

HovR T 8470-11

Fastställelsestalan och fordran

STOCKHOLMS TINGSRÄTT

Avdelning 3

DOM

2011-09-20 Meddelad i Stockholm

Mål nr T 4668-10

Rättelse/komplettering

Rättelse, 2011-11-09

Beslutat av: rådmannen Karin Moberg

Rättelse på sid 17, st 3, näst sista meningen i domen. Månaderna ”maj-juni” ersätts med ”juni, juli och augusti”

PARTER

KÄRANDE

[REDACTED]

SVARANDE

[REDACTED] Bostadsrättsförening [REDACTED] [REDACTED] i Stockholm

Domslut

1. Tingsrätten fastställer att hela terrassen utanför [REDACTED] lägenhet i [REDACTED] Bostadsrättsförening [REDACTED] i Stockholm med [REDACTED] är upplåten med bostadsrätt.
2. Föreningen ska till [REDACTED] betala 15 866 kr jämte ränta enligt 6 § räntelagen från den 7 april 2010 till dess betalning sker.
3. Föreningen ska ersätta [REDACTED] hennes rättegångskostnader med 350 077 kr kr, varav 218 750 kr avser ombudsarvode, jämte ränta på beloppet från domens datum till dess betalning sker.

BAKGRUND

I augusti 2001 tecknade [REDACTED] [REDACTED] dåvarande man, ett s.k. förhandsavtal till en bostadsrättslägenhet om 3 rum och kök med en yta på 128,5 kvm på [REDACTED] med lägenhetsnummer 86 (”Lägenheten”) i [REDACTED] Bostadsrättsförening [REDACTED] i Stockholm (”Föreningen”). [REDACTED] och Föreningen tecknade i slutet av september 2002 avtalet om upplåtelse om bostadsrätt avseende Lägenheten. Till lägenheten hör en balkong och en terrass. [REDACTED] och [REDACTED] flyttade in i lägenheten vid årsskiftet 2002/2003. [REDACTED] och [REDACTED] äktenskap upplöstes sedermera genom äktenskapsskillnad. Vid fördelningen av deras egendom övergick

bostadsrätten den 1 maj 2005 till [REDACTED] och [REDACTED] har till Föreningen framfört klagomål på hög värme i Lägenheten. [REDACTED] och [REDACTED] har åren 2005-2010 utfört mätningar av temperaturen i Lägenheten.

YRKANDEN M.M.

[REDACTED] har yrkat att tingsrätten ska

- fastställa att hela terrassen utanför Lägenheten i Föreningen är upplåten med bostadsrätt,
- förpliktiga Föreningen att till [REDACTED] återbetala 125 424 kr av redan erlagda årsavgifter jämte ränta enligt 6 § räntelagen på 103 322 kr från den 7 april 2010 och på 22 102 kr från den 15 december 2010 till dess betalning sker.

Föreningen har bestritt käromålet. Föreningen har inte vitsordat något belopp som skälig ersättning. Föreningen har vitsordat riktigheten av månadsavgifters storlek som de yrkade beloppet har beräknats på. Ränterykandet har vitsordats som skäligt i och för sig.

Parterna har yrkat ersättning för rättegångskostnader.

GRUNDER OCH SAKFRAMSTÄLLNINGAR

Terrassen

Avtalet om upplåtelse av bostadsrätt till Lägenheten omfattar hela terrassen. Föreningens inställning, att terrassens yta inte omfattas av bostadsrätt, innebär att det föreligger ovisshet om bostadsrättens omfattning. Denna ovisshet länder [REDACTED] till förfång.

[REDACTED] och [REDACTED] bodde i en villa i Djursholm. När [REDACTED] gick i pension år 2001 började de leta efter en lägenhet att flytta till. De letade efter en stor lägenhet, minst 100 kvm, och en väsentlig förutsättning för dem var att lägenheten hade en stor terrass. [REDACTED] skötte inköpet av lägenheten. Han fick i ett tidigt skede vid personligt besök hos HSB information om den aktuella lägenheten. Han fick del av presentationsmaterialet för lägenheten, modell av huset och ritningar över lägenheten. Av nämnda material framgick att till lägenheten hörde en stor takterrass. Även av marknadsföringsmaterialet rörande aktuell område framgick att lägenheterna marknadsfördes med terrasser som en enhet.

Efter att [REDACTED] tecknat förhandsavtal upptäckte han att man placerat terrassens räcke längre in än vad som angavs på ritningarna. Han begärde därför skriftligen att HSB skulle bekräfta att hans terrass sträckte sig till i liv med fasaden och förklarade sig annars inte vara intresserad att köpa bostadsrätten. En sådan bekräftelse lämnas skriftligen av [REDACTED] på HSB. [REDACTED] blev nöjd med svaret och tecknade sedan upplåtelseavtal.

Det finns därutöver ytterligare material som visar att terrassen är en del av lägenheten och är upplåten med bostadsrätt. Av Föreningens stadgar framgår vilket underhållsansvar bostadsrättshavaren har för terrasser och i Föreningens ordningsregler finns regler rör bl.a. terrasserna. Vidare har [REDACTED] tecknat tillval angående terrassen.

Av [REDACTED] marknadsföring angående nyproduktion framgår att terrasserna är en del av det som upplåts med bostadsrätt. Samma slutsats måste man dra av [REDACTED] jurist [REDACTED] brev av den 12 november 2009, av vilket framgår att den terrass som [REDACTED] bostadsrätt är utrustad med ingår i hennes bostadsrätt samt att terrassen tillhör lägenheten och omfattas av den upplåtna bostadsrätten. Slutligen kan anmärkas att balkonger och terrasser har ett stort ekonomiskt värde vilket bl.a. framförts av Mäklarsamfundet.

