



HOVRÄTTEN FÖR  
VÄSTRA SVERIGE  
Avdelning 1  
Rotel 13

**DOM**  
2020-11-27  
Göteborg

Mål nr  
T 1967-19

## ÖVERKLAGADE AVGÖRANDE

Vänersborgs tingsrätts mellandom den 20 maj 2015 och dom den 4 februari 2019 i mål nr T 3242-14, se bilagorna A och B

## PARTER

### Klagande och motpart

Tomas Beno, 19691221-5537  
Strömslundsgatan 38, 461 57 Trollhättan

Ombud: Advokaterna Mats Måre och Natalie Comrin  
Västra Hamngatan 8, 411 17 Göteborg

### Klagande och motpart

Trollhättans Stad, 212000-1546  
Gårdhemsvägen 9, 461 32 Trollhättan

Ombud: Advokaten Rolf Karlsson  
Östra Hamngatan 29, 411 10 Göteborg

## SAKEN

Skadestånd på grund av fel eller försummelse vid myndighetsutövning

---

## HOVRÄTTENS DOMSLUT

Hovrätten fastställer domslutet i tingsrättens mellandom.

Hovrätten ändrar tingsrättens dom den 4 februari 2019 i huvudsaken på så sätt att det belopp som Trollhättans Stad ska betala till Tomas Beno bestäms till 8 863 804 kr jämte ränta enligt 6 § räntelagen från den 13 mars 2014 till dess betalning sker.

Hovrätten ändrar sistnämnda dom när det gäller rättegångskostnader på så sätt att hovrätten förordnar att vardera parten ska svara för sin rättegångskostnad vid tingsrätten.

Vardera parten ska svara för sin rättegångskostnad i hovrätten.

Dok.Id 538170

**Postadress**  
Box 40  
401 20 Göteborg

**Besöksadress**  
Packhusplatsen 6

**Telefon**  
031-701 22 00  
**E-post:** hovratten.vastrasverige@dom.se  
www.vastrahovratten.domstol.se

**Telefax**  
031-774 29 43

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

## **YRKANDEN I HOVRÄTTEN**

Tomas Beno har yrkat att hovrätten helt bifaller hans talan vid tingsrätten och befriar honom från skyldigheten att ersätta Trollhättans Stad (Staden) för rättegångskostnader där. Han har i andra hand yrkat att hovrätten sätter ned hans ersättningskyldighet för Stadens rättegångskostnader vid tingsrätten.

Staden har anslutningsvis yrkat att hovrätten med ändring av tingsrättens avgöranden fastställer att Staden, vid prövningen och handläggningen av bygglovsfrågan, inte har gjort sig skyldig till fel eller försummelse vid myndighetsutövning och därmed inte ådragit sig skadeståndsskyldighet gentemot Tomas Beno i den bemärkelse som avses i 3 kap. 2 § skadeståndslagen, samt till följd därav ogillar Tomas Benos talan helt och förpliktar Tomas Beno att ersätta Staden för rättegångskostnader vid tingsrätten med 2 352 800 kr. I andra hand har Staden, såsom talan slutligen bestämts, yrkat att hovrätten sätter ned skadeståndsbeloppet till 382 210 kr, varav 254 814 kr avser el, skatt och försäkring m.m. samt 127 396 kr avser kostnader för ny bygglovsansökan, jämte dröjsmålsränta från och med den dag respektive delbelopp förfallit till betalning, dock tidigast den 13 mars 2014.

Parterna har yrkat ersättning för rättegångskostnader i hovrätten.

## **OMSTÄNDIGHETER OCH BEVISNING**

Parterna har i hovrätten åberopat de grunder och omständigheter i övrigt till stöd för sin respektive talan som framgår av tingsrättens domar med de förtydliganden som anges nedan.

Hovrätten har tagit del av väsentligen samma bevisning som lades fram vid tingsrätten inför mellandomen respektive det slutliga avgörandet. Ljud- och bildupptagningarna av förhören vid tingsrätten har spelats upp.

## **HOVRÄTTENS DOMSKÄL**

### **Fel eller försummelse vid myndighetsutövning**

Hovrätten inleder med att pröva den överklagade mellandomen, genom vilken tingsrätten fastställt att Staden gjort sig skyldig till skadeståndsgrundande fel eller försummelse.

Tomas Beno har i hovrätten vidhållit att byggnads- och trafiknämnden i Trollhättans Stad (Nämnden) vid handläggningen av och beslut om bygglov den 14 oktober 2004, avseende hans fastighet Trollhättan Sommarvinden 5, gjort sig skyldig till fel eller försummelse vid myndighetsutövning, vilket medfört skada för honom, samt att Staden enligt 3 kap. 2 § skadeståndslagen är skyldig att ersätta honom för denna skada.

Av 3 kap. 2 § skadeståndslagen framgår att en kommun är skyldig att ersätta personskada, sakskada eller ren förmögenhetsskada, som vållas genom fel eller försummelse vid myndighetsutövning i verksamhet för vars fullgörande kommunen svarar. Såsom tingsrätten anfört är det ostridigt att Nämndens hantering av ovan nämnda bygglovsärende utgjorde myndighetsutövning i den bemärkelse som avses i nämnda bestämmelse.

De fel och försummelser som Tomas Beno gjort gällande är att Nämnden dels vid handläggningen av hans bygglovsansökan underlåtit att underrätta vissa grannar, dels beviljat bygglov trots att lovansökan stred mot gällande detaljplan. I ärenden om bygglov gällde vid tiden för Tomas Benos bygglovsansökan plan- och bygglagen (1987:10), nedan benämnd ÄPBL, och det är bestämmelser i den lagen som Nämnden enligt Tomas Beno åsidosatt. Aktuella bestämmelser ger utrymme för skilda mer eller mindre diskretionära bedömningar. När det gäller skador som grundar sig på tillämpning av sådana bestämmelser krävs, som tingsrätten framhållit, grava felbedömningar, rena förbiseenden eller klart omdömeslösa ställningstaganden för att skadeståndsansvar ska uppkomma.

