



BLEKINGE TINGSRÄTT
Blekinge tr

DOM
2021-04-12
Meddelad i
KARLSKRONA

Mål nr
T 2336-20

PARTER

Kärande

KvB Rådmannen Förvaltning AB, 559232-2183
c/o Kvalitetsbostäder, Kungsgatan 26, 111 35 Stockholm

Ombud: Advokat Anita Bigosinska
Advokatfirman Bigosinski & Bigosinska AB
Karlavägen 71, 5 tr, 114 49 Stockholm

Svaranden

1. Dödsboet efter Bengt Nilsson, 19320131-2836
c/o Alf Nilsson, Bergsvägen 3, 372 06 Bräkne Hoby

2. Margit Nilsson, 19300109-3321
Adress som ovan

Ombud för 1-2: Advokat Nils-Håkan Håkansson
Nils-Håkan Håkansson Advokatbyrå AB
Ronnebygatan 10, 374 35 Karlshamn

DOMSLUT

1. Käromålet ogillas.
 2. KvB Rådmannen Förvaltning AB ska ersätta Dödsboet efter Bengt Nilsson och Margit Nilsson för rättegångskostnader med 75 141 kr jämte ränta på beloppet enligt 6 § räntelagen (1975:635) från dagen för denna dom till dess betalning sker. Av beloppet avser 54 000 kr ombudsarvode.
-

Dok.Id 428394

Postadress
Box 319
371 25
KARLSKRONA

Besöksadress
Rådhuset, Stortorget

Telefon
0455-33 54 00
E-post: blekinge.tingsratt@dom.se
www.blekingetingsratt.domstol.se

Telefax
0455-268 58

Expeditionstid
måndag – fredag
08:00–16:00

BAKGRUND

Margit Nilsson och Bengt Nilsson (hyresgästerna) har under cirka 40 års tid hyrt en bostadslägenhet på Västra Prinsgatan 8 i Karlskrona. KvB Rådmannen Förvaltning AB (Kvalitetsbostäder) förvärvade fastigheten i februari 2020 och tillträdde som ägare och ny hyresvärd i mars 2020. Lägenheten är 48 kvm och inte nyrenoverad.

Den 10 mars 2020 avled Bengt Nilsson. Margit Nilsson sa då upp lägenheten och flyttade kort därefter till ett särskilt boende. Uppsägningen gjordes av Margit Nilssons gode man Alf Nilsson som är Bengt Nilssons bror. Parterna är oense om när uppsägningen har skett. Klart är dock att tid för avflyttning bestämdes till den 1 juli 2020.

Hyresgästerna har under hyrestiden rökt i lägenheten vilket orsakat skador. Det har dock inte funnits något förbud mot att röka i lägenheten. Den 30 juni 2020 lät Kvalitetsbostäder företaget Ocab göra en besiktning av lägenheten för att kontrollera dess skick. Kvalitetsbostäder har senare även låtit utföra arbeten i lägenheten.

Twisten i målet rör om hyresgästerna genom att röka i lägenheten samt genom att orsaka en urinfläck i sovrummet har brustit i sin vårdplikt och därmed är skyldiga att ersätta Kvalitetsbostäder för skador som uppkommit i lägenheten. Om skadeståndsskyldighet föreligger är parterna oense om storleken på skadeståndet.

YRKANDEN

Kvalitetsbostäder har yrkat att tingsrätten ska förplikta hyresgästerna att till bolaget betala 281 435 kr jämte ränta enligt 6 § räntelagen från den 15 oktober 2020 till dess full betalning sker.

