



GÖTA HOVRÄTT  
Avdelning 2  
Rotel 23

**DOM**  
2021-03-31  
Jönköping

Mål nr  
T 3926-19

## ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Kalmar tingsrätts dom 2019-11-20 i mål T 2682-17 och T 87-18, se bilaga A

## PARTER

### Klagande

GEORGE Richard Datmo, 19410312-1994  
Gustavsgatan 30 Lgh 1201  
703 55 Örebro

Ombud: Advokat Torbjörn Marell  
Marell Advokatbyrå AB  
Atlanticagatan 1  
702 86 Örebro

### Motpart

MARIA Teresa De Jesus Eguiguren Barraza, 19530211-1728  
Kungsgårdsvägen 30 B Lgh 1101  
393 66 Kalmar

Ombud: Advokat David Karlsson  
Advokatfirman Glimstedt Kalmar Växjö HB  
Skeppsbrogatan 49  
392 31 Kalmar

## SAKEN

Fel i fastighet

---

## HOVRÄTTENS DOMSLUT

Hovrätten fastställer tingsrättens domslut.

George Datmo ska betala Maria Eguiguren Barrazas rättegångskostnader i hovrätten med 54 863 kr och ränta på beloppet enligt 6 § räntelagen (1975:635) från dagen för hovrättens avgörande tills betalning sker. Rättegångskostnaderna avser ombudsarvode.

George Datmo ska stå för sina rättegångskostnader i hovrätten.

---

Dok.Id 325367

**Postadress**  
Box 2223  
550 02 Jönköping

**Besöksadress**  
Hovrättsgränd 4

**Telefon**  
036-15 69 00

**E-post:** gota.hovratt@dom.se  
www.gotahovratt.se

**Telefax**

**Expeditionstid**  
måndag – fredag  
08:00–16:00

### **YRKANDEN I HOVRÄTTEN**

George Datmo har yrkat att hovrätten ska ogilla Maria Eguiguren Barrazas talan i sin helhet och befria honom från skyldigheten att utge utdömt belopp till henne. Han har vidare yrkat att han ska befrias från skyldigheten att ersätta Maria Eguiguren Barraza för rättegångskostnader vid tingsrätten med 263 002 kr samt att han ska få ersättning för sina rättegångskostnader vid tingsrätten med 209 042 kr. Om hovrätten instämmer i tingsrättens bedömning och bifaller käromålet ska fördelningen av rättegångskostnaderna vid tingsrätten ändå ändras, eftersom Maria Eguiguren Barraza inte hade framgång med sin talan avseende vattenskadan.

Maria Eguiguren Barraza har motsatt sig att hovrätten ska ändra tingsrättens dom.

Parterna har yrkat ersättning för rättegångskostnader i hovrätten.

### **PARTERNAS TALAN OCH UTREDNINGEN I HOVRÄTTEN**

Parterna har fört fram samma omständigheter i hovrätten som vid tingsrätten, förutom att Maria Eguiguren Barraza i hovrätten har accepterat tingsrättens bedömning i fråga om vattenskadan.

Hovrätten har tagit del av samma skriftliga och muntliga bevisning som tingsrätten, förutom att George Datmo i hovrätten inte har åberopat utlåtande av Arne Ahlqvist och Maria Eguiguren Barraza inte har åberopat e-postmeddelande från E.ON kundtjänst. Förhören från tingsrätten har spelats upp med ljud och bild.

## HOVRÄTTENS DOMSKÄL

### Rättsliga utgångspunkter

Av 4 kap. 19 § jordabalken framgår att om fastigheten inte stämmer överens med vad som följer av avtalet eller om den annars avviker från vad köparen med fog kunnat förutsätta vid köpet, tillämpas vad som sägs i 4 kap. 12 § om köparens rätt att göra avdrag på köpeskillingen eller häva köpet. 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.

Vidare framgår att en avvikelse som köparen borde ha upptäckt vid en undersökning av fastigheten som varit påkallad med hänsyn till fastighetens skick, den normala beskaffenheten hos jämförliga fastigheter samt omständigheterna vid köpet inte får åberopas som fel.

Normalt omfattar köparens undersökningsplikt allt som är möjligt att uppmärksamma genom syn, känsel, lukt och hörsel. Avgörande för de krav som ställs på köparen är vad en normalt bevandrad och erfaren lekman ska kunna upptäcka eller inse. Även svårtillgängliga utrymmen, såsom kryputrymmen under byggnader, omfattas av undersökningsplikten. Ingrepp i byggnader eller i mark behöver dock normalt inte göras. Om förhållandena (såsom byggnadens ålder och skick, synliga varningssignaler, uttalanden av säljare inför köpet eller av besiktningsman) ger anledning att misstänka fel vars beskaffenhet och omfattning inte är omedelbart uppenbara, kan detta medföra att köparen måste gå längre i sin undersökning än vad som annars krävs. På samma sätt kan förhållandena vara sådana att kraven på köparens undersökning minskar i förhållande till vad som normalt gäller. Om förhållandena föranleder en längre gående undersökning än normalt, kan kravet omfatta att ingrepp görs i fastigheten eller att undersökning utförs av en särskilt sakkunnig person (se Grauers, kommentaren till 4 kap. 19 § jordabalken, Karnov, JUNO och Bäckman m.fl., *En kommentar till JB och anslutande författningar*, kommentaren till 4 kap. 19 § jordabalken, JUNO, version 2B samt rättsfallen NJA 1980 s. 555, NJA 1984 s. 3 och NJA 1985 s. 871).

Det är köparen som har bevisbördan för att fastigheten var behäftad med fel vid köpet och att felet inte borde ha kunnat upptäckas vid en noggrann undersökning.

En säljare av fast egendom har inte någon generell upplysningsplikt som innebär att säljaren alltid blir ansvarig för sådana fel som säljaren kände till vid köpet men inte upplyste köparen 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 rättsfallet NJA 2007 s. 86).

### **Fanns fel i fastigheten som kan göras gällande gentemot George Datmo?**

Lika med tingsrätten, och på de skäl som tingsrätten har angett, anser hovrätten att Maria Eguiguren Barraza har visat att de fel och brister i bostadshuset som hon gjort gällande avseende elinstallationer, mögel- och rötskador samt konstruktionsbrister fanns vid köpet.

Frågan är om felen kan göras gällande gentemot George Datmo. Som fel får inte åberopas en avvikelse som omfattats av undersökningsplikten och som köparen därigenom borde ha upptäckt.

George Datmo har gjort gällande att Maria Eguiguren Barraza har haft en utökad undersökningsplikt vid köpet mot bakgrund av husets ålder, de brister som varit synliga vid köpet och då husgrunden utgörs av torpargrund och platta på mark, vilket är allmänt kända riskkonstruktioner.

Hovrätten gör följande bedömning.

Av utredningen framgår att det ursprungliga bostadshuset byggdes år 1919. I objektsbeskrivningen inför försäljningen angavs att villan var ”totalrenoverad”, att ”huset renoverades genomgående 2012–2016”, att ”det bara var att flytta in” och, under renoveringsbeskrivningen, att det var ”genomgående renoverat under 2015–2016”. Vidare angavs att grunden utgörs av ”torpargrund/platta på mark”. Av utredningen

framgår vidare att kök, badrum, tak, fönster, innergolv och ytskikten i huset, både invändigt och utvändigt, hade renoverats eller fräschats upp på senare tid.

Det är utrett att Maria Eguiguren Barraza och Lennart Samuelsson före köpet besökte fastigheten under cirka en timmes tid tillsammans med mäklaren och att huset då såg ”nytt och fräscht ut”. Detta allmänna intryck av huset bekräftas av flertalet av de fackmän som hörts i målet.

Av utredningen framgår dock att det fasadskåp för elektriska installationer som fanns på utsidan av huset var gammalt, vilket tyder på att renoveringen i varje fall inte omfattade samtliga elinstallationer. Det gick vidare att se att skortensplåtarna var felmonterade och fastsatta med spik genom takpappen, att det saknades uppvik på fönsterblecken och att tvättställsavloppet i badrummet låg för nära väggen. Det gick inte att se om vatten som kom från stuprören leddes bort på ett korrekt sätt från grunden. Därutöver synes det ha saknats våtrumsintyg avseende det nyrenoverade badrummet. Enligt hovrättens mening borde en normalt bevandrad köpare ha upptäckt dessa varningssignaler vid en noggrann undersökning av fastigheten, vilket resulterat i funderingar om hur renoveringen hade genomförts och vad som omfattats av denna. Dessutom var husstommen gammal och byggd på torpargrund och platta på mark. Det hade därför funnits anledning att exempelvis skruva bort någon av de tvärställda plankorna vid husets utbyggnad för att närmare undersöka grunden och vilka åtgärder som vidtagits med denna. Vad som då borde ha upptäckts hade gett anledning att misstänka fel i grundkonstruktionen.

