



SVEA HOVRÄTT
Avdelning 03
Rotel 030107

DOM
2020-10-27
Stockholm

Mål nr
T 6134-19

Sid 1 (3)

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Stockholms tingsrätts dom 2019-05-03 i mål nr T 15329-17, se bilaga A

PARTER

Klagande

1. Ivana Bjersten, 19770316-2748
Karpvägen 52 B
181 30 Lidingö

2. Peter Bjersten, 19610726-1031
Adress som ovan

Ombud för 1 och 2: Advokaten Einar Wanhainen
Calissendorff Advokatbyrå KB
Hamngatan 11
111 47 Stockholm

Motpart

Thomas Engwall, 19581012-4353
Gåshaga Brygga 37
181 66 Lidingö

Ombud: Advokaten Eric Grimlund
Polaris Advokatbyrå HB
Sveavägen 64
111 34 Stockholm

SAKEN

Fel i fastighet

HOVRÄTTENS DOMSLUT

1. Hovrätten fastställer tingsrättens dom.
2. Ivana Bjersten och Peter Bjersten ska solidariskt ersätta Thomas Engwall för rättegångskostnader i hovrätten med 212 372 kr, samt ränta på beloppet enligt 6 § räntelagen (1975:635) från dagen för hovrättens dom tills betalning sker. I beloppet ingår ombudsarvode med 202 500 kr.

Dok.Id 1629746

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 2290	Birger Jarls Torg 16	08-561 670 00		måndag – fredag
103 17 Stockholm		08-561 669 80		09:00–16:30
		E-post: svea.hovratt@dom.se		
		www.svea.se		

YRKANDEN I HOVRÄTTEN

Ivana Bjersten och Peter Bjersten (makarna Bjersten) har yrkat att hovrätten ska

- helt bifalla deras yrkanden i tingsrätten,
- befria dem från skyldigheten att ersätta Thomas Engwall för rättegångskostnader i tingsrätten, utom såvitt avser ett belopp om 125 000 kr, och förplikta Thomas Engwall att i stället ersätta dem för deras rättegångskostnader där, samt
- under alla förhållanden reducera deras ansvar för Thomas Engwalls rättegångskostnader i tingsrätten till hälften av det där utdömda beloppet.

Thomas Engwall har motsatt sig att tingsrättens dom ändras. Han har vitsordat att makarna Bjersten har betalat 54 225 kr avseende arbetslednings- och ingenjörskostnader. Vidare har han vitsordat yrkade belopp för byte av fasad och självrisk avseende kostnaden för ny balkong som skäliga i och för sig, liksom sättet att beräkna räntan. Yrkat belopp om 140 000 kr i skadestånd på grund av följdskador har dock inte vitsordats som skäligt.

Parterna har yrkat ersättning för rättegångskostnader i hovrätten.

PARTERNAS TALAN OCH UTREDNINGEN I HOVRÄTTEN

Parterna har i överklagade delar åberopat samma omständigheter och utvecklat sin talan på i huvudsak samma sätt som i tingsrätten, dock har Thomas Engwall här frånfällit sin invändning om för sena reklamationer.

Parterna har lagt fram samma utredning i hovrätten som i tingsrätten.

HOVRÄTTENS DOMSKÄL

Tingsrätten har bedömt att makarna Bjersten har rätt till visst prisavdrag för fel i den fastighet som de förvärvat av Thomas Engwall. Frågorna i hovrätten är om makarna Bjersten även har rätt till prisavdrag alternativt skadestånd för kostnader som avser

byte av fasad, självrisk avseende kostnader för ny balkong samt för arbetslednings- och ingenjörskostnader och om de har rätt till skadestånd på grund av följdskador.

När det gäller nu aktuella frågor har tingsrätten i sin dom utförligt redogjort för rättsliga utgångpunkter samt för den utredning som har lagts fram och hur tingsrätten har värderat denna. Hovrätten gör inte i något avseende några andra bedömningar än de som tingsrätten har gjort. Hovrätten ansluter sig alltså till tingsrättens bedömning att makarna Bjersten inte har visat att de har rätt till nu aktuell ersättning – varken som prisavdrag eller som skadestånd – eller till skadestånd på grund av följdskador.

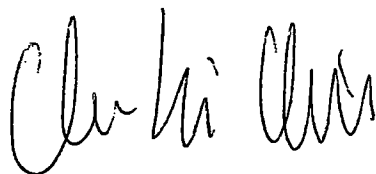
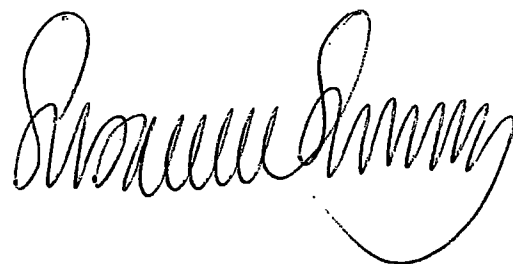
Hovrätten ansluter sig också till tingsrättens bedömning av frågan om rättegångskostnaderna i tingsrätten.

Tingsrättens dom ska alltså inte ändras.

Makarna Bjersten har inte vunnit någon framgång i hovrätten och de ska därför solidariskt fullt ut ersätta Thomas Engwall för hans rättegångskostnader här. Yrkad ersättning för såväl ombudsarvode som parts eget arbete får anses skälig.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga B

Överklagande senast 2020-11-24



I avgörandet har deltagit hovrättsråden Rakel Granditsky Hökeberg, Susanne Sundberg och Anna-Karin Winroth, referent, samt tf. hovrättsassessorn Malin Victor.



STOCKHOLMS TINGSRÄTT

DOM
2019-05-03
Meddelad i
StockholmMål nr
T 15329-17**PARTER****Kärande**

1. Ivana Bjersten, 19770316-2748
Karpvägen 52 B
181 30 Lidingö

2. Peter Bjersten, 19610726-1031
Adress som ovan

Ombud för 1 och 2: Advokaten Einar Wanhainen
Calissendorff Swarting Advokatbyrå KB
Hamngatan 11
111 47 Stockholm

Svarande

Thomas Engwall, 19581012-4353
Gåshaga Brygga 37
181 66 Lidingö

Ombud: Advokaten Eric Grimlund
Landahl Advokatbyrå AB
Box 19143
104 32 Stockholm

DOMSLUT

1. Thomas Engwall ska till Ivana Bjersten och Peter Bjersten betala 94 500 kr jämte ränta enligt 6 § räntelagen från den 21 december 2017 till dess betalning sker. Beloppet ska utges med hälften vardera till Ivana Bjersten och Peter Bjersten.

2. Ivana Bjersten och Peter Bjersten ska solidariskt ersätta Thomas Engwall för hans rättegångskostnad med 815 000 kr jämte ränta enligt 6 § räntelagen från dagen för denna dom till dess betalning sker. Av beloppet avser 752 281 kr ombudsarvode.