Inomhustemperaturen

Inomhustemperaturen i Lägenheten har sommartid varit så hög att den utgjort och utgör en olägenhet för människors hälsa. Lägenheten har varit delvis obeboelig och inte fullt brukbar för sitt ändamål. Det

åligger Föreningen att åtgärda dessa fel. Det har Föreningen inte gjort. Föreningen har inte uppfyllt sina skyldigheter enligt 7 kap. 4 § bostadsrättslagen. Föreningen har därmed vållat hinder och men i nyttjanderätten. Föreningens vållande har bestått i dels att Föreningen inte utfört egenkontroll vid klagomål, dels att Föreningen inte utfört utförlig utredning, dels att Föreningen värmt upp tilluft som strömmar till lägenheten, dels att Föreningen inte utrett och redovisat frågan om markiser på husets fasad, dels att Föreningen inte gjort gällande garantiansvar mot entreprenören, dels att Föreningen inte heller utrett åtgärder för att få ned temperaturen eller vidtagit åtgärder avseende temperaturen. [REDACTED] är till följd av ovanstående berättigad till skälig nedsättning av årsavgiften.

Den aktuella lägenheten ligger högst upp i huset och har stora fönster åt alla väderstreck. Lägenheten är utsatt för solljus och det finns ingen solavskärmning i form av andra byggnader eller träd. Lägenhetens inomhustemperatur påverkas också av temperaturen på den tilluft som strömmar in i lägenheten. Luften hämtas in högst upp vid husets tak och leds via ventilationskanaler ned till källaren och passerar en värmeväxlare. Därifrån leds luften upp igen genom kanaler och till lägenheterna. Under sommartid kan kanalerna värmas upp och det medför en uppvärmningseffekt på den luft som leds till lägenheterna på dess väg ned till källaren och upp till lägenheterna. Husets ventilationssystem är inställt så att en uppvärmning av luften sommartid sker så fort utomhustemperaturen understiger 20 ° C. Detta medför att den kyleffekt som annars skulle kunna uppstå under svalare perioder uteblir.

Av Socialstyrelsens allmänna råd om temperatur inomhus framgår att s.k. operativ temperatur som sommartid varaktigt överstiger 26 ° C och kortvarig 28 ° C utgör olägenhet för människors hälsa. Operativ temperatur är medelvärde av lufttemperaturen och medelstrålningstemperaturen från omgivande ytor. Operativ temperatur anses ge en mer rättvisande bild av hur människan uppfattar inomhusklimatet.

[REDACTED] påtalade för Föreningen redan år 2003 att temperaturen var för hög i lägenheten. Föreningen vidtog inga åtgärder med anledning av hans klagomål.

[REDACTED] och [REDACTED] kom därför att från och med sommaren 2005 regelbundet mäta och registrera inomhustemperaturen. Under åren 2005-2007 skedde det med vanliga termometrar och de mätte inomhus-, tillufts- och utomhustemperatur. Föreningen fick del av resultatet av mätningarna. Trots att temperaturen ofta översteg rådande riktvärden gjorde Föreningen inte någon egen åtgärd eller någonting annat för att komma till rätta med problemet.

Från och med sommaren 2008 och till och med sommaren 2010 mätte [REDACTED] och [REDACTED] temperaturen i lägenheten med s.k. temperaturloggar. Mätningen skedde enligt Socialstyrelsens anvisningar. Loggarna kalibrerades. Mätningarna visade höga temperaturer i [REDACTED] lägenhet. Föreningen fick regelbundet del av resultaten.

Sommaren 2009 lät [REDACTED] ett specialistföretag, Incoord Installationskoordinator AB (Incoord), genomföra en mätning av temperaturen i lägenheten. Mätningen genomfördes den 1 september 2009 då utomhustemperaturen endast var 18,3 ° C. Trots den låga utomhustemperaturen, samt att det var molnigt till halvklart, uppmättes lufttemperaturen till 25,88 ° C och den operativa temperaturen beräknades till 26,64 ° C. Tilluftens temperatur uppmättes till 23,40 grader C. Vidare gjorde Incoord en bedömning av [REDACTED] och [REDACTED] mätningar juni-augusti 2008 och kom fram till en medeltemperatur för juni på 26,5 ° C, för juli på 29 ° C och augusti på 26 ° C samt för den varma perioden 25 juli-4 augusti en medeltemperatur på över 32 ° C.

Den 14 augusti till den 1 september 2009 gjorde Värmex Konsult AB (Värmex) på Föreningens begäran en temperaturmätning i lägenheten. Även dessa mätningar visar att temperaturen i [REDACTED] lägenhet översteg de av Socialstyrelsen rekommenderade inomhustemperaturerna.

[REDACTED] har försökt komma till rätta med värmeproblematiken genom att vädra och sätta upp solavskärmningsgardiner.

Föreningen är skyldig att hålla Lägenheten i gott skick. Det har Föreningen inte gjort. [REDACTED] och [REDACTED] har framfört klagomål på värmen alltsedan år 2003 och begärt avhjälpande av felet. Trots detta så har Föreningen inte utfört någon egenkontroll. Föreningen har först år 2009 gjort egna mätningar. Värmex:s mätningar visar också att temperaturen varit för hög. Inte ens efter dessa mätningar

har Föreningen vidtagit några åtgärder för att sänka inomhustemperaturen. Föreningens underlåtenhet att vidta utredningar och åtgärder för att komma till rätta med de höga inomhustemperaturerna är försumligt.

Det är vidare försumligt att alltid, även sommartid, värma upp tilluftstemperaturen till minst 20° C.

Föreningen har uppgett att husets fasad är tunn och att utredning erfordras för att utröna möjligheten att montera markiser. Någon sådan utredning har inte redovisats för [REDACTED] eller [REDACTED]. Det har därför inte varit möjligt för dem att på egen hand se till att markiser monteras. Vidare kräver uppsättande av markiser Föreningens skriftliga tillstånd.

Den aktuella fastigheten uppfördes som totalentreprenad med HSB som entreprenör och Föreningen som beställare. Det har ålegat Föreningen att efter klagomål från [REDACTED] göra gällande garanti-ansvar gentemot entreprenören. Det har Föreningen inte gjort, vilket är försumligt.

Föreningen har således varit försumlig när den inte vidtagit åtgärder för att komma till rätta med de höga inomhustemperaturerna. Av den klimatsimulering som Incoord utfört framgår vilka åtgärder som kan bli aktuella för att komma till rätta med problemet.

De höga inomhustemperaturerna har inneburit hinder och men för [REDACTED] i hennes nyttjande av lägenheten. Hon har inte som egenföretagare kunnat arbeta hemma sommartid i den utsträckning som hon önskat. De höga temperaturerna har kvarstått även nattetid och har inneburit olägenhet för [REDACTED] hälsa.

