



VARBERGS TINGSRÄTT
Rotel 3

DOM
2021-12-10
Meddelad i
Varberg

Mål nr
T 268-20

PARTER

Kärande

Björn Juliusson, 19600227-4618
Storgatan 1
311 30 Falkenberg

Ombud: Jur.kand. Tommy Ström
Juristbyrån TS i Varberg AB
Hertig Eriks väg 19 C
432 45 Varberg

Svarande

Tullstugans Samfällighetsförening, 716408-0553
c/o Kurth Heland
Tullgränd 6 B
311 30 Falkenberg

Ombud: Advokat Maria Almgren
Advokatfirman Jan Ertsborn AB
Skolgatan 14
311 31 Falkenberg

DOMSLUT

1. Tullstugans Samfällighetsförening ska till Björn Juliusson utge 191 516 kr jämte ränta på beloppet enligt 6 § räntelagen från den 25 november 2017 till dess betalning sker.
 2. Tullstugans Samfällighetsförening ska ersätta Björn Juliusson för rättegångskostnader med 194 180 kr, varav 180 000 kr avser ombudsarvode, jämte ränta enligt 6 § räntelagen från den 10 december 2021 till dess betalning sker.
-

Dok.Id 452260

Postadress
Box 121
432 23 Varberg

Besöksadress
Östra Långgatan 7

Telefon
0340-62 84 00
E-post: varbergs.tingsratt@dom.se
www.varbergstingsratt.domstol.se

Telefax

Expeditionstid
måndag – fredag
08:00–16:00

BAKGRUND

Björn Juliusson äger fastigheten Falkenberg Tullstugan 1 i Falkenberg. Fastigheten angränsar till bl.a. Falkenberg Tullstugan 35, som ägs av Tullstugans Samfällighetsförening. På föreningens fastighet finns en gemensamhetsanläggning som förvaltas av föreningen. Anläggningen består av ledningar för kallvatten och spillvatten som löper från de kommunala ledningarna till olika anslutningspunkter för deltagande fastigheter i gemensamhetsanläggningen.

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

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

YRKANDEN OCH INSTÄLLNING

Björn Juliusson har yrkat att tingsrätten ska förplikta föreningen att till honom utge 314 849 kr jämte ränta enligt 6 § räntelagen från den 25 november 2017 tills betalning sker.

Föreningen har bestritt yrkandet och inte vitsordat något som skäligt förutom sättet att beräkna ränta på.

Parterna har yrkat ersättning för sina rättegångskostnader.

GRUNDER

Björn Juliusson

Skador och skadeorsak

Björn Juliussons fastighet drabbades av vattenskador 2014 och 2017 och för dessa är föreningen ansvarig. Orsaken till vattenskadorna är öppningen i T-kopplingen i föreningens ledningsnät. Det har inte varit fråga om en akut öppning, utan T-kopplingen har eroderat sönder.

På grund av vattenuppträngning i mark och förrådsbyggnad under 2014 vidtog han nödvändiga dräneringsarbeten runt huvudbyggnaden till en kostnad av 59 849 kr. Om dränering inte skett hade byggnaden skadats i en omfattning som renderat betydande kostnader att åtgärda.

Efter vattenläckaget 2017 konstaterades det att det förekom vattenskador i förrådsbyggnaden och jordkällaren och kostnaden för att återställa dessa beräknas uppgå till 255 000 kr. Skadorna i jordkällaren bestod av att stenar hade fallit isär och bruket

spruckit, med följd att även brädor och tak spruckit. I förrådsdelen hade syllarna täckts med vatten med rötskador som följd.

Strikt ansvar

Föreningen är i första hand strikt ansvarig för skadorna.

En ren vattenledning med T-koppling som med tiden utsätts för slitage och ger upphov till en läcka är en skadeorsak som inte till sin typ är oförutsebar. Det finns därför skäl att betrakta anläggningsinnehavaren, dvs. föreningen, som strikt ansvarig för en sådan skada. Detta följer av den princip om strikt ansvar för skador på rörledningar som kommit till uttryck i praxis.

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

Vårdslöshet

Föreningen är i andra hand ansvarig för skadorna pga. vårdslöshet. Oaktsamheten består av att föreningen har underlåtit att fortlöpande tillse att gemensamhetsanläggningens vattenledningar inte riskerar att drabbas av läckage. Det har funnits möjlighet att kontrollera ledningarna genom exempelvis avlyssning eller anbringande av vattenmätare vid anslutningspunkten till de kommunala ledningarna. Underlåtenheten innebär att föreningen inte har tagit skälig hänsyn till sin omgivning och därigenom åsidosatt hänsynsregeln i 3 kap. 1 § jordabalken. I vart fall efter indikationen på läckage under 2014 är underlåtenheten av sådan beskaffenhet att föreningen har åsidosatt sina skyldigheter på ett skadeståndsgrundande sätt.

