



SOLNA TINGSRÄTT

**DOM**  
2021-06-23  
Meddelad i  
SolnaMål nr  
T 9933-19**PARTER****Kärande**

1. Anna Vikström, 19791026–6225  
Albert Landbergs Gränd 9  
165 70 Hässelby

2. Daniel Vikström, 19770104–8931  
Albert Landbergs Gränd 9  
165 70 Hässelby

Ombud för 1 och 2: Jur. kand. Lars Sjöberg  
Loviselundsvägen 153 A  
165 70 Hässelby

**Svarande**

1. Rikard Bergsten, 19521215-0279  
Pär Lagerkvists Gata 24 Lgh 1602  
112 15 Stockholm

2. Charlotte Lüning Bergsten, 19540716–0042  
Pär Lagerkvists Gata 24 Lgh 1602  
112 15 Stockholm

Ombud för 1 och 2: Advokat Emil Samuelsson  
Advokatfirman Åberg & Co AB  
Box 16295  
103 25 Stockholm

---

**DOMSLUT**

1. Rikard Bergsten och Charlotte Lüning Bergsten ska solidariskt till Anna Vikström och Daniel Vikström betala 100 000 kr jämte ränta enligt 6 § räntelagen från den 10 oktober 2019 till dess betalning sker.
2. Vardera parten ska svara för sina respektive rättegångskostnader.

---

Dok.Id 1200105**Postadress**  
Box 1356  
171 26 Solna**Besöksadress**  
Sundbybergsvägen 5**Telefon**  
08-561 658 40  
**E-post:** solnatingsratt.avd4@dom.se  
www.solnatingsratt.domstol.se**Telefax****Expeditionstid**  
måndag – fredag  
08:00–16:30

**YRKANDEN M. M.**

Anna Vikström och Daniel Vikström har yrkat att Rikard Bergsten och Charlotte Lüning Bergsten ska förpliktas att solidariskt till dem utge 207 937 kr jämte dröjsmålsränta på 204 337 kr från och med den 10 oktober 2019 till dess betalning sker och på 3 600 kr från och med den 11 mars 2020 till dess full betalning sker.

Rikard Bergsten och Charlotte Lüning Bergsten har bestritt Anna Vikström och Daniel Vikströms yrkande. Inget belopp har vitsordats som skäligt i och för sig. Sättet att beräkna ränta på beloppet om 204 337 kr har vitsordats som skäligt i och för sig.

Parterna har yrkat ersättning för sina rättegångskostnader.

**GRUNDER OCH OMSTÄNDIGHETER***Makarna Vikström*

Den aktuella fastigheten förvärvades av Makarna Vikström år 2012 med tillträde i december. Fastigheten används huvudsakligen som bostad. Den främre delen av fastigheten används dock av Anna Vikström som lokal för att husera hennes frisörsalong. Under åren efter tillträdet har det återkommande varit problem med avloppen. Problemen har yttrat sig i att avföring stigit upp ur golvbrunnen i duschutrymmet i frisörsalongen. De har flera gånger anlitat firmor för att spola avloppen men detta har enbart tillfälligt åtgärdat problemen. I början av 2019 anlidade Makarna Vikström istället ett VVS-företag för att undersöka problemet. Det visade sig att avloppen i badrummet på övervåningen och i köket på nedervåningen förenades med avloppet från dusch och toalett i salongen på nedervåningen. Dessa avlopp leder inte till den kommunala avloppsledningen i gatan utan går istället under uppfarten och in på grannfastigheten för att sedan rinna ut i en stenkista. Detta utgör ett fel i jordabalkens mening vilket berättigar till avdrag på köpeskillingen. Kärandeparterna har självmant låtit installera en ny ledning som ansluter till det kommunala

avloppsnätet. Yrkat belopp motsvarar kostnaden för att installera den nya ledningen med avdrag för 27 600 kr avseende kostnad för en s.k. relining av avloppsledningen.

*Makarna Lüning Bergsten*

Fastigheten är troligtvis byggd 1905. Sedan Makarna Lüning Bergsten flyttade in i fastigheten 1993 har de ständigt renoverat och förbättrat den. Bland dessa arbeten har ingått en omläggning av avloppsrör i garageuppfarten 2010 med anledning av ett brott på betongröret i garageuppfarten. Efter omläggningen 2010 har inga problem observerats med avloppet. Detta arbete framgick av den prospekt som Makarna Vikström tog del av innan fastighetsförvärvet 2012.

