

HÖGSTA DOMSTOLENS DOM

meddelad i Stockholm den 21 juni 2021

Mål nr

T 3372-20

PARTER

Klagande

Sveriges Skorstensfejaremästares Riksförbund, 802003-0733
Styrmansgatan 19
114 54 Stockholm

Ombud: Advokat Stephan Eriksson
Astra Advokater KB
Drottninggatan 98
111 60 Stockholm

Motpart

Bostadsrättsföreningen Lindormen 5 och 6, 769605-9737
Grevgatan 24
114 53 Stockholm

Ombud: Advokaterna Fredrik Seemann och Levi Bergstedt
Norelid Advokatbyrå AB
Box 7394
103 91 Stockholm

SAKEN

Skadestånd

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Svea hovrätts dom 2020-05-19 i mål T 312-19

Hovrätts dom

se Bilaga

DOMSLUT

Högsta domstolen förklarar att Bostadsrättsföreningen Lindormen 5 och 6 är ersättningsansvarig för Sveriges Skorstensfejaremästares Riksförbunds skada.

Högsta domstolen meddelar prövningstillstånd för de delar av målet där tillståndsfrågan har förklarats vilande.

Högsta domstolen upphäver tingsrättens och hovrätts domar och lämnar tillbaka målet till tingsrätten för fortsatt handläggning.

Tingsrätten ska pröva frågan om rättegångskostnader i Högsta domstolen.

YRKANDEN I HÖGSTA DOMSTOLEN M.M.

Sveriges Skorstensfejaremästares Riksförbund har yrkat att Högsta domstolen förpliktar Bostadsrättsföreningen Lindormen 5 och 6 att betala 591 341 kr samt ränta. Förbundet har yrkat att bli befriat från skyldigheten att betala ersättning för Föreningens rättegångskostnader och begärt ersättning för sina rättegångskostnader i alla instanser.

Föreningen har motsatt sig ändring av hovrätts dom och yrkat ersättning för sina rättegångskostnader i Högsta domstolen.

Högsta domstolen har meddelat prövningstillstånd i enlighet med vad som anges i punkten 4.

DOMSKÄL

Bakgrund

1. Föreningen äger två fastigheter i Stockholms innerstad som gränsar till en fastighet som ägs av Förbundet. Mellan fastigheterna finns två små innergårdar med en avgränsande mur. Förbundet drabbades av vatteninträngningar i källaren mellan 2011 och 2016 och fick kostnader för att åtgärda skador. Genom undersökningar upptäcktes att en dagvattenledning på Föreningens fastighet var trasig.
2. Förbundet väckte talan mot Föreningen och yrkade ersättning för de skador som Förbundet orsakats. Förbundet gjorde i första hand gällande att Föreningen hade ett strikt ansvar för skadorna och i andra hand att Föreningen hade vållat skadorna genom oaktsam underlåtenhet att inspektera och underhålla sitt dagvattensystem eller i vart fall genom oaktsam underlåtenhet att utan dröjsmål vidta åtgärder sedan det stod klart att det fanns skador på dagvattensystemet.
3. Tingsrätten konstaterade att det var Föreningens trasiga dagvattenledning som orsakat skadorna, men att Föreningen inte var ersättningsskyldig, eftersom den varken bar ett strikt ansvar eller hade varit oaktsam. Förbundet överklagade tingsrättens dom och tillade att bedömningen av Föreningens ansvar skulle göras även utifrån grannelagsrättsliga principer. Hovrätten har fastställt tingsrättens dom.
4. Med utgångspunkt i hovrättens bedömning att vatteninträngningar i Förbundets källare förekommit under hela den aktuella perioden och att det är klart mera sannolikt att all vatteninträngning skett till följd av Föreningens trasiga dagvattensystem än av någon annan orsak har Högsta domstolen

meddelat prövningstillstånd i frågan om Föreningen är ersättningsansvarig för Förbundets skada. Frågan om prövningstillstånd i målet i övrigt har förklarats vilande.

Frågan i Högsta domstolen

5. Prejudikatfrågan är under vilka förutsättningar en fastighetsägare ansvarar för en grannes skador som beror på vatteninträngning från en trasig dagvattenanläggning på fastigheten.

Allmänt om ersättningsansvar på grund av underlåtenhet

6. Enligt 2 kap. 1 § skadeståndslagen ska den som uppsåtligen eller av vårdslöshet vållar person- eller sakskada ersätta skadan. Regeln är utformad så att den i första hand avser den som genom aktivt handlande har vållat skadan.