[REDACTED] är berättigad till nedsättning av årsavgiften med 100 procent under månaderna juni, juli och augusti från och med år 2005 till och med år 2010.

Föreningen

Terrassen

Upplåtelseavtalet reglerar vad som är upplåtet med bostadsrätt. Terrassen omfattas inte av avtalet och terrassen är inte upplåten med bostadsrätt.

Enligt det aktuella upplåtelseavtalet framgår vem bostadsrätten är upplåten till och vad bostadsrätten omfattar, nämligen en lägenhet om 3 rum och kök med en yta om 128,5 kvm. Terrassen är inte omnämnd och i angiven yta är terrassens yta inte inräknad. Vid punkten 3 i avtalet ska övriga utrymmen som upplåts med bostadsrätt antecknas. Det utrymme i upplåtelseavtalet är tomt. Där har det inte antecknats något annat utrymme. Det har man gjort just på grund av att det inte ska uppkomma några tveksamheter vad som är upplåten med bostadsrätt. Av upplåtelseavtalet framgår således inte att takterrassen är upplåten med bostadsrätt. Inte heller framgår av förköpsavtalet att terrassen skulle vara upplåten med bostadsrätt.

Av bofaktaritningen över den aktuella lägenheten, som användes vid marknadsföringen, framgår att takterrassen hör till lägenheten och att den ska nyttjas gemensamt med lägenheten. Däremot är den inte upplåten med bostadsrätt. Ritningen hör dock inte till upplåtelseavtalet. Av upplåtelseavtalet framgår att utöver avtalet gäller bostadsrättsföreningens stadgar samt viss lagstiftning. Det fanns inga bilagor till avtalet. Det är upplåtelseavtalet som utgör underlag för vad som avtalats mellan parterna och av det framgår inte att takterrassen är upplåten med bostadsrätt.

Marknadsföringsmaterial och broschyrer m.m. som talar om lägenhet med terrass medför inte att takterrassen upplåtits med bostadsrätt. Inte heller övrig av [REDACTED] åberopad bevisning visar att terrassen är upplåten med bostadsrätt.

[REDACTED] har rätt att nyttja hela terrassen. På ena sidan terrassen finns en dörr från trapphuset. Föreningen har rätt att via denna dörr beträda terrassen för att via en stege komma upp på taket för underhållsarbeten m.m. Det är den enda vägen upp till taket för Föreningen. Föreningen har dock inte rätt att vistas på hela terrassen eller att beträda den för annat än att komma upp på taket med anledning av sitt fastighetsägaransvar.

Föreningen anser att terrassen hör till och ska nyttjas tillsammans med [REDACTED] bostadsrätt men att terrassen inte är upplåten med bostadsrätt. Inte heller lägenheternas balkonger är upplåtna med bostadsrätt. I stadgarna har man uttryckt att lägenheterna är utrustade med balkonger och altaner. Detta uttryckssätt skiljer sig från det som används när utrymmen är upplåtna med bostadsrätt då detta uttrycks att utrymmena ingår i upplåtelsen. Om takterrasser skulle vara upplåtna med bostadsrätt skulle underhållsansvaret övergå till bostadsrättshavaren. Vidare måste lägenheternas andelstal räknas om.

Eftersom terrasserna följer nyttjandet av lägenheten så tillkommer värdet av terrassen den som har lägenheten med bostadsrätt.

Inomhustemperaturen

Hinder eller men har inte uppstått i bostadsrätten. Föreningen har inte heller eftersatt sin reparations-skyldighet. I vart fall har hinder eller men inte uppstått genom Föreningens vållande.

Miljö- och hälsonämnden lämnade i beslut i oktober 2007 [REDACTED] klagomål på inomhustemperaturen utan åtgärd. Miljö- och hälsoskyddsnämnden, som före beslutet tagit del av [REDACTED] och [REDACTED] mätningar från åren 2005-2007, gjorde bedömningen att överskridandet av temperaturen var tillfälligt.

Socialstyrelsens allmänna råd om temperatur inomhus är endast rekommendationer och gäller inte vid extrema väderförhållanden.

Föreningen vitsordar att det periodvis uppmäts höga temperaturvärden i [REDACTED] lägenhet. De höga värdena beror på att utomhustemperaturen varit hög, att [REDACTED] inte vädrat tillräckligt samt att lägenheten har stora och många fönster med solinsläpp. Lägenheten är vidare belägen högst upp i huset vilket innebär uppvärmning av tak och plåtväggar vilket också höjer inomhustemperaturen.

Tilluften påverkar lägenhetens temperatur i mycket mindre utsträckning än solinsläppet. Vidare måste beaktas att tilluftstemperaturen sommartid normalt varit inställd på 18 eller 20 ° C. Husets ventilations-system saknar kylmöjlighet.

Trots att Miljö- och hälsoskyddsnämnden ansåg att temperaturen inte utgjorde någon olägenhet för människors hälsa har Föreningen efter [REDACTED] klagomål gått vidare för att finna orsaken till problemet. Ventilationen har undersökts och godkänd ventilationsbesiktning, OVK, föreligger. Byggnaden och installationer är uppförda enligt gällande byggregler och byggnaden har godkänts vid slutbesiktning. Det föreligger också en godkänd garantibesiktning. Föreningen har därutöver beställt kompletterande utredningar. Wärmex har sommaren 2009 mätt temperaturen och därefter under vintern gjort värmefotografering. Av Wärmex:s rapport framgår att det inte finns några brister på byggnadsskalet. Föreningen hade avsett att låta göra dessa mätningar redan sommaren 2008 men fick besked från [REDACTED] att det inte passade eftersom han och [REDACTED] inte skulle befinna sig i lägenheten. Vidare har år 2010 en särskild besiktning utförts av BC-Provide AB VVS-teknik (BC-Provide). Även av den besiktningen framgår att några byggnadstekniska fel inte föreligger.