Hovrätten prövar först frågan om Nämnden brustit i sin underrättelseskyldighet.

Enligt 8 kap. 22 § första stycket ÄPBL skulle byggnadsnämnden bereda bl.a. kända sakägare och kända boende som berördes tillfälle att yttra sig över bygglovsansökan innan bygglov beviljades, om åtgärden innebar en avvikelse från detaljplanen. ÄPBL föreskrev skyldighet för byggnadsnämnden att underrätta även om ett beslut om bygglov. I 8 kap. 27 § första stycket ÄPBL stadgades nämligen att nämnden skulle underrätta sådan i 8 kap. 22 § första stycket ÄPBL omnämnd person som yttrat sig i ärendet om bygglovsbeslutet, om det inte var uppenbart obehövt.

Som kända sakägare räknades normalt de som äger fastigheter direkt angränsande till den aktuella fastigheten, de s.k. rågrannarna (se Didón m.fl., Plan- och bygglagen, version 1 oktober 2010 [t.o.m. supplement 16], kommentaren till 8 kap. 22 §). Uttalanden under förarbetena till ÄPBL talar dock för att också andra grannar än rågrannar många gånger skulle omfattas av underrättelseskyldigheten enligt 8 kap. 22 § första stycket ÄPBL. Det sas nämligen då att innebörden av den föreskrivna kommunikationsplikten var att byggnadsnämnden, innan den gav lov, skulle se till att alla sakägare som berördes av den sökta åtgärden hade fått yttra sig över ansökningen (se SOU 1979:66 s. 777). Tanken synes ha varit att kretsen som hade rätt att yttra sig skulle bestå av i stort sett alla som bodde eller hade något intresse i det berörda området (se Svenska Kommunförbundet, PBL, Kommunerna och PBL, Handläggning av lovärenden, 1984, s. 55). Några mera tydliga uttalanden i förarbeten eller praxis beträffande i vilken utsträckning grannar, som inte är rågrannar, omfattades av nämnda skyldighet finns emellertid inte. Det har, som tingsrätten antecknat, framhållits att det ibland kunde förhålla sig så att den krets som senare hade rätt att överklaga ett beslut om lov var större än den krets som byggnadsnämnden var skyldig att underrätta enligt 8 kap. 22 § första stycket ÄPBL, varför det i vissa bygglovsärenden kunde vara så att grannar, som inte var rågrannar, inte behövde underrättas. Det har emellertid också sagts att det är en god princip att i tveksamma fall göra en generös avgränsning av kretsen berörda. (Se Didon m.fl. a.a.)

Det står klart att den åtgärd Tomas Beno sökte bygglov för innebar avvikelser från gällande detaljplan. KommunikERING skulle därför ske med kända sakägare och andra berörda. Det är ostridigt att Jörgen Lätt och Cecilia Lernman Lätt (makarna Lätt), som vid tiden för bygglovsansökan ägde en fastighet i samma område som Tomas Beno, inte underrättades om vare sig bygglovsansökan eller bygglovsbeslutet. Det har framgått att makarna Lätt inte var rågrannar. Det underlag som lagts fram i målet talar emellertid för att de ändå var särskilt berörda av bygglovet, framför allt när man beaktar storleken och placeringen av den byggnad som avsågs med lovet. Länsstyrelsen, länsrätten och kammarrätten har vid prövningen av makarna Lätts överklagande av bygglovsbeslutet följaktligen funnit att de varit berörda av bygglovsbeslutet i sådan utsträckning att de haft klagerätt. Nu i efterhand kan konstateras att Nämnden borde ha underrättat makarna Lätt om Tomas Benos bygglovsansökan och, när det inte skedde, om bygglovsbeslutet.

Då det saknades uttalanden i förarbeten eller praxis om underrättelseskyldigheten enligt 8 kap. 22 § första stycket ÄPBL som gav entydig ledning för Nämnden i detta fall, ansluter sig hovrätten likväl till tingsrättens bedömning att Nämndens underlåtenhet att underrätta makarna Lätt om Tomas Benos bygglovsansökan inte ska anses ha utgjort fel eller försummelse i den mening som avses i 3 kap. 2 § skadeståndslagen (jfr NJA 2010 s. 112). Inte heller försummelsen att tillställa dem bygglovsbeslutet kan följaktligen sägas ha utgjort skadestandsgrundande fel eller försummelse.

Nästa fråga är om Nämnden vid beviljandet av bygglovet gjort sig skyldig till skadestandsgrundande fel eller försummelse.

Enligt 8 kap. 11 § sjätte stycket ÄPBL fick bygglov lämnas till åtgärder som innebar mindre avvikelser från detaljplanen, om avvikelserna var förenliga med syftet med planen.

Det är utrett att föreslagen byggnad i Tomas Benos bygglovsansökan avvek från detaljplanen på ett flertal punkter genom att byggnaden delvis var placerad på punktprickad mark, att byggnads- och totalhöjden överskred tillåten höjd, att byggnadens takvinkel

överskred tillåten vinkel och att antalet våningstal överskred tillåtet antal. Såsom länsstyrelsen och förvaltningsdomstolarna funnit har det i flera avseenden rört sig om väsentliga avvikelser från detaljplanen. Försvårande är vidare att Nämndens beslut att bevilja bygglov inte innehöll några överväganden eller motiveringar angående frågan om konstaterade avvikelser från detaljplanen var att bedöma som mindre. Som framhållits av bl.a. Justitieombudsmannen (dnr 1866-2000) är det naturligtvis viktigt att frågan om planavvikelse blir ordentligt behandlad i sak. Hovrätten delar tingsrättens uppfattning att Nämndens bedömningar klart har gått utöver det bedömnings- och tolkningsutrymme som förelegat vid prövningen av om avvikelserna utgjort mindre avvikelser.

