

HÖGSTA DOMSTOLENS DOM

meddelad i Stockholm den 10 januari 2014

Mål nr

T 240-12

KLAGANDE

Bostadsrättsföreningen Salongen 16 i Malmö, 769607-3340

Salongsgatan 20

211 16 Malmö

Ombud: SE och TM

MOTPART

If Skadeförsäkring AB (publ), 516401-8102

106 80 Stockholm

Ombud: KO

SAKEN

Försäkringsersättning

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Svea hovrätts dom 2011-12-16 i mål T 182-11

DOMSLUT

Med upphävande av hovrättens dom fastställer Högsta domstolen tingsrättens domslut.

Högsta domstolen befriar Bostadsrättsföreningen Salongen 16 i Malmö från skyldigheten att ersätta If Skadeförsäkring AB för dess rättegångskostnad i hovrätten samt förpliktar If Skadeförsäkring AB att ersätta föreningen för rättegångskostnad, i hovrätten med 42 500 kr (avseende ombudsarvode) jämte ränta enligt 6 § räntelagen från den 16 december 2011 och i Högsta domstolen med 75 000 kr (avseende ombudsarvode) jämte ränta enligt 6 § räntelagen från dagen för denna dom.

YRKANDEN I HÖGSTA DOMSTOLEN

Bostadsrättsföreningen Salongen 16 i Malmö har yrkat att Högsta domstolen, med ändring av hovrättens dom, fastställer tingsrättens dom samt förpliktar If Skadeförsäkring AB att utge ersättning för föreningens rättegångskostnad i hovrätten.

If Skadeförsäkring AB har motsatt sig ändring.

Parterna har yrkat ersättning för rättegångskostnader i Högsta domstolen.

DOMSKÄL

Bakgrund och frågan i målet

1. Öresundsostäder Tallhusen KB uppförde på fastigheten X 16 fyra flerbostadshus. Enligt lagen (1993:320) om byggfelsförsäkring m.m. förelåg

det en skyldighet för Tallhusen att teckna en byggförsäkring, och en sådan tecknades också med If Skadeförsäkring AB som försäkringsgivare.

Bostadsrättsföreningen Salongen 16 i Malmö äger fastigheten.

2. Byggnaderna slutbesiktigades år 2001 och garantitiden var två år. Under denna tid uppdagades fel på taken.

3. If medgav under år 2008 att försäkringsfall förelåg och felet åtgärdades under år 2009 genom att taken lades om. If har ersatt föreningen för dess avhjälpandekostnad men, förutom avdrag för självrisken, gjort ett ”åldersavdrag” med 15 procent av avhjälpandekostnaden. Som skäl för det har If angett att eftersom byggnaderna uppfördes år 2001 men felet åtgärdades år 2009 flyttas nästa omläggning fram med åtta år.

4. Frågan i målet är om försäkringen ger If rätt att göra avdrag för ”ålder och bruk” på det sätt som If har gjort.

Gällande bestämmelser

5. Enligt 2 § första stycket 1 lagen om byggförsäkring m.m. ska en sådan försäkring omfatta skälig kostnad för att avhjälpa fel i byggnadens konstruktion, fel i material som använts i byggnadsarbetet och fel i utförandet av arbetet. Med fel ska enligt tredje stycket avses avvikelse från fackmässigt godtagbar standard vid den tid då arbetet utfördes. Begränsningen till skälig kostnad syftar till att göra det möjligt för garantiföretagen att ställa krav på hur reparationsarbetet ska utföras och av vem (jfr prop. 1990/91:189 s. 35 och 61). Försäkringen ska också omfatta skälig kostnad för att avhjälpa skador på byggnaden som har orsakats av felet.

6. Enligt 4 § samma lag får en byggfelsförsäkring, med vissa undantag som inte är aktuella här, inte innehålla villkor som inskränker försäkringshavarens rätt till ersättning för fel och skador som ska omfattas av försäkringen enligt 2 och 3 §§. Det innebär att bestämmelserna om ersättning i lagen är tvingande till den ersättningsberättigades förmån (jfr prop. 1990/91:189 s. 30 och prop. 1992/93:121 s. 31).

Försäkringsvillkoren

7. Försäkringsvillkoren återspeglar lagens krav men det anges också att ersättningen ska bestämmas enligt skadeståndsrättsliga regler.

Bedömningen i detta fall

8. If har inte gjort gällande att det utförda arbetet går utöver fackmässigt godtagbar standard vid den tid då byggnaden uppfördes. Inte heller har If gjort gällande att kostnadsnivån för det utförda reparationsarbetet skulle vara oförenlig med kravet på att den ska vara skälig.

9. När det i lagen talas om ”skälig” avhjälpandekostnad ligger inte i det att hänsyn ska tas till den av If påstådda fördelen att kostnaden för takomläggningen har senarelagts.

10. Det finns alltså inte stöd för att med tillämpning av lagen om byggfelsförsäkring göra något avdrag på det sätt som If har gjort gällande.

11. If har hävdade att ersättningen – med tillämpning av allmänna skadeståndsrättsliga principer – ska bestämmas med hänsyn till den fördel som ligger i att den reparerade saken är bättre än den förlorade. Eftersom ersättningsreglerna i lagen om byggfelsförsäkring är tvingande (se p. 6) saknas

det emellertid möjlighet att genom försäkringsvillkoren begränsa rätten till ersättning med stöd av allmänna skadeståndsrättsliga principer.

