



SVEA HOVRÄTT
Avdelning 07
071303

DOM
2016-01-26
Stockholm

Mål nr
T 6934-14

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Uppsala tingsrätts dom den 25 juni 2014 i mål T 1871-13, se bilaga A

KLAGANDE

Måns Kinnander, 731109-1479
Västra Ågatan 22 B
753 09 Uppsala

Ombud: Lars Kinnander
Stagneliusgatan 15
754 27 Uppsala

MOTPART

Bostadsrättsföreningen Olympen, 716401-3323
c/o Riksbyggen
Box 1914
751 49 Uppsala

Ombud: Advokat Patrik Rindstål
Advokatfirman Lindahl KB
Kungsängsgatan 17-19
751 42 Uppsala

SAKEN

Förpliktelse att återställa ytskikt i bostadsrättslägenhet

HOVRÄTTENS DOMSLUT

- Hovrätten ändrar tingsrättens dom endast på det sättet att Bostadsrättsföreningen Olympen förpliktas att utan kostnad för Måns Kinnander återställa eller låta återställa ytskikten i hans bostadsrättslägenhet till *gott skick* (punkterna 1–3 och 10–12 i tingsrättens domslut).
- Hovrätten befriar Måns Kinnander från skyldigheten att ersätta Bostadsrättsföreningen Olympen för dess rättegångskostnader i tingsrätten och förordnar att parterna ska stå sina egna rättegångskostnader i tingsrätten och i hovrätten.

Dok.Id 1254965

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 2290 103 17 Stockholm	Birger Jarls Torg 16	08-561 670 00 08-561 670 50 E-post: svea.avd7@dom.se www.svea.se	08-561 670 59	måndag – fredag 09:00-15:00

YRKANDEN M.M. I HOVRÄTTEN

Måns Kinnander har yrkat att hovrätten ska förplikta Bostadsrättsföreningen Olympen att utan kostnad för honom återställa eller låta återställa ytskikten i hans bostadsrättslägenhet avseende punkterna 1–3 och 10–12 i tingsrättens domslut till i första hand *nyskick* och i andra hand *gott begagnat skick som är svårt att skilja från nyskick*.

Måns Kinnander har även yrkat att hovrätten ska befria honom från skyldigheten att ersätta föreningen för rättegångskostnader i tingsrätten och, oavsett utgången i hovrätten, förplikta föreningen att i stället ersätta hans rättegångskostnader där.

Föreningen har motsatt sig att tingsrättens dom ändras.

Parterna har yrkat ersättning för rättegångskostnader i hovrätten.

Hovrätten har i beslut den 19 maj 2015 upphävt tingsrättens beslut att avvisa Måns Kinnanders i tingsrätten framställda andrahandsyrkande.

Målet har avgjorts utan huvudförhandling.

HOVRÄTTENS DOMSKÄL

Parterna har angett samma grunder och utvecklat sin talan i enlighet med vad som framgår av tingsrättens dom. Parterna har lagt fram samma utredning i hovrätten som i tingsrätten.

Parterna är överens om att föreningen är skyldig att återställa de aktuella ytskikten i Måns Kinnanders bostadsrättslägenhet. Den huvudsakliga tvistefrågan i målet är till vilket skick som ytskikten ska återställas.

Måns Kinnander har till stöd för sitt förstahandsyrkande anfört att det inte är praktiskt möjligt, eller i vart fall inte ekonomiskt försvarbart, att låta återställa ytskikten till

något annat skick än nyskick. Hovrätten anser inte att den utredning och övriga handlingar som Måns Kinnander lagt fram utgör tillräcklig bevisning för dessa påståenden. Huruvida det förhåller sig på detta sätt kan inte heller betraktas som sådana notoriska fakta som inte behöver bevisas (jfr 35 kap. 2 § 1 st. rättegångsbalken). Föreningen är därför inte på den grunden skyldig att återställa ytskikten till nyskick.

Hovrätten delar i stället tingsrättens bedömning att omfattningen av föreningens ansvar inte sträcker sig längre än till att återställa ytskikten till det skick som förelåg när denna skyldighet uppstod. Föreningen är alltså inte skyldig att på egen bekostnad vidta några standardhöjande åtgärder. En annan sak är att föreningen inte utan särskild överenskommelse har rätt att få ersättning av Måns Kinnander för en sådan standardhöjning som kan bli följden av praktiska, arbetsmässiga eller ekonomiska överväganden i samband med att föreningen fullgör sin skyldighet på ett fackmässigt sätt. (Se NJA 2011 s. 548.)

