



STOCKHOLMS TINGSRÄTT
Avdelning 3

DOM
2022-11-09
Meddelad i
Stockholm

Mål nr
T 13318-21

PARTER

Kärande

HELENA Astrid Kristina Ribrant, 19590921-1061
Ålfiskaregatan 9 Lgh 1101
387 37 Borgholm

Ombud: Advokaten Monica Crusner, jur.kand. Dano Kostovski och juristen Jessica Thornström
Crusner Advokatbyrå AB
Ullevigatan 19
411 40 Göteborg

Svarande

Hyresgästföreningen, 802001-5106
Box 7514
103 92 Stockholm

Ombud: Advokaten Jonas Vikbladh
Advokatfirman Delphi i Malmö AB
Nordenskiöldsgatan 11A
211 19 Malmö

DOMSLUT

1. Käromålet ogillas.
 2. Helena Ribrant ska ersätta Hyresgästföreningen för dess rättegångskostnad med 710 494 kr, varav 700 000 kr avser ombudsarvode, jämte ränta på beloppet enligt 6 § räntelagen (1975:635) från den 9 november 2022 till dess betalning sker.
-

Dok.Id 2601438

Postadress
Box 8307
104 20 Stockholm

Besöksadress
Scheelegatan 7

Telefon
08-561 652 70

E-post:
stockholms.tingsratt.avdelning3@dom.se
www.stockholmstingsratt.se

Telefax

Expeditionstid
måndag – fredag
08:00–16:00

BAKGRUND

Helena Ribrant har varit medlem i Hyresgästföreningen sedan mars 2013. År 2017 sökte Helena Ribrant juridisk hjälp av Hyresgästföreningen med anledning av mögel- och ventilationsproblem som hon hade i sin dåvarande hyreslägenhet på Hellners väg 25 på Öland. Hyresgästföreningens jurist Anders Falck utsågs till Helena Ribrants ombud. På inrådan av Anders Falck deponerade Helena Ribrant därefter hela sin hyra hos Länsstyrelsen motsvarande ett belopp om 22 000 kr.

Hyresnämnden i Jönköping beslutade den 21 december 2017 i en tvist om förlängning av hyresavtal att Helena Ribrant inte hade rätt till förlängning av sitt hyresavtal. Hyresnämnden angav som skäl att Helena Ribrant hade deponerat betydligt större andel än hon haft anledning att räkna med som nedsättning av hyran och ansåg att hon hade åsidosatt sina skyldigheter som hyresgäst i sådan mån att avtalet inte skäligen borde förlängas. Beslutet överklagades till Svea hovrätt, som i beslut den 26 mars 2019 avslag överklagandet. Hyresgästföreningen har vitsordat att de var vårdslösa i den juridiska rådgivningen som de lämnat till Helena Ribrant.

YRKANDEN OCH INSTÄLLNING

Helena Ribrant har yrkat att tingsrätten förpliktigar Hyresgästföreningen att till henne utge 1 795 578 kr i skadestånd, varav 1 750 578 kr avser ekonomiskt skadestånd och 45 000 kr avser ideellt skadestånd, jämte ränta enligt 4 och 6 §§ räntelagen på

- a. 881 837 kr från den 11 juli 2019,
- b. 28 373 kr från den 23 september 2019,
- c. 402 382 kr från den 12 oktober 2019,
- d. 478 895 kr från den 15 september 2021 och
- e. 4 091 kr från den 17 januari 2022, allt till dess full betalning sker.

Helena Ribrant har vidare yrkat att tingsrätten förpliktigar Hyresgästföreningen att till henne utge 4 653 kr per månad för fördyrande boendekostnader från och med augusti

2021, jämte ränta på beloppet enligt 6 § räntelagen från och med den 31 augusti 2021, och därefter från och med den sista i varje månad allteftersom beloppen förfaller till betalning, till dag för huvudförhandling i målet.

Hyresgästföreningen har bestritt käromålet i dess helhet. De yrkade kapitalbeloppen har inte vitsordats som skäligen och för sig. Hyresgästföreningen har inte vitsordat sättet att beräkna ränta på kapitalbeloppet 1 795 578 kr. Hyresgästföreningen har vitsordat att ränta kan utgå från dagen för delgivning av stämning. Hyresgästföreningen har vitsordat sättet att beräkna ränta på Helena Ribrants yrkande om månatliga ersättningar om 4 653 kr.

Parterna har yrkat ersättning för rättegångskostnader.

GRUNDER OCH UTVECKLING AV TALAN

Helena Ribrant

Helena Ribrant har gett Hyresgästföreningen ett hyresrättsligt rådgivningsuppdrag.

Hyresgästföreningen har inte tillhandahållit juridisk rådgivning i enlighet med vad Helena Ribrant med fog kunde ha förväntat sig då Anders Falck, jurist hos Hyresgästföreningen, genom vårdslös rådgivning i form av juridiskt felaktiga råd, underlåtenhet att kommunicera risker och iaktta relevanta omständigheter, försummelse av att i tid underrätta hyresvärden att det fanns en motfordran för kvittning mot hyresbetalningarna, avfärdande av hyresvärdens rättelseanmaning samt underlåtenhet att informera om deponeringens risker genom sitt agerande direkt orsakade att Helena Ribrant förlorade sin hyresrätt och orsakades ekonomisk skada i form av inkomstförlust, fördyrande av boendekostnader, flyttkostnader, reseutlägg och felaktig utbetalning av deponerade medel till hyresvärden jämte ränta.

Helena Ribrant har genom den felaktiga rådgivningen även lidit ideell skada på grund av att syftet med hennes medlemskap i Hyresgästföreningen inte bara har blivit orealiserat utom dessutom helt förfelat.

Då skadorna är direkt hänförliga till Hyresgästföreningens agerande föreligger adekvat kausalitet.

Hyresgästföreningen är skyldig att ersätta Helena Ribrant för hennes skador på grund av följande ansvarsgrunder, oaktat att hon inte erlagt ersättning för det konkreta juridiska uppdraget.

Den första ansvarsgrunden är att Hyresgästföreningens medlemskap och allmänna avtalsrättsliga principer råder. Genom Helena Ribrants medlemskap i Hyresgästföreningen och allmänna avtalsrättsliga principer har Hyresgästföreningen ådragit sig skadeståndsskyldighet för det vårdslöst utförda uppdraget.

Den andra ansvarsgrunden är sysslomannaskap. Hyresgästföreningen har haft att rättshandla för Helena Ribrants räkning på ett sådant sätt att sysslomannaskap förelegat.

Den tredje ansvarsgrunden är rådgivaransvar. Hyresgästföreningen har gett Helena Ribrant råd vilket har aktualiserat ett rådgivaransvar.

Den fjärde ansvarsgrunden är utfästelser. Hyresgästföreningen har avgett allmänna och särskilda utfästelser till Helena Ribrant som Hyresgästföreningen inte har infriat. Detta har föranlett ett skadeståndsansvar.

Bakgrund och medlemskapet i Hyresgästföreningen

Helena Ribrant har sedan 2002 hyrt en lägenhet av Stångå konsult HB i Stora Rör på Öland. Den förhyrda lägenheten var en enplansvilla med insynsskyddad trädgård och

carport. Huset var väl anpassat för hennes arbete som försäljare och hennes liv i övrigt. Helena Ribrant upptäckte under hösten år 2016 fukt- och ventilationsproblem i lägenheten. Hon var sedan år 2013 medlem i Hyresgästföreningen. Genom Hyresgästföreningens hemsida samt stadgar hade hon fått information att Hyresgästföreningen kunde erbjuda hyresstrygghet samt rådgivning och stöd vid eventuella problem med sin hyresvärd. Hon vände därför till föreningen för att få stöd och råd om hur hon skulle agera.

Av Hyresgästföreningens hemsida framgår att föreningen är expert på hyresjuridik och att föreningen kan erbjuda medlemmarna en maximal trygghet för sitt boende. Av stadgarna framgår att verksamhetsidén för Hyresgästföreningen är att göra nytta för medlemmarna, att medlemmarna kan ha rätt till juridiskt biträde men även att föreningen kan neka en medlem rätt till biträde i vissa fall. Hyresgästföreningen uppger i sina kvalitetskriterier för sin rådgivning att de anställda ska ha kompetens för sina uppgifter och att en medlem har rätt till information om sitt ärende och dess avslut.

