

HÖGSTA DOMSTOLENS DOM

meddelad i Stockholm den 27 oktober 2020

Mål nr

T 2948-19

PARTER

Klagande

Bostadsrättsföreningen Knoppen 20, 702001-1347

Fridhemsgatan 29, 3 tr

112 40 Stockholm

Ombud: Advokat JG

Motparter

1. GJ

2. SN

Ombud för 1 och 2: Advokat SF

SAKEN

Fastställsetalan

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Svea hovrätts dom 2019-05-02 i mål T 7780-18

DOMSLUT

Högsta domstolen fastställer hovrättens domslut.

Bostadsrättsföreningen Knoppen 20 ska ersätta GJ och SN för rättegångskostnad i Högsta domstolen med 96 463 kr, varav 77 170 kr avser ombudsarvode, och ränta enligt 6 § räntelagen från dagen för denna dom.

YRKANDEN I HÖGSTA DOMSTOLEN

Bostadsrättsföreningen Knoppen 20 har yrkat att Högsta domstolen ska ogilla GJs och SNs talan, befria föreningen från skyldigheten att ersätta GJ och SN för rättegångskostnader i tingsrätten och hovrätten samt förplikta dem att ersätta föreningen för rättegångskostnader i dessa instanser.

GJ och SN har motsatt sig att hovrättens dom ändras.

Parterna har yrkat ersättning för rättegångskostnader i Högsta domstolen.

DOMSKÄL**Bakgrund**

1. Bostadsrättsföreningen Knoppen 20 upplät 1986 en oinredd vindsvåning, en s.k. råvind, till en tidigare bostadsrättshavare, för att av henne inredas till bostad och sammanläggas med hennes befintliga lägenhet. Vid ombyggnaden av råvinden lät hon i ett duschrum installera ett vattenburet golvvärmesystem och ovanpå det lägga en golvbeläggning.

2. GJ och SN (bostadsrättshavarna) förvärvade 1994 bostadsrätten. Under en period 2014 var golvvärmesystemet ur funktion och tvist uppkom om ansvaret för underhållet av systemet.
3. Bostadsrättshavarna väckte talan mot föreningen och yrkade att tingsrätten skulle fastställa att föreningen ansvarar för underhåll och reparation av golvvärmesystemet. Som grund för sin talan åberopade de bl.a. att systemet låg utanför deras lägenhet och att föreningen därför skulle ansvara för underhållet. De gjorde gällande att gränsen för lägenhetens inre enligt stadgarna gick vid golvet och att systemet låg utanför denna gräns.
4. Föreningen motsatte sig bostadsrättshavarnas talan och gjorde gällande att golvvärmesystemet var beläget i den upplåtna lägenheten samt att föreningen enligt stadgarna måste ha försett lägenheten med systemet för att kunna hållas ansvarig för dess underhåll. Enligt föreningen avsågs med golv i stadgarna det område som hade specificerats vid upplåtelsen av råvinden.
5. Tingsrätten biföll bostadsrättshavarnas talan. Hovrätten har fastställt tingsrättens dom.

Vad målet gäller

6. Frågan i målet är om det är föreningen eller bostadsrättshavarna som ansvarar för underhåll av det aktuella systemet för golvvärme. Huvudfrågan är därvid vad som i föreningens stadgar avses med lägenhetens golv.

Rättsliga utgångspunkter för underhållsansvaret

7. När en lägenhet ska tillträdas första gången efter en bostadsrättsuppåtelse ska föreningen enligt 7 kap. 1 § bostadsrättslagen (1991:614) tillhandahålla lägenheten i sådant skick att den är fullt brukbar för det avsedda ändamålet. Detta gäller om inte något annat har avtalats.