Frågan är då i vilket skick som ytskikten var i vid den i målet relevant tidpunkten. Måns Kinnander har vidgått att ytskikten inte renoverats under den tid som han innehaft lägenheten – han tillträdde lägenheten år 2001 – men påstått att de var så pass välbevarade att de i allt väsentligt var att jämställa med nyskick. Föreningen har å sin sida påstått att ytskikten var i mycket slitet skick och att de renoverades senast på 1980-talet. Måns Kinnander har tillbakavisat föreningens uppgifter i dessa avseenden.

Eftersom ingen av parterna lagt fram någon utredning till stöd för sina respektive ståndpunkter blir målets utgång beroende av vilken bevisregel som ska tillämpas. Tingsrätten har utgått från att Måns Kinnander har bevisbördan för ytskiktens skick och har, eftersom han inte presenterat någon bevisning i det avseendet, dömt i enlighet med föreningens medgivande. Även om det inte uttryckligen framgår av tingsrättens dom, vilar denna bevisregel sannolikt på ett antagande om att bostadsrättshavaren i regel har bättre möjlighet att säkra och lägga fram bevisning om bostadsrättens skick än vad bostadsrättsföreningen har.

En sådan placering av bevisbördan framstår enligt hovrättens bedömning som alltför onyanserad i det här fallet. Det kan till att börja med konstateras att föreningen rent faktiskt har haft minst lika goda möjligheter att säkra bevisning om lägenhetens skick vid den aktuella tidpunkten som Måns Kinnander. Vidare kan en bevisregel som lägger hela bevisbördan för lägenhetens skick på bostadsrättshavaren framstå som oskäligt betungande i en situation som den förevarande där lägenheten skadats till följd av omständigheter som bostadsrättsföreningen svarar för.

Hovrätten anser att den bevisregel som ska tillämpas i det här fallet bör vila på följande överväganden. En bostadsrättslägenhet ska enligt 7 kap. 4 och 12 §§ bostadsrättslagen (1991:614) hållas i *gott skick*. Ansvaret för bostadsrättens skick är delat mellan bostadsrättshavaren och föreningen. Som regel gäller att bostadsrättshavaren har huvudansvaret för det så kallade inre underhållet (7 kap. 12 § bostadsrättslagen). Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på annans egendom och bostadsrättshavaren inte efter uppmaning avhjälper bristen i lägenhetens skick så snart som möjligt, får föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad (7 kap. 12 a § bostadsrättslagen).

Ett rimligt antagande är att bostadsrättsföreningar och bostadsrättshavare i allmänhet uppfyller sina skyldigheter i dessa avseenden. Det framstår därför som motiverat att i en situation som den förevarande, där en bostadsrättslägenhet skadats utan att bostadsrättshavaren själv bidragit till skadan, ställa upp en bevisregel som innebär att domstolen, om ingen av parterna lagt fram någon utredning eller presenterat andra omständigheter som talar för något annat, har att utgå från att lägenheten var i *gott skick* vid den tidpunkt när föreningens skyldighet att återställa densamma uppstod. Den part som påstår att lägenheten avviker från detta skick, antingen till det bättre eller till det sämre, har då bevisbördan för detta. Enligt hovrätten är det en bevisregel av denna innebörd, och inte den som tingsrätten tillämpat, som ska ligga till grund för bedömningen i förevarande fall.

Eftersom ingen av parterna lagt fram någon utredning om lägenhetens skick innebär det nu sagda att hovrätten har att utgå från att Måns Kinnanders lägenhet var i *gott*

skick när föreningens skyldighet att återställa densamma inträdde. Hovrätten vill här framhålla att den omständigheten att Måns Kinnander inte framställt något uttryckligt yrkande om återställande till gott skick inte utgör något hinder mot att bifalla hans talan på det sättet. Enligt 17 kap. 3 § rättegångsbalken får dom inte ges över annat eller mera än vad part i behörig ordning yrkat. Parternas yrkanden och medgivanden anger sålunda endast den övre respektive nedre gränsen för vad rätten får döma ut. En förpliktelse för föreningen att återställa lägenheten till gott skick ryms inom den ram som parternas yrkanden och medgivanden anger.

Hovrättens slutsats blir därför att föreningen ska åläggas att återställa de omtvistade ytskikten till *gott skick*. Föreningen har rätt att – inom ramarna för vad ett *fackmässigt* utförande tillåter – avgöra om den vill använda sig av begagnat eller nytt material för att uppfylla sin skyldighet (jfr NJA 2011 s. 548 p. 7 och NJA 1985 s. 397 II, s. 412 f.).