Vidare om hyrestvisten och Hyresgästföreningens rådgivning

När Helena Ribrant kontaktade Hyresgästföreningen med anledning av problemen i sin hyresrätt meddelade Hyresgästföreningen att hon skulle kontakta kommunens miljökontor vilket hon gjorde. Kommunens miljöinspektör utfärdade därefter föreläggande till hyresvärden. Eftersom ingen förbättring skedde kontaktade Helena Ribrant Hyresgästföreningen på nytt. I februari 2017 inledde Hyresgästföreningen ett ärende och ställde ett ombud - Anders Falck, jurist hos Hyresgästföreningen - till Helena Ribrants förfogande. Helena Ribrant ställde samtidigt ut en rättegångsfullmakt för Anders Falck att han skulle få utföra och bevaka hennes talan med anledning av tvisten med hyresvärden.

Anders Falck gav redan efter första mötet Helena Ribrant rådet att deponera sin hyra hos länsstyrelsen. Anders Falck både uppmanade och bistod henne i processen med

deponeringen. Helena Ribrant frågade vid ett flertal tillfällen Anders Falck om deponering var rätt väg att gå, vilket denne meddelade att det var. Helena Ribrant frågade Anders Falck i ett e-postmeddelande den 1 juni 2017 om hon skulle fortsätta deponera månad för månad eller om hon skulle göra något ytterligare. Anders Falck svarade att ”Du får fortsätta deponera tills vidare”.

Den 17 juli 2017 skickade hyresvärden en rättelseanmaning om deponeringen till ombudet och meddelade att bristerna med ventilationen var åtgärdade samt att de uteblivna hyresbetalningarna numera utgjorde grund för att förverka hyresrätten. Anders Falck underlät dock att agera. Den 21 juli 2017 skrev Helena Ribrant till Anders Falck och meddelade att hon absolut inte på något sätt ville riskera hyresavtalet. Den 8 augusti 2017 skrev hon till ombudet att hon på intet sätt ville riskera en uppsägning. Hon undrade också om ombudet inte i sådana här fall brukade bolla frågan med kollegor. Den 15 augusti 2017 skrev Helena Ribrant igen till ombudet och meddelade att hyresvärden har begärt avhysning av Helena Ribrant från hyresrätten. Hon uppmanade Anders Falck att koppla in Hyresgästföreningens chefsjurist. Anders Falck svarade aldrig på någon av de e-postmeddelanden Helena Ribrant skickade och han negligerade hyresvärdens rättelseanmaning. Helena Ribrant vände sig därför till Hyresgästföreningens chefsjurist i regionen, PG Nyström, för att försöka få hjälp men inte heller han svarade henne.

I september 2017 sade hyresvärden upp Helena Ribrants hyresavtal med anledning av att hon vid flera tillfällen inte betalat hyran i tid. Hyresvärden skrev i uppsägningen att hon hade valt att deponera hela hyran under perioden maj till augusti 2017 och del av hyran i september 2017 med ett sammanlagt belopp om 22 000 kr, att grund för deponering inte förelagat eftersom bristerna hade varit avhjälpna under början av maj 2017 samt att hyresvärden skickat upprepade betalningspåminnelser samt begärt rättelse.

Hyresvärden ansökte hos Hyresnämnden att Helena Ribrant inte skulle ha rätt till förlängning av hyresavtalet. Hyresnämnden i Jönköping meddelade i beslut

den 21 december 2017 att Helena Ribrant inte hade rätt till förlängning av sitt hyresavtal. Svea hovrätt fastställde den 26 mars 2019 hyresnämndens beslut och Helena Ribrant blev därmed av med sin hyresrätt och var skyldig att avflytta från hyresrätten senast den 1 oktober 2019. I hovrättens beslut framgår att Helena Ribrant hade deponerat hyran på inrådan av sitt ombud.

Följderna av hyrestvisten

Efter att Helena Ribrant fått besked om att hon inte har rätt till förlängning av sitt hyresavtal tog Hyresgästföreningen kontakt med Helena Ribrant och undrade hur föreningen kunde bistå med att lösa den uppkomna situationen. Hyresgästföreningen ville ha underlag för den skada som Helena Ribrant ansåg sig ha lidit till följd av uppsägningen av hyresavtalet. Hyresgästföreningen lämnade ett flertal utfästelser till Helena Ribrant. Björn Lindgren, regionchef Sydost på Hyresgästföreningen, skrev att Hyresgästföreningen skulle se över någon form av kompensation, att Hyresgästföreningen garanterade att föreningen skulle ordna ny bostad till henne, att föreningen skulle stå allt kring flytten, som exempelvis flyttstädning, i- och urpackning av bohag, adressändring och flyttfirma. Hyresgästföreningen lämnade också allmänna utfästelser att bostadsfrågan skulle lösas sig och att föreningen skulle komma att ta ansvar för situationen.

I syfte att begränsa skadan började Helena Ribrant att därefter mycket aktivt söka efter ett nytt boende. Hyresgästföreningen köpte ett hus i syfte att kunna överlåta det till henne. Månadskostnaden för att bo i huset skulle dock mer än fördubblas mot hennes tidigare boendekostnad. Det var därför inte möjligt för Helena Ribrant att ta över fastigheten eller bo i densamma. Till sist lyckades Helena Ribrant hitta en ny hyresrätt i Borgholm som en tillfällig lösning på boendesituationen. Helena Ribrant bor än idag kvar i den lägenheten.

Fördyrande boendekostnader

Helena Ribrant har till följd av att hon tvingats flytta drabbats av fördyrande boendekostnader i sitt nya boende. De fördyrande boendekostnader är hänförliga till månadskostnaderna som Helena Ribrant erlägger och som överstiger vad hon tidigare betalat för sitt boende samt förvaring av sina tillhörigheter. Helena Ribrants nya bostad är större än hennes tidigare lägenhet men Helena Ribrant har inget behov av en större boendeyta och hon ska därmed inte lastas för att hon påtvingats aktuell lösning.

Helena Ribrant har haft en fördyrande boendekostnad med totalt 100 515 kr fram till och med 31 juli 2021. Från och med den 31 juli 2021 till dag för huvudförhandling har hon haft en månatlig kostnad om 4 653 kr, eller sammanlagt 65 142 kr.

Kostnaderna fram till och med den 31 juli 2021 består av 55 789 kr för hyra av lägenheten och av carport, 15 552 kr för magasinering och förråd, 1 133 kr för däckförvaring, 515 kr för hemförsäkring, 5 661 kr för ökad elförbrukning och 24 864 kr för extra bilväg.

Den månatliga kostnaden från den 31 juli 2021 består av 2 560 kr för hyra av lägenhet och carport, 37 kr för hemförsäkring, 433 kr för förråd, 281 kr för magasinering, 58 kr för däckförvaring, 118 kr för ökad elförbrukning och 1 166 kr för extra bilväg.

Flyttkostnader

Helena Ribrant har även haft utgifter hänförliga till flytten. Bland annat har Helena Ribrant behövt anlita snickare för nedmontering av armaturer, trädgårdsmästare för att återställa trädgården samt flytt av sin diskmaskin.

Kostnader för flytt uppgår till totalt 37 283 kr och består av 2 019 kr för diskmaskinsflytt, 21 468 kr för flyttfirma, 3 360 kr för snickare, 1 526 kr för trädgård,

733 kr för flyttkartonger, 3 200 kr för flyttstädning, 1 485 kr för internetinstallation, 498 kr för adressändring, 299 kr för låsskydd för ny bostad, 220 kr för datakabel och 2 475 kr för kemtvätt.

Reseutlägg

Helena Ribrant har haft utlägg för resor från lägenheten i Stora Rör till möten med Hyresgästföreningen i Kalmar samt till Kalmar tingsrätt. Reskostnaden uppgår till ett belopp om totalt 1 429 kr, varav 709 kr avser transportkostnad med bil och 720 kr avser en resa till en advokat i Stockholm.

Transportkostnaden har beräknats genom en milersättning om 32,50 kr och Helena Ribrants transportsträcka har varit totalt 21,8 mil.

Utbetalning av deponerade medel

Helena Ribrant har rätt till det deponerade beloppet om 914 kr som Helena Ribrant haft rätt att deponera. Beloppet finns fortsatt på Hyresgästföreningens klientmedelskonto och ska återbetalas till Helena Ribrant.

Inkomstförlust

Helena Ribrant har sedan 1993, inledningsvis deltid, arbetat i en enskild näringsverksamhet som är kopplad till bolaget Herbalife. Herbalife har verksamhet i 95 länder. Hon arbetade med verksamheten under den i målet aktuella tiden. Hon bedrev tillsammans med Herbalife försäljning av närings-, sport- och kroppsvårdsprodukter.