Det yrkade beloppet har räknats fram enligt följande:

- Sanering av lägenheten: 239 000 kr
 - Återställning av golv i sovrum och vardagsrum: 40 600 kr
 - (Avdrag för sedvanligt underhåll av golv: - 8 120 kr)
 - Utredning, besiktning: 4 900 kr
 - Hyresbortfall 1 månad när arbetena pågick: 5 055 kr
- Totalt: 281 435kr

Hyresgästerna har bestritt käromålet. Om tingsrätten anser att hyresgästerna har brustit i sin vårdplikt vitsordas dock ett belopp om 40 000 kr avseende åtgärdande av nikotinskador som skäligt i och för sig.

Båda parter har yrkat ersättning för sina rättegångskostnader.

GRUNDER

Kvalitetsbostäder

Hyresgästerna har brustit i sin vårdplikt

Lägenheten var på tillträdesdagen i sådant skick som avses i 12 kap. 19 § jordabalken (JB). Hyresgästerna har brustit i sin vårdplikt och är därför ersättningsskyldiga för de skador som uppkommit i lägenheten.

Margit Nilsson sa upp lägenheten först den 16 juni 2020. Kvalitetsbostäder gick då med på en förkortad uppsägningstid med avflyttning till den 1 juli 2020. När Kvalitetsbostäder fick tillgång till lägenheten konstaterades skador som går utöver vad som ryms inom begreppet normalt slitage. Av besiktningsprotokollet från den 30 juni 2020 framgår att lägenheten var kraftigt nikotinskadad och att golvet i ett av rummen skadats av urin.

Hyresgästerna har brustit i sin vårdplikt genom att röka inomhus och låta lägenheten bli så pass omfattande skadad av cigarettroken. Det har inte varit förbjudet att röka i lägenheten. En skötsam hyresgäst hade dock sett till att hålla lägenheten i sådant skick att skador av den omfattning det nu är fråga om inte uppkommit. Detta genom att t.ex. städa och vädra. Sådana skador som fanns i lägenheten uppstår inte till följd av normalt slitage. Hur det sett ut med den tidigare hyresvärdens underhåll av lägenheten har ingen betydelse. Skadorna är så pass allvarliga att de klart går över följderna av en ordentlig hyresgästs brukande av lägenheten.

Skador i lägenheten

Av besiktningsprotokollet från Ocab framgår att såväl badrummet, sovrummet och övriga rum var kraftigt skadade av nikotin. I sovrummet fanns även en urinfläck och en svag doft av urin. De av Ocab i besiktningen rekommenderade åtgärderna var att sanera och spärrmåla både badrum, sovrums, kök och vardagsrum. I köket var även skåpsinredningen nikotinskadad och i taket samt på en målad mur satt nikotin klistrat i färgen på ett sådant sätt Ocab även rekommenderade slipning. I sov- och vardagsrummet var stavparketten så pass skadad att Ocab rekommenderade rivning av dessa golv. Detta med hänvisning till att doft av nikotin och i sovrummet även urin trängt igenom golven och gått ned i byggmästarfyllningen under.

Begärt skadestånd

Det yrkade beloppet avser kostnader för sanering av den kraftigt nikotin- och delvis även urinskadade lägenheten samt tillkommande kostnader för återställning av golven i sovrummet och vardagsrummet. Beloppen i denna del avser kostnader för att sanera och göra lägenheten beboelig, inte kostnader för att renovera lägenheten. Lägenheten hade inte kunnat hyras ut som bostad igen innan sanering samt spärrmålnings genomförts. Arbetena med sanering och återställande utfördes inte av Ocab utan av ett annat företag.

Saneringskostnader

Kvalitetsbostäder har för saneringsarbetena i lägenheten betalat 236 250 kr. De utförda arbetena i denna del har enbart varit hänförliga till sanering och inte handlat om återställning/renovering. Arbete med återställning har fakturerats separat till en kostnad om 377 681 kr. Saneringsarbetena har bestått av rivning av ytskikt (golv, tapet och tak) samt rivning av kök, inredning, garderober och badrum. Borttagning av trägolv, golvsivor, borttagning av sand/byggmästarfyllning samt återmontering av de golvsivor som inte var trägolv. Därefter har tak, väggar och radiatorer spärrmålat. Samtliga arbeten i denna del har varit nödvändiga för att åtgärda de kraftiga nikotinskadorna i lägenheten. Golven i sov- och vardagsrummet behövde rivas upp eftersom de var nikotinskadade och då Ocab gjort bedömningen att skadorna/doft trängt igenom ner i byggmästarfyllningen. Även urinskadan som fanns i sovrummet bedömdes av Ocab p.g.a. springor i golvet ha gått igenom trägolvet och ner i byggmästarfyllningen.

