



RÄTTEN

Hovrättsråden Lars Wallinder och Evelina Säfwe samt tf. hovrättsassessorn Christian Humble, referent

FÖREDRAGANDE OCH PROTOKOLLFÖRARE

Referenten

PARTER

Klagande

1. Cecilia Kjellanders, Kjellanders 1
Rindögatan 9, 121 1405

2. V
Sam

Ombud för 1 och 2: Advokat Cecilia Laveson

Motpart

Bostadsrättsföreningen Svartgarn Kustvillorna, 769640-3471
c/o Frubo AB
Apotekaregatan 7
582 27 Linköping

Ombud: Advokat Andrea Arrehed

SAKEN

Skadestånd; nu fråga om tillåtande av ny omständighet och bevisning m.m.

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Stockholms tingsrätts dom 2025-01-14 i mål T 16644-23

och ("Kjellanders") har i hovrätten yrkat

- att hovrätten ska avvisa Föreningens påstående om att det finns olika mätstandarder för hus och bostadsrätter, eftersom påståendet är nytt i hovrätten, och

- att hovrätten ska avvisa Föreningens påstående om att ”slutbesked har meddelats den 25 november 2022 och är baserat på att ett slutsamråd har hållits”, eftersom påståendet är nytt i hovrätten och utgör en otillåten taleändring.

Kjellanders har i hovrätten som ny bevisning åberopat följande.

1. E-postkorrespondens mellan Österåkers kommun och Victor Kjellander, aktbil. 10.
2. Mätintyg upprättat av Hans Åberg, aktbil. 13.
3. E-postmeddelande från fastighetsmäklare Fredrik Hellström, aktbil. 16.
4. Sakkunnigförhör med Hans Åberg.

Kjellanders har vidare anfört att följande allmänna och offentliga handlingar kommer att läggas fram sakframställningsvis i hovrätten.

1. Planritningar, aktbil. 26 och 27.
2. Startbesked, aktbil. 12.
3. Utdrag ur standarden SS 21054:2020 punkten 11, aktbil. 14.
4. Marklovsbeslut, aktbil. 15.
5. Föreläggande från Boverket, aktbil. 17.

Föreningen har motsatt sig Kjellanders yrkanden och har för egen del yrkat

- att hovrätten ska avvisa den nya bevisningen (aktbil. 10–17 samt 26 och 27),
- att hovrätten ska avvisa Kjellanders påståenden om att i) marknadsföringsmaterialet har utgjort avtalsinnehåll, ii) att vindens mätvärda area rätteligen utgör biarea, iii) att en byggnation om 30 kvm är olovlig, ett s.k. svartbygge, eftersom påståendena är nya i hovrätten, samt
- att hovrätten ska avvisa Kjellanders påstående om att de har haft rätt till uppsägning enligt bostadsrättslagen eftersom Kjellanders genom påståendet har åberopat en ny grund för sin talan i hovrätten och att detta utgör en otillåten taleändring.

Kjellanders har motsatt sig Föreningens yrkanden.

Parterna har i skrift utvecklat skälen för sina yrkanden och inställningar.

Efter föredragning fattar hovrätten följande

BESLUT (att meddelas 2026-06-16)

1. Det som Föreningen har anfört om att det finns olika mätstandarder för hus och bostadsrätter utgör inte en sådan omständighet som avses i 50 kap. 25 § tredje stycket rättegångsbalken. Hovrätten avslår därför Kjellanders yrkande om avvisning i den delen.
2. Hovrätten har inte uppfattat att Föreningen i hovrätten gjort gällande annat än vad som gjordes gällande i tingsrätten, nämligen att ett slutbesked i enlighet med tingsrättens aktbil. 108 har meddelats den 25 november 2022. Omständigheten är således inte ny och utgör inte heller en otillåten taleändring. Hovrätten avslår därför Kjellanders yrkande om avvisning i den delen.
3. Kjellanders får anses ha haft giltig ursäkt för att inte tidigare åberopa e-postkorrespondensen mellan Österåkers kommun och Victor Kjellander, mätintyget upprättat av Hans Åberg, e-postmeddelandet från fastighetsmäklare Fredrik Hellström samt sakkunnigförhöret med Hans Åberg. Hovrätten tillåter därför Kjellanders att åberopa bevisningen i hovrätten. I den bedömningen beaktar hovrätten särskilt att uppgift om närmare tidpunkt för när slutsamråd med kommunen ägt rum lämnades av en av motpartens förhörspersoner först vid huvudförhandlingen i tingsrätten samt att Kjellanders inte haft möjlighet att efter inledd tvist göra egna uppmätningar av lägenhetens storlek utan först i tiden efter tingsrättens dom fått tillgång till en närliggande lägenhet av påstådd motsvarande storlek.
4. Kjellanders har inte åberopat planritningarna, aktbil. 26 och 27, startbeskedet, aktbil. 12, utdraget ur standarden SS 21054:2020 punkten 11, aktbil. 14, marklovsbeslutet, aktbil. 15, föreläggandet från Boverket, aktbil. 17, eller innehållet i dessa handlingar som bevisning. Det har inte heller framkommit att innehållet i handlingarna är tvistigt mellan parterna. Handlingarna och dess

innehåll utgör således inte sådan ny bevisning som avses i 50 kap. 25 § tredje stycket rättegångsbalken. Hovrätten avslår därför Föreningens yrkande om avvisning i den delen.

5. Det som Kjellanders nu anfört om att marknadsföringsmaterial har utgjort avtalsinnehåll, att vindens mätvärda area rätteligen utgör biarea samt att en byggnation om 30 kvm boarea är olovlig, ett s.k. svartbygge, utgör inte sådana omständigheter som avses i 50 kap. 25 § tredje stycket rättegångsbalken. Hovrätten avslår därför Föreningens yrkande om avvisning i den delen.
6. Det som Kjellanders anfört i hovrätten om att de har haft rätt till uppsägning enligt bostadsrättslagen grundar sig på samma omständigheter som Kjellanders har åberopat till stöd för sin talan i tingsrätten och innebär inte att saken därigenom ändras. Kjellanders påstående utgör därmed inte en sådan ändring av talan som avses i 13 kap. 3 § rättegångsbalken. Hovrätten avslår därför Föreningens yrkande om avvisning i den delen.

Besluten får överklagas endast i samband med att hovrättens dom eller slutliga beslut i målet överklagas.

Christian Humble
Protokollet uppvisat/LAWA