Dok.Id 2007940

Postadress
Box 8307
104 20 Stockholm

Besöksadress
Scheelegatan 7

Telefon
08-561 651 40
E-post:
stockholms.tingsratt.avdelning1@dom.se
www.stockholmstingsratt.se

Telefax

Expeditionstid
måndag – fredag
08:00–16:00

BAKGRUND

Thomas Engwall lät år 2006, tillsammans med sin dåvarande hustru, uppföra en byggnad på fastigheten Iden 1 med adress Karpvägen 52 B, Lidingö. Byggnaden uppfördes av Modern Living AB (Modern Living). Vid uppförandet tecknade Modern Living en byggförsäkring hos Gar-Bo Försäkring AB (Gar-Bo).

Thomas Engwall bjöd ut fastigheten till försäljning i början av 2012. Den 13 mars samma år köpte Peter Bjersten och Ivana Bjersten (makarna Bjersten) fastigheten för 16 525 000 kr. Inför tecknandet av köpeavtalet lämnade Thomas Engwall upplysningar om fastigheten i en till köpekontraktet bilagd och ifylld frågelista. I enlighet med en i överlåtelseavtalet inskriven besiktningssklausul genomförde köparna en överlåtelsebesiktning med besiktningsman den 26 mars 2012. Makarna Bjersten tillträdde fastigheten den 29 juni samma år.

Byggnaden har en s.k. enstegstätad fasad. Parterna är överens om att detta inte i sig utgör ett fastighetsrättsligt fel men att det är en riskkonstruktion som medför en ökad risk för fel och skador på fastigheten. Parterna är oense om vilken, om någon, betydelse detta har för parternas undersöknings- respektive upplysningsplikt.

Efter tillträdet har makarna Bjersten påstått att ett antal fel i fastigheten fanns vid köpet. Gar-Bo har ersatt dem för en del av deras avhjälpandekostnader. Målet gäller makarna Bjerstens krav på ersättning för kostnader som de inte har fått ersatta från försäkringsbolaget samt krav på skadestånd med anledning av påstådda fel i fastigheten.

Vissa i målet tidigare framställda yrkanden har återkallats cirka två veckor före huvudförhandlingen.

YRKANDEN OCH INSTÄLLNING

Makarna Bjersten har yrkat att Thomas Engwall ska förpliktas att till dem betala 729 659 kr jämte ränta enligt 6 § räntelagen från den 21 december 2017 till dess betalning sker. Beloppet ska utges med hälften vardera till Ivana Bjersten och Peter Bjersten.

Thomas Engwall har bestritt yrkandet och endast vitsordat räntan så som skälig i och för sig.

Parterna har yrkat ersättning för sina rättegångskostnader.

GRUNDER OCH UTVECKLING AV TALAN**Makarna Bjersten**

Det förelåg vid köpet fel i fastigheten eftersom den avvek från vad makarna Bjersten med fog hade kunnat förvänta sig.

Makarna Bjersten har inför köpet undersökt fastigheten och inte upptäckt några fel. De aktuella felen är inte heller av sådant slag att de borde ha upptäckts vid en undersökning av fastigheten. Makarna Bjersten har reklamerat felen i skälig tid från det att de upptäcktes i slutet av juni 2015 (fukt i byggnadens fasad) och augusti 2015 (övriga påtalade fel). Reklamation skedde skriftligen till Thomas Engwall den 9 september och den 23 september 2015.

Thomas Engwall har brustit i sin upplysningsplikt som säljare genom att underlåta att lämna uppgifter till makarna Bjersten om fel som han vetat om vid tiden för överlåtelsen och som han borde ha insett var av betydelse för köparna. Även om reklamation inte har skett inom skälig tid har makarna Bjerstens krav avseende fel i fastigheten inte prekluderats eftersom Thomas Engwall har brustit i sin

upplysningsplikt vid försäljningen av fastigheten.

Thomas Engwall svarar för felen och makarna Bjersten har därför rätt till prisavdrag alternativt skadestånd om 589 649 kr motsvarade skillnaden mellan värdet av fastigheten i avtalat och faktiskt skick. Beloppet motsvarar makarna Bjerstens kostnader för avhjälpande av felen och specificeras nedan.

Thomas Engwall har i den s.k. frågelistan varit skyldig att upplysa köparna bl.a. om tidigare reparationer av villan. Han har vid överlåtelsen känt till att det tidigare har förekommit fuktgenomslag på villan som har reparerats. Thomas Engwall har inte angett detta i frågelistan. Eftersom frågelistan även avser reparerade fel har han lämnat oriktiga svar i frågelistan. Det föreligger därför fel i fastigheten oavsett om de påtalade bristerna borde ha upptäckts av köparna. Thomas Engwall var väl medveten om att det flera gånger tidigare hade läckt in vatten i byggnaden, både i ett förråd under en trappa och vid ett burspråk. Detta framgår av mejlväxlingar mellan bl.a. Thomas Engwall och hans tidigare hyresgäster Harri och Eveliina Päiväniemi samt mellan honom och Modern Living respektive Gar-Bo under åren 2008, 2009 och 2010. Under delar av år 2010 hyrdes fastigheten ut till en ny hyresgäst, Johan Birgersson. Denne upptäckte stora värmeläckage i garagetaket vilket Thomas Engwall underrättades om. Thomas Engwall har även noterat missfärgningar på fasaden och låtit en firma tvätta bort dessa. Trots sin kännedom om tidigare problem med fastigheten och vidtagna reparationer med anledning av fuktproblem har Thomas Engwall inte upplyst makarna Bjersten om detta. Frågelistan, där samtliga relevanta frågor har besvarats med "nej", ingår som en kontraktshandling i köpeavtalet.

Under våren 2014 noterade makarna Bjersten fukt från takfönstret vilket de anmälde till sitt försäkringsbolag. Vid bolagets utredning upptäcktes dock ingen fukt. Under våren 2015 konstaterade makarna Bjersten missfärgningar på fasaden och kontaktade byggnadsingenjören Ann-Mari Reinholdsson för att få en offert på att putsa om fasaden. Hon misstänkte dock att det var en enstegstätad fasad och ville ta upp ett provhål. Efter att Ann-Mari Reinholdsson börjat riva upp fasaden i juni/juli 2015

upptäcktes fukt och mögel innanför den. Makarna Bjersten anmälde detta till Gar-Bo som ville ha ytterligare besiktning. Ocab gjorde en skadebesiktning i juli 2015. Under sommaren/hösten samma år upptäcktes ytterligare fel, bl.a. att balkongen var felkonstruerad.

Påstådda fel och ersättningskrav

Fastigheten var vid köpet behäftad med följande fel.

a) Enstegstätad fasad

Genomföringar i den enstegstätade fasaden på fastigheten var bristfälliga vid köpet och har medfört att det förekommit omfattande läckage in i fasaden. Fuktskador konstaterades först under hösten 2015 när väggen öppnades. Följande brister innebär sammantaget med riskkonstruktionen att fasaden varit behäftad med fel eftersom den avvikit från vad makarna Bjersten haft fog att förvänta sig då det läckt in vatten som ledde till mögel och fuktskador.

