



STOCKHOLMS TINGSRÄTT
Avdelning 3

DOM
2012-04-24
Meddelad i
Stockholm

Mål nr
T 3987-10

PARTER

KÄRANDE OCH GENSVARANDE

Bostadsrättsföreningen Storcken 11, 716417-8613

Östermalmsgatan 79 4 tr ög

114 50 Stockholm

Ombud: Jur.kand. Ylva Hintze

c/o Hallqvist & Jansson Bostadsjuristerna AB

Holländargatan 22

113 59 Stockholm

SVARANDE OCH GENKÄRANDE

Jesper Ericsson, 790511-0537

Sibyllegatan 46 1 Tr

114 43 Stockholm

Ombud: Jur.kand. Robert Lidqvist

Juristfirman Brink & Partners

Box 3134

104 62 Stockholm

DOMSLUT

1. Käromålet ogillas.

2. Tingsrätten fastställer att det ålegat Bostadsrättsföreningen Storcken att medge tillstånd till ändrad ledningsdragning av vatten och avlopp i lägenhet 114 i fastigheten Storcken 11 på Sibyllegatan 46 i Stockholm i samband med den planlösningsförändring

Dok.Id 1059978

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 8307 104 20 Stockholm	Scheelegatan 7	08-561 652 70 E-post: stockholms.tingsratt.avdelning3@dom.se www.stockholmstingsratt.se	08-561 650 03	måndag – fredag 08:00-16:00

som framgår av bilaga 2, vilket även innefattar utflytt av fönster till fasad, samt medge tillstånd till själva planlösningsförändringen.

3. Jesper Ericssons skadeståndsyrkande ogillas.

4. Bostadsrättsföreningen Storcken 11 ska ersätta Jesper Ericsson för rättegångskostnader med 357 942 kr och 50 öre varav 312 968 kr och 50 öre avser ombudsarvode, jämte ränta enligt 6 § räntelagen från denna dag till dess betalning sker.

BAKGRUND

Jesper Ericsson förvärvade i december 2008 med bostadsrätt lägenhet 114 i fastigheten Storken 11 med adress Sibyllegatan 46 i Stockholm (Lägenheten) av bostadsrättsföreningen Storken 11 (Föreningen). Lägenheten har 5 rum och kök och ligger en trappa upp. Tillträdet till Lägenheten skedde i månadsskiftet januari/februari 2009. Lägenheten hade vid den tidpunkten den planlösning som framgår av bilaga 1. Lägenheten under, som bebos av familjen Jennehov, och lägenheten över, som bebos av familjen Gröttheim, har i stort samma planlösning. I februari 2009 påbörjade Jesper Ericsson ombyggnadsarbeten i Lägenheten. Han rev och demonterade inredning i kök och badrum samt vissa väggar. Lägenheten är numera ombyggd och bl.a. har kök och badrum fått nya placeringar enligt vad som framgår av bilaga 2.

KÄROMÅL**Yrkanden m.m.**

Föreningen har i första hand yrkat att Jesper Ericsson förpliktas att, senast 6 månader från dag för lagakraftvunnen dom, återställa Lägenheten enligt den planritning som framgår av bilaga 1 samt att, allt med hänvisning till rumsindelningen i bilaga 2, riva det nya innertaket samt återställa golv till trägolv i kök, rum 4, sovrum och bad/WC och WC. Jesper Ericsson ska vidare förpliktas att återställa ventilationen i kök och badrum enligt bilaga 1.

Föreningen har i andra hand yrkat att Jesper Ericsson förpliktas att, senast 6 månader från dag för lagakraftvunnen dom, återställa kök och badrum i Lägenheten till den plats som framgår av bilaga 1.

Jesper Ericsson har bestritt yrkandena. Som rimlig tid för återställandet har vitsordats 12 månader.

Parterna har yrkat ersättning för rättegångskostnader.

GrunderFöreningen

Jesper Ericsson har i strid med 7 kap. 7 § bostadsrättslagen (1991:614) och 7 § i Föreningens stadgar byggt om Lägenheten utan Föreningens tillstånd. Ombyggnadsåtgärderna innebär påtaglig skada eller olägenhet för Föreningen.

Jesper Ericsson

Föreningens förstahandsyrkande är alltför oprecist för att kunna vinna bifall.

Flera av de utförda åtgärderna kräver inte Föreningens tillstånd. I det fall tillstånd krävts för någon utförd åtgärd har Föreningen varit skyldig att lämna tillstånd. Utförda åtgärder är inte till påtaglig skada eller olägenhet för Föreningen.

Ett återställande ska inte ske med anledning av att en ny anmälan enligt den nya plan- och bygglagen skulle bli nödvändig. Det är inte säkert att man skulle kunna uppfylla de krav som då gäller för att återställa Lägenheten. Ett återställande ska vidare inte ske med anledning av kostnaden för ett återställande, nämligen 2,1 miljoner kr. Kostnaden skulle vara oskäligen mot vinsten av ett återställande. Ett återställande ska slutligen inte ske eftersom Föreningen medverkat till att de utförda åtgärderna i Lägenheten färdigställts.

SakframställningarFöreningen

I början av februari 2009 fick Föreningen kunskap om att Jesper Ericsson påbörjat en ombyggnad av Lägenheten. Den 13 februari 2009 överlämnade Föreningen ett brev till Jesper Ericsson med information om vad som gällde vid ombyggnad. Jesper Ericsson informerades om att omfattande ombyggnader krävde Föreningens tillstånd och att han skulle kontakta Föreningens tekniska konsult Waldemar Rosborg, eftersom denne hade ingående kunskaper om huset. Jesper Ericsson blev ombedd att avbryta ombyggnadsarbetena men han fortsatte med dessa. Waldemar Rosborg fick tillträde till Lägenheten den 1 mars 2009. Waldemar Rosborg tog fotografier i Lägenheten. Lägenheten var helt

utriven och Jesper Ericsson hade gett sig in i delar av byggnaden som han inte hade rätt att vara i. Jesper Ericsson hade vid den tidpunkten inte presenterat någon dokumentation rörande ombyggnaden för Föreningen. Han hade inte lämnat över några ritningar eller andra handlingar.

Under våren 2009 uppmanade Föreningens styrelse Jesper Ericsson att överlämna skriftligt underlag för ombyggnaden. Styrelsen fick trots det ingen information eller ritningar. Föreningen sökte hitta kompromisser. Ett kompromissförslag från Jesper Ericsson innebar att köket skulle flyttas cirka 2,5 meter i stället för ursprungliga 5,5 meter. Föreningen godtog förslaget och lämnade tillstånd i en skrivelse den 19 maj 2009. Tillståndet var villkorat av 18 punkter. Jesper Ericsson ändrade sig och ville flytta köket 5,5 meter. Det blev därför ingen överenskommelse mellan parterna. Föreningen skrev ett antal skrivelser till Jesper Ericsson och påminde honom om hans skyldighet att stoppa upp med arbetena samt informera Waldemar Rosborg om arbetena.

Föreningen meddelade Jesper Ericsson i brev den 30 oktober 2009 att Jesper Ericsson inte fick genomföra en ombyggnad som innebar att köket flyttades. I brevet uppmanades Jesper Ericsson att komma in med adekvata ritningar för sin ombyggnad och som han, trots tidigare påstötningar och påminnelser, inte lämnat till Föreningens styrelse. Jesper Ericsson gjorde inte det och han gav inte heller Waldemar Rosborg tillträde till Lägenheten. I november 2009 förekom mailväxling mellan parternas ombud och Jesper Ericsson uppmanades att omedelbart upphöra med arbetena. Jesper Ericsson hade bl.a. rivit väggar i Lägenheten som med tiden hade fått en bärande funktion.

Föreningen ansökte om ett interimistiskt byggstopp och fick det beviljat av Kronofogdemyndigheten den 23 november 2009. Föreningen anmodade den 9 december 2009 Jesper Ericsson att vidta rättelse och återställa lägenheten. Sedan Kronofogdemyndigheten i ett utslag den 13 januari 2010 förpliktat Jesper Ericsson att upphöra med sådana åtgärder som innebar att kök och/eller badrum flyttades från ursprunglig plats i Lägenheten överklagade Jesper Ericsson utslaget. Nacka tingsrätt beslutade

den 4 februari 2010 att utslaget tills vidare inte fick verkställas och avvisade så småningom Föreningens ansökan. Svea hovrätt undanröjde tingsrättens beslut och återförvisade ärendet till tingsrätten. Eftersom reoveringen då var slutförd skrev tingsrätten den 4 februari 2010 av målet. Processen visar att Föreningen gjorde allt som stod i dess makt för att få stopp på ombyggnaden. Vidare framgår av Nacka tingsrätts protokoll att Jesper Ericssons arbeten med flytt av kök och badrum var tillståndspliktiga.

Jesper Ericsson har utfört sina ombyggnadsåtgärder utan överinseende av Föreningen. Föreningen meddelade den 9 mars 2010 Jesper Ericsson att han inte fick genomföra några ljudisolerande åtgärder. När Föreningen väl fick besiktiga Lägenheten var ombyggnaden redan klar. Föreningen hade då inga möjligheter att kontrollera de arbeten som var utförda under golv och väggar och vilka Föreningen har ansvar för. Jesper Ericsson har bara ansvaret för ytskiktet.

Den 7 december 2010 utfördes på Föreningens begäran besiktningar av Waldemar Rosborg och Eskil Stenstrand. Waldemar Rosborg besiktigade byggnadsarbetena och Eskil Stenstrand rör- och ventilationsarbetena. Vid besiktningarna framkom ett antal mycket allvarliga fel och brister. Bland annat framförde Eskil Stenstrand att golvbrunnen under badkaret inte var åtkomlig för inspektion och att köksblandaren saknade spärrad pip. Många av de fel som Föreningens representanter fann hade inte antecknats vid slutbesiktningen som var amatörmässigt utförd.

Jesper Ericsson ansökte inte om slutbevis från kommunen. Ett slutbevis upprättades först den 13 januari 2011.

