



HÖGSTA DOMSTOLENS DOM

meddelad i Stockholm den 25 april 2025

Mål nr
T 7843-23

PARTER

Klagande

Bostadsrättsföreningen Lord Lambourne, 769629-5612
Tollarevägen 53
132 49 Saltsjö-Boo

Ombud: Advokat M.M.

Motpart

D.V.

Ombud: Advokat J.N.

SAKEN

Skadestånd m.m.

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Svea hovrätts dom 2023-10-17 i mål T 12628-21

DOMSLUT

Högsta domstolen fastställer hovrättens domslut.

Högsta domstolen förpliktar Bostadsrättsföreningen Lord Lambourne att ersätta D.V. för rättegångskostnad i Högsta domstolen med 100 000 kr, avseende ombudsarvode, jämte ränta enligt 6 § räntelagen från dagen för denna dom.

YRKANDEN I HÖGSTA DOMSTOLEN

Bostadsrättsföreningen Lord Lambourne har yrkat att Högsta domstolen ska ogilla D.V.s talan om ersättning.

Bostadsrättsföreningen har också yrkat att Högsta domstolen ska befria föreningen från skyldigheten att ersätta D.V.s rättegångskostnader i tingsrätten och hovrätten samt förplikta honom att ersätta föreningen för rättegångskostnader i dessa instanser.

D.V. har motsatt sig att hovrättens dom ändras.

Parterna har yrkat ersättning för rättegångskostnader i Högsta domstolen.

DOMSKÄL

Bakgrund

1. I augusti 2015 ingick D.V. och bostadsrättsföreningen Lord Lambourne ett förhandsavtal om att föreningen senare skulle upplåta bostadsrätt till en lägenhet i en fastighet i Saltsjö-Boo till honom. Huset och lägenheten höll då på att byggas och ingick i nyproduktionen för ett planerat större bostadsområde. D.V. fick också ta del av material hos den fastighetsmäklare som var med och skötte marknadsföringen av de nya bostadsrätterna. I juni 2017 träffades ett avtal varigenom föreningen upplät lägenheten med bostadsrätt till D.V. Enligt detta upplåtelseavtal var

insatsen 4 050 000 kr och upplåtelseavgiften 500 000 kr. D.V. tillträdde lägenheten i oktober det året.

2. D.V. menade att lägenheten i en rad avseenden inte var i avtalat skick vid tillträdet. Han krävde därför ersättning av bostadsrättsföreningen med ungefär 430 000 kr, motsvarande kostnaden för att avhjälpa felen. I tingsrätten fick D.V. bifall till sin talan bara i någon del och det dömdes ut ett belopp på 44 750 kr i ersättning. Hovrätten har, efter överklagande av D.V., funnit fler fel utredda. Med hänvisning till att felen reklamerats i tid och att föreningen inte åtgärdat dem har hovrätten kommit fram till att föreningen ska betala 374 500 kr i ytterligare ersättning.

Högsta domstolens bedömning av påstådda avvikelser från avtalet

3. Vid en prövning av bevisningen i målet kommer Högsta domstolen till samma bedömning som hovrätten när det gäller i vilka avseenden som lägenheten avvek från vad som avtalats.

4. Lägenhetens skick vid tillträdet avvek således från upplåtelseavtalet – förutom vad som avgjordes i tingsrätten – även i fråga om felaktigt utförda fönster, avsaknad av städsåp, en missfärgad spånskiva på balkongen, brister i ett eluttag på balkongen och skador på ytterdörren. Det förhållandet att D.V. enligt bostadsrättslagen (1991:614) är skyldig att hålla lägenheten i gott skick saknar betydelse för vad han enligt upplåtelseavtalet har rätt att kräva i fråga om dess skick vid tillträdet. D.V. har, i enlighet med vad hovrätten och tingsrätten redovisat, anmärkt mot felen i tid och på ett godtagbart sätt. Föreningen har inte avhjälpt felen.