Mot bakgrund av husets ålder och grundkonstruktion samt de nyss nämnda varningssignalerna anser hovrätten att fanns skäl för Maria Eguiguren Barraza att göra *en mer ingående* undersökning av huset före köpet än vad som normalt är nödvändigt, och detta trots att huset i objektsbeskrivningen angetts som totalrenoverad. Det hade exempelvis funnits anledning att göra ingrepp i huset för att få ytterligare kunskap om grundens beskaffenhet och husets konstruktion. Det hade vidare funnits anledning att efterhöra vilka renoveringsåtgärder som hade vidtagits och vilka som inte hade vidtagits, samt på vilket sätt renoveringen hade utförts. Ett alternativ hade varit att ta hjälp av en besiktningsman för att utröna detta. I samband med detta hade Maria Eguiguren Barraza sannolikt fått en mer rättvisande bild av husets skick och hon borde även ha upptäckt

flera av de fel som hon nu gör gällande. Det är klarlagt att Maria Eguiguren Barraza inte har vidtagit den typ av åtgärder som en utökad undersökningsplikt kräver. Hon har som utgångspunkt därför inte rätt att göra gällande de fel hon påstår mot George Datmo.

Lika med tingsrätten, och på de skäl som tingsrätten har angett, anser dock hovrätten att det är visat att George Datmo varit medveten om de fel som avser mögel- och rötskador samt konstruktionsbrister, att han medvetet vidtagit åtgärder för att dölja dem samt förtigit dem i samband med köpet, trots att han måste ha förstått att omständigheterna var avgörande för Maria Eguiguren Barrazas köp av fastigheten. Hovrätten instämmer därför i tingsrättens bedömning att George Datmo har agerat vårdslöst då han inte upplyst Maria Eguiguren Barraza om de allvarliga bristerna i husets konstruktion. Detsamma gäller enligt hovrättens bedömning även de fel som avser elinstallationerna. Maria Eguiguren Barraza har därför rätt att mot George Datmo göra gällande de fel som konstaterats avseende felaktiga elinstallationer, mögel- och rötskador samt konstruktionsbrister.

#### **Har Maria Eguiguren Barraza rätt att häva köpet?**

Hovrätten instämmer i tingsrättens bedömning att konstaterade mögel- och rötskador samt konstruktionsbrister är sådana att det sammantaget utgör ett väsentligt fel i fastigheten. Därutöver tillkommer felen i elinstallationerna. Av utredningen framgår att kostnaderna för att avhjälpa de brister i fastigheten som får göras gällande som fel uppgår till drygt 540 000 kr. Lika med tingsrätten anser hovrätten att kostnaderna för avhjälpande utgör en så pass betydande andel av köpeskillingen att det ger Maria Eguiguren Barraza rätt att häva köpet. De omfattande rötskadorna och konstruktionsbristerna avser dessutom centrala delar av bostadshuset och ett eventuellt återställande skulle sannolikt ta lång tid i anspråk. Maria Eguiguren Barraza har därför rätt att häva köpet.

#### **Har Maria Eguiguren Barraza rätt till skadestånd?**

Hovrätten gör i denna del samma bedömning som tingsrätten. Maria Eguiguren Barraza har därför rätt till skadestånd för de utlägg hon haft.

### **Rättegångskostnader vid tingsrätten**

George Datmo har yrkat att fördelningen av rättegångskostnaderna vid tingsrätten ska ändras även om hovrätten bifaller käromålet i enlighet med tingsrättens dom, eftersom Maria Eguiguren Barraza inte hade framgång med sin talan vid tingsrätten vad avser vattenskadan. Utredningen kring vattenskadan har enligt George Datmo utgjort en betydande del av målet vid tingsrätten, i varje fall en tredjedel av målet, vilket innebär att han endast bör förpliktas att ersätta Maria Eguiguren Barraza för en tredjedel av hennes kostnader vid tingsrätten.

Huvudregeln vid fördelning av ansvaret för rättegångskostnader i tvistemål är att den förlorande parten ska ersätta den vinnande partens kostnad. I 18 kap. 4 § rättegångsbalken finns en särskild reglering för situationer då det i samma mål förekommer flera yrkanden. Om så är fallet och parterna vinner ömsom, ska vardera parten bära sin kostnad eller ena parten tillerkännas jämkad ersättning. Om kostnaderna för olika delar av målet kan särskiljas, ska ersättningskyldigheten bestämmas därefter. Är det som en part har tappat av endast ringa betydelse, kan parten ändå få full ersättning för sina kostnader.

Vid tingsrätten vann Maria Eguiguren Barraza fullt bifall till sitt förstahandsyrkande. Därutöver instämmer hovrätten i tingsrättens bedömning att de kostnader som är att hänföra till vattenskadan får anses utgöra endast en mindre del av målet, vilka inte heller är möjliga att särskilja från övriga kostnader. Hovrätten bedömer att yrkat belopp är skäligt. Tingsrättens domslut ska därför fastställas även i denna del.

### **Rättegångskostnader vid hovrätten**

Hovrätten fastställer tingsrättens dom i sin helhet. George Datmo ska därför förpliktas att betala Maria Eguiguren Barrazas rättegångskostnader vid hovrätten. Beloppet har godtagits av George Datmo såsom skäligt i och för sig. Yrkat belopp ska därför dömas ut.

**HUR MAN ÖVERKLAGAR**, se bilaga B  
Överklagande senast den 28 april 2021.

I avgörandet har hovrättslagmannen Niklas Rundberg, hovrättsrådet Susanne Nilhammer (referent) samt tf. hovrättsassessorerna Johanna Stenkil och Maria Stenmark deltagit.

**Hovrätten är enig.**





KALMAR TINGSRÄTT  
Avdelning 1

**DOM**  
2019-11-20  
Meddelad i  
Kalmar

Mål nr  
T 2682-17  
T 87-18

## PARTER

### Kärande

MARIA Teresa De Jesus Eguiguren Barraza, 19530211-1728  
Kungsgårdsvägen 30 B Lgh 1101  
393 53 Kalmar

Ombud: Jur.kand. Malin Kulander  
c/o Advokatfirman Glimstedt Kalmar Växjö HB  
Skeppsbrogatan 49  
392 31 Kalmar  
Sverige

### Svarande

GEORGE Richard Datmo, 19410312-1994  
Gustavsgatan 30 Lgh 1201  
703 55 Örebro

Ombud: Advokat Torbjörn Marell  
c/o Marell Advokatbyrå AB  
Atlanticagatan 1  
702 86 Örebro

---

## DOMSLUT

1. George Datmo förpliktas att, mot utfående av fastigheten Nybro Örsjö 1:103, till Maria Eguiguren utge 775 000 kr jämte ränta därå enligt 2 § och 5 § räntelagen från den 10 januari 2017 till och med den 29 januari 2018 och enligt 4 § och 6 § räntelagen från den 29 januari 2018 till dess betalning sker.
2. George Datmo förpliktas att till Maria Eguiguren utge skadestånd med 243 796 kr jämte ränta därå enligt 4 § och 6 § räntelagen från den 29 januari 2018 till dess full betalning sker.
3. George Datmo ska utge ersättning till Maria Eguiguren för rättegångskostnader med 263 002 kr, varav 226 837 kr utgör ombudsarvode, jämte ränta på

Dok.Id 557278

---

<b>Postadress</b> Box 613 391 26 Kalmar	<b>Besöksadress</b> Smålandsgatan 28	<b>Telefon</b> 0480-47 78 68 <b>E-post:</b> kalmartingsratt.team2@dom.se www.kalmartingsratt.domstol.se, Info om vår personuppgiftsbehandling (GDPR): se hemsidan eller kontakta oss	<b>Telefax</b> 0480-226 77	<b>Expeditionstid</b> måndag – fredag 08:00–16:00
---	---	---	-------------------------------	---

Avdelning 1

263 002 kr från den 20 november 2019 tills betalning sker.

---

**BAKGRUND**

Maria Eguiguren förvärvade den 10 oktober 2016 fastigheten Nybro Örsjö 1:103, nedan benämnd fastigheten, av George Datmo för en köpeskillning om 775 000 kr. Fastigheten, som är en enplansvilla, uppgavs i mäklararens objektsbeskrivning vara totalrenoverad under år 2012 -2016. Maria Eguiguren och hennes sambo Lennart Samuelsson gjorde före köpet en okulär besiktning av fastigheten men anlidade inte någon besiktningsman. Vid besiktningen var mäklaren men inte George Datmo närvarande. Parterna träffades först då kontraktet undertecknades. Maria Eguiguren tillträdde fastigheten den 10 januari 2017.