Helena Ribrant arbetade inte enbart med försäljning utan även med coachning av andra personer som arbetade med Herbalife. Försäljningen innebär att hon dels köpte in produkter, dels sålde produkter med vinstmarginal. Beroende på hur mycket hon köpte

in och sålde varje månad kunde hon nå kraven för att få intjäningsprocent på den affärsutveckling som hon hade bidragit till under månaden. Affärsutvecklingen mättes i hur hennes coaching och utbildning hade lett till framgång för personerna i hennes team. Intjäningsprocenten blev därför högre ju bättre det gick för personerna eller bolagen som fanns i hennes team. Det krävdes dock alltid, utöver coaching och utbildning, att hon själv köpte och sålde Herbalifes produkter. Helena Ribrant höll hela tiden försäljningen på den höga nivå som Herbalife krävde av henne.

Under åren 2017–2021 kunde Helena Ribrant, på grund av hyrestvisten och följderna av densamma, inte arbeta i tidigare utsträckning. Periodvis kunde hon inte arbeta alls. Hon mådde mycket dåligt på grund av bostadssituationen samt blev sjukskriven.

Helena Ribrant bedrev sin verksamhet digitalt hemifrån men när hon förlorade sin hyresrätt var det inte längre möjligt. Därtill behövde Helena Ribrant, både under hyrestvisten och efter att hon förlorat sin hyresrätt, lägga mycket tid på kontakter med Hyresgästföreningen och att försöka ordna ett nytt boende vilket gjorde det svårt för henne att utföra sitt arbete.

Eftersom Helena Ribrants inkomster helt och hållet var beroende av hennes prestation månad för månad blev hennes inkomst oregelbunden. I syfte att beräkna hennes inkomstförlust har Helena Ribrants inkomst redovisats månad för månad samt genom genomsnittliga beräkningar. Mot bakgrund av att Herbalife var aktiv i många länder har Helena Ribrants inkomst inte kunnat återspeglas endast i svensk deklaration. En mer korrekt bild framgår i stället av Herbalifes egna register om vilken ersättning som betalats ut. Herbalife redovisade hennes totala försäljnings- och provisionssiffror medan hon deklarerade för sina intäkter i respektive land där försäljningen skedde. Helena Ribrants intäkter som hon deklarerade för i Sverige var blygsamma i jämförelse med intäkterna i andra länder.

Av utdrag från Herbalifes register framgår den totala inköpsvolymen för Helena Ribrant angiven per månad och år. Volymen är beräknad i något som kallas

volympoäng eller värdepoäng, där en värdepoäng motsvarar cirka 10 kr. Det framgår också i en kolumn hur grunden för Helena Ribrants provisionsberäkning sett ut och vilka provisionsutbetalningar, ”Royalty Percentage”, som månadsvis betalats ut under angiven period. Av utbetalningar kan utläsas att Helena Ribrant under åren 2001-2013 stadigt fick högsta utfall av provision varje månad.

Under perioden juni 2017 till och med november 2019 erhöll Helena Ribrant inte någon provision alls eller låg provision. Detta trots att hon nådde upp till viss Royalty Percentage. Att hennes provision blev så låg berodde på att hon inte genomförde egen försäljning i tillräcklig omfattning. Samma sak gäller under perioden december 2020 till och med juni 2021. Helena Ribrant var också, för att få utbetalt provision, tvungen att köpa och sälja till vissa miniminivåer som bestämdes av Herbalife. När hon inte nådde upp till dessa miniminivåer fick hon ingen provision utbetald, även om hon nått upp till viss provisionsprocent. Med anledning av detta var hon ibland tvungen till ”stödköp” för att upprätthålla sina inköpsmål.

Helena Ribrant har under perioden den 1 januari 2017 till och med den 31 juli 2021 haft minskade intäkter i sin verksamhet med sammantaget 1 606 230 kr.

För det fall underlaget inte anses visa de inkomstförluster Helena Ribrant förlorat under perioden den 1 januari 2017 till och med juni 2021 har Helena Ribrant under alla förhållande presenterat tillräckligt underlag för att domstolen ska kunna skäligen uppskatta hennes inkomstförlust.

Ideellt skadestånd

Hyresgästföreningen har av vårdslöshet vållat Helena Ribrant skada i form av psykiskt lidande bestående av psykisk chock och depressiva besvär, ångest och sömnsvårigheter. Vårdslösheten har även orsakat Helena Ribrant särskilda olägenheter i form av ökad anspänning i hennes privatliv och sjukskrivning. Den ideella skada som Helena Ribrant lidit på grund av den felaktiga rådgivningen är en direkt skada till följd av att

syftet med hennes medlemskap i Hyresgästföreningen inte bara blivit orealiserat utan dessutom, genom den felaktiga rådgivningen, blivit helt förfelat. Skadeståndskravet om 45 000 kr avser sveda och värk samt särskilda olägenheter till följd av skadan.

Ränta

Ränteyrkandena på respektive belopp är beräknade från och med 30 dagar efter att krav på beloppen ställts för första gången genom att brev till Hyresgästföreningen genom ombudet Jonas Vikbladh.

I brev tillställt Hyresgästföreningen den 11 juni 2019 framställde Helena Ribrant yrkanden om total 881 837 kr, varav 836 128 kr avsåg inkomstförlust, 45 000 kr avsåg ideellt skadestånd och 709 kr avsåg ersättning för resor. Ränta löper därmed på beloppet enligt 4 och 6 §§ räntelagen från den 11 juli 2019.

I brev tillställt Hyresgästföreningen den 23 augusti 2019 framställde Helena Ribrant yrkanden om flyttkostnader om totalt 28 373 kr. Ränta löper därmed på beloppet enligt 4 och 6 §§ räntelagen från den 23 september 2019.

I brev tillställt Hyresgästföreningen den 12 september 2019 framställde Helena Ribrant yrkanden om total 402 382 kr, varav 8 910 kr avsåg flyttkostnader, 393 472 kr avsåg inkomstförlust. Ränta löper därmed på beloppet enligt 4 och 6 §§ räntelagen från den 12 oktober 2019.

I brev tillställt Hyresgästföreningen den 15 augusti 2019 framställde Helena Ribrant yrkanden om total 478 895 kr, varav 376 630 kr avsåg inkomstbortfall, 100 631 kr avsåg fördyrande boendekostnad, 720 kr avsåg resekostnader och 914 kr avsåg överskjutande delar av deponerat belopp. Ränta löper därmed på beloppet enligt 4 och 6 §§ räntelagen från den 15 september 2019.

Med anledning av en felräkning avseende inkomstbortfall beräknas ränta på beloppet 4 091 kr enligt 4 och 6 §§ räntelagen från den 17 januari 2022.

Utbetald ersättning om 300 000 kr

Helena Ribrant ska ställas i samma situation som om Hyresgästföreningens felaktiga råd aldrig hade lämnats. Helena Ribrant har bestritt att den av Hyresgästföreningen utbetalda ersättningen om 300 000 kr skulle innebära att det inte kvarstår någon ytterligare förpliktelse för Hyresgästföreningen mot Helena Ribrant. Hyresgästföreningens har inte förklarat varför just 300 000 kr skulle utgöra fullgod kompensation.

Hyresgästföreningen har utfäst att föreningen ska stå för Helena Ribrants ombudskostnader. Ur advokatbyrån Crusners tidredovisningssystem framgår att ärendet inleds med en smskonversation med Hyresgästföreningen genom Björn Lindgren. Efter smskonversationen framgår också att Björn Lindgren har meddelat Monica Crusner att Hyresgästföreningen ska stå för Helena Ribrants kostnader.

Hyresgästföreningen satte in 300 000 kr på Crusner advokatbyrås klientmedelskonto, utan förvarning och utan att destinerat betalningen, med följderna att Helena Ribrant uppfattade att detta utgjorde klientmedel för hennes krav på ersättning för sina ombudskostnader. Överföringen skedde innan Monica Crusner fick ett e-postmeddelande från Jonas Vikbladh. Under sådana förhållanden har Monica Crusner, enligt vedertagen ordning bland advokater, använt de insatta medlen som delbetalning för Helena Ribrants ombudskostnader. Helena Ribrant har således inte kunnat erhålla ett belopp om 300 000 kr att bruka på sådant sätt som Hyresgästföreningen gjort gällande.

Hyresgästföreningen

Helena Ribrant har varit medlem i Hyresgästföreningen sedan år 2013. Hon vände sig till Hyresgästföreningen när det uppkom en tvist med hennes hyresvärd. Hyresgästföreningen har lämnat henne rådgivning och utsett ett ombud, Anders Falck, som företrätt henne i denna tvist. Hyresgästföreningen har vitsordat att den juridiska rådgivningen som Hyresgästföreningen lämnat genom Anders Falck har varit vårdslös.

Avtalsförhållande

Hyresgästföreningen har bestritt att det föreligger ett sådant avtalsförhållande som utgör grund för skadeståndsskyldighet enligt allmänna avtalsrättsliga principer. Ett sådant avtal har inte träffats mellan parterna.

