



STOCKHOLMS TINGSRÄTT  
Avdelning 2

**DOM**  
2021-07-23  
Meddelad i  
Stockholm

Mål nr  
T 12117-20

## PARTER

### Kärande

Bostadsrättsföreningen Droskhästen 8, 716409-9009  
c/o Martina Claesson  
Folkungagatan 61, lgh 1303  
116 22 Stockholm

Ombud: Advokaten Viktoria Edelman och biträdande juristen Oscar Svanholm  
AG Advokat KB  
Box 3124  
103 62 Stockholm

### Svarande

Bröderna Näslund Byggare Aktiebolag, 556520-0713  
Virkesvägen 10  
152 42 Södertälje

Ombud: Advokaten Jan Andersson och biträdande juristen Elvira Ferrarini  
Advokatfirman Pedersen AB  
Box 3462  
103 69 Stockholm

---

## DOMSLUT

1. Bröderna Näslund Byggare Aktiebolag ska till Bostadsrättsföreningen Droskhästen 8 utge 400 000 kr jämte ränta på beloppet enligt 4 och 6 §§ räntelagen (1975:635) från den 7 juli 2017 till dess betalning sker.
2. Bostadsrättsföreningen Droskhästen 8 ska ersätta Bröderna Näslund Byggare Aktiebolags rättegångskostnader med 395 880 kr exklusive mervärdesskatt, varav 375 903 kr avser ombudsarvode.

---

Dok.Id 2396528

**Postadress**  
Box 8307  
104 20 Stockholm

**Besöksadress**  
Scheelegatan 7

**Telefon**  
08-561 652 10

**E-post:**  
stockholms.tingsratt.avdelning2@dom.se  
www.stockholmstingsratt.se

**Telefax**

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

**BAKGRUND**

Den 25 juli 2016 drabbades Stockholm av vad som enligt SMHI har klassificerats som ett ”kraftigt skyfall”. Det kraftiga regnvädret resulterade i att två terrasser i Bostadsrättsföreningen Droskhästen 8:s (Bostadsrättsföreningens) fastighet översvämmades, varpå vatten trängde in och ner i byggnaden och orsakade fuktskador.

Bröderna Näslund Byggare Aktiebolag (BNB) hade rivit och återuppbyggt terrasserna enligt ett avtal ingånget med Bostadsrättsföreningen den 24 september 2014 (Entreprenadkontraktet). Efter utförandet hade entreprenaden efter slutlig syn överlämnats till Bostadsrättsföreningen. Händelsen med skyfallet skedde under garantitiden. BNB hade anlitats av Bostadsrättsföreningen för att åtgärda en tidigare vattenskada på terrasserna.

I Entreprenadkontraktet anges att entreprenaden avser rivning samt återuppbyggnad av två terrasser efter vattenskada och att kontraktssumman är 404 000 kr exklusive moms samt att angiven kontraktssumma kan komma att utökas med 202 800 kr exklusive moms ”i det fall att det, efter rivningsarbetena är genomförda, framkommer att det inte är möjligt att applicera ett tätskikt med tillräcklig höjd, varpå befintliga glaspartier måste bytas mot nya...”

Standardavtalet ABT06 (Allmänna bestämmelser för anläggning-, byggnads- och installationsentreprenader) var kontraktshandling.

Terrassernas utformning har betydelse i målet. På varje terrass fanns en brunn på terrassgolvet som var ansluten till fastighetens invändiga takavvattningsledning. På tröskeln ut mot terrassen vilar ett dörr- och fönsterparti med karm. Karmen var infäst (skruvad) i en träregel. Mellan regeln och tröskeln, som karmen står på, var det ett avstånd. Avståndet finns på var sida om dörr- och fönsterpartiet. Detta för att det vid infästningen skulle vara möjligt att justera karmen vertikalt och horisontellt. Vatten från skyfallet har enligt Bostadsrättsföreningen trängt in i detta avstånd eller "hål" och

förorsakat vattenskada på fastigheten.

Frågan i målet är om det är fel i utfört arbete samt om, i så fall, vattenskadan varit en följd felet och om BNB är ersättningsskyldigt och till vilket belopp.

### **YRKANDEN OCH INSTÄLLNING**

Bostadsrättsföreningen har yrkat att tingsrätten ska förpliktiga BNB att till föreningen betala 1 998 132 kr, jämte ränta enligt 4 och 6 §§ räntelagen (1975:635) på

- 1 549 767 kr från den 7 juli 2017 och
- 448 365 kr från den 2 januari 2019,

allt till dess betalning sker.

BNB:s ersättningsskyldighet uppgår dock maximalt till det belopp för vilket BNB har försäkringsskydd.

Bostadsrättsföreningen har yrkat ersättning för sina rättegångskostnader.

BNB har bestritt Bostadsrättsföreningens yrkanden i sin helhet. För det fall tingsrätten ändå skulle finna att det föreligger fel avseende avsaknad av tätskiktssuppvik så har BNB vitsordat en sammanlagd kostnad om 7 500 kr exklusive mervärdesskatt för tätskikt på de två terrasserna som skäligt i och för sig. I övrigt har BNB inte vitsordat något kapitalbelopp som skäligt i och för sig. BNB har dock vitsordat sättet att beräkna ränta som skäligt i och för sig.

BNB har yrkat ersättning för sina rättegångskostnader.