Hovrätten har övervägt om ett sådant domslut kan anses tillräckligt bestämt för att parterna inte ska sväva i ovisshet om sina respektive rättigheter och skyldigheter samt att domen ska kunna verkställas (jfr 42 kap. 2 § 1 st. 2 rättegångsbalken samt 5 kap. 2 § 1 st. utsökningsförordningen, 1981:981). Hovrätten är medveten om att en förpliktelse att återställa de aktuella ytskikten till ”gott skick” lämnar ett visst tolkningsutrymme. Det ligger emellertid i sakens natur att en naturaprestation, till skillnad från en penningprestation, i vissa fall måste tillåtas att beskrivas i mer allmänna ordalag (jfr Westberg, Peter, *Civilrättskipning*, 2 uppl., 2013, s. 207 f. och NJA 1985 s. 397 II s. 412 f.). Hovrätten anser att den skyldighet som hovrätten funnit att föreningen ska åläggas i det här fallet är tillräckligt bestämd för att kunna ligga till grund för verkställighet.

Vid denna utgång kan ingen av parterna anses ha fått full framgång med sin talan. Det är därför skäligt att förordna att parterna ska stå sina egna rättegångskostnader både i tingsrätten och i hovrätten.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga B

Överklagande senast 2016-02-23

Cecilia Bergman

Birgitta Trägårdh

Fredrik Bergman

I avgörandet har deltagit hovrättslagmannen Cecilia Bergman, hovrättsrådet Birgitta Trägårdh och tf. hovrättsassessorn Fredrik Bergman, referent.



UPPSALA TINGSRÄTT
Avdelning 1

DOM
2014-06-25
Meddelad i
Uppsala

Mål nr
T 1871-13

PARTER

KÄRANDE

MÅNS Erik Reinhold Kinnander, 731109-1479
Västra Ågatan 22 B Lgh 1001
753 09 Uppsala

Ombud: Lars Kinnander
Stagneliusgatan 15
754 27 Uppsala

SVARANDE

Bostadsrättsföreningen Olympen, 716401-3323
c/o Riksbyggen
Box 1914
751 49 Uppsala

Ombud: Jur.kand. Patrik Rindstål
Advokatfirman Lindahl KB
Kungsängsgatan 17-19
751 42 Uppsala

DOMSLUT

1. Bostadsrättsföreningen Olympen förpliktas att utan kostnad för Måns Kinnander återställa eller låta återställa dennes bostadsrättslägenhet med adress Västra Ågatan 22 B, lgh. 1001, 753 09 Uppsala enligt följande.

I köket

1. En ljusbrun linoleummatta i *mycket slitet skick* läggs in över hela golvet.
2. Åtta stycken vita kakelplattor i *mycket slitet skick* sätts upp i två rader bakom diskbänken.
3. Målning, *ej till nyskick*, motsvarande befintlig ljusgrå färg på omålade väggytor som var målade när arbetena inleddes.
4. En befintlig plåtenhet sätts tillbaka på dess plats.

Dok.Id 525963

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 1113 751 41 Uppsala	Kungsgatan 49	018-16 72 00 E-post:	018-16 72 82	måndag – fredag 08:00-16:00

5. Befintlig kran sätts tillbaka på dess plats vid diskbänken.
6. Befintligt avloppsrör sätts tillbaka på dess plats.
7. Befintlig vattenledning sätts tillbaka på dess plats.
8. Befintligt kylskåp ställs tillbaka på dess plats.
9. Fem befintliga trälister sätts upp på dess plats och om dessa inte finns bevarade sätts fem trälister i *mycket slitet skick* upp.

I badrummet

10. Klinkers i *mycket slitet skick* i ljusbrun färg läggs över golvet.
11. Vita kakelplattor i *mycket slitet skick* sätts upp på väggarna upp till omkring 2,10 m.
12. Målning, *ej till nyskick*, motsvarande befintlig färg på omålade väggytor som var målade när arbetena inleddes.
13. Befintligt badkar med anslutningsrör och löstagbar sida av plåt, sätts tillbaka.
14. Befintlig vattenkran med duschslang sätts tillbaka.
15. Befintlig vattenledning till kranen i p. 14 sätts tillbaka.
16. Rörslinga av metall vid norra kortsidan i badkarsutrymmet återansluts till vattenledning.
17. Befintlig stång, avsedd för skynke vid duschning, sätts tillbaka på sin plats invid badkarsutrymmet.
18. Ett föremål, som synes vara avsett som en ny översta del (galler) till golvbrunnen och har lagts i lägenheten efter rivningen, anbringas.
19. Befintligt skåp av trä sätts upp ovanför handfatet i p. 20.
20. Befintligt handfat av porslin sätts upp.
21. Befintlig vattenledning till handfatet i p. 20 sätts upp och ansluts.
22. Befintligt avloppsrör av plast ansluts till handfatet i p. 20.
23. Befintlig lampa sätts upp på väggen ovanför handfatet i p. 20.
24. Befintlig elledning till lampan i p. 23 sätts upp och ansluts.
25. Befintlig toalettstol sätts tillbaka.
26. Befintlig vattenledning till toalettstolen i p. 25 ansluts till denna.