- Samtliga infästningar i fasaden och smygar i plåt var utförda på så sätt att fasadputsen låg direkt mot infästningen utan fogmassa. Infästningen rör sig mot putsen och det uppkommer sprickor med inläckage som följd.
- På balkongen fanns ingen stånskiva som ska skydda stommen från att vatten tränger in. Ståndskivan ska gå upp på fasaden under fasadbeklädnaden. Ett sådan utförande är föreskrivet i AMA JT-4512.
- Plåten, som var monterad mellan stålkonsoler/limträ i balkongen, hade inget bakfall. Den var monterad i plan med stålkonsolen och lutade in mot väggen vilket ledde till att vatten rann rakt in i väggen.
- Det gips som fanns i fasaden anslöt direkt mot marken och det fanns ingen plåt som skydd för stommen. Gipset kunde suga upp vatten och dra in fukt i stommen.
- Det saknades plastfolie vilket medförde att fukt kunde tränga in.

Problemen med fasaden har inte orsakats av bristande underhåll från makarna Bjerstens sida. Fuktskadorna har orsakats av de uppräknade bristerna. Uppförandet av fasaden har inte gjorts fackmannamässigt. Thomas Engwall har underlåtit att informera köparna om att fasaden var enstegstätad. Makarna Bjersten har inte känt till att så var fallet, varför någon närmare undersökningsplikt inte har förelegat.

Oavsett huruvida en enstegstätad fasad i sig var möjlig att upptäcka vid en okulär besiktning har det vid en sådan besiktning inte varit möjligt att iaktta om fasaden var tät. De genomföringar som har upptäckts i fasaden borde alltså inte ha upptäckts vid en besiktning av fastigheten. Uppgift om detta saknas även i besiktningsprotokollet. De aktuella felen har inte (och borde inte heller ha) upptäckts vid besiktningen inför köpet. De fel ovan som var lokaliserade vid/i balkongen var inbyggda och gick inte att iaktta okulärt.

Under alla förhållanden utgör genomföringarna i fasaden fel eftersom säljaren har förtigit sin kännedom om dessa brister. Bristerna iakttogs av Thomas Engwall så sent som i oktober 2010 och han insåg då att det trängde in fukt i fasaden, men underlät att upplysa om det och påstod istället i frågelistan att han inte hade haft problem med fukt. Enstegstätade fasader utgör en s.k. riskkonstruktion som ställer högre krav på genomföringen. Det föreligger därmed en utökad upplysningsplikt för säljaren mot bakgrund av den risk för fel och skador som konstruktionen innebär. Av betydelse för Thomas Engwalls upplysningsplikt är även att fastigheten sedan tidigare (år 2008 och 2009) har visat sig ha fuktproblem. Den abstrakta risk för skada som enstegstätade fasader innebär har alltså i detta fall realiserats. De aktuella felen har därför omfattats av säljarens upplysningsplikt.

Kostnaden för utbyte av fasaden uppgår till 446 534 kr. Kostnaden har inte ersatts av Gar-Bo till mer än 28 100 kr (19 m²) efter avdrag för självrisk. Återstoden uppgår till 418 434 kr. Till detta belopp ska läggas självrisken om 22 250 kr. Utbyte av fasaden i sin helhet har varit befogat mot bakgrund av de risker som enstegstätade fasader innebär förenat med det som konkret har skett på den aktuella fastigheten.

Det har härvid också betydelse att makarna Bjersten, när de skulle bygga om burspråket, kunde konstatera läckage där som inte åtgärdats tidigare. Det läckte fortfarande in i burspråket och det fanns mögel där.

b) Felkonstruerad balkong

Balkongen på plan ett var felkonstruerad vid köpet. En s.k. Kertobalk har använts som underlag för del av balkonggolvet. Kertobalken tål inte vatten utan är avsedd för inomhusbruk och ska enligt tillverkarens beskrivning användas i konstruktioner som är väl skyddade mot nederbörd. Balken upptäcktes i augusti 2015 när balkongen revs. Golvbjälken har utsatts för vatten vilket medfört att den försvagats kraftigt och gett upphov till bristande bärighet av balkongen.

De stålkonsoler som bar balkongen var också underdimensionerade och kunde inte bära de laster de kunde utsättas för utan att bli deformerade. Balkongen skulle uppföras i säkerhetsklass 3. Enligt 3 kap. 7 § plan- och byggförordningen ska en byggnad konstrueras så att den inte helt eller delvis rasar. Balkar och andra bärande delar ska inte deformeras. Konstruktionen uppfyllde inte detta krav. I hörnet mellan nord och väst fanns dessutom ingen bärande konstruktion alls.

Balkongen avvek således från vad makarna Bjersten hade kunnat förvänta sig vid köpet. Det är fråga om en kärnegenskap varför även skadeståndsskyldighet föreligger. Felen kunde inte iakttas okulärt eftersom de var inbyggda.

Kostnaden för att utföra en ny balkong uppgår till 195 875 kr. Av detta belopp har Gar-Bo inte ersatt självriskens om 22 250 kr. Konstruktionsritningar som upprättades inför bytet av balkar kostade 50 000 kr och har inte heller ersatts på försäkringen. Det totala ersättningsbeloppet för dessa fel uppgår till 72 250 kr.

c) Fuktskadad vägg i anslutning till balkongen

Ytterväggen under balkongen var fuktskadad vid köpet. Det upptäcktes när balkongen revs i augusti 2015. Den aktuella väggen ligger på nordvästra sidan av

huset (i närheten av en inomhustrappa vid villans förråd på suterrängplanet). Skadan har samband med den felaktiga balkongkonstruktionen under b) ovan. Felet har bestått i att täckplåtarna på utsidan av byggnaden har varit felvinklade vilket medfört att vatten har runnit in mot väggen istället för att ledas bort från väggen. Det utgör ett konstruktionsfel. Bristen avviker från vad makarna Bjersten med fog hade kunnat förvänta sig vid tiden för köpet. Thomas Engwall har inte upplyst köparna om de tidigare fuktproblemen som förekommit på villan trots att han varit medveten om felen och har insett eller måste ha insett att detta hade varit av intresse för makarna Bjersten. De fel som har upptäckts inne i förrådet antyder att Thomas Engwall har försökt reparera felen. Av den korrespondens med Modern Living som Thomas Engwall gett in i målet framgår att man aldrig kunde komma till klarhet om orsaken till fruktgenomträngningen i väggen. Trots detta förteg Thomas Engwall de problem han haft och uppgav sanningslöst i frågelistan att han inte hade haft problem med fukt.

Felet har medfört att köparna har varit nödgade att byta ut den fuktskadade väggen. Kostnaderna för avhjälpandet uppgår till 174 528 kr. Av detta belopp har Gar-Bo inte ersatt självrisken om 22 500 kr samt arbetslednings- och ingenjörskostnader om 54 225 kr.

Skadestånd på grund av följdskador

Thomas Engwall har av oaktsamhet vid försäljningen orsakat makarna Bjersten följdskador uppgående till 140 000 kr. Oaktsamheten har bestått i att Thomas Engwall har utelämnat viktig information om fastigheten som han måste ha insett var av betydelse för makarna Bjersten. Thomas Engwall är därför skadeståndsskyldig för dessa följdskador.