Byggnadsantikvarie Britt Wisth har i ett antikvariskt utlåtande ansett att ombyggnaden inte är varsamt utförd. Vidare har Andreas Novak ansett att de ljudmätningar som Structor utfört i Lägenheten inte är fullständiga.

Det har förelegat tillståndsplikt enligt bestämmelsen i 7 kap. 7 § bostadsrättslagen på grund av att det skett ingrepp i bärande konstruktion, ändring av befintliga ledningar

för avlopp och vatten samt annan väsentlig förändring av Lägenheten. Yrkandet om återställande omfattar vissa funktioner som var och en för sig inte kräver Föreningens tillstånd men som sammantagna kräver tillstånd då hela planlösningen ändrats, Lägenhetens karaktär förvanskats samt ökad risk för störningar uppkommit.

Föreningen har antagit nya stadgar. Dessa innebär att Föreningen får ett utökat underhållsansvar för alla dolda konstruktioner som Jesper Ericsson byggt in och som Föreningen inte känner till.

Jesper Ericssons ombyggnad av Lägenheten har medfört följande skador och olägenheter för Föreningen.

Jesper Ericsson har genom sin ombyggnad inte tillåtit Föreningen att uppfylla sitt ansvar som fastighetsägare genom att ha kontroll över arbetena. Föreningen har inte kunnat inspektera förbyggda och dolda konstruktioner för vilka Föreningen svarar innan ombyggnaden avslutades.

Jesper Ericsson har på ett icke professionellt sätt låtit riva en vägg mellan gamla sovrummet och hallen. Väggen har haft en bärande funktion. I ett hus som är över 100 år gammalt kan många icke bärande väggar med tiden ha fått en bärande funktion. Jesper Ericsson kände inte till vilka väggar som eventuellt hade fått denna bärande funktion, varför rivning av väggar krävde noggranna förberedande undersökningar om hur byggnadens stabilitet skulle påverkas av en planerad rivning. Vidare har Jesper Ericsson rivit väggarna i lägenheten utan gängse stämpling under bjälklagen ovan. På grund av rivningen har bjälklagen förmodligen sackat, vilket märks på sprickor i väggar och svikt i golvet i lägenheten ovanför. Det är nu för sent att åtgärda dessa fel eftersom felen kvarstår även om man återställer väggen.

Ombyggnaden har inneburit längre vatten- och avloppsledningar som byggts in under golv och väggar. Föreningens underhållsansvar för ledningar har därför utökats. Vid ombyggnaden var ledningarna i bra skick. Det skedde stambyte i fastigheten år 2000.

Ledningarna har således inte förbättrats genom ombyggnaden. Föreningen har också fått underhållsansvar för nya fläktar som byggts in och som också medför ljudstörningar.

Jesper Ericsson har tagit bort det ursprungliga trägolvet som var en del av fastighetens stomme. Jesper Ericsson har förstört befintlig golvkonstruktion i hall, sovrum och kök. Eftersom typen av golvkonstruktion är av betydelse för ljudtransmissionen mellan våningsplanen kan vissa golvkonstruktioner medföra risk för ljudtransmission. Det har inte skett någon redovisning av den nya golvkonstruktionens laster på golvbjälklaget med risk för sprickbildning i taket i våningen under.

Det nya kökets och badrummets placeringar ovanför och under andra rumsenheter i grannlägenheterna innebär risk för ljudstörningar och har också medfört ljudstörningar i kringliggande lägenheter. Dessutom föreligger risk för framtida transmissioner i form av matos som sprids till omkringliggande lägenheter. Det föreligger också risk för att vattenskadorna från Jesper Ericssons lägenhet kan orsaka allvarigare skador i lägenheten nedanför, eftersom vattnet från nybyggt kök och badrum rinner ner i ett sovrum/serveringsgång istället för i ett våtutrymme.

Det nya innetakets 16 inbyggda högtalare kan orsaka ljudstörningar i omkringliggande lägenheter.

Jesper Ericssons ombyggnad med ny planlösning har inneburit att lägenhetens karaktärsdrag inte beaktats eller att fastighetens kulturhistoriska värde inte tagits till vara. Ombyggnaden av lägenheten har inte skett varsamt. Stadsbyggnadsnämnden har i ärendet om byggnmälan inte bedömt varsamhetskravet och inte haft någon besiktning.

Att Lägenheten har en avvikande planlösning och en annan karaktär än övriga lägenheter i huset kan innebära att den sjunker i värde, vilket drabbar Föreningen om Föreningen i framtiden får ansvar för att överlåta bostadsrätten.

Balansen i värmesystemet i huset är beräknad med ett visst flöde i ett visst antal radiatorer. Jesper Ericsson har demonterat en radiator. Det kan påverka balansen i husets värmesystem. Föreningen kräver dock inte återställande av radiatorer.

Om Föreningen accepterar Jesper Ericssons ombyggnad och en ny placering av kök och badrum måste Föreningen, enligt likhetsprincipen, medge även andra boende i huset samma ombyggnad med de risker som planlösningen innebär och det utökade underhållsansvaret för Föreningen. Vidare kommer störningar från nybyggda kök placerade under och över sovrum också innebära stor olägenhet mellan våningsplanen och lägenheterna i fastigheten.

Om flera medlemmar med stöd av likhetsprincipen bygger om sina lägenheter och river väggar i samma omfattning som Jesper Ericsson gjort i Lägenheten, föreligger stor risk för sprickbildningar i väggar och tak i omkringliggande lägenheter. De boende har redan uppfattat svikt i golvbjälklaget som kan upplevas som obehagligt.

Ombyggnationen har i övrigt innefattat allvarliga brister och har rört områden där Föreningen ensam bär ansvaret. Fastighetsägaren har även det yttersta ansvaret för fastigheten som sådan, även om bostadsrättshavaren enligt bostadsrättslagen har rätt att vidta åtgärder på egen hand.

Det krävs inte bygglov eller bygganmälan för att återställa Lägenheten. Föreningen förutsätter att ett godkännande till åtgärderna under alla förhållanden skulle meddelas.

Jesper Ericsson

Efter tillträdet till Lägenheten började Jesper Ericsson en ombyggnad av Lägenheten. Han rev i början av februari 2009 icke-bärande väggar i Lägenheten samt viss inredning i kök och badrum. Jesper Ericsson utförde endast åtgärder som var icke tillståndspliktiga. Den 12 februari 2009 hölls ett möte mellan Jesper Ericsson och Waldemar Rosborg. Waldemar Rosborg såg inga byggtekniska problem med ombyggnaden men uppgav att alla åtgärder måste förankras hos styrelsen. Den 13 februari 2009 fick

Jesper Ericsson ett brev från styrelsen där han ombads att inte fortsätta med arbetena förrän styrelsen fått mer information.

Jesper Ericssons första plan var att bygga bastu och även göra håltagning i vissa bärande konstruktioner. Den planen ströks med hänsyn till Föreningens negativa inställning. Jesper Ericsson bestämde sig då för planlösningen enligt bilaga 2. Föreningen fick del av tilltänt planritning och rumsspecifikation.

Jesper Ericsson gjorde en bygganmälan till kommunen den 25 februari 2009. I mars 2009 gjorde Structor en ljudmätning i Lägenheten. Det hölls byggsamråd den 16 april 2009. Waldemar Rosborg var närvarande som ombud för Föreningen. Föreningen fick del av samtliga handlingar som lämnades in vid byggsamrådet. Av protokollet från byggsamrådet framgår att inga bärande väggar berördes av ombyggnaden. Beslut om godkänd bygganmälan meddelades av Stadsbyggnadsnämnden den 17 april 2009. Beslutet omfattade ändrad planlösning, flytt av kök m.m. och tätning av rökanaler.

Jesper Ericsson ansökte om tillstånd från Föreningen till ombyggnadsåtgärderna. Han överlämnade vid flera tillfällen alla handlingar som rörde ombyggnaden till Föreningen. Inför styrelsemötet den 6 maj 2009 överlämnade Jesper Ericsson fullständiga handlingar innefattande en tilltänt planritning, rumsspecifikation, handlingarna från byggsamrådet samt sotnings- och ljudutredning. Enligt Föreningens ordförande förelåg inga problem med ombyggnaden så länge det inte skulle byggas bastu och göras ingrepp i bärande konstruktion. Föreningen framförde dock oro för ökade buller- och luktstörningar med anledning av flytt av köket.

Trots beslut om bygganmälan samt utredning som visade att spridning av buller och lukt inte skulle bli några problem kunde Föreningen inte acceptera Jesper Ericssons förslag till ombyggnad. Jesper Ericsson lämnade då ett förslag på kompromisslösning som innebar att köket skulle flyttas en kortare bit än vad som var tänkt från början. Denna ansökan godkändes i princip av Föreningen i en skrivelse av den 19 maj 2009.

Föreningen uppställde dock som villkor för tillståndet 18 krav. Ett flertal av kraven var oskäliga och kunde inte accepteras av Jesper Ericsson. Bland annat skulle Jesper Ericsson stå för kostnaderna för styrelsens ombud samt avtalets villkor skulle skriftligen övertas av senare förvärvare av bostadsrätten. Med anledning av detta vidhöll Jesper Ericsson sin första begäran och begärde att få tillstånd att flytta kök och badrum med därmed nödvändiga förändringar av ledningsdragning för vatten, avlopp och ventilation i enlighet med bilaga 2.

Stadsbyggnadskontoret meddelade att tidigare beslut i bygganmälan även gällde för den ändrade planlösningen.

Föreningen begärde att Jesper Ericsson skulle lämna in handlingar på den ombyggnad som Föreningen kunde tänka sig att godkänna. Jesper Ericsson lämnade vid ett flertal tillfällen handlingar till Föreningen som visade vilken ombyggnad han ville göra. Förutom vid tillfällena den 16 april och den 6 maj 2009 lämnade han samtliga handlingar till Föreningen i augusti 2009 och den 19 oktober 2009. Föreningen meddelade via sitt ombud att den inte accepterade ombyggnaden. Föreningen tog dock inte något formellt beslut om avslag på Jesper Ericssons ansökan om tillstånd.