Övrigt

27. Befintliga vattenledningar för el och vatten i kök och badrum återansluts och de befintliga inventarierna som ska förses med el och vatten återansluts till dessa ledningar.

2. Det av Måns Kinnander i andra hand framställda yrkandet att återställandet ska ske till gott begagnat skick som är svårt att skilja från nyskick avvisas.

3. Måns Kinnander ska ersätta Föreningen för rättegångskostnader med 123 000 kr varav 98 400 kr för ombudsarvode och 24 600 kr för mervärdesskatt jämte ränta enligt 6 § räntelagen (1975:635) från den 25 juni 2014 till dess betalning sker.

BAKGRUND

Måns Kinnander är innehavare av en bostadsrätt belägen i en fastighet tillhörande Bostadsrättsföreningen Olympen (Föreningen) med adress Västra Ågatan 22 B, lgh. 1001, 753 09 Uppsala. Den 31 augusti 2011 befanns den med bostadsrätten upplåtna lägenheten vara översvämmad av avloppsvatten. Avloppsvattnet hade antagligen kommit dit tidigast dagen före. Översvämningen hade orsakats av ett stopp i avloppet i den del av huset som Föreningen ensam svarade för. Som en följd av detta lät Föreningen göra ingrepp i lägenhetens kök och badrum genom att riva delar av köket och badrummet för att undersöka om det fanns några fuktskador i husets intilliggande delar. Arbetena inleddes i köket den 10 januari 2012 och i badrummet en eller två dagar senare. Efter att Föreningen låtit återställa det rivna i köket och badrummet fram till ytskikten, som ska bekläda det inre i en lägenhet, uppstod i mars 2012 meningsskiljaktigheter mellan Måns Kinnander och Föreningen om vem som skulle betala för ytskikten. På grund av detta avbröt det anlitate byggföretaget återställandet.

Parterna är ense om att Föreningen har en skyldighet att återställa köket och badrummet i lägenheten men är oense om till vilket skick återställningen ska ske. Parterna är vidare ense om att köket och badrummet inte var nyrenoverade när arbetena inleddes men det är tvistigt i vilket skick köket och badrummet var vid den tidpunkten.

YRKANDEN OCH INSTÄLLNING

Måns Kinnander har yrkat följande.

Föreningen ska åläggas att, utan någon kostnad för honom, återställa, inkluderat en rätt för Föreningen att *låta* återställa, lägenheten genom att vidta nedanstående åtgärder. Det ska till stor del ske genom att vad som enligt fast terminologi benämns ytskikt (med tillhörande tätskikt) tillförs på de ytor, där dessa barriärer mot omgivande delar av huset avlägsnades vid rivningen.

I köket

1. En ljusbrun linoleummatta i *nyskick* läggs in över hela golvet.
2. Åtta stycken vita kakelplattor i *nyskick* sätts upp i två rader bakom diskbänken.
3. Målning motsvarande *nyskick* i befintlig ljusgrå färg på de väggytor som saknar målning.
4. En befintlig plåtenhet sätts tillbaka på dess plats.
5. Befintlig kran sätts tillbaka på dess plats vid diskbänken.
6. Befintligt avloppsrör sätts tillbaka på dess plats.
7. Befintlig vattenledning sätts tillbaka på dess plats.
8. Befintligt kylskåp ställs tillbaka på dess plats.
9. Fem befintliga trälistor sätts upp på dess plats och om dessa inte finns bevarade sätts fem trälistor i *nyskick* upp.

I badrummet

10. Klinkers i *nyskick* i ljusbrun färg läggs in över golvet.
11. Vita kakelplattor i *nyskick* sätts upp på väggarna upp till omkring 2,10 m.
12. Målning i beige färg motsvarande *nyskick*: i taket och på väggen, där det inte ska vara kakel enligt ovanstående punkt.
13. Befintlig badkar med anslutningsrör och löstagbar sida av plåt, sätts tillbaka.
14. Befintlig vattenkran med duschslang sätts tillbaka.
15. Befintlig vattenledning till kranen i p. 14 sätts tillbaka.
16. Rörslinga av metall vid norra kortsidan i badkarsutrymmet återansluts till vattenledning.
17. Befintlig stång, avsedd för skynke vid duschning, sätts tillbaka på sin plats invid badkarsutrymmet.
18. Ett föremål, som synes vara avsett som en ny översta del (galler) till golvbrunnen och har lagts i lägenheten efter rivningen, anbringas.
19. Befintligt skåp av trä sätts upp ovanför handfatet i p. 20.
20. Befintligt handfat av porslin sätts upp.
21. Befintlig vattenledning till handfatet i p. 20 sätts upp och ansluts.
22. Befintligt avloppsrör av plast ansluts till handfatet i p. 20.