7. I princip gäller dock regeln även den som har skapat eller medverkat till uppkomsten av en skaderisk. Ansvaret avser då en underlåtenhet att undanröja eller begränsa risken trots att en skyldighet att handla följer av lag eller annan författning. Det kan emellertid finnas en skyldighet att handla även utan sådant författningsstöd. Detta gäller främst när det finns en särskild anknytning eller närhet till skaderisken. Av betydelse för uppkomsten och omfattningen av ansvaret är bl.a. hur stor risken är för att en skada ska inträffa och den möjliga skadans storlek i förhållande till kostnaderna och svårigheterna att vidta riskmotverkande åtgärder. (Jfr "Landskronabranden" NJA 2013 s. 145.) Av betydelse är också möjligheterna objektivt sett att ta skaderisken och åtgärderna i beräkning.

Skyldighet att visa aktiv hänsyn

8. En skyldighet att undanröja skaderisker kan följa av ett krav på hänsyn till omgivningen; den som är skyldig att ta sådana hänsyn måste då handla för att motverka risk och skador som omgivningen inte skäligen ska behöva tåla. I

2 kap. 2–5 §§ miljöbalken finns – till skydd för människors hälsa och miljön – hänsynsregler för den som utövar verksamhet eller företar en åtgärd som kan påverka omgivningen. Om reglerna överträds kan ersättningsskyldighet uppkomma (2 kap. 8 §). För vissa skador gäller ersättningsskyldigheten oberoende av vårdslöshet (32 kap. 1 § första och tredje styckena).

9. En besläktad regel finns i 3 kap. 1 § jordabalken. Enligt denna ska var och en vid nyttjandet av egen eller andras fastighet ta skälig hänsyn till omgivningen. Regeln kan åsidosättas inte bara genom handlingar utan också genom en underlåtenhet att handla. Vilken aktivitet som krävs får avgöras efter vad som enligt en objektiv bedömning framstår som skäligt med hänsyn till omständigheterna (jfr ”Oxelhäcken” NJA 1990 s. 71).

Ansvar för vattenskador i Högsta domstolens senare praxis

10. Vattenledningar och liknande anordningar är ofta förenade med risker för omgivningen. I rättspraxis har därför ledningshavare i vissa situationer ålagts ett ansvar oberoende av vårdslöshet.

11. Högsta domstolen ansåg sålunda i rättsfallet ”Drefvikens fjärrvärme” NJA 1991 s. 720 att innehavaren av en fjärrvärmeanläggning bör ha ett skadeståndsansvar oberoende av vårdslöshet för skador som orsakats av vattenutsläpp från rörbrott i anläggningen. Det angavs en rad olika omständigheter som motiverade att det i det aktuella fallet borde gälla ett ansvar oberoende av vårdslöshet. Bland annat hänvisade Högsta domstolen till den utveckling som hade skett på de grannelags- och miljöskaderättsliga områdena. Motsvarande bedömning gjordes i rättsfallet ”Blombacka vattenrör” NJA 1997 s. 468 avseende ansvaret för innehavaren av en renvattenanläggning som ingick i kommunens allmänna vatten- och avloppsnät.

12. I rättsfallet ”Monumentets gemensamhetsanläggning” NJA 2001 s. 368 ansågs omständigheterna vara sådana att en samfällighetsförening skulle ansvara oberoende av vårdslöshet för vattenskador som uppkommit till följd av ledningsstopp i en gemensamhetsanläggning. Skadeorsaken – rotinträngning i rör – bedömdes till sin typ inte vara oförutsebar.

13. Vattenverksamhet kan ge upphov till skaderisker för omgivningen även på andra sätt. I rättsfallet ”Purkijaure utlopp” NJA 1997 s. 684 var frågan om ett regleringsföretag borde åläggas ett ansvar – oberoende av vårdslöshet – för skador som uppkommit till följd av att osedvanligt stora vattenmängder hade släppts fram genom en damm för vattenreglering efter särskilt riklig nederbörd. Högsta domstolen fann inte skäl att låta verksamhetsutövaren ansvara för t.ex. skada på grund av extrema vädersituationer och besvarade därför frågan nekande.

14. De rättsfall där övervägande skäl har ansetts tala för ett ansvar oberoende av vårdslöshet kan sägas ha det gemensamt att den skadeorsakande parten har drivit en verksamhet som inneburit risker för skador på närliggande fastigheter. Skadeorsakerna har också framstått som något som verksamhetsutövaren har haft anledning att räkna med. Högsta domstolen har även gjort skälighets- och ändamålsöverväganden vid sina bedömningar. Det går därför inte att av rättsfallen dra slutsatsen att en fastighetsägare generellt har ett ansvar oberoende av vårdslöshet för skador som beror på ledningsbrott och ledningsstopp på fastigheten. Någon allmän grundsats om ansvar oberoende av vårdslöshet har Högsta domstolen inte heller ansett sig kunna falla tillbaka på.

Ansvar grannar emellan för anläggningar som avser markavvattning

15. Frågan är i vilken mån de överväganden som gjorts i rättsfallen bör inverka även på ansvaret för den som har en anläggning för markavvattning, när en funktionsbrist i anläggningen orsakar skada på annans egendom i omgivningen.