Ett föreningsmedlemskap innebär inget avtal om att utföra en specifik prestation, i detta fall att företräda Helena Ribrant mot hennes hyresvärd. Tvisten uppstod fyra år efter att Helena Ribrant blev medlem, något latent avtalsförhållande föreligger inte.

Hyresgästföreningen har bestritt att Hyresgästföreningen har ett sysslomannaansvar. Det är fråga om en benefik rättshandling. Hyresgästföreningen har inte heller i övrigt ådragit sig ett rådgivaransvar. Hyresgästföreningen har inte uppfattat att Helena Ribrant gör någon distinktion mellan rådgivaransvar och sysslomannaskap. Under alla förhållanden kräver rådgivaransvar och sysslomannaskap ett avtalsförhållande mellan parterna vilket inte föreligger.

Hyresgästföreningen är en ideell förening och kan inte inta roll som syssloman eller rådgivare. Hyresgästföreningen har inte fått något arvode för sitt uppdrag från Helena Ribrant. För sysslomannaskap krävs redovisning av medel och Hyresgästföreningen har inte handhavt några medel eller någon egendom för Helena Ribrants räkning.

Utfästelse och passivitet i förhållande till handlingsnorm

Hyresgästföreningen har bestritt att de har gjort någon särskild eller allmän utfästelse eller förhållit sig passiv mot en handlingsnorm som kan medföra skadeståndsansvar.

Hyresgästföreningen har i och för sig lovat att försöka lösa Helena Ribrants boende samt stå för hennes kostnader för en flytt. Hyresgästföreningen gjorde ansträngningar men lyckades inte finna någon hyresrätt på Öland. Hyresgästföreningen köpte i stället ett hus på Öland i syfte att överlåta det till Helena Ribrant, vilket dock inte kunde ske på grund av Helena Ribrants ekonomi. Hyresgästföreningen fortsatte därefter att söka bostad åt Helena Ribrant, bland annat i Kalmar. I september 2019 fann Helena Ribrant på egen hand en ny bostad och Hyresgästföreningen var av uppfattningen att hennes boendesituation var löst och att föreningens utfästelse att hitta ny bostad var överspelad. Kostnaderna för flytt har Hyresgästföreningen ersatt genom att betala ett förlikningsbelopp på 300 000 kr.

Hyresgästföreningen har bestritt att det skulle föreligga någon passivitet i förhållande till en handlingsnorm liksom att det skulle föreligga någon rätt till ersättning för Helena Ribrant.

Preskription

För det fall tingsrätten skulle finna att Hyresgästföreningen har varit syssloman har preskription inträtt enligt 18 kap. 9 § handelsbalken. Redovisning får anses ha skett genom redovisning av hovrättens dom i mars 2019. I vart fall bör preskriptionstiden räknas från den 1 december 2019 vilket var när Helena Ribrants ombud tillsände Hyresgästföreningens ombud ett utkast till stämmingsansökan.

Ekonomisk skada

Hyresgästföreningen har bestritt Helena Ribrants sätt att beräkna skadeståndets storlek.

För de utgifter och kostnader som Helena Ribrant har yrkat ersättning för saknas adekvat kausalitet mellan Hyresgästföreningens rådgivning och den påstådda skadan.

Helena Ribrant har genom sitt agerande eller sin passivitet medverkat till att skador blivit så stora och omfattande som påståtts. Inte heller har Helena Ribrant begränsat sin skada i den utsträckning som kan anses skäligt.

Helena Ribrant har under alla förhållanden fått fullständig ersättning genom Hyresgästföreningens utbetalning av 300 000 kr.

Inkomstförlust

Hyresgästföreningen har bestritt påstådd inkomstförlust. Helena Ribrant har inte skademinimerat i tillräcklig omfattning. Därtill saknas adekvat kausalitet mellan Hyresgästföreningens handlande och påstådd inkomstförlust eftersom Helena Ribrant även haft andra sjukbesvär, bland annat skolios, som kan ha inverkat på hennes inkomst.

Helena Ribrants beräkningar är av värderande natur och inkomstförlusten är beräknad huvudsakligen under perioden mars-december 2019 trots att Helena Ribrants bostadsfråga var löst redan i september 2019.

Helena Ribrants deklarerade inkomst är dessutom en blygsam del av den inkomstförlust som Helena Ribrant i tvisten begärt ersättning för. Eventuell förlorad inkomst täcks under alla förhållanden av den utbetalda ersättningen om 300 000 kr.

Fördyrande boendekostnader

Hyresgästföreningen har bestritt betalningsansvar för de fördyrande boendekostnaderna eftersom den nya hyresrätten har ett högre bruksvärde och de ökade kostnaderna beror på Helena Ribrants egna val.

Hyresgästföreningen har utgått från bruksvärdet vid bedömningen av boendekostnader. Hyran för Helena Ribrants tidigare lägenhet på Hellners väg var 5 491 kr per månad år 2021 och 5 166 kr per månad år 2019. Hyran för Helena Ribrants nuvarande lägenhet är 7 587 kr per månad jämfört med 7 236 kr per månad under år 2019. Skillnaden i hyra avgörs av lägenheternas olika bruksvärde. Helena Ribrants nya lägenhet är större, 117 kvm, jämfört med tidigare lägenhets 77 kvm. Den är också bättre disponerad eftersom den omfattar 3,5 rum i stället för 3 rum. Det har nyligen lagts in parkettgolv i två av rummen. Dessutom har lägenheten ett helt annat läge eftersom den ligger i ett hus i en tätort inne i Borgholm med allt vad det innebär av tillgänglig service m.m. Förvaltningskvaliteten är också bättre på den nya adressen.

Helena Ribrant har därmed fått en likvärdig hyresrätt och ingen ersättning för högre boendekostnader ska utgå eftersom kostnaderna beror enbart på Helenas Ribrants egna val.

Under alla förhållanden omfattas samtliga av de fördyrande boendekostnaderna, både upplupna och för tiden fram till huvudförhandling, av den utbetalda ersättningen om 300 000 kr.

Flyttkostnad

Kostnadernas storlek eller skälighet kan inte avgöras utifrån det underlag som Helena Ribrant har presenterat.

Under alla förhållanden omfattas samtliga flyttkostnader av den utbetalda ersättningen om 300 000 kr.

Resutlägg

Hyresgästföreningen har bestritt att föreningen krävt att Helena Ribrant ska genomföra några resor. Även om så skulle vara fallet omfattas resorna av den utbetalda ersättningen om 300 000 kr.

Utbetalning av deponerade medel

Ersättning för de deponerade medlen har redan utgått i och med den utbetalda ersättningen om 300 000 kr.

Ideell skada

Hyresgästföreningen har gjort gällande att det saknas rätt till ideellt skadestånd på den anförda grunden om inomobligatoriskt skadeståndsansvar. Ersättning för ideell skada utgår som huvudregel inte i kontraktliknande förhållanden.

Under alla omständigheter täcks en eventuell rätt till ersättning för ideell skada av det belopp om 300 000 kr som Hyresgästföreningen redan har betalat till Helena Ribrant.

Utbetald ersättning om 300 000 kr

Hyresgästföreningen har ex gratia, i ett för allt, betalat 300 000 kr till Helena Ribrant för att täcka hennes kostnader och den skada hon drabbats av. Hyresgästföreningen har bestritt att utbetalningen omfattar ombudskostnader.

Hyresgästföreningen har genom sitt ombud Jonas Vikbladh i e-postmeddelande den 24 juni 2019 till Monica Crusner uppgett att föreningen har betalat ett belopp om

300 000 kr till klientmedelskontot med anmärkningen att den ekonomiska sidan därefter är avslutad från Hyresgästföreningens sida.

Hyresgästföreningens har inte utfäst att stå för Helena Ribrants samtliga ombudskostnader. Hyresgästföreningen har däremot utfäst att ersätta Helena Ribrant för tre rådgivningstimmar.

Genmäle Helena Ribrant

Skademinimering och passivitet

Helena Ribrant har inget ansvar för att Hyresgästföreningen har lämnat felaktiga råd vilket utgjorde den direkta orsaken till att hon förlorade sin hyresrätt. Helena Ribrant har inte varit passiv utan snarare aktiv. Helena Ribrant har lagt ned arbete för att begränsa skadan såsom att hon ordnat sitt nya boende på egen hand. De åtgärder som Helena Ribrant vidtagit har inte varit oskäligen utan nödvändiga.