Kostnader för återställning av golv

Yrkat belopp i denna del om 40 000 kr avser kostnader för att återställa de bortrivna parkettgolven i sovrummet och vardagsrummet. Kostnaden för återställning av golven (totalt cirka 35 kvm) har utifrån SABO:s riktlinjer räknats fram till 1 400 kr per kvm minskat med ett åldersavdrag för parketten om 8 120 kr.

Hysesbortfall

Lägenheten kunde inte hyras ut igen under den månad som sanerings- och återställningsarbetena genomfördes. En månadshyra uppgår till 5 055 kr.

Kostnad för besiktning

Den utredning Kvalitetsbostäder behövt genomföra med anledning av skadorna i form av besiktning har kostat Kvalitetsbostäder 4 900 kr.

Hyresgästerna

De har inte brustit i sin vårdplikt

Det bestrids att hyresgästerna brustit i sin vårdplikt. Lägenheten var på grund av sin ålder nedgången och inget underhåll hade utförts på 35 år. Framförallt kök och badrum var ålderstigna. Den tidigare hyresvärden har varken renoverat eller uppdaterat lägenheten under de fyrtio år som hyresgästerna bott i den. Ventilationen i lägenheten var nästintill obefintlig. Lägenheten var redan vid hyresgästernas tillträde sådan att det hade rökts och luktade rök i den. Den tidigare hyresvärden var Bengt Nilssons arbetsgivare och det fanns inget förbud mot att röka i lägenheten. Tvärtom så brukade den tidigare hyresvärden röka i lägenheten tillsammans med hyresgästerna.

Att hyresgästerna har rökt i lägenheten är korrekt. Rökning i lägenheten har dock varit tillåtet och det har inte varit fråga om ett onormalt brukande av lägenheten. De nikotinskadorna som fanns i lägenheten var begränsade och trägolven hade kunnat räddas. Skadorna går inte utöver normalt slitage till följd av rökningen. Urinfläcken i sovrummet är liten och har inte gått igenom trägolvet. Hyresgästerna har sedan en längre tid tillbaka varit sjuka och har därför inte själva kunnat underhålla lägenheten. Bengt Nilsson rökte mindre efter att han blev sjuk för cirka 20 år sedan och Margit Nilsson rökte inte alls de senaste åren. Hyresgästerna har inte haft något uppsåt att skada lägenheten och de har inte varit vårdslösa genom att röka i den. Rökning har bara skett i kök och vardagsrum.

Skador i lägenheten

Det bestrids att nikotinskadorna i lägenheten varit så pass omfattande som Kvalitetsbostäder gör gällande. Hyresvärden verkar här se en möjlighet att få delar av en renovering av lägenheten där underhållet länge varit eftersatt betald av hyresgästerna. Ingen ny hyresgäst hade kunnat flytta in i en lägenhet med ett badrum i så eftersatt skick. De av Ocab föreslagna åtgärderna går utöver vad som behövs för att åtgärda de nikotinskadorna som fanns i lägenheten. Skadorna var inte mer omfattande än att det hade varit tillräckligt att sanera genom att tvätta med t.ex. ammoniak och

sedan spärrmåla. Det bestrids att doft av nikotin eller urin från den mindre urinfläcken gått igenom till byggmästarfyllningen under parkettgolvet i sovrummet och vardagsrummet.