23. Befintlig lampa sätts upp på väggen ovanför handfatet i p.20.
24. Befintlig elledning till lampan i p.23 sätts upp och ansluts.
25. Befintlig toalettstol sätts tillbaka.
26. Befintlig vattenledning till toalettstolen i p. 25 ansluts till denna.

Övrigt

27. Befintliga vattenledningar för el och vatten i kök och badrum återansluts och de befintliga inventarierna som ska förses med el och vatten återansluts till dessa ledningar.

Måns Kinnander har yrkat att återställandet enligt punkterna 1 – 3 och 9 – 12 ska ske

i första hand till nyskick enligt vad som anges ovan,

i andra hand till gott begagnat skick som är svårt att skilja från nyskick och

i tredje hand till ”mycket slitet skick” enligt Föreningens medgivande.

Måns Kinnander har anfört att med nyskick avses nya saker motsvarande samma standard som en nybyggnation och således inte begagnade saker. Han har tidigare under målets handläggning uppgett att han inte yrkar att tingsrätten meddelar dom i enlighet med Föreningens medgivande, om tingsrätten skulle finna att återställandet inte ska ske till nyskick. Måns Kinnander har vid huvudförhandlingen dels lagt till yrkandet i andra hand och dels anfört att han i sista hand yrkar dom enligt Föreningens medgivande.

Föreningen har medgett att det föreligger en skyldighet för den att återställa lägenheten och har medgett Måns Kinnanders yrkande i de delar som avser punkterna 4 - 8 och 13 - 27. I fråga om de övriga punkterna har Föreningen medgett följande:

I köket

1. Att sätta in en linoleummatta *i mycket slitet skick*, dvs. samma skick som när arbetena inleddes. Nyskick bestrids.

2. Att sätta in nya kakelplattor *i mycket slitet skick*, dvs. samma skick som när arbetena inleddes. Nyskick bestrids.

3. Målning på omålade väggytor som var målade när arbetena inleddes. *Nyskick bestrids.*

9. Att sätta upp befintliga trälister. Om dessa inte finns bevarade medges att sätta upp trälister *i mycket slitet skick*, dvs. samma skick som när arbetena inleddes. Nyskick bestrids.

I badrummet

10. och 11. Att sätta upp nya kakelplattor och klinkers *i mycket slitet skick*, dvs. samma skick som när arbetena inleddes. Nyskick bestrids.

12. Målning på omålade väggytor som var målade när arbetena inleddes. *Nyskick bestrids.*

Föreningen har vidare yrkat att Måns Kinnanders andrahandsyrkande ska avvisas då det är för otydligt.

Båda parter har yrkat ersättning för sina rättegångskostnader.

Mot bakgrund av parternas yrkande och inställning konstateras att vad som är tvistigt i målet är vilken standard som linoleummatta (p. 1), kakelplattor (p. 2 och 11), klinkers (p. 10), lister (p. 9) och målning (p. 3 och 12) måste ha för att Föreningen ska anses ha fullgjort sin icke tvistiga skyldighet att återställa lägenheten.

GRUNDER OCH UTVECKLING AV TALAN

Måns Kinnander

Föreningens skyldighet att återställa vissa delar av lägenheten följer av 7 kap. 4 § bostadsrättslagen (1991:614) där det framgår att bostadsrättsföreningar är skyldiga att hålla även husets lägenheter i gott skick. Föreningen är ansvarig eftersom ingen skada uppkommit i lägenheten förrän Föreningen låtit utföra arbeten som ett led i en reparation av intilliggande delar av huset.

De för återställande aktuella ytskikten i köket och badrummet (golv, kakel och klinker samt målning) ska repareras till nyskick, eftersom reparationerna där inte låter sig utföras till annan nivå än nyskick. Det är fråga om ett sådant typfall som anges i rättsfallet NJA 2011 s. 548 (punkt 9 och 10), Skellefteå tingsrätts dom den 26 maj 2008 i mål T 624-06 (fastställd av Hovrätten för Nedre Norrland den 25 februari 2009 i mål T 499-08). Om det inte skulle vara fråga om ett sådant fall som det i Högsta domstolen angivna (p. 9) ska de arbetsmässiga och ekonomiska förhållandena samt praktiska skäl i övrigt anses vara sådana att de aktuella reparationerna med nödvändighet är att utföra så att de innebär att bättre material kommer till användning.

Det skulle vara avsevärt mer tidskrävande för Föreningen och irrationellt av den att inhandla det nödvändiga materialet på marknaden för begagnat material än att beställa nytt material. Om det nödvändiga materialet inhandlas på marknaden för begagnat material är det ovisst om detta material skulle motsvara lägenhetens skick före reoveringen och en sådan ovisshet föranleder att praktiska hänsyn än mer motiverar att ett återställande sker till nyskick.