Föreningen

Skador och skadeorsak

Det bestrids att det förekom något läckage i föreningens ledning redan 2014.

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

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

Strikt ansvar

Det bestrids att det föreligger ett strikt ansvar. Föreningen har inte bedrivit någon särskilt farlig verksamhet. Den princip om strikt ansvar som utvecklats i praxis förutsätter att en skadeorsak kan anses vara förutsebar. Huvudorsaken till i målet påstådd skada är ett läckage på en 37 år gammal T-koppling belägen cirka fyra meter under markytan. En sådan skada kan inte till sin typ anses vara tekniskt eller ekonomiskt förutsebar. Föreningen kan därmed inte utan laga stöd anses strikt ansvarig för skador som kan ha orsakats av ett läckage.

Vårdslöshet och kausalitet

Det bestrids att föreningen agerat vårdslöst eller att föreningen inte tagit skälig hänsyn till sin omgivning eller på annat sätt varit försumlig vid förvaltningen av gemensamhetsanläggningen. Det bestrids att det under 2014 förekom något faktiskt läckage på föreningens ledning eller att det fanns någon indikation på sådant läckage. Det vitsordas att det förekom kontakter mellan parterna det året, men kontakterna var inte sådana

att de väckte misstanke om eventuell vattenläcka. Föreningen har, så fort den fått kunskap om läckan 2017, vidtagit åtgärder och således inte varit oaktsam genom underlåtenhet.

Det finns inget stöd för att frånvaron av vattenmätare har inneburit ett medvetet risktagande från föreningens sida eller att avsaknaden av en mätare innebär att installationen är att bedöma som felaktig.

För det fall skador och oaktsam underlåtenhet kan påvisas bestrids det att det funnits ett samband mellan skadorna och föreningens underlåtenhet att agera.

Skadans storlek

Det bestrids att det yrkade skadeståndet är skäligt. En grundläggande princip inom skadeståndsrätten är att en skadevällare ska ersätta den skadade sakens värde eller reparationskostnad för att återställa saken i sakens skick före skadetillfället jämte, i förekommande fall, värdeminskning.

Vissa av de åtgärder som vidtogs 2014 saknar samband med påstådd skada eller skadeorsak och kostnaden för de åtgärderna ("avvägning vattennivåer i brunnar samt vid husgrund", "provtagning av vattenanalys" och "analyskostnad vatten") är inte ersättningsgill.

Vid prövning av skadans storlek ska avdrag göras för standardförbättrande åtgärder. I Björn Juliussons yrkande ingår dräneringsarbete och anbringande av platonmatta runt jordkällaren samt syllbyte i förrådsdelen. Dessa åtgärder, för vilka kostnaden kan uppskattas till två tredjedelar av det angivna takpriset i offerterna, är förbättringar av värdehöjande karaktär och åtgärderna kan inte anses utgöra en följd av skadehändelsen.

Vid prövning av skadans storlek ska även möjligheterna till ROT-avdrag om 50 000 kr beaktas.

Björn Juliussons genmäle

Samtliga de åtgärder som yrkandet avser har varit eller är nödvändiga för att återställa fastigheten till det skick den var i före skadehändelsen. Det bestrids att det varit fråga om några onödiga eller standardhöjande åtgärder. Om så skulle vara fallet kan kostnaderna för de åtgärder som föreningen anmärkt på när det gäller jordkällaren uppskattas till ca 30 000 kr.

Det bestrids också att möjligheterna till ROT-avdrag ska beaktas. Björn Juliusson är inte berättigad till något sådant avdrag eftersom han bedriver rörelse på fastigheten genom uthyrning.

UTVECKLING AV TALAN

Björn Juliusson

Byggnaderna på Björn Juliussons fastighet är från 1800-talet och klassade som särskilt kulturhistoriskt värdefulla och bör vara föremål för Q-märkning. Byggnaderna totalrenoverades åren 2003–2004 då han lät byta bl.a. VA-ledningar och el, allt i samråd med länsantikvarien.

Föreningen bildades 1980 då även den aktuella ledningen, som löper längs med Björn Juliussons fastighet, lades. Någon mätare som utvisar ledningens flöde adapterades varken 1980 eller senare. Ledningarna i föreningens gemensamhetsanläggning betjänar 20 radhus och 30–40 lägenheter på Tullstugan 45.