Begärt skadestånd

Om tingsrätten skulle finna att hyresgästerna brustit i sin vårdplikt är det yrkade beloppet oskäligt. Alla de åtgärder som Kvalitetsbostäder låtit utföra i lägenheten har inte varit nödvändiga för att åtgärda de nikotinskador och den mindre urinfläck som fanns. Det hade varit tillräckligt att sanera genom att tvätta rent med t.ex. ammoniak och sedan spärrmåla. Parkettgolven hade inte behövt rivas ut utan kunde ha slipats. Både kök och badrum var uttjänta och hade behövt rivas ut innan en ny hyresgäst kunde flytta in, oavsett eventuella nikotinskador. En rimlig kostnad för sanering av lägenheten hade varit cirka 40 000 kr.

Saneringskostnader

Samtliga de arbeten för vilka Kvalitetsbostäder betalat 236 250 kr har inte varit nödvändiga för att enbart åtgärda nikotinskadorna i lägenheten. Detta gäller borttagning av trägolv, rivning av kök, garderober och badrum. Det hade för att åtgärda nikotinskadorna varit tillräckligt att tvätta rent och sedan spärrmåla. Eftersom varken nikotin eller urin gått igenom till byggmästarfyllningen hade inte heller parkettgolven behövt rivas upp och byggmästarfyllningen tas bort. Skälig kostnad för nödvändig sanering i form av tvätt och spärrmålning är i stället 40 000 kr.

Kostnader för återställning av golv

Eftersom det inte varit nödvändigt att riva upp parkettgolven är detta inte en kostnad som hyresgästerna ska ersätta.

Hyresbortfall

Samtliga hyror är betalda av hyresgästerna. Det ifrågasätts inte att lägenheten inte kunde hyras ut under den månad som sanerings- och återställningsarbetena genomfördes.

Kostnad för besiktning

Det ifrågasätts inte att Kvalitetsbostäder haft kostnader för besiktningen.

BEVISNING

Kvalitetsbostäder har åberopat skriftlig bevisning i form av besiktningsprotokoll från Ocab, foton från saneringsarbetena, fakturor avseende sanerings- och återställningsarbeten samt en E-postkonversation mellan Alf Nilsson och Kvalitetsbostäder.

På begäran av Kvalitetsbostäder har vittnesförhör hållits med Jesper Hansson från Ocab, Carin Trolle som är anställd i bolaget och med grannen Karl-Simon Henriksson.

På begäran av hyresgästerna har vittnesförhör hållits med Markus Henriksson från RM Bygg och med Bengt Nilssons bror Alf Nilsson som även är god man för Margit Nilsson.

DOMSKÄL

Har hyresgästerna brutit i sin vårdplikt?

Rättsliga utgångspunkter

En hyresgäst ska enligt 12 kap. 24 § JB under hyrestiden väl vårda lägenheten. Detta innebär att hyresgästen vid användningen av lägenheten ska iaktta den aktsamhet som utmärker en ordentlig person i motsvarande situation. Den grad av aktsamhet som krävs är beroende av lägenhetens beskaffenhet, husets allmänna skick samt villkoren för förhyrningen och liknande omständigheter. Hänsyn ska även tas till situationen som hyresgästen befunnit sig i samt till vilken risk för skada som förelegat. Hyresvärdens är å sin sida enligt 12 kap. 15 § JB skyldig att hålla lägenheten fullt brukbar för ändamålet och ska med skäligena tidsmellanrum ombesörja målning, tapetsering och

andra sedvanliga reparationer som kommer av lägenhetens försämring och slitage genom ålder och bruk.

Hyresgästen kan inte ställas till svars för skador som uppstår genom normalt slitage, även om slitaget innebär att hyresvärden måste vidta underhållsåtgärder. Hyresgästen är däremot skyldig att ersätta all skada som uppkommer på lägenheten genom dennes vållande, vårdslöshet eller försummelse.