Jesper Ericsson har under hela ombyggnadstiden erbjudit Föreningen att vidta besiktningar. Det enda önskemålet från hans sida har varit att tidpunkten för besiktningarna bokades med honom. Jesper Ericsson har också erbjudit Waldemar Rosborg att besiktiga Lägenheten. Föreningen har inte lämnat några önskemål om att komma och besiktiga Lägenheten. Under ombyggnadstiden har egenkontroller skett av entreprenören samt kontroller av den kvalitetsansvarige. Ombyggnadsåtgärderna har dokumenterats genom fotografier. Det finns också relationshandlingar, ritningar och annan dokumentation som visar hur ombyggnaden gått till. Alla handlingar finns i Drifts- och underhållspärmen som också är ingiven i målet.

Föreningen har inte haft rätt att vägra att lämna tillstånd till Jesper Ericssons ombyggnadsåtgärder. De åtgärder som eventuellt har varit tillståndspliktiga har inte inneburit

någon påtaglig skada eller olägenhet för Föreningen. Föreningens nya stadgar har ingen betydelse för denna fråga.

Ett flertal av de åtgärder som Föreningen har yrkat att Jesper Ericsson ska återställa är inte tillståndspliktiga. Föreningens tillstånd har inte krävts för nya innertak, ny golvbeläggning, omdragning av el, ljudisolering, installering av högtalare i taket eller tätning av rökgångar och ventilationskanaler. Föreningens tillstånd har inte heller krävts för att ta ned väggar eftersom dessa inte hade någon bärande funktion. Det har inte heller krävts tillstånd för att uppföra nya väggar. Dessa åtgärder är varken var för sig eller tillsammans tillståndspliktiga. Då åtgärderna inte kräver Föreningens tillstånd saknar det dessutom betydelse för återställandefrågan om en åtgärd medfört skada för Föreningen. Även om skador har uppkommit på grund av någon av dessa åtgärder så innebär det inte att tillstånd till åtgärderna har krävts.

Nacka tingsrätt har i sitt beslut ansett att tillstånd endast krävts för flytt av kök och badrum. Det är anmärkningsvärt att Föreningen, som hänvisar till beslutet som om det hade prejudicerande effekt i frågan om vilka arbeten som är tillståndspliktiga, fortsätter att blanda in icke tillståndspliktiga åtgärder i förevarande mål.

Den ändrade ledningsdragningen för vatten och avlopp i Lägenheten som föranletts av flytt av kök och badrum kan i och för sig vara tillståndspliktig. En styrelse för en bostadsrättsförening får dock inte vägra att lämna tillstånd om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Detta innebär att en styrelse är skyldig att lämna tillstånd till en i och för sig tillståndspliktig åtgärd även om åtgärden medför viss skada eller olägenhet. Endast om det kan visas att skadan eller olägenheten är påtaglig får tillstånd nekas. Föreningen har varit skyldig att lämna tillstånd till åtgärderna varför dessa inte heller ska återställas. Det är Föreningen som har bevisbördan för att åtgärderna medför skada eller olägenhet samt att denna är påtaglig.

En längre ledningsdragnings till köket medför inget ökat ansvar för Föreningen eftersom Jesper Ericsson har ansvar för dessa ledningar. Ledningarna har inte tillförts

Lägenheten av Föreningen och de tjänar inte mer än en lägenhet. Inga gemensamma delar av fastighetens avlopps- eller vattenledningar har påverkats. Ledningsdragningen har utförts fackmässigt av behöriga och certifierade hantverkare och med lutning för avrinning i enlighet med föreskrivna krav. Ledningarna har godkänd längd. Jämfört med de gamla ledningarna som Lägenheten var försedd med innebär de nya ledningarna en minskad risk för vattenskador och Lägenheten är i bättre skick än före ombyggnaden. Det föreligger ingen skada eller olägenhet för Föreningen.

De väggar som Jesper Ericsson rivit var inte bärande. De hade inte heller någon bärande funktion. Borttagande av väggarna har inte påverkat husets hållfasthet. Rivningsarbetena krävde därmed inte tillstånd från Föreningen. Föreningen har påstått att rivningen av väggar medfört sprickbildning i ovanliggande lägenhet samt svikt i bjälklaget. Eftersom rivning av väggarna inte är tillståndspliktigt så saknar eventuell sprickbildning och svikt i bjälklaget i och för sig betydelse för frågan om återställande. Det är inte visat att sprickorna i lägenheten ovanför härrör från Jesper Ericssons ombyggnad. Hur som helst är sprickorna små och bara av kosmetisk betydelse. Sprickbildningen saknar betydelse för byggnadens hållfasthet. Jesper Ericsson har förlikningsvis åtagit sig att åtgärda sprickorna. Påståendet om svikt i bjälklagen är inte styrkt. Eventuell sprickbildning eller svikt i bjälklaget innebär inte någon påtaglig skada eller olägenhet för Föreningen. Eftersom de rivna väggarna inte ingår i husets bärande konstruktion saknas det anledning att återuppbygga väggarna. Föreningen har också vitsordat att en återuppbyggnad av väggarna inte har någon effekt för eventuell sprickbildning.

Att sänka innertaket eller montera ett lägre undertak är inte tillståndspliktigt. Åtgärden i sig saknar koppling till ändringen av planlösningen då den varken är ett nödvändigt eller tillräckligt villkor för planlösningsändringen. Sänkning av innertak hade kunnat göras utan att ändra planlösningen och en förändring av planlösningen hade kunnat göras utan att sänka innertaket. Detsamma gäller installation av högtalare i taket. Eventuella ljudstörningar från högtalarna blir en fråga enligt bestämmelsen om störningar i

7 kap. 9 § bostadsrättslagen. Tack vare det sänkta innertaket är Lägenheten i bättre skick än före ombyggnaden. Det föreligger ingen skada eller olägenhet för Föreningen.

Föreningens tillstånd krävdes inte för att byta golv. Det är Jesper Ericsson som svarar för golven i Lägenheten. Jesper Ericsson har inte tagit bort någonting från husets stomme. Jesper Ericsson har i det nya köket bytt ut en plastmatta mot stengolv. Det fanns inte trägolv i det rummet tidigare. Lägenhetens golv är nu i bättre skick än de var tidigare. Det föreligger ingen skada eller olägenhet för Föreningen.

Samtliga ventilations-, rök- och imkanaler har tätats. Ventilationskanalen är tätad hela vägen upp till hustaket. Kanalen tjänar endast Jesper Ericssons lägenhet och utgör ingen stamledning. Det är således Jesper Ericsson som har ansvar för denna. Köket har försetts med fläkt. Föreningens tillstånd krävdes inte för dessa åtgärder. Risk för spridning av matos är avsevärt lägre än innan då kanalerna inte var tätade. Lägenheten och fastigheten är sålunda i bättre skick än före ombyggnaden och skada eller olägenhet föreligger därför inte.

Det är endast en radiator som inte återmonterats. Den ska sättas tillbaka så snart Jesper Ericsson fått tillstånd till att genomföra och genomfört flytt av ett fönster till fasadliv.

Av genomförd ljudutredning framgår att ljudisoleringen nu uppfyller gällande krav (ljudklass C). I flera fall är ljudisoleringen bättre än gällande krav och uppfyller även kraven i ljudklass A och B. Lägenheten hade före ombyggnaden en betydligt sämre ljudisolering. Den uppfyllde då inte gällande krav. Lägenheten och fastigheten är sålunda i bättre skick än före ombyggnaden och skada eller olägenhet föreligger därför inte.

Föreningen kunde den 19 maj 2009 acceptera en flytt som innebar att kök och badrum låg över och under andra rumstyper. På vinden i huset finns redan lägenheter som har en annan planlösning och där kök och badrum är placerade på andra platser. Det skulle därmed strida mot likabehandlingsprincipen att inte ge Jesper Ericsson tillstånd till

flytt av kök och badrum. Eftersom ljudisoleringen har förbättrats innebär inte flytt av köket i sig ökad risk för ljudstörningar. Vidare hade rummet i icke ombyggt skick kunnat användas som matrum, bio- eller musikrum, barn/lektrum eller liknande och då hade risken för ljudstörningar varit lika stor eller större, särskilt med tanke på att ljudisoleringen då hade varit sämre. Flytt av kök och badrum kan mot bakgrund av detta inte vara till skada eller olägenhet för Föreningen.

Ombyggnaden har skett varsamt och varsamhetskravet enligt bygganmälan har uppfyllts. Den omständigheten att beslut i bygganmälan har meddelats, och att slutbevis därefter har erhållits, innebär att Stadsbyggnadsnämnden bedömt att Jesper Ericsson uppfyllt kravet på varsamhet. Föreningen borde, ifall den varit av annan uppfattning, överklagat Stadsbyggnadsnämndens beslut om att godkänna planlösningsförändringen med flytt av kök och badrum. Av Britt Wisths utlåtande framgår att husets klassificering inte påverkats på grund av ombyggnaden. Britt Wisths synpunkter har vidare främst rört sådana ändringar som inte är föremål för prövning i detta mål, nämligen ändrad planlösning i hall samt att serverings-skåp inte bevarats. Britt Wisths utlåtande har också utgått från vissa felaktiga antaganden vad gäller parkettgolv i sovrummet samt skåpens skick. Eftersom ombyggnaden varit varsam föreligger ingen skada eller olägenhet för Föreningen, i vart fall ingen påtaglig skada eller olägenhet.

Lägenhetens marknadsvärde har ökat med anledning av ombyggnaden. Föreningen lider således ingen skada eller olägenhet i den delen.

Föreningen har erbjudits att besiktiga Lägenheten löpande. Föreningen har dock själv underlåtit detta. Samtliga åtgärder framgår av ritningar i Drifts- och underhållspärmen som lämnats till Föreningen. Den dokumentation som Jesper Ericsson tillhandahållit medför att Föreningen har full inblick i vad som gjorts i Lägenheten. Ombyggnaden har följts av kvalitetsansvarig Berndt Jerreholt vilken även kontrollerat att nödvändiga egenkontroller utförts av entreprenörerna. Kontrollerna har lämnats in till Stadsbyggnadskontoret och slutbevis har utfärdats. Föreningen lider ingen skada eller olägenhet till följd av att den valt att inte löpande besiktiga ombyggnationen som erbjudits. Be-

siktningens anmärkningar har åtgärdats, även de anmärkningar som framfördes i de besiktningar som utfördes av Föreningens sakkunniga.

