



BLENDOW

LEXNOVA

LEXNOVA NYHETER

## Samfällighet bär strikt ansvar för läckande vattenledning efter 40 års försvagning

Publicerad

09 MAR 2022

*Tingsrätten tillämpar strikt ansvar för en samfällighetsförening sedan en enfamiljsfastighet drabbats av vatteninträngning till följd av läckage i samfällighetens vattenledning. En successiv försvagning av den knappt 40 år gamla ledningen får anses förutsebar.*

En 61-årig man äger en fastighet i Falkenberg som angränsar till en fastighets ägd av Tullstugans Samfällighetsförening. På föreningens fastighet finns en gemensamhetsanläggning som förvaltas av

föreningen. Anläggningen består av ledningar för kallvatten och spillvatten som löper från de kommunala ledningarna till olika anslutningspunkter för deltagande fastigheter i gemensamhetsanläggningen.

På 61-åringens fastighet, strax intill gränsen till föreningens fastighet, finns en äldre jordkällare. På fastigheten finns även ett bostadshus och en angränsade förrådsbyggnad. 61-åringen har gjort gällande att han under 2014 upptäckte att vatten hade ansamlats på hans fastighet, vilket enligt honom ledde till att han lät utföra dräneringsarbeten på fastigheten. Han har påstått att vattnet orsakades av läckage i en av vattenledningarna som föreningen ansvarar för och som löper längs med hans fastighet och att vattnet orsakade skador på hans fastighet.

Sommaren 2017 uppstod ostridigt ett vattenläckage i föreningens ledningssystem. Läckaget inträffade till följd av en öppning i en T-koppling, som var placerad ett flertal meter under markytan, nära gränsen till 61-åringens fastighet. Det är ostridigt att vatten från den läckande ledningen ansamlades i mannens jordkällare. Parterna är oense om orsaken till T-kopplingens skada, om 61-åringen drabbades av skada till följd av vattenläckaget, om det finns grund att ålägga föreningen skadeståndsansvar för eventuella skador och i sådana fall med vilket belopp.

61-åringen har yrkat att tingsrätten ska förplikta föreningen att till honom utge 314 849 kronor.

Föreningen är i första hand strikt ansvarig för skadorna. Han hävdar att orsaken till vattenskadorna är öppningen i T-kopplingen i föreningens ledningsnät. Det har inte varit fråga om en akut öppning, utan T-kopplingen har eroderat sönder. En ren vattenledning med T-koppling som med tiden utsätts för slitage och ger upphov till en läcka är en skadeorsak som inte till sin typ är oförutsebar. Det finns därför skäl att betrakta anläggningsinnehavaren, det vill säga föreningen, som strikt ansvarig för en sådan skada. Detta följer av den princip om strikt ansvar för skador på rörledningar som kommit till uttryck i praxis.

I motsats till vad föreningen hävdar förutsätter inte det strikta ansvaret att skadan är tekniskt eller ekonomiskt förutsägbar. Det krävs inte heller att indikation på skada förekommit, även om så varit fallet.

Föreningen vitsordar att föreningens T-koppling var skadad sommaren 2017, att vattenläckage från den skedde vid den tidpunkten och att vatten ansamlades i 61-åringens jordkällare. Det vitsordas inte att ledningen hade eroderat sönder utan det har varit fråga om en akut spricka.

Det vitsordas inte att de påstådda skadorna, oavsett skadeorsak, förekommit på mannens fastighet. För det fall tingsrätten skulle komma fram till motsatsen görs det gällande att det saknas samband mellan läckaget i föreningens ledning och de påstådda, opreciserade skadorna.

Föreningen bestrider att det föreligger ett strikt ansvar. Föreningen har inte bedrivit någon särskilt farlig verksamhet. Den princip om strikt ansvar som utvecklats i praxis förutsätter att en skadeorsak kan anses vara förutsebar. Huvudorsaken till i målet påstådd skada är ett läckage på en 37 år gammal T-koppling belägen cirka fyra meter under markytan.

En sådan skada kan inte till sin typ anses vara tekniskt eller ekonomiskt förutsebar. Föreningen kan därmed inte utan laga stöd anses strikt ansvarig för skador som kan ha orsakats av ett läckage.

Varbergs tingsrätt konstaterar inledningsvis att 61-åringen har bevisbördan för sina påståenden. Huvudregeln är att den part som har bevisbördan för ett visst sakförhållande ska styrka att detta förhållande föreligger. I situationer där det allmänt sett är särskilt svårt att bevisa orsakssamband har beviskravet lindrats. En sådan situation är det frågan om i detta fall. I enlighet med praxis ska

61-åringen sålunda anses ha fullgjort sin beviskyldighet om det av honom påstådda orsaksförloppet i beaktande av samtliga omständigheter framstår som klart mera sannolikt än vad föreningen gjort gällande (se t.ex. NJA 2001 s. 368 och NJA 1993 s. 764).

När det gäller skadeorsaken säger tingsrätten att 61-åringen har visat att det under 2014 förekom en för fastigheten osedvanlig vatteninträngning som inte kan förklaras av någon naturlig orsak. Det har inte framkommit någon uppgift om att någon annan ledning än den i föreningens ledningsnät brustit under den tidsperiod som är av intresse i målet. Det är också utrett att det förekommer skador i fastighetens förrådsbyggnad och jordkällare. Utredningen ger stöd för att de förra är orsakade av fukt som påverkat konstruktionen över tid och att även de senare är orsakade av vatteninträngning.