Gällande bevisbördan är det normalt den som påstår att någon vållat en skada som ska kunna bevisa sitt påstående. Att helt följa denna princip vid skador i lägenheter har i doktrin dock konstaterats få orimliga konsekvenser. Det är nämligen ofta närmast omöjligt för en hyresvärd att bevisa att en hyresgäst vållat en skada. Normalt har man därför som hyresvärd endast möjlighet att visa att en skada inte fanns vid hyresgästens inflyttning men väl vid avflyttningen (se *Hyreslagen*, kommentar till 24 §, Holmqvist och Thomson publicerad på JUNO rättsdatabas 2019-11-28).

Ersättningsskyldighet för nikotinskador

Tingsrätten konstaterar till att börja med att det inte varit förbjudit att röka i den aktuella lägenheten. I praxis har rökning då inte ansetts vara onormal användning av lägenheten. Att röka inomhus innebär alltså inte i sig att en hyresgäst eftersatt sin vårdnadsplikt. Däremot kan en hyresgäst bli ersättningsskyldig för skador som uppkommer genom rökningen om det skett på ett sådant sätt att vårdplikten åsidosatts. I vårdnadsplikten ingår nämligen att förebygga skador som uppstår vid rökning, t.ex. missfärgningar och lukt. Detta bör ske genom att hyresgäster vädrar ut röken och städar regelbundet (se kommentaren *Hyreslagen*, Holmqvist och Thomson).

För att styrka att rökning under hyresperioden skett i sådan omfattning och på ett sådant sätt att hyresgästerna åsidosatt sin vårdplikt har Kvalitetsbostäder åberopat besiktningsprotokollet från den 30 juni 2020 samt förhör med tre vittnen.

Av besiktningsprotokollet framgår att lägenheten, en tvåa med en golvyta på 48 kvadratmeter var kraftigt skadad av nikotin. I badrummet som i protokollet även döms ut tekniskt på grund av sin ålder hade både väggar och ytskikt skador och Ocabs rekommendation var att riva och sanera hela badrummet. Även sovrummet, vardagsrummet och köket hade nikotinskador i både tak, väggar och golv och Ocabs rekommendation var att riva samtliga väggar (dvs. tapeter) och sanera hela rummen samt att riva parkettgolven för att även kunna ta bort och byta ut den underliggande byggmästarfyllningen. I köket rekommenderade Ocab även att köket skulle rivas i sin helhet samt slipning av taket där nikotin och färg blivit klistrigt.

Enligt tingsrätten är det genom besiktningsprotokollet visat att det efter att hyresgästerna flyttat ut fanns omfattande nikotinskador i lägenheten. Att skadorna var omfattande och fanns i både golv, väggar och tak stöds även av uppgifterna lämnade av Jesper Hansson som är platschef på Ocab och den som genomfört besiktningen. Jesper Hansson har bl.a. beskrivit att lägenheten stack ut genom en extremt kraftig och framträdande nikotindoft. Även Carin Trolle som var med från hyresvärdens sida vid besiktningen har berättat att det luktade mycket skarpt i lägenheten, i princip så att det var jobbigt att vara i den. Enligt Jesper Hansson var samtliga ytskikt missfärgade/gulnade och man kunde höra hur det klistrade fast om man rörde vid något i lägenheten. Precis som han beskrivit i besiktningsprotokollet var skadorna enligt hans bedömning av den omfattningen att samtliga golv, tak och väggar behövde rivas, kvarvarande ytor saneras och alla tak och väggar spärrmålas.

