhet. Tingsrätten finner då sammanfattningsvis

STOCKHOLMS TINGSRÄTT

MELLANDOM
2016-02-16

T 435-15

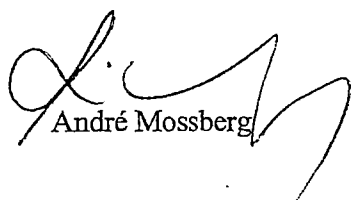
med hänsyn till det ovan anförda att det saknas rättsligt stöd för att Svarandena skulle vara skyldiga att ersätta Föreningen för skadan i fråga, om den vållats skadan av annan än Svarandena.

Mot bakgrund av det ovan nämnda ska mellandomsfrågan besvaras nekande.

Det finns skäl att tillåta att mellandomen får överklagas särskilt och vilandeförklara målet i övrigt till dess domen vunnit laga kraft.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga (DV 401)

Ett överklagande, ställt till Svea hovrätt, ska ha kommit in till tingsrätten senast den 8 mars 2016. Det behövs prövningstillstånd för att hovrätten ska pröva målet.



André Mossberg



SVERIGES DOMSTOLAR

ANVISNING FÖR ÖVERKLAGANDE - DOM I TVISTEMÅL

Den som vill överklaga tingsrättens dom, eller ett i domen intaget beslut, ska göra detta skriftligen. **Skrivelsen ska skickas eller lämnas till tingsrätten.** Överklagandet prövas av den hovrätt som finns angiven i slutet av domen.

Överklagandet ska ha kommit in till tingsrätten **inom tre veckor från domens datum.** Sista dagen för överklagande finns angiven på sista sidan i domen.

Har ena parten överklagat domen i rätt tid, får också motparten överklaga domen (s.k. **anslutningsöverklagande**) även om den vanliga tiden för överklagande har gått ut. Överklagandet ska också i detta fall skickas eller lämnas till tingsrätten och det måste ha kommit in till tingsrätten **inom en vecka från den i domen angivna sista dagen** för överklagande. **Om det första överklagandet återkallas eller förfaller kan inte heller anslutningsöverklagandet prövas.**

Samma regler som för part gäller för den som inte är part eller intervenient och som vill överklaga ett i domen intaget beslut som angår honom eller henne. I fråga om sådant beslut finns dock inte någon möjlighet till anslutningsöverklagande.

För att ett överklagande ska kunna tas upp i hovrätten fordras att **prövningstillstånd** meddelas. Hovrätten lämnar prövningstillstånd om

1. det finns anledning att betvivla riktigheten av det slut som tingsrätten har kommit till,
2. det inte utan att sådant tillstånd meddelas går att bedöma riktigheten av det slut som tingsrätten har kommit till,
3. det är av vikt för ledning av rättstillämpningen att överklagandet prövas av högre rätt, eller
4. det annars finns synnerliga skäl att pröva överklagandet.

Om prövningstillstånd inte meddelas står tingsrättens avgörande fast. Det är därför viktigt att det klart och tydligt framgår av överklagandet till hovrätten varför klaganden anser att prövningstillstånd bör meddelas.

Skrivelsen med överklagande ska innehålla uppgifter om

1. den dom som överklagas med angivande av tingsrättens namn samt dag och nummer för domen,
2. parternas namn och hemvist och om möjligt deras postadresser, yrken, personnummer och telefonnummer, varvid parterna benämns klagande respektive motpart,
3. den ändring av tingsrättens dom som klaganden vill få till stånd,
4. grunderna (skälen) för överklagandet och i vilket avseende tingsrättens domskäl enligt klagandens mening är oriktiga,
5. de omständigheter som åberopas till stöd för att prövningstillstånd ska meddelas, samt
6. de bevis som åberopas och vad som ska styrkas med varje bevis.

Har en omständighet eller ett bevis som åberopas i hovrätten inte lagts fram tidigare, ska klaganden i mål där förlikning om saken är tillåten förklara anledningen till varför omständigheten eller beviset inte åberopats i tingsrätten. Skriftliga bevis som inte lagts fram tidigare ska ges in samtidigt med överklagandet. Vill klaganden att det ska hållas ett förnyat förhör eller en förnyad syn på stället, ska han eller hon ange det och skälen till detta. Klaganden ska också ange om han eller hon vill att motparten ska infinna sig personligen vid huvudförhandling i hovrätten.

Skrivelsen ska vara undertecknad av klaganden eller hans/hennes ombud.

Ytterligare upplysningar lämnas av tingsrätten. Adress och telefonnummer finns på första sidan av domen.

Om ni tidigare informerats om att förenklad delgivning kan komma att användas med er i målet/ärendet, kan sådant delgivnings sätt också komma att användas med er i högre instanser om någon överklagar avgörandet dit.