Frågan i målet

5. Frågan i målet är därmed vilken rätt som D.V. kan göra gällande på grund av avvikelserna från upplåtelseavtalet. Hovrätten har tillämpat de principer som ligger bakom konsumentköplagen och konsumenttjänstlagen.

Påföljder enligt bostadsrättslagen

6. När lägenheten ska tillträdas första gången efter en bostadsrättsupplåtelse, ska föreningen enligt 7 kap. 1 § bostadsrättslagen tillhandahålla lägenheten i sådant skick att den enligt den allmänna uppfattningen i orten är fullt brukbar för det avsedda ändamålet. Detta gäller om inte något annat har avtalats.

7. Är lägenheten vid tillträdet inte i det skick som bostadsrättshavaren har rätt att fordra enligt 1 §, får bostadsrättshavaren enligt 7 kap. 2 § avhjälpa bristen på föreningens bekostnad, om inte styrelsen på tillsägelse ombesörjer åtgärden så snart det kan ske. Kan bristen inte avhjälpas utan dröjsmål eller underlåter styrelsen att efter tillsägelse ombesörja åtgärden så snart det kan ske, får bostadsrättshavaren efter uppsägning frånträda bostadsrätten, dock endast om bristen är av väsentlig betydelse. Enligt 2 § har bostadsrättshavaren också rätt till skälig nedsättning av årsavgiften och, vid försummelse från föreningens sida, skadestånd.

8. Lagtekniskt kan 7 kap. 2 § visserligen ge intrycket ("fordra enligt 1 §") att den särskilda påföljdsregleringen i paragrafen inte ska tillämpas på det som har avtalats utanför det grundläggande kravet på brukbart skick och att i stället andra regler då ska användas. Av motsvarande bestämmelser i 1971 års bostadsrättslag, varifrån lagtexten hämtats med endast redaktionella justeringar, framgår emellertid tydligt att påföljdsregleringen i bostadsrättslagen är avsedd att i princip tillämpas fullt ut på alla avvikelser från upplåtelseavtalet. Det står också klart att en annan ordning inte skulle vara ändamålsenlig och knappast heller kunna tillämpas på ett rimligt sätt. Rätten till påföljd för fel ska alltså bedömas enligt 7 kap. 2 § också när det gäller avvikelser från avtalat skick.

9. I stora drag överensstämmer denna påföljdsreglering med vad som får anses vara allmänna kontraktsrättsliga principer. En skillnad är att någon

rätt till nedsättning av den likvid som har betalats vid upplåtelsen inte finns enligt bostadsrättslagen. Denna skillnad kan förklaras av att det i egentlig mening inte är fråga om en betalning för ett förvärv av lägenheten utan om en insats som utgår för medlemskapet i föreningen och upplåtelsen av lägenheten; insatsens storlek brukar ha betydelse för bestämmande av andelstal.

Avhjälpanderättens innebörd

10. Målet aktualiserar särskilt frågan om den närmare innebörden av den avhjälpanderätt som finns enligt 7 kap. 2 § bostadsrättslagen.

11. Som lagtexten är skriven pekar den i riktning mot att, om bostadsrättsföreningen inte uppfyller sin skyldighet att avhjälpa felet, bostadsrättshavaren först efter eget avhjälpande av felet skulle kunna kräva in ersättning för den kostnaden från föreningen. I så fall skulle rätten till självhjälp leda till att bostadsrättshavaren måste ligga ute med pengar för kostnaden för att rätta till felet och även få räkna med att föreningen, trots sin skyldighet enligt avtalet, inte till slut vill eller kan ersätta den. Vid nyproduktion kan det handla om brister som kan vara mycket kostsamma att åtgärda.

12. Ett sådant synsätt på innebörden av avhjälpanderätten skulle alltså medföra klara nackdelar för bostadsrättshavaren. Det skulle i hög grad minska genomslaget för vad som är avsett att vara den i praktiken viktigaste påföljden vid avvikelser från upplåtelseavtalet.