8. En bostadsrättshavare kan inom tämligen vida ramar genomföra förändringar i sin lägenhet. Mot denna bakgrund har det ansetts motiverat att bostadsrättshavaren själv ansvarar för underhållet av lägenheten. Vissa åtgärder kräver dock styrelsens tillstånd, bl.a. ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten (se 7 kap. 7 § bostadsrättslagen).
9. Föreningen och bostadsrättshavaren kan alltså komma överens om att bostadsrättshavaren efter upplåtelsen ska utföra t.ex. visst inredningsarbete i lägenheten. Sådana överenskommelser eller lägenhetens faktiska skick vid tillträdet avgör dock inte hur underhållsansvaret för lägenheten är fördelat mellan föreningen och bostadsrättshavaren.
10. Ansvarsfördelningen avseende lägenhetens underhåll regleras i stället genom 7 kap. 4 och 12 §§ bostadsrättslagen. Enligt 4 § är föreningen skyldig att hålla lägenheten, huset och marken i gott skick, i den mån ansvaret inte enligt 12 § vilar på bostadsrättshavaren. Enligt 12 § första stycket ska bostadsrättshavaren på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick, om inte något annat bestämts i stadgarna eller följer av andra–femte styckena. Bostadsrättshavaren svarar enligt andra stycket inte för reparationer av bl.a. ledningar för värme och vatten, om föreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet.
11. Att bostadsrättshavaren ska hålla lägenheten i gott skick syftar på det inre underhållet av lägenheten. Vad som räknas till lägenheten definieras emellertid inte i lagen. I förarbetena anges att till lägenheten räknas i regel rummets golv, väggar och tak, inredningen i rummen, glas och bågar i fönster samt lägenhetens inner- och ytterdörrar. Departementschefen ansåg det dock inte möjligt att i lag detaljreglera vad som ska höra till lägenheten och därmed omfattas av bostadsrättshavarens underhållsansvar. För att undvika gränsdragningsproblem i förhållande till föreningens ansvar för det yttre underhållet

överlämnades därför åt föreningarna att i stadgarna ta upp särskilda bestämmelser om vad som är att hänföra till det inre respektive yttre underhållet. (Se prop. 1990/91:92 s. 99, 114 och 201, jfr prop. 2002/03:12 s. 51.)

Föreningens stadgar och tolkning av stadgar

12. Genom stadgarna kan bostadsrättshavarens underhållsansvar inskränkas. Föreningen kan alltså åta sig sådant underhåll av lägenheten som annars skulle ligga på bostadsrättshavaren. Ansvar för bostadsrättshavaren får däremot inte genom stadgarna utsträckas till att avse någon annan del av huset än den egna lägenheten (se t.ex. ”Fiolbackens vattenskada” NJA 2007 s. 709).

13. I föreningens stadgar anges i § 9 beträffande bostadsrättshavarens underhållsansvar bl.a. följande.

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad 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 övriga utrymmen i lägenheten; glas och bågar i lägenhetens ytter- och innerfönster; 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 för avlopp, värme, gas, elektricitet, ventilation och vatten som föreningen försett lägenheten med.

14. En bostadsrättsförenings stadgar är att betrakta som ett avtal mellan medlemmarna i föreningen. De bör då tolkas med ledning i vanliga principer för avtalstolkning. En utgångspunkt vid avtalstolkning är att försöka utröna vad parterna gemensamt åsyftat vid avtalsslutet. Emellertid är situationen i samband med antagande av föreningsstadgar sådan att det knappast är relevant att försöka fastställa en gemensam partsavsikt. Till bilden hör att stadgarna ofta är baserade på förlagor av standardkaraktär.

15. I sådana situationer får tolkningen eller preciseringen av avtalsvillkor bygga på objektiva grunder. Utgångspunkten är i första hand avtalets ordalydelse. När ordalydelsen ger utrymme för olika tolkningar, liksom när ordalydelsen inte ger något besked alls, måste ledning sökas i andra faktorer. Det kan vara fråga om avtalets systematik och det aktuella avtalsvillkorets samband med övriga villkor, bakgrunden till regleringen, dvs. villkorets syfte och ändamål, avtalsföremålets natur och ibland parternas ställning. Det är i allmänhet också naturligt att utgå från att ett avtalsvillkor ska fylla en förnuftig funktion och utgöra en rimlig reglering av parternas intressen. (Jfr t.ex. ”Partneravtalet” NJA 2015 s. 741 p. 10.)