Sedan Måns Kinnander flyttade till lägenheten år 2001 har ingen reovering av kök eller badrum skett. Eftersom Måns Kinnander inte har kännedom om förhållandena innan dess vitsordas det inte att den senaste reoveringen skedde under 1980-talet. Det vitsordas således inte att skicket vid tidpunkten för att arbetena inleddes är det som Föreningen påstår. Även om någon reovering inte skett sedan i vart fall år 2001 var ytskikten så välbevarade att de kunde jämföras med ytskikt i nyskick. Föreningen har bevisbördan för lägenhetens skick vid tidpunkten för rivningsarbetenas inledande, om inte annat därför att Föreningen var närmast att säkra bevisning om skicket då. Måns Kinnander kunde inte föreställa sig att anspråk på bevisning skulle komma att ställas på honom, i synnerhet inte beträffande badrummet, där rivning företogs utan att han underrättades om det i förväg.

Föreningen

Måns Kinnander svarar i och för sig för ytskiktens skick i Bostadsrätten eftersom det faller inom det s.k. inre underhållet enligt 7 kap. 4 och 12 §§ bostadsrättslagen. Det finns dock en skyldighet för Föreningen att återställa kök och badrum i Bostadsrätten på den grund att Föreningen är ansvarig för arbetena som utförts i kök och badrum. Det finns dock ingen skyldighet för Föreningen att återställa köket och badrummet i något annat skick än det som förelåg före det ingrepp som föranlett återställandet. Av rättsfallet NJA 2011 s. 548 kan inte utläsas någon skyldighet för en bostadsrättsförening att ”återställa” till nyskick eller överhuvudtaget bättre skick än det som var fallet före det ingrepp som föranlett återställandet. När arbetena påbörjades var inte linoleummattan, kakelplattorna, listerna, väggmålningar och klinkerplattorna i nyskick utan i mycket slitet skick då ytskikten i lägenheten senast renoverades på 1980-talet. Även om tingsrätten skulle finna att bostadsrättshavare har ett befogat anspråk på att få skadade delar reparerade till nyskick om det föranletts av arbetsmässiga eller ekonomiska förhållanden eller av andra praktiska skäl, föreligger i detta fall inga sådana förhållanden som nödvändiggör att återställande sker till nyskick. Det är upp till Föreningen att bestämma om den vill inhandla det nödvändiga materialet för återställandet på marknaden för begagnat material eller inte.

DOMSKÄL

Måns Kinnander har åberopat Information om stambyte från bostadsrättsorganisationer, text om avlopp från HSB Värmland och svar från Lawline om åldersavdrag. Bevisningen har åberopats till styrkande av hur återställande av lägenheter i allmänhet brukar ske i ett sådant fall som är aktuellt i målet och således att återställande till nyskick är nödvändigt med hänsyn till arbetsmässiga, ekonomiska och praktiska skäl.

Föreningen har inte åberopat någon bevisning.

Tingsrättens bedömning avseende saken

Måns Kinnanders yrkande i andra hand, vilket framställts vid huvudförhandlingen, att återställandet ska ske till gott begagnat skick som är svårt att skilja från nyskick uppfyller inte kraven på ett bestämt yrkande i 42 kap. 2 § första punkten rättegångsbalken. Yrkandet avvisas därför.

Av 7 kap. 12 § bostadsrättslagen (1991:614) framgår att huvudansvaret för en bostadslägenhets skick, det s.k. inre underhållet, åvilar bostadsrättshavaren. För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar emellertid bostadsrättshavaren endast i vissa fall som inte är aktuella i målet. För sådana reparationer svarar enligt huvudregeln föreningen. Ansvaret innebär en skyldighet att dels vidta reparationsåtgärder, dels svara för kostnaden för sådana åtgärder.

Parterna är överens om att Föreningen har en skyldighet att svara för reparationer av de skador som uppkommit i lägenheten på grund av Föreningens ingrepp i lägenheten och Föreningen har medgett 20 av de 27 punkter som Måns Kinnander har yrkat åtgärdande av. Måns Kinnander har beträffande övriga punkter yrkat att återställandet - efter avvisning av andrahandsyrkandet – ska ske *i första hand* till nyskick, och *i andra hand* till ”mycket slitet skick” enligt Föreningens medgivande.

Parterna är vidare överens om att köket och badrummet inte var nyrenoverat före Föreningens ingrepp men det är tvistigt i vilket skick ytskicken i köket och badrummet var vid den tidpunkten. Enligt Måns Kinnander har någon renovering inte skett sedan han flyttade in i lägenheten 2001. Enligt Föreningen renoverades lägenheten senast på 1980-talet. Detta har inte vitsordats av Måns Kinnander.