13. Det kan konstateras att lagtexten i 7 kap. 2 § är avfattad så att den även ger utrymme för en tillämpning i enlighet med vad som kan ses som en mera allmän kontraktsrättslig princip, nämligen att en förfördelad kontraktspart inte bara har rätt till ersättning för avhjälpandekostnad som den parten har haft utan även för försvarlig kostnad som parten kommer att ha för

att avhjälpa felet (jfr 34 § tredje stycket köplagen; jfr även Johnny Herre och Jan Ramberg, Köplagen. En kommentar, utgåva 3, 2023, 34 §, och Johnny Herre, Ersättningar i köprätten – särskilt om skadeståndsberäkning, 1996, s. 186 f.).

14. Enligt denna princip behöver parten alltså inte, så länge motparten fått rimlig möjlighet att avhjälpa felet, först själv betala kostnaden för avhjälpandet utan kan kräva in ersättning och sedan använda denna för att låta avhjälpa felet. Den grundläggande tanken kan sägas gå ut på att parten måste ges en effektiv rätt att få till stånd fullgörelse av motpartens åtagande enligt avtalet.

15. Mot det nu sagda kan anföras att bestämmelsen om avhjälpanderätt i bostadsrättslagen är utformad på liknande sätt som det som gäller för hyresrätt enligt 12 kap. 11 § jordabalken, där den gängse uppfattningen om rättsläget synes vara att hyresgästen inte kan kräva ersättning från hyresvärden innan det egna avhjälpandet har skett (jfr prop. 1974:150 s. 455).

16. Av betydelse vid bedömningen av avhjälpanderättens innebörd i bostadsrättslagen är emellertid att avhjälpandet här tar sikte på avvikelser från ett avtal som – i likhet med köp – gäller överlåtbar egendom som har ett förmögenhetsvärde och som tillhör bostadsrättshavaren. Vid en eventuell senare försäljning kommer bostadsrättshavaren att få stå ett köprättsligt ansvar för bostadsrätten och lägenhetens skick. I rättsligt hänseende skiljer sig parternas intressen och avtalssituationen i grunden från vad som gäller i ett hyresförhållande, där det handlar om avhjälpande av brister i hyresvärdens uthyrda egendom. I fråga om fel i en hyrd lägenhet finns dessutom en möjlighet att ansöka om åtgärdsföreläggande hos hyresnämnden, något som saknas vid bostadsrätt av huvudsakligen

föreningsrättsliga skäl (jfr SOU 2000:2 s. 160 f. och prop. 2002/03:12 s. 53 f.).

17. Mot denna bakgrund framstår det som mest följdriktigt att tillämpa avhjälpanderätten i 7 kap. 2 § bostadsrättslagen i enlighet med den kontraktsrättsliga princip som kommer till uttryck i bl.a. 34 § tredje stycket köplagen. Om bostadsrättsföreningen trots tillsägelse inte fullgör sin skyldighet att avhjälpa felet så snart det kan ske, har bostadsrättshavaren alltså rätt till ersättning för försvarliga kostnader som bostadsrättshavaren kommer att ha för att avhjälpa felet.

Rätten till ersättning i detta fall

18. Som framgår av det föregående ansvarar Bostadsrättsföreningen Lord Lambourne för de utredda avvikelserna från upplåtelseavtalet. Föreningen är därmed enligt 7 kap. 2 § bostadsrättslagen skyldig att avhjälpa felen. Eftersom föreningen underlåtit att göra detta, har D.V. rätt till ersättning för kostnaderna så att han själv kan få till stånd ett avhjälpande. Den ersättning som han har begärt för avhjälpandet är försvarlig. Hovrättens domslut ska alltså fastställas.

Rättegångskostnad

19. Vid denna utgång ska bostadsrättsföreningen ersätta D.V.s rättegångskostnad. Det belopp som har yrkats är skäligt.

I avgörandet har deltagit justitieråden Anders Eka, Dag Mattsson (referent), Malin Bonthron, Stefan Reimer och Margareta Brattström. Föredragande har varit justitiesekreteraren Sandra Lundgren.