16. Vid bedömningen av vad som enligt lag ska tillhöra lägenheten kan det behöva beaktas vad som, med hänsyn till lägenhetens närmare beskaffenhet och avsedda ändamål, är naturligt att räkna till lägenheten (jfr ”Trudhems skorstensstock” NJA 2015 s. 566 p. 16). Motsvarande bör gälla också när det är oklart vad som enligt ett villkor i stadgarna omfattas av bostadsrätts-havarens underhållsansvar. Vid prövningen av det senare kan det också finnas anledning att beakta vad som normalt gäller i frågan (jfr ”Tackläcket” NJA 2019 s. 1013 p. 14).

Anordningar för värme i golv

17. Ett golv utgör en byggnadsdel som bildar den undre begränsningsytan av ett rum. Golvet utgör normalt överskiktet av ett bjälklag. Det består vanligen av en stomme (undergolv) och ett ytskikt (golvbeläggning).

18. Golvvärme i våtutrymmen läggs i anslutning till undergolvet. Ovanpå golvvärmen läggs ett lager för att golvets fall ska bli sådant att vatten rinner mot golvbrunnen. Därefter appliceras ett tätskikt (fuktspärr) för att undvika vattengenomslag till underliggande skikt. Slutligen läggs någon form av golvbeläggning. När golvvärme läggs i andra delar av en lägenhet sker det på

ett likartat sätt men utan de särskilda byggnadstekniska lösningar som i dag krävs för våtutrymmen.

Bedömningen i detta fall

19. I målet är det fråga om en råvind som har inretts av en tidigare bostadsrättshavare för att sammanläggas med en befintlig lägenhet och nyttjas som bostad. Bedömningen av vad som hör till lägenheten ska då utgå från den sammanslagna lägenhetens närmare beskaffenhet vid tidpunkten för när den kunde brukas för detta ändamål. Golvvärmen hade vid den tidpunkten installerats.

20. I stadgarna har angetts att till "lägenhetens inre räknas" bl.a. golv (se p. 13). Vad som enligt stadgarna avses med ordet golv framgår inte klart utan ger utrymme för olika tolkningar. Det kan således avse hela eller delar av undergolvet och golvbeläggningen tillsammans eller enbart golvbeläggningen. Båda varianterna bör vidare vara möjliga att besluta om i en bostadsrättsförenings stadgar utan att det innebär att bostadsrättshavarens ansvar har utsträckts till någon annan del av huset än den egna lägenheten (jfr p. 12).

21. I stadgarna har det angetts att bostadsrättshavaren ansvarar för lägenhetens inre. Syftet med att ange det inre av lägenheten får antas vara att precisera vad som ska anses tillhöra lägenheten även om innebörden av detta inte kan sägas vara helt klar.

22. Fördelningen av underhållsansvaret mellan föreningen och bostadsrättshavaren syftar till att hålla fastigheten inklusive lägenheter i gott skick. För bostadsrättshavaren innebär det att han eller hon i lägenheten ska vidta de reparationer som behövs och stå för kostnaderna för åtgärderna. Mot denna bakgrund bör bostadsrättshavarens skyldighet att ansvara för lägenhetens inre i detta avseende knytas till det som naturligt är kopplat till det underhåll av de inre ytorna som användningen av lägenheten ger upphov till (jfr p. 15 och 16).

Det är då fråga om ett ansvar för främst slitage och skador som kan uppkomma på t.ex. golv, väggar eller inredning. En sådan tolkning av stadgarna ligger också i linje med det i stadgarna intagna undantaget för ”målning av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster”.

23. Slutsatsen av det anförda blir att stadgarna ska tolkas på så sätt att bostadsrättshavarnas underhållsskyldighet i detta fall endast omfattar ytskiktet av golvet.

24. Systemet för golvvärme är installerat så att det ligger under golvbeläggningen. Det tillhör därför inte lägenheten utan den del av byggnaden som föreningen ansvarar för. Hovrättens domslut ska därför fastställas.

25. Vid denna utgång ska föreningen ersätta bostadsrättshavarna för deras rättegångskostnader i Högsta domstolen. Vad de yrkat i ersättning är skäligt.