Vid beräkningen av skadan ska beaktas att de åberopade felen har medfört att familjen Bjersten har tvingats leva med byggnadsarbeten under 17 månader och tidvis bott på hotell. Det yrkade skadeståndet om 140 000 kronor avser skälig ersättning för nedsatt boendevärde och för det arbete som kärandena har tvingats lägga ned på upphandling

av entreprenörer och kontakter med försäkringsbolag. Nedsatt boendevärde utgör en ekonomisk ersättningsgill skada och avser den lägre standard som makarna Bjersten med familj har tvingats leva med under tiden för avhjälpandet av felen.

Thomas Engwall

Det kan inte vitsordas att omtvistade fel utgör fel i fastighet eller att de i så fall förelåg vid tiden för överlåtelsen av fastigheten. Om fel anses ha förelegat vid överlåtelsen har dessa uppmärksammats eller bort uppmärksammas innan överlåtelsen. Upptäckt av omtvistade fel bör i vart fall ha skett vid den besiktning av fastigheten som makarna Bjersten genomförde med besiktningsman. De påstådda felen var alltså inte dolda.

Det kan inte vitsordas att omtvistade fel uppmärksammades av kärandena först vid de tidpunkter som görs gällande. Reklamation har skett beträffande felpåståendena gällande fasad, balkong och möjligen vägg i anslutning till balkong. Det är något oklart vad som avses i reklamationsskrifterna beträffande ytterväggar. Dessa reklamationer har emellertid skett för sent. Kärandena gjorde redan i september 2014 en skadeanmälan till sitt försäkringsbolag avseende vissa skador varför reklimationsfristen i dessa delar började löpa då. Följaktligen har kärandena för samtliga omtvistade fel gått miste om möjligheten att åberopa dessa.

Det har inte förekommit utfästelser, garantier eller motsvarande gällande fastigheten i omtvistade avseenden. Thomas Engwall har inte heller underlåtit att upplysa kärandena om sådant som han känt till. Han har inte känt till de påstådda felen. Thomas Engwall har varken undanhållit information eller haft någon upplysningsplikt. Kärandenas reklimationsplikt har följaktligen inte begränsats. Inte heller har Thomas Engwall ådragit sig skadeståndsskyldighet. Den frågelista som Thomas Engwall fyllde i inför överlåtelsen utgör inte någon form av enuntiation, garanti eller utfästelse, inte heller då Thomas Engwall besvarat frågorna med nej. Frågelistan ersätter inte köparens undersökningsplikt. Frågelistan har av Thomas Engwall ifyllts med den kunskap han vid tillfället hade och med beaktande av den information som lämnas i inledningen till

listan. Frågelistan har inte syftat till att beskriva eventuella tidigare fel, utan endast sådana som vid tidpunkten vid överlåtelsen eventuellt var aktuella och som därmed kunde förväntas ha betydelse för en ny ägare. Makarna Bjersten har inte visat att de lidit skada. I vart fall saknas adekvat kausalitet mellan påstådd skada och det som läggs Thomas Engwall till last.

Tidigare utförda reparationer har inte bäring på nu omtvistade fel och har, enligt den information som Thomas Engwall erhållit, utförts fullgott och fackmässigt.

Det kan inte vitsordas att ersättningskraven för felavhjälpande i alla delar motsvarar åtgärdskostnaden. Beträffande fasaden och balkongen har de åtgärder som vidtagits dessutom inneburit en standardhöjning.

Fastigheten har genomgått flera besiktningar, nämligen slutbesiktning den 5 april 2006, efter- och särskild besiktning den 9 juni 2006 samt garantibesiktning den 2 april 2008. Nu påstådda fel och brister förekom inte vid de tidpunkterna. Thomas Engwall var angelägen om att säkerställa att de vid besiktningarna noterade anmärkningarna var avhjälpna, vilket han fick bekräftat av Modern Living i augusti 2008. Eftersom frågan om enstegstätade fasader då hade diskuterats mycket i media ville han säkerställa fasadens skick och byte inför garantibesiktningen besiktningsman till en som var särskilt duktig på fasader. Inga av de nu påstådda felen noterades vid garantibesiktningen. Thomas Engwall fick istället lugnande besked angående fasaden.

Det stämmer att Thomas Engwalls hyresgäster vid två tillfällen (år 2008 och 2009) noterat fukt i ett förråd/garderob under trappan och att Thomas Engwall, som då inte bodde i huset, anmälde skadan till Gar-Bo. Modern Living och Gar-Bo utredde detta och slutsatsen var att fukten inte kom utifrån utan sannolikt orsakades av kondens i inomhusluften. Väggen tvättades ren, förrådet tömdes på saker och dörren lämnades på glänt. När problemet återkom ett år senare vidtogs samma åtgärder och man installerade även ventilation och ställde dit en luftavfuktare. När Thomas Engwall under 2010 bl.a. lät bygga om en trappa på husets utsida noterade byggarbetarna att ett

dräneringsrör utanför ytterväggen till det aktuella förrådet var skadat och att det fanns en stor vattenansamling där. Thomas Engwall drog då slutsatsen att det var detta som orsakat de tidigare fuktproblemen i förrådet. Dräneringen och den skadade väggen återställdes. Därmed var problemet slutligen löst. Efter det noterade inte Thomas Engwall några ytterligare problem innan han sålde fastigheten.

Det stämmer att det läckt in i burspråket efter ett kraftigt slagregn. Thomas Engwall reklamerade det och Modern Living vidtog en utredning. Man konstaterade otäta plåtanslutningar i burspråket vilket åtgärdades i september 2009. Under år 2010 upptäckte Thomas Engwall att det fortfarande kom in fukt vid burspråket varför Modern Living gjorde en djupare utredning och åtgärdade problemet. Detta var klart i oktober 2010. Efter det noterade han ingen ytterligare fukt i burspråket.

Thomas Engwall har låtit tvätta fasaden från, vad han fick det förklarat som, missfärgningar av aluzink och utifrån kommande algpåväxt.

Påstådda fel och ersättningskrav

a) Enstegstätad fasad

Byggnaden var vid överlåtelsen försedd med en enstegstätad fasad. Konstruktionen som sådan, vilken inför överlåtelsen kunde iakttas genom okulär besiktning, är inte felaktig och utgör inte ett byggnadstekniskt fel men innebär vissa risker för fel och skador. Det finns även relevanta anmärkningar om fasaden i besiktningsprotokollet. Genomföringarna i fasaden har varit synliga och har även omnämnts och anmärkts på vid besiktningen. Det är i målet inte tvistigt att genomföringar förekom. Dessa förhållanden har aktualiserat en fördjupad undersökningsplikt hos köparna inför förvärvet av fastigheten. Byggnaden avviker följaktligen inte vare sig från vad parterna avtalat om eller vad makarna Bjersten med fog har kunnat förutsätta vid köpet.