12. Det kan tilläggas att mot en möjlig fördel av ett sådant slag som If har gjort gällande i målet torde typiskt sett svara en nackdel bestående i att byggherren har fått vänta på att få felet åtgärdat. Även om det ifrågavarande försäkringsvillkoret i och för sig skulle ha varit tillämpligt så torde det därför inte ha funnits utrymme för ett sådant avdrag som If har yrkat.

13. If har alltså inte rätt att göra det omtvistade avdraget. Med upphävande av hovrättens dom ska tingsrättens domslut därför fastställas.

I avgörandet har deltagit: justitieråden Stefan Lindskog, Ann-Christine Lindeblad, Agneta Bäcklund, Ingemar Persson (skiljaktig) och Lars Edlund (referent, skiljaktig)
Föredragande justitiesekreterare: Anna Gränsmarker



**BILAGA TILL
PROTOKOLL**
2013-11-26

Mål nr
T 240-12

SKILJAKTIG MENING

Justitieråden Ingemar Persson och Lars Edlund är skiljaktiga och fastställer hovrättens domslut. De anför följande.

Vi anser att domen ska ha följande lydelse från och med punkten 8.

8. En byggförsäkring är att betrakta som en sedvanlig egendoms- eller skadeförsäkring. Försäkringsskyddet kan inskränkas för att samordnas med det skydd vid byggnadsskador som normalt täcks av andra försäkringar. (Se prop. 1992/93:121 s. 19 f.) I den mån inte bestämmelserna i 5–7 §§ i lagen om byggförsäkring föranleder annat, får bedömningen av försäkringens villkor alltså göras enligt vad som gäller för egendoms- eller skadeförsäkring. Regleringen avseende försäkringens omfattning hindrar inte att sedvanliga försäkringsrättsliga eller skadeståndsrättsliga principer kan tillämpas vid bestämmande av ersättningens storlek.

9. Det anförda innebär att försäkringsvillkoret om tillämpning av skadeståndsrättsliga regler inte strider mot lagen om byggförsäkring. Villkor motsvarande det i målet aktuella finns även i andra byggförsäkringar som företetts i målet. Utredningen ger alltså inte stöd för bostadsrättsföreningens påstående om en branschpraxis som utesluter åldersavdrag.

10. Bostadsrättsföreningens försäkring har tecknats av en juridisk person och är således en företagsförsäkring enligt försäkringsavtalslagen (2005:104). Det aktuella försäkringsvillkoret är ett avsteg från lagens dispositiva regel om hur värdeersättning ska beräknas (8 kap. 18 § med hänvisning till 6 kap. 2 §). Villkoret avspeglar en etablerad princip inom skadeståndsrätten att det vid värdeersättning för skada kan göras avdrag för ålder och bruk (se Bertil Bengtsson och Erland

Dok.Id 88488

HÖGSTA DOMSTOLEN	Postadress	Telefon 08-561 666 00	Expeditionstid
Riddarhustorget 8	Box 2066	Telefax 08-561 666 86	08:45-12:00
	103 12 Stockholm	E-post:	13:15-15:00
		hogsta.domstolen@dom.se	
		www.hogstadamstolen.se	

Strömbäck, Skadeståndslagen En kommentar, 4 uppl. 2011, s. 375 ff., Jan Hellner och Marcus Radetzki, Skadeståndsrätt, 8 uppl. 2010, s. 413 samt Marcus Radetzki, Skadeståndsberäkning vid sakskada, 2 uppl. 2012, s. 78 f. och 102 ff.). Syftet med ett sådant avdrag är att den skadelidande inte ska överkompenseras. En sådan överkompensation kan uppkomma genom att reparationen medför att egendomens förväntade livslängd ökar i jämförelse med livslängden vid ursprungligt felfritt skick. Åldersavdrag bör dock ske med försiktighet, bl.a. för att inte äventyra den skadelidandes möjlighet till återanskaffning eller reparation.

11. Byggeförsäkringen ska vara ett skydd för de boende mot ohälsa på grund av byggfel (se prop. 1992/93:121 s. 9). Detta syfte är också grunden för att felbedömningen enligt 2 § tredje stycket lagen om byggeförsäkring ska göras utifrån vad som är fackmässigt godtagbar standard och inte enligt entreprenadavtalet mellan byggherre och entreprenör (se prop. 1990/91:189 s. 34 och prop. 1992/93:121 s. 22). Ändamålet är alltså att skydda de boende, inte att säkra byggherrens rättigheter mot entreprenören enligt entreprenadavtalet.

12. Det angivna skyddssyftet talar för att särskild försiktighet ska iakttas vid ett eventuellt åldersavdrag, så att inte åtgärdande av fel eller skada äventyras. I övrigt bör dock den fastighetsägande parten, även om denna part ägs av de boende, behandlas enligt de principer som vanligtvis gäller vid en egendoms- eller skadeförsäkring.

13. Såvitt framgår av utredningen har åtgärdandet skett utan annan kostnad för bostadsrättsföreningen än självriskan. Takets livslängd har genom åtgärdandet förlängts med åtta år, vilket innebär en icke oväsentlig tidsförskjutning av en kommande kostnad för föreningen. Utredningen ger inte stöd för att If kan lastas för tidsutdräkten med åtgärdandet. Med hänsyn till det anförda saknas anledning att göra avsteg från den allmänna principen om åldersavdrag. Relevant tidpunkt för bedömning av avdragets storlek får anses vara när åtgärdandet slutfördes (jfr Radetzki, a.a., s. 133 ff.). Det råder i det fallet inte tvist om med vilket belopp åldersavdrag ska ske. Bostadsrättsföreningens överklagande ska därför avslås och hovrättens domslut alltså fastställas.

14. I övrigt är vi ense med majoriteten.