I ansökan om stämning som inkom till tingsrätten den 4 augusti 2017 yrkade Maria Eguiguren att George Datmo skulle förpliktas att till henne utge avdrag på köpeskillning med 60 625 kr avseende brister i elinstallationen (mål T 2682-17). Sedan Maria Eguiguren uppmärksammat ytterligare skador på fastigheten, inkom hon den 9 januari 2018 med en ny ansökan om stämning å George Datmo i vilken hon yrkade att köpet av fastigheten skulle gå åter mm. (mål T 87-18). Tingsrätten har förordnat om gemensam handläggning av målen.

**YRKANDEN OCH INSTÄLLNING**

Maria Eguiguren har yrkat att George Datmo, mot utfående av den ovan nämnda fastigheten, ska förpliktas att till henne återbetala köpeskillningen om 775 000 kr jämte ränta därå på sätt framgår av domslutet. Därutöver har Maria Eguiguren yrkat att George Datmo ska förpliktas att utge skadestånd till henne med 243 796 kr jämte ränta därå enligt vad som framgår av domslutet. I andra hand har Maria Eguiguren yrkat att tingsrätten ska förplikta George Datmo att som nedsättning av köpeskillningen till henne utge 547 943 kr jämte ränta därå dels på 63 563 kr enligt 2 § och 5 § räntelagen från den 10 januari 2017 till och med den 22 augusti 2017 och 4 § och 6 § räntelagen från den 22 augusti 2017 till dess full betalning sker dels på 484 380 kr enligt 2 § och 5

Avdelning 1

§ räntelagen från den 10 januari 2017 till och med den 22 augusti 2017 dels 4 § och 6 §  
räntelagen från den 29 januari 2018 till dess full betalning sker.

George Datmo har bestritt käromålet och uppgivit sig inte vitsorda något belopp som skäligt. Han har vitsordat sättet för ränteberäkningen.

Båda parter har fordrat ersättning för rättegångskostnader.

## GRUNDER FÖR TALAN

### Maria Eguiguren

Efter tillträdet av fastigheten upptäckte hon allvarliga fel på elinstallationen. Därefter upptäckte hon vattenskador, mögel- och rötskador, angrepp av skadeinsekter samt brister i byggnadens konstruktion. Konstruktionsfelen har bestått av bl a att rötskadat material byggts in i byggnaden, byggspill har byggts in i krypgrunden, åldersbeständig plast har använts som trossbotten i bjälklagsfacken och bjälklaget har lagts med felaktigt centrumavstånd, vilket avviker från byggnormen. Felen har inte varit möjliga att upptäcka vid en undersökning då det för att upptäcka dessa krävts ingrepp i byggnaden. Inför köpet hade hon upplysts att fastigheten genomgått en genomgående renovering vilket innebar att hon inte hade anledning att misstänka fel i fastigheten. Fastigheten var således behäftad med dolda fel. George Datmo har vidare brustit i sin upplysningsplikt då denne känt till de ovan nämnda konstruktionsfelen. Trots detta har han vidtagit åtgärder för att dölja felen. George Datmos underlåtenhet att informera om felen inför köpet medför att hon, även om rätten skulle finna att felen varit möjliga att upptäcka vid besiktning, äger åberopa felen. Fråga är om väsentliga fel i fastigheten. Med hänsyn därtill har hon rätt att häva köpet och till följd av att George Datmo agerat försumligt har hon rätt till skadestånd för den ekonomiska skada hon lidit.

George Datmo

Han gör gällande att statusen på fastighetens elinstallationer, mögel-, rötskador och konstruktionsbrister inte avvek från vad Maria Eguiguren med fog kunnat förutsätta vid köpet. Det föreligger därför inget fel på fastigheten. Beträffande vattenskadan och vattenläckaget bestrids det att detta förelåg vid köpet. Maria Eguiguren hade i vart fall kunnat upptäcka samtliga skador vid en sådan besiktning som varit påkallad med hänsyn till fastighetens skick, den normala beskaffenheten på jämförliga fastigheter och omständigheterna vid köpet.

**UTVECKLING AV TALAN**Maria Eguiguren

I mäklarens prospekt över fastigheten uppgavs att fastigheten genomgått en genomgående renovering under åren 2012 - 2016 och att "här är det bara att flytta in". Av fastighetsregistret framgår att George Datmo förvärvade fastigheten genom gåva den 17 juni 2010. Då hon blev intresserad av att förvärva fastigheten fick hon del av prospektet. I detta stod ingenting om att renoveringen avsett endast ytskikt och mäklaren sa heller ingenting om det. Då all inredning och även elektriska kontakter, spotlights mm såg nytt och fräscht ut hade hon inte anledning att misstänka att renoveringen avsett endast ytskikt eller att det fanns brister beträffande elen.

Efter tillträdet upptäckte hon att lampor och spotlights inte fungerade. Hon kontaktade då sin granne, som är elektriker. När grannen kom till fastigheten kunde han konstatera att fasadmätarskåpet var gammalt men att elen i övrigt var utbytt i närtid. Grannen fann vid sin genomgång av elinstallationerna, vilken ägde rum i mars månad 2017, att det fanns så allvarliga fel att han avrådde henne från att bo i huset då det kunde vara förenat med livsfara. Ett företag, Nybro Elektriska, anlätades och fann vid sin genomgång en mängd ytterligare allvarliga fel, se bilaga 1. Avseende de anmärkningar som upptas i nämnda bilaga gör hon dock inte längre gällande att

## Avdelning 1

punkterna 10, 12, 21, 28 och 34 utgör fel. Då ledningarna monterats in i väggar och tak har bristerna inte varit möjliga att se vid besiktning. All synlig utrustning har varit av nyare datum varför det inte funnits anledning till någon närmare undersökning.

Sedan hon anlitat en firma för att montera in en luftvärmepump upptäcktes en vattenskada i ett schakt under diskbänken i köket. Då pumpen skulle monteras upptäcktes ett hål mitt i plaströret för inkommande vatten. Hon kontaktade sitt försäkringsbolag Folksam som vid rivningen av det skadade området för undersökning av skadeorsaken anträffade ytterligare ett vattenläckage, nu från en koppling på en slang. Hon hade vid ett besök på fastigheten efter köpet noterat en rörelse i golvet, som hon inte hade märkt vid sin besiktning före köpet. På grund av utseendet på den skadade slangen för inkommande vatten gör hon dock gällande att skadan uppkommit i samband med renoveringsarbeten i byggnaden före hennes förvärv. George Datmo har hävdad att vattenskadan uppkommit på grund av att ledningar frusit då byggnaden efter hennes förvärv av fastigheten inte varit uppvärmd, vilket är felaktigt. Byggnaden var hela tiden uppvärmd och ledningarna var försedda med en värmekabel för el för att inte frysa.

Vid de rivningsarbeten som gjordes till följd av vattenskadan upptäcktes, utöver skador till följd av läckage, även rötskador i en tidigare yttervägg som byggts in i byggnaden. Vidare har plast och tryckimpregnerat trä byggts in i konstruktionen, vilket skett på senare tid då de regler som använts är färska. Rötskadorna har inget samband med vattenläckaget i byggnaden utan har bedömts vara 15 - 20 år gamla och uppkomna till följd av en äldre vattenskada. I byggnaden har det vidare anträffats en mängd svampangrepp. Syllstocken i kökets innervägg är angripen av källarsvamp, softrot, blånassvamp och skadeinsekter sedan minst 15 – 20 år. Även stämpstocken i fastighetens grund var angripen av källarsvamp. Rötskadorna och svampangreppen har inte varit möjliga att se vid en besiktning. Det har lagts plast över bjälklaget och tryckimpregnerat trä har använts i strid med branschnormerna.

## Avdelning 1

Hon har inte haft anledning att förvänta sig att det inte funnits dränering eller någon anordning för att leda bort dagvatten och detta har inte kunnat upptäckas utan ingrepp i konstruktionen.

Kostnaderna för åtgärdandet av felen har beräknats utifrån Folksams ramavtal och upphandlade leverantörer. Arbetet har beräknats utifrån att en leverantör svarar för allt arbete då ingen leverantör vill åta sig endast en del av arbetet i ett så omfattande projekt. Säljaren var medveten om felen i byggnaden och har medvetet dolt dessa. Renoveringen har utförts under åren 2012 – 2016, under vilken tid George Datmo varit ägare till fastigheten. Elarbetena är utförda på ett brandfarligt sätt. Rötskador har byggts in i byggnaden och tryckimpregnerat trä har använts vilket är felaktigt. Nya regler har anträffats i anslutning till rötskadorna, vilket visat att skadorna var kända för säljaren och det tryckimpregnerade trävirket har tillförts efter år 2010. Till följd av att George Datmo medvetet dolt skadorna i fastigheten och skadornas omfattning, vars avhjälpande motsvarar ca. 70 procent av köpeskillingen, har hon rätt att häva köpet och få tillbaka köpeskillingen.

Vid hävning av köpet blir de kostnader hon haft för lagfart och pantbrev liksom för investeringar hon gjort avseende elarbeten och värmepump onödiga för henne. För dessa kostnader yrkar hon skadestånd.