**GRUNDER**

## Bostadsrättsföreningen

- Entreprenaden var behäftad med fel eftersom den avvek från vad som föreskrivits i kontraktshandlingarna.
- Vattenskadan var att betrakta som följdskada till felet och BNB är således ansvarigt för denna skada.
- BNB har bestritt att fel förelegat och avböjt att avhjälpa felet som framträtt under garantitiden. Bostadsrättsföreningen har därför haft rätt att avhjälpa felet på BNB:s bekostnad.
- Kostnaden för felavhjälpandet har uppgått till 1 198 365 kr inklusive mervärdesskatt. Bostadsrättsföreningen har rätt till skadestånd motsvarande de kostnader Bostadsrättsföreningen haft för att identifiera och åtgärda följdskada som uppkommit till följd av att vatten trängt in i fastigheten. Kostnaden för att avhjälpa följdskador på byggnaden har uppgått till 799 767 kr exklusive mervärdesskatt.
- Bostadsrättsföreningens rätt till ränta följer av lag.

**BNB**

- BNB har bestritt, i första hand, att BNB:s arbeten skulle vara behäftade med fel. BNB har utfört kontraktsarbetena fackmässigt och det har inte förelegat fel i utfört arbete. BNB har gjort gällande att vattenskadan har annan orsak och bestritt att skadan utgör följdskada hänförligt till utfört arbete.
- För det fall tingsrätten skulle finna att det förelegat fel i entreprenaden görs, i andra hand, gällande att de uppkomna skadorna inte är hänförliga till felet och således inte utgör följdskador.
- BNB har bestritt att BNB har avböjt att utreda påstått garantifel och vattenskada efter skyfallet.

- BNB har bestritt att Bostadsrättsföreningens kostnad för avhjälpande av påstått fel uppgått till 1 198 365 kr inklusive mervärdesskatt. BNB har även bestritt att Bostadsrättsföreningens kostnad för avhjälpande av påstådd följdskada uppgått till 799 767 kr exklusive mervärdesskatt. Vidare har BNB bestritt ersättningsskyldighet för åtgärdande av ytskikt i fem bostadsrättslägenheter.
- Sättet att beräkna ränta har vitsordats i och för sig.

## UTVECKLING AV TALAN

### Bostadsrättsföreningen

#### *Felet*

Entreprenaden har varit behäftad med fel eftersom den inte har utförts i enlighet med kontraktshandlingarna. Ett annat tätskikt än det som angavs i anbudet har använts, brunnar har varit försedda med vattenlås och i plast i stället för i rostfritt som angetts i anbudet och breddavloppet har haft för liten diameter. Vertikala tätskiktssuppvik skulle ske med minst 200 mm över färdigt golv, vilket inte har gjorts. Med färdigt golv avses överkant av klinker. Tätskiktssuppvik saknas helt vid sidan av fönsterpartiets karm. Att inte säkerställa att ett erforderligt skydd mot intrång av vatten uppnåtts, genom att täta hål vid dörr och fönsterpartier på respektive terrass, innebär att utförandet inte varit fackmässigt. BNB har som totalentreprenör haft ett funktionsansvar för utförandet av entreprenaden.

BNB förutsätts enligt 1 kap 7 § i ABT 06 att innan anbud lämnades ha skaffat sig kännedom om arbetsområdet och andra förhållanden av betydelse för bedömningen av vad som kan erfordras för kontraktarbetenas utförande och som kan erhållas genom besök på platsen. Vidare förutsätts BNB även enligt samma bestämmelse före avgivande av anbud i skälig omfattning ha skaffat sig kännedom om andra förhållanden av betydelse för anbudet. BNB borde mot denna bakgrund ha tagit i beaktande även den befintliga takavvattningen på övriga delar av taket, särskilt som

den entreprenad som BNB utförde syftade till att bygga upp terrasser och avhjälpa skador från en tidigare översvämning.

BNB har anfört att taken ovanför terrasserna är felkonstruerade eftersom takrännorna hänger för lågt och då det saknas fotränna samt att BNB har goda skäl att anta att den tidigare vattenskadan 2014 berodde på den befintliga takavvattningen. Att BNB då inte beaktat den befintliga takavvattningen i sin projektering, trots att Bostadsrättsföreningen inte har lämnat uppgifter om takavvattningen innebär att BNB inte uppfyllt kravet i 1 kap 9 § ABT 06 om att entreprenören i det fall uppgifter om arbetsområdet saknas ska göra en fackmässig bedömning. Även i detta avseende är i sådant fall BNB:s arbeten inte fackmässigt utförda.

#### *Följdskada*

Till följd av otätheter vid dörrkarmen har det inte funnits något som hindrat regnvatten från att tränga in genom hålet på respektive terrass och in i byggnaden. Om entreprenaden hade utförts fackmässigt hade vattenskadorna inte uppstått. Följdskadan beror inte, som BNB påstått, på att vatten, till följd av bristande takavvattning, runnit ned från taket och vattenfyllt terrasserna, för att sedan tränga in över dörrpartiets tröskel. Det syns också att ”hålet” bär spår av tidigare vattenskada, vilket talar för att det inte krävts ett skyfall för att vatten skulle tränga in i fastigheten, utan det har varit möjligt även vid betydligt mer ringa nederbörd.

#### *BNB:s ansvar för fel och följskada*

BNB är i egenskap av entreprenör ansvarigt för felet och för följskada som uppstått. BNB har getts möjlighet att inspektera fel och skada samt avhjälpa dessa. Detta har inte skett. BNB:s egen skaderapport innehåller endast rena antaganden, t.ex. att hagel skulle ha satt igen brunnar och utloppsventiler, och BNB har inte påkallat någon besiktning avseende felpåståendet. Bostadsrättsföreningen har därför rätt att avhjälpa felet med hjälp av en annan entreprenör på BNB:s bekostnad.