Till bedömningen lägger rätten till att det inte - förutom allmänt hållna uppgifter från en boende i området - finns något som talar för att det förekommit vatteninträngningar på 61-åringens fastighet efter det att föreningens ledning reparerades i augusti 2017.

Vid en samlad bedömning av den bevisning och omständigheter som lyfts i det föregående finner rätten att 61-åringen gjort klart mer sannolikt att vatteninträngningen och skadorna orsakats av läckage från föreningens vattenledning än någon annan förklaring, såsom inträngande dagvatten.

Angående föreningens ansvar uppger domstolen vidare att någon allmän plikt för fastighetsägare generellt att svara för skador som beror på skador på ledningar på fastigheten inte finns. Eftersom vattenledningar och liknande anordningar ofta är förenade med risker för omgivningen har ledningshavare i vissa situationer ålagts ett ansvar oberoende av vårdslöshet, det vill säga strikt ansvar.

Högsta domstolen har i flera fall preciserat gränserna för det strikta ansvaret. Gemensamt för de rättsfall där övervägande skäl har ansetts tala för ett strikt ansvar är att den skadeorsakande parten har drivit en verksamhet som inneburit risker för skador på närliggande fastigheter, såsom fjärrvärmeanläggning och renvattenanläggning. Skadeorsaken har också framstått som något som verksamhetsutövaren har haft anledning att räkna med. Saken har också uttryckts så att skadeorsaken till sin typ inte varit oförutsebar. Därutöver har skälighets- och ändamålsöverväganden gjorts. Brott på ledningarna har ansetts vara en sådan skadeorsak som utövaren haft anledning att räkna, medan motsatsen har ansetts gälla när skadan berott på underdimensionerad anläggning vid osedvanlig vattenströmning. (Se bl.a. NJA 2021 s. 473, NJA s. 1997 s. 468 och NJA 1991 s. 720.)

I rättsfallet ”Grannhusets vattenskada” NJA 2021 s. 473 kom Högsta domstolen fram till att en fastighetsägare inte bar strikt ansvar för en trasig dagvattenledning som orsakat vatteninträning på en grannfastighet som fick kostnader för att åtgärda skadorna.

I det fallet var det emellertid fråga om innehav av en sedvanlig anläggning för markavvattning på en enstaka fastighet. Högsta domstolen framhöll att en sådan anläggning inte kan likställas med driften av de anläggningar som bedömts i tidigare praxis där innehavaren ansetts bära strikt ansvar. Förhållandena i 2021 års fall skiljer sig markant från de som råder i detta mål. I detta fall är det fråga om en förhållandevis stor anläggning som tillgodoser 50 hushåll med färskvatten och avledning för avloppsvatten, vilket enligt utredningen i målet medför ett betydligt högre tryck i ledningarna än en dagvattenledning som inte är trycksatt.

Förhållandena kan snarare jämföras med de som var föremål för bedömning i rättsfallet ”Monumentets gemensamhetsanläggning” NJA 2001 s. 368. I det fallet ansåg Högsta domstolen att en samfällighetsförening som drev en vatten- och avloppsanläggning bar strikt skadeståndsansvar för en vattenskada i en villafastighet som uppstod till följd av att en spillvattenledning var blockerad på grund av rottillväxt.

I fallet uttalade domstolen att en sådan skadeorsak inte till sin typ var oförutsebar. Motsvarande bör gälla i detta fall när skadeorsaken, i enlighet med vad som konstaterats i det föregående, beror på successiv försvagning av den knappt 40 år gamla ledningen, och det oavsett om försvagningen kan förklaras av galvaniska strömningar i materialet som ett vittne, en vd för bolaget som levererar färskvattnet, redogjort för, eller av inre och yttre påverkan av sand och vatten, som ett annat vittne, en delägare i ett lokalt värmeteknikföretag, redogjort för, eller av något annat.

Det nu anförda - liksom att det vid en skälighetsbedömning särskilt bör beaktas att anläggningen anlades i samband med att föreningen bildades och att föreningen således får antas haft kännedom om anläggningens konstruktion liksom möjlighet att påverka dess utformning - leder till slutsatsen att föreningen bör bära strikt ansvar för de skador som vatteninträningen från föreningens ledning orsakat 61-åringen. Han har alltså rätt till ersättning av föreningen för sina skador.

Tingsrätten dömer ut 191 516 kronor i ersättning.

Domen har vunnit laga kraft.

Instans: Tingsrätterna

Rättsområden: [Skadeståndsrätt](#), [VA](#), [Övrig fastighetsjuridik](#), [Servitut och ledningsrätt](#)

#### LEXNOVA NYHETER

### Juridisk nyhetsbevakning och rättsdatabas

Blendow Lexnova är Sveriges mest omfattande juridiska nyhetstjänst. Vår bevakning innefattar rättsfall, lagstiftning och förarbeten inom samtliga rättsområden. Genom skräddarsydda bevakningsprofiler säkerställer du kontinuerlig uppdatering av rätt information och slipper nyhetsflöden som inte berör dig.

Läs mer på [lexnova.se/nyheter](https://lexnova.se/nyheter)