Likabehandlingsprincipen medför inte att Föreningen är skyldig att tillåta andra liknande ombyggnadsåtgärder som inte utförs fackmässigt. Föreningen måste pröva varje begäran om tillstånd och ta ställning i varje enskilt fall om åtgärden innebär påtaglig skada eller olägenhet för Föreningen. Likhetsprincipen saknar därför betydelse i den delen. Däremot har Föreningen gett andra medlemmar tillstånd till åtgärder som Jesper Ericsson inte fått tillstånd till. Det synes däremot strida mot likhetsprincipen. Det föreligger ingen skada eller olägenhet för Föreningen vad gäller likhetsprincipen.

Även om rätten skulle finna att utförda tillståndspliktiga åtgärder är till påtaglig skada eller olägenhet för Föreningen ska talan trots detta inte vinna bifall. För ett återställande krävs ny bygganmälan till Stadsbyggnadskontoret. En sådan kommer att innefatta en prövning av tillgänglighet och brandskydd som är svår att uppnå med ursprunglig planlösning. Det är därmed inte säkert att bygganmälan beviljas. Vidare skulle kostnaderna för ett återställande inte stå i proportion med den eventuella förbättring som Föreningen erhåller genom ett återställande.

GENKÄROMÅL

Yrkanden m.m.

Jesper Ericsson har yrkat att tingsrätten fastställer att det ålegat Föreningen att medge tillstånd till ändrad ledningsdragning av vatten och avlopp i Lägenheten i samband med den planlösningsförändring som framgår av bilaga 2, vilket även innefattar utflytt av fönster till fasad. För det fall även själva planlösningsförändringen i sig skulle kräva tillstånd har det ålegat Föreningen att medge tillstånd även till den.

Vidare har Jesper Ericsson yrkat att Föreningen förpliktas att till Jesper Ericsson utge 187 949 kr jämte ränta på hela beloppet enligt 4 och 6 §§ räntelagen (1975:635) från den 14 september 2011 till dess full betalning sker.

Föreningen har medgett att det ålegat Föreningen att bevilja tillstånd till utflytt av fönster till fasad. I övrigt har genkäröålet bestritts i dess helhet. Ränteberäkningen har vitsordats som skälig i och för sig.

Parterna har yrkat ersättning för rättegångskostnader.

Grunder

Jesper Ericsson

De ombyggnadsåtgärder som Jesper Ericsson har vidtagit i Lägenheten har inte inneburit påtaglig skada eller olägenhet för Föreningen. Föreningen har därför varit skyldig att medge tillstånd till vidtagna åtgärder enligt 7 kap. 7 § andra stycket bostadsrättslagen.

I första hand ska Föreningen utge skadestånd till Jesper Ericsson på grund av att Föreningens vårdslösa förvaltning har förorsakat Jesper Ericsson en sakskada i form av att entreprenaden som sådan har försenats. Den följdskada som Jesper Ericsson har lidit utgör en allmän förmögenhetsskada. För det fall tingsrätten finner att den skada Jesper Ericsson har lidit utgör en ren förmögenhetsskada ska Föreningen i andra hand utge skadestånd till Jesper Ericsson på grund av styrelsens vårdslösa förvaltning eftersom det föreligger ett kvasikontraktuellt förhållande mellan Jesper Ericsson och Föreningen.

Vårdslösheten i styrelsens förvaltning består i följande. I samband med att beslut erhöles i ärendet om byggnämnan borde styrelsen ha lämnat tillstånd till Jesper Ericssons ombyggnation. Tillstånd lämnades dock inte trots att styrelsen inte påtalade någon påtaglig skada eller olägenhet för Föreningen. En av de styrelseledamöter som handlade tillståndsärendet hade ett eget intresse i frågan och var därmed jävig. Tillstånd till utflyttning av fönster vägrades endast med hänvisning till att det förelåg en tvist mellan Föreningen och Jesper Ericsson. Vidare har åtgärden utförts i ett antal andra lägenheter varför det skulle strida mot likhetsprincipen att inte låta Jesper Ericsson utföra åtgärden.

Den skada som Jesper Ericsson har lidit orsakades av en försening av ombyggnationen uppgående till mellan nio till tio månader. Skadan består i kostnader för dubbelt boende med 90 000 kr, för inköp av garderober med 5 764 kr, för flytt av möbler för magasinering med 10 900 kr samt för fördyrad entreprenad med 81 375 kr.

Föreningen

Den ombyggnation som Jesper Ericsson har genomfört i sin lägenhet är till påtaglig skada eller olägenhet för Föreningen varför det inte ålegat Föreningen att medge tillstånd till denna.

Skadeståndsyrkandet bestrids i första hand eftersom Jesper Ericsson inte har drabbats av några kostnader till följd av Föreningens agerande, i andra hand eftersom det inte finns någon rättslig grund för skadeståndsyrkandet och i tredje hand eftersom Jesper Ericsson, genom att påbörja en ombyggnad utan tillstånd från Föreningen, själv har vållat sig den påstådda ekonomiska skadan.

Föreningen har inte agerat vårdslöst.

Sakframställningar

Jesper Ericsson

I samband med att Jesper Ericsson sökte tillstånd för ombyggnationen av Lägenheten var Föreningen, för att de skulle kunna neka honom tillstånd, skyldig att visa att de åtgärder för vilka Jesper Ericsson sökte tillstånd skulle vara till påtaglig skada eller olägenhet för Föreningen. Så skedde dock inte. Tillstånd borde därför ha lämnats av Föreningen till ombyggnationen. Jesper Ericsson presenterade en bullerutredning och tätade kanalerna, det gjordes en bygganmälan och byggsamråd hölls där Föreningen var representerad. Beslut i bygganmälan erhöles i vilket kraven för ombyggnationen fastställdes; bl.a. avseende krav på brand, ljud, ventilation och tillgänglighet. Efter dessa åtgärder måste Jesper Ericsson anses ha visat Föreningen att ombyggnationen kunde ske utan påtaglig skada eller olägenhet för Föreningen. Föreningen borde därför ha lämnat tillstånd redan i samband med beslutet i bygganmälan.

En styrelse i en bostadsrättsförening får inte vägra att lämna tillstånd till en ombyggnation även om den innebär skada eller olägenhet för Föreningen. Skyldighet föreligger att lämna tillstånd så länge skadan eller olägenheten inte är påtaglig för bostadsrättsföreningen. Styrelsen lämnade inte något sakligt skäl till varför Föreningen nekade Jesper Ericsson tillstånd. Föreningen har senare påstått att ombyggnationen kan leda till påtaglig skada eller olägenhet, men vad skadan eller olägenheten skulle bestå i har inte konkretiserats.

Att neka Jesper Ericsson tillstånd att flytta ut fönster med motiveringen att det pågick en process mellan Föreningen och Jesper Ericsson uppfyller inte lagens krav för när tillstånd kan nekas. Utflytt av fönster har gjorts i princip alla lägenheter i Föreningens fastighet.

Ledamöter som har ansett sig lida skada personligen av ombyggnationen, och som därmed måste anses vara jäviga, deltog i överläggning, handläggning och beslut i tillståndsfrågan. Stor försiktighet måste visas vid jävsbedömningar så att medlemmarnas förtroende för styrelsens agerande i en förening inte rubbas.

Eventuella sprickor i en lägenhet är inte Föreningens ansvar att åtgärda utan den medlem som orsakat sprickorna.

Föreningens agerande, att inte lägga lagens krav till grund för prövningen i tillståndsfrågan och dessutom låta jäviga ledamöter delta i processen, har medfört en stor försening i bygget. Att neka tillstånd utan sakliga skäl har varit vårdslöst av styrelsen. Ombyggnationen har främst skett under tiden februari/mars 2010 till september/oktober 2010. Byggtiden har således varat mellan åtta och tio månader. Redan efter byggsamrådet i april/maj 2009 borde Föreningen ha kunnat lämna tillstånd då Jesper Ericsson visade sådana handlingar som innebar att Föreningen borde ha kunnat inse att ombyggnationen inte skulle komma att leda till påtaglig skada eller olägenhet för Föreningen. Föreningens underlåtenhet att lämna tillstånd medförde en försening av om-

byggnationen vilket i sin tur har inneburit en ekonomisk skada för Jesper Ericsson. Yrkandet avser den tid då Föreningen *de facto* hindrade Jesper Ericsson från att bygga i lägenheten, dvs. från det att Föreningen borde ha lämnat tillstånd fram till den tidpunkt när Kronofogdemyndighetens beslut inhiberades i februari 2010.

Jesper Ericsson tvingades till onödigt dubbelt boende under den tid byggstoppet varade. Under perioden maj till juli 2009 hyrde han en lägenhet på Grev Magnegatan 13 för vilken han betalade totalt 30 000 kr i hyra. Under perioden september till december 2009 hyrde han en lägenhet på Sturegatan 12 för vilken han betalade totalt 60 000 kr i hyra. Från januari 2010 hyrde Jesper Ericsson en lägenhet via sin arbetsgivare på Grevgatan 13. Lägenheten var helt tom. Jesper Ericsson tvingades därför att köpa garderober för att kunna hänga upp sina kläder någonstans.

När han påbörjade ombyggnationen i början av februari 2009 hade han räknat med att de yttre delarna mot gatan skulle vara klara eller delvis klara till den 1 maj 2009 då han skulle lämna sin tidigare lägenhet. Eftersom Föreningen i februari förbjöd Jesper Ericsson att göra något överhuvudtaget i Lägenheten kunde han inte flytta sitt bohag till Lägenheten den 1 maj 2009. Han ådrog sig därför kostnader för flytt av möblerna för magasinering med 10 900 kr. Han har endast yrkat ersättning för flytt av möbler i en riktning eftersom han under alla omständigheter skulle ha flyttat sina möbler i en riktning.

Jesper Ericsson har även fått en fördyring av sin ombyggnad på grund av ställtid. Den byggnadsfirma som Jesper Ericsson anlidade har krävt ersättning motsvarande 81 375 kr för sådan tid.

