

HÖGSTA DOMSTOLENS BESLUT

meddelat i Stockholm den 27 december 2006

Mål nr

Ö 4023-05

PARTER

1. HSB:s Bostadsrättsförening City i Täby, 716000-0134

c/o LEX Advokatbyrå

Box 5305

102 47 Stockholm

Ombud: Jur. kand. JL

2. AB och PC

Ombud för båda: Advokat FS

SAKEN

Ansvar enligt 7 kap. 12 § bostadsrättslagen (1991:614)

**BESLUT OM HÄNSKJUTANDE ENLIGT 56 KAP. 13 §
RÄTTEGÅNGS-BALKEN**

Södra Roslags tingsrätts beslut den 21 oktober 2005 i mål T 635-05.

HÖGSTA DOMSTOLENS AVGÖRANDE

Högsta domstolen förklarar att begreppet vattenledningsskada i 7 kap. 12 § tredje stycket bostadsrättslagen inte kan anses omfatta skada till följd av läckage av vatten från ledningar och anordningar för värme.

Det ankommer på tingsrätten att efter målets återupptagande där pröva frågan om ersättning för rättegångskostnader i Högsta domstolen.

BAKGRUND

HSB:s Bostadsrättsförening City i Täby äger en fastighet med adress Näsbydalsvägen 6 i Täby. I fastigheten disponerar PC och AB en lägenhet med bostadsrätt.

Under tiden den 24 februari – 7 mars 2003, när PC och AB var bortresta, uppstod en vattenskada i lägenhetens vardagsrum som ledde till att parkettgolvet måste bytas. Orsaken till skadan var att en luftningsnippel på en värmeradiator i rummet hade läckt.

Bostadsrättsföreningen har i ansökan om stämning på PC och

AB yrkat förpliktande för dem att solidariskt till föreningen betala 45 617 kr jämte ränta. Till grund för käromålet har föreningen anfört att bostadsrättshavarna inte utövat tillräcklig tillsyn över lägenheten, då de inte uppmärksammat läckaget från nippeln, men även att de utan eget vållande skall svara för skadan eftersom den faller under deras allmänna underhålls- och reparationsansvar enligt bostadsrättslagen (1991:614). Den begränsning av bostadsrättshavarens ansvar som följer av 7 kap. 12 § tredje stycket bostadsrättslagen är enligt föreningen inte tillämplig eftersom skadan inte är en vattenledningsskada i lagrummets mening.

PC och AB har bestritt bifall till käromålet. Till grund för bestridandet har de anfört dels att skadan är en vattenledningsskada i den mening som anges i 7 kap. 12 § tredje stycket bostadsrättslagen, dels att skadan inte har uppkommit genom egen vårdslöshet eller försummelse, i följd varav föreningen skall svara för skadan.

Genom beslut den 21 oktober 2005 har tingsrätten, med stöd av 56 kap. 13 § rättegångsbalken, till Högsta domstolens prövning hänskjutit frågan om begreppet vattenledningsskada i 7 kap. 12 § tredje stycket bostadsrättslagen endast kan anses omfatta skada på grund av läckage från ledning för vatten, sådan trycksatt vattenledning för varmt eller kallt vatten som även brukar benämnas tappvattenledning, eller även kan anses omfatta skada till följd av läckage av vatten från ledningar och anordningar för värme eller avlopp av olika slag.

Högsta domstolen har meddelat prövningstillstånd till den del den hänskjutna frågan avser läckage av vatten från ledningar och anordningar för värme.

Parterna har i Högsta domstolen framfört synpunkter beträffande den fråga som Högsta domstolen skall besvara.

Parterna har yrkat ersättning för sina rättegångskostnader i Högsta domstolen.

SKÄL

Bestämmelserna i 7 kap. 12 § bostadsrättslagen reglerar en bostadsrätts-
havares ansvar för lägenhetens skick. I första stycket slås fast att bostads-
rättshavaren är skyldig att på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick,
om inte något annat bestämts i stadgarna eller följer av övriga bestämmelser
i paragrafen. I andra stycket anges att bostadsrättshavaren inte svarar för
reparationer av ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten, om
föreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än
en lägenhet. Bostadsrättshavaren svarar enligt tredje stycket för reparationer
på grund av brand- eller vattenledningsskada endast om skadan uppkommit
genom försummelse från bostadsrättshavaren eller någon för vilken denne
har att svara.