*Kostnad för felavhjälpande m.m.*

De åtgärder som Bostadsrättsföreningen vidtagit motsvarar till fullo skadan som uppkommit till följd av felet. Åtgärderna har vidtagits i syfte att minimera Bostadsrättsföreningens skada och är under inga omständigheter oskäligt höga. Kostnaden för felavhjälpande och återställande efter felavhjälpandet uppgår till 1 198 365 kr inklusive mervärdesskatt. Structur AB har fått göra om BNB:s arbeten. De har bestått i rivning av klinker, felaktigt tätskikt och felaktiga brunnar samt applicering av tätskiktssystem från Bauder med PIR isolering samt tvålagstäckning. I utförandet ingick glidskikt med två lager markduk, gjutning för klinkerläggning och läggning av klinker.

Kostnaden för följskadan har uppgått till 799 767 kr exklusive mervärdesskatt enligt följande.

- 380 721 kr avser rivning av vattenskadade delar och torkning utfört av Corvara och dess underentreprenör Polygon,
- 197 254 kr återställning fram till ytskikt utfört av Dipart Entreprenad AB,
- 31 500 kr besiktning av JG Byggkonsult & Besiktning AB,
- 35 340 kr nedlagt arbete av Bostadsrättsföreningens ekonomiska och tekniska förvaltare, och
- 154 952 kr åtgärdande av ytskikt i fem bostadsrättslägenheter dit vatten trängt.

**BNB***Det påstådda felet*

BNB har utfört arbete med tätskikt fackmässigt och det föreligger inte fel i utfört arbete. Terrassernas golvbjälklag låg till grund för den metod som BNB anvisade i anbudet varför BNB redan i anbudet reserverade sig för att metoden kunde komma att ändras efter att rivning utförts. Alternativet hade varit att byta ut dörr- och fönsterpartier, vilket BNB reserverade sig för i anbudet och offererade till Bostadsrättsföreningen. Bostadsrättsföreningen valde dock att inte beställa nya dörr- och fönsterpartier. BNB var därför tvungna att anpassa sin metod vad gäller tätskiktet

eftersom den i anbudet föreslagna metoden inte skulle ha fungerat. BNB har gjort erforderliga uppvik och följt tätskiktsleverantörens instruktioner. Vare sig i Hus AMA 11 eller något annat regelverk avseende hus finns någon föreskrift om att tätskikt ska dras upp i mellanrummet mellan karm och vägg, som är applicerbart på BNB:s utförande i nu aktuell entreprenad. BNB:s arbete är därmed fackmässigt utfört och det föreligger inte fel i utfört arbete.

BNB har gjort erforderliga uppvik av tätskikt och det har inte funnits någon anledning för BNB att utföra ett tätskikt högre än tröskelhöjden, det vill säga där tätskiktet ansluter mot tröskeln. Det är tröskelhöjden som utgör den kritiska punkten för tätskiktet. Tröskelhöjden, dvs. där tätskiktet ansluter mot tröskeln, har i detta fall uppgått till 30–35 mm och det har därför inte funnits någon anledning att dra upp tätskiktet på någon del av väggen högre än 30–35 mm. Avståndet från färdigt golv till tätskiktets anslutning till tröskeln (tröskelhöjden) angavs i anbudet till 200 mm. Med färdigt golv avsågs golvs kivans ovansida. Avståndet mellan klinkerplattorna och tätskiktets anslutning till tröskeln blir då cirka 30 mm, dvs. själva tätskiksuppviket. Genom det befintliga dörr- och fönsterpartiet, som Bostadsrättsföreningen ville behålla, var avståndet om 30 mm givet.

De brunnar som har använts i Entreprenaden är till för utomhusbruk. Om tingsrätten skulle komma fram till att det föreligger fel i Entreprenaden avseende brunnarna utgör det inte ett fel som framträtt under garantitiden. Entreprenaden har avlämnats genom syn av terrasserna den 7 januari 2015 respektive den 17 augusti 2015. Reklamation har skett först den 20 oktober 2016 från Bostadsrättsföreningens sida. Reklamation har därmed skett försent enligt 7 kap. 11 § ABT 06.

Breddavloppet har inte varit underdimensionerat.

*Uppkommen skada är inte hänförlig till BNB:s arbeten*

Den uppkomna skadan är inte hänförlig till BNB:s utförda arbete och beror inte på BNB:s anbringande av tätskikt. Vattenskadan hade inträffat även om BNB hade utfört



arbetena i enlighet med vad som angavs i anbudet. Terrasserna omges av stora takytor som leder direkt ned mot terrasserna. Taken ovanför terrasserna är felkonstruerade eftersom hänger för lågt och då det saknas fotränna. Detta leder till att vatten från omgivande tak kan falla ned på terrassen i en sådan mängd att vatten kan stiga över tröskelhöjden och vidare ned i byggnaden. Det har inte, som Bostadsrättsföreningen påstått, funnits spår vid "hålet" från tidigare vattenskada. Tätskiktet har godkänts vid trycktestning.

*BNB har inte avböjt att utreda påstått fel*

BNB har inte avböjt att utreda påstått fel. BNB har vid flera tillfällen föreslagit besiktning avseende övergång mellan stånd- och takplåt. Om det funnits en anmärkning om detta hade BNB avhjälp det. BNB har också velat göra en gemensam besiktning för att klarlägga eventuella anmärkningar och visa att tätskiktet var korrekt applicerbart, men fick ingen återkoppling. Vattenskada till följd av bristande takavvattning kan inte vara följdskada hänförligt till BNB:s arbete.

*Kostnad för felavhjälpande m.m.*

Det är oklart vilka arbeten Structur AB utfört och till vilken kostnad. Det går inte ta ställning till de kostnader om 1 198 365 kr inklusive mervärdesskatt som Bostadsrättsföreningen begär ersättning för. Det saknas också erforderliga underlag och verifikat. I denna del har Bostadsrättsföreningen tidigare anfört att yrkat belopp omfattade reovering av en balkong och sedan frånfallit detta och uppgett att det inte fanns med i yrkat belopp.