I avgörandet har deltagit: justitieråden Anders Eka (skiljaktig),
Ann-Christine Lindeblad, Svante O. Johansson (referent), Malin Bonthron
och Eric M. Runesson (skiljaktig)
Föredragande justitiesekreterare: Jimmy Mikaelsson



Datum
2020-09-23

Mål nr T 2948-19
Bilaga

SKILJAKTIG MENING

Justitieråden Anders Eka och Eric M. Runesson är skiljaktiga och anför följande.

Enligt vår mening ska tingsrättens och hovrättens domar undanröjas och målet överlämnas till tingsrätten för fortsatt behandling.

Vi ansluter oss till vad som anförs i domskälen under punkterna 1–19. Från och med punkten 20 bör domskälen ha följande lydelse.

20. I föreningens stadgar anges att till ”lägenhetens inre räknas” bl.a. golv (se p. 13). Vad som enligt stadgarna avses med ordet golv framgår inte klart utan utrymme ges för olika tolkningar. Det kan således avse hela eller delar av undergolvet och golvbeläggningen tillsammans eller enbart golvbeläggningen. ”Lägenhetens inre” i stadgarna får anses motsvara uttrycket ”det inre underhållet”, vilket har brukat användas för att ange gränserna för bostadshavarens ansvar i relation till föreningen och inte för att begränsa eller precisera detta ansvar (se exempelvis prop. 1990/91:92 s. 201). Det förhållandet att det i stadgarna talas om ett ansvar för lägenhetens inre ger mot denna bakgrund inte någon ledning för bedömningen av hur golv ska uppfattas.

21. Vad som ska avses med golv behandlas inte närmare i lagens förarbeten. Det förefaller inte heller finnas någon klar uppfattning om saken i den

Dok.Id 190729

HÖGSTA DOMSTOLEN	Postadress	Telefon 08-561 666 00	Expeditionstid
Riddarhustorget 8	Box 2066	Telefax -	08:45–12:00
	103 12 Stockholm	E-post:	13:15–15:00
		hogsta.domstolen@dom.se	
		www.hogstodomstolen.se	

juridiska litteraturen. Flera författare uttrycker tvärtom att det kan vara svårt att dra någon gräns mellan respektive bostadsrättshavares golv och tak (se exempelvis Bob Nilsson Hjort och Ingrid Ugglå, Bostadsrättslagen, En kommentar, 6 uppl., 2019, s. 245).

22. Frågan om var gränserna går för vad som utgör golv och väggar i en lägenhet bör ses i ljuset av att en bostadsrättsinnehavare har en långtgående rätt att själv göra förändringar i lägenheten (se 7 kap. 7 § bostadsrättslagen). Att ta bort ett befintligt golv för att lägga ett nytt utgör normalt en sådan åtgärd som en bostadsrättshavare har rätt att själv bestämma över.

23. När en tidigare golvbeläggning tas bort och en ny läggs in är det regelmässigt inte enbart ytskiktet som byts ut. Även sådana underliggande delar som är förbundna med golvbeläggningen måste bytas för att arbetet ska göras fackmannamässigt och för att nå önskad funktionalitet. Det gäller exempelvis isolering och dämpande material under ett parkettgolv och värmeslingor, fuktpärr och liknande under ett klinkergolv.

24. Det nu sagda talar för att golv inte bör förstås enbart som golvets ytskikt. Till detta kommer att en tolkning som innebär att golv också innefattar de delar som är funktionellt och naturligt förbundna med ytskiktet väl kan förenas med den språkliga betydelsen av ordet och dessutom medför en ändamålsenlig fördelning av underhållsansvaret när det gäller bostadsrättslägenheter.

25. Slutsatsen är följaktligen att det system för golvvärme som är aktuellt i detta mål utgör en del av lägenhetens golv. Bostadsrättshavarna ansvarar för underhållet av detta.

26. Bostadsrättshavarna har i målet även gjort gällande att föreningen ska svara för golvvärmsystemet av det skälet att det är föreningen som har försett lägenheten med detta. Den frågan har varken prövats av tingsrätten eller hovrätten. Domstolarnas domar bör därför undanröjas och målet överlämnas till tingsrätten för prövning av målets återstående frågor.

Överröstade i denna del är vi ense med majoriteten när det gäller frågan om rättegångskostnader.