

HÖGSTA DOMSTOLENS BESLUT

meddelat i Stockholm den 8 juli 2015

Mål nr

Ö 3206-13

KLAGANDE

Bostadsrättsföreningen Trudhem, 716401-3349

Ombud: Advokat BKR och advokat CM

MOTPARTER

1. KI

2. AL

SAKEN

Särskild handräckning

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Svea hovrätts beslut 2013-05-31 i mål ÖÄ 9037-12

HÖGSTA DOMSTOLENS AVGÖRANDE

Med upphävande av hovrättens beslut fastställer Högsta domstolen tingsrättens beslut.

KI och AL ska ersätta Bostadsrättsföreningen Trudhem för rättegångskostnader i hovrätten med 166 625 kr. Av beloppet avser 166 437 kr 50 öre ombudsarvode.

KI och AL ska ersätta Bostadsrättsföreningen Trudhem för rättegångskostnader i Högsta domstolen med 169 706 kr, avseende ombudsarvode.

På ersättningsbeloppen ska KI och AL betala ränta enligt 6 § räntelagen, på 166 625 kr från den 31 maj 2013 och på 169 706 kr från dagen för Högsta domstolens beslut.

KI och AL är solidariskt betalningsansvariga för Bostadsrättsföreningen Trudhems rättegångskostnader och ränta i hovrätten och Högsta domstolen.

YRKANDEN I HÖGSTA DOMSTOLEN

Bostadsrättsföreningen Trudhem har yrkat att Högsta domstolen ska bifalla föreningens ansökan om särskild handräckning. Föreningen har också yrkat att Högsta domstolen ska förplikta KI och AL att ersätta föreningens rättegångskostnader i tingsrätten och hovrätten.

KI och AL har motsatt sig att hovrättens beslut ändras.

Parterna har yrkat ersättning för rättegångskostnader i Högsta domstolen.

SKÄL

Bakgrund

1. KI och AL är bostadsrättshavare i Bostadsrättsföreningen Trudhem i Uppsala. Deras lägenhet ligger överst, på andra och tredje våningen, i ett av föreningens hus.
2. KI och AL ansökte om tillstånd att få installera en braskamin. Innan styrelsen hade tagit ställning till ansökan installerade de kaminen genom att ansluta den till en kanal i den skorstensstock som går igenom lägenheten. Kanalen hade ursprungligen använts som en rökkanal men före installationen av kaminen fungerat som ventilationskanal.
3. Styrelsen beslutade att inte lämna tillstånd till installationen. Som skäl för sitt beslut angav styrelsen bl.a. att man inte ville ta på sig ansvar och kostnader för ytterligare eldstäder utöver de som ursprungligen fanns i föreningens hus. Ett annat skäl som anfördes var att ventilationen i fastigheten riskerade att försämrats om kanalen inte kunde användas för ventilation.
4. Sedan föreningen ansökt om särskild handräckning förpliktade Kronofogdemyndigheten KI och AL att koppla bort kaminen och återställa kanalen i ursprungligt skick genom att mura igen det hål där kaminen hade varit ansluten.
5. KI och AL överklagade och yrkade att Kronofogdemyndighetens utslag skulle upphävas. Tingsrätten avslog överklagandet.

6. I det överklagade beslutet har hovrätten ogillat föreningens ansökan om särskild handräckning.

Parternas talan

7. Till stöd för sin begäran om särskild handräckning har föreningen gjort gällande i första hand att kanalen inte ingår i KIs och ALs lägenhet. I stället är den en del av huset som föreningen har ansvaret för. Detta innebär att KI och AL inte har haft rätt att göra hål i skorstenen och koppla in kaminen.

8. KI och AL har mot detta invänt att kanalen tjänar endast deras lägenhet och att den därmed är en del av lägenheten som de ansvarar för och som de också har rätt att utnyttja genom att koppla in en kamin.

Frågan i Högsta domstolen

9. Målet i Högsta domstolen rör frågan, om KI och AL genom att installera kaminen har vidtagit en åtgärd i en del av huset som föreningen ansvarar för eller om det rör sig om en åtgärd i deras lägenhet som de har rätt att vidta.

Rättslig reglering

10. En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening som har till ändamål att i föreningens hus upplåta lägenheter med bostadsrätt (1 kap. 1 § bostadsrättslagen, 1991:614).