Under 2014 upptäckte Björn Juliusson att vatten hade trängt upp genom marken på hans fastighet och in i förrådsdelen som ligger i anslutning till bostadsbyggnaden. Något sådant problem hade aldrig tidigare förekommit. Några fuktproblem visade sig t.ex. inte vid hans totalrenovering, eller när han lät gräva upp en oljetank ur marken under 2003 eller 2004 då marken var torr och fin. I mars 2014 informerade han företrä-

dare för föreningen, den dåvarande styrelseordföranden Ingemar Sige, om vattenansamlingen på sin tomt. Vid den tidpunkten var det oklart om vattnet berodde på regnvatten eller dagvatten eller på läckage från dricksvatten-, avlopps- eller fjärrvärmeledningar. I slutet av april 2014 togs vattenprover genom vilka man kunde utesluta att det var fråga om avloppsvatten. Det kunde även uteslutas att det var fråga om fjärrvärmevatten. Han återkom till föreningen, som likväl inte informerade honom om sträckningen på sin vattenledning och inte heller i övrigt bidrog till att utreda orsaken till vattenproblemet. Skälet till Björn Juliussons diskussioner med föreningen var att det fanns en indikation på vattenläckage av oklart ursprung. Diskussionerna medförde att föreningen lämnade honom tillstånd att utföra visst arbete på föreningens mark för att han snarast skulle kunna lägga dränering på sin fastighet. En sådan åtgärd var angelägen för att skydda bostadsbyggnaden. Om dräneringen inte hade lagts torde byggnaden ha skadats i en omfattning som renderat betydande kostnader att åtgärda. Dräneringen ledde till att man fick undan vattensamlingarna.

Björn Juliusson vidtalade alltså föreningens företrädare att det fanns en misstanke om läckage men att orsaken till läckaget var oklar. Det fanns således redan under 2014 skäl för föreningen att närmare undersöka saken. Detta lämnades dock helt utan åtgärder. Det var en välgrundad misstanke om att en läcka kunde förekomma i ledningsnätet som föreningen svarade för och Björn Juliussons kontakter med föreningen borde ha medfört vidare undersökningar av ett eventuellt vattenläckage.

Fredagen den 28 juli 2017 upptäckte Björn Juliusson ett akut vattenläckage intill sin jordkällare. Det forsade in vatten genom väggen under markytan och vattnet steg 20–30 cm inne i källaren. Han installerade omgående en pump för att leda bort vattnet och kallade dit Vatten & Miljö i Väst AB (VIVAB) som stängde av vattnet. När det hade gjorts avtog vatteninströmningen. VIVAB och dess underentreprenör kunde konstatera att vattenströmningen sannolikt orsakades av en kraftig läcka och ytterligare en eller två pumpar installerades för att få undan vattnet. Under fredagen sammanträffade Björn Juliusson med företrädare för föreningen, ordföranden Kurt Heland, som nekade till att föreningen hade något ansvar för läckaget och hänvisade till VIVAB. Måndagen

den 31 juli kunde man genom avlyssning finna den sannolika punkten för läckaget och ett par dagar senare påbörjades grävarbetena för att lokalisera skadan. Grävarbetena pågick under en dryg vecka då vatten och dy samtidigt behövde pumpas undan. På sju-åtta meters djup fann man så småningom den skadade T-kopplingen på föreningens ledning. T-kopplingen, som är från 1980-talet, är gängad och består av lättmetall. När man inspekterade kopplingen kunde man konstatera att det inte var fråga om en akut spricka utan om en öppning som eroderat under lång tid och sannolikt läckt i flera år. Kopplingen byttes och problemet med vatten på Björn Juliussons fastighet upphörde därefter.

Vid bytet av den läckande T-kopplingen adapterades inte någon mätare. Någon vattenmätare fanns inte heller monterad sedan tidigare. Frånvaron av vattenmätare, även efter att läckan åtgärdades, är ingen felaktighet i förhållande till regelverk, men utgör ett medvetet risktagande. Föreningens bristande agerande i denna sak medför att omgivningen har utsatts för en riskexponering som är försvårande och nonchalant.

Vattenskador har konstaterats i såväl jordkällaren som förrådsbyggnaden. Den rikliga vattenströmningen i jordkällaren gjorde att stenar i jordkällarens vägg flyttade sig och att bruket mellan stenarna sprack. På grund av kraften från stenarna sprack även brädor och balkar. I förrådsbyggnaden var syllarna dränkta av vatten, vilket orsakat röta. Skadorna planeras att åtgärdas enligt inhämtade offerter. Erhållna offerter från Harry Larssons Bygg Falkenberg AB har lämnats i konkurrens med en annan byggnadsfirma och den yrkade ersättningen om 255 000 kr är i enlighet med den lägsta offerten.