George Datmo

Han fick fastigheten i gåva år 2010 och har utfört vissa renoveringsarbeten, vilka dock varit begränsade till ytskikt. Han har inte förändrat rumsindelningen i huset. Avsikten var att han och hans hustru skulle bo i huset men då hustrun fick arbete i Örebro sålde de fastigheten. Byggnaden är uppförd år 1919 och på huset finns en utbyggnad som är uppförd på 1940-talet.

Beträffande elinstallationerna i byggnaden har han bytt ut vissa strömbrytare och installerat spotlights men inte ändrat kablaget. Elinstallationerna är gjorda i enlighet

## Avdelning 1

med de regler som gällde vid den tid då arbetena utfördes, vilket sannolikt var på 1960-talet, och han har aldrig påstått något annat. Elinstallationerna har därmed inte avvikit från vad Maria Eguiguren haft anledning att räkna med och de utgör inte fel i jordabalkens mening. Han vidgår att det funnits vissa brister i elinstallationerna, dock inte i den omfattning som görs gällande i det utlåtande av Elektrikerna i Nybro AB, som Maria Eguiguren åberopat. Han gör gällande att vad som upptas i punkterna 1,3,5,6,7,8 och 9 inte utgör fel och att det är tveksamt om det som upptas i punkterna 4 och 18 är fel. Vad som upptas i punkterna 1 och 2 är fel men innebär en låg kostnad att åtgärda och under punkterna 11 och 12 handlar det bara om att byta säkring. Han medger att det som upptas i punkterna 14 - 17, 19 - 20, 22 - 27, 29 - 33 och 35 - 38 är fel. Han gör dock gällande att Maria Eguiguren inte gjort någon ordentlig besiktning av fastigheten och att felen kunnat upptäckas, i vart fall vid en fördjupad undersökning, vilket varit befogat att göra. Vidare görs det gällande att flera av de kostnader Maria Eguiguren yrkar ersättning för inneburit en förbättring av fastigheten varför ersättning i vart fall inte ska tillerkännas med hela det fordrade beloppet.

Beträffande vattenskadan är det mest sannolikt att den uppstått efter Maria Eguigurens förvärv av fastigheten. Han gör gällande att skadan uppstått till följd av att Maria Eguiguren underlätit att värma upp byggnaden. Att det finns en värmekabel vid vattenledningarna saknar betydelse om elen är avstängd. Den förbrukning Maria Eguiguren visat, 399 kWh, är för låg i februari, som är årets kallaste månad. Vidare gör han gällande att det varit möjligt att upptäcka vattenskadan då schaktet och golvet kunnat iakttas bakom diskbänken.

Den ursprungliga byggnaden är byggd på platta och tillbyggnaden har byggts med torpargrund, som är kända riskkonstruktioner. Han har inte under den tid han innehaft fastigheten gjort några åtgärder i grunden varför han saknat kännedom om de rötskador mm som konstaterats. När han hade förvärvat fastigheten la han in nya laminatgolv, målade väggar och tak, satte in nya lister och bytte strömbrytare. Han har således inte varit delaktig i själva konstruktionen. Han gör vidare gällande att det varit möjligt att se skadorna i grunden vid en besiktning om ett par brädor som fanns monterade utmed



## Avdelning 1

grunden monterats bort, vilket varit påkallat med hänsyn till att det var en riskkonstruktion.

Vad gäller konstruktionen har han inte påstått att den var annorlunda än den var och Maria Eguiguren har inte haft anledning att anta annat än att byggnadsstandarden var äldre. Hon har varit skyldig att göra en undersökning före köpet även av områden som var svårtillgängliga. Beträffande stuprör som går ner i marken har Maria Eguiguren inte kunnat förutsätta att det ledde ner till en dagvattenledning i grunden utan måst räkna med att utförandet kunde innebära en risk. Vad gäller plast i torpargrunden och tryckimpregnerat trä framgår det av Söderström Fastighetsbesiktningar AB:s utlåtande att detta varit möjligt att iaktta genom spjälorna från utsidan, varför detta inte är dolda fel.

**DOMSKÄL**

Maria Eguiguren har som skriftlig bevisning åberopat kostnadsbeskrivning, testprotokoll från Elektrikerna i Nybro AB, se bilaga 1, faktura avseende elarbeten från nämnda bolag, rapport avseende vattenskada från Polygon, mikrobiologisk analys från eurofins, utlåtande och kompletterande utlåtande från fuktteknikern Åke Knutsson, utlåtande av Michael Gardhem, e-postmeddelande från EON, och frågeformulär.

George Datmo har som skriftlig bevisning åberopat utlåtande från Arne Ahlqvist och, Leif Söderström.

Båda parter har åberopat förhör under sanningsförsäkran med sig själva. De har under förhören i huvudsak lämnat samma uppgifter som anförts sakframställningsvis med följande tillägg.

Maria Eguiguren: Hon och hennes sambo Lennart Samuelsson letade efter ett hus utanför stan som var lättskött och där det bara var att flytta in. När de hittade den aktuella fastigheten, som var nyrenoverad, tyckte hon att den var perfekt. Hon

## Avdelning 1

besiktade huset tillsammans med sin sambo under en timmas tid och mäklaren men inte ägaren var där. Vid besiktningen fanns det lite möbler och lampor i huset. Hon tillträdde fastigheten den 10 januari 2017. Då hon och hennes sambo flyttade in lite möbler efter tillträdet var det kallt i huset. När de sedan skulle sätta upp lampor märkte de att elen inte fungerade varför de kontakta en elektriker som efter en besiktning sa att det pågick felaktigheter i elinstallationerna var farligt att bo i huset. De har därför inte bott där.

I samband med att de skulle sätta in en luftvärmepump upptäcktes, vid en installation under diskbänken, ett vattenläckage då det fanns vatten på golvet. Vid ett tillfälle efter det att hon tillträtt fastigheten hade hon känt att golvet mellan köket och ett litet rum kändes ”gummiaktigt” vilket hon inte känt tidigare. Hon besökte huset flera gånger i veckan efter det att hon tillträtt det.

George Datmo: När han tog över fastigheten fanns det spår av flera tidigare renoveringar. Utsidan var försedd med spån- och gipsskivor och någon hade börjat att tilläggsisolera byggnaden på framsidan. Fönster och golv var gammaldags, taket var täckt med svart takpapp och trappan på baksidan var i dåligt skick. Inne i huset fanns det belysning och värme. Någon hade påbörjat en renovering och satt upp gipsplattor på väggarna. Efter det att han tillträtt fastigheten gjorde han ett italienskt smedstaket, som Maria Eguiguren sa att hon tyckte mycket om. Under år 2011 målade han väggarna och monterade nya dörrar. Därefter la han in laminatgolv i hela huset. Han renoverade sedan badrummet och satte upp fukttapet och monterade avlopp, vilket gjordes enligt gällande regler med lim i alla skarvar runt avlopp och inkommande vatten. Därefter monterades nya fönster som var underhållsfria och som hade bra isolering. Året därpå tilläggsisolerade han runt hela huset, la på puts och målade fasaden. En balkong byggdes. Det lades nytt tak på huset och sattes upp nya stuprör. Han bytte inga takstolar. Slutligen la han singel utanför huset. Allt material han köpt för renoveringen är köpt i Kalmar. Han uppskattar att kostnaden för de arbeten han lagt ned på fastigheten uppgått till ca. 400 000 kr. Det mesta materialet är inköpt på

## Avdelning 1

Bauhaus och köket köpte han på IKEA. Han har inte sett någon märkning på el-materialet som utvisat att det kommer från Polen.

Han är inte byggnadsarbetare utan har läst medicin i Polen. Då han är ägare till flera fastigheter kan han utföra visst arbete själv och han är händig. Han har dock inte utfört något arbete under golvet på den aktuella fastigheten och han har inte flyttat några reglar eller varit nere i krypgrunden. Den el som fanns i huset fungerade och han har inte gjort några arbeten med det elektriska utöver att byta stickkontakter och vägguttag. Under den tid han vistats i huset har det aldrig varit några problem med elen. Han har dock aldrig bott i huset. Tillbyggnaden fanns och var lika stor som idag när han fick fastigheten. Han har endast bytt plaststaket på tillbyggnaden.

För renoveringsarbetet har han anlitat två personer från Irland och minns att de hade F-skattsedel. Han minns inte vad företaget de arbetade vid hette men tror att det hade säte i Skövde. Under det att hantverkarna utförde renoveringsarbeten i byggnaden var han själv sällan i byggnaden. Han hade anlitat samma hantverkare tidigare och litade på dem. Om de hade sett rötskador hade de berättat det då han hade kontakt med dem varje dag.