Vid den överlåtelsebesiktning makarna Bjersten lät utföra noterades vissa anmärkningar på glipor i fasaden. På Peter Bjerstens begäran åtgärdade Thomas

Engwall vissa smärre sprickor och glipor mellan plåt och puts. För detta anlätades en lokal firma som rekommenderades av mäklaren. Firman åtgärdade glipor på enplansdelen, men meddelade samtidigt Thomas Engwall att åtgärderna enligt deras förmenande var onödiga. Thomas Engwall informerade mäklaren om detta och mäklaren bekräftade att det accepterades av makarna Bjersten. Följaktligen tätades inga glipor på övriga delen av fasaden.

Makarna Bjersten har gjort gällande att det vid en fuktmätning år 2014, som genomfördes av försäkringsbolaget If, inte noterades några tecken på fukt vilket tyder på att det inte var något fel vid överlåtelsen. Makarna Bjersten har vidare gjort gällande att fukttecken uppmärksammades först i juni 2015, d.v.s. drygt tre år efter överlåtelsen i mars 2012. Makarna Bjersten har efter förvärvet av fastigheten låtit göra nya genomföringar i fasaden, bland annat för en luftvärmepump på det ställe där fuktskador görs gällande invid balkongen. Omtvistade fuktproblem har följaktligen kunnat uppstå under den tid som makarna Bjersten innehått fastigheten och detta på grund av bristande underhåll från deras sida.

Thomas Engwall har inte känt till omtvistade fel. Han har inte haft någon upplysningsplikt som medfört skyldighet för honom att redovisa det han känt till om tidigare reparationer av burspråket och förrådet på bottenvåningen. Thomas Engwall har i frågelistan sanningsenligt, utifrån informationen som redovisas i inledningen till listan, uppgivit att han inte känner till och inte heller misstänker förekomst av fukt vid tidpunkten för ifyllandet av frågelistan. Thomas Engwall har inte insett eller bort inse att det funnits intresse för kärandena att få information om tidigare åtgärder i dessa avseenden eftersom dessa åtgärdats fackmannamässigt. Åtgärderna har inte haft bäring på de felpåståenden som görs gällande beträffande fasaden. Tidigare brister omfattades dessutom av Modern Livings garantiansvar.

Det vitsordas att makarna Bjersten haft påstådd kostnad för byte av fasaden. Det har dock inte varit nödvändigt att byta ut hela fasaden för att avhjälpa det påstådda felet. Det har heller inte varit nödvändigt att åtgärda mer än 19 m² av fasaden, en

kostnad som försäkringsbolaget redan har ersatt. Den nu utförda fasaden är dessutom dyrare och medför en inte ersättningsgill standardhöjning samt en helt ny fasadkonstruktion. Det rör sig inte om ett felavhjälpande utan om en ombyggnad.

b) Felkonstruerad balkong

Det bestrids att det föreligger fel. Den s.k. Kertobalk som används har varit lämplig för ändamålet och har inte utgjort ett konstruktionsfel. Felpåståendet har inte heller reklamerats förrän i skrivelsen den 23 september 2015, vilken Thomas Engwall erhöll den 25 september 2015. Den påstådda skadan bör senast ha uppmärksamats vid den skadebesiktning som föregick offerten som kändena erhöll för fasadbytet. Offerten är daterad den 4 juni 2015. Följaktligen har det påstådda felet inte reklamerats i rätt tid. Dessutom noterades avvikelser avseende balkongen redan i överlåtelsebesiktningen där det anges att det inte är en fullgod övergång mellan plåtarbeten och putsad fasad, vilket borde ha föranlett köparna att göra en fördjupad undersökning. Påstådda kostnader för avhjälpande i denna del vitsordas inte. Vidare är den begärda ersättningen för konstruktionsritningar inte en ersättningsgill avhjälpandekostnad. Det framgår av utredningen att någon självrisk inte har förekommit avseende balkongen varför den kostnaden också bestrids. Balkongen har dessutom byggts om och har förbättrats/ändrats vilket inte ersätts genom prisavdrag.

c) Vägg i anslutning till balkongen

Så som käromålet nu uppfattas görs det gällande fel i en vägg i förrådet under trappan. Tidigare har det talats om en yttervägg under balkongen. Det kan inte vitsordas att fel förelåg vid tidpunkten för överlåtelsen. Thomas Engwall har inte vidtagit reparationsåtgärder i en vägg i anslutning till balkongen innan överlåtelsen. Det kan inte vitsordas att plåten invid balkongen var monterad på ett sätt som innebär att vatten leddes rakt in i väggen. Om detta påstående är korrekt så skulle effekterna ha noterats långt innan år 2015. Huset är uppfört år 2006. Skadorna förefaller snarare vara relaterade till de genomföringar vid balkongen som noterades vid överlåtelsebesiktningen och som i vart fall var synliga vid förvärvet. Den påstådda skadan lokaliserad till ytterväggen i anslutning till balkongen har inte anmälts till Modern

Living eller försäkringsbolaget. Felpåståendet är inte heller reklamerat. Följaktligen har kärandena gått förlustiga möjligheten att åberopa det påstådda felet.

Det vitsordas att självrisk avseende vägg vid balkongen har utgått, dock med 22 250 kr och inte 22 500 kr, men det bestrids att Thomas Engwall ska utge ersättning för den. Arbetslednings- och ingenjörskostnaderna kan inte vitsordas som skäligen kostnader för felavhjälpande och kan följaktligen inte grunda rätt till prisavdrag. Det framgår av utredningen att makarna Bjersten låtit utföra omfattande arbeten på fastigheten och de angivna kostnaderna kan ha belöpt på annat än att åtgärda påstådda fel.

Skadestånd på grund av följskador

Skadestånd för följskador förutsätter att fastigheten avviker från vad säljaren får anses ha utfäst eller är orsakade av försummelse hos säljaren. Thomas Engwall har inte lämnat någon utfästelse om fastighetens skick. Han har inte heller varit oaktsam. Det föreligger därför inte någon rätt till skadestånd.

Det bestrids även att skadans storlek uppgår till yrkat belopp. Under alla förhållanden föreligger det inte adekvat kausalitet mellan åberopade fel och påstådd skada, bland annat då makarna Bjersten låtit utföra en omfattande ombyggnad av huset, vilken medfört de olägenheter och begränsade boendevärde som åberopas.

UTREDNING

På begäran av respektive part har förhör under sanningsförsäkran hållits med Peter Bjersten och Thomas Engwall. Vittnesförhör har, på makarna Bjerstens begäran, hållits med Ann-Mari Reinholdsson, Johan Birgersson och Karin Grute Movin. På Thomas Engwalls begäran har vittnesförhör ägt rum med My Lundin och Harri Puolakka. Vittnesförhör har också, på båda parter begäran, hållits med Fredrik Brehmer.

Parterna har vidare åberopat viss skriftlig bevisning samt syn på fotografier.

DOMSKÄL**Rättsliga utgångspunkter**

Om en fastighet inte stämmer överens med vad som följer av avtalet eller om den annars avviker från vad köparen med fog kunnat förutsätta vid köpet, har köparen rätt till avdrag på köpeskillingen. Köparen har dessutom rätt till ersättning för skada, om felet eller förlusten beror på försummelse på säljarens sida eller om fastigheten vid köpet avvek från vad säljaren får anses ha utfäst (4 kap. 19 § första stycket jordabalken). Som fel får dock inte åberopas en avvikelse som köparen borde ha upptäckt vid en sådan undersökning av fastigheten som varit påkallad med hänsyn till fastighetens skick, den normala beskaffenheten hos jämförliga fastigheter samt omständigheterna vid köpet (4 kap. 19 § andra stycket).