Av de utredningar som tagits fram framgår att temperaturen kan sänkas genom utvändigt solskydd t.ex markiser. Vidar har framgått att det är viktigt att vädring sker. Socialstyrelsens riktvärden skulle enligt Föreningens bedömning inte ha överskridits om vädring skett i större omfattning samt om markiser satts upp. Det är [REDACTED] ansvar att vädra i erforderlig utsträckning, sätta upp markis eller utvändigt solavskärmning. Föreningen har redan år 2007 översänt ritningar till [REDACTED] utvisande hur markiser kan uppföras. Det krävs utvändigt solavskärmning och det är inte tillräckligt med invändiga solavskärningsgardiner.

Föreningen har inte varit försumlig.

Yrkad ersättning om 100 procent nedsättning av årsavgiften under perioden juniaugusti är inte skälig då lägenheten inte varit obeboelig. Lägenheten har kunnat nyttjas under dessa perioder och varit fullt brukbar för ändamålet. Vidare har Socialstyrelsens riktvärden inte överskridits varje dag.

Domskäl

På [REDACTED] begäran har förhör under sanningsförsäkran hållits med henne samt vittnesförhör med [REDACTED] och med [REDACTED] som utfört Incoords mätningar samt en klimatsimulering.

Även på Föreningens begäran har [REDACTED] hörts under sanningsförsäkran. På Föreningens begäran har vittnesförhör hållits med [REDACTED] förbundsjurist på HSB och med [REDACTED] tidigare ordförande i Föreningen.

På [REDACTED] och Föreningens begäran har vittnesförhör hållits med [REDACTED] som har inkommit med ett sakkunnigutlåtande angående de höga inomhustemperaturerna i Lägenheten, med [REDACTED] som utfört Värmex:s undersökningar och med [REDACTED] som utfört BC-Provides undersökning.

Parterna har åberopat skriftlig bevisning.

Terrassen

Har terrassen upplåtits med bostadsrätt?

Upplåtelse av lägenhet med bostadsrätt regleras i bostadsrättslagen. En sådan upplåtelse är enligt 1 kap. 4 § nämnda lag utan tidsbegränsning och får endast avse hus eller del av hus samt i vissa fall mark. Enligt 4 kap. 5 § bostadsrättslagen ska upplåtelsen ske skriftligen och i upplåtelseavtalet ska bl.a. den lägenhet som upplåtelsen avser anges.

Objektet för en bostadsrättsupplåtelse är således en lägenhet. I målet är ostridigt att till [REDACTED] bostadsrättslägenhet hör en takterrass och att hon har exklusiv rätt att nyttja hela terrassen. Det är vidare utrett att terrassen inte omnämns i upplåtelseavtalet.

Föreningen har inte kunnat specificera vilken typ av nyttjanderätt som skulle gälla för terrassen. [REDACTED] har anfört bl.a. att nyttjanderätten följer lägenheten och uppkommer i samband med tecknandet av bostadsrätten, att det inte finns någon tidsbegränsning för nyttjandet utan rätten gäller så länge som lägenheten är upplåten med bostadsrätt, att terrassens nyttjande är skyddad av reglerna i bostadsrättslagen, bl.a. 9 kap. 16 § 1 st. 2, och att den uppkomna nyttjanderätten inte är reglerad i lagstiftningen. Föreningen har också som skäl för att det är fråga om en sådan nyttjanderätt anfört att underhållsansvaret då blir lindrigare för bostadsrättshavaren.

Terrassen är i och för sig inte omnämnd i upplåtelseavtalet. Den är dock förbunden med lägenheten och följer lägenhetens nyttjande. Terrassens disponeras - även om Föreningen har rätt att beträda terrassen för att komma upp på taket - uteslutande av [REDACTED] såsom bostadsrättshavare. Terrassen har ett sådant samband med lägenheten att den måste anses vara en del av lägenheten och därmed också omfattas av bostadsrätten. Terrassen måste således anses upplåten med bostadsrätt. Vad Föreningen anfört om underhållsansvar eller andelstal medför ingen annan bedömning. [REDACTED] talan ska i denna del bifallas.

Inomhustemperaturen

Enligt 7 kap. 4 § bostadsrättslagen är en förening sedan tillträde skett skyldig att hålla lägenheten i gott skick, i den mån ansvaret inte åvilar bostadsrättshavaren. Om föreningen åsidosätter sin reparationsskyldighet eller om det på något annat sätt uppstår hinder och men i nyttjanderätten genom föreningens vållande har bostadsrättshavaren de rättigheter som anges i 7 kap. 2 § bostadsrättslagen, bl.a. rätt till nedsättning av årsavgiften.

[REDACTED] har gjort gällande att inomhustemperaturen i lägenheten varit så hög att den utgjort en olägenhet för människors hälsa och att det ålegat Föreningen att åtgärda temperaturproblemen. [REDACTED] har vidare gjort gällande att eftersom Föreningen inte uppfyllt sitt åtagande i detta hänseende har det uppstått hinder och men i hennes nyttjanderätt genom Föreningens vållande och att hon därför har rätt till skälig nedsättning av årsavgiften.

Har temperaturen varit för hög i Lägenheten?

██████████ har påstått att temperaturen i Lägenheten sommartid varit så hög att den utgjort en olägenhet för människors hälsa. ██████████ och ██████████ har berättat att temperaturen i lägenheten varit mycket hög under somrarna ända sedan inflyttning år 2003. ██████████ har angående inomhusklimatet berättat bl.a. följande. Klimatet i lägenheten kan likställas vid ett växthus under somrarna. Den höga värmen finns i hela lägenheten och förflyttar sig efter solen under dagen. När hon kommer hem är hon tvungen att ta av sig kläderna och öppna dörrar och fönster så att det blir korsdrag. Hon öppnar alla fönster som är öppningsbara och nåbara för henne. Dock kan hon inte ha terrassdörren helt öppen på grund av att utomstående personer har nyckel till dörren i trapphuset som leder till terrassen. Hon vådrar således när hon bor i lägenheten och när hon är borta har hon fönstren öppnade på väd-ringsläge. Hon har heltäckande gardiner i sovrummen som alltid är fördragna. I vardagsrummet och galleriet har hon sammanlagt 12 våder solavskärmningsgardiner. Hon måste täcka möblerna med handdukar så att de inte förstörs av svett. Hon har en fläkt. Av värmen får hon huvudvärk och när temperaturen är över 27° C blir hon illamående. Hon har svårt att sova. Det har hänt att hon varit tvungen att återvända till sitt arbete för att slutföra ett arbete som hon tänkt göra hemma.