Även när det gäller begärd ersättning för följdskada om 799 767 kronor exklusive mervärdesskatt saknas fakturaunderlag och redovisning av skadornas omfattning. Det är omöjligt att utläsa av de ingivna fakturorna vilket arbete som har utförts. Bland underlaget finns även fakturor som inte är utställda till Bostadsrättsföreningen utan till bostadsrättshavare i föreningen, vilket Bostadsrättsföreningen rätteligen inte kan begära ersättning för eftersom detta utgör kostnader hänförliga till tredje man. BNB är

fri från skadeståndsskyldighet enligt 5 kap. 13 § andra stycket ABT 06 eftersom BNB har gjort allt som rimligen kan krävas för att förebygga skadan.

### UTREDNING

Bostadsrättsföreningen har som muntlig bevisning åberopat förhör under sanningsförsäkran med Johan Wilde, Catarina Frankander och Helena Collert samt vittnesförhör med Jonas Granberg, Peter Grabler, Daniel Nordström och Jörgen Minster. Bostadsrättsföreningen har även åberopat skriftlig bevisning.

BNB har som muntlig bevisning åberopat partsförhör under sanningsförsäkran med Dag Näslund och Jan Buckhöj samt vittnesförhör med Jonas Granberg och sakkunnigförhör med Peter Björså. BNB har även åberopat skriftlig bevisning.

### DOMSKÄL

#### *Föreligger fel i entreprenaden*

Tingsrätten prövar först frågan huruvida fel i entreprenaden kan anses föreligga. I ABT 06 definieras fel som avvikelse som innebär att en del av entreprenaden inte utförts alls eller inte utförts på kontraktsevenligt sätt.

Bostadsrättsföreningen har gjort gällande fel genom avvikelse från kontraktshandlingarna ifråga om tätskikt, tätskiktuppvik, tätning av hål vid dörrar och fönster samt fel ifråga om brunnar och breddavlopp. BNB har bestritt att det föreligger fel i entreprenaden.

Det är ostridigt i målet att ett annat tätskikt (Mapelastix), än vad BNB har angett i sitt anbud (Polymermatta med Polymermastix), har använts i entreprenaden. Det är också ostridigt att de brunnar som monterats i terrasskonstruktionen har varit av plast i stället för i rostfritt som det står i anbudet och att det finns ett avstånd mellan regel och karm på var sida om dörr och fönsterpartier mot terrasserna som inte har tätats.

Huruvida erforderliga tätskiktssuppvik har gjorts, om brunnarna har varit försedda med vattenlås och om breddavloppen har varit feldimensionerade är tvistigt parterna emellan.

När det gäller valet av tätskikt har BNB gjort gällande att Bostadsrättsföreningen har godkänt att ett annat tätskikt än vad som angetts i anbudet användes i entreprenaden samt att BNB i anbudet har reserverat sig för att den angivna metoden kunde komma att ändras efter rivning av de tidigare terrasserna. Avseende brunnarna har BNB gjort gällande att de är avsedda för utomhusbruk.

Tingsrätten inleder med att pröva frågan om den i entreprenadkontraktet angivna reservationen omfattar användning av annat tätskikt än det som angetts i entreprenadkontraktet. Under rubriken "Villkor och reservationer" anges bland annat följande. "I det fall där efter rivning framkommer att det inte går att applicera ett tätskikt med tillräcklig höjd mot befintliga glaspartier bytes dessa ut mot nya aluminiumpartier...". Det har i målet inte gjorts gällande att parterna i samband med tillkomsten av avtalet närmare diskuterat innebörden av den i anbudet intagna reservationen. Någon gemensam partsavsikt avseende huruvida reservationen avsåg även annat än i anbudet angivet tätskikt kan genom vad som förevarit i målet inte fastställas. Ordalydelsen av reservationen kan inte i sig anses ge utrymme för att annat tätskikt än det som anges i entreprenadkontraktet används. Sammanfattningsvis omfattar således inte reservationen användning av annat tätskikt än det som anges i anbudet och därmed är en del av entreprenadkontraktet.

Fråga är då vidare om parterna efter att anbudet antagits och entreprenadarbetena inletts avtalat om att annat tätskikt skulle användas. BNB har bevisbördan för att den avvikelse från entreprenadkontraktet som BNB gjort gällande avtalats mellan parterna. Johan Wilde, styrelseledamot i Bostadsrättsföreningen har under sanningsförsäkran uppgett att han var den som skötte kontakten mellan BNB och Bostadsrättsföreningens styrelse under entreprenaden och att han inte har varit med och beställt ett annat tätskikt än vad som angetts i anbudet. Dag Näslund, har under sanningsförsäkran

uppgett att den alternativa metoden diskuterades under ett byggmöte avseende entreprenaden. Det framgår dock inte av det av båda parter åberopade protokollet från byggmötet att ett alternativt tätskikt eller brunnar i plast istället för i rostfritt har diskuterats eller godtagits. Genom utredningen kan det, mot Bostadsrättsföreningens bestridande, inte anses visat att annat tätskikt än det i anbudet angivna avtalats mellan parterna.

Frågan är då om användningen av en annan sorts tätskikt än vad som angetts i anbudet utgör en sådan avvikelse att entreprenaden inte har utförts på kontraktssnligt sätt. Av det mellan parterna gällande entreprenadkontraktet framgår att entreprenören åtar sig att utföra arbeten åt beställaren i enlighet med beställarens föreskrift om funktion viss teknisk lösning eller genom åberopande av referensobjekt och att beställarens föreskrift utgörs av entreprenörens anbud.