Köparen får, enligt 4 kap. 19 a § första stycket jordabalken, inte åberopa att fastigheten är felaktig enligt 19 §, om köparen inte lämnar säljaren meddelande om felet inom skälig tid efter det att han märkt eller borde ha märkt felet (reklamation). Utan hinder av första stycket får köparen åberopa att fastigheten är felaktig, om säljaren har handlat grovt vårdslöst eller i strid mot tro och heder (4 kap. 19 a § andra stycket).

Enligt 4 kap. 19 c § jordabalken, ska ett avdrag på köpeskillingen beräknas så att förhållandet mellan det nedsatta och det avtalsenliga priset svarar mot förhållandet vid tidpunkten för tillträdet mellan fastighetens värde i felaktigt och i avtalsenligt skick.

Tingsrättens bedömning

Har Thomas Engwall haft någon upplysningsplikt eller lämnat garantier?

En säljare av fast egendom har inte någon generell upplysningsplikt innebärande att han alltid blir ansvarig för sådana fel som han kände till vid köpet och inte upplyste om

och som köparen borde ha upptäckt vid sin undersökning av fastigheten (prop. 1989/90:77 s. 61). Att säljaren känner till ett fel men underlåter att upplysa köparen om det kan dock i vissa fall få betydelse vid bedömningen av om köparen har uppfyllt sin undersökningsplikt (se NJA 2007 s. 86).

Det är ostridigt att byggnaden har en enstegstätad fasad. Det förhållandet att byggnaden var uppförd med den fasadtypen gick, enligt vad Ann-Mari Reinholdsson har berättat, att lätt upptäcka genom att känna med handen under kanten på fasaden. Det är ostridigt att den enstegstätade fasaden inte i sig utgör något fastighetsrättsligt fel. Ingen av parterna har gjort gällande att fasadens konstruktion var föremål för diskussion emellan inför överlåtelsen. Thomas Engwall hade enligt egen uppgift varken fått någon information via Modern Living eller från de olika besiktningar som fastigheten genomgått att fasaden skulle vara felaktigt utförd. Denna uppgift har delvis bekräftats av Fredrik Brehmer. De fuktproblem som förekommit hade, enligt vad som framkommit i målet, inte heller tillskrivits fasadens konstruktion, utan Thomas Engwall hade fått andra förklaringar till dem. Mot nu angiven bakgrund kan inte anses att Thomas Engwall haft någon plikt att upplysa makarna Bjersten om att fasaden var enstegstätad.

Det är, genom Thomas Engwalls egna uppgifter och den skriftliga kommunikationen mellan honom och Gar-Bo respektive Modern Living, i och för sig utrett att han kände till att det vid två tillfällen under år 2008 och 2009 förekommit fukt på en innervägg i ett förråd under en trappa och att det, år 2010, även konstaterades att ett dräneringsrör på utsidan av den aktuella väggen var skadat och att det fanns fukt i väggen. Den aktuella väggen reparerades också. Det är vidare utrett att det vid två tillfällen trängt in vatten genom ett burspråk varvid vissa reparationsåtgärder vidtogs. Det framgår av frågelistan att Thomas Engwall har svarat nej på frågan om det har observerats eller finns misstanke om brister/fel i byggnadens dränering och fuktisolering eller fuktgenomslag, rötangrepp, mögel eller liknande. Han har också svarat nej på frågan

om han själv, utöver sedvanligt underhåll, utfört om-, tillbyggnads- eller reparationsarbeten på byggnaderna. Svaren synes, mot bakgrund av de fuktproblem som har förevarit och de reparationer som vidtagits, vid ett första påseende inte helt korrekta.

Med beaktande av Thomas Engwalls redogörelse för hur han uppfattade frågorna, bl.a. mot bakgrund av den inledande texten i frågelistan, samt det förhållandet att fuktproblemen såvitt han kunde bedöma var åtgärdade, finner tingsrätten emellertid inte visat att Thomas Engwall vid tiden för överlåtelsen hade kännedom om något fel i fastigheten som han förstått eller borde ha förstått kunde vara av avgörande betydelse för makarna Bjerstens köpbeslut och som han förtigit för dem. Thomas Engwall kan alltså inte anses ha haft någon upplysningsplikt i nu aktuellt avseende. Inte heller har han lämnat någon utfästelse eller garanti om fastighetens skick. För att makarna Bjersten ska få åberopa påstådda fel krävs därmed att de varken upptäckt eller hade kunnat upptäcka felen vid fullgörandet av deras undersökningsplikt.

Föreligger fel i fastigheten?

Byggnadsingenjören Ann-Mari Reinholdsson, som tidigare arbetat bl.a. som kontrollansvarig, besökte den aktuella fastigheten i april 2015 för att lämna en offert på att putsa om fasaden. Ann-Mari Reinholdsson har berättat att hon misstänkte att fasaden var enstegstätad och att detta gick att upptäcka genom att känna med handen under fasadkanten. Hon har vidare berättat att hon, med den erfarenhet hon hade av enstegstätade fasader, inte ville åta sig något putsarbete med risk för att då få ansvar för fasaden utan att hon först tagit upp ett provhål och tittat hur det såg ut i väggen. Enligt Ann-Mari Reinholdsson var uppgiften i offerten om att de ville ta upp ett hål där "vi misstänker att vatten har runnit in" inte baserat på någon konkret misstanke om fuktinträngning. Platsen för provhålet bestämdes istället utifrån vad hon fått lära sig om denna fasadtyp och var det typiskt sett kunde läcka in. Efter att ett provhål tagits upp den 27 juni 2015, utan att några skador syntes i hålet, rekommenderade hon Peter Bjersten att sätta upp en fasad med ventilerat system istället för den enstegstätade

fasaden. Han accepterade det. Fasaden kom därför att börja rivas i juni/juli 2015 varvid hon upptäckte flera fel i fastigheten.

Genom Ann-Mari Reinholdssons uppgifter, som tingsrätten bedömer som tillförlitliga, är inledningsvis utrett att den i målet aktuella balkongen saknade ståndskiva som skulle skydda stommen från att vatten läckte in, att plåten som var monterad mellan stålkonsooler/limträ i balkongen saknade bakfall och istället lutade in mot väggen samt att dessa förhållanden avviker från hur det borde ha varit byggt. Avsaknaden av ståndskiva och den felvinklade plåten är något som förelegat sedan huset byggdes och alltså även vid överlåtelsen. Det avviker också från vad köparna med fog kunnat förutsätta vid köpet och utgör således fel i fastigheten.