Sammantaget anser tingsrätten att Kvalitetsbostäder visat att samtliga ytskikt i lägenheten vid besiktningen var kraftigt skadade av nikotin och att det i lägenheten även luktade skarpt av nikotin. Skadorna har varit av sådan omfattning att det för att åtgärda dessa krävts rivning av befintliga tapeter, av plastmattan och plastvägg i badrummet, viss slipning av tak, sanering av alla rum och slutligen spärrmålnings av alla väggar och tak. Det är däremot inte visat att skadorna varit av den omfattningen att de även gått ner under parkettgolven. Någon utredning som visar att lukt faktiskt trängt ner i byggmästarfyllningen har inte presenterats och Jesper Hansson har i denna del

enbart baserat sin rekommendation att riva upp golven på risken att lukt trängt igenom, en risk som enligt honom inneburit att rivning varit det mest ekonomiska att göra. Enligt Markus Henriksson från RM Bygg hade det rimliga dock i stället varit att skära upp en bit av parketten och faktiskt kontrollera hur det såg ut under. Att lukt gått ända ner i bjälklaget är inte heller något han varit med om.

Innebär de påvisade skadorna att hyresgästerna har brustit i sin vårdplikt?

I målet har framkommit att hyresgästerna bott i lägenheten i 40 års tid och att lägenheten under denna tid varken renoverats eller underhållits. Någon utredning om lägenhetens skick vid tiden för hyresgästernas inflyttning har inte presenterats. Hyresgästerna har visserligen bott i lägenheten under mycket lång tid och då rökt inomhus. Rökning har dock varit tillåtet och enligt hyresgästerna luktade det rök i lägenheten redan när de flyttade in. Hyresgästerna har även bestritt att de skulle ha brukat lägenheten på ett onormalt sätt och tvärtom menat att de både städat och skött lägenheten.

Enligt Alf Nilsson var underhållet i lägenheten mycket eftersatt och ventilationen mycket dålig. Att underhållet var eftersatt och ventilationen dålig har inte bestritts av Kvalitetsbostäder. Sett till omfattningen av skadorna har den tidigare hyresvärdens bristande underhåll enligt Kvalitetsbostäder dock ingen betydelse. Sådana skador som fanns i lägenheten uppstår enligt Kvalitetsbostäder inte till följd av normalt slitage. Enligt Carin Trolle är också andra lägenheter i fastigheten som inte heller dessa har renoverats i mycket bättre skick

Enligt tingsrätten är vad som framkommit om den tidigare hyresvärdens bristande underhåll av lägenheten av betydelse i målet. Att det under 40 års tid och möjligen även dessförinnan rökts inne i den mindre lägenheten utan att hyresvärden genomfört något som helst sedvanligt löpande underhåll av ytskikten måste rimligen ha medfört att nikotinet kunnat sätta sig allt djupare i dessa. Att ventilationen i lägenheten varit undermålig har rimligen även detta bidragit till de omfattande skadorna. Något förbud

från hyresvärdens sida eller ens önskemål om begränsning av rökning inne i lägenheten på grund av brister i ventilationen har såvitt framkommit inte heller varit på tal från hyresvärdens sida under hyrestiden. Tvärtom har det framkommit uppgifter om att den tidigare hyresvärden själv rökte i lägenheten.

Vid dessa förhållanden och då det inte är visat att skadorna varit fullt så omfattande som Kvalitetsbostäder gjort gällande är det enligt tingsrätten inte möjligt att utifrån skadebilden dra några säkra slutsatser om huruvida hyresgästerna under hyrestiden iakttagit den aktsamhet som utmärker en ordentlig person i motsvarande situation. Enligt Alf Nilsson rökte hyresgästerna visserligen en hel del under de första 20 åren i lägenheten. De rökte dock endast i köket och i vardagsrummet, aldrig i sovrummet eller i vardrummet. Alf Nilsson har även berättat att Margit Nilsson och Bengt Nilsson städade och skötte lägenheten och att det även om det luktade lite rök inte var något fel på lägenheten i det perspektivet. Möjligen var det lite sämre med städningen under de senaste åren när Margit Nilsson var sjuk. Under denna tid rökte hon dock i mindre omfattning. Även Bengt Nilsson rökte i mindre omfattning under de senaste 20 åren efter att han blev sjuk och opererades för sin aorta.