Det är självfallet viktigt att en bygglovsprövning sker med stor noggrannhet och kompetens inte minst eftersom ett felaktigt beslut, såsom i det här fallet, kan få stora ekonomiska konsekvenser för bl.a. sökanden. Även om kraven är höga för att skadeståndsgrundande fel eller försummelse ska anses föreligga, finner hovrätten i likhet med tingsrätten att Nämndens grava felbedömningar vid tillämpningen av 8 kap. 11 § sjätte stycket ÄPBL inneburit att Nämnden vid beviljandet av aktuellt bygglov har gjort sig skyldig till fel eller försummelse i den mening som avses i 3 kap. 2 § skadeståndslagen. Staden är följaktligen skadeståndsskyldig gentemot Tomas Beno för den skada han därigenom vållats.

## **Skada**

### *Inledning*

Såsom tingsrätten anfört är utgångspunkten inom skadeståndsrätten att den skadelidande ska försättas i samma ekonomiska situation som om den omständighet som föranleder ersättning inte hade inträffat eller som om skadan aldrig hade inträffat. Det förutsätts vidare att en jämförelse görs mellan den skadelidandes situation sådan den skulle ha varit om ingen skada inträffat på ena sidan och den ekonomiska situation som inträtt genom skadan på den andra.

I skadeståndsmål gäller normalt att den skadelidande ska styrka den skada han vållats. Tomas Beno har dock gjort gällande att de bevislättnader som anges i 35 kap. 5 § rättegångsbalken är tillämpliga i målet, vilket Staden har bestritt. Såsom tingsrätten anfört rör målet stora belopp och förhållandena är inte sådana att bevisning rörande skadans storlek inte alls eller endast med svårighet kan föras. Utredning borde följaktligen ha kunnat tag fram avseende såväl byggnationens förlopp som havda och framtida kostnader. Hovrätten instämmer därför i tingsrättens bedömning att 35 kap. 5 § rättegångsbalken inte är tillämplig i det här fallet. Tomas Beno ska alltså – för att få framgång – lägga fram bevisning av sådant innehåll som gör att han styrkt sin skada.

Tomas Benos talan är baserad på det förhållandet att han numera, efter att detaljplanen ändrats, beviljats nytt bygglov samt att den aktuella byggnaden därmed ska kunna färdigställas och tas i bruk. Hans ersättningsyrkande avser flera olika kategorier av kostnader m.m.: kapitalkostnader, fördyring på ej färdigställda delar, slitage, värdeminskning, kompletterande arbete för byggnormer, kostnader för ny bygglovsansökan samt el, skatt och försäkring m.m. Såsom tingsrätten anfört kan kostnader eller dylikt hänförliga till samtliga kategorier i och för sig utgöra ersättningsgill skada. Detta har inte Staden ifrågasatt förutom när det gäller kategorin avseende kompletterande arbete för byggnormer, där Staden invänt att Tomas Beno inte är skyldig att uppfylla de nya krav som tillkommit sedan byggnaden uppfördes.

Hovrätten har valt att inleda prövningen av Tomas Benos skadeståndsanspråk med bedömningar av de olika skadekategorierna för att därefter ta ställning till Stadens invändningar angående bristande adekvans, Tomas Benos medvållande till skadan och förhållandet att beloppen inte är förfallna till betalning.

#### *Kapitalkostnader*

Tomas Beno har begärt ersättning med 9 437 926 kr för de kapitalkostnader som uppstått genom att han till följd av Stadens agerande gått miste om avkastning på det kapital som han investerat i fastigheten. Staden har inte vitsordat något belopp som skäligt i sig.

Det yrkade beloppet är inte beräknat utifrån faktiska ränteutgifter utan enligt en schablonränta applicerad på ett ingångsvärde om 18 749 010 kr med en halvårsvis kapitalisering av denna ränta. Ingångsvärdet bygger i sin tur på en kostnadskalkyl upprättad 2013 av Björn Krohn, och reviderad en tid därefter, och avser kostnaden för uppförande av en byggnad i det skick den är nu.

Hovrätten instämmer i tingsrättens bedömning att Tomas Beno har rätt till ersättning för de kapitalkostnader som han haft för fastigheten under den tid den inte kunnat nyttjas på grund av att bygglovets upphävts. Staden har för övrigt inte redovisat en annan uppfattning.

Den kostnadskalkyl som legat till grund för beräkningen av skadan är framtagen utifrån förutsättningen att den befintliga byggnaden skulle rivas och byggas upp på nytt. Så har dock inte blivit fallet, vilket innebär att det är svårt att dra några egentliga slutsatser om skadans storlek enbart utifrån kostnadskalkylen. Såsom tingsrätten påpekat går det inte att utläsa i vilken utsträckning olika belopp och beräkningar motsvaras av verkliga utgifter eller om det är fråga om kalkyler. Det medför enligt hovrättens uppfattning att kostnadskalkylen inte kan läggas till grund för beräkningen av den verkliga skadan.

Tomas Beno har – såsom han förtydligat sin talan i hovrätten – i andra hand gjort gällande att ingångsvärdet uppgår till 1 454 122 kr, varav 1 131 394 kr avser byggnadsmaterial, transporter och olika byggtjänster och 322 728 kr kostnader för inköp av tomt, lagfart, besiktning m.m. Till styrkande av dessa belopp har Tomas Beno åberopat en mängd fakturor och kontoutdrag. Vid genomgång av detta underlag kan dock konstateras att det i stora delar är bristfälligt, eftersom det ofta inte framgår vem som är beställare eller vilket byggmaterial som avses. Av kontoutdrag från American Express framgår t.ex. att inköp har gjorts hos Cheapy, Sjögrens i Trollhättan och OBS Överby, men det går inte att utläsa vad inköpen avsett annat än att det hos Cheapy är fråga om träprodukter och hos OBS gäller möbler. I vissa fall är ordererkännanden och fakturor utställda till bolag som t.ex. Finitum System HB och DOF Tools AB utan att det läm-



nats någon närmare förklaring på vilket sätt Tomas Beno har drabbats av dessa kostnader. Baserat på de fakturor där det går att utläsa beställare eller åtminstone vad fakturan avser och att det gäller varor eller tjänster som kan knytas till byggnation finner hovrätten att Tomas Beno styrkt att han – vid tidpunkten för när bygglovet upphävdes – haft kostnader om i vart fall 967 985 kr. Till detta kommer kostnaderna för inköp av tomt, lagfart, besiktning m.m., vilka uppgår till sammanlagt 319 338 kr. I övrigt saknas närmare utredning om storleken på det kapital som Tomas Beno investerat i fastigheten. Uppgiften om upptagande av ett större banklån är inte underbyggd av tydlig bevisning och ger inget egentligt stöd för påståendet om större kapitalkostnader än dem hovrätten funnit styrkta.