Rättsfallet NJA 2011 s. 548 gäller en tvist mellan en bostadsrättsförening och en medlem i föreningen vars lägenhet skadats av rök och sot på grund av en brand i en grannfastighet. Föreningen lät reparera skadorna. Ur föreningens fastighetsförsäkring

utgick ersättning för reparationskostnaden, dock med åldersavdrag. Frågan i målet var om föreningen till den del dess kostnad inte täckts av försäkringen hade rätt till ersättning av bostadsrättshavaren.

Högsta domstolen (HD) konstaterade att det inte framgår av bostadsrättslagen vilken omfattning en bostadsrättsförenings skyldighet att reparera – i det fallet en brandskada – har och att någon ledning inte heller ges i lagens förarbeten. Enligt HD framstår det emellertid som givet att de skadade funktionerna ska återställas och standarden bibehållas. Däremot sträcker sig skyldigheten enligt HD inte så långt, att en bostadsrättshavare har ett befogat anspråk på att få de skadade delarna utbyta 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.

Utgångspunkten vid tingsrättens bedömning är alltså att Föreningen inte är skyldig att återställa golv, kakel och klinker samt målning till nyskick utan kan nöja sig med att åtgärda ytskikten på ett sådant sätt att resultatet blir likvärdigt med skicket vid Föreningens ingrepp. Måns Kinnander har hävdad att ytskikten ska repareras till nyskick eftersom reparationerna inte låter sig utföras till annan nivå än nyskick. Vidare har han såsom han får förstås hävdad att ytskikten, även om de inte hade åtgärdats sedan i vart fall 2001, var i nyskick.

I HD:s dom var situationen sådan att föreningen hade reparerat lägenheten efter brandskadan och gjorde gällande att de utförda reparationerna hade lett till en högre standard än det skick lägenheten hade före skadetillfället. Föreningen hade såvitt framgår inte åtagit sig att mot särskild ersättning vidta reparationsåtgärder som gick utöver vad föreningen hade kunnat begränsa sig till, och bostadsrättshavaren inte heller före renoveringen tillfrågats om denne medgav att ersätta föreningen för den del av de kostnader som inte skulle täckas av försäkringen.

HD anför vidare följande.

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.

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 [...].

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.

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

Omständigheterna i rättsfallet skiljer sig från omständigheterna i detta mål. I rättsfallet hade föreningen, utan att vara skyldig att göra det och utan att bostadsrättshavaren hade godkänt det, reparerat lägenheten på ett sätt som medförde en standardhöjning. Därefter hade föreningen krävt bostadsrättshavaren på ersättning för denna standardhöjning. I detta mål har Föreningen ännu inte utfört någon av de åtgärder som omfattas av tvisten.

Enligt Måns Kinnander låter sig reparationerna av de aktuella ytskikten inte utföras till annan nivå än nyskick alternativt att de arbetsmässiga och ekonomiska förhållandena samt praktiska skäl i övrigt ska anses vara sådana att de aktuella reparationerna med nödvändighet är att utföra så att de innebär att bättre material kommer till användning. Den bevisning Måns Kinnander åberopat talar för att det kan finnas praktiska svårigheter eller andra svårigheter för Föreningen att utnyttja sin rätt att åtgärda ytskikten på ett sådant sätt att resultatet blir likvärdigt med skicket vid skadetillfället,

dvs. ett begagnat skick. Detta innebär emellertid inte att Måns Kinnander har rätt att kräva ett åtgärdande till nyskick. Föreningens rätt i denna del påverkas enligt tingsrättens bedömning inte av att de praktiska förhållandena eller andra förhållanden kan visa sig vara sådana att återställandet kommer att innebära en standardhöjning, eventuellt till nyskick, för vilken Föreningen inte har rätt att få ersättning.

Måns Kinnander har vidare påstått att ytskikten var så välbevarade att de kunde jämföras med ytskikt i nyskick vilket skulle innebära att Föreningen på den grunden skulle vara skyldig att återställa ytskikten till nyskick. Måns Kinnander har bevisbördan för att ytskikten var i sådant skick vid Föreningens ingrepp, trots den tid som förflutit från den senaste reparationen, vilket var i vart fall före år 2001. Måns Kinnander har inte uppfyllt beviskravet.

Måns Kinnanders förstahandsyrkande kan därför inte bifallas. Måns Kinnander har i andra hand yrkat i enlighet med Föreningens medgivande, vilket är det yrkande som kan bifallas såvitt avser de tvistiga punkterna i Måns Kinnanders yrkande. Övriga punkter är också medgivna av föreningen och ska därför bifallas.

Tingsrättens bedömning avseende rättegångskostnader

Måns Kinnander har yrkat ersättning för rättegångskostnader med 95 300 kr, varav 95 000 kr för ombudsarvode och 300 kr för ansökningsavgift till Kronofogdemyndigheten.