Den skada Jesper Ericsson har lidit ska inte anses vara en ren förmögenhetsskada. Om den skulle anses vara en ren förmögenhetsskada ska ersättning ändå utgå då ett kvasi-kontraktuellt förhållande föreligger mellan Föreningen och Jesper Ericsson.

Föreningen

Jesper Ericssons krav på skadestånd saknar laga grund. Att Föreningen inte gav tillstånd till ombyggnationen konstituerar inte vårdslöshet. Jesper Ericsson hade inte rätt att genomföra ombyggnationen innan han hade fått tillstånd från styrelsen. Om han inte fick tillstånd skulle han ha väckt talan hos tingsrätten för att begära ett tillstånd. Även om tingsrätten vid en sådan prövning skulle finna att styrelsen skulle ha givit Jesper Ericsson tillstånd innebär inte det att styrelsen varit vårdslös genom att neka Jesper Ericsson tillstånd.

Jesper Ericsson försåg styrelsen med för lite information och material för att styrelsen skulle kunna ta ställning i frågan. Även om han hade försett styrelsen med tillräckligt mycket information så hade det varit upp till Jesper Ericsson att väcka talan vid tingsrätt och begära tillståndet om Föreningen hade nekat honom det. Han har alltså själv orsakat de ekonomiska förluster som han påstår sig ha lidit.

Jesper Ericsson borde ha flyttat in i lägenheten och bott i den fram tills han fick tillstånd. Om han hade fått tillstånd skulle han sedan ha flyttat ut från Lägenheten och låtit bygga om Lägenheten. Han skulle även då ha förorsakats kostnader under byggtiden.

Jesper Ericsson har brutit mot lagstiftning, stadgar, kommunens anvisningar samt styrelsens absoluta uttryckta förbud att bygga om Lägenheten. Han har inte minimerat sina kostnader i den mån han har haft dessa kostnader. Kostnaderna är inte relaterade till det faktum att Föreningen nekade honom tillstånd till ombyggnationen.

Styrelsen fattade aldrig något beslut att inte ge Jesper Ericsson något tillstånd utan avvaktade. Den var beredd att diskutera en kompromiss med Jesper Ericsson.

Avseende Jesper Ericssons fastställelseyrkande gör Föreningen gällande de omständigheter som följer av huvudkäromålet.

UTREDNINGEN

På Föreningens begäran har förhör under sanningsförsäkran hållits med Richard Gröttheim, ordförande i Föreningen. Vidare har på Föreningens begäran vittnesförhör hållits med Åsa Gröttheim, tidigare styrelseledamot i Föreningen och boende i huset, Hugo Jennehov, boende i huset samt med sakkunniga Eskil Stenstrand, Waldemar Rosborg, Britt Wisth och Andreas Novak.

På Jesper Ericssons begäran har förhör under sanningsförsäkran hållits med honom och vittnesförhör med Åsa Gröttheim, Christer Jansson, tidigare styrelseledamot i Föreningen och boende i huset, kvalitetsansvarige Berndt Jerreholt, byggledaren Jimmy Britz, mäklaren Kai Boström samt sakkunniga Conny Höggren och Magnus Söderlund.

Det har på parternas begäran hållits syn i Jesper Ericssons lägenhet och på Föreningens begäran i familjen Gröttheims lägenhet. Parterna har åberopat viss skriftlig bevisning.

DOMSKÄL**Käromål**

Enligt 7 kap. 7 § första stycket bostadsrättslagen får en bostadsrättshavare inte utan styrelsens tillstånd i lägenheten utföra åtgärd som innefattar ingrepp i en bärande konstruktion, ändringar av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten eller annan väsentlig förändring av lägenheten. Enligt andra stycket nämnda lagrum får styrelsen inte vägra att medge tillstånd till en sådan åtgärd om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. I stadgarna får föreskrivas att styrelsens tillstånd inte behövs för att utföra ovan nämnda åtgärder.

Av de stadgar som gällde för Föreningen vid tiden för ombyggnaden framgår av 7 § följande i aktuellt hänseende:

”Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten. Väsentlig förändring får dock företas endast efter tillstånd av styrelsen och under förutsättning att förändringen inte medför men för

föreningen eller annan medlem. En förändring får aldrig innebära bestående olägenhet för föreningen eller annan medlem. Underhåll, reparation och förändringsarbeten skall genomföras på ett fackmannamässigt sätt.”

Jesper Ericsson har genomfört en omfattande ombyggnad av Lägenheten. Ombyggnaden har inneburit bl.a. att planlösningen ändrats och kök och badrum har flyttats, att vatten- och avloppsledningar har dragits om, att väggar har rivits, att väggar har byggts upp, att golvet har bytts ut, att nytt innertak har lagts in samt att ventilationen har ändrats. Föreningens styrelse har inte lämnat tillstånd till Jesper Ericssons ombyggnad av Lägenheten. Föreningen har i första hand yrkat att Jesper Ericsson ska förpliktas återställa alla åtgärder så att Lägenheten återgår till den planlösning som den hade före ombyggnaden, att golv, väggar och tak återställs samt att ventilationen återställs.

Tingsrätten tar först ställning till förstahandsyrkandet och prövar frågan om Jesper Ericsson har behövt styrelsens tillstånd för ombyggnadsåtgärderna.

Jesper Ericsson har flyttat kök och badrum. Flytten har varit tillståndspliktig eftersom den inneburit ändring av befintliga ledningar för avlopp och vatten. Vidare måste flytten av kök och badrum anses vara en så väsentlig förändring av Lägenheten att tillstånd även krävts av den anledningen.

Jesper Ericsson har rivit väggar i Lägenheten. Jesper Ericsson har gjort gällande att de väggar han rivit inte är bärande och att han därför inte behövt styrelsens tillstånd för rivningen. Föreningen har å sin sida hävdats att väggarna då de revs hade fått en bärande funktion.

Berndt Jerreholt, Conny Höggren och Waldemar Rosborg har samtliga uppgett att Lägenhetens bärande väggar är ytterväggarna samt ”hjärtväggen”, vilken är den tjocka väggen på bilaga 1 som går tvärs genom Lägenheten mellan vardagsrum/hall, matsal/sovrum och sovrum/kök. Det är klarlagt att Jesper Ericsson inte rivit någon av dessa väggar. De väggar som Jesper Ericsson rivit är enligt bilaga 1 väggen mellan

sovrums och hall samt väggarna på båda sidor om öppningen in till lilla sovrummet samt väggar runt WC-rummet. Berndt Jerreholt har uppgett att de väggar som rivits inte är bärande och av protokollet från byggsamrådet framgår att inga bärande väggar berörs av ombyggnaden. Waldemar Rosborg har uppgett att även om väggarna i och för sig inte är bärande så kan de på grund av husets ålder ha fått en bärande funktion.

Conny Höggren, som är civilingenjör och arbetar med statik, har berättat bl.a. följande. De väggar som tagits bort i och med ombyggnaden har inte med husets stabilitet att göra. Dessa väggar har en annan funktion. Antingen är en vägg bärande eller inte. En vägg kan inte på grund av ålder, sättningar i huset eller annan anledning bli bärande. En vägg kan dock få en viss stödjande effekt men denna effekt påverkar inte husets bärlighet, hållfasthet eller beständighet. Det är helt ofarligt att riva en sådan vägg.

Av utredningen framgår att de rivna väggarna inte var bärande. Jesper Ericsson har därför inte behövt styrelsens tillstånd av den anledningen. Inte heller kan rivningen av väggarna, med hänsyn främst till vad Conny Höggren uppgett, vara en så väsentlig förändring av Lägenheten att tillstånd därför krävs. Jesper Ericsson har således inte behövt styrelsens tillstånd för att riva väggarna.

Vad gäller ventilationen så har Jesper Ericsson hävdats att han endast gjort förändringar i ventilationskanaler som berör Lägenheten och som han ansvarar för. Det har av utredningen inte framkommit att andra delar av ventilationen varit berörd. Styrelsens tillstånd har därför inte krävts för förändringar av ventilationen.

Vad gäller de nya golven så har Jesper Ericsson hävdats att han endast bytt golvbeläggningen och inte varit inne i husets stomme. De i målet ingivna fotografierna styrker inte Föreningens påstående att Jesper Ericsson i samband med golvbytet skulle ha gjort förändringar i husets stomme. Inte heller någon annan utredning styrker detta påstående. Att byta golvbeläggningen kan inte anses vara en sådan väsentlig förändring av Lägenheten att styrelsens tillstånd har krävts. Övriga åtgärder som Jesper Ericsson har gjort och som Föreningen i sitt förstahandsyrkande kräver att Jesper Ericsson ska åter-

ställa, nämligen upptagande av väggar och isättning av innertak med högtalare, innebär inte heller en sådan väsentlig förändring att styrelsens tillstånd har krävts.

Mot bakgrund av det anförda så har styrelsens tillstånd endast krävts för flytt av kök och badrum med åtföljande ändringar av ledningssystemet. Övriga åtgärder har således inte krävt styrelsens tillstånd. Inte heller har ombyggnadsåtgärderna sammantagna krävt tillstånd. Med anledning härav så kan Föreningens förstahandsyrkande såvitt avser icke tillståndspliktiga åtgärder inte vinna bifall.

När det gäller tillståndspliktiga åtgärder gör tingsrätten följande bedömning. Jesper Ericsson har utan styrelsens tillstånd flyttat kök och badrum från deras ursprungliga platser i Lägenheten och i samband med detta dragit om ledningar för vatten och avlopp. Dessa åtgärder har, såsom tingsrätten ovan funnit, varit tillståndspliktiga. För att Jesper Ericsson ska åläggas att återställa kök och badrum till ursprunglig plats samt återställa ledningsdragningen krävs att åtgärderna är till påtaglig skada eller olägenhet för Föreningen. Det måste ankomma på Föreningen att visa att så är fallet.

Enligt uttalanden i förarbetena till bestämmelsen i 7 kap. 7 § andra stycket bostadsrättslagen måste styrelsen ha tungt vägande skäl för att vägra tillstånd i det enskilda fallet (prop. 2002/03:12 s. 63 och 115).