Preskription

Bestämmelsen i 18 kap. 9 § handelsbalken är inte tillämplig i detta fall eftersom Hyresgästföreningen inte har haft i uppdrag att handha några medel för Helena Ribrants del. Helena Ribrant har i vart fall haft grundad anledning att räkna med att Hyresgästföreningens utfästelse om ansvarstagande för det som föreningen orsakat henne också innefattade ett avstående från rätten att göra gällande specialpreskription enligt handelsbalken.

Hyresgästföreningen har påstått att föreningen har lämnat en "slutredovisning" för uppdraget. Helena Ribrant har varken insett eller bort inse att vad någon annan har gjort, dvs. att Svea hovrätt genom att fatta sitt beslut skulle kunna utgöra Hyresgästföreningens slutredovisning enligt 18 kap. 9 § handelsbalken. Helena Ribrant inväntar alltjämt inbetalning avseende de 914 kr som utgör det överskjutande beloppet av

hennes deponerade medel och som Hyresgästföreningen utlovat att föreningen skulle se till att få återbetalat för hennes räkning. I vart fall är preskriptionsbestämmelsen i 18 kap. 9 § handelsbalken inte tillämplig avseende rådgivaransvar.

BEVISNING

På Helena Ribrants begäran har förhör under sanningsförsäkran hållits med henne och vittnesförhör med Monica Crusner.

På Hyresgästföreningens begäran har vittnesförhör hållits med Björn Lindgren, regionchef sydost på Hyresgästföreningen.

Parterna har åberopat skriftlig bevisning.

DOMSKÄL

Bakgrund

Följande omständigheter är ostridiga. Helena Ribrant blev medlem i Hyresgästföreningen år 2013. När det uppkom en tvist med anledning av hennes hyresförhållande hörde hon i början av år 2017 av sig till Hyresgästföreningen. Hyresgästföreningen företrädde henne i tvisten och Helena Ribrant ställde ut en rättegångsfullmakt för Anders Falck, jurist vid Hyresgästföreningen, att företräda henne. Helena Ribrant deponerade hyra på grund av ventilationsproblem. Hon blev på grund av detta uppsagd av hyresvärden. Såväl Hyresnämnden som Svea hovrätt ansåg i beslut att Helena Ribrant inte hade rätt till förlängning av sitt hyresavtal och hon förpliktades att avflytta från lägenheten senast den 1 oktober 2019. Den juridiska rådgivning som Hyresgästföreningen, genom Anders Falck, lämnade Helena Ribrant var vårdslös.

I förevarande mål har tingsrätten att pröva om den rådgivning som Hyresgästföreningen lämnat, genom ombudet Anders Falck, är skadestandsgrundande.

För det fall tingsrätten finner att rådgivningen är skadestandsgrundande har tingsrätten att pröva om Helena Ribrant har drabbats av skada och därmed i vilken omfattning Helena Ribrant har rätt till skadestånd. Därtill har tingsrätten att pröva, för det fall det finns en rätt till skadestånd för Helena Ribrant, hur det berättigade skadeståndet förhåller sig till den utbetalning om 300 000 kr som Hyresgästföreningen överfört till Helena Ribrants klientmedelskonto hos ombudet Monica Crusner.

Har Hyresgästföreningen ådragit sig ett skadestandsgrundande rådgivningsansvar?

Helena Ribrant har i första hand gjort gällande att parterna har ingått avtal genom Helena Ribrants medlemskap i Hyresgästföreningen och att skadestandsansvar föreligger på kontraktsrättslig grund och allmänna avtalsrättsliga principer.

Hyresgästföreningen har bestritt att medlemskapet innebär att parterna ingått ett avtal men vitsordat att Helena Ribrant varit medlem i Hyresgästföreningen.

I NJA 1958 s. 438 har Högsta domstolen uttalat att ett medlemskap i en ideell förening kan anses uppkommit på avtalsrättslig grund eftersom ett medlemskap förutsätter en viljeförklaring från båda parterna samt att ett medlemskap även innebär förpliktelser för både medlemmen och föreningen. Hållningen har även vunnit i stöd i litteraturen (se SvJT 2006 s. 470). Eftersom Helena Ribrant varit medlem i Hyresgästföreningen, och medlemskapet inneburit vissa förpliktelser för Hyresgästföreningen och för Helena Ribrant, anser tingsrätten att själva medlemskapet måste anses vara ett avtalsförhållande mellan Helena Ribrant och Hyresgästföreningen. Det föreligger således ett avtalsförhållande mellan parterna. Det har inte framkommit några omständigheter som medför att medlemskapet i sig kan grunda skadestånd.

Helena Ribrant har vidare gjort gällande att Hyresgästföreningen såsom syssloman eller rådgivare har ett skadeståndsansvar. Hyresgästföreningen har bestritt detta. Tingsrätten har ovan funnit att det föreligger ett avtal mellan parterna. Frågan blir då om Hyresgästföreningen i egenskap av syssloman eller rådgivare har ett skadeståndsansvar.

Av Hyresgästföreningens stadgar framgår att en medlemsförmån är att medlemmen har rätt till biträde i hyrestvister. På Hyresgästföreningens hemsida framgår att man som medlem får hyresjuridiskt stöd. Helena Ribrant har även berättat att när hon vände sig till Hyresgästföreningen med anledning av problemen med sin hyresrätt och utställde fullmakten till Anders Falck var hon av uppfattning att hon skulle få juridisk hjälp och rådgivning. Det är ostridigt att Hyresgästföreningen genom Anders Falck har haft i uppdrag att biträda Helena Ribrant i hennes hyrestvist. Hyresgästföreningen har därigenom haft ställning som syssloman och även haft ett rådgivningsansvar. Enligt tingsrättens mening kan även en ideell förening vara syssloman (se NJA 1992 s. 16).

Hyresgästföreningen har således såsom syssloman ådragit sig ett rådgivningsansvar och kan därför hållas skadeståndsskyldig för de skador som Hyresgästföreningen genom rådgivningen vållat.

Slutligen har Helena Ribrant gjort gällande att ett det föreligger ett skadeståndsansvar för Hyresgästföreningen eftersom föreningen avgett allmänna och särskilda utfästelser som föreningen inte infriat.

I denna del har Helena Ribrant anfört bland annat att Hyresgästföreningen utfäst att föreningen skulle ordna en ny bostad till henne. Det är ostridigt att Hyresgästföreningen gjorde vissa ansträngningar för att hitta en ny bostad. Tingsrätten delar Helena Ribrants uppfattning att Hyresgästföreningen lämnade en utfästelse i detta avseende. Hyresgästföreningens ansträngningar att hitta en bostad åt Helena Ribrant lyckades dock inte. Det är vidare ostridigt att Helena Ribrant själv fann en ny bostad som hon kunde flytta in i innan uppsägningstidens slut, och som hon alltjämt bor i.

Eftersom Helena Ribrant hittade en ny bostad måste Hyresgästföreningens utfästelse, precis som föreningen påstått, ha blivit överspelad. Utfästelsen om att ordna en ny bostad kan således inte grunda rätt till skadestånd.

Hyresgästföreningen har vidare utfäst att föreningen ska stå för Helena Ribrants kostnader för flytt. Detta berörs närmare nedan under avsnittet om flyttkostnader.

Vad gäller de allmänt hållna utfästelserna i övrigt, är dessa inte sådana att de kan grunda rätt till skadestånd.

Helena Ribrants påstående att Hyresgästföreningen utfäst att betala hennes ombudskostnader behandlas nedan under avsnittet om den utbetalda ersättningen om 300 000 kr.

Har preskription inträtt enligt 18 kap. 9 § handelsbalken?

Tingsrätten har konstaterat att Hyresgästföreningen genom Anders Falck har agerat såsom syssloman. Hyresgästföreningen har invänt att den förda talan har preskriberats enligt 18 kap. 9 § handelsbalken.

Fordringar som uppstått genom sysslomannaskap har enligt 18 kap. 9 § handelsbalken en preskriptionstid om ett år från det att sysslomannens uppdrag är slutfört eller har upphört på annat sätt och sysslomannen har lämnat ”redo och räkning” för sitt uppdrag. För att en preskriptionsfristen ska börja löpa krävs således enligt bestämmelsen att sysslomannen lämnat en slutlig redogörelse av uppdraget. Denna redogörelse ska innehålla vad som har förekommit under uppdragstiden, en redovisning av omhändertagna medel och en räkning för sysslomannens och huvudmannens ekonomiska mellanhavanden (se NJA 2000 s. 137 och Lindskog, Preskription, 2021, s. 184). För det fall preskriptionstiden i 18 kap. 9 § handelsbalken inte gäller för uppdraget är det i stället 2 § preskriptionslagen (1981:130) med en preskriptionstid om tio år som är gällande.