Föreningen har yrkat ersättning för rättegångskostnader med 123 000 kr, varav 98 400 kr för ombudsarvode och 24 600 kr för mervärdesskatt.

Föreningen har bestritt att Måns Kinnander har haft andra rättegångskostnader än ansökningsavgift till Kronofogdemyndigheten eftersom ombudet Lars Kinnander är Måns Kinnanders far. Föreningen har inte kunnat vitsorda något belopp avseende arvode som skäligt i och för sig.

Måns Kinnander har bestritt att han inte har haft några ombudskostnader samt överlämnat till tingsrätten att bedöma skäligheten av Föreningens yrkande.

Föreningen har vidare anfört följande. Föreningen har redan i sitt första yttrande till tingsrätten medgivit sådan skyldighet som följer av gällande rätt. Målets handläggning har i allt väsentligt, både såvitt gäller skriftväxlingen och det muntliga sammanträdet ägnats åt de tvistiga delarna som rört dels frågan om omfattningen av Föreningens återställandeskyldighet och dels frågan om edition. Sakomständigheterna har i allt väsentligt varit ostridiga. Lars Kinnander har under målets skriftväxling dock fört en omfattande rättslig dokumentation. Talan har också varit otydlig och tid har behövt ägnas åt att förstå talan, vilket också krävt förtydliganden i flera omgångar. Inget av detta ska Föreningen, oavsett utgång i övriga delar i målet, bära kostnadsansvaret för. Måns Kinnanders editionsyrkande har orsakat föreningen kostnader. Lagliga förutsättningar att bifalla editionsyrkandet har saknats. Måns Kinnander ska därför oavsett utgången i övriga delar i målet förpliktigas att ersätta Föreningen för kostnaderna i anledning av Måns Kinnanders editionsyrkande.

Enligt 18 kap. 1 § rättegångsbalken ska part, som tappar målet, ersätta motparten hans rättegångskostnad, om ej annat är stadgat.

När målet inleddes hos kronofogdemyndigheten yrkade Måns Kinnander enligt kronofogdemyndighetens föreläggande till Föreningen att Föreningen skulle förpliktas att ”utföra vad som efter rivningen återstår att göra för att återställa lägenhetens inre i kök och badrum, det vill säga ytskiktet där, i utförande och material som inte är av sämre slag än vad som var fallet före undersöknings- och reparationsarbetenas påbörjande. Återställandet skall inbegripa de ledningar för el och vatten med mera som avbrutits enligt bilaga 1”. Av de handlingar Måns Kinnander gav in till kronofogdemyndigheten framgick dock att Måns Kinnander ansåg sig ha rätt att få

ytbeklädnaderna återställda i nyskick. Föreningen bestred ansökan utan att ange grunder för bestridandet.

Efter att målet överlämnats till tingsrätten medgav Föreningen i sitt första yttrande till tingsrätten skyldighet att återställa ytskikten i kök respektive badrum till det skick de var innan Föreningens undersöknings- och reparationsarbeten påbörjades vilket enligt Föreningen var ett mycket slitet skick.

Vid en första muntlig förberedelse i målet, efter en omfattande skriftväxling, preciserade Måns Kinnander sitt yrkande till åtgärdande av de 27 punkter som framgår ovan under **YRKANDEN OCH INSTÄLLNING**. Föreningen medgav vid samma förberedelse att åtgärda samtliga punkter enligt yrkandet med undantag av de sju tvistiga punkter som målet därefter, tillsammans med en fråga om edition, har handlat om. De punkter Föreningen medgav vid förberedelsen avsåg inte återställande av ytskikt.

Tingsrätten anser att Föreningens medgivande avseende Måns Kinnanders yrkanden i punkterna 4 – 8 och 13 – 27 inte innebär att Föreningen ska anses vara tappande part i den delen, då Föreningen medgett yrkandet så snart det framstälts på ett sätt som kunnat bemötas av Föreningen. Tingsrätten delar också Föreningens bedömning att målets handläggning i allt väsentligt ägnats åt de tvistiga delarna som rört dels frågan om omfattningen av Föreningens återställandeskyldighet av ytskikten och dels frågan om ett yrkande om edition från Måns Kinnander. När det gäller den tvistiga omfattningen av föreningens skyldighet att återställa ytskikten har tingsrätten kommit fram till att återställandet även i den delen ska ske enligt föreningens medgivande.

Vid denna utgång i målet ska Måns Kinnander ersätta Föreningen för dess rättegångskostnad. Den yrkade ersättningen är skälig.

UPPSALA TINGSRÄTT
Avdelning 1

DOM
2014-06-25

T 1871-13

HUR MAN ÖVERKLAGAR se bilaga 1 (DV401)

Överklagande ställt till Svea hovrätt ges in till tingsrätten senast den 16 juli 2014.

Prövningstillstånd krävs.

Karin Göransson