Föreningen

Föreningens verksamhet består av att förvalta gemensamhetsanläggningen på dess fastighet och ändamålet är att tillhandahålla föreningens medlemmar ledningar för färskvatten, spillvatten och dagvatten. Föreningen består av 21 medlemmar, varav 20 är enskilda fastighetsägare och en är en bostadsrättsförening som äger en större fastighet bestående av 30 bostadslägenheter. Föreningens anläggning serverar alltså 50 hushåll. Ledningarna lades 1980 när Tullgränd började bebyggas. VIVAB är leverantör av

färskvattnet och anslutningspunkten är placerad vid Storgatan, söder om Björn Juliussons fastighet. Varje medlem har en egen vattenmätare.

År 2014 var Ingemar Sige ordförande i styrelsen medan Kurt Heland, nuvarande ordförande, var vice ordförande. Det vitsordas att det våren 2014 förekom kontakter mellan Björn Juliusson och Ingemar Sige i egenskap av företrädare för föreningen. Kontakterna handlade dock inte om indikation på vattenläckage, utan om regnvattensamlingar på Björn Juliussons fastighet som denne avsåg att åtgärda genom dräneringsarbete sommaren 2014 och som delvis skulle påverka föreningens mark. Kontakten under 2014 väckte alltså inte någon misstanke om en eventuell vattenläcka och det fanns vid den tidpunkten ingen indikation på något vattenläckage från föreningens ledning. Föreningen gav sitt medgivande till dräneringen som sedermera genomfördes på den östra sidan av fastigheten längs med Björn Juliussons förrådsbyggnad. Den omgivande marken sluttar mot Björn Juliussons fastighet och det framgår av dennes egna uppgifter till föreningen att dräneringsbehovet hade uppstått då det förekom pölar av regnvatten på fastigheten.

Under sommaren 2015 avled Ingemar Sige och Kurt Heland tog över ordförandeskapet hösten 2015. Under 2015 och 2016 förekom inga kontakter mellan parterna angående något läckage.

Den 28 juli 2017 uppmärksammades föreningen på att det trängde in vatten i Björn Juliussons jordkällare. Det diskuterades om det kunde finnas en vattenläcka i föreningens ledningar. Björn Juliusson installerade en länsypump som ledde vattnet från källaren till en dagvattenbrunn i området. Föreningen kontaktade omgående VIVAB för att kunna lokalisera en eventuell läcka. Man lyssnade i ledningarna men lyckades inte hitta något läckage. Kurt Heland tog kontakt med en särskild konsult som var specialiserad på ledningsläckor. Konsulten hann dock inte påbörja sitt arbete eftersom det dessförinnan började bubbla upp vatten ur asfalten på föreningens fastighet, strax intill Björn Juliussons jordkällare. Föreningen tillsåg omedelbart att vattnet för föreningens medlemmar stängdes av vid anknypningspunkten. Det sattes upp en temporär kran vid Storgatan för

att ge medlemmarna tillgång till vatten. Man anlätade en grävmaskinfirma som, trots sommarssemestern, anlände relativt omgående och började gräva vid den misstänkta läckan. Grävarbetet inleddes den 3 eller 4 augusti 2017 och vid veckoslutet den 5 och 6 augusti 2017 var området uppgrävt och avspärrat. Falkenbergs Värmeteknik AB anlätades för att biträda med reparationen av den skadade T-kopplingen, som byttes den 9 augusti 2017, varefter vattnet återigen kunde kopplas på. Föreningen agerade således skyndsamt vid upptäckten av vattenläckaget och har inte varit oaktsam.

Det vitsordas alltså att vattenläckaget sommaren 2017 medförde att vatten trängde in i jordkällaren på Björn Juliussons fastighet. Vatteninträningen upphörde dock efter det att vattentillförseln stängdes av, dvs samma dag som vattenläckan upptäcktes, och föreningen kan inte vitsorda att vattenläckaget medförde skador på byggnader på Björn Juliussons fastighet. Sprickan i T-kopplingen har uppstått efter en ”akut” spricka, som alltså inte har funnits under en längre period och det har inte pågått en rik vattenströmning under flera års tid.