Det bestrids att avloppsledningen dragits på ett otillåtet sätt. Fastigheten har inte avvikit från vad som följer av avtalet eller på annat sätt från vad kärandeparterna med fog har kunnat förutsätta vid köpet. Om tingsrätten anser att fel föreligger får sådant inte åberopas eftersom kärandeparterna inte reklamerat felet inom skälig tid efter att de märkt eller bort märka felet.

### **UTREDNINGEN**

Kärandeparterna har hörts under sanningsförsäkran. På deras begäran har vittnesförhör hållits med Anna Vikströms moder Irene Sjöberg, Sara Fors, VVS-ingenjören Sebastian Tervanen och certifierade rörinspektören Samuel Blomgren.

Rikard Bergsten har hörts under sanningsförsäkran.

Parterna har åberopat skriftlig bevisning.

### **DOMSKÄL**

Enligt tingsrättens bedömning är inledningsvis följande utrett i målet.

Någon tid efter tillträdet av Vattenliljan 5 märkte kärandena att problem med avloppet uppstod. Vid närmare kontroll och försök att med hjälp av VVS-expertis åtgärda problemen befanns – överraskande – att avloppsledningen sträckts över grannfastighetens mark. Kärandena betogs möjligheten att närmare utreda ledningens sträckning utöver den egna fastigheten och betogs även möjligheten att åtgärda felet med så kallad relining till följd av grannfastighetens ägares vägran att tillåta schaktning på hennes mark. Detta fick till följd att kärandena nödgades bekosta en ny dragning av avloppet på egen mark till kommunal anslutningspunkt. Det har spekulerats i målet huruvida, vilket kärandena menat, den å grannfastigheten dragna ledningen slutade i en stenkista. Svarandena har framkastat att ledningen sannolikt slutat i en kommunal anslutningspunkt. Tingsrätten anser emellertid att detta inte har någon betydelse för målet.

Fråga blir då om ledningens ovannämnda sträckning ska anses utgöra något fel i jordabalkens mening. Enligt 4 kap. 19 § jordabalken föreligger ett så kallat faktiskt fel om en köpt fastighet inte stämmer överens med vad som följer av avtalet (konkret fel) eller om fastigheten annars avviker från vad köparen med fog kunnat förutsätta (abstrakt fel). Enligt nämnda regel i jordabalken medför faktiska fel en rätt för köparen att göra avdrag på köpeskillingen eller, om felet är av väsentlig betydelse, att häva köpet (se 4 kap. 12 § jordabalken). Av 4 kap. 19 § andra stycket framgår dock att en förutsättning för att köparen ska kunna åberopa felet mot säljaren är att det är fråga om ett dolt fel, vilket innebär att det inte ska röra sig om en sådan avvikelse som köparen borde ha upptäckt vid en sådan undersökning av fastigheten som varit på kallad med hänsyn till fastighetens skick, den normala beskaffenheten hos jämförliga fastigheter samt omständigheterna vid köpet. Ännu en förutsättning för att felet ska kunna åberopas med framgång är, enligt 4 kap. 19 a § jordabalken, att säljaren meddelas om felet (reklamation) inom skälig tid efter det att köparen märkt eller borde ha märkt felet.

I samband med köpeförhandlingarna uppgav säljarna att det inte fanns några problem med avloppet och att fastigheten var ansluten till det kommunala systemet. Någon

anledning för köparna att misstänka att avloppsledningen var dragen över grannfastighetens mark har inte förelegat. Till följd av just avloppsledningens placering, och grannfastighetens ägares inställning till schaktarbeten, har kärandena emellertid inte fått möjlighet att undersöka eller åtgärda avloppets brister. Tingsrätten gör den bedömningen att detta förhållande måste anses utgöra ett faktiskt fel i den mening som avses i 4 kap. 19 § jordabalken.

Nästa fråga som inställer sig är om felet ska anses vara ett dolt fel. Ledningen har varit belägen under jord. En närmare undersökning av ledningen, om detta nu låtit sig göras med hänsyn till grannens inställning, hade krävt sådana åtgärder som en blivande köpare inte utan att särskild anledning förekommit kan anses skyldig att föranstalta om. Här kan återigen nämnas att säljarna uppgivit till köparna att fastigheten var ansluten till det kommunala systemet och att det inte fanns några problem med fastighetens avlopp. Mot bakgrund av dessa omständigheter gör tingsrätten bedömningen att det är fråga om ett dolt fel.

Vad gäller reklamationen har det framgått att den omständigheten att ledningen dragits över grannens mark och att schaktning vägrades konstaterades den 14 mars 2019. En reklamationskrivelse avsändes till säljarna den 22 mars 2019. Med hänsyn till köparnas kvalifikationer och övriga omständigheter anser tingsrätten att reklamation har skett rättidigt.