Hovrätten har därför att utgå från ett ingångsvärde om 1 287 323 kr. Staden har invänt mot att ackumulering av upplupen ränta sker per varje halvårsskifte och att ränta löper i tiden efter den 31 december 2018, men har vitsordat att ränta beräknas enligt 2 § räntelagen. Hovrätten anser att det mot Stadens bestridande saknas stöd för att beräkna kapitalkostnaden genom ackumulering av upplupen ränta per varje halvårsskifte. Räntan ska därför beräknas i enlighet med 2 § räntelagen. Eftersom byggnaden ännu inte är färdigställd och kunnat tas i bruk ska ränta beräknas från och med den 1 januari 2007 till och med den 1 januari 2020.

Med dessa utgångspunkter uppgår den ersättningsgilla skadan för kapitalkostnader till 588 924 kr.

#### *Fördyring på ej färdigställda delar*

Tomas Beno har yrkat ersättning för fördyring på ej färdigställda delar med totalt 2 436 011 kr. Staden har i hovrätten vitsordat ett belopp om 610 085 kr.

Hovrätten ansluter sig till tingsrättens bedömning att Tomas Beno har rätt till ersättning för de ökade kostnader som uppkommer med anledning av att ännu ej färdigställda delar av byggnaden fördyras på grund av prisökningar på material och arbete.

Såsom tingsrätten konstaterat är parterna oense beträffande vad kostnaderna för ej färdigställda delar uppgår till. Tomas Beno har gjort gällande att den totala kostnaden för detta uppgår till 6 202 024 kr plus påslag för projektering m.m., eller totalt 8 402 936 kr. Staden har i detta avseende vitsordat ett belopp om 2 261 000 kr plus påslag på tio procent, eller totalt 2 487 100 kr. Härvid kan noteras att Staden vitsordat 30 000 kr för tre balkongräcken (jfr s. 29 i tingsrättens dom).

Även om det framgår att Tomas Beno vid byggnationen för över 15 år sedan utförde stora delar av arbetet själv, har han i hovrätten påtalat att han redan vid tingsrätten uppgav att han avser att anlita hantverkare för den nu återstående delen av byggnationen. Det är enligt hovrättens bedömning därför korrekt att vid beräkningarna beträffande denna kategori utgå från att arbetet ska utföras av professionella byggaktörer.

Tomas Beno har åberopat kalkyler upprättade av Björn Krohn och förhör med denne avseende beräkningen av de ökade kostnaderna för material och arbete. Såsom tingsrätten anfört är kalkylerna detaljerade och Björn Krohn har lämnat förklaringar till hur han gjort beräkningarna. Dessutom har Tomas Beno åberopat förhör med och kostnadsbedömning av Ingmar Rahm, som har utfört stickprovskontroller på de av Björn Krohn gjorda kalkylerna. Av förhören framgår att de båda har lång erfarenhet av kostnadsberäkningar. Vidare har framkommit att de besökt byggarbetsplatsen, Björn Krohn vid flera tillfällen. Mot den bakgrunden har de uppgifter de lämnat ett förhållandevis högt bevisvärde. Mot detta ska vägas den av Staden åberopade bevisningen i detta hänseende, vilken utgörs av förhör med Edin Jujic och vars uppgifter lagts till grund för av Staden gjorda vitsordanden. Av förhöret med Edin Jujic har tydligt framgått att han saknar den erfarenhet som de båda ovan nämnda personerna har samt att han inte besökt byggarbetsplatsen. Det är stora skillnader mellan de kostnadsuppskattningar som Björn Krohn och Ingmar Rahm å ena sidan och Edin Jujic å andra sidan lämnat. Skillnaderna gäller bl.a. arbetena med stödmuren och den stora balkongen. Ingmar Rahm har utförligt förklarat varför dessa inte kan utföras till den kostnad som har angetts av Edin Jujic. Ingmar Rahm har vidare uppgett att han generellt hamnat nära Björn Krohn i sina beräkningar. Hovrätten finner med hänsyn till det sagda att Björn Krohns och Ingmar Rahms beräkningar ska läggas till grund för bedömningen i denna del, dvs. att

kostnaden för att färdigställa tomt, fasad, källare och de två våningsplanen uppgår till totalt 6 202 024 kr (exklusive påslag).

Tomas Beno har gjort gällande att på detta belopp tillkommer ett påslag för projektering, administration, kostnadsstegring, kapitalkostnad och budget med drygt 30 procent. Staden har endast vitsordat ett påslag på tio procent. Både Björn Krohn och Ingmar Rahm har uppgett att det är brukligt att göra påslag i den här storleksordningen på byggprojekt, men de har inte närmare redogjort för varför denna byggnad – som i stora delar redan är färdigställd – kräver påslag i denna storleksordning. I likhet med tingsrätten finner därför hovrätten att Tomas Beno mot Stadens bestridande inte har styrkt påslag utöver vitsordade tio procent. Med den utgångspunkten uppgår kostnaderna för ej färdigställda delar till totalt 6 822 226 kr ( $6\,202\,024 \times 1,1$ ).