I förevarande fall har det uppdrag som Hyresgästföreningen haft endast inneburit att lämna juridisk rådgivning till Helena Ribrant med anledning av hennes tvist med sin hyresvärd. Hyresgästföreningen har inte inom ramen för uppdraget haft hand om några medel eller annan egendom för Helena Ribrants räkning. Det har därmed inte behövt ske någon slutredovisning av medel varför någon sådan inte heller skett. Dock måste en slutlig redogörelse av uppdraget ändå ske. Svea hovrätts beslut kan inte, såsom Hyresgästföreningen gjort gällande, betraktas som en sådan slutlig redogörelse. Det har inte funnits skäl för Helena Ribrant att förstå att hovrätts beslut innebar en sådan redogörelse av Hyresgästföreningens uppdrag som bildade utgångspunkt för en ettårig preskriptionstid (se NJA 2000 s. 137).

Med hänsyn till att någon slutredogörelse inte skett anser tingsrätten att den ettåriga preskriptionstiden i enlighet med 18 kap. 9 § handelsbalken inte gäller för det aktuella sysslomannauppdraget. Helena Ribrants anspråk på skadestånd är således inte preskriberat.

Har rådgivningen inneburit skada för Helena Ribrant och beror skadan på Hyresgästföreningens rådgivning?

Helena Ribrant har gjort gällande att den vårdslösa rådgivningen medförde att hon förlorade sin hyresrätt och drabbades av ekonomisk och ideell skada. Hon har också gjort gällande att det finns ett orsakssamband mellan rådgivningen och den eventuella skada hon lidit. Hyresgästföreningen har vidgått vårdslöshet men inte att det föreligger adekvat kausalitet mellan den vårdslösa rådgivningen och påstådda skador.

Det är ostridigt mellan parterna att Hyresgästföreningen var vårdslös på sätt som påståtts när föreningen gav juridisk rådgivning till Helena Ribrant i hyrestvisten. Det är även ostridigt mellan parterna att den vårdslösa rådgivningen innebar att Helena Ribrant förlorade sin hyresrätt genom att hennes hyresavtal inte förlängdes efter beslut av först Hyresnämnden i Jönköping och senare Svea hovrätt. Av Svea hovrätts beslut framgår att hovrätten konstaterat att deponeringen av hyresbeloppet skedde på inrådan

av Hyresgästföreningens ombud. Utifrån vad som därmed är ostridigt mellan parterna samt vad som uttryckligen framgår av Svea hovrätts beslut finner tingsrätten att det faktum att Helena Ribrant inte beviljades en rätt till förlängning av sitt hyresavtal har inneburit att hon förlorade sin hyresrätt.

Frågan som kvarstår är därmed om det var Hyresgästföreningens rådgivning som var orsaken till att Helena Ribrants hyresavtal inte förlängdes. Av Svea hovrätts beslut framgår att deponeringen av hyresbeloppet skedde på inrådan av den jurist som Hyresgästföreningen ställt till Helena Ribrant förfogande. Av e-postmeddelanden mellan Hyresgästföreningens jurist och Helena Ribrant framgår även att juristen gett besked till Helena Ribrant om att hon ska fortsätta deponera hyran samt att han inte återkommit till Helena Ribrant med annat besked avseende deponeringen. Genom den åberopade bevisningen är det därmed styrkt att det var Hyresgästföreningen som gav Helena Ribrant rådet att deponera hyran och att det var den felaktiga deponering som ledde till att Helena Ribrant förlorade rätten till en förlängning av sitt hyresavtal.

Det föreligger därmed enligt tingsrättens mening ett orsakssamband mellan Hyresgästföreningens rådgivning och det faktum att Helena Ribrant förlorade sin hyresrätt. En hyresrätt saknar för en hyresgäst ekonomiskt värde eftersom hyresgästen inte är en berättigad ägare utan endast är en nyttjanderättshavare av boendet. Helena Ribrant har inte heller begärt ersättning för förlust av själva hyresrätten utan för ökade kostnader på grund av förlusten av hyresrätten samt för ideell skada.

Enligt tingsrättens bedömning kan förlusten av hyresrätten ha inneburit ekonomisk och ideell skada för Helena Ribrant och som orsakats av Hyresgästföreningens rådgivning.

Ska Helena Ribrant tillerkännas skadestånd för ekonomisk skada?

Mot bakgrund av att tingsrätten har konstaterat att det kan föreligga en skadeståndsskyldighet för Hyresgästföreningen har tingsrätten att bedöma i vilken omfattning Helena Ribrant kan tillerkännas skadestånd.

Utgångspunkten för skadebedömningen i en situation som denna är att det krävs att uppdragstagaren faktiskt har orsakat uppdragsgivaren en viss utgift som han eller hon annars inte skulle ha haft, åtminstone inte vid den aktuella tidpunkten för skadan. Att skada har inträffat är uppdragsgivarens sak att bevisa. Har det blivit bevisat får skadan anses svara mot utgiften, i den mån uppdragstagaren inte har gjort sannolikt att skadan faktiskt blivit mindre (se NJA 1991 s. 625). Som i alla fall med skadestånd krävs det för att en skadelidande ska erhålla skadestånd att det föreligger kausalitet mellan skadan/handlandet och den ersättning eller kompensation som den skadelidande begär (se Hellner och Radetzki, Skadeståndsrätt, 2021, s. 189 ff och NJA 2017 s. 9). Den skadelidande har även själv en skyldighet att skademinimera och bidra till att inte ådra sig onödiga kostnader.

Helena Ribrant har begärt ekonomiskt skadestånd med anledning av att hon förlorade sin hyresrätt för inkomstförlust, fördyrande boendekostnader, resekostnader, flyttkostnader samt för deponerade medel.

Hyresgästföreningen har invänt och i huvudsak bestritt skadeståndsskyldighet samt anfört att Helena Ribrant genom sitt agerande eller sin passivitet medverkat till att skadorna blivit så stora och omfattande som påståtts samt att hon inte har begränsat sin skada i skälig utsträckning.

Inkomstförlust

Helena Ribrant har anfört att hon med anledning av att hon förlorade sin hyresrätt inte kunde utföra sitt arbete längre mot bakgrund av att hon behövde fokusera sin tid på den uppkomna hyrestvisten, under en period blev sjukskriven samt att hon förlorade sitt hemmakontor i sin bostad.

Helena Ribrant har själv berättat att hon arbetade med försäljning av produkter för bolaget Herbalife. Hennes inkomst berodde dels på hur mycket hon själv sålde, dels

hur mycket andra personer i hennes team sålde. Beroende på hur försäljningen går för henne och hennes team erhåller hon en provisionsbonus, s.k. volume percentage.

Av utredningen, bestående av försäljnings- och provisionshistorik mellan perioden januari år 2000 till juli år 2021, kvitton från försäljningar samt utbetalningsavier av provision från Herbalife, framgår att Helena Ribrant har haft en försäljning av produkter samt mottagit betalningar avseende provision från Herbalife. Tingsrätten konstaterar att det av försäljnings- och bonushistoriken kan noteras att Helena Ribrant genom åren i majoritet har tilldelats den högsta bonusen. Det framgår även av underlaget för den period som hyrestvisten har pågått och fram till att Helena Ribrant ordnade en ny hyresrätt att Helena Ribrants bonusutbetalning och försäljning har haft en varierande framgång. Tingsrätten kan dock inte utifrån det underlag som lämnats in fastställa anledningen till att en viss ersättning har betalats ut eller uteblivit, det vill säga om det beror på Helena Ribrants försäljning eller prestationen i hennes team.

Det innebär också att tingsrätten inte kan fastställa orsaken till en eventuell nedgång i inkomst och om dessa orsaker har ett samband med den skada som Helena Ribrant kan ha drabbats av inom ramen för detta mål.

Därtill har Hyresgästföreningen åberopat utdrag ur beskattningsregistret i vilket framgår att Helena Ribrant under inkomståret 2018 hade en fastställd förvärvsinkomst om 74 300 kr och ett överskott av näringsverksamhet med 74 318 kr. Under inkomståret 2019 hade Helena Ribrant däremot en fastställd förvärvsinkomst om 939 100 kr och ett underskott av näringsverksamhet om 68 024 kr. Med beaktande av att det beskattningsbara underlaget visar att Helena Ribrant under år 2019 hade en ökad inkomst än tidigare år talar det snarare emot att Helena Ribrant drabbats av någon inkomstförlust under den period hon förlorade sin hyresrätt.

Mot bakgrund av det anförda är det enligt tingsrättens mening inte styrkt att Helena Ribrant har lidit en inkomstförlust till följd av att hon förlorade hyresrätten. Det förhållandet att Helena Ribrant bedrivit en internationell försäljning och att hennes

inkomst enligt uppgift har beskattats i andra länder, vilket skulle ge en mer rättvis inkomstbild, förändrar inte tingsrättens bedömning eftersom det i målet inte har presenterats något underlag för den internationella försäljningen eller inkomsten.