Maria Eguiguren har åberopat vittnesförhör med Lennart Samuelsson, Emil Borgemo Christopher Stensborg, Stefan Bergman, Michael Gardhem och Åke Knutsson.

George Datmo har åberopat vittnesförhör med Arne Ahlqvist och Leif Söderström.

De hörda vittnena har uppgivit i huvudsak följande.

Lennart Samuelsson: Han tittade på fastigheten tillsammans med sin sambo Maria Eguiguren och deras intryck var att allt var nytt och fräscht. Elkontakter och strömbrytare såg nya ut och de utgick ifrån att allt, väggar, golv och el var utbytt. Det var mäklaren som visade dem runt och säljaren var inte närvarande. Denne träffade de först när det skulle skrivas kontrakt. I prospektet över fastigheten stod det att huset var

## Avdelning 1

totalrenoverat och detta uppgav även säljaren när de åkte till huset efter att pappren var undertecknade. Denne uppgav då att han hade gjort renoveringen själv. När de hade tittat på huset fanns det lite möbler och det fanns lampor upphängda. Då de senare kom till huset för att flytta in var det problem med elen. De såg att det hängde sladdar där lampor tidigare varit upphängda. De kontaktade en elektriker som gick igenom elen varefter denne avrådde dem från att vistas i huset. Efter det att elen gjorts om upptäckte Maria att det kändes "svampigt" på golvet. Det var inget de märkt dessförinnan. I samband med att en luftvärmepump skulle monteras upptäcktes en vattenskada innanför en skiljevägg under diskbänken. Skadan var inbyggd och de hade inte sett den tidigare. Det fanns en värmeslinga som var på hela vintern för att förhindra vattnet från att frysa. De hade efter förvärvet kontinuerlig tillsyn över fastigheten och vet att det inte vid något tillfälle var minusgrader i huset. Vad gäller rötskador och impregnerat virke gick det inte att se om man tittade in i grunden mellan spjälorna. Det gick heller inte att se att det fanns gammalt virke där.

Emil Borgemo: Han arbetar som mäklare och anlätades av George Datmo för att sälja huset. Denne berättade att renoveringar gjorts i flera steg och allt såg nytt och fräscht ut. Det intryck han fick var att även elen och konstruktionen hade gått igenom men han minns inte om de pratade om detta.

Christopher Stensborg: Han har arbetat för försäkringsbolaget Folksam i sju år som byggskadereglerare. Tidigare har han arbetat år Anticimex som fukttekniker varvid han utfört konsultarbeten på uppdrag av försäkringsbolag. Sedan en anmälan inkommit om en fuktskada i den aktuella fastigheten åkte han dit för att bedöma om det var en försäkringsskada. När han först kom till huset tyckte han att det såg fint ut förutom vattenskadan i köket. Det mesta i huset såg nytt ut och den byggspån som fanns i anslutning till vattenskadan var utbytt under senare tid.

Han kontaktades sedan av det byggföretag som hade anlåtats av Folksam för att inspektera skadorna, MG-Bygg i Lenhovda, då det hade noterats ytterligare problem på bl a fastighetens stomme. I byggnaden kunde han se att det fanns rötskador i

## Avdelning 1

stomkonstruktionen och en bit upp på väggarna på flera delar av byggnaden, i bl a duschrum och toalett. Bland det material i stomkonstruktionen som var angripet av röta fanns reglar och isolering som såg nyare ut. Dessa såg åldersmässigt ut att vara samtida med den reovering som i övrigt hade gjorts i byggnaden men han kan inte säga om reglarna är nyare än år 2010. Rötangreppen, som var av äldre datum, hade ingenting med vattenskadan i köket att göra. När golvspånen avlägsnats kunde det konstateras att bjälklaget var felbyggt, att trossbotten saknades och att det istället hade lagts dit plast och isolering. Åldersbeständig plast läggs normalt inte i bottenbjälklaget, då det vid temperaturändringar uppstår ånga som inte kan avdunsta. Rötskadorna var inbyggda i konstruktionen och de var inte möjliga att se vid den första besiktningen han gjorde på fastigheten.

Stefan Bergman: Han arbetar sedan fem år tillbaka som fukttekniker vid företaget Polygon, som har avtal med Folksam. Han blev kontaktad av MG Bygg som bad honom göra en omfattningsmätning av ett läckage i byggnaden på den aktuella fastigheten. Först när han såg huset tyckte han att det såg fint ut. Inne i huset gjorde han bedömning av var skadan fanns och upprättade en skiss över det. Därefter kallades han på nytt till huset av MG Bygg som nu hade rivit mer och han kunde nu se att det fanns rötskador. Han bedömde att rötskadorna var av äldre datum och inte hade samband med vattenskadan då rötskador tar år att utveckla. Det gjordes en åldersanalys, varvid han skar ut en bit av syllstocken som skickades till eurofinns laboratorium. Vid test konstaterades det att rötskadorna var minst 15 – 20 år gamla. De rötskador som fanns i syllstocken hade byggt in i det modernare regelverket. Enligt hans bedömning kan den som byggt in det rötskadade materialet inte ha undgått att se rötskadorna. Man får inte bygga in rötskadat material i konstruktionen då man får en sämre bärighet och det blir lukt och dålig inomhusmiljö. Det nyare materialet kan vara från de reoveringar som gjordes omkring år 2015 men det kan även vara äldre än år 2010.

Michael Gardhem, har uppgivit att han sedan år 1984 arbetar som elektriker och att han sedan år 2001 driver eget företag med 11 anställda. Han blev kontaktad av Lennart

## Avdelning 1

Samuelsson som bad honom titta på de elektriska installationerna på den i målet aktuella fastigheten. Genom sitt företag har han gått igenom installationerna, avhjälpt de fel som konstaterats samt avgivit det utlåtande som åberopats som skriftlig bevisning i målet. Michael Gardhem har under sitt vittnesmål hänfört sig till sitt utlåtande varvid han fällt bl.a. följande kommentarer: När han tittade på installationerna såg han att det inte såg bra ut och att det behövde göras en riktig besiktning. Hans montörer har gjort en genomgång av elen och han har varit med under resans gång och tagit ansvar för vidtagna åtgärder då han har behörighet. Överlag kunde det konstateras att arbetena inte var fackmässigt utförda och inte överensstämde med gällande normer. Vissa fel var endast formella fel utan större betydelse medan andra fel innebar fara för brand och för att människor skulle komma till skada. De fel han bedömde som mer allvarliga var att en jordfelsbrytare var dåligt ansluten, vilket kan leda till att det blir gnistbildning och i värsta fall brand. Vidare var jordfelsbrytaren i fasadmätarskåpet felkopplad och hade inte löst ut om det uppstått en situation. FK -kablar var enkelisolerade och saknade spikskydd, vilket bl a kan leda till att maskiner går sönder och andra skador. Den ledning som fanns till spisen var underdimensionerad. Då spis, diskmaskin och fläkt mm som låg på samma kabel användes samtidigt ledde underdimensioneringen till att säkringen löstes ut. De kablar som använts hade andra färger än vad som är svensk standard i nuläget, varför han finner för troligt att de inköpts utomlands, eventuellt i Polen. Att andra färger används försvårar vid installationer och åtgärdande av fel. I hallen har i ett fall en grön/gul ledning använts som tändtråd. En grön/gul ledning är i Sverige en skyddsledare som aldrig får vara spänningssatt. Det innebär stor fara om någon tror att ledningen är en skyddsledare och tar i den. De spotlights som satts upp i trappan saknade burk som skydd för överhettning, vilket kan innebära brandrisk. Han såg att det fanns sprickor i gipset vilket visar att en överhettning hade inträffat så småningom. Installationerna såg nya ut, med undantag av fasadmätarskåpet som var av äldre datum. Det är svårt att säga exakt ålder på installationen men vet att viss utrustning är av senare datum än år 2011. Den utrustning som använts såg billig ut och var inte av sådan kvalité som fackmän använder.

## Avdelning 1

Åke Knutsson: Han har arbetat med skador på byggnader i en ingenjörsfirma sedan år 2010. Han är kontrollman och länskontrollant vid GVK. När han kom till huset första gången hade det upptäckts en vattenskada i köket. Sedan skåpen demonterats kunde det konstateras att det fanns en vattenläcka på den inkommande vattenledningen. Vid den renovering som gjorts i byggnaden hade köksdelen och köket sannolikt gjorts större och ett schakt, i vilket flera ledningar fanns, hade byggts in varför det inte var möjligt att se schaktet och ledningarna.

När en ledning fryser blir det inte hål på materialet utan materialet skjuter ut kopplingen längst in. Då blir skadorna väldigt omfattande. I detta fall låg schaktet inte mot en yttervägg och det fanns en värmekabel i ledningen. Det är därför inte sannolikt att vattenskadan orsakats av att det frusit.