16. En fastighets ägare har ett ansvar för funktionaliteten hos en anläggning som hör till fastigheten (jfr 8 kap. 14 § första stycket plan- och bygglagen). Det är 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.

17. Det är mot den bakgrunden – och med beaktande av den grannelagsrättsliga hänsynsregel som kommer till uttryck i 3 kap. 1 § jordabalken – följdriktigt att ägaren till en bristfällig anläggning för markavvattning kan bli ansvarig för de skador som anläggningen orsakar omgivande fastigheter. Innehavet av en sedvanlig anläggning för markavvattning på en enstaka fastighet kan emellertid inte likställas med driften av de anläggningar som har bedömts i tidigare rättsfall (jfr p. 10–14). Ansvaret för en sådan anläggning som nu är aktuell kan inte heller med utgångspunkt i hänsynsregeln gälla oberoende av ägarens insikter om skaderisker eller av de aktsamhetsåtgärder som ägaren har – eller borde ha – vidtagit. Det bör alltså inte uppställas något strikt ansvar i den meningen.

18. En ägare kan ha att svara för aktiva åtgärder som utförs felaktigt, exempelvis när en anläggning för markavvattning skadas genom arbeten på fastigheten. Ansvaret måste emellertid anses ta sikte också på underlåtna åtgärder i fråga om anläggningens skick. Ägaransvaret bör vid underlåtenhet bestämmas med hänsyn till det handlande som rimligen kan begäras av en ägare. Det får då betydelse vilken kännedom om brister i anläggningens funktionalitet, eller risker för sådana brister, som ägaren har eller borde ha haft. Vid bedömningen av vilka brister som en ägare borde känna till får beaktas dels anläggningens ålder och konstruktion, dels de särskilda förhållanden som kan ge upphov till stopp, flödeshinder eller rörbrott,

däribland växtlighet, iakttagbara sättningar och fuktförekomst i egen eller angränsande fastighet.

19. När det finns en inte obetydlig risk för att anläggningen inte längre fungerar på ett tillfredställande sätt, bör det kunna krävas av ägaren att han eller hon vidtar skäligen åtgärder för kontroll av anläggningens skick och funktion och för att avhjälpa brister som riskerar att skada omgivningen. Vid bedömning av vilka åtgärder – och därmed kostnader – som skäligen kan krävas, måste hänsyn framför allt tas till arten och storleken av de skador som kan befaras.

20. Om fastighetsägaren inte vidtar skäligen åtgärder, ansvarar han eller hon – på grund av vad som kan betecknas som en oaktsam underlåtenhet – för skador som uppkommer i omgivningen till följd av anläggningens brister.

21. Den skadelidande har bevisbördan för att skadorna beror på brister i anläggningen. Däremot behöver den skadelidande inte bevisa att ett visst handlande från fastighetsägarens sida skulle ha förhindrat skadan; det bör räcka att han eller hon visar att det har funnits möjliga och lämpliga farereducerande åtgärder som fastighetsägaren hade kunnat vidta. Om den skadelidande gör det, måste fastighetsägaren för att undgå ansvar visa att de åtgärder som den skadelidande har angett inte skulle ha hjälpt. (Jfr ”Landskronabranden” NJA 2013 s. 145 p. 42 och 43.)

Bedömningen i detta fall

22. Frågan är om Föreningen har ett ansvar på grund av underlåtenhet.

23. När Föreningen 2002 tillträdde som ägare var dagvattenanläggningen drygt 70 år gammal. Det fanns mot den bakgrunden anledning att räkna med att anläggningen var i dåligt skick. Föreningen borde ha insett att brister i anläggningen kunde leda till omfattande skador på omgivningen och att det därför var motiverat att vidta riskmotverkande åtgärder. Den borde därför på

eget initiativ ha kontrollerat anläggningen för att bedöma dess skick och underhållsbehov. Även om en inspektion inte nödvändigtvis skulle ha inneburit att bristerna i anläggningen hade upptäckts, skulle den ändå ha haft en påtaglig riskreducerande effekt. Det var därför inte förenligt med skyldigheten att visa hänsyn i rättsförhållandet mellan grannar att avvakta med kontroller och åtgärder till dess att ett läckage uppstod.

24. Den fråga som ställs i prövningstillståndet ska därför besvaras på det sättet att Föreningen är ersättningsansvarig för Förbundets skada (jfr p. 20).

Övrigt

25. Det bör beviljas prövningstillstånd för de delar av målet där tillståndsfrågan har förklarats vilande. Ersättningsskyldighetens omfattning har inte prövats av tingsrätten och hovrätten. I enlighet med instansordningens princip bör därför målet lämnas tillbaka till tingsrätten för fortsatt handläggning.

I avgörandet har deltagit justitieråden Gudmund Toijer, Kerstin Calissendorff, Sten Andersson, Eric M. Runesson (referent) och Cecilia Renfors
Föredragande har varit justitiesekreteraren Robert Lind