



BLENDOW

LEXNOVA

LEXNOVA NYHETER

## Otillräcklig hänsyn till grannarna skäl för skadestånd vid vattenskada

Publicerad

21 JUN 2021

*En anläggning för bortförsel av dagvatten från en fastighet var trasig och orsakade skador på en grannfastighet. Högsta domstolen slår nu fast att ägaren av en sådan anläggning kan bli skyldig att betala skadestånd om anläggningen inte kontrolleras tillräckligt, vilket är fallet i målet.*

Sveriges Skorstensfejaremästares Riksförbund äger sedan år 1954 fastigheten Stockholms Lindormen 19, vari Sotarförbundet har sina lokaler. I övrigt är fastigheten en hyresfastighet med hyresgäster. Bostadsrättsföreningen Lindormen 5 och 6 har varit ägare till fastigheterna Stockholms Lindormen 5 och 6 sedan år 2002. Föreningens byggnader är från år 1929.

Sotarförbundets fastighet hade under flera år drabbats av återkommande vatteninträngningar i källaren, som orsakat skador i källaren. Tekniska undersökningar vidtogs till slut och de visade att bostadsrättsföreningens dagvattenledning var trasig.

Sotarförbundet yrkade på grund av detta att föreningen skulle betala 591 341 kronor plus ränta i skadestånd. Förbundet menade att det förelåg ett orsakssamband mellan skadorna på föreningens dagvattensystem och vatteninträngningarna med efterföljande skador i sotarförbundets källare.

Stockholms tingsrätt konstaterade att det visserligen var dagvattenledningen som orsakat skadorna, men att föreningen inte var ersättningsskyldig. Detta då den varken bar ett strikt ansvar eller hade varit oaktsam.

Förbundet överklagade domen till Svea hovrätt och tillade att bedömningen av ansvarsfrågan skulle göras även utifrån grannelagsrättsliga principer. Hovrätten fastställde dock tingsrättens dom och avlog skadeståndsanspråket.

Frågan för Högsta domstolen, HD, är således under vilka förutsättningar en fastighetsägare ansvara för

en grannes skador som beror på vatteninträngning från en trasig dagvattenanläggningen på fastigheten.

Av betydelse för uppkomsten och omfattningen av ansvaret är bland annat hur stor risken är för att en skada ska inträffa och den möjliga skadans storlek i förhållande till kostnaderna och svårigheterna att agera förebyggande (jämför ”Landskronabranden” NJA 2013 s. 145).

Vad gäller ansvar för vattenskador uttalar HD att vattenledningar och liknande anordningar ofta är förenade med risker för omgivningen. I rättspraxis har därför ledningshavare i vissa situationer ålagts ett ansvar oberoende av vårdslöshet.

I ”Drefvikens fjärrvärme” NJA 1991 s. 720 ansågs exempelvis att innehavaren av en fjärrvärmeanläggning bor ha ett skadeståndsansvar oberoende av vårdslöshet av skador som orsakats av vattenutsläpp från rörbrott i anläggningen. HD hänvisade i det fallet till den utveckling som skett på de grannelags- och miljöskaderättsliga områdena.

Gemensamt för de fall där starka skäl har funnit för ett ansvar oberoende av vårdslöshet är att den skadeorsakande parten har drivit en verksamhet som medfört risker för skador på närliggande fastigheter. HD har emellertid även gjort skälighets- och ändamålsöverbäganden vid sina bedömningar. Det går därför inte att dra någon generell slutsats kring en fastighetsägares skadeståndsansvar för skador på grund av ledningsbrott och ledningsstopp i fastigheten.

Ägaren till en fastighet har ett ansvar för funktionaliteten hos en anläggning som hör till fastigheten (jämför 8 kap. 14 § första stycket plan- och bygglagen). Domstolen påpekar att det också i regel denne som har den faktiska möjligheten att se till att anläggningen hålls i skick. Anläggningen tjänar visserligen i första hand till skydd för den egna fastigheten, men kan skydda också grannfastigheterna. Detta blir tydligt i kvartersbebyggelse i tätorter där ett särskilt slags ömsesidigt beroende mellan grannarna uppkommer.

Domstolen menar därför att när det finns en viss risk för att anläggningen inte längre fungerar som den ska, bör det kunna krävas av ägaren att hen utför tillräckliga kontroller av anläggningens skick och funktion för att komma till rätta med de brister som riskerar att skada omgivningen. Hänsyn måste dock tas till framför allt arten och storleken av de skador som befaras. Det är den skadelidande som har bevisbördan för påståendet om skador på grund av brister i anläggningen.

Frågan i målet är alltså föreningen har ett ansvar på grund av underlåtenhet.

HD noterar att dagvattenledningen var drygt 70 år gammal när föreningen tillträdde som ägare år 2002. Det fanns därför anledning att räkna med att anläggningen var i dåligt skick, vilket föreningen borde ha insett riskerna med.

Enligt domstolen borde därför föreningen, på eget initiativ, kontrollerat anläggningen för att bedöma skicket och underhållsbehovet. Det var med andra ord inte förenligt med skyldigheten att visa hänsyn i rättsförhållandet mellan grannar att avvakta med kontroller och åtgärder till dess att ett läckage redan hade uppstått.

Föreningen är sammanfattningsvis därmed skyldig att ersätta förbundet för dess skador. Med denna slutsats skickar HD tillbaka målet till tingsrätten för fortsatt handläggning rörande frågan om ersättningskyldighetens omfattning.

**Jonathan Schiess**

---

Instans: Högsta domstolen

Rättsområden: [Skadeståndsrätt](#), [Bostadsrätt](#), [Täkt- och vattenverksamhet](#), [Miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd](#), [Övrig fastighetsjuridik](#)

#### LEXNOVA NYHETER

### Juridisk nyhetsbevakning och rättsdatabas

Blendow Lexnova är Sveriges mest omfattande juridiska nyhetstjänst. Vår bevakning innefattar rättsfall, lagstiftning och förarbeten inom samtliga rättsområden. Genom skräddarsydda bevakningsprofiler säkerställer du kontinuerlig uppdatering av rätt information och slipper nyhetsflöden som inte berör dig.

Läs mer på [lexnova.se/nyheter](https://lexnova.se/nyheter)