██████████ har berättat att han redan år 2003 framförde klagomålet på den höga värmen till För-eningen. När Föreningen inte vidtog några åtgärder började han och ██████████ mäta temperaturen i Lägenheten med vanlig termometer år 2005 och fortsatte med liknande mätningar under 2006 och 2007. ██████████ har berättat att han placerade termometrarna på ej solbelysta ställen i lägenheten och på de avstånd från golv och vägg som Socialstyrelsen anvisade. Av resultaten framgår att inomhus-temperaturen varierade mellan 23 till 31° C.

Under åren 2008 till 2010 mätte ██████████ och ██████████ temperaturen med temperatur-loggar. Temperaturloggarna kalibrerades och ██████████ har berättat att han vid loggarnas placering följde Socialstyrelsens anvisningar. Av mätresultaten framgår att temperaturen i Lägenheten varit hög under sommarmånaderna och under långa perioder överstigit 26° C.

██████████ har bedömt att de loggar som ██████████ och ██████████ placerat ut varit riktigt utplacerade och att mätresultaten är riktiga. Föreningen har inte bestritt att de av ██████████ och ██████████ gjorda mätningarna utförts så bra det kunnat. Det finns enligt tingsrättens mening inte skäl att betvivla riktigheten av mätresultaten. Att temperaturen varit hög framgår också av Värmex:s och Incoords mätningar. Det är således utrett i målet att temperaturen i Lägenheten varit hög under sommarmånaderna.

Har temperaturen i lägenheten överskridit Socialstyrelsens riktvärden?

Av Socialstyrelsens allmänna råd om temperatur inomhus (SOSFS 2005:15) anges som riktvärden att den operativa temperaturen, dvs. medelvärdet av lufttemperaturen och medelstrålningstemperaturen från omgivande ytor, varaktigt på sommaren inte bör överstiga 26° C och kortvarigt 28° C. Råden gäller inte vid extrema väderförhållanden.

██████████ och ██████████ mätningar avser lufttemperatur. Det gör även Värmex:s mät-ningar. ██████████ har uppgett att den operativa temperaturen i allmänhet överstiger lufttemperaturen och att den operativa temperaturen under de förhållanden som rådde i Lägenheten kan ha varit upp till fem grader högre än lufttemperaturen. Även ██████████ och ██████████ har uppgett att den operativa temperaturen i Lägenheten borde ha överstigit lufttemperaturen.

██████████ och ██████████ mätningar av temperaturen åren 2005-2007 har avsett ett för-hållandevis fåtal dagar. De temperaturer som uppmäts åren 2005 och 2006 har överskridit 26° men inte de från år 2007. Det finns också mätningar som uppger temperaturer överstigande 28° C. Vad avser åren 2008-2010 framgår av samtliga mätningar som presenterats i målet att lufttemperaturen vid ett stort antal tillfällen överstigit 26° C och även 28° C. ██████████ har utifrån ██████████ och ██████████ mätningar bedömt att den operativa perioden för den varma perioden 25 juli- 4 augusti 2008 var minst 33° C. ██████████ har vidare uppgett att enligt hans bedömning har den operativa temperaturen inomhus sommaren 2008 varaktigt överstigit 26° C.

██████████ utförde Incoords mätning den 1 september 2009 vilken avser den operativa temperaturen. Vid mätningstillfället var utetemperaturen 18,3° C och det rådde molnigt till halvklart väder. Resultaten från mätningen blev 26,64° C.

Vid en sammantagen bedömning av anförda omständigheter finner tingsrätten utrett att temperaturen i Lägenheten sommartid överskridit Socialstyrelsens riktvärden för de i målet aktuella åren. Överskridandet har skett trots att det inte rått extrema väderförhållanden.

Innebär den höga inomhustemperaturen hinder och men i nyttjanderätten?

Såväl de höga temperaturerna i sig som uppmäts i Lägenheten samt [REDACTED] uppgifter om inomhusklimatet framgår att de höga temperaturerna inneburit hinder och men i hennes nyttjanderätt.

Har Föreningen varit vållande?

För att [REDACTED] ska få rätt till nedsättning av årsavgiften krävs att Föreningen enligt bestämmelsen i 7 kap. 4 § bostadsrättslagen har varit vållande till de hinder och men som föreligger i nyttjanderätten.

Den främsta orsaken till den höga temperaturen har av [REDACTED] och [REDACTED] uppgetts vara lägenhetens för solinstrålning utsatta läge högst upp i en fastighet med från fönster åt alla håll och inga skuggande partier från andra hus eller träd.

[REDACTED] har berättat att hon vädrar så mycket som är möjligt och att hon har avskärningsgardiner inomhus. Det finns inte anledning att betvivla hennes uppgifter. [REDACTED] måste anses ha gjort allt som kan ankomma på henne för att få ner värmen i lägenheten. Enligt tingsrättens mening kan det inte ankomma på henne att sätta upp fasta installationer på byggnaden eller installera kylanläggning när det, som i detta fall, syftar till att få ned inomhustemperaturen under Socialstyrelsens riktvärden för bedömning av olägenhet för människors hälsa.

Problemen med inomhustemperaturen har funnits ända sedan år 2003 enligt [REDACTED] och [REDACTED]. Av utredningen i målet är dock klarlagt att byggnaden och dess installationer är uppförda enligt gällande byggregler och att byggnaden har godkänts vid slutbesiktning. Det är vidare klarlagt att det finns en godkänd garantibesiktning och godkänd ventilationskontroll, OVK. Det är i målet inte visat att Föreningen varit försumlig när det gäller garantiansvaret.