Således har ett dolt fel förelegat och reklamation har inte skett för sent.

Med hänsyn härtill har kärandeparterna rätt till avdrag på köpeskillingen. Ett sådant avdrag ska beräknas med hänsyn till den minskning av fastighetens värde som förelegat till följd av felet. De yrkade beloppen omfattar havda kostnader för dragning av ny ledning. Dessa utgifter kan dock inte sägas motsvara minskning av fastighetens värde, vilket belopp får bestämmas efter en skälighetsuppskattning. Tingsrätten finner att avdraget skäligen kan bestämmas till 100 000 kr.

Med hänsyn till utgången i målet ska var och en part svara för sina rättegångskostnader.

**ÖVERKLAGANDEANVISNING**, se bilaga 1 (TR-02)

Överklagande till Svea hovrätt senast den 14 juli 2021.

Anders Samuelson



## Hur man överklagar

Dom i tvistemål, tingsrätt

TR-02

Vill du att domen ska ändras i någon del kan du överklaga. Här får du veta hur det går till.

### Överklaga skriftligt inom 3 veckor

Ditt överklagande ska ha kommit in till domstolen inom 3 veckor från domens datum. Sista datum för överklagande finns på sista sidan i domen.

### Överklaga efter att motparten överklagat

Om ena parten har överklagat i rätt tid, har den andra parten också rätt att överklaga även om tiden har gått ut. Det kallas att anslutningsöverklaga.

En part kan anslutningsöverklaga inom en extra vecka från det att överklagandet har gått ut. Ett anslutningsöverklagande måste alltså komma in inom 4 veckor från domens datum.

Ett anslutningsöverklagande upphör att gälla om det första överklagandet dras tillbaka eller av något annat skäl inte går vidare.

### Så här gör du

1. Skriv tingsrättens namn och målnummer.
2. Förklara varför du tycker att domen ska ändras. Tala om vilken ändring du vill ha och varför du tycker att hovrätten ska ta upp ditt överklagande (läs mer om prövningstillstånd längre ner).
3. Tala om vilka bevis du vill hänvisa till. Förklara vad du vill visa med varje bevis. Skicka med skriftliga bevis som inte redan finns i målet.

Det är inte säkert att du kan lägga fram nya bevis. Vill du göra det ska du förklara varför du inte lagt fram bevisen tidigare.

Vill du ha nya förhör med någon som redan förhörts eller en ny syn (till exempel besök på en plats), ska du berätta det och förklara varför.

Tala också om ifall du vill att motparten ska komma personligen vid en huvudförhandling.

4. Lämna namn och personnummer eller organisationsnummer.  
Lämna aktuella och fullständiga uppgifter om var domstolen kan nå dig: postadresser, e-postadresser och telefonnummer.  
Om du har ett ombud, lämna också ombudets kontaktuppgifter.
5. Skriv under överklagandet själv eller låt ditt ombud göra det.
6. Skicka eller lämna in överklagandet till tingsrätten. Du hittar adressen i domen.

### Vad händer sedan?

Tingsrätten kontrollerar att överklagandet kommit in i rätt tid. Har det kommit in för sent avvisar domstolen överklagandet. Det innebär att domen gäller.

Om överklagandet kommit in i tid, skickar tingsrätten överklagandet och alla handlingar i målet vidare till hovrätten.

Har du tidigare fått brev genom förenklad delgivning, kan även hovrätten skicka brev på detta sätt.

## Prövningstillstånd i hovrätten

När överklagandet kommer in till hovrätten tar domstolen först ställning till om målet ska tas upp till prövning.

Hovrätten ger prövningstillstånd i fyra olika fall.

- Domstolen bedömer att det finns anledning att tvivla på att tingsrätten dömt rätt.
- Domstolen anser att det inte går att bedöma om tingsrätten har dömt rätt utan att ta upp målet.
- Domstolen behöver ta upp målet för att ge andra domstolar vägledning i rättstillämpningen.
- Domstolen bedömer att det finns synnerliga skäl att ta upp målet av någon annan anledning.

Om du *inte* får prövningstillstånd gäller den överklagade domen. Därför är det viktigt att i överklagandet ta med allt du vill föra fram.

### Vill du veta mer?

Ta kontakt med tingsrätten om du har frågor. Adress och telefonnummer finns på första sidan i domen.

Mer information finns på [www.domstol.se](http://www.domstol.se).