UTREDNINGEN

På Björn Juliussons begäran har partsförhör under sanningsförsäkran hållits med honom. På hans begäran har förhör även hållits med vittnena Sven Johansson (ägare av VVS Johansson & Svensson Eft. AB), Ingvar Karlsson (tidigare anställd av Dina Försäkringar), Frank Paulsson (delägare i Harry Larssons Bygg Falkenberg AB), Gunnar Göransson (Björn Juliussons sväger) och Martin Svensson (delägare i Falkenbergs Värmeteknik AB).

På föreningens begäran har partsförhör under sanningsförsäkran hållits med ordföranden Kurt Heland. Därutöver har vittnesförhör hållits med Göran Södergård och Mats Helgesson (boende på Tullgränd) och Margareta Björksund-Tuominen (VD för VIVAB).

Båda parter har åberopat skriftlig bevisning. Tingsrätten har även hållit syn av den skadade T-kopplingen.

DOMSKÄL

Skador och skadeorsak

Det är alltså ostridigt att vatteninträning skedde på Björn Juliussons fastighet sommaren 2017 till följd av en öppning i föreningens vattenledning i nära anslutning till Björn Juliussons fastighet. Björn Juliusson har därutöver påstått att vatten från ledningen, som enligt honom eroderade sönder under en längre tid, trängde in på fastigheten redan under 2014 och successivt orsakade fuktskador i byggnader och mark på hans fastighet. Skadorna och den påstådda skadeorsaken har tillbakavisats av föreningen som fört bevisning om att marknivån på Björn Juliussons fastighet är lägre i förhållande till omgivande mark och att dagvatten/regnvatten därför kan bli stående på tomten.

Björn Juliusson har bevisbördan för sina påståenden. Huvudregeln är att den part som har bevisbördan för ett visst sakförhållande ska styrka att detta förhållande föreligger. I situationer där det allmänt sett är särskilt svårt att bevisa orsakssamband har beviskravet lindrats. En sådan situation är det frågan om i detta fall. I enlighet med praxis ska Björn Juliusson sålunda anses ha fullgjort sin beviskyldighet om det av honom påstådda orsaksförloppet i beaktande av samtliga omständigheter framstår som klart mera sannolikt än vad föreningen gjort gällande (se t.ex. NJA 2001 s. 368 och NJA 1993 s. 764).

Det kan inledningsvis konstateras att det genom uppgifterna från Frank Paulsson, som inspekterade förrådsbyggnaden och jordkällaren innan han lämnade sin offert i september 2017, står klart att de båda byggnaderna var skadade sommaren 2017 på det sätt som Björn Juliusson gjort gällande i målet, dvs. att syllarna och delar av väggen i förrådsbyggnaden var rötskadade och att stenblock i jordkällaren hade flyttats från sin ursprungliga placering med sprucket murbruk och trä som följd.

Det står också klart att det senast sommaren 2017 uppstod en öppning i en T-koppling på den aktuella ledningen och att ett förhållandevis stort vattenläckage ägde rum till följd av det. Parterna har framfört olika uppfattningar om när öppningen uppstod. Enligt föreningen var det frågan om en akut skada som uppstod mer plötsligt, medan Björn Juliusson har hävdats motsatsen. Den skadade T-kopplingen har förevisats under huvudförhandlingen och skadans utseende talar onekligen för Björn Juliussons påstående om en långsam skadeprocess. Den slutsatsen vinner även stöd av vittnesförhöret med såväl Martin Svensson som Margareta Björksund-Tuominen, som båda beskrivit en skada som uppkommit över tid, även om de spekulerat om olika bakomliggande orsaker till skadan.

Den aktuella fastigheten har varit i Björn Juliussons ägo sedan 2002. På fastigheten finns ett flertal äldre byggnader. Björn Juliusson har berättat att han strax efter sitt förvärv lät utföra omfattande renoveringar av framförallt huvudbyggnaden och att några fuktproblem inte då uppmärksammades på någon del av fastigheten, även om han nämnt att han några år därefter noterade vissa rötskadade träd. Enligt honom var samtliga byggnader i gott skick efter renoveringen, även om jordkällaren var i behov av vissa målningsarbeten. Någon skriftlig bevisning till styrkande av detta har inte åberopats. Någon slutsats rörande byggnadernas tidigare skick kan inte heller dras utifrån de förhör som hållits med å ena sidan Gunnar Göransson som endast haft vaga minnesbilder, och å andra sidan Göran Södergård och Mats Helgesson, vars kännedom om byggnaderna får betecknas som begränsad. Björn Juliussons uppgift om att fastigheten inte tidigare var drabbad av fuktproblem stöds däremot av vittnesmålet från Sven Johansson. Genom sina upprepade entreprenadarbeten på platsen har han en förhållandevis långvarig och ingående kännedom om fastigheten. Han har bl.a. berättat att han deltog i de grävarbeten som utfördes på tomten i början av 2000-talet och att marken, som enligt honom består av ”mycket genomsläpplig” sand, inte då visade några tecken på fuktproblem.