11. I 7 kap. 4 § bostadsrättslagen föreskrivs att föreningen ska hålla de olika lägenheterna, huset och marken i gott skick i den mån inte ansvaret enligt 12 § vilar på bostadsrättshavaren. Enligt den bestämmelsen ska bostadsrättshavaren på egen bekostnad hålla sin lägenhet i gott skick, om inte något annat har

bestämts i föreningens stadgar eller följer av andra–femte styckena. Enligt andra stycket svarar bostadsrättshavaren inte för reparation av ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten, om föreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet. Detsamma gäller ventilationskanaler. I tredje–femte styckena finns regler som inte är aktuella här.

12. En bostadsrättshavare har enligt 7 kap. 7 § bostadsrättslagen rätt att göra vissa ändringar i sin lägenhet. Bostadsrättshavaren har inte rätt att företa ändringar i någon annan del av huset.

13. Vad som ska räknas till lägenheten och vad som hör till huset i övrigt framgår inte av bostadsrättslagen. I prop. 2002/03:12, som låg till grund för ändringar i 7 kap. 7 och 12 §§, uttalade regeringen att det synes vara i det närmaste omöjligt att i författning mera i detalj ange vilka delar av en fastighet som föreningen är ansvarig för och vilka den enskilde bostadsrättshavaren ansvarar för. I sammanhanget nämndes att saken kan regleras i föreningens stadgar. (Se a. prop. s. 51. Se också prop. 1990/91:92 s. 99.)

Kanalen är inte en del av lägenheten

14. Vad som enligt bostadsrättslagen eller föreningens stadgar gäller i fråga om ansvaret för underhåll av olika delar av en bostadsrättsfastighet kan tjäna till ledning för bedömningen av vad som är en del av lägenheten.

15. Av Bostadsrättsföreningen Trudhems stadgar (§ 11 i 2008 års stadgar) framgår att bostadsrättshavaren på egen bekostnad ska till det inre hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Till lägenhetens inre räknas rummets väggar, golv och tak, inredning i kök, badrum och i övriga utrymmen i lägenheten, glas och bågar i lägenhetens ytter- och innerfönster

samt lägenhetens ytter- och innerdörrar. Bostadsrättshavaren svarar dock inte för målning av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster och inte heller för annat underhåll än målning av radiatorer och vattenarmaturer eller av de anordningar från stamledningar för vatten, avlopp, värme, gas, elektricitet och ventilation som föreningen har försett lägenheten med.

16. Enligt stadgarna har alltså föreningen underhållsansvaret för kanalen. Detta talar för att den inte ingår i KIs och A Ls lägenhet. Det framstår också som naturligt att en skorstensstock och de kanaler som finns i den är något som hör till huset som sådant och inte är en del av de enskilda lägenheterna. Detta gäller i vart fall om skorstenen, som i detta fall, löper genom mer än en lägenhet. Att olika kanaler i skorstenen tjänar endast vissa av lägenheterna – och att bostadsrättshavarna kan ha ett underhållsansvar för den utvändiga delen av skorstensstocken – bör inte tillmätas betydelse för bedömningen.

17. Detta innebär att kanalen inte hör till KIs och ALs lägenhet.

Högsta domstolens slutsats

18. KI och AL har genom att ansluta kaminen till ventilationskanalen vidtagit en olovlig åtgärd i föreningens fasta egendom. Föreningens ansökan om särskild handräckning ska därför bifallas.

Rättegångskostnader

19. Utgången i målet betyder att föreningen inte ska ersätta KI och AL för rättegångskostnader i tingsrätten och hovrätten. I stället ska föreningen få ersättning av KI och AL för sina kostnader i samtliga instanser.

20. KI och AL har inte godkänt de av föreningen begärda beloppen.

21. Tingsrättens beslut beträffande de där behandlade kostnaderna bör inte ändras. De kostnader i hovrätten och hos Högsta domstolen som föreningen har begärt ersättning för är skäligen.

I avgörandet har deltagit: justitieråden Marianne Lundius, Ann-Christine Lindeblad, Martin Borgeke (referent), Dag Mattsson och Anders Eka
Föredragande justitiesekreterare: Anna Cappelen-Smith