Fördyrande boendekostnader

Helena Ribrant har begärt ersättning för fördyrande boendekostnader.

Hyresgästföreningen har invänt och gjort gällande att vid en objektiv jämförelse av de två hyresrätterna har den nya hyresrätten ett högre bruksvärde med anledning av dess läge och standard. Enligt Hyresgästföreningen medför det att en högre hyra kan vara berättigad utan att det kan anses vara en förlust för hyresgästen.

Helena Ribrant har i förhör berättat bland annat följande. Hon flyttade in i den nya bostaden i augusti 2019 efter att hon själv lyckats ordna den. Den nya bostaden skiljer sig från hennes tidigare bostad. Lägenheten i Borgholm ligger en trappa upp och det finns ingen carport eller trädgård. Hon fick inte plats med alla sina saker i den nya lägenheten utan har behövt magasinera vissa föremål såsom en flygel, utemöbler och däck. Detta har orsakat henne extra kostnader. Hon har en högre elförbrukning i den nya bostaden. Eftersom lägenheten ligger på en annan del av Öland har hon fått ökade kostnader på grund av extra bilväg. Samtliga av de extra kostnaderna hon drabbats av vid flytten har hon än idag eftersom hon fortfarande bor i lägenheten. Hon har för magasinering och boendet försökt hitta de billigaste alternativen för att inte orsaka extra kostnader.

Av de uppgifter Helena Ribrant har lämnat framgår att hon själv hittade en ersättningsbostad för den förlorade hyresrätten. Av de hyresavier som Helena Ribrant åberopat framgår att hyran för den nya bostaden är högre än för den tidigare bostaden. Av utredningen framgår att den nya lägenheten är betydligt större än den gamla och med högre bruksvärde. Detta innebär att den nya lägenheten ur ett bruksvärdeperspektiv anses ha en bättre standard. Om en ökad hyreskostnad motsvarar en bättre

bostadsstandard medför det i allmänhet att hyresgästen inte kan anses ha åsamkats en ekonomisk skada.

Helena Ribrants uppgifter att hon föredrog sin tidigare hyresrätt utifrån bland annat läge, tillgång till trädgård och carport är inte sådana omständigheter som kan leda till att hon har rätt till ersättning för ökade boendekostnader.

På grund av det anförda har Helena Ribrant inte rätt till ersättning för ökade hyreskostnader och kostnaden för carport. Detsamma gäller begärd ersättning för högre elkostnader och hemförsäkring.

Även om den nya lägenheten har ett annat läge på Öland föreligger inte en ersättningsgill skada på grund av extra bilväg.

Helena Ribrant har begärt ersättning för magasinering, förråd och däckförvaring. Helena Ribrant har uppgett att de föremål som hon magasinerat inte kunnat rymmas i den nya lägenheten. Helena Ribrant har genom kvitton och fakturor visat att hon haft dessa kostnader. Helena Ribrant bör under en omställningstid om sex månader få dessa kostnader ersatta. Hyresgästföreningen ska därför ersätta Helena Ribrant för hennes kostnader i denna del med 4 205 kr (två förråd på Telegatan 4 A och ett förråd i Kalmar för månaderna oktober 2019 till mars 2020).

Flyttkostnader

Helena Ribrant har begärt ersättning för flyttkostnader för samtliga av de utgifter hon haft i samband med flytten från lägenheten i Stora Rör.

Av kvitton och fakturor framgår de kostnader som Helena Ribrant haft med anledning av flytten. Helena Ribrant har berättat att hon i samband med flytten behövde återställa lägenheten och trädgården till ett visst skick och att hon på grund av ålder och sjukdomshistorik inte kunde ordna flytten själv, utan behövde ta hjälp av en flyttfirma.

Hon har vidare berättat att hon i samband med inflyttningen i den nya lägenheten behövde installera internet och göra adressändring.

Tingsrätten kan konstatera att Helena Ribrant har haft flyttkostnader uppgående till det yrkade beloppet om 37 283 kr. Utifrån vad Helena Ribrant själv har berättat är det enligt tingsrätten visat att Helena Ribrant, för det fall hennes kontrakt inte hade sagts upp, inte hade vållats dessa kostnader. Vidare kan konstateras att Hyresgästföreningen utfäst att stå för alla hennes flyttkostnader. Hyresgästföreningen ska därför ersätta Helena Ribrant för hennes kostnader som uppgår till begärda 37 283 kr.

Resekostnad

Helena Ribrant har begärt ersättning för kostnader för resor som Hyresgästföreningen krävt att hon företagit. Helena Ribrant har berättat att resorna har skett till Hyresgästföreningens kontor i Kalmar samt till Kalmar tingsrätten i samband med hyresnämndens sammanträde.

Av Helena Ribrants uppgifter framgår att resorna har skett innan hon förlorade sin hyresrätt. Tingsrätten bedömer därmed att kostnaden inte är en sådan kostnad som har ett orsakssamband med att Helena Ribrant förlorade sin hyresrätt utan den framstår snarare som en rättegångskostnad i den tidigare hyresprocessen. Kostnaden är därmed inte ersättningsgill som ekonomisk skada. Helena Ribrant har inte rätt till ersättning för dessa resekostnader.

Utbetalning av deponerade medel

Av utredningen framgår att Helena Ribrant hade rätt till nedsättning av hyran med 914 kr. Hela det deponerade beloppet lyftes dock av hyresvärden efter besked av Hyresgästföreningen. Hyresgästföreningen har endast invänt att beloppet har återbetalats genom förlikningslikviden om 300 000 kr.

Mot bakgrund av det anförda anser tingsrätten att Hyresgästföreningen är skyldig att utge begärt belopp om 914 kr till Helena Ribrant.

Ska Helena Ribrant tillerkännas skadestånd för ideell skada?

Helena Ribrant har utöver sin begäran om ekonomiskt skadestånd även begärt ideellt skadestånd. Helena Ribrant har åberopat samma grund för det ideella skadestånd som för det ekonomiska dvs. ideellt skadestånd på grund av kontraktsförhållande.

Ideell skada i utomobligatoriska förhållande förutsätter lagstöd. Skadestånd inom kontraktuella förhållande är i regel förbehållet ren förmögenhetsskada. Vad gäller rena ideella skador i form av psykiskt lidande är en utgångspunkt att sådana skador inte ersätts (se NJA 2016 s. 900).

Helena Ribrant har gjort gällande att hon på grund av Hyresgästföreningens vårdslöshet vållats psykiskt lidande bestående av psykisk chock och depressiva besvär, ångest och sömnsvårigheter. Helena Ribrant har vidare gjort gällande att hon orsakats ökad anspänning i privatlivet samt sjukskrivning. Av sjukintyg framgår att Helena Ribrant den 6 september 2019 blev sjukskriven på grund av akut stressreaktion till och med den 20 oktober 2019. Sjukskrivningen förlängdes sedan till den 15 december 2019. Av ett intyg daterat den 15 oktober 2019 framgår att en läkare bedömt att det fanns en klar koppling mellan de stora problemen rörande hennes boende och det vård sökande hon tvingats till de senaste tre åren på vårdcentralen.

Enligt tingsrätten har Helena Ribrant visserligen visat att hon har blivit sjukskriven och att sjukskrivningen enligt läkares utlåtande berott på bland annat förlusten av hennes hyresrätt. Därtill ifrågasätter inte tingsrätten att Helena Ribrant har vållats ett visst psykiskt lidande till följd av den nuvarande och tidigare tvisten. Utgångspunkten i svensk rätt är dock att ersättning för ideella skador i kontraktsförhållanden inte utgår. Mot den bakgrunden anser tingsrätten att det inte finns stöd för att döma ut ideellt

skadestånd i förevarande fall. Någon ersättning för ideell skada ska således inte utgå till Helena Ribrant.

Utbetalningen om 300 000 kr från Hyresgästföreningen

Hyresgästföreningen har gjort gällande att föreningen redan har ersatt Helena Ribrant för hennes skada genom den insättning om 300 000 kr som skett på ombudet Monica Crusners klientmedelskonto. Helena Ribrant har invänt att Hyresgästföreningen utfäst att betala hennes ombudskostnader och att beloppet avsåg ersättning för ombudets kostnader.

Helena Ribrant har åberopat ett utdrag ur Crusner Advokatbyrås arbetsredogörelse angående ett samtal den 10 april 2019 mellan Björn Lindgren och Monica Crusner i vilket Monica Crusner mottagit besked om att Hyresgästföreningen skulle ta Helena Ribrants ombudskostnader samt att föreningen skulle ersätta Helena Ribrant för skada.