Vid friläggningen av golv- och väggbeklädning efter vattenskadan påträffades omfattande rötskador i byggnadens stomme och andra skador i byggnaden. Under rivningsarbetet efter vattenskadan kunde det konstateras att panelen i den gamla väggen var rötskadad. Bland det rötskadade äldre materialet fanns två träreglar som var nyare, enligt hans bedömning inte äldre än från år 2010. De kan dock möjligen vara från hösten år 2009. Dessa regler såg ut att ha samma ålder som ytskikten i huset. Vidare fanns det tryckimpregnerat trä som såg ut att vara av samma ålder. Enligt hans bedömning måste den person som satt upp de nya reglarna ha sett det rötskadade materialet. Det är inte normalt att bygga in rötskadat eller tryckimpregnerat virke då det kan orsaka skadedjur och dålig lukt. I grunden anträffades vidare plastfolie som monterats på olika platser i väggarna. Plastfolie i golv ska läggas under ytskiktet och den ska vara tät för att förhindra att fukt kommer till väggen. Det sätt som plastfolien monterats innebär risk för mögelbildning. Den plast som använts är vidare inte byggplast utan plast av emballagematerial. Plasten såg ut att vara av samma ålder som de nyare reglarna. Rötskadorna fanns på den vägg som skiljer det ursprungliga huset från den tillbyggda delen. Det tryckimpregnerade virket fanns i den tillbyggda delen men även i väggarna i den gamla byggnaden. I grunden fanns det vidare en mängd skräp; plastmaterial, gammalt virke, förpackningar mm., som kastats ner, vilket kan ge

## Avdelning 1

upphov till dålig lukt. Enligt hans bedömning har det inte varit möjligt att se plasten eller det tryckimpregnerade virket genom de spjälor som täcker in grunden på tillbyggnaden.

Stupröret leder inte bort vatten från huset utan slutar intill grunden. Takvattnet borde ha letts bort till en stenkista eller letts ut i dagvattnet och inte som nu, släppts ner i torpargrunden. För att konstatera att vattnet inte leds bort från huset måste det grävas upp utmed grunden.

För att åtgärda felen måste allt rötskadat och tryckimpregnerat material avlägsnas och bytas ut. Det är även nödvändigt att gå in i grunden i den ursprungliga byggnaden då det finns risk att det tryckimpregnerade materialet smittat av sig till annat material i väggen. För att åtgärda rötskadorna i väggen till våtrummet måste hela badrummet göras om. När man gör en bedömning av om det är rimligt att renovera byggnaden eller om det är bättre att riva huset och bygga nytt anser han, med hänsyn till husets skick, att den gräns då det är rimligt att bygga nytt snart är nådd.

Leif Söderström Han drev under 1980-talet ett bygg-bolag med ca. 40 personer anställda. Efter att ha studerat till besiktningsman började han besikta hus under år 1995. Han tittade på uppdrag av George Datmo på huset sedan det utförts rivningsarbeten i det, bl a var golven upprivna. Han gjorde sin besiktning utifrån vad han såg vid tillfället men med utgångspunkt ifrån hur det varit om byggnaden varit intakt. Mellan ribbor som satt framför grunden kunde han se att det fanns plast i grunden, vilket han fotograferade. Han behövde inte avlägsna någon ribba för att se detta. Beträffande det stuprör som slutade vid grunden går de inte att se om det finns dränering som leder bort vattnet, varför han anser att detta är en risk som borde undersökas inför ett förvärv. Husets fasad, som är enstegs putsfasad, är också en riskfaktor. Även grundläggningen, där den ursprungliga delen är platta på mark och tillbyggnaden torpargrund är riskkonstruktioner då det kan uppstå rötskador. Om han hade besiktat fastigheten inför köpet på uppdrag av köparen hade han rått denne att be säljaren att få ta upp ett hål så att grunden kunde undersökas, pruta ner priset eller



## Avdelning 1

avstå från köpet. I byggnaden såg han också andra brister, bl a var toaletten inte fackmannamässigt utförd då toaletten stod för nära väggen. Det är i sådant fall svårt att få den tät. Han anser att den besiktning han gjort hade kunnat göras inför köpet. Det hade enligt hans bedömning varit påkallat med en fördjupad undersökning. Han minns inte om George Datmo sa att han utfört något arbete själv.

Arne Ahlqvist: Han är elingenjör och arbetar som besiktningsman. Han har gjort en besiktning av elen i den aktuella fastigheten men den gamla installationen var då avlägsnad. Varför alla installationer tagits bort förstår han inte då äldre föreskrifter som gällde vid installationen alltfjämt är tillåtna för hela elinstallationen. När det görs större ombyggnader måste dock dagens standard följas. Han är av uppfattningen att det utlåtande som Michael Gardhem gjort anmärker på en mängd saker som inte är fel enligt hans uppfattning. Enligt nu gällande bestämmelser är det krav på jordfelsbrytare men det har inte alltid varit så. Han vet inte vad som gäller för den aktuella installationen då han inte vet när den är gjord. Att kablar byggs in är till exempel inget fel och det görs ofta. Att färgerna på kablarna inte överensstämmer med svensk standard är inget fel då det är först på senare tid som det uppkommit regler angående färger.

Vad gäller FK-ledningar så är det en tunn ledning som man drar i rör. Det ska vara isolering runt FK-ledningar och dessa får inte ligga lösa inne i väggen. De installationer som gjort av oisolerade FK-ledningar i byggnaden är således enligt hans bedömning ett fel. Även den installation som gjorts i köket där två blå färger lagts i en ledning är fel om installationen gjorts på senare tid. Att använda gul-grön märkning till tändtråd är också ett stort fel men det är inte livsfarligt. Också det sätt som spotlights monterats i hallen utan burk eller tillräckligt utrymme runt ljuskällan är enligt hans bedömning också ett fel då det kan leda till överhettning. När man tittar på ett gammalt hus kan man dock inte förutsätta att alla ledningar är nya varför man alltid ska anlita en fackman.

Tingsrättens bedömning

Av 4 kap 19 § jordabalken framgår att en köpare, om en fastighet avviker från vad denne med fog kunnat förutsätta vid köpet, om skadan är av väsentlig betydelse, har rätt att häva köpet eller kräva avdrag på köpeskillingen. Som fel får inte åberopas en avvikelse som köparen borde ha upptäckt vid en sådan undersökning av fastigheten som varit påkallad med hänsyn till fastighetens skick och den normala beskaffenheten hos jämförliga fastigheter samt omständigheterna vid köpet. Det är köparen som har bevisbördan för att fastigheten varit behäftad med fel vid köpet och att felet inte kunnat upptäckas vid en noggrann besiktning. Om felet beror på försummelse från säljarens sida eller fastigheten avvek från vad säljaren utfäst har köparen dessutom rätt till ersättning för skada.

Av den annons som upprättats inför försäljningen framgår att byggnaden på fastigheten var uppförd 1919. I annonsen angavs att villan var ”totalrenoverad” och genom vad George Datmo, Maria Eguiguren och hennes sambo Lennart Samuelsson samt mäklaren Emil Borgemo berättat är det visat att huset var renoverat både invändigt och utvändigt under senare tid. George Datmo har berättat om alla åtgärder som vidtagits i byggnaden under den tid han varit ägare till fastigheten varvid han dock bestämt förnekat att några arbeten under denna tid vidtagits såvitt avser fastighetens grund respektive dess tillbyggnad. George Datmo har också bestritt att några elarbeten, utöver byte av strömbrytare och montering av spotlights, utförts under den tid han innehåft fastigheten.

Maria Eguiguren har uppgett att hon, tillsammans med sin sambo, gjort en okulär besiktning men inte anlitat någon särskild besiktningsman inför sitt förvärv.

Tingsrätten prövar först huruvida de felaktigheter Maria Eguiguren gjort gällande fanns vid tiden för köpet och om hon bort upptäcka dessa vid sin undersökning av fastigheten före köpet.

*Elen*

Det är visat att Maria Eguiguren efter sitt förvärv upptäckte att det var problem med elen på fastigheten och det är ostridigt att det vid köpet förelåg ett flertal mer eller mindre allvarliga fel i de elektriska installationerna. Genom vad Michael Gardhem och Leif Söderström berättat är det visat att spotlights monterats på sådant sätt att det förelegat risk för brand, att lösa kablar monterats i vägg och tak med risk för brand och personsador, att en kabel som enligt svensk branschpraxis inte får vara strömförande, varit det med risk för skador. Vidare har det förelegat ett flertal mindre allvarliga fel och det är visat att elinstallationerna inte varit fackmannamässigt utförda.

Som ovan redogjorts för får en köpare inte som fel åberopa en brist som kunnat upptäckas vid en noggrann undersökning. Köparens undersökningsplikt kan ibland omfatta även utrymmen som är svåråtkomliga. Fastighetens ålder och skick liksom iakttagbara förhållanden kan medföra att köparen har en vidare undersökningsplikt.