Någon utredning från Kvalitetsbostäder, utöver skadebilden, som visar att hyresgästerna rökt på ett sådant sätt att vårdplikten åsidosatts har inte lagts fram. Grannen Karl-Simon Henriksson har endast uppgett att kan någon gång känt röklukt när hyresgästernas ytterdörr varit öppen. Mot denna bakgrund och sett till vad som framkommit om hyresförhållandet med den tidigare hyresvärden, om bristande ventilation och om kraftigt eftersatt underhåll är det enligt tingsrätten inte visat att hyresgästerna har försummat att vädra ut tobaksrök i den omfattning som kan fordras och eller att de på något annat sätt varit försumliga när det gällt att förebygga skador av nikotin i form av lukt och missfärgning. Att städningen varit sämre under den tid Margit Nilsson varit sjuk och inte haft samma förmåga till detta ändrar inte den bedömningen.

Sammantaget är det inte visat att hyresgästerna har brustit i din vårdplikt. Talan i denna del ska därför ogillas.

Urinfläcken i sovrummet

Av utredningen i målet framgår att det vid besiktningen fanns en urinfläck på golvet i sovrummet. I förhör med Jesper Hansson har framkommit att fläcken var cirka 25 gånger 30 cm stor. Jesper Hansson har berättat att han kände en svag urindoft i sovrummet och att detta var anledningen till att han tog fram UV-ljus och hittade skadan. Enligt Jesper Hansson fanns det springor i trägolvet och således även här risk för att doft trängt igenom golvet ner i byggmästarfyllningen. Att det fanns en mindre urinfläck i sovrummet har inte bestritts av hyresgästerna. De har dock bestritt att det rört sig om en mer omfattande skada och att doft av urin skulle ha gått ner i byggmästarfyllningen.

På vilket sätt hyresgästerna i denna del brustit i sin vårdplikt har inte närmare preciserats av Kvalitetsbostäder. Rimligen finns även här dock ett påstående om att hyresgästerna inte städade och torkade undan som en normalt aktsam person. Även om det inte gått att bedöma hur långt urinet trängt ner kan det enligt Jesper Hansson inte heller ha handlat om att man bara kissat på golvet någon enstaka gång.

Tingsrätten konstaterar till att börja med att det precis som med nikotindoften inte heller här presenterats någon utredning som visar att doft av urin faktiskt trängt ner genom parketten eller att det på grund av fläcken funnits skäl att riva ut parkettgolvet. Av utredningen framgår att såväl Beng Nilsson som Margit Nilsson varit sjuka och att det på senare tid inte fungerat lika bra som tidigare med städningen. Bengt Nilsson avled några månader innan besiktningen och Margit Nilsson som också var sjuk sade efter det upp lägenheten för att i stället flytta till ett särskilt boende. Även om hyresgästerna trots sin situation brustit i aktsamhet genom att inte torka upp urin utan låtit det bli en fläck framgår inget annat än att det varit fråga om en mindre fläck som inte trängt igenom golvet. Den kostnad som Kvalitetsbostäder begärt ersättning för i

denna del avseende att riva ut och återställa hela golvet har alltså inte varit nödvändig för att åtgärda skadan. Sammantaget finns det inte heller i denna del någon grund för skadeståndsskyldighet.

Sammanfattande bedömning och rättegångskostnader

Utifrån vad som ovan redovisats ska käromålet ogillas. Vid denna utgång ska Kvalitetsbostäder i enlighet med 18 kap. 1 § rättegångsbalken ersätta hyresgästerna för deras rättegångskostnader. Det yrkade beloppet är skäligt och ska utges av Kvalitetsbostäder.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga (TR-02)

Ett överklagande ställs till Hovrätten över Skåne och Blekinge men ges in till tingsrätten senast den 3 maj 2021.

Karin Friberg



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.