I BNB:s anbud anges under rubriken omfattning bland annat att nya utlopp i rostfritt monteras i golvkonstruktion och kopplas med befintlig takavvattning och montering av tätskikt skarvklistrad Polymermatta typ Membran 5+1 lag 10 mm Polymermastix (BPM-93). På vertikala uppvik monteras 2 lag Polymermatta med uppvik minst 200 mm över färdigt golv.

Johan Wilde har uppgett att det var BNB som skulle sköta projekteringen med Bostadsrättsföreningens goda minne eftersom Bostadsrättsföreningen inte hade sakkunniga byggprojektledare i styrelsen. Det framgår av hans vittnesmål såväl som av Dag Näslunds, av kontraktshandlingarna och av vad som i övrigt förevarit i målet att avtalet avsåg en totalentreprenad där BNB i egenskap av entreprenör svarade för såväl projektering som utförande och Bostadsrättsföreningen i egenskap av beställare inte hade föreskrivit eller annars fordrat viss teknisk lösning. BNB har därmed haft ett funktionsansvar för tekniska lösningar i entreprenaden. Mot bakgrund av det gör tingsrätten bedömningen att BNB har haft visst utrymme att använda sig av ett annat tätskikt än det som finns specificerat i anbudet utan att göra sig skyldiga till sådan avvikelse från kontraktshandlingarna att det utgör fel i entreprenaden.

Bostadsrättsföreningen har vidare gjort gällande att det tätskikt BNB har använt sig av är betydligt sämre än angett alternativ. BNB har angett att det monterade tätskiktet följer branschstandard och är jämförbart med tätskiktet som specificerats i anbudet. Dag Näslund har uppgett att Mapelastic bland annat används som tätskikt för inomhuspooler. Av Peter Grabler och Daniel Nordströms uppgifter framgår att det monterade tätskiktet Mapelastic är mindre tåligt, lättare drabbas av sprickbildning samt att det har kortare livslängd än det tätskikt som angivits i anbudet.

Bostadsrättsföreningen får därigenom anses ha visat att det av BNB använda tätskiktet avvek i fråga om avsedd funktion, jämfört med det avtalade tätskiktet och att det därmed utgör fel i Entreprenaden. Detta även om det i målet inte gjorts gällande att några sprickor har förelegat i tätskiktet och den provtryckning som Aquadematica utfört och som redogörs för i det återopade utlåtandet från JG Byggkonsult & Besiktning inte visat på läckage i tätskiktet.

Det står enligt tingsrättens mening klart att det i anbudet föreskrivits att brunnarna ska vara av rostfritt, det vill säga brunn i metall av rostfritt material. Det är vidare ostridigt att BNB monterat plastbrunnar på respektive terrass. Den reservation som finns intagen i anbudet kan i enlighet med ordalydelsen inte tolkas så att den omfattar brunnarna. Det har inte heller gjorts gällande att andra brunnar än de i rostfritt avtalats mellan parterna. Tingsrätten gör därmed bedömningen att de monterade plastbrunnarna utgör en sådan avvikelser att entreprenaden inte har utförts på kontraktens sätt. Av Daniel Nordströms uppgifter framgår att dessa brunnar varit avsedda för inomhusbruk och att det föreligger risk att de fryser sönder vid utomhusbruk. I målet har gjorts gällande att terrasserna är eluppvärmda. Även för det fall de skulle vara eluppvärmda föreligger enligt tingsrättens mening en risk för sönderfrysning, med åtföljande risk för läckage och skada, till exempel vid ett strömavbrott vintertid. Plastbrunnarna har därmed utgjort ett väsentligt fel.

I målet har Bostadsrättsföreningen vidare gjort gällande att plastbrunnarna varit försedda med vattenlås. Av den återopade muntliga bevisningen kan inte slutsatsen dras att brunnarna varit försedda med vattenlås. När det gäller den skriftliga

bevisningen kan, eftersom det saknas annan dokumentation än rapportanteckningar ifråga om påstådda vattenlås och samma rapport innehåller en bild på brunn som saknar vattenlås, Bostadsrättsföreningen inte anses ha visat att brunnarna varit försedda med sådana. Det finns därmed inte skäl att pröva frågan om vattenlås utgjort fel i entreprenaden.

BNB har vidare gjort gällande att brunnarna har varit synliga vid den syn som har hållits istället för besiktning i samband med att Entreprenaden överlämnades och att Bostadsrättsföreningen, varken då eller inom sex månader därefter, har gjort en felanmälan. Tingsrätten gör bedömningen att det framgår av de bilder och principskisser som har åberopats i målet att brunnarna har varit synliga. Så som redovisats ovan är avvikelserna från kontraktshandlingarna att betrakta som ett sådant väsentligt fel som innebär att åberopandefristen förlängs till 18 månader. BNB har invänt att reklamation inte skett inom denna tid. BNB har härvid gjort gällande att Entreprenaden avlämnats genom syn den 7 januari 2015 respektive 17 augusti samma år och att reklamation skett från Bostadsrättsföreningen den 20 oktober 2016. Tingsrätten bedömer att entreprenadtidens utgång ska räknas från den 17 augusti 2015. Således har Bostadsrättsförening reklamerat felet avseende brunnarna i tid.