Föreningen kan däremot anses som försumlig om den, trots upprepade klagomål och mätningar av inomhustemperaturen, inte agerat för att komma till rätta med problemen med inomhustemperaturen. Det är i målet utrett att [REDACTED] och [REDACTED] framfört klagomål på temperaturen i Lägenheten alltsedan år 2003 samt att de utfört en rad mätningar av temperaturen samt även regelbundet underrättat Föreningen om resultaten. Mätningarna för åren 2005-2007 avsåg emellertid endast ett fåtal dagar. Miljö- och hälsoskyddsnämnden har den 16 oktober 2007 lämnat [REDACTED] klagomål på inomhustemperaturen utan åtgärd och gjort bedömningen att överskridandet var tillfälligt. Föreningen måste ha kunnat förlita sig på Miljö- och hälsoskyddsnämndens besked att Lägenhetens inomhustemperatur inte utgjorde olägenhet för människors hälsa. Det kan därför inte ha ålegat Föreningen att vid den tidpunkten företa några ytterligare åtgärder. Med hänsyn härtill kan Föreningen fram till tidpunkten för Miljö- och hälsoskyddsnämndens beslut inte anses ha vållat de hinder och men som uppstått i [REDACTED] nyttjanderätt. [REDACTED] kan till följd härav inte få nedsättning av avgiften för tiden före detta beslut.

Från och med sommaren 2008 fick Föreningen del av [REDACTED] och [REDACTED] temperaturloggar. Av dessa framgick tydligt att temperaturen under långa perioder var allt för hög i Lägenheten och att överskridandet inte bara var tillfälligt. Vid sådant förhållande har det ålegat Föreningen att vidta åtgärder för att ta itu med värmeproblemen. Även om Föreningen anlitat Värmex för mätningar kan det inte anses tillräckligt eftersom Föreningen inte vidtagit några av de åtgärder som föreslagits av såväl Värmex som Incoord. [REDACTED] och [REDACTED] har samtliga uppgett att man i första hand kan komma till rätta med de höga temperaturerna genom uppsättning av utvändigt solskydd, t.ex markiser eller fönsterfilm.

Ytterligare en påverkan på temperaturen i lägenheten har skett av tilluftstemperaturen. Även om Föreningen satt värmeväxlaren på 18 alt. 20° C så har systemet, ostridigt, inneburit att tilluften värmts upp när utomhustemperaturen understigit nämnda temperaturer. Av utredningen i målet har framkommit att tilluftstemperaturen visserligen har en marginell effekt på värmen i lägenheten. [REDACTED] har dock uppgett att tilluftstemperaturen kan ha viss betydelse nattetid eftersom nattens kyla då inte får påverkan

på temperaturen i Lägenheten. [REDACTED] har berättat att det med några enkla handgrepp går att ställa in värmeväxlaren på "frikyla" eller "nattkyla" vilket skulle innebära att temperaturen på tilluften nattetid skulle sänkas.

Föreningen har trots klagomål, mätningar och andra utredningar inte vidtagit några åtgärder alls för att komma till rätta med värmeproblemen i [REDACTED] lägenhet. Föreningen får därför anses ha vållat de hinder och men som uppstått i [REDACTED] nyttjanderätt avseende tiden fr o m sommaren 2008. [REDACTED] har bott i lägenheten sommartid. Lägenheten har således inte varit obeboelig. [REDACTED] får dock anses ha rätt till skälig nedsättning med 25 procent av årsavgiften för tiden maj-juni åren 2008-2010. [REDACTED]s talan i denna del ska således bifallas på så sätt att Föreningen till henne ska återbetala 15 886 kr.

Rättegångskostnader

[REDACTED] har yrkat ersättning för rättegångskostnader med sammanlagt 428 827 kr 50 öre, varav 312 500 kr avser ombudsarvode. Av det yrkade beloppet för ombudsarvode hänför sig 187 500 kr till fastställsetalan och 125 000 kr till yrkandet om nedsättning av årsavgift. Tingsrätten anser att den yrkade ersättningen för fastställsetalan inte är skälig med hänsyn till målets art och omfattning i den delen. Skälig ersättning i den delen bedöms till 125 000 kr. I övrigt är det yrkade beloppet skäligt.

[REDACTED] har vunnit bifall till sitt fastställseyrkande och delvis till yrkandet om nedsättning. Hon har dock inte fått bifall till yrkandet om nedsättning för åren 2005-2007 och hon har inte fått fullt bifall vad avser nedsättningens storlek för åren 2008-2010. [REDACTED] bör därför i den del som rör nedsättningen erhålla en med hänsyn till målets utgång jämkad ersättning för rättegångskostnader vad avser ombudsarvodet. Jämkningsen bör göras med omkring en fjärdedel. Det bör inte ske någon jämkning vad gäller kostnaderna för utlägg, som efter rättelse av felräkning uppgår till 131 327,50.

Med hänsyn till det anförda ska Föreningen således förpliktas utge ersättning till [REDACTED] med sammanlagt 350 077 kr (125 000 + 93 750 + 131 327,50).

Karin Moberg

Gustaf Lindstedt

Therese Englund

SVEA HOVRÄTT

Avdelning 01, Rotel 0113

DOM

2012-10-16 Stockholm

Mål nr T 8470-11

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Stockholms tingsrätts dom 2011-09-20 i mål T 4668-10

KLAGANDE

[REDACTED] Bostadsrättsförening [REDACTED] [REDACTED] i Stockholm

MOTPART

[REDACTED]

SAKEN

Fastställsetalan och fordran

Domslut

1. Hovrätten ändrar tingsrättens dom på så sätt att hovrätten

- a) ogillar [REDACTED] fastställesetalan,
- b) bestämmer att det belopp som [REDACTED] Bostadsrättsförening [REDACTED] [REDACTED] i Stockholm ska betala till [REDACTED] ska uppgå till 10 577 kr jämte ränta enligt räntelagen (1975:635) från den 7 april 2010 till dess betalning sker, och
- c) befriar [REDACTED] Bostadsrättsförening [REDACTED] [REDACTED] i Stockholm från att ersätta [REDACTED] [REDACTED] för hennes rättegångskostnader vid tingsrätten och bestämmer att vardera parten ska stå för sina rättegångskostnader vid tingsrätten.

2. Vardera parten ska stå för sina rättegångskostnader i hovrätten.

YRKANDEN

[REDACTED] Bostadsrättsförening [REDACTED] [REDACTED] i Stockholm (Föreningen) har yrkat att hovrätten ska ogilla [REDACTED] talan vid tingsrätten. Föreningen har vidare yrkat att hovrätten ska upphäva Föreningens skyldighet att ersätta [REDACTED] rättegångskostnader vid tingsrätten och yrkat ersättning för sina rättegångskostnader vid tingsrätten. Om hovrätten skulle fastställa tingsrättens dom har Föreningen yrkat att hovrätten sätter ned Föreningens skyldighet att ersätta [REDACTED] rättegångskostnader avseende frågan om nedsättning av årsavgiften.