Partena är numera överens om att fördyringen ska beräknas genom att ett index om 2,23 procent per år används. Tomas Beno har gjort gällande att fördyringen ska omfatta en period om 13 år (2007-2020), vilket medför en fördyring om totalt 28,99 procent. Staden har endast godtagit en period om 11 år (2007-2018), vilket medför en fördyring om 24,53 procent. Eftersom byggnationen ännu inte är färdigställd anser hovrätten att fördyringen ska beräknas för en period om 13 år.

Hovrätten finner därmed att Tomas Beno har styrkt att fördyringen uppgår till totalt 1 977 763 kr ( $6\,822\,226 \text{ kr} \times 0,2899$ ).

### *Slitage*

Tomas Beno har yrkat ersättning för slitage med 2 829 586 kr, varav 1 766 316 kr avser putsning av fasad, 180 000 kr rivning av fasad, 60 000 kr omslipning av golv, 45 000 kr entrédörr och 778 270 kr påslag för projektering m.m. Staden har vitsordat ett belopp om 574 000 kr för putsning av fasad, yrkade belopp avseende rivning, omslipning av golv och entrédörr samt ett påslag på tio procent.

Tomas Beno har uppgett att den befintliga fasaden, med tunnputs och pigmenterad primer, i första hand sattes upp som en skyddsåtgärd och att den under årens lopp blivit utsatt för väderpåverkan i sådan grad att den behöver bytas ut. Hovrätten finner inte anledning att ifrågasätta dessa uppgifter. Det innebär att Tomas Beno ska tillerkännas ersättning motsvarande kostnaden för uppförandet av en ny fasad. Genom förhören med Björn Krohn och Ingmar Rahm har Tomas Beno visat att denna kostnad uppgår till yrkat belopp om 1 766 316 kr.

Övriga delposter för rivning, omslipning av golv och entrédörr är vitsordade, men inte yrkat påslag om drygt 30 procent för projektering m.m. utan endast ett påslag om maximalt tio procent. När det gäller skadeståndsposten slitage är det fråga om ersättning för ett begränsat antal inte alltför komplicerade åtgärder. Hovrätten anser att den utredning som lagts fram i detta avseende inte är tillräcklig för att fastslå att det är motiverat med ett påslag högre än vitsordad procentsats om tio procent.

Den totala ersättningen för att åtgärda slitaget ska i enlighet härmed bestämmas till 2 256 448 kr (1 766 316 + 180 000 + 60 000 + 45 000 = 2 051 316 kr x 1,1).

#### *Värdeminskning*

Tomas Beno har yrkat ersättning med 3 327 554 kr såvitt avser värdeminskning (jfr det felaktigt angivna beloppet på s. 34 i tingsrättens dom). Staden har inte vitsordat något belopp, men har vitsordat vissa uppgifter beträffande utnyttjad och teknisk livslängd samt ett påslag på tio procent.

Hovrätten instämmer i tingsrättens bedömning att Tomas Beno i och för sig har rätt till ersättning för den värdeminskning som kan ha skett på de byggnadsdelar och inventarier som hade installerats i byggnaden. Hovrätten anser liksom tingsrätten att beräkningen av värdeminskningen, med hänsyn till byggnadsdelarnas olika livslängd, ska ske separat för de olika byggnadsdelarna. I denna kategori är det inte fråga om att Tomas Beno ska vidta någon återanskaffning, utan frågan är vad olika byggnadsdelar och

inventarier som redan finns på plats i huset har kommit att minska i värde under den tid som gått.

Hovrätten finner mot bakgrund av de uppgifter som Tomas Beno lämnat avseende byggnationen och Björn Krohns uppgifter att han utfört beräkningen efter ett flertal besök på byggarbetsplatsen, att det saknas anledning att ifrågasätta att byggnadsdelar och inventarier i och för sig finns på plats. Staden har dock inte vitsordat de ingångsvärden som anges i bilaga 1 till tingsrättens dom och som ligger till grund för beräkningen av denna skadeståndspost. Förutom en faktura på 41 625 kr avseende garagedörrar saknas helt underlag i form av t.ex. kvitton, garantihandlingar eller fakturor som utvisar när dessa byggnadsdelar och inventarier inköptes samt till vilket pris. Vid sådant förhållande har Tomas Beno, utöver för nämnda garagedörrar, inte styrkt de ingångsvärden som ligger till grund för beräkningen av värdeminskningen och därmed inte heller påstådd skada. Det saknas anledning att ifrågasätta en utnyttjad livslängd för garagedörrarna på 13 år och angiven teknisk livslängd om 35 år. När det gäller yrkat påslag finner hovrätten inte heller i detta fall skäl att godta ett större påslag än det Staden godtagit om tio procent. Värdeminskningen på garageportarna uppgår därmed till 17 007 kr ( $13/35 \times 41\,625 \text{ kr} \times 1,1$ ).

#### *Kompletterande arbete för nya byggnormer*

Tomas Beno har begärt ersättning med totalt 9 261 500 kr för kostnader som uppkommer med anledning av att byggnaden ska anpassas till gällande krav enligt plan- och bygglagen (2010:900, PBL) m.m. Staden har invänt att det inte föreligger någon ersättningsskyldighet eftersom Tomas Beno inte är skyldig att anpassa byggnaden till nya byggnormer och har därvid hänvisat till startbeskedet avseende det nya bygglovets och ett brev från stadsjuristen Mats Dahlbom till Tomas Beno. För det fall hovrätten skulle finna att Staden är ersättningsskyldig har Staden vitsordat ett belopp om 3 585 000 kr.

Av startbeskedet samt brevet från och förhöret med Mats Dahlbom framgår att Staden har gjort bedömningen att eftersom byggnaden till stora delar redan är uppförd kan kraven enligt nu gällande föreskrifter inte ställas på den redan uppförda byggnaden.

Mats Dahlbom har uttalat att denna slutsats grundar sig på en analys av 8 kap. 4 och 5 §§ PBL. Vidare framgår av startbeskedet och förhöret med Mats Dahlbom att det inte är fråga om medgivande av mindre avvikelser från Boverkets byggregler.

