



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 <b>E-post:</b> 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.

**Grunder**Föreningen

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.

**Sakframställningar**Föreningen

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 renoveringen 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 innetak med 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 bygganmälan 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 tilltänkt 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 röckanaler.

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 tilltänkt 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 lukstörningar 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 oskäligen 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 planlösningens ändring. 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 serveringsskåp 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. Räntheberäkningen 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 byggnämälän 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 anlätade 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.