Vad först gäller den förändrade ledningsdragningen så har Föreningen hävdats att dess ansvar utökats på grund av att längre ledningar byggts in under golv och väggar. Bestämmelserna i 7 kap. 12 § bostadsrättslagen reglerar en bostadsrättshavares ansvar för lägenhetens skick. I första stycket slås fast att bostadsrättshavaren 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 för-

summelse från bostadsrättshavaren eller någon för vilken denne har att svara. Enligt bestämmelsen svarar alltså Föreningen endast för reparation av stamledningar som Föreningen har försett lägenheterna med. Samma ansvar för Föreningen framgick av Föreningens stadgar i den lydelse som gällde vid tidpunkten för ombyggnaden. Att Föreningen därefter har förändrat sina stadgar har ingen betydelse för bedömningen i målet.

Det är inte utrett annat än att de nya ledningarna, såsom Jesper Ericsson påstått, endast berör Lägenheten och att inga gemensamma delar av Fastighetens avlopps- och vattenledningar har påverkats. Det är således enligt huvudregeln i 7 kap. 12 § bostadsrättslagen Jesper Ericsson som har underhållsansvaret för de nya ledningarna. Detta gäller även om ledningarna har byggts in under golv och väggar. Jesper Ericssons har dock enligt paragrafens tredje stycke ett begränsat ansvar för vattenledningsskador i Lägenheten.

Jimmy Britz, som arbetade som projektledare för Jesper Ericssons ombyggnad, har uppgett att alla regler och myndighetskrav har följts vid den nya ledningsdragningen och att arbetena är fackmannamässigt utförda. Jimmy Britz har vidare uppgett att längden på den nya ledningen till köket håller sig inom det tillåtna och att kravet på lutning är uppfyllt. Även Eskil Stenstrand har uppgett att rördragningens längd ligger inom det tillåtna. Av Jimmy Britzs uppgifter samt den skriftliga utredningen framgår också att den nya ledningsdragningen fått godkänt vid slutbesiktning och att alla anmärkningar som framförts av Eskil Stenstrand blivit tillgodosedda.

Vid en sammantagen bedömning av anförda omständigheter så har det framkommit att ledningsdragningen har utförts fackmässigt av certifierade hantverkare med kravenlig lutning för avrinning och att ledningarna har godkänd längd. Med hänsyn härtill kan den förändrade ledningsdragningen inte anses medföra någon utökad risk för vattenledningsskador. Föreningen har således inte lyckats visa att den nya ledningsdragningen innebär någon påtaglig skada eller olägenhet för Föreningen. Inte heller har Före-

ningen visat att det föreligger påtaglig skada eller olägenhet på grund av att ledningarna dras till ett kök och badrum som ligger ovanför ett sovrum och en serveringsgång.

Föreningen har vidare gjort gällande att flytten av kök innebär ökade ljudstörningar. Vad gäller ljudstörningar har Hugo Jennehov, som har sitt rum under Jesper Ericssons kök, uppgett att han ibland hör stolskrap och vattenspolningar. Spolningarna kan enligt Hugo Jennehov i och för sig komma från toaletten som ligger utanför hans rum. Vad Hugo Jennehov har berättat kan inte anses styrka att ljudstörningarna ökat efter ombyggnaden. Det finns ingen utredning om hur lyhört det var mellan lägenheterna innan ombyggnaden. De ljud som Hugo Jennehov har berättat om är sådana att de även kan ha hörts före ombyggnaden och om rummet istället t.ex. använts som matrum eller som barnkammare. Vidare är påtalade ljud av sådan art att de måste tålas när man bor i ett flerfamiljshus. Till detta kommer att de ljudutredningar som företagits av Structor visar att ljudisoleringen uppfyller gällande riktvärden och myndighetskrav. Sammantaget har Föreningen inte lyckats visa att flytten av kök vad gäller ljudstörningar orsakat påtaglig skada eller olägenhet för Föreningen. De anmärkningar som Andreas Novak framställt på Structors mätningar medför ingen annan bedömning.

Föreningen har vidare gjort gällande att flytten av kök innebär ökade emissioner i form av matos. Jesper Ericsson har åberopat intyg som visar att samtliga ventilations-, rök- och imkanaler har tätats. Det har inte framkommit att boende i huset framfört klagomål på matos från Lägenheten. Med hänsyn till det anförda har Föreningen inte lyckats visa att flytten av kök medfört några luktproblem som inneburit påtaglig skada eller olägenhet för Föreningen.

Vid flytten av kök och badrum har väggar rivits och nya väggar satts upp. Själva rivningen av väggarna är såsom tingsrätten redan funnit inte tillståndspliktig. Eftersom tingsrätten funnit att flytten av kök och badrum är en väsentlig förändring av Lägenheten prövar tingsrätten om rivningen såsom en del av ändrad planlösning inneburit någon påtaglig skada eller olägenhet för Föreningen. Föreningen har gjort gällande att rivningen av väggar inneburit sprickor i väggar samt svikt i golvet i lägenheten ovan-

för. Rickard och Åsa Gröttheim har uppgett att det efter Jesper Ericssons ombyggnad uppkommit sprickor i väggarna samt svikt i golvet i deras lägenhet. Genom den syn som tingsrätten företagit har kunnat konstateras att det finns sprickor i väggarna i nämnda lägenhet. Däremot har någon svikt i golvet inte kunnat konstateras. Conny Höggren har berättat att själva ombyggnaden av Lägenheten troligtvis medförde stora påfrestningar på byggnaden och att det då kan ha uppkommit sprickor. Med hänsyn till det anförda kan det inte uteslutas att sprickorna i familjen Gröttheims lägenhet uppkommit till följd av Jesper Ericssons ombyggnad. Däremot kan det inte anses visat att ombyggnaden orsakat svikt i golven.

Sprickorna i familjen Gröttheims lägenhet har av Berndt Jerreholt bedömts som enbart kosmetiska och han har hävdatt att de inte inneburit någon funktionsnedsättning för fastigheten. Vid en sammantagen bedömning av omständigheterna kan den sprickbildning som finns i familjen Gröttheims lägenhet inte anses vara av den omfattning eller karaktär att det kan anses föreligga någon påtaglig skada eller olägenhet för Föreningen.

Föreningen har anfört att Jesper Ericsson genom sin ombyggnad av Lägenheten inte beaktat Lägenhetens karaktärsdrag och tagit till vara dess kulturhistoriska värde. Av de uppgifter som Britt Wisth lämnat framgår dock att Fastighetens kulturhistoriska värde kommer att bestå. Med anledning härav kan den ändrade planlösningen inte anses ha inneburit påtaglig skada eller olägenhet för Föreningen i nämnt hänseende.

Föreningen har vidare hävdatt att det föreligger påtaglig skada och olägenhet för Föreningen eftersom Föreningen inte haft någon kontroll över arbetena och inte heller kunnat inspektera arbetena innan de slutfördes. I målet är ostridigt att Jesper Ericsson i början av februari 2009 inledde ombyggnadsarbeten i Lägenheten genom att riva väggar och inredning utan att först ha kontaktat styrelsen. Jesper Ericsson har berättat att han därefter vid ett flertal tillfällen hos styrelsen ansökt om tillstånd till ombyggnadsåtgärderna, att han löpande har informerat samt överlämnat handlingar till styrelsen och att Waldemar Rosborg under hela ombyggnadsperioden varit välkommen att be-

siktiga Lägenheten. Jesper Ericsson har berättat att de handlingar som överlämnats till styrelsen är de som finns i Drifts- och underhållspärmen och att innehållet i den är det samma sedan den 9 februari 2010. I Drifts- och underhållspärmen finns bl.a. relationsritningar över planlösning, el- och rördragningar avseende ventilation och vatten/avlopp. Förhören med Åsa Gröttheim och Christer Jansson, som satt i styrelsen under tiden för ombyggnaden, har inte på något avgörande sätt motsagt Jesper Ericssons uppgifter om hans kontakter med styrelsen. Waldemar Rosborg har berättat att han vid flera tillfällen besökt Lägenheten och också varit på möten rörande ombyggnaden. Waldemar Rosborg har visserligen berättat att han fick del av relationsritningar först den 24 november 2010. Anledningen till detta är oklar. Det måste dock beaktas att Waldemar Rosborg anlätades av Föreningen som teknisk konsult och att han inte var motpart till Jesper Ericsson. Vid en sammantagen bedömning anser tingsrätten att Föreningen fått möjlighet att följa ombyggnadsåtgärderna. Vidare har Föreningen tillgång till relationshandlingar och annat material som visar hur ombyggnaden gått till och hur ledningarna har dragits. Det föreligger således ingen påtaglig skada eller olägenhet för Föreningen i detta avseende.

Kai Boström, som arbetar som fastighetsmäklare och som förmedlade försäljningen av Lägenheten till Jesper Ericsson, har uppgett att marknadsvärdet på Lägenheten har stigit avsevärt på grund av prisutvecklingen på bostadsrätter samt ombyggnaden. Kai Boström har bedömt att priset på grund av själva planlösningsförändringen ökat med cirka 1-1½ miljon kr. Föreningen kan således inte anses ha lidit någon påtaglig skada eller olägenhet på grund av risk för att Lägenheten skulle sjunka i värde på grund av den ändrade planlösningen.

Föreningen har gjort gällande att Föreningen enligt likhetsprincipen skulle bli tvungen att bevilja andra medlemmar samma ombyggnad med de risker och olägenheter som bl.a. förändringen av planlösningen innebär. Likhetsprincipen innebär att varje medlem har ett anspråk på att bibehålla den rättsställning i förhållande till andra medlemmar som tillkommer honom eller henne enligt föreningens stadgar. I förevarande fall har Jesper Ericsson ansökt om tillstånd att bygga om Lägenheten. Föreningen har varit

skyldig att pröva hans ansökan och bedöma den utifrån de faktiska förhållandena som gällde vid tidpunkten för ansökan. Detsamma gäller eventuella framtida ansökningar. Föreningen kan inte med hänvisning till likhetsprincipen anses lida någon påtaglig skada eller olägenhet på grund av ombyggnaden.