Av 8 kap. 4 § PBL framgår att ett byggnadsverk ska ha de tekniska egenskaper som är väsentliga inom vissa angivna områden. Dessa krav ska enligt 8 kap. 5 § PBL uppfyllas på så sätt att de uppfylls vid nybyggnad, ombyggnad och annan ändring av en byggnad än ombyggnad, och med normalt underhåll kan antas komma att fortsätta att vara uppfyllda under en ekonomiskt rimlig livslängd. Av samma bestämmelse framgår att det är de egenskapskrav som gäller när uppförandet eller ändringen görs som ska uppfyllas. Kraven ska vid nybyggnad uppfyllas för hela byggnaden, vid ombyggnad för hela byggnaden eller, om detta inte är rimligt, den betydande och avgränsbara del av byggnaden som påtagligt förnyas genom ombyggnaden, och vid annan ändring i fråga om ändringen (8 kap. 2 § PBL).

Ordalydelsen av nämnda bestämmelser ger klart intryck av att det är de krav som gäller vid färdigställandet av en nybyggnation som ska uppfyllas. Det framgår varken av lagförarbeten eller andra rättskällor att avsteg från dessa tvingande bestämmelser, som tillkommit bl.a. av säkerhetsskäl, kan göras med anledning av att en byggherre redan innan bygglov och startbesked meddelats skulle ha påbörjat och uppfört vissa delar av byggnaden. Med hänsyn till ovan nämnda princip om att den skadelidande ska försättas i samma situation som om skadan aldrig hade inträffat, synes det inte heller rimligt att Tomas Beno ska behöva godta att byggnaden redan vid färdigställandet står i strid med gällande föreskrifter. En anpassning till nu gällande krav kan knappast ses som standardhöjning som inte kan ersättas.

Hovrätten gör mot bakgrund härav, till skillnad från tingsrätten, bedömningen att Staten i och för sig är skyldig att ersätta Tomas Beno för de kostnader som uppkommer med anledning av att byggnaden ska anpassas till nya eller förändrade byggnormer. Hovrätten har då att pröva vilka kostnader Tomas Beno har visat att han åsamkas i detta avseende.

Tomas Beno har anfört att de ökade kostnaderna har sin grund i nya eller ändrade regler angående snölastzoner och takstolar, elinstallationer och energiprestanda. Hans yrkande, som är baserat på Björn Krohns kostnadsberäkningar, är fördelat på följande olika moment. Stadens vitsordande för respektive moment är angivet inom parentes.

Tak	5 200 000 kr	(2 121 000 kr)
Ventilation	1 312 500 kr	(165 000 kr)
Fönster	1 299 000 kr	(1 299 000 kr)
Elinstallationer	1 000 000 kr	(0 kr)
Utslagsho i kök	200 000 kr	(0 kr)
Bergvärme	250 000 kr	(0 kr)

Björn Krohn har på ett utförligt sätt redogjort för hur han gått tillväga vid beräkningen av dessa kostnader. Dessutom har Ingmar Rahm gjort vissa kontroller av beräkningarna när det gäller kostnaderna för tak och ventilation. Även såvitt avser denna kategori har Edin Jujics kalkyl uppvisat brister. Av åberopade kalkyler och förhör framgår dock varken på vilket sätt redan utförda moment avviker från nu gällande regler eller vilka åtgärder som krävs för att bringa byggnationen i överensstämmelse härmed. Som Staden invänt saknas det utredning som visar att samtliga takstolar måste bytas ut. Utredningen motsäger inte möjligheten att åtgärda taket i enlighet med nu gällande byggnormer på ett mindre kostnadskrävande sätt. Det kan även starkt ifrågasättas att nya regler gällande ventilation och elinstallationer medför kostnader på 1 312 500 kr respektive 1 000 000 kr. Hovrätten anser därför att det saknas stöd att döma ut högre belopp än vitsordade 3 585 000 kr.

#### *Kostnader för ny bygglovsansökan*

Vid den utgång hovrättens prövning av tingsrättens mellandom fått har Staden medgett att betala 127 396 kr i ersättning för den nya bygglovsansökan, varav – i enlighet med förtydligande i hovrätten – 18 000 kr avser ersättning för Tomas Benos eget arbete. Det saknas skäl att bestämma ersättningen för eget arbete till ett högre belopp än det som medgetts.

För det fall att hovrätten skulle komma fram till att ansökningsavgiften för det nya bygglovets är förfallet till betalning har Staden vitsordat ett belopp om 56 452 kr, vilket motsvarar vad som yrkats.

Skadans storlek såvitt avser denna kategori uppgår därmed till medgivet eller vitsordat belopp om totalt 183 848 kr.

*El, skatt och försäkring m.m.*

Tomas Beno har i denna del yrkat ersättning med 359 423 kr avseende fastighetsskatt, försäkringar, el, sotning och ränta (se bilaga 1 till tingsrättens dom).

Vid ovan angiven bedömning i fråga om fel eller försummelse från Stadens sida har Staden medgett att betala 254 814 kr. På s. 43 f. i tingsrättens dom anges i vilken utsträckning Staden godtagit de olika delposterna. Det är endast det yrkade beloppet avseende sotning som har medgetts i sin helhet.

Beträffande de uppgivna kostnader som Staden inte medgett att ersätta saknas fakturor eller annat underlag till stöd för anspråken. Tomas Beno har följaktligen inte styrkt kostnader utöver medgivna belopp.

I likhet med tingsrätten anser hovrätten att det saknas skäl att på beloppet beräkna särskild och kapitaliserad ränta.

### **Adekvans**

Staden har gjort gällande att den påstådda skadans storlek är orimligt hög i förhållande till marknadsvärdet på fastigheten och att den inte har varit förutsebar eller en typisk följd av det upphävda bygglovets.



Enligt hovrättens bedömning är den skada som hovrätten funnit styrkt på intet sätt in-adekvat i förhållande till det felaktiga beslutet. Att ett felaktigt beslut, vid denna ostridigt påkostade byggnation, skulle kunna medföra stora ekonomiska konsekvenser måste ha varit förutsebart för Staden. Den konstaterade skadan är således adekvat i förhållande till de fel eller försummelser som hovrätten funnit att Staden ska hållas ansvarig för.