Vidare har Bostadsrättsföreningen gjort gällande att BNB, eftersom det inte säkerställt att ett erforderligt skydd mot vatteninträngning uppnåtts genom att täta hål vid dörr och fönsterpartier på respektive terrass, inte har utfört Entreprenaden fackmässigt. BNB har anfört att hålen mellan karm och regel utgör konstruktionens luftning och att det finns risk för rötskador om de tätas. Dag Näslund och Jan Buckhøj har vittnat om det under sanningsförsäkran och Peter Björsås utsaga ger stöd för det. Jonas Granberg och Peter Grabler har uppgett att hålen finns där i egenskap av justermån för karmarna men att hålen ska tätas. Peter Grabler har uppgett att hålen satt mellan 40 och 50 mm upp från terrassgolvet och att drevet eller tätningen som han anser saknas i hålen inte är vattentät. Även Catarina Frankander har uppgett att hålen mellan karm och regel var belägna runt 40 mm upp från golvet. Av punkt JT-524, som avser tröskelbeslag, i Råd och anvisningar till AMA Hus 11 framgår bland annat att det är viktigt att tätning sker

vid smygar. Uttalandet i sig måste anses vagt och det framgår inte närmare vad som avses. Det har inte i övrigt åberopats någon skriftlig bevisning avseende fackmässigt utförande ifråga om tätning av de ifrågavarande avstånden utöver vad som angetts ifråga om tätskiktssuppvik runt karm. Sammantaget anser tingsrätten att Bostadsrättsföreningen, mot BNB:s bestridande, inte har visat att hålen skulle ha tätats för att utförandet ska anses uppfylla kravet på fackmässighet.

Bostadsrättsföreningen har även gjort gällande fel avseende vertikala tätskiktssuppvik. Uppvik skulle enligt BNB:s anbud göras med minst 200 mm över färdigt golv. BNB har angett att med färdigt golv avsågs den i konstruktionen underliggande golvskevans ovansida och att avståndet mellan klinkerplattornas ovansida och tätskiktets anslutning till tröskeln då blev cirka 30 mm, dvs. själva tätskiktssuppviket. BNB har uppgett att avståndet om 30 mm var givet genom det befintliga dörr- och fönsterpartiet, som Bostadsrättsföreningen valt att behålla. Bostadsrättsföreningen har å sin sida uppgett att färdigt golv utgörs av överkant på terrassernas klinkerplattor. Tingsrätten gör bedömningen att det inte går att fastställa en gemensam partsavsikt avseende betydelsen av begreppet färdigt golv i anbudet men att en läsning utifrån normalt språkbruk ger stöd för Bostadsrättsföreningens tolkning av begreppet. Vidare är det genom Jonas Granbergs, Peter Grablers, Peter Björsås och Daniel Nordbergs uppgifter visat att det är så begreppet ska tolkas även i egenskap av fackterm.

Bostadsrättsföreningen har ifråga om tätskiktssuppviken åberopat bevisning bland annat i form av utlåtande från JG Byggkonsult AB. Jonas Granberg som har skrivit utlåtandet har också hörts i målet. Av hans utlåtande och vittnesmål framgår att han vid besiktning av den högra terrassen avlägsnat en plåt vid sidan om dörrkarmarna och då noterat att det saknades tätskiktssuppvik på vägg med utdrag på karm och att det strax ovanför klinkersockeln inte förekom något tätskiktssuppvik trots att den principskiss BNB gett in över använd metod visade att tätskiktet skulle dras upp över klinkersockeln. Hans slutsats var att tätskiktssuppviket på väggen inte var tillräckligt högt vare sig enligt principskissen eller enligt vad som angetts i BNB:s anbud och att detta skulle reklameras som fel i Entreprenaden. Peter Grabler som har gjort det åberopade besiktningsutlåtandet från Plåtkonsult Ola Svensson AB och som har hörts i

målet har uppgett att anslutningar kring vertikaler inte är fackmässigt utförda och att terrasserna måste renoveras i sin helhet. Peter Grabler har vid sin bedömning utgått ifrån att tätskiktssuppvik enligt anbudet skulle göras med 200 mm medan den verkliga höjden var 20–50 mm. Tingsrätten gör utifrån det bedömningen att det i målet är visat att tätskiktssuppvik mot vertikaler med 200 mm från färdigt golv inte har utförts. BNB har gjort gällande, oavsett om tätskiktet inte dragits upp 200 mm, att BNB genom att följa tätskiktsleverantörens anvisningar har uppfyllt kravet på fackmässigt utförande. Jonas Granberg har uppgett att uppviket ska vara 200 mm oavsett vilken tätskiktsleverantör som används och Peter Grabler har uppgett att uppviket ska vara 200 mm av täthetsskäl. Tingsrätten konstaterar att BNB i anbudet har angett att uppvik skulle göras med 200 mm över färdigt golv och att den reservation som finns intagen i anbudet enligt ordalydelsen förefaller syfta till att säkerställa att korrekta tätskiktssuppvik skulle kunna göras och inte ger utrymme för avvikelser ifråga om angivna uppvik. BNB har heller inte visat att leverantören av det tätskikt som använts har anvisat en annan höjd på uppviken än vad som anges i anbudet och att kravet på fackmässigt utförande därigenom skulle vara uppfyllt. Det har av Jonas Granbergs och Peter Grablers yttranden och vittnesmål framkommit att det har saknats utdrag av tätskikt på karm och att tätskiktet i strid med av BNB åberopad principskiss över använd metod inte har dragits upp ovanför klinkersockeln. Med det stöd som åberopade kapitel i Råd och anvisningar till AMA Hus 11 ger ifråga om vad som utgör fackmässigt utförande avseende tätskiktssuppvik i dessa delar, finner tingsrätten det visat att även detta utgör fel i Entreprenaden. BNB har inte visat att de åberopade anvisningarna i AMA Hus 11 inte är tillämpliga på ifrågavarande arbete.

