

HÖGSTA DOMSTOLENS DOM

meddelad i Stockholm den 15 september 2011

Mål nr

T 1528-09

KLAGANDE

Bostadsrättsföreningen Olof Knagge, 716413-4830

Ombud: SA

Ombud: HE

MOTPART

HM

Ombud: Advokat GL

SAKEN

Fordran

ÖVERKLAGADE AVGÖRANDET

Hovrätten för Nedre Norrlands dom 2009-03-02 i mål T 786-08

DOMSLUT

Högsta domstolen fastställer hovrättens domslut.

Högsta domstolen förpliktar Bostadsrättsföreningen Olof Knagge att ersätta HM för rättegångskostnad i Högsta domstolen med 17 490 kr, avseende ombudsarvode, jämte ränta enligt 6 § räntelagen från dagen för Högsta domstolens dom till dess betalning sker.

YRKANDEN I HÖGSTA DOMSTOLEN

Bostadsrättsföreningen Olof Knagge har yrkat att Högsta domstolen, med ändring av hovrättens dom, ska fastställa tingsrättens dom. Föreningen har vidare yrkat att Högsta domstolen ska befria den från skyldighet att utge ersättning för HMs rättegångskostnad i hovrätten samt förplikta HM att ersätta föreningen för rättegångskostnad vid tingsrätten och i hovrätten.

HM har bestritt ändring. För det fall Högsta domstolen skulle ålägga HM underhållsansvar för s.k. åldersavdrag har han yrkat att ansvaret begränsas till 40 195 kr.

Parterna har yrkat ersättning för rättegångskostnad i Högsta domstolen.

DOMSKÄL

1. HM är medlem i Bostadsrättsföreningen Olof Knagge i Gävle. Sedan bl.a. hans lägenhet i föreningens fastighet skadats av rök och sot på grund av en brand i en grannfastighet, lät föreningen reparera skadorna. Ur föreningens fastighetsförsäkring utgick ersättning för reparationskostnaden, dock med åldersavdrag. Målet gäller om föreningen till den del dess kostnad inte täckts av försäkringen har rätt till ersättning av HM.
2. Av 7 kap. 12 § bostadsrättslagen (1991:614) framgår det att huvudansvaret för en bostadsrättslägenhets skick, det inre underhållet, åvilar bostadsrätts-

havaren. Med en här inte aktuell begränsning görs emellertid ett undantag beträffande ansvaret för reparationer på grund av bl.a. brandskada. För sådana reparationer svarar föreningen. Ansvaret innebär en skyldighet att dels vidta reparationsåtgärder, dels svara för kostnaden för sådana åtgärder (prop. 1971:12 s. 124).

3. Föreningen har gjort gällande *att* en bostadsrättsförenings ansvar för brandskada omfattar endast ett återställande till det skick lägenheten hade före skadetillfället, *att* utförda reparationer har lett till en högre standard än så *och att* HM därför är skyldig att utge ersättning för den standardhöjningen med ett belopp som svarar mot åldersavdraget. HM har bestritt den av föreningen hävdade begränsningen av dess reparationsskyldighet och att han är skyldig att utge den av föreningen begärda ersättningen.

4. Utifrån vad som framgår av förarbetena torde skälet till föreningens ansvar för brandskada, som knäsatte med tillkomsten av 1930 års lag om bostadsrättsföreningar, ha varit föreningens möjligheter att hålla fastigheten försäkrad mot sådan skada (NJA 1930 II s. 507 f.). Föreningen har i anslutning till det framhållit att det vid tiden för branden, såvitt föreningen vet, inte var möjligt att teckna någon försäkring enligt vilken ersättning utgick utan åldersavdrag.

5. Att möjligheterna att hålla fastigheten försäkrad må ha legat till grund för den lagstadgade riskfördelningen vid brandskada innebär inte att tolkningen av bestämmelsen är beroende vare sig av förändringar på försäkringsmarknaden eller av den enskilda bostadsrättsförenings möjlighet att teckna försäkringskydd. I vad mån det var möjligt att teckna en försäkring enligt vilken ersättning utgick utan åldersavdrag saknar således betydelse för bostadsrätts-havarens ersättningskyldighet.

6. Vilken omfattning en bostadsrättsförenings skyldighet att reparera en brandskada har framgår inte av bostadsrättslagen, och någon ledning ges inte heller i dess förarbeten. Det framstår emellertid som givet att de skadade funktionerna ska återställas och standarden bibehållas.
7. Skyldigheten sträcker sig dock inte så långt, att en bostadsrättshavare har ett befogat anspråk på att få de skadade delarna utbytta eller reparerade till nyskick eller till dagens standard. T.ex. kan bostadsrättsföreningen nöja sig med att ersätta skadade inventarier med i alla avseenden likvärdiga men begagnade inventarier.
8. En annan sak är att föreningen kan åta sig att mot särskild ersättning vidta reparationsåtgärder som går utöver vad föreningen hade kunnat begränsa sig till.
9. Ofta är läget det att en reparation inte låter sig utföras till annan nivå än nyskick. En reparation kan också på grund av arbetsmässiga eller ekonomiska förhållanden eller av andra praktiska skäl med nödvändighet vara att utföra så, att den innebär en förbättrad funktionalitet eller att bättre material kommer till användning (t.ex. ersätts gamla vitvaror med nya därför att begagnade inte står att finna). I sådana fall leder reparationen till att lägenheten får en högre standard än vad bostadsrättshavaren har rätt att kräva.
10. Att lägenheten i vissa fall kan få en högre standard än vad bostadsrättshavaren har rätt att kräva är emellertid en följd av att den i lagen stadgade skyldigheten för föreningen att reparera lägenheten fullgörs på det sätt som måste ske. En rätt för föreningen att kräva ersättning för den högre standarden bör då i brist på författningsstöd vara motiverad av tungt vägande rättspolitiska skäl. Det gäller även till den del bostadsrättshavaren har gjort en tydlig värdemässig vinst på reparationen. (Jfr Jan Hellner, Om obehörig vinst särskilt utanför kontraktsförhållanden, 1950, s. 181 f.)

11. Rättspolitiskt talar den associationsrättsliga likhetsprincipen för att föreningen bör ha en viss rätt till vinstersättning i den diskuterade situationen, men argumentet väger inte tillräckligt tungt.

12. Om praktiskt sett nödvändiga reparationsåtgärder leder till en standardhöjning är alltså bostadsrättshavaren inte skyldig att utge ersättning för denna.

13. Lika med hovrätten finner Högsta domstolen att skadeståndsrättsliga principer inte kan leda till att föreningens talan vinner bifall.

14. Mot bakgrund av det anförda ska hovrättens domslut fastställas. Vid den utgången ska föreningen ersätta HM för hans rättegångskostnad i Högsta domstolen.

I avgörandet har deltagit: justitieråden Severin Blomstrand, Stefan Lindskog (referent), Göran Lambertz, Agneta Bäcklund och Ingemar Persson
Föredragande justitiesekreterare: Eva Lärfars Persson