### **Medvållande och skadebegränsning**

Utöver de omständigheter som tingsrätten har antecknat på s. 23 f. i den överklagade domen angående parternas ståndpunkter noterar hovrätten att Tomas Beno gjort gällande att han, efter det att han i maj 2006 fick kännedom om överklagandet av bygglövsbeslutet, färdigställde visst påbörjat arbete men att han, efter det att länsstyrelsen den 5 december 2007 upphävde det beslutet, endast genomförde skyddsåtgärder.

Tingsrätten har redogjort för den medvållanderegeln som finns i 6 kap. 1 § skadeståndslagen. Tanken bakom jämkning på grund av medvållande är att om den skadelidande bidragit till att orsaka sin egen skada är det rimligt att han själv får ansvara, antingen helt eller delvis, för skadan. Det krävs vårdslöshet för att jämkning ska kunna ske. Denna vållanderegeln samspelar med den allmänna rättsgrundsatsen att den skadelidande har en plikt att begränsa sin skada. Skadebegränsningsplikten omfattning är oklar då den saknar författningsreglering. Jämkning på grund av medvållande tar i första hand sikte på situationen kring skadehändelsen, framför allt den skadelidandes agerande innan skadan inträffade, medan skadebegränsningsplikten tar sikte på hur den skadelidande agerar efter händelsen. Uppdelningen är dock inte självklar. (Se Bengtsson och Strömbäck, Skadeståndslagen [1 maj 2020, Version 6 B, JUNO], kommentaren till 6 kap. 1 § skadeståndslagen.)

Hovrätten prövar stadens invändning – om att Tomas Beno har varit medvållande genom att han valt att bygga vidare på egen risk efter att han fick kännedom om överklagandet – både gentemot bestämmelsen om medvållande i 6 kap. 1 § skadeståndslagen

och den s.k. skadebegränsningsplikten. Hovrätten konstaterar härvid att de omständigheter som Staden har åberopat innefattar ett påstående om att Tomas Beno agerat vårdslöst. Det åligger Staden att bevisa att Tomas Beno har agerat på sådant sätt. (Se Heuman, Bevisbörda och beviskrav i tvistemål, 2005, s. 341.)

Tomas Beno har fortsatt med viss byggnation efter det att en granne – cirka 1,5 år efter det att bygglov beviljades – överklagat beslutet. Tomas Beno har enligt vad som framgått stämt av sina fortsatta åtgärder med Staden och det är utrett att Staden i överklagandeprocessen verkat för att bygglovets skulle stå fast. Det kan mot denna bakgrund knappast sägas att Tomas Beno har agerat vårdslöst. Någon jämkning på grund av medvållande ska således inte ske.

När det gäller skadebegränsningsplikten konstaterar hovrätten att den skadelidande är skyldig att göra vad som rimligen kan begäras för att begränsa skadan. Av de omständigheter som redogjorts för ovan framgår att Tomas Beno har hamnat i en mycket besvärlig situation föranledd av Stadens agerande. Med beaktande härav gör hovrätten bedömningen att han agerat på det sätt som rimligen kan begäras. Skadeståndet ska således inte heller bortfalla på grund av att han skulle ha åsidosatt skadebegränsningsplikten.

Hovrätten gör alltså, till skillnad från tingsrätten, bedömningen att det saknas förutsättningar att sätta ned skadeståndet på grund av medvållande eller bristande skadebegränsning.

### **Förfallet till betalning och dröjsmålsränta**

Staden har invänt att det begärda skadeståndet för kategorierna kapitalkostnader, fördyring på ej färdigställda delar, slitage och kompletterande arbete för nya byggnormer samt ansökningsavgiften för nytt bygglov inte är förfallet till betalning.

När svaranden gör en invändning om att fordringen inte är förfallen till betalning måste käranden visa motsatsen för att talan inte ska ogillas (se Sörbom m.fl., Rättegångsbalken m.m. [1 april 2020, JUNO], kommentaren till 13 kap. 1 § rättegångsbalken).

Hovrätten ansluter sig till tingsrättens bedömning att skadeståndet är förfallet till betalning.

Hovrätten instämmer i tingsrättens bedömning även i fråga om dröjsmålsränta.

### **Sammanfattning**

Staden ska betala skadestånd till Tomas Beno med följande belopp.

Kapitalkostnad	588 924 kr
Fördyring på ej färdigställda delar	1 977 763 kr
Slitage	2 256 448 kr
Värdeminskning	17 007 kr
Kompletterande arbete för nya byggnormer	3 585 000 kr
Kostnader för ny bygglovsansökan	183 848 kr
El, skatt och försäkring m.m.	254 814 kr
Summa	8 863 804 kr

Staden ska därutöver betala ränta på beloppet enligt 6 § räntelagen från den 13 mars 2014 till dess betalning sker.

### **Ersättning för rättegångskostnader**

Parterna har uppgett att det som antecknats i tingsrättens dom på s. 46 avseende deras inställningar beträffande rättegångskostnaderna vid tingsrätten stämmer, förutom att Staden numera – i enlighet med vad som angetts under yrkanden ovan – frånfallit 14 600 kr, vilket motsvarar av tingsrätten gjord nedsättning gällande utlägg.

Tomas Beno har begärt ersättning för rättegångskostnader i hovrätten med 735 000 kr, avseende ombudsarvode. Staden har vitsordat beloppet som skäligt.

Staden har yrkat ersättning för rättegångskostnader i hovrätten med 636 800 kr, varav 616 000 kr avser arbete under cirka 21 arbetsdagar, 20 000 kr tidsspillan och 800 kr utlägg. Tomas Beno har vitsordat endast yrkad ersättning för tidsspillan och utlägg.