[REDACTED] har motsatt sig ändring.

Parterna har yrkat ersättning för sina rättegångskostnader i hovrätten. De har överlämnat till hovrätten att bedöma skäligheten av kostnaderna.

Domskäl

Parterna har åberopat samma omständigheter och samma bevisning som vid tingsrätten.

Frågan om takterrassen är upplåten med bostadsrätt

Bevisbördan för att takterrassen är upplåten med bostadsrätt ligger på [REDACTED]. Det ankommer alltså på henne att visa att avtalet mellan [REDACTED] och Föreningen hade den innebörden att takterrassen var upplåten med bostadsrätt.

Enligt 4 kap. 5 § bostadsrättslagen (1991:614) ska upplåtelse av en lägenhet med bostadsrätt ske skriftligen och den lägenhet som omfattas av upplåtelsen ska anges i avtalet.

Av avtalet om upplåtelse mellan Föreningen och [REDACTED] framgår att upplåtelsen avsåg bostad om 128,5 kvadratmeter och att utrymmet under punkten 3 ”Övriga utrymmen som upplåts med bostadsrätt” lämnats tomt.

Under punkten 1 i avtalet om upplåtelse av bostadsrätt framgår att Föreningens stadgar är en del av avtalet. I stadgarna, § 36, finns bestämmelser om bl.a. det ansvar som bostadsrättshavare har i förhållande till utrymmen som ingår i upplåtelsen respektive utrymmen som lägenheten utrustats med.

[REDACTED] har uppgivit att han utgick från att terrassen ingick i upplåtelsen av bostadsrätten men att han inte närmare studerade avtalet i detta hänseende och att den frågan inte behandlades i förhandlingarna mellan honom och säljaren.

Hovrätten konstaterar att avtalet i denna del är klart och tydligt och att det inte av Föreningens stadgar går att utläsa att takterrassen är upplåten med bostadsrätt. Att vissa tillval skett avseende takterrassen medför ingen annan bedömning.

Det övriga materialet och förhören med [REDACTED] och [REDACTED] som har åberopats till stöd för att takterrassen ingick i upplåtelsen av bostadsrätten, ger ingen ledning kring avtalsinnehållet utan är närmast att betrakta som information kring beskrivningen av objektet och dess tillhörande utrymmen inför försäljningen.

Enbart det förhållandet att terrassen har ett nära samband med lägenheten, kan enligt hovrättens mening inte leda till slutsatsen att den också omfattas av bostadsrättsupplåtelsen.

Sammanfattningsvis anser hovrätten att [REDACTED] inte kan anses ha visat att takterrassen är upplåten med bostadsrätt. [REDACTED] talan i denna del ska därför ogillas och tingsrättens dom ändras i den delen.

Frågan om nedsättning av årsavgift

[REDACTED] har anfört att Föreningen varit försumlig när den inte vidtagit åtgärder för att få ned temperaturerna i hennes lägenhet under åren 2008-2010 och att hon därför ska ha rätt till 25 % nedsättning av årsavgiften för juni, juli och augusti under dessa år i enlighet med tingsrättens dom.

Ansvar för att visa på denna försumlighet hos Föreningen ligger på [REDACTED]

Rättslig reglering m.m.

7 kap. 4 § bostadsrättslagen (1991:614) föreskriver att föreningen ska hålla lägenhet, hus och mark i gott skick om inte ansvaret enligt 12 § samma kapitel vilar på bostadsrättshavaren. Genom en hänvisning till 2 § samma kapitel framgår att nedsättning av årsavgiften kan bli aktuell om hinder eller men i nyttjanderätten uppstår genom föreningens vållande.

I 26 kap. 19 § miljöbalken (1998:808) anges att den som bedriver verksamhet eller vidtar åtgärder som kan befaras medföra olägenheter för människors hälsa eller påverka miljön fortlöpande ska planera och kontrollera verksamheten för att motverka eller förebygga sådana verkningar. Av 9 kap. 3 § samma balk framgår att med olägenhet för människors hälsa avses störning som enligt medicinsk eller hygienisk bedömning kan påverka hälsan menligt och som inte är ringa eller helt tillfällig. Att en bostad särskilt ska ge betryggande skydd mot bl.a. värme framgår av 33 § förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd.

Socialstyrelsens allmänna råd om temperatur inomhus, SOSFS 2005:15, och Socialstyrelsens handbok för handläggning av temperaturer inomhus är de närmare normer som finns på området för inomhus-temperaturer. I handboken anges bl.a. att regleringen i miljöbalken innebär att verksamhetsutövaren är skyldig att dels göra de undersökningar av verksamheten som behövs, dels åtgärda eventuella brister.

Är socialstyrelsens allmänna råd och handbok tillämpliga normer i detta fall?

Av socialstyrelsens allmänna råd framgår att råden omfattar bl.a. bostadsutrymmen och att fysisk eller juridisk person som driver verksamhet, t.ex. fastighetsägare, är att betrakta som verksamhetsutövare i miljöbalkens mening. I socialstyrelsens handbok anges att bl.a. styrelser i bostadsrättsföreningar har denna roll. Det är således klart att [REDACTED] lägenhet i och för sig omfattas av dessa råd och att Föreningen och dess styrelse såsom verksamhetsutövare har haft ett ansvar för inomhusmiljön.

Socialstyrelsens allmänna råd gäller emellertid inte vid extrema väderförhållanden. Föreningen har gjort gällande att det har förelegat extrema väderförhållanden under de perioder som omfattas av [REDACTED] talan i målet.

Av socialstyrelsens handbok framgår att frågor om extrema väderförhållanden, liksom vad som ska betraktas som långvarigt och kortvarigt, måste bedömas av miljönämnden, men att visst stöd kan fås från SMHI:s definition av värmebölja som en sammanhängande period av dygn då temperaturen någon gång under dygnet överstiger 25 grader samt av att Arbetsmiljöverket betraktar ca en vecka som kortvarig värmebölja.