Det har också gjorts gällande att ingången till breddavloppet har varit underdimensionerad. Bostadsrättföreningen kan emellertid inte – mot Jan Buckhöjs uppgifter och de beräkningar som denne redovisat ifråga om evakueringskapacitet – anses ha visat att dimensioneringen varit otillräcklig, om inte stora vattenmängder från ovanliggande tak belastat terrasserna. Frågan om ansvar ifråga om vatten från ovanliggande tak behandlas av tingsrätten i nedan.



*Föreligger följdskador*

Det är ostridigt i målet att det kraftiga skyfall som drabbade Stockholm den 25 juli 2016 resulterade i att de två terrasserna vattenfylldes varpå vatten trängde in och ner i byggnaden och orsakade vattenskador. Tingsrätten har till en början med att ta ställning till om det föreligger orsakssamband mellan de fel i Entreprenaden som konstaterats ovan och som BNB ansvarar för – det vill säga fel tätskikt, bristande tätskiktssuppvik och felaktiga brunnar – och ifrågavarande vattenskador. I den skaderapport som Jörgen Minster upprättat för Polygon anges att vattnet stått cirka 20 centimeter upp på terrasserna i samband med skyfallet. Uppgiften kommer från boende i huset. Enligt Dag Näslund har innehavaren av den mindre terrassen uppgett att vattnet stått över 30 centimeter upp på denna i samband med skyfallet. Oavsett om vattnet har stått 20 eller 30 cm upp på terrasserna får det anses visat att det har gått över tröskelnivå samt att det har gått över höjden för de utrymmen mellan karm och regel som har lämnats öppna i anslutning till dörr och fönsterpartier. Det är ostridigt att vatten har kunnat ta sig in genom dessa hål och det har i målet inte gjorts gällande att dörr och fönsterpartier har varit vattentäta. Det får därmed inte anses visat att korrekta tätskiktssuppvik enligt anbudet hade gjort någon skillnad ifråga om möjligheten för vatteninträngning vid dessa partier. Det är i målet inte visat att vatten har trängt in ovanför klinkersockel. Det är enligt tingsrätten heller inte visat att vatten hade kunnat tränga in och vidare ner i byggnaden längs de karmar som saknat tätskiktssuppvik oberoende av förekomsten av angränsande hål mellan karm och regel. Sammantaget gör tingsrätten bedömningen att de fel avseende tätskiktutförandet som BNB svarar för inte har utgjort tillräckliga och nödvändiga betingelser för att ifrågavarande vattenskador skulle uppstå. Vidare har, som redovisats ovan, provtryckning av tätskiktet inte visat på något läckage. Det har inte heller framkommit, eller påståtts, att plastbrunnarna varit skadade eller i sig orsakat läckage. Sammantaget är således inte visat att vattenskadorna är följdskador till de fel i entreprenaden som tingsrätten konstaterat ovan.

Tingsrätten har vidare att behandla frågan om BNB till följd av det funktionsansvar de haft för Entreprenaden har ansvarat för att vatten har trängt in i fastigheten och orsakat

vattenskador. Tingsrätten gör inledningsvis bedömningen att Bostadsrättsföreningen inte har visat att hålen på var sida om dörr och fönsterpartier hade vattenskadats redan innan det aktuella skyfallet och att vattenskada skulle ha uppkommit även om det inte stod så stora mängder vatten på terrasserna som det gjort vid det aktuella tillfället. Frågan är då om BNB har ansvarat för att vattnet vid skyfallet stod så högt på terrasserna att det trängde in i konstruktionen av den anledningen. BNB har gjort gällande att avvattningen på terrasserna inte är dimensionerad för att evakuera vatten från ovanliggande tak då detta ska ledas bort av takrännor och att anledningen till att terrasserna vattenfylldes var det osedvanligt kraftiga skyfallet i kombination med brister i takavvattningen på ovanliggande tak i form av för lågt sittande hängrännor och avsaknad av fotrännor. BNB har också gjort gällande att bristande underhåll av brunnar kan ha bidragit till att vattnet inte evakuerades från terrasserna i tillräckligt snabb takt och att BNB inte ansvarat för underhåll av brunnarna. Tingsrätten har som tidigare konstaterats gjort bedömningen att BNB har visat att terrasserna hade klarat av att evakuera vatten från skyfallet om det inte hade varit för belastningen av vatten från ovanliggande tak. Tingsrätten gör också bedömningen att det genom Jonas Granbergs rapport och vittnesmål får anses visat att takavvattningen från taken ovanför terrasserna var bristfällig, att hängrännan satt för lågt och att vatten därmed rann över hängrännorna vid skyfall. Bostadsrättsföreningen har gjort gällande att syftet med entreprenaden var att se till att det inte uppstod vattenskador på fastigheten vid ett nytt skyfall, att BNB innan anbud lämnades borde ha skaffat sig kännedom om arbetsområdet och andra förhållanden av betydelse för kontraktarbetenas utförande, att BNB borde ha beaktat den befintliga takavvattningen i sin projektering och att BNB inte uppfyllt det krav på att entreprenören, i det fall uppgifter om arbetsområdet saknas, ska göra en fackmässig bedömning i enlighet med 1 kap. 9 § ABT 06. BNB har gjort gällande att entreprenaden endast omfattade terrasserna och inte ovanliggande tak. Tingsrätten gör följande bedömning. Under rubriken Översiktlig information om objektet i det mellan parterna gällande Entreprenadkontraktet står det att Entreprenaden avser rivning samt återuppbyggnad av två terrasser efter vattenskada. Johan Wilde har uppgett att BNB baserade sitt anbud på vilken typ av skada det var som skulle åtgärdas och att han hade möten med Dag Näslund då de tittade på var

skada hade uppstått och att det tillsammans med Humidus rapporter var underlag för anbudet. I ifrågavarande rapporter från den första vattenskadan anges att orsaken till skadan varit att spygatten inte hann med att svälja allt vatten som kom vid det skyfallet och att vatten då rann in över tröskel till sovrum och hall (lgh 1601) och vid skyfallet svämmade terrassen över och vatten rann ner till lägenheten under (lgh 1603), samt att det i målet är visat att BNB har vidtagit åtgärder ifråga om brunnar och avlopp.