Det är vidare genom Ann-Mari Reinholdssons uppgifter utrett att själva balkongen var felkonstruerad på så sätt att s.k. Kertobalkar använts som underlag för del av balkonggolvet trots att de enligt byggvarudeklarationen bör användas i konstruktioner som är väl skyddade mot nederbörd och markfukt samt att balkarna, efter att ha utsatts för vatten, försvagats kraftigt och gett upphov till bristande bärighet av balkongen. Ann-Mari Reinholdsson har också berättat att de stålkonsooler som bar balkongen var underdimensionerade och inte kunde bära den last balkongen kunde utsättas för utan att de deformerades samt att hörnet av balkongen helt saknade bärande konstruktion. Enligt Ann-Mari Reinholdsson riskerade balkongen att rasa. Även nu nämnda konstruktionsbrister förelåg vid tiden för överlåtelsen och avviker från vad köparna med fog kunnat förutsätta vid köpet. Bristerna utgör därmed fel i fastigheten.

Genom förhöret med Ann-Mari Reinholdsson är även utrett att en vägg under balkongen blivit vattenskadad till följd av att balkongen, som angetts ovan, saknade ståndskiva och att plåten lutade in mot väggen istället för ut från den. Vatten har således runnit in i väggen vilket, såvitt tingsrätten förstår det, har medfört skador både på ytterväggen under balkongen och på motsvarande innervägg i förrådet. Detta utgör enligt tingsrättens bedömning en följdskada på grund av ett fel som förelåg vid överlåtelsen.

Ann-Mari Reinholdsson har också berättat att det saknades fogmassa i infästningarna i fasaden. Vidare framgår det av hennes uppgifter att gipsskivorna gick ned till marken, något som enligt henne syntes vid garaget. Även nu anförda förhållanden förelåg vid överlåtelsen och får anses avvika från vad köparna med fog kunnat förutsätta vid köpet. Det utgör därmed fel i fastigheten. Det har dock inte framkommit att det saknades plastfolie varför det påstådda felet inte är visat.

Borde felen ha upptäckts vid köparnas undersökning av fastigheten?

Ann-Mari Reinholdsson har berättat att det inte gick att se okulärt att ståndskena saknades eftersom den skulle ha varit inbyggd i fasaden och att det heller inte gick att se att den s.k. plåtbalken lutade åt fel håll eftersom den var inbyggd i balkonggolvet. Vidare gick det enligt henne inte heller att upptäcka att Kertobalkar använts i balkonggolvet eller att stålbalkarna var underdimensionerade eftersom balkarna hade trall både över och under sig. Dessa iakttagelser kunde enligt Ann-Mari Reinholdsson göras först sedan balkongen revs. Att så var fallet utvisar även de foton som återopats i denna del. Det förhållandet att det i Gar-Bos skaderapport av den 24 juli 2015 anges att balkongen saknar avledande plåt och att vatten rinner rakt igenom medför ingen annan bedömning.

Den anmärkning i protokollet från överlåtelsebesiktningen som avser balkongen och som anger att det inte är en fullgod övergång mellan plåtarbeten och putsad fasad synes avse utvändiga förhållanden och kan inte anses ge någon ledtråd om att det saknats ståndskena invändigt eller att en inbyggd plåtbalk lutade åt fel håll. Anmärkningen bedöms således inte ha utlöst någon fördjupad undersökningsplikt hos köparna.

När det gäller skadorna i väggen under balkongen har dessa, enligt Ann-Mari Reinholdsson, upptäckts först när väggen öppnades. Av Gar-Bos skaderapport framgår också att delar av fasaderna hade rivits vid besiktningstillfället och att man där kunde se fuktskador på den utvändiga gipsen nedanför en balkong samt att det under

balkongen tycktes finnas ganska omfattande skador då det fanns skador invändigt i huset.

Tingsrätten konstaterar att ovan angivna fel varken upptäckts eller borde ha upptäckts vid köparnas undersökning av fastigheten utan att de varit s.k. dolda fel. Avsaknaden av fogmassa i infästningarna och det förhållandet att gipsskivorna gick ned till marken har dock såvitt framkommit varit iakttagbart varför dessa fel inte bedöms ha varit dolda.

Har felen reklamerats i tid?

Reklamationsfristen för dolda fel beräknas med utgångspunkt från den tidpunkt då felet på ett påtagligt sätt framträdde. Thomas Engwall har gjort gällande att reklamationsfristen avseende vissa fel började löpa redan i september 2014 då Peter Bjersten anmälde till sitt försäkringsbolag att det regnade in vid fyra takfönster och att det även såg blött ut under balkongen. Tingsrätten anser emellertid inte utrett att tecken på något av de nu aktuella felen framträtt så tydligt i september 2014 att fristen kan anses ha börjat löpa då. Felen avseende avsaknad av ståndskiva, felvinklad plåtbälja, bristande balkongkonstruktion och fuktskadad vägg upptäcktes först i juni/juli och augusti 2015 varför fristen löper från den tiden.

Frågan är då om aktuella fel reklamerats och i så fall när. I brev till Thomas Engwall den 9 september 2015 skrev makarna Bjersten bl.a. att fuktskador på husets nordvästliga och sydvästliga fasad har konstaterats och att den troliga orsaken till skadorna är att balkongen på den nordvästliga fasaden är felkonstruerad då delar av balkarna som ska bära golvet inomhus dragits ut för att också bära balkonggolvet. Därefter skrev de ytterligare ett brev till Thomas Engwall den 23 september 2015. I brevet anges, såvitt nu är av intresse, att balkongen saknar ståndskiva som ska skydda stommen från vatten och att en ståndskiva ska gå upp 300 mm på fasaden under fasadbeklädnaden, vilket framgår av AMA JT-4512. Vidare anges att plåt som monterats mellan stålkonsooler/limträ i balkongen på gaveln har monterats helt utan fall

eller bakfall, att den har monterats i plan med stålkonsolen och att det innebär att vatten fritt kunnat blåsa in i väggen då ståndskena saknats. Det anges också att stålkonsolen som bär upp balkongen är underdimensionerad vilket strider mot Boverkets konstruktionsregler, BKR 2003, och att balkongen saknar bärsystem i ytterhörnet. Det anförs även att det bärande systemet för balkongen har varit helt utsatt för vatten, att golvbjälken på långsidan har dragits ut till underlag för trall, att bjälkarna har varit kraftigt utsatta för blockröta och att balkongen omfattas av säkerhetsklass tre vilket innebär att det föreligger stor risk för allvarliga personskador vid ett fall från den höjden.

Genom brevet den 9 september 2015 bedömer tingsrätten att den skadade ytterväggen under balkongen reklamerades. Övriga fel reklamerades genom brevet den 23 september 2015. Reklamationerna bedöms ha skett inom skälig tid.

Hur ska prisavdraget beräknas?

Som redan nämnts ska avdrag på köpeskillingen beräknas så att förhållandet mellan det nedsatta och det avtalsenliga priset svarar mot förhållandet vid tidpunkten för tillträdet mellan fastighetens värde i felaktigt och i avtalsenligt skick. Ofta måste prisavdragets storlek beräknas efter en skönsmässig bedömning. Om felet har avhjälpits kan avhjälpandekostnaderna utgöra en vägledning vid bestämmandet av prisavdraget.