Uttalandet i handboken om att det i första hand är miljönämnden som ska bedöma om det förelegat extrema väderförhållanden är naturligt eftersom det är miljönämndens uppgift att följa upp verksamhetsutövarens utredning och besluta om eventuella åtgärder. Vid prövningen av Föreningens invändning om extrema väderförhållanden anser dock hovrätten att det finns skäl att utgå från de definitioner som anges i handboken.

Av de temperaturlistor och uppgifter från SMHI som [REDACTED] åberopat får det anses framgå att dygnstemperaturen inte långvarigt överstigit 25 grader. Föreningen har därför inte styrkt sitt påstående att det föreläggat extrema väderförhållanden under i målet aktuella perioder, som skulle föranleda att de allmänna råden inte är tillämpliga.

Föreningen har även gjort gällande att de allmänna råden inte bör tillämpas på denna typ av lägenheter med många och stora fönster utan utvändig solavskärmning.

Det framgår varken av socialstyrelsens allmänna råd eller handbok att solinstrålning ska skärmas av inför mätning enligt tabell 2 i de allmänna råden. Den omständigheten att lägenheten varit placerad högst upp i huset och varit försedd med stora fönster kan inte heller i sig medföra att inomhusklimatet i lägenheten inte ska bedömas enligt samma regler som gäller för andra lägenheter.

Sammanfattningsvis kommer hovrätten till den slutsatsen att de allmänna råden är normgivande för bedömningen av inomhusklimatet i [REDACTED] lägenhet rörande de i målet aktuella perioderna.

Har temperaturerna i [REDACTED] lägenhet varit för höga under juni-augusti 2008-2010 i förhållande till riktlinjerna?

Hovrätten ansluter sig till de bedömningar som tingsrätten har gjort vad gäller denna fråga. Det är alltså utrett att temperaturerna varit för höga i förhållande till de normer som är vägledande på området.

Har temperaturerna utgjort ett hinder eller men i nyttjanderätten?

Då temperaturerna har överskridit de riktlinjer som följer av socialstyrelsens allmänna råd om temperatur inomhus, och med beaktande av [REDACTED] uppgifter om inomhusklimatets effekter, anser hovrätten att hinder och men i nyttjanderätten har uppstått.

Har Föreningen varit vållande genom att inte vidta åtgärder för att få ned temperaturerna i lägenheten?

År 2008

Under hösten 2007 fick Föreningen ett beslut från Stockholms stads Miljö- och hälsoskyddsnämnd i vilket [REDACTED] klagomål rörande inomhustemperaturen lämnades utan bifall. Hovrätten delar tingsrättens uppfattning att Föreningen måste ha kunnat förlita sig på Miljö- och hälsoskyddsnämndens besked att [REDACTED] inomhustemperatur inte utgjorde en olägenhet för människors hälsa. Detta gäller dock endast under förutsättning att Föreningen inte fått information som kunde tala för en annan bedömning av inomhustemperaturen än den som Miljö- och hälsoskyddsnämnden gjort.

Av utredningen framgår att Föreningen under sommaren 2008 försökte få till stånd mätningar av temperaturen i [REDACTED] lägenhet men att dessa av olika anledningar aldrig utfördes samt att [REDACTED] under denna period utfört mätningar med s.k. temperaturloggar. Av [REDACTED] uppgifter, vilka det inte finns anledning att ifrågasätta, framgår att han vidarebefordrat resultaten av mätningarna till Föreningen.

Föreningen har bestritt att den fått del av mätresultaten under sommaren 2008. Av [REDACTED] uppgifter framgår inte om han vidarebefordrade mätresultaten löpande under sommaren 2008 eller efter avslutad mätning. Mätresultaten för sommaren 2008 kan således ha blivit kända för Föreningen först efter sommaren 2008. Under sådana omständigheter är det inte visat att Föreningen varit försumlig i förhållande till temperaturerna under sommaren 2008.

Åren 2009-2010

Vid bedömningen av Föreningens ansvar rörande sommarmånaderna 2009-2010 anser hovrätten att det av [REDACTED] uppgifter framgått att Föreningen i vart fall före sommaren 2009 fått del av resultatet från den mätning som han gjort under sommaren 2008.

Föreningen har även gjort gällande att temperaturen i lägenheten inte skulle ha överstigit riktvärdena vid ett korrekt nyttjande av lägenheten, d.v.s. om markiser eller andra utvändiga solavskärmare hade monterats samt om erforderlig vädring skett.

Av [REDACTED] uppgifter, som hovrätten inte finner skäl att ifrågasätta, framgår att hon regelbundet har vädrat genom kortvarigt korsdrag samt att hon, även vid längre bortovaro, öppnat öppningsbara fönster till vädringsläge.

Hovrätten delar tingsrättens uppfattning att det inte kan ankomma på [REDACTED] att sätta upp markiser eller att vädra i större omfattning än vad hon har gjort.

Hovrätten anser att det förhållandet att Föreningen trots klagomål och mätningar inte vidtog några åtgärder för att komma till rätta med värmeproblemen i [REDACTED] lägenhet, innebär att Föreningen inte uppfyllt de krav som följer av regleringen i 26 kap. 19 § miljöbalken och att Föreningen därför får anses ha vållat de hinder och men som uppstått i [REDACTED] nyttjanderätt.

Ska årsavgiften sättas ned under aktuell period?

Vad som förekommit i hovrätten ger inte anledning till en annan bedömning än den som tingsrätten gjort beträffande nedsättningen för åren 2009-2010. Tingsrättens dom ska därför fastställas vad gäller nedsättningen av årsavgiften för dessa år. I den del nedsättningen avser år 2008 ska [REDACTED] yrkande ogillas och tingsrättens dom därmed ändras.

Rättegångskostnader

Parterna har ömsom vunnit ömsom förlorat målet i principfrågorna i hovrätten. Det föreligger därför skäl att bestämma att vardera parten ska stå för sina rättegångskostnader i båda instanser.

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Monica Kämpe, Olof Simonsson, referent, och Marianne Lishajko samt tf. hovrättsassessorn Evelina Englund. Avgörandet är enhälligt.