

HÖGSTA DOMSTOLENS DOM

meddelad i Stockholm den 30 juni 2011

Mål nr

T 2966-09

KLAGANDE

Aktiebolaget Svenska Bostäder, 556043-6429

Box 95

162 12 Vällingby

Ombud: Jur.kand. SJ

MOTPART

ZS

Ombud: Försäkringsjurist AN

SAKEN

Skadestånd

ÖVERKLAGADE AVGÖRANDET

Svea hovrätts dom 2009-05-28 i mål T 459-08

DOMSLUT

Med ändring av hovrättens dom förpliktar Högsta domstolen ZS att till Aktiebolaget Svenska Bostäder betala 60 301 kr jämte ränta enligt 6 § räntelagen från den 20 april 2006 till dess betalning sker.

Med ändring av hovrättens dom även beträffande rättegångskostnaderna befriar Högsta domstolen Aktiebolaget Svenska Bostäder från skyldigheten att ersätta ZSs rättegångskostnader vid tingsrätten och i hovrätten samt förpliktar ZS att ersätta Aktiebolaget Svenska Bostäder för rättegångskostnader vid tingsrätten med 38 250 kr, varav 37 800 kr avser ombudsarvode, jämte ränta enligt 6 § räntelagen från den 10 december 2007 till dess betalning sker och i hovrätten med 11 200 kr, avseende ombudsarvode, jämte ränta enligt 6 § räntelagen från den 28 maj 2009 till dess betalning sker.

Högsta domstolen förpliktar ZS att ersätta Aktiebolaget Svenska Bostäder för rättegångskostnad i Högsta domstolen med 7 000 kr, avseende ombudsarvode, jämte ränta enligt 6 § räntelagen från dagen för Högsta domstolens dom till dess betalning sker.

YRKANDEN I HÖGSTA DOMSTOLEN M.M.

Aktiebolaget Svenska Bostäder har yrkat bifall till sin talan. Bolaget har vidare yrkat att Högsta domstolen ska befria det från skyldigheten att utge ersättning för ZSs rättegångskostnader vid tingsrätten och i hovrätten samt förplikta ZS att ersätta bolaget för rättegångskostnader vid tingsrätten och i hovrätten.

ZS har bestritt ändring.

Parterna har yrkat ersättning för rättegångskostnader i Högsta domstolen.

Högsta domstolen har meddelat prövningstillstånd med den begränsningen att vad hovrätten funnit utrett angående förekomsten av en avstängningsanordning på blandaren står fast.

DOMSKÄL

1. ZS hyrde under tiden den 16 april 2000–den 1 augusti 2005 en bostadslägenhet av Svenska Bostäder. Till hyreskontraktet var fogad en handling med rubriken Ordningsregler. Enligt dessa förband hyresgästen sig bl.a. i punkten 8 att inte utan särskilt tillstånd installera diskmaskin, utom s.k. bänkdiskmaskin som fick installeras, samt ”att vid varje tillfälle efter användande stänga av vattnet till maskinen”. ZS har låtit installera en bänkdiskmaskin.
2. Den 22 juli 2004 kontaktades Svenska Bostäder av en granne till ZS med anledning av att vatten forsade från ZSs lägenhet ned till grannens. En rörmokare tog sig in i lägenheten och stängde av vattnet. Vatten hade forsats ut på golvet på grund av att en slang mellan köksblandaren och bänkdiskmaskinen hade släppt från kopplingen till blandaren. Vattnet till diskmaskinen hade inte stängts av efter det att den senast använts, vilket innebar att vattnet ”stått på tryck”. Skadorna till följd av vattenutströmningen blev omfattande.
3. Enligt hovrättens dom och det meddelade prövningstillståndet fanns det en avstängningsanordning för vattnet till bänkdiskmaskinen på köksblandaren. Det är ostridigt att det också fanns en avstängningsanordning inne under diskbänken.

4. Svenska Bostäder har gjort gällande att ZS har vållat vattenskadan i sin lägenhet genom vårdslöshet bestående i att hon underlåtit att stänga av vattnet till diskmaskinen efter användning. Vattenskador orsakade av diskmaskiner inträffar återkommande och får stora konsekvenser. Skadorna kan bero på en rad olika omständigheter såsom felinstallation, materialfel, slitage eller fabriktionsfel. Det finns en skaderisk även med nya maskiner. Skada kan dock enkelt undvikas genom att hyresgästen stänger av vattnet till diskmaskinen med avstängningsanordningen.

5. ZS har invänt att regeln om avstängning av vattnet inte tydligt omfattar bänkdiskmaskiner. Hon har vidare anfört att det inte är tillräckligt för skadeståndsskyldighet att hyresgästen inte följer vad som anges i ordningsreglerna. Ett sådant synsätt tar inte hänsyn till andra omständigheter som kan vara av betydelse. Vattenskador kan inträffa även när diskmaskinen används, varför risken inte elimineras genom att vattnet stängs av efter användning även om den minskas. En fastighetsägare som tillåter hyresgästerna att ha diskmaskin i lägenheten måste räkna med att vattenskador kan uppkomma på olika sätt och kan försäkra sig mot kostsamma reparationer. Den aktuella vattenskadan har orsakats av läckage från anslutningen till bänkdiskmaskinen. Maskinen var inköpt år 1998 och hade fram till dess skadan inträffade fungerat utan problem. Orsaken till att slangen lossnade är okänd. Det är inte en skada som typiskt sett orsakas av oaktsamhet.