När det gäller händelseutvecklingen under 2014 har Björn Juliusson i sitt partsförhör redogjort för sina iakttagelser av de oförklarligt stora vattenmängder som enligt honom förekom på tomten i början av året och som han blev varse om av de hyresgäster som då bodde på fastigheten. Av förhöret framgår att han kontaktade såväl Sven Johansson som sitt försäkringsbolag genom Ingvar Karlsson, som båda inspekterade fastigheten. Sven Johansson och Ingvar Karlsson har i sina förhör bekräftat Björn Juliussons uppgifter om den rikliga vattenmängden. Enligt Björn Juliussons utsaga blev situationen så akut tidigt under våren 2014 att han i samråd med Sven Johansson beslutade att omedelbart anlägga dränering på stora delar av fastigheten vilket, i vart fall till synes, förbättrade fuktförhållandena. Dessa uppgifter stöds av Sven Johanssons vittnesmål. Enligt honom var vattenståndet i marken så högt i början av 2014 att det omöjligtvis kunde vara frågan om regnvatten. Han har förklarat att han var övertygad om att vattnet härrörde från en läckande ledning och att han därför kontaktade bl.a. innehavaren till fjärrvärmeledningarna men att läckage från dessa så småningom kunde uteslutas. Sven Johanssons agerande och iakttagelser under 2014 ger tydligt stöd för att det var frågan om ett ledningsläckage och det förtjänar att nämnas att det inte framkommit eller ens påståtts att det skulle förekommit något annat ledningsbrott i närområdet under den i målet aktuella perioden.

Det står alltså klart att vatteninträngningen 2014 var osedvanlig och enligt Björn Juliussons talan ledde den så småningom till de konstaterade fuktskadorna i förrådsbyggnaden. Någon skriftlig bevisning eller annan, mer objektiv, utredning om förrådsbyggnadens skick innan det större vattenläckaget 2017 har som sagt inte åberopats. Av skadornas omfattning och karaktär som Frank Paulsson vittnat om följer dock att vatteninträningen som orsakade skadorna måste skett över tid.

När det gäller de konstaterade skadorna i jordkällaren är det tvistigt huruvida dessa är vattenrelaterade. Föreningen har gjort gällande att jordkällaren redan innan sommaren 2017 var i dåligt skick och har till stöd för det åberopat vittnesuppgifter från Göran Södergård och Mats Helgesson som beskrivit sina iakttagelser av en tvärgående spricka

på jordkällarens ena vägg. Enligt Frank Paulsson kan den typ av skador som konstaterats uppstå vid vatteninträngning men han har inte kunnat uttala sig om skadeorsaken i detta fall. Han har dock utifrån märken på väggen kunnat dra slutsatsen att det stått flera decimeter vatten i jordkällaren. Utifrån hans uppgifter, i förening med den stora vattenmängd som otvivelaktigt strömmade in i jordkällaren sommaren 2017, ligger det nära till hands att de skador som Frank Paulsson noterat är fuktskador till följd av vatteninträngningen sommaren 2017.

Sammanfattningsvis konstaterar rätten följande. Björn Juliusson har visat att det under 2014 förekom en för fastigheten osedvanlig vatteninträngning som inte kan förklaras av någon naturlig orsak. Det har inte framkommit någon uppgift om att någon annan ledning än den i föreningens ledningsnät brustit under den tidsperiod som är av intresse i målet. Det är också utrett att det förekommer skador i fastighetens förrådsbyggnad och jordkällare. Utredningen ger stöd för att de förra är orsakade av fukt som påverkat konstruktionen över tid och att även de senare är orsakade av vatteninträngning. Till bedömningen bör också läggas att det inte finns något – bortsett från Mats Helgesons mer allmänt hållna uppgifter om att han vid ett tillfälle under våren 2021 noterade kraftiga regnpölar vid förrådsbyggnaden – som talar för att det förekommit vatteninträngningar på Björn Juliussons fastighet efter det att föreningens ledning reparerades i augusti 2017.

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

Ansvaret för anläggningen

Det är otvistigt att föreningen förvaltar och är ansvarig för den anläggning som är av intresse i målet. I fråga om vilket ansvar föreningen har för de skador som uppkommit till följd av de nu aktuella vatteninträngningarna görs följande överväganden.