Den hänskjutna frågan gäller alltså huruvida begreppet vattenledningsskada i
paragrafens tredje stycke omfattar skador till följd av läckage av vatten från
ledningarna och anordningar för värme. PC och AB har hävdats att detta är
fallet. Föreningen har gjort gällande motsatt uppfattning.

Motsvarigheter till bestämmelserna i 7 kap. 12 § bostadsrättslagen fanns i

41 § i 1930 års lag om bostadsrättsföreningar. Såvitt nu är aktuellt är bestämmelserna i sak desamma. Skälet till bestämmelserna i det nuvarande tredje stycket torde, i vart fall enligt vad som kan utläsas av förarbetena (NJA 1930 II s. 507 f.), ha varit föreningens möjligheter att hålla fastigheten försäkrad mot skada genom vatten och brand.

En ändring av lagrummet gjordes år 2002. Under lagstiftningsarbetet uppmärksammades frågor om fördelningen av ansvaret för lägenhetens skick mellan föreningen och bostadsrättshavaren. I Bostadsrättsutredningens slutbetänkande (SOU 2000:2) konstaterades att det finns oklarheter dels när det gäller vem som skall svara för skador orsakade av vatten, dels beträffande vad som avses med begreppet vattenledning (a.a. s. 156 ff.). Utredningen anförde att varken ordalydelsen eller en tillbakablick på vad som förekommit när bestämmelsen infördes gav ett alldeles säkert svar på frågan om skador till följd av utströmningar från t.ex. avloppsledningar omfattas av ansvarsbegränsningen i 7 kap. 12 § tredje stycket bostadsrättslagen, men en hel del talade enligt utredningen för att sådana skador inte omfattas. Enligt utredningen avsågs med undantaget endast skador till följd av utströmning av vatten under tryck och bestämmelsernas utformning gav således inte underlag för bedömningen att alla skador på grund av vatten som kommer från ledningar var undantagna från bostadsrättshavarens ansvar.

I betänkandet finns inte någon direkt kommentar angående frågan om skada som uppkommit genom utströmning av vatten från en värmeledning kan anses vara en vattenledningsskada. Frågan berördes däremot under remissbehandlingen av Försäkringsförbundet som i sitt remissvar, vilket har

åberopats i målet av bostadsrättshavarna, anförde att vattenutströmning från ledningar som inte är under tryck (t.ex. avloppsledningar och värmeslingor) kunde vara minst lika omfattande som de från ledningar under tryck.

Förbundet ansåg att det inte förelåg något hållbart skäl till varför begränsningen av bostadsrättshavarens ansvar endast skulle avse ledningar under tryck och inte ledningar som inte var under tryck då det i båda fallen var fråga om en ledning som leder vatten (t.ex. vattenburen värmeslinga) dvs. en vattenledning.

Frågan om vem som bär ansvaret för regleringen av skador till följd av läckage av vatten från olika typer av ledningar berördes inte i den proposition som avgavs i lagstiftningsärendet (prop. 2002/03:12) och de ändringar som gjordes i lagtexten kan inte heller anses vara av betydelse för frågans bedömning.

Sedan lägenheten tillträtts gäller enligt 7 kap. bostadsrättslagen att det är bostadsrättshavaren som har huvudansvaret för lägenhetens skick. I det ansvaret ingår att svara för reparationer av skador helt oberoende av hur dessa uppkommit. Bestämmelsen om bostadsrättshavarens begränsade ansvar för vattenledningsskador i 12 § tredje stycket är alltså en undantagsbestämmelse. Detta talar för att den bör ges en restriktiv tolkning. Att det i 12 andra stycket görs en skillnad mellan ledningar för värme och vatten medan det i tredje stycket endast talas om vattenledningsskada, ger närmast vid handen att ledningar för värme inte avses i tredje stycket. Den allmänspråkliga betydelsen av ordet vattenledning torde också i nu aktuellt sammanhang vara s.k. tappvattenledning.

Även om det, som bostadsrättshavarna hävdade i målet, kan anföras skäl för att behandla skador från ledningar för vatten och skador från ledningar för värme lika i sammanhanget, får det med hänsyn till det ovan anförda anses att övervägande skäl talar för att ordet vattenledningsskada i 7 kap. 12 § tredje stycket bostadsrättslagen endast tar sikte på tappvattenledningar.

Den hänskjutna frågan skall besvaras i enlighet med det anförda.

I avgörandet har deltagit: justitieråden Svensson, Regner (referent), Victor, Lindeblad och Calissendorff
Föredragande revisionssekreterare: Thornefors