Tingsrätten gör bedömningen att Bostadsrättsföreningen mot bakgrund av ifrågavarande underlag inte har visat att BNB har haft anledning att anta att fel skulle föreligga i fråga om evakuering av vatten från ovanliggande tak eller att uppgifter om arbetsområdet som BNB haft att inhämta saknats. Tingsrätten gör vidare bedömningen att BNB, mot bakgrund av den begränsning av Entreprenaden som följer av kontraktshandlingarna inte heller har brustit i sin skyldighet att skaffa sig kännedom om arbetsområdet och andra förhållanden av betydelse för kontraktarbetenas utförande innan avläggande av anbud.

Sammantaget har Bostadsrättsföreningen inte visat att de skador som uppkommit på fastigheten utgör sådan följdskada som BNB har att ansvara för.

Bostadsrättsföreningens talan ska därför ogillas i denna del och skadeståndsyrkandet avslås.

#### *Ersättning för avhjälpandekostnader*

Av 5 kap 17 § ABT 06 följer att Entreprenören är berättigad och skyldig att avhjälpa fel som beställaren skriftligen underrättat om. Av praxis framgår att avhjälpandeskyldighet föreligger även om entreprenören inte anser sig vara ansvarig för felet (se NJA 2014 s. 960).

Det är genom förhör med Helena Collert och Dag Näslund, brev från Bostadsrättsföreningen till BNB och brev till Bostadsrättsföreningen från BNB visat att BNB har getts möjlighet att inspektera skada och fel samt avhjälpa dessa och att BNB då har avböjt att avhjälpa felet och istället föreslagit en gemensam besiktning.

Bostadsrättsföreningen har därmed haft rätt att låta avhjälpa felen. Eftersom BNB har ansvarat för de fel som konstaterats ovan avseende tätskikt, tätskiktssuppvik och brunnar ska avhjälpandet av dessa fel ske på BNB:s bekostnad.

*Avhjälpandekostnadens storlek*

Bostadsrättsföreningen har yrkat ersättning med 1 198 365 kr inklusive mervärdesskatt avseende avhjälpande. Kostnaden avser av entreprenören Structur AB utfört arbete bestående av rivning av klinker, felaktigt tätskikt och felaktiga brunnar samt applicering av tätskiktssystem från Bauder med PIR isolering samt 2-lagstäckning. I utförandet ingick glidskikt med 2 x markduk, gjutning för klinkerläggning och läggning av klinker. Enligt Daniel Nordström som företräder Structur AB hade parterna avtalat om fast pris och Structur AB hade sedan fakturerat med lyft enligt överenskommen betalningsplan. Fakturorna som har getts in till styrkande av avhjälpandekostnaderna är märkta Balkong & Terrassrenoveringar och lyften har angetts avse renovering av två terrasser och en balkong samt gjutning nya balkonger. Daniel Nordström har uppgett att terrassarbetet särredovisades och att ifrågakvarande fakturor, med undantag för en balkong som Bostadsrättsföreningen inte har begärt ersättning för, avsåg arbete med terrasserna. Enligt tingsrätten är det visat att Bostadsrättsföreningen har haft kostnader för avhjälpande av felen men det går inte genom åberopat underlag att utläsa vilka kostnader som avser vilken del av det utförda arbetet. Det går därmed heller inte att avgöra hur stor del av kostnaden som avser avhjälpande av de fel som BNB ansvarar för dvs. felen avseende tätskikt, tätskiktssuppvik och brunnar. BNB har vitsordat en sammanlagd kostnad om 7 500 kr exklusive mervärdesskatt för tätskiktssuppvik på de två terrasserna som skäligt i och för sig. Daniel Nordström har uppgett att det var nödvändigt att riva terrasserna för att kunna avhjälpa fel. Tingsrätten gör bedömningen att det avhjälpande av fel som ska ske på BNB:s bekostnad inte enbart omfattar åtgärdandet av felen som sådana utan också vid avtalstillfället påräkneliga arbeten för åtkomst av dessa samt återställande efter åtgärdande (se NJA 2018 s. 653). BNB har vid avtalstillfället kunnat påräkna att åtgärdande av fel tätskikt, tätskiktssuppvik och brunnar skulle kräva ingripande insatser innefattande såväl rivning som återuppbyggnad av hela eller delar av terrasserna.

Sammantaget finner tingsrätten att skäligen ersättning för avhjälpandekostnader, i avsaknad av tillförlitlig utredning från Bostadsrättsföreningen, får uppskattas till ett värde motsvarande den ursprungliga entreprenaden, det vill säga 400 000 kr. BNB ska därför ersätta Bostadsrättsföreningen för dess avhjälpandekostnader med detta belopp.

*Rättegångskostnader*

Bostadsrättsföreningen har vunnit bifall till omkring en femtedel av sitt yrkande. Fördelningen av rättegångskostnaderna bör i detta fall stå i proportion till utgången i saken. Bostadsrättsföreningen ska därmed ersätta BNB för tre femtedelar av dess rättegångskostnader. Den av BNB begärda ersättningen har vitsordats som skäligen i och för sig.

**HUR MAN ÖVERKLAGAR**, se [bilaga 1](#) (TR-02)

Ett överklagande, ställt till Svea hovrätt, ges in till tingsrätten senast den 13 augusti 2021. Prövningstillstånd krävs.

Jonas Härkönen



## 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).