6. Enligt 12 kap. 24 § jordabalken skall hyresgästen under hyrestiden väl vårda lägenheten; hyresgästen är skyldig att ersätta all skada som uppkommer genom hans eller hennes vållande. Bestämmelsen är i dessa delar i sak oförändrad sedan tillkomsten av lagen om nyttjanderätt till fast egendom. Då framhölls i förarbetena att det åligger hyresgästen att vid lägenhetens begagnande förfara med den aktsamhet som skäligen kan fordras av en

ordentlig person. Någon underhållsskyldighet åligger inte hyresgästen, som inte heller är ansvarig för den försämring som småningom inträder även vid aktsamt hanterande, lika litet som för skada som genom olyckshändelse åkommer lägenheten. (NJA II 1908 nr 5 s. 146; jfr Gösta Walin, Allmänna hyreslagen, 5 uppl. 1969, s. 101 f. samt Leif Holmqvist och Rune Thomsson, Hyreslagen. En kommentar, 9 uppl. 2009, s. 203.)

7. Den nämnda regeln är tvingande när en lägenhet är uthyrd till bostad. Särskilda avtalsbestämmelser om hyresgästernas skyldigheter är vanliga och kan framstå som en precisering av skyldigheterna vid lägenhetens vårdande enligt 12 kap. 24 § jordabalken och som en upplysning om vad som enligt hyresvärdens mening utgör ett aktsamt beteende.

8. Orsaken till att slangen mellan diskmaskinen och köksblandaren brast är inte utredd. Det ligger närmast till hands att anse det vara fråga om en olyckshändelse. Någon vattenskada skulle emellertid inte ha uppkommit, om vattnet till diskmaskinen hade varit avstängt. Det är ostridigt att ZS hade underlåtit att stänga av vattnet.

9. Frågan är då om ZSs underlåtenhet skall tillräknas henne som vårdslöshet, med följd att hon blir skyldig att ersätta skadan. Den regel om avstängning av vattnet som fanns i ordningsreglerna i hennes hyreskontrakt måste anses omfatta också bänkdiskmaskiner. Varje överträdelse av en ordningsregel kan inte utan vidare anses utgöra ett skadeståndsgrundande brott mot plikten att väl vårda lägenheten (jfr Bertil Bengtsson m.fl., Hyra och annan nyttjanderätt till fast egendom, 7 uppl. 2007, s. 231 not 56). I stället måste en friare bedömning av omständigheterna göras (Bertil Bengtsson och Erland Strömbäck, Skadeståndslagen. En kommentar, 4 uppl. 2011, s. 51 f.; Jan Hellner och Marcus Radetzki, Skadeståndsrätt, 8 uppl. 2010, s. 133 ff.). Vid

en sådan bedömning har man att mot varandra väga risken för skada – både sannolikheten för att skada ska uppkomma och möjliga skadors storlek – och hyresgästens möjligheter att inse denna risk, dennes möjligheter att förebygga skada samt kostnaderna för och olägenheterna med sådana åtgärder.

Sannolikheten för att slangen mellan köksblandaren och diskmaskinen skulle brista måste betraktas som ganska liten. Såvitt framgår av utredningen hade det inte tidigare inträffat några problem med maskinen som kunde tyda på att någon särskild aktsamhet var av nöden. Samtidigt utgör en slanganslutning där vattnet ”står på tryck” ett stort riskmoment, och det är uppenbart att den skada som kunde uppkomma om slangen brast eller lossnade från kopplingen, så att vatten fritt kunde strömma ut, kunde bli mycket stor, och detta måste ZS ha insett. Några kostnader för avstängning av vattnet skulle givetvis inte uppkomma. I betraktade av att vattnet enkelt kunde stängas av vid blandaren ovanpå diskbänken, och alltså inte endast med en anordning under diskbänken, måste även olägenheterna för hyresgästen betraktas som obefintliga. Det saknar betydelse för vårdslöshetsbedömningen att vattenavstängning inte kan hindra alla olyckor av utströmmande vatten, t.ex. när maskinen är i bruk.

10. Vid en sådan bedömning kan det också beaktas i vad mån ena eller andra parten har möjlighet att med försäkring skydda sig mot effekterna av skadan (jfr NJA II 1908 nr 5 s. 147 och Bertil Bengtsson, Hyresgästens ansvar och allmänna skadeståndsregler, i Festskrift till Anna Christensen, 2000, s. 19 f.). Eftersom skador av utströmmande vatten torde omfattas av vanliga villkor för såväl fastighetsförsäkring som för hemförsäkring ger den synpunkten emellertid inte utslag.

11. Sammanfattningsvis får det anses ha varit vårdslöst av ZS att inte efter användning av bänkdiskmaskinen stänga av vattnet till maskinen med

avstängningsanordningen på köksblandaren. Svenska Bostäders överklagande ska därför bifallas.

I avgörandet har deltagit: justitieråden Marianne Lundius, Leif Thorsson (referent), Kerstin Calissendorff, Per Virdesten och Lena Moore
Föredragande justitiesekreterare: Ulrika Berg