Genom Lennart Samuelssons vittnesmål är det visat att han och Maria Eguiguren när de efter tillträdet skulle börja flytta in då huset var tomt och lamporna nedtagna, såg att det hängde sladdar där lamporna hängt, varvid de kontaktade en elektriker. Huset var byggt år 1919 och det fasadskåp som fanns utanför byggnaden var av ett äldre modell.

Genom vad som ovan anförts finner tingsrätten att det i och för sig varit möjligt att upptäcka att elinstallationerna inte var fackmannamässigt utförda utan att göra ingrepp i byggnadens konstruktion. Fastigheten har dock utannonserats som ”totalrenoverad” och de strömbrytare och kontakter som det var möjligt att se utan att avlägsna lampor mm var nya. Med hänsyn till hur fastigheten annonserats ut och byggnadens skick när

## Avdelning 1

Maria Eguiguren och hennes sambo tittade på den finner tingsrätten inte att de haft anledning att misstänka att renoveringen inte avsett också de elektriska installationerna. För att göra elektriska installationer krävs behörighet. Tingsrätten finner, med hänsyn därtill och till byggnadens skick vid köptillfället inte att Maria Eguiguren haft anledning att misstänka att de elektriska installationerna inte utförts av en fackman och att det innebar fara att vistas i huset. Tingsrätten finner med hänsyn till vad ovan anförts inte att Maria Eguiguren brustit i sin undersökningsplikt så att hon är betagen möjligheten att göra gällande bristerna mot George Datmo. Till följd av elfelen, som fanns då Maria Eguiguren förvärvade fastigheten, har fastigheten avvikit från vad hon med fog kunnat förutsätta vid köpet och fastigheten är därmed behäftad med fel.

*Vattenskadan*

Vid installation av en värmepump efter att Maria Eguiguren tillträtt fastigheten har en vattenskada konstaterats i köket vilken berott på dels ett hål i slangen för inkommande vatten dels en trasig ventil på en annan vattenledning. Maria Eguiguren har hävdatt att vattenskadan fanns redan vid hennes förvärv och att skadan var dold. George Datmo har hävdatt att skadorna uppstått till följd av att Maria Eguiguren inte värmt upp byggnaden tillräckligt varför det uppstått frysskador efter hennes tillträde.

Tingsrätten finner genom vad Maria Eguiguren och Lennart Samuelsson uppgivit om att de haft värme på fast de inte bodde i huset och vad Åke Knutsson uppgett om utseendet på den skadade slangen att det är visat att vattenskadan inte uppstått till följd av att slangen frusit. Någon utredning som utvisar vad som orsakat de nämnda skadorna eller när dessa uppstått har inte förebragts. Maria Eguiguren tillträdde fastigheten den 1 januari 2017. Vattenläckaget upptäcktes i samband med att en luftvärmepump skulle installeras under hösten 2017 och försäkringsbolaget Folksam kontaktades och besiktade vattenskadan den 10 november 2017. Tingsrätten finner, genom den utredning som förebragts, inte visat att skadan uppstått före Maria

## Avdelning 1

Eguigurens förvärv av fastigheten. Vattenskadan kan därmed inte göras gällande som fel av henne.

*Rötskador och konstruktionsskador*

Genom vittnesförhören med Åke Knutsson, Stefan Bergman och Christopher Stensborg och deras utlåtanden är det visat att det i torpargrunden vid tiden för överlåtelsen till Maria Eguiguren funnits omfattande rötangrepp och förekomst av svampangrepp i torpargrunden, under tillbyggnaden. Genom de ovan nämnda förhören är det visat att dessa angrepp inte har någonting med den vattenskada som är aktuell i målet att göra utan är betydligt äldre. Det är även visat att det bland det äldre angripna materialet i grunden funnits nyare material som byggts in i det rötskadade, som inte avlägsnats. Genom ovan angivna förhör och utlåtande är det vidare utrett att det använts tryckimpregnerat trä till stommen, att byggspill byggts in i krypgrunden och att ålderbeständig plast monterats på innerväggar. Utredningen utvisar att den nämnda byggnationen i torpargrunden vidtagits under senare tid och att den strider mot den byggnorm som gällde då arbetena utfördes. De skador i form av mögel och röta samt den felaktiga konstruktionen fanns vid tiden för överlåtelsen.

I fråga om det varit möjligt för Maria Eguiguren att upptäcka skadorna i grunden före köpet konstaterar tingsrätten att det inte fanns någon inspektionslucka till torpargrunden där skadorna fanns. Fråga är därvid om dessa ändå varit möjliga att se.

Åke Knutsson har uppgett att det inte varit möjligt för honom att se några skador eller någon förekomst av plast eller tryckimpregnerat trä mellan de spjälor som satts upp längs med grunden. Leif Söderström har häremot uppgett att han vid den besiktning han utförde efter det att rivningsarbeten påbörjats, genom ribborna kunnat se förekomst av såväl byggplast som tryckimpregnerat trä i grunden. Tingsrätten noterar att rivningsarbetena hade påbörjats vid Leif Söderströms besiktning varför förhållandena inte var desamma som de var när Åke Knutsson gjorde sina iakttagelser. Tingsrätten finner inte anledning att ifrågasätta de uppgifter Åke Knutsson lämnat.

## Avdelning 1

Genom den utredning som förebragts finner tingsrätten därmed inte att det är visat att det varit möjligt att se förekomsten av tryckimpregnerat trä eller plast i grunden från utsidan så att det av den anledningen ålegat Maria Eguiguren att göra en mer ingående undersökning.

George Datmo har gjort gällande att även det förhållandet att det inte gick att se om det fanns en dränering eller liknande som förde bort regnvatten från grunden borde ha föranlett Maria Eguiguren att göra en mer ingående undersökning.

Det är i målet visat att det inte var möjligt att se att vatten som kom från stupröret leddes bort från grunden. Stupröret har såvitt framkommit inte varit på tal mellan parterna före köpet och Maria Eguiguren har vid sin undersökning inte ställt någon fråga angående detta. En köpare kan vid sin undersökning enligt tingsrättens mening inte utgå från att en byggnad är försedd med dränering eller annan anordning som leder bort dagvatten och det har i och för sig ålegat Maria Eguiguren att förvissa sig om att vattnet från stupröret inte hamnade i grunden. Tingsrätten finner att det är visat att Maria Eguiguren brustit i sin undersökningsplikt i den delen.

Maria Eguiguren har gjort gällande att hon har rätt att göra gällande fel som inte varit dolda till följd av att George Datmo brustit i sin upplysningsplikt då denne känt till felen i fastigheten men förtigit dem och vidtagit åtgärder för att dölja dem.

Det är visat att nytt material byggts in i gammalt rötskadat material och att den som byggde in det nya materialet måste ha sett rötskadorna. George Datmo har bestritt såväl att det utförts något arbete i grunden eller på tillbyggnaden under hans innehav av fastigheten som att han själv utfört något arbete. Han har gjort gällande att han anlitat två personer från Irland, som han inte kunnat namnge och att han under renoveringen endast vistats sporadiskt på fastigheten.

George Datmo förvärvade fastigheten år 2010 genom gåva. Beträffande vid vilken tidpunkt det rötskadade materialet byggdes in har Åke Knutsson uttalat att de nya

## Avdelning 1

reglarna inte är äldre än så. Christopher Stensborg och Stefan Bergman har båda bedömt att de nya reglarna anbringats vid den omfattande renovering av byggnaden som gjorts men inte kunnat uttala sig om reglarna kan vara äldre än år 2010.

George Datmo har tämligen detaljerat berättat om hur renoveringen av bostadshuset på fastigheten gått till och han har sagt att han är händig. Han har även beskrivit vilket material som använts och var detta inhandlats. Till Lennart Danielsson har han efter Maria Eguigürens förvärv sagt att det är han själv som gjort renoveringen. George Datmo har inte lämnat några närmare uppgifter angående de irländska byggarbetarna han uppgivit att han anlitat vare sig om vilken kompetens de haft, när de varit på plats, vilka arbeten de utfört eller hur de fått sina instruktioner. George Datmo har beskrivit att han haft tät kontakt med de irländska byggnadsarbetare han anlitat och han borde därmed ha varit väl insatt i vilket arbete som utfördes och på vilket sätt detta skedde. Tingsrätten finner genom vad som framkommit i målet att det är visat att det var George Datmo själv som ensam eller tillsammans med annan utförde renoveringen av byggnaden och som ansvarade för utförandet.

Beträffande vilka arbeten George Datmo utfört har han hävdats att tillbyggnaden hade samma storlek vid hans förvärv som den har idag och att han inte utfört något arbete i torpargrunden. Enligt George Datmo hade någon påbörjat en renovering när han övertog fastigheten. Han har hävdats att det då fanns masonit mm, uppsatt så att det inte var möjligt att se den bakomliggande konstruktionen.