Någon allmän plikt för fastighetsägare generellt att svara för skador som beror på skador på ledningar på fastigheten finns inte. Eftersom vattenledningar och liknande anordningar ofta är förenade med risker för omgivningen har ledningshavare i vissa situationer ålagts ett ansvar oberoende av vårdslöshet, dvs. strikt ansvar. Högsta domstolen har i flera fall preciserat gränserna för det strikta ansvaret. Gemensamt för de rättsfall där övervägande skäl har ansetts tala för ett strikt ansvar är att den skadeorsakande parten har drivit en verksamhet som inneburit risker för skador på närliggande fastigheter, såsom fjärrvärmeanläggning och renvattenanläggning. Skadeorsaken har också framstått som något som verksamhetsutövaren har haft anledning att räkna med. Saken har också uttryckts så att skadeorsaken till sin typ inte varit oförutsebar. Därutöver har skälighets- och ändamålsöverväganden gjorts. Brott på ledningarna har ansetts vara en sådan skadeorsak som utövaren haft anledning att räkna, medan motsatsen har ansetts gälla när skadan berott på underdimensionerad anläggning vid osedvanlig vattenströmning. (Se bl.a. NJA 2021 s. 473, NJA s. 1997 s. 468 och NJA 1991 s. 720.)

I rättsfallet ”Grannhusets vattenskada” NJA 2021 s. 473 kom Högsta domstolen fram till att en fastighetsägare inte bar strikt ansvar för en trasig dagvattenledning som orsakat vatteninträngning på en grannfastighet som fick kostnader för att åtgärda skadorna. I det fallet var det emellertid fråga om innehav av en sedvanlig anläggning för markavvattning på en enstaka fastighet. Högsta domstolen framhöll att en sådan anläggning inte kan likställas med driften av de anläggningar som bedömts i tidigare praxis där innehavaren ansetts bära strikt ansvar. Förhållandena i 2021 års fall skiljer sig markant från de som råder i detta mål. I detta fall är det fråga om en förhållandevis stor anläggning som tillgodoser 50 hushåll med färskvatten och avledning för avloppsvatten, vilket enligt utredningen i målet medför ett betydligt högre tryck i ledningarna än en dagvattenledning som inte är trycksatt. Förhållandena kan snarare jämföras med de som var föremål för bedömning i rättsfallet ”Monumentets gemensamhetsanläggning” NJA 2001 s. 368. I det fallet ansåg Högsta domstolen att en samfällighetsförening som drev en vatten- och avloppsanläggning bar strikt skadeståndsansvar för en vattenskada i en villafastighet som uppstod till följd av att en spillvattenledning var blockerad på grund av rottillväxt. I fallet uttalade domstolen att en sådan skadeorsak inte till sin typ var

oförutsebar. Motsvarande bör gälla i detta fall när skadeorsaken, i enlighet med vad som konstaterats i det föregående, beror på successiv försvagning av den knappt 40 år gamla ledningen, och det oavsett om försvagningen kan förklaras av galvaniska strömningar i materialet som vittnet Margareta Björksund-Tuominen redogjort för, eller av inre och yttre påverkan av sand och vatten, som vittnet Martin Svensson redogjort för, eller av något annat. Det nu anförda – liksom att det vid en skälighetsbedömning särskilt bör beaktas att anläggningen anlades i samband med att föreningen bildades och att föreningen således får antas haft kännedom om anläggningens konstruktion liksom möjlighet att påverka dess utformning – leder till slutsatsen att föreningen bör bära strikt ansvar för de skador som vatteninträningen från föreningens ledning orsakat Björn Juliusson. Han har alltså rätt till ersättning av föreningen för sina skador.

Skadans storlek

Björn Juliusson har gjort gällande att skadeståndet ska bestämmas dels till ett belopp som motsvarar kostnaden för åtgärderna som vidtogs 2014 för att minimera skadeverkingarna, dels till det belopp som motsvarar kostnaden för att återställa hans egendom. Till stöd för sin talan har han åberopat bl.a. faktura och offerter.

En grundläggande princip för skadeståndsrätten är att den skadelidande ska försättas i samma ekonomiska situation som om skadan aldrig hade inträffat. Den skadelidande ska alltså varken under- eller överkompenseras. Det innebär att den skadelidande ska ha full ersättning för de kostnader som uppkommer med anledning av skadan. Endast nödvändiga kostnader ersätts dock. Det innebär också att i den mån en åtgärd medför en värdehöjning av egendomen ska ersättningen till den skadelidande reduceras i motsvarande mån. En annan allmän grundsats är att den skadelidande är skyldig att begränsa verkningarna av uppkommen skada. För det fall den skyldigheten åsidosätts får den skadelidande i princip själv bära ansvaret för vad som borde ha kunnat undvikas.