Såvitt avser den felkonstruerade balkongen framgår det av åberopade fakturor att makarna Bjersten haft kostnader om 50 000 kr avseende konstruktionsritningar som upprättades inför bytet av balkar. Detta belopp har inte ersatts av försäkringsbolaget. Ann-Mari Reinholdsson har berättat om det förhållandevis komplicerade arbete som krävdes för att byta balkar på den redan befintliga balkongen på ett sätt som medförde att balkongen blev säker att vistas på samtidigt som utseendet på huset och balkongen bibehölls. Det rör sig enligt tingsrättens bedömning inte om någon standardhöjande ombyggnad på det sätt som Thomas Engwall har påstått utan om en nödvändig ombyggnad för att balkongen överhuvudtaget skulle kunna användas som balkong.

Tingsrätten bedömer mot nu angiven bakgrund att kostnaden för konstruktionsritningar har varit skälig för att avhjälpa felen med bristande bärighet på balkongen. Makarna Bjersten ska därmed erhålla prisavdrag med motsvarande belopp. Eftersom någon självrisk, enligt brevet från Gar-Bo till Peter Bjersten den 28 augusti 2018, inte utgått för felet med balkongen ska prisavdraget dock inte omfatta självrisken.

När det gäller fasaden har tingsrätten funnit att det förelåg två relevanta fel relaterade till fasaden vid balkongen, nämligen avsaknaden av ståndskena och felvinklad plåt. Dessa fel kan emellertid inte anses ha motiverat ett komplett fasadbyte och ersättning för kostnaden avseende fasadbyte ska därför inte utgå som prisavdrag. Kostnaden för självrisk ska dock utgå som prisavdrag.

Vad avser den skadade ytterväggen under balkongen har Thomas Engwall vitsordat att självrisk utgått med 22 250 kr men bestritt att betala ersättning för den. Tingsrätten bedömer dock att ersättning för den vitsordade självrisken ska utgå. Makarna Bjersten har även gjort gällande att de haft kostnader för arbetslednings- och ingenjörskostnader om 54 225 kr. Det har i målet inte klarlagts vad arbetsledningen och ingenjörskapet avsett och huruvida det är relaterat till skadan i väggen under balkongen. Makarna Bjersten har således, mot Thomas Engwalls bestridande, inte visat att kostnaden varit nödvändig för att avhjälpa den skadade väggen. Något prisavdrag motsvarande denna kostnad ska därför inte utgå.

Föreligger rätt till skadestånd?

Makarna Bjersten har inte visat att felet eller förlusten beror på försummelse på Thomas Engwalls sida eller att fastigheten vid köpet avvek från vad han får anses ha utfäst. Någon rätt till skadestånd föreligger därmed inte.

Sammanfattning

Tingsrätten har funnit att avsaknaden av ståndskena vid balkongen, felvinklad plåt i balkonggolvet, felkonstruerad balkong och en vattenskadad vägg under balkongen utgör ersättningsbara fel i fastighet som reklamerats inom skälig tid. Makarna Bjersten är på grund av felen berättigade till prisavdrag med 94 500 kr (50 000 kr + 22 250 kr + 22 250 kr). Något skadestånd ska inte utgå.

Rättegångskostnader

Vid denna utgång har makarna Bjersten vunnit framgång med några, men inte alla, felpåståenden. Det utdömda beloppet utgör knappt 13 procent av det yrkade kapitalbeloppet. Vid fördelningen av rättegångskostnader måste även beaktas att yrkandet, fram till knappt två veckor före huvudförhandlingen, uppgick till drygt 2 450 000 kr och avsåg även andra frågor än de som tingsrätten slutligen har prövat. Tingsrätten bedömer mot nu angiven bakgrund att makarna Bjersten ska ersätta 95 procent av Thomas Engwalls rättegångskostnad.

Thomas Engwall har yrkat ersättning med 857 895 kr. Av beloppet avser 633 500 kr ombudsarvode, 158 375 kr mervärdesskatt, 2 700 kr ersättning till ett vittne, 61 700 kr ersättning för Thomas Engwalls eget arbete under 20 dagar och 1 620 kr ersättning för hans utlägg. Makarna Bjersten har endast vitsordat vittnesersättningen.

Ersättning för rättegångskostnad ska, enligt 18 kap. 8 § rättegångsbalken, fullt motsvara kostnaden för rättegångens förberedande och talans utförande jämte arvode till ombud eller biträde, såvitt kostnaden skäligen varit påkallad för tillvaratagande av partens rätt. Ersättning ska också utgå för partens arbete och tidsspillan i anledning av rättegången.

Tingsrätten bedömer den yrkade ersättningen i sin helhet som skälig. Makarna Bjersten ska därmed förpliktas ersätta Thomas Engwalls rättegångskostnad med 815 000 kr (0,95 x 857 895 kr). På beloppet utgår lagstadgad ränta.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 1

Överklagande, ställt till Svea hovrätt, ska ha kommit in till tingsrätten senast den 24 maj 2019. Prövningstillstånd krävs.

Bertil Sundin

Peter Adamsson

Jennie Dackmar



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 överklagandetiden 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.



Hur man överklagar hovrättens avgörande

Den som vill överklaga hovrättens avgörande ska göra det genom att skriva till Högsta domstolen. Överklagandet ska dock skickas eller lämnas till hovrätten.

Senaste tid för att överklaga

Överklagandet ska ha kommit in till hovrätten senast den dag som anges i slutet av hovrättens avgörande.

Beslut om häktning, restriktioner enligt 24 kap. 5 a § rättegångsbalken eller reseförbud får överklagas utan tidsbegränsning.

Om överklagandet har kommit in i rätt tid, skickar hovrätten överklagandet och alla handlingar i målet vidare till Högsta domstolen.

Prövningstillstånd i Högsta domstolen

Det krävs prövningstillstånd för att Högsta domstolen ska pröva ett överklagande. Högsta domstolen får meddela prövningstillstånd endast om

1. det är av vikt för ledning av rätts-tillämpningen att överklagandet prövas av Högsta domstolen eller om
2. det finns synnerliga skäl till sådan prövning, så som att det finns grund för resning, att domvilla förekommit eller att målets utgång i hovrätten uppenbarligen beror på grovt förbiseende eller grovt misstag.

Överklagandets innehåll

Överklagandet ska innehålla uppgifter om

1. klagandens namn, adress och telefonnummer,
2. det avgörande som överklagas (hovrättens namn och avdelning samt dag för avgörandet och målnummer),
3. den ändring i avgörandet som klaganden begär,
4. de skäl som klaganden vill ange för att avgörandet ska ändras,
5. de skäl som klaganden vill ange för att prövningstillstånd ska meddelas, samt
6. de bevis som klaganden åberopar och vad som ska bevisas med varje bevis.

Förenklad delgivning

Om målet överklagas kan Högsta domstolen använda förenklad delgivning vid utskick av handlingar i målet, under förutsättning att mottagaren där eller i någon tidigare instans har fått information om sådan delgivning.

Mer information

För information om rättegången i Högsta domstolen, se www.hogstodomstolen.se