George Datmo har i endast svävande ordalag berättat om omständigheterna kring sitt förvärv. Flera av de vittnen som hörts angående de aktuella skadorna har uttalat att de uppfattat att det nyare materialet tillkommit vid samma tidpunkt som den omfattande renoveringen av byggnaden gjordes. Tingsrätten finner sammantaget att det är visat att det är George Datmo som företagit också byggnadsarbetena i torpargrunden. Genom vad de i målet hörda vittnena uppgivit finner tingsrätten att det är visat att han vid arbetenas utförande inte kunnat undgå att se att det befintliga, äldre materialet var rötskadat när han företog ombyggnadsarbetena och att han då använde såväl

## Avdelning 1

tryckimpregnerat virke som byggplast, som anbringades på felaktigt sätt. Tingsrätten finner att George Datmo förfarit försumligt då han inte upplyst om de allvarliga bristerna i konstruktionen och att Maria Eguiguren till följd därav ska äga rätt att göra gällande även de fel i form av mögel-, rötskador och konstruktionsbrister som varit möjliga att upptäcka.

Genom de mögel-, rötskador och konstruktionsbrister som funnits i fastigheten har den i väsentlig mån avvikit från vad Maria Eguiguren haft anledning att räkna med vid köpet varför fastigheten även i dessa avseenden vid överlåtelsen varit behäftad med fel.

Tingsrätten prövar härefter om Maria Eguiguren till följd av felen har rätt att häva köpet.

Genom den utredning Maria Eguiguren åberopat är det visat att kostnaderna för att avhjälpa de brister i fastigheten som konstaterats utgöra fel i jordabalkens mening uppgår till drygt 480 000 kr. Med hänsyn till att kostnaderna för avhjälpan utgör en betydande del av köpeskillingen finner tingsrätten att skäl för hävning av köpet föreligger. George Datmo ska därför förpliktas att, mot återfående av fastigheten, återbetala köpeskillingen till Maria Eguiguren.

Har Maria Eguiguren rätt till skadestånd

Som ovan redogjorts för är det konstaterat att George Datmo, på sätt som ovan redogjorts för, varit försumlig vid köpet. Maria Eguiguren har till följd därav rätt till skadestånd för de utlägg hon haft för lagfart och pantbrev samt de kostnader hon haft för arbeten på fastigheten som blivit onödiga för henne. Beträffande elen har George Datmo gjort gällande att de åtgärder som vidtagit medfört en värdehöjning av fastigheten vilket ska beaktas om ersättning ska utgå. Fastigheten har annonserats ut som totalrenoverad och Maria Eguiguren har genom det hon sett haft anledning att tro att renoveringen gällt även elen i fastigheten. Tingsrätten finner med hänsyn därtill inte att ett åtgärdande av elen medfört sådan värdehöjning som ska beaktas vid



## Avdelning 1

skadeståndsbeloppets storlek. Då Maria Eguiguren visat att hon haft kostnader som blivit onödiga för henne med det belopp hon fordrat i målet ska yrkandet om skadestånd vinna bifall.

Rättegångskostnader

Maria Eguigurens talan har bifallits i de delar som avser skadorna på elinstallationen samt skador i form av röta, mögel och konstruktionsfel i fastigheten men inte såvitt avser vattenskadan. Då de kostnader som är att hänföra till vattenskadan måste anses utgöra endast en mindre del som inte är möjliga att särskilja från övriga kostnader ska George Datmo förpliktas att utge ersättning till Maria Eguiguren för kostnader med fordrat belopp.

**HUR MAN ÖVRKLAGAR**, se bilaga 2.

Överklagande ges in till tingsrätten senast den 11 december 2019 och ställs till Göta hovrätt.

Laila Kirppu

Kristina Almqvist

Stina Svensson

KALMAR TINGSRÄTT  
1:2

INKOM: 2019-01-28  
MÅLNR: T 2682-17  
AKTBIL: 63

### Utlåtande angående elarbeten på Nybro Örsjö 1:103

Jag har blivit ombedd att yttra mig över Arne Ahlqvists utlåtande över hans besiktning den 19 november 2018.

Till att börja med instämmer jag i Arne Ahlqvists bedömning att föreskrifter inte gäller retroaktivt. Jag kan också konstatera att Arne Ahlqvists besiktning genomfördes efter det att vi hade bytt elinstallationerna på fastigheten.

Att döma av materialet på de elinstallationer som tidigare fanns i byggnaden hade dessa bytts ut långt efter det att fastigheten byggdes.

1. Elskåpet hade monterats in i väggen utan något spikskydd på huvudkabel, vilket innebär en stor risk för yttre påverkan. Det är inte fackmässigt att vid den tidigare installation som gjordes lämna elspåket utan plåtbeklädnad som skydd av fasaden.
2. Vi kunde notera att tampar till ledningar var dåligt fastsatta.
3. Installationen hade felaktigt utförts med 2 parallella 16 rör, varvid 2,5 fk utmynnande i bakstycket på skåpet.
4. Katastrof , invaggar kund att anläggning är skyddad av Jordfelsbrytare, vägguttag i toalett och utvändigt vilket innebar en falsk trygghet
5. Fk-kabeln var enkelisolerad och utan spikskydd.
6. Följer samma mönster som övriga installation med ett dåligt utförande.
7. Lika med punkt 5
8. Lika med punkt 5.
9. Olämpligt materialval och dåligt installation. Kapslingen var avsedd för utvändigt montage och borde inte ha monterats infälld.
10. Utförande av gruppförteckning ingår i egenkontrollen.
11. Installationen var felaktigt utförd genom belysning med stickproppsansluten transformator samt 1,5 mm<sup>2</sup> kabel.
12. –
13. Avvikelse från dimensioneringsreglerna.
14. De material som fanns i den tidigare installationer visade att den var utförd när föreskrifter om färg på kabel gällde.
15. Detta fel var genomgående för hela den tidigare installationen.
16. Den lösa fk-kabeln skarvade i isoleringen i taket
17. Fläkten var inkopplad med lösa fk-kalar genom isoleringen.
18. Fk-kabel till kylskåp tillsammans med en flat utländsk kabel.
19. Installationen var utförd med blå tändningar och nolla.
20. För högt avsäkrad.
21. Diskmaskinsanslutning skall vara lätt åtkomlig vilket den ej är bakom en fastsatt diskmaskin.
22. Felet är förenat med livsfara.
23. Vi hade inte anmärkt på fel färg om om denna installation var gjord på 50-60-talet, detta var en installation som är långt mycket yngre än så!
24. Lika med nr 15.
25. Lika med nr 15.

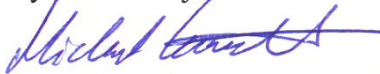
26. Kablaget som legat i vägg är enkelisolerat vilket är felaktigt.
27. Lika med nr 15.
28. Strömbrytande hade genomgående dålig kvalitet, vilket medförde risk för glapp och brandrisk? Viktigt elsäkerhetsfråga.
29. Lika med nr 19.
30. Lika med nr 15.
31. Lika med nr 19.
32. Armatur av halogentyp är orsak till många bränder. De ska installeras på ett sådant sätt att brand ej uppstår. I denna installation hade gipsen börjat krackelera vilket indikerar onormal värme. Dessutom hade en vanlig fk-kabel felaktigt anslutits till lampan.
33. Vi har inte stött på denna kabel tidigare. Flatkabel.
34. –
35. Kontakt saknades.
36. Lika med nr 19.
37. Lika med nr 19.
38. Lika med nr 15.

Vårt genomgående intryck av den tidigare installationen är att den knappast var förenligt med Svensk Standard och att den inte heller uppfyllde god elsäkerhetsteknisk praxis. Det framstod snarare som att den person som utfört installationen saknar kunskap om gängse regler och material. Någon egenkontroll på anläggningen fanns ej där man testat kontinuitet, och utlösningnivåer på installerad Jordfelsbrytare

Installationsdatumet är av senare årgång.

I vissa fall fanns varken drag avlastning eller dosa för fk-kablarna vilket är allvarliga avvikelser från Svensk Standard.

Nybro den 18 januari 2019



Michael Gardhem, auktoriserad elinstallatör

*Elektrikerna i Nybro AB*  
Madesjövägen 3  
382 45 Nybro  
Tel. 0481-105 12, Fax 0481-105 13  
Org.nr 556612-8145



## Hur man överklagar

Dom i tvistemål, tingsrätt

TR-02

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

### Överklaga skriftligt inom 3 veckor

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

### Överklaga efter att motparten överklagat

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

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

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

### Så här gör du

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

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

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

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

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

### Vad händer sedan?

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

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

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

## Prövningstillstånd i hovrätten

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

Hovrätten ger prövningstillstånd i fyra olika fall.

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

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

### Vill du veta mer?

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

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

## 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 rättstillämpningen 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](http://www.hogstodomstolen.se)