Parterna har olika uppfattning när det gäller frågan vilka åtgärder som varit eller är nödvändiga för att åtgärda skadorna. Björn Juliusson har beskrivit det dräneringsarbete

som enligt honom fordrades på delar av fastigheten under 2014. Kostnaden för den åtgärden framgår av åberopade fakturor. Föreningen har inte påstått att fakturorna skulle vara felaktiga och inte motsvara de kostnader som Björn Juliusson påstår sig haft. Åtgärden med att anlägga dränering skedde på inrådan av Sven Johansson och av dennes vittnesmål framgår att åtgärden var nödvändig för att begränsa betydligt mer kostsamma skadeverkningar. Kostnaden är mot den bakgrunden ersättningsgill. Det gäller även den del som avser provtagning och analys, som ingått som en del i utredningen av skadeorsaken. Även kostnaden för byte av syllar och delar av väggen i förrådsbyggnaden utgör en nödvändig och därmed ersättningsgill kostnad, i enlighet med de uppgifter som framgår av Frank Paulssons förhör och offert.

När det slutligen gäller kostnaderna för återställande av jordkällaren är läget något annat. Björn Juliusson har till stöd för sin talan åberopat offerten från Frank Paulsson. I den anges ett takpris om 185 000 kr inklusive mervärdesskatt för att reparera byggnaden, vilket överensstämmer med vad Björn Juliusson yrkat. I offerten ingår en mängd åtgärder; schaktarbete och anläggande av platonmatta på tre av jordkällarens väggar, dränering från jordkällaren, fyllnadsmaterial och bortforsling av överskottmassor, fixering av stenar som flyttat sig samt arbete med bruk mellan dessa såväl utvändigt som invändigt. Varken av Frank Paulssons förhör eller av övrig utredning framgår att anläggande av platonmatta och dränering, som såvitt framkommit saknas i byggnadens nuvarande skick, utgör nödvändiga åtgärder. Kostnaden för de åtgärderna kan därför inte anses ersättningsgill. Föreningen har gjort gällande att två tredjedelar av den totala kostnaden är hänförlig till de åtgärderna. Frank Paulsson har inte uttalat sig om hur det offererade beloppet fördelar sig på de olika åtgärderna i offerten. Inte heller i övrigt finns det någon utredning i den frågan. Vid nu angivna förhållanden kan Björn Juliusson, mot föreningens bestridande, inte tillerkännas mer än en tredjedel för kostnaderna som anges i offerten avseende jordkällaren.

Föreningen har gjort gällande att möjligheten till ROT-avdrag ska beaktas vid beräkningen av skadans storlek, vilket Björn Juliusson motsatt sig. ROT-avdrag innebär att beställaren av ett arbete medges skattelättnad direkt i samband med köpet om denne

kommer överens med utföraren av arbetet om det. I detta fall har det inte påståtts eller annars framkommit att Björn Juliusson avtalat något sådant med VVS Johansson & Svensson Efr. AB, Stafsinge Entreprenad eller Harry Larssons Bygg Falkenberg AB. Björn Juliusson har också oemotsagd gjort gällande att villkoren för skattereduktionen inte är uppfyllda. Det nu sagda leder till att det saknas skäl att sätta ned skadeståndsyrendet i större omfattning än vad som redan skett. Inte heller i övrigt finns det några skäl att göra ytterligare avdrag på skadeståndet.

Sammanfattning

Föreningen ska alltså utge skadestånd till Björn Juliusson med $(59\,849 + 70\,000 + 185\,000/3 =) 191\,516$ kr jämte ränta, som det inte råder någon tvist om.

Rättegångskostnader

Björn Juliusson har vid en rent beloppsmässig bedömning endast delvis vunnit bifall till sitt käromål. Målet har i huvudsak rört frågorna om skadeorsak och ansvarsgrund och i de frågorna har Björn Juliusson haft full framgång. Han bör därför tillerkännas ersättning för sina rättegångskostnader i sin helhet. Den av honom yrkade ersättningen har vitsordats av föreningen som skälig.

ANVISNING FÖR ÖVERKLAGANDE, se bilaga 1 (TR-02)

Överklagande ska, med hänsyn till mellankommande helgdagar, ha kommit in till tingsrätten senast den 3 januari 2022 och ställas till Hovrätten för Västra Sverige. Prövningstillstånd krävs.

Gerd Möllers

Katarina Sergi

Lovisa Kvist



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.