Hyresgästföreningen har åberopat ett sms från den 15 april 2019 där Björn Lindgren upplyste Monica Crusner att Hyresgästföreningen lovat att ersätta Helena Ribrant för tre rådgivningstimmar med totalt 5 175 kr. Hyresgästföreningen har också åberopat e-postmeddelandet den 24 juni 2019 från Jonas Vikbladh till Monica Crusner med anledning av insättningen om 300 000 kr.

Helena Ribrant har berättat bland annat följande. Björn Lindgren på Hyresgästföreningen uppmanade henne att söka nytt ombud och uppgav att föreningen skulle stå för hennes ombudskostnader. Hon minns inte om hon pratat med Monica Crusner om insättningen av de 300 000 kr. Hon kan inte heller minnas att hon tidigare sett e-postmeddelandet som Jonas Vikbladh skickat till Monica Crusner angående det inbetalda beloppet. Det har varit fråga om mycket korrespondens genom åren. Senare, någon gång efter insättningen, har hon blivit varse om inbetalningen av beloppet och har uppfattat att det var ersättning för hennes advokats arbete.

Monica Crusner har berättat bland annat följande. Helena Ribrant berättade för henne att Hyresgästföreningen utfäst att föreningen skulle stå för ombudskostnaderna. Hon hade sedan ett samtal med Björn Lindgren på Hyresgästföreningen som uppgav att Hyresgästföreningen skulle stå för ombudskostnaderna. Detta samtal antecknade hon i arbetsredogörelsen. Det finns inget skriftligt avtal om att Hyresgästföreningen ska stå kostnaderna och hon har inte heller bett om detta. När det kom in 300 000 kr på klientmedelskontot för Helena Ribrants räkning förutsatte hon att det var betalning för hennes arvode. Hon meddelade detta per telefon till Helena Ribrant som förstod att hon skulle tillgodoräkna sig beloppet för sitt arbete. Det e-postmeddelande som Jonas Vikbladh skickade till henne samma dag som pengarna sattes in på klientmedelskontot kom efter insättningen. Hon vet inte om hon såg e-postmeddelandet samma dag eller senare någon annan dag. Hon har aldrig fått något sms från Björn Lindgren om att Hyresgästföreningen endast skulle stå för tre timmars arbete rådgivning. Hon hade heller aldrig accepterat ett uppdrag enligt rättshjälpstaxan. Hon ifrågasätter att sms:et skickats till henne.

Björn Lindgren har berättat bland annat följande. Han minns inte telefonsamtalet med Monica Crusner i sin helhet men att han är säker på att han inte utfäst till Monica Crusner att Hyresgästföreningen skulle stå samtliga ombudskostnader. Han skulle inte ha kunnat utfästa det eftersom det kräver ett visst mandat i föreningen vilket han inte hade. Han vet att det som sagts var att Hyresgästföreningen skulle stå för tre timmars rådgivning i enlighet med rättshjälpstaxan. Han skickade ett sms om detta till Monica Crusner.

Helena Ribrant har bevisbördan för att det träffats ett avtal mellan henne och Hyresgästföreningen att föreningen ska stå för hennes ombudskostnader. Helena Ribrants uppgifter om ett sådant avtal är vaga. Inte heller den övriga bevisningen som hon åberopat ger tillräckligt stöd för att ett sådant avtal träffats. Det finns inte heller anledning att betvivla Björn Lindgrens uppgift att han inte utfäst att Hyresgästföreningen skulle stå för samtliga kostnader utan att utfästelsen avsåg ersättning för tre rådgivningstimmar. Björn Lindgrens uppgifter för stöd av det sms som han skickat till

Monica Crusner och det saknas anledning att betvivla att han skickat sms:et. Helena Ribrant har således inte styrkt att Hyresgästföreningen utfäst att föreningen ska stå för hennes ombudskostnader.

När det gäller insättningen av 300 000 kr på klientmedelskontot framgår av utredningen att Jonas Vikbladh den 24 juni 2019 skickade ett e-postmeddelande till Monica Crusner angående denna insättning. Av e-postmeddelandet framgår att Hyresgästföreningen betalade nämnda belopp i ett för allt med anmärkningen att den ekonomiska sidan därefter skulle vara avslutad från Hyresgästföreningens sida. I e-postmeddelandet framförde han också en ursäkt för det inträffade till Helena Ribrant, en förhoppning om att hon skulle bli nöjd med ersättningen och ett önskemål att Monica Crusner skulle framföra detta till Helena Ribrant. Enligt tingsrättens mening framgår det klart av e-postmeddelandet att beloppet om 300 000 kr avser ersättning till Helena Ribrant för den skada hon lidit med anledning av Hyresgästföreningens vårdslösa rådgivning. Vad Monica Crusner uppgett om att e-postmeddelandet kom efter insättningen medför ingen annan bedömning.

Tingsrätten kan således konstatera att Helena Ribrant har ersatts med 300 000 kr för den skada hon lidit med anledning av den vårdslösa rådgivningen och hon kan således i förevarande mål endast ersättas för förluster som överstiger 300 000 kr.

Sammanfattningsvis

Sammanfattningsvis bedömer tingsrätten att Helena Ribrant har vållats viss ekonomisk skada genom den vårdslösa rådgivning som Hyresgästföreningen har lämnat henne. Till följd av skadan har Helena Ribrant styrkt att hon haft ersättningsgilla utgifter om totalt 42 402 kr, varav 37 283 kr avser flyttkostnader, 4 205 kr avser fördyrande boendekostnader och 914 kr avser deponerade medel. Eftersom tingsrätten även fastställt att Hyresgästföreningen redan har betalat 300 000 kr i ersättning för skada till Helena Ribrant med anledning av tvisten kan endast skada överstigande 300 000 kr ersättas. Eftersom det belopp som tingsrätten genom målet bedömt som ersättningsgillt

inte överstiger 300 000 kr finns ingen skyldighet för Hyresgästföreningen att utge ytterligare belopp.

Käromålet ska således ogillas.

Rättegångskostnader

Mot bakgrund av att Helena Ribrant har förlorat målet ska hon ersätta Hyresgästföreningens rättegångskostnad. Hyresgästföreningen har rätt till ersättning för sina rättegångskostnader i den mån de varit skäligen påkallade för att tillvarata Hyresgästföreningens rätt. Tingsrätten har uppfattat det som att Helena Ribrant har lämnat det upp till rätten att bedöma skäligheten av den begärda ersättningen.

Hyresgästföreningen har begärt ersättning för 902 493,50 kr varav 892 000 avser ombudsarvode och 10 493,50 avser utlägg. Inledningsvis kan konstateras att Hyresgästföreningen har begärt ersättning för 223 timmars arbete från och med den 10 april 2019. Hyresgästföreningen har den 24 juni 2019 betalat 300 000 kr till Helena Ribrant och gjort gällande att det var ett förlikningsbelopp i ett för allt. En förlikning innebär i regel att parterna därmed även står sina egna rättegångskostnader fram till den punkten. Tingsrätten anser därför att Hyresgästföreningen inte ska ersättas för arbetet i tiden fram till utbetalningen av beloppet, dvs. mellan perioden den 10 april 2019 till och med den 24 juni 2019.

I övrigt konstaterar tingsrätten att omfattande arbete har lagts ned på framtagande av svaromål, ca 37 timmar, framtagande av yttrande, ca 40 timmar och förberedelse inför huvudförhandling, ca 35 timmar. Därutöver har arbetet innefattat diskussioner, möten samt e-post och telefonkorrespondens med olika personer.

Tingsrätten konstaterar att målet har varit omfattande i vissa delar, framför allt avseende sättet som Helena Ribrant har fört sin talan på och den stora mängden material käranden har tillfört målet, vilket har inneburit vissa arbetsansträngningar för

svaranden för att tillvarata sin rätt. De rättsliga frågor som har aktualiserats i målet har dock inte varit särskilt komplicerade. Mot bakgrund härav anser tingsrätten att det omfattande arbete som svarandeombudet har lagt ned i sin helhet inte har varit skäligen påkallat för att tillvarata Hyresgästföreningens rätt. Tingsrätten menar att skälig ersättning för ombudsarvode med hänsyn till målets art och omfattning uppgår till 700 000 kr. Yrkat belopp för utlägg är skäligt och ska utgå.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, bilaga 1 (TR-02)

Ett överklagande, ställt till Svea hovrätt, ska ges in till tingsrätten senast den 30 november 2022. Prövningstillstånd krävs.

Karin Moberg

Céline Holmberg

Agnes Leijonhufvud



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.