Med hänvisning till vad som anförts ovan samt vid en sammantagen bedömning av samtliga i målet anförda omständigheter anser tingsrätten att Föreningen inte visat att de åtgärder som Jesper Ericsson vidtagit i Lägenheten med anledning av flytten av kök och badrum, eller själva planlösningsförändringen i sig, har inneburit någon påtaglig skada eller olägenhet för Föreningen.

Käromålet ska således ogillas i sin helhet.

Genkäromål

Fastställelseyrkandet

Det har ovan konstaterats att tillstånd har fordrats för den ändrade ledningsdragningen av vatten och avlopp i Lägenheten samt själva planlösningsförändringen i sig. Tingsrätten har därför att ta ställning till huruvida det har ålegat Föreningen att medge tillstånd till nämnda åtgärder. Enligt 7 kap. 7 § andra stycket bostadsrättslagen ska tillstånd medges för åtgärd som inte medför påtaglig skada eller olägenhet för Föreningen. Föreningen har vidgått att det ålegat Föreningen att medge tillstånd till utflytt av fönster till fasad. Vidare har tingsrätten ovan konstaterat att varken den ändrade ledningsdragningen av vatten och avlopp i Lägenheten eller själva planlösningsförändringen i sig medfört påtaglig skada eller olägenhet för Föreningen. Det är också utrett att Jesper Ericsson vid ett flertal tillfällen begärt tillstånd samt överlämnat handlingar till Föreningen. Det har således ålegat Föreningen att medge tillstånd till den ändrade ledningsdragningen av vatten och avlopp i Lägenheten samt själva planlösningsförändringen.

Genkäromålet ska således bifallas i denna del.

Skadeståndsyrkandet

Jesper Ericsson har i första hand gjort gällande att den skada han har lidit är en allmän förmögenhetsskada till följd av den sakskada som den försenade entreprenaden utgör. En försenad entreprenad kan inte anses vara en sakskada i den mening som avses i skadeståndslagen (1972:207) utan den skada som Jesper Ericsson påstår sig ha lidit utgör en ren förmögenhetsskada. Tingsrätten har därför att ta ställning till om Jesper Ericsson har rätt till skadestånd från Föreningen i enlighet med den grund som Jesper Ericsson har gjort gällande i andra hand.

En ren förmögenhetsskada ersätts som huvudregel endast om skadan har orsakats av en brottslig gärning eller om ett avtalsförhållande föreligger mellan den skadelidande och den skadevällande parten. Undantag förekommer dock i lag och har även utvecklats i praxis.

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening med det särskilda ändamålet att i föreningens hus upplåta lägenheter med bostadsrätt. Mellan bostadsrättsföreningen och dess medlemmar föreligger såväl ett nyttjanderättsligt förhållande som ett associationsrättsligt förhållande. Förhållandet mellan bostadsrättsföreningen och dess medlemmar regleras i bostadsrättslagen, föreningens stadgar och, såvitt avser det associationsrättsliga förhållandet, lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar (föreningslagen). Regler om skadestånd återfinns i 13 kap. bostadsrättslagen, till vilka 10 kap. 1 § bostadsrättslagen hänvisar.

Jesper Ericsson har yrkat skadestånd från Föreningen på den grunden att styrelsen agerade vårdslöst när den utan sakliga skäl nekade honom tillstånd till ombyggnationen, åsidosatte likhetsprincipen och lät en jävig styrelseledamot delta i beslutsprocessen. Tingsrätten har därför först att ta ställning till huruvida en förening kan åläggas skadeståndsansvar för föreningens styrelses eventuella vårdslösa agerande gentemot en föreningsmedlem.

En styrelseledamot i en bostadsrättsförening som överträder föreningslagen, bostadsrättslagen, tillämplig årsredovisningslag eller föreningens stadgar kan åläggas skadeståndsansvar enligt 13 kap. 1 § föreningslagen gentemot en föreningsmedlem om denne tillfogas skada. Det saknas dock lagregler som föreskriver skadeståndsskyldighet för en förening gentemot en medlem på associationsrättslig grund.

Möjligheten att ålägga en association skadeståndsskyldighet för en ren förmögenhetskada på associationsrättslig grund har i viss mån utvidgats genom det publicerade hovrättsavgörandet RH 28:84 (jfr. med NJA 1982 s. 330). I nämnda hovrättsavgörande ålades aktiebolaget A, som var majoritetsägare i aktiebolaget B, skadeståndsskyldighet för den rena förmögenhetsskadan som en minoritetsägare i B lidit till följd av ett åsidosättande av reglerna i den då gällande aktiebolagslagen (1975:1835). Ett aktiebolag ålades därmed skadeståndsskyldighet gentemot en tredje man för ett åsidosättande av en skyldighet som hade ålegat styrelsen i det aktiebolag i vilket det skadeståndsskyldiga aktiebolaget var majoritetsägare.

Jesper Ericsson är dock inte att anse som tredje man i förhållande till Föreningen utan är tvärtom medlem i Föreningen. Det föreligger därmed i viss mån en intressegemenskap mellan honom och Föreningen. Oaktat att nämnda avgöranden i viss mån utvidgat möjligheten att kräva skadestånd från en association för en ren förmögenhetsskada saknas det i svensk rätt möjlighet för en medlem att kräva en association, i vilken denne är medlem, på skadestånd på associationsrättslig grund (se SOU 1997:22 s. 227 f., Svante Johansson, Nials svensk associationsrätt, upplaga 9, s. 374 ff., Rolf Dotevall, Bolagsledningens skadeståndsansvar, upplaga 2, s. 230 och Jan Kleineman, Ren förmögenhetsskada, s. 304 ff.) Jesper Ericssons skadeståndsyrkande saknar därmed laga grund och kan inte vinna bifall.

Genkäromålet ska således ogillas i denna del.

Slutsats

Huvudkäromålet ogillas i sin helhet. Genkätromålet ogillas i skadeståndsdelen och bifalls såvitt avser fastställelseyrkandet.

Rättegångskostnader

Som huvudregel ska, enligt 18 kap. 1 § rättegångsbalken, tappande part ersätta motpartens rättegångskostnader. Parterna har yrkat att rättegångskostnaderna fördelas annorlunda.

Föreningen har yrkat att även om Jesper Ericsson vinner huvudkätromålet så ska han åläggas att betala Föreningens rättegångskostnader helt eller delvis. Som skäl för detta har Föreningen anfört att när Föreningen lämnade in stämmningsansökan så var Lägenheten behäftad med flera fel och brister som Jesper Ericsson därefter har åtgärdat. Stämmningsansökan var således befogad och nödvändig för att tillvarata Föreningens rätt.

Jesper Ericsson har bestritt Föreningens jämkningsyrkande och för egen del yrkat att Föreningen, även om Föreningen vinner huvudkätromålet, ska åläggas att ersätta Jesper Ericsson för hans rättegångskostnader på grund av att Föreningen i målet åberopat fel och brister som redan varit åtgärdade och på så sätt vållat kostnader för Jesper Ericsson.

Föreningen har bestritt Jesper Ericssons jämkningsyrkande.

Jesper Ericsson är vinnande part i huvudkätromålet och har således enligt huvudregeln rätt att få ersättning för sina rättegångskostnader. Det finns inte skäl att frångå huvudregeln och låta honom ersätta Föreningens kostnader. Föreningen ska således ersätta Jesper Ericsson dennes kostnader. Det begärda beloppet, 357 942 kr och 50 öre, är skäligt både såvitt avser ombudsarvode, kostnad för ljudprovning och utlåtanden, och ska bifallas.

STOCKHOLMS TINGSRÄTT
Avdelning 3

DOM
2012-04-24

T 3987-10

Föreningen och Jesper Ericsson har vunnit ömsom i genkåromålet och vardera parten ska därför bära sin kostnad i den delen.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 3 (DV 401)

Ett överklagande, ställt till Svea hovrätt, ska ha inkommit till tingsrätten senast den 15 maj 2012. Prövningstillstånd krävs.

Karin Moberg

Anna Erman

Elin Dalenius

6177580

BILAGA 1

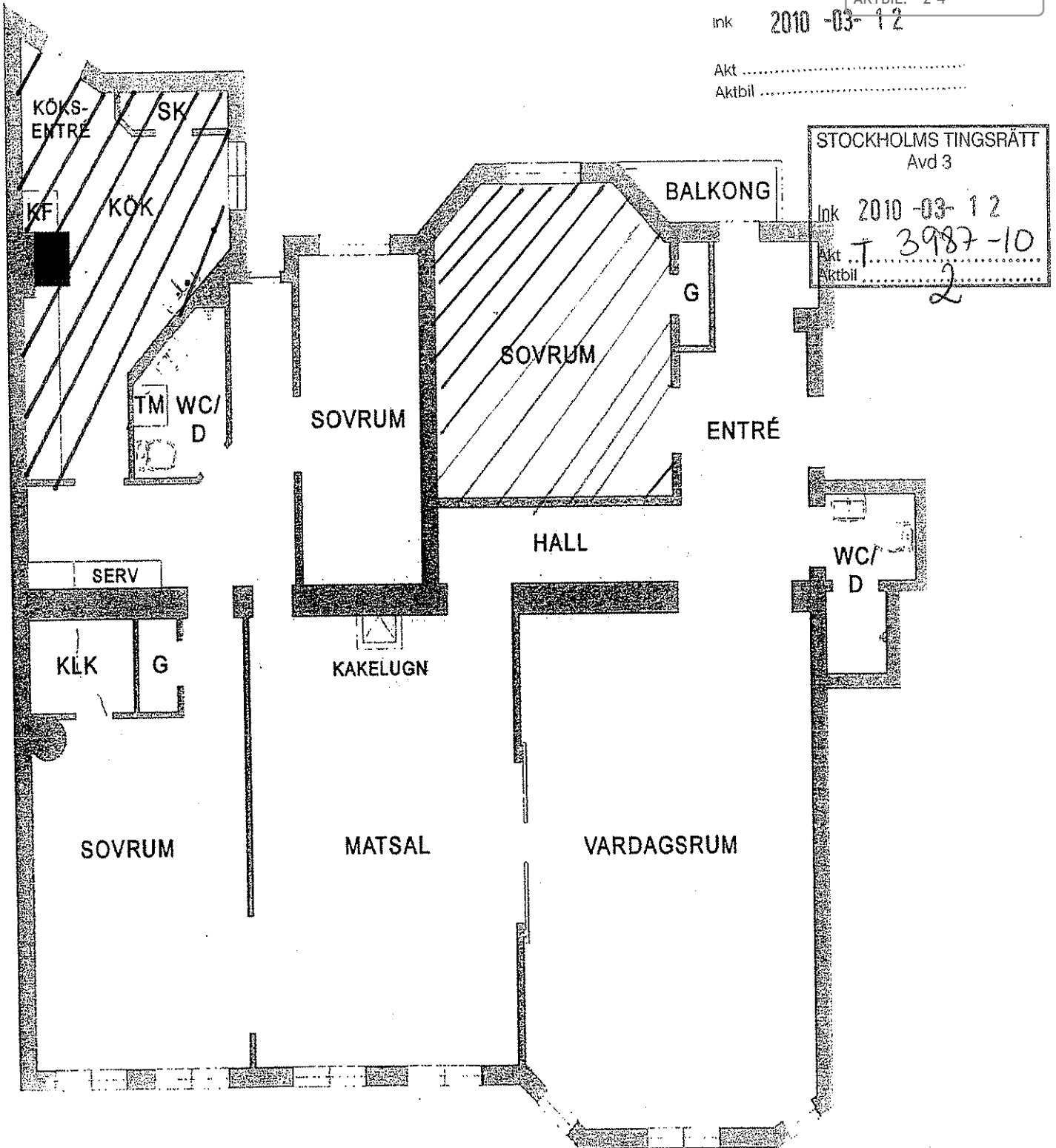
PLANSKISS

STOCKHOLMS TINGSRÄTT
Enhet 31

STOCKHOLMS TINGSRÄTT
INKUM: 2010-03-12
Registrering och kassa: MALNR: T 3987-10
AKTBIL: 2-4

Ink 2010-03-12

Akt
Aktbil



STOCKHOLMS TINGSRÄTT
Avd 3
Ink 2010-03-12
Akt T 3987-10
Aktbil 2

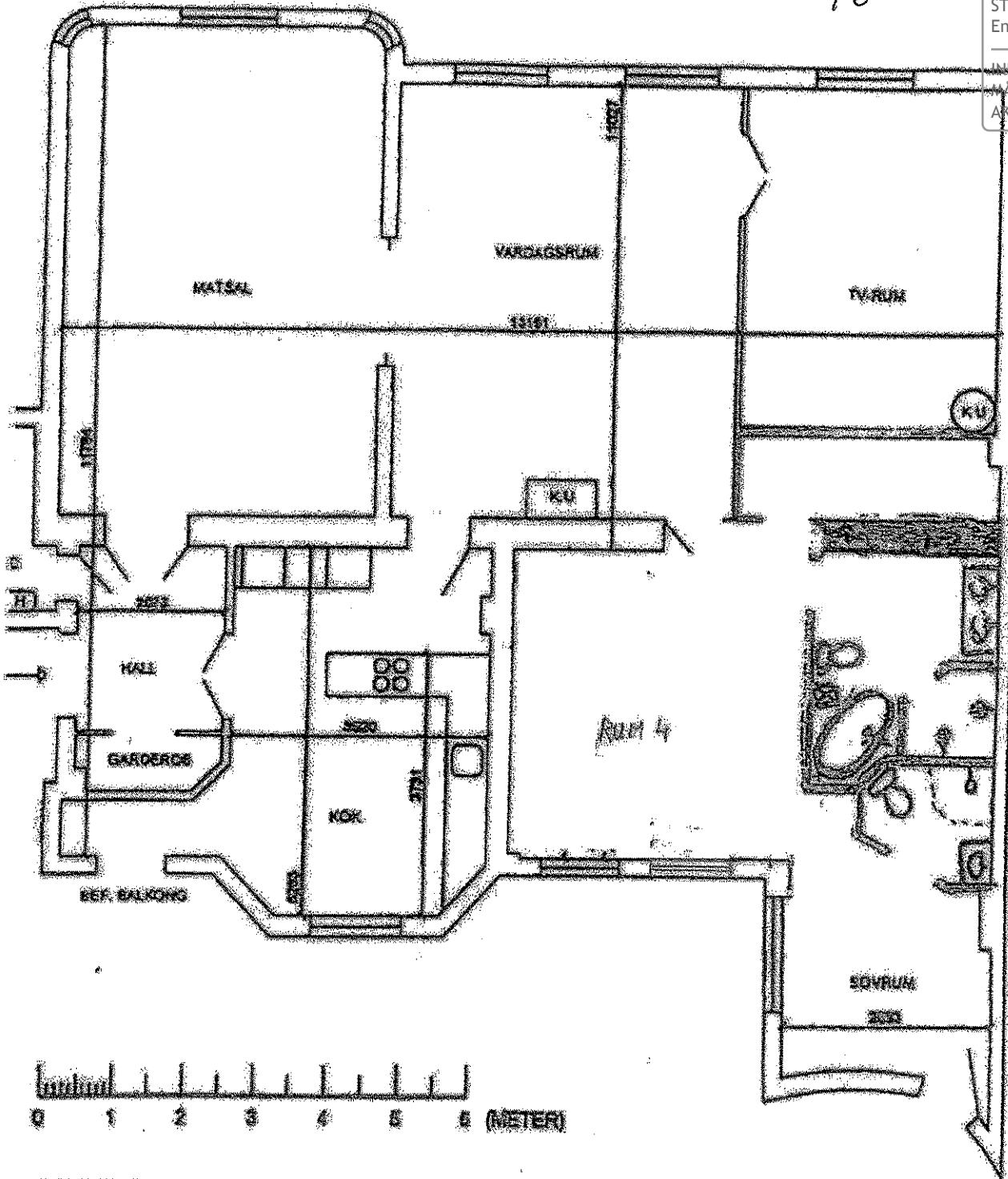
(Principritning: Med reservation för avvikelser.)
© 2008, TRADITION.(43805)

2010-04-30
T 3987-10

Akt
Aktbil 16

STOCKHOLMS TINGSRÄTT
Enhet 31

INKOM: 2010-04-30
MÄLN: T 3987-10
AKTBIL: 13-24





ANVISNING FÖR ÖVERKLAGANDE - DOM I TVISTEMÅL

Den som vill överklaga tingsrättens dom, eller ett i domen intaget beslut, ska göra detta skriftligen.

Skrivelsen ska skickas eller lämnas till tingsrätten. Överklagandet prövas av den hovrätt som finns angiven i slutet av domen.

Överklagandet ska ha kommit in till tingsrätten **inom tre veckor** från domens datum. Sista dagen för överklagande finns angiven på sista sidan i domen.

Har ena parten överklagat domen i rätt tid, får också motparten överklaga domen (s.k. **anslutningsöverklagande**) även om den vanliga tiden för överklagande har gått ut. Överklagandet ska också i detta fall skickas eller lämnas till tingsrätten och det måste ha kommit in till tingsrätten **inom en vecka** från den i domen angivna sista dagen för överklagande. **Om det första överklagandet återkallas eller förfaller kan inte heller anslutningsöverklagandet prövas.**

Samma regler som för part gäller för den som inte är part eller intervenient och som vill överklaga ett **i domen intaget beslut** som angår honom eller henne. I fråga om sådant beslut finns dock inte någon möjlighet till anslutningsöverklagande.

För att ett överklagande ska kunna tas upp i hovrätten fordras att **prövningstillstånd** meddelas. Hovrätten lämnar prövningstillstånd om

1. det finns anledning att betvivla riktigheten av det slut som tingsrätten har kommit till,
2. det inte utan att sådant tillstånd meddelas går att bedöma riktigheten av det slut som tingsrätten har kommit till,
3. det är av vikt för ledning av rättstillämpningen att överklagandet prövas av högre rätt, eller
4. det annars finns synnerliga skäl att pröva överklagandet.

Om prövningstillstånd inte meddelas står tingsrättens avgörande fast. Det är därför viktigt att det klart och tydligt framgår av överklagandet till hovrätten varför klaganden anser att prövningstillstånd bör meddelas.

Skrivelsen med överklagande ska innehålla uppgifter om

1. den dom som överklagas med angivande av tingsrättens namn samt dag och nummer för domen,
2. parternas namn och hemvist och om möjligt deras postadresser, yrken, personnummer och telefonnummer, varvid parterna benämns klagande respektive motpart,
3. den ändring av tingsrättens dom som klaganden vill få till stånd,
4. grunderna (skälen) för överklagandet och i vilket avseende tingsrättens domskäl enligt klagandens mening är oriktiga,
5. de omständigheter som åberopas till stöd för att prövningstillstånd ska meddelas, samt
6. de bevis som åberopas och vad som ska styrkas med varje bevis.

Har en omständighet eller ett bevis som åberopas i hovrätten inte lagts fram tidigare, ska klaganden i mål där förlikning om saken är tillåten förklara anledningen till varför omständigheten eller beviset inte åberopats i tingsrätten. Skriftliga bevis som inte lagts fram tidigare ska ges in samtidigt med överklagandet. Vill klaganden att det ska hållas ett förnyat förhör eller en förnyad syn på stället, ska han eller hon ange det och skälen till detta. Klaganden ska också ange om han eller hon vill att motparten ska infinna sig personligen vid huvudförhandling i hovrätten.

Skrivelsen ska vara undertecknad av klaganden eller hans/hennes ombud. Till överklagandet ska bifogas lika många kopior av skrivelsen som det finns motparter i målet. Har inte klaganden bifogat tillräckligt antal kopior, framställs de kopior som behövs på klagandens bekostnad. Ytterligare upplysningar lämnas av tingsrätten. Adress och telefonnummer finns på första sidan av domen. Om ni tidigare informerats om att förenklad delgivning kan komma att användas med er i målet/ärendet, kan sådant delgivningssätt också komma att användas med er i högre instanser om någon överklagar avgörandet dit.