I likhet med tingsrätten anser hovrätten att det är det kapitalbelopp som Tomas Beno slutligen har yrkat som är relevant vid fördelningen av ansvaret för rättegångskostnader. Vidare är det utgången i sak som ska beaktas. Det förhållandet att Stadens avvisningsyrkande ogillades av tingsrätten tillmäts därför inte någon betydelse vid bedömningen (jfr NJA 2016 s. 87).

I 18 kap. 4 § rättegångsbalken regleras situationen att en parts yrkande bifalls endast delvis. Rätten kan då kvitta eller jämka rättegångskostnaderna, om inte kostnaderna för de olika delarna av målet kan särskiljas. Om parten har förlorat endast i ringa mån kan rätten bortse från det förhållandet när ersättningskyldigheten bestäms. Rätten bör såvitt möjligt försöka göra en uppskattning av hur kostnaderna i målet fördelar sig på där bedömda frågor och därefter fördela kostnadsansvaret med beaktande av vem som kan sägas ha vunnit beträffande olika frågor. Rätten kan då låta den del där tyngdpunkten i processen legat vara avgörande för kostnadsansvaret. Om sådan uppdelning inte är möjlig att göra och då det är fråga om en fullgörelsetalan, kan rätten i stället falla tillbaka på en fördelning av kostnadsansvaret med hänsyn till den beloppsmässiga utgången i målet. Ett sådant beräkningssätt förutsätter att de yrkanden i målet som orsakat kostnader av betydelse kan värderas. (Se Sörbom m.fl., Rättegångsbalken m.m. [1 april 2020, JUNO], kommentaren till 18 kap. 4 § rättegångsbalken samt Thornefors och Bellander, Rättegångsbalk [1942:740] 18 kap. 4 §, Lexino 2018-07-01 [JUNO].)

Utgången i sak innebär att Tomas Beno och Staden är att betrakta som ömsom vinnande och ömsom tappande. Det går inte att helt särskilja kostnaderna för de olika delarna av målet. Som framgått ovan har målet innehållit en mängd frågor. I den grund-

läggande frågan om Staden gjort sig skyldig till fel eller försummelse vid myndighetsutövning har Tomas Beno vunnit bifall. Han har dessutom tillerkänts ersättning såvitt avser samtliga skadekategorier, men hovrätten har i flera delar inte godtagit hans beräkning av skadeståndets storlek. Staden har å andra sidan inte haft framgång med sina invändningar om att Tomas Beno inte behöver följa gällande byggnormer vid färdigställandet av byggnaden, att skadan inte varit förutsebar för Staden, att Tomas Beno skulle ha varit medvållande och att beloppet inte är förfallet till betalning. Hovrätten finner mot bakgrund härav, även om Tomas Beno rent beloppsmässigt har vunnit bifall till endast cirka en tredjedel av det yrkade beloppet, att det finns skäl att förordna att vardera parten ska svara för sin rättegångskostnad vid tingsrätten och i hovrätten.

**ÖVERKLAGANDE**, se bilaga C

Överklagande senast den 28 december 2020

---

I avgörandet har deltagit hovrättslagmannen Åke Thimfors, hovrättsråden Ingrid Björck och Anna Gränsmarker, referent (skiljaktig), samt tf. hovrättsassessorn Mathilda Rydstern.

**SKILJAKTIG MENING**, se aktbilaga 62



VÄNERSBORGS  
TINGSRÄTT  
Avdelning 1

**MELLANDOM**  
2015-05-20  
Meddelad i  
Vänerns borg

Mål nr  
T 3242-14

## **PARTER**

### **Kärande**

Tomas Beno, 691221-5537  
Strömslundsgatan 38  
461 57 Trollhättan

Ombud: Advokat Mats Måre  
Måres Advokatbyrå AB  
Västra Hamngatan 8  
411 17 Göteborg

### **Svarande**

Trollhättans Stad, 212000-1546  
Gårdhemsvägen 9  
461 83 TROLLHÄTTAN

Ombud: Advokat Rolf Karlsson  
Advokatfirman Delphi KB  
Östra Hamngatan 29  
411 10 Göteborg

---

## **DOMSLUT**

Tingsrätten förklarar att Trollhättans Stad, genom byggnadsnämnden, vid prövningen och handläggningen av bygglovsfrågan, i ärende LOV 0270/2004 berörande fastigheten Sommarvinden 5, gjort sig skyldig till fel eller försummelse vid myndighetsutövning och därmed ådragit sig skadeståndsskyldighet gentemot Tomas Beno i den bemärkelse som avses i 3 kap. 2 § skadeståndslagen.

---

**BAKGRUND**

Byggnads- och trafiknämnden i Trollhättans Stad (nedan kallad Nämnden) beslutade genom delegationsbeslut den 14 oktober 2004, § 1367/2004, att bevilja bygglov för nybyggnad av enbostadshus med garage/förråd på fastigheten Sommarvinden 5 inom Trollhättans kommun. Av Nämndens beslut framgår att med stöd av 8 kap. 11 § plan- och bygglagen medges avvikelser från planbestämmelserna vad avser placering på mark som inte får bebyggas, byggnadshöjd, totalhöjd och takvinkel. Vidare anges att nämnden bedömde att avvikelserna var förenliga med planens syfte.

Nämndens beslut överklagades i maj 2006 av Jörgen Lätt och Cecilia Lernman Lätt (nedan kallade Makarna Lätt). Makarna Lätt äger fastigheten Vårvinden 8 med adress Nordanvindsvägen 15.

Länsstyrelsen i Västra Götalands län beslutade den 5 december 2007 att upphäva Nämndens bygglovsbeslut. Som skäl angavs bl.a. att förutom de av nämnden i dess beslut angivna avvikelserna framgår det även att huset avviker när det gäller våningsantal. Länsstyrelsen konstaterade att i detta fall är flera av avvikelserna så stora: byggnadshöjd 6,2 meter jämfört med detaljplanens föreskrivna maximala 5,0 meter och totalhöjd 8,0 meter jämfört med detaljplanens 6,5 meter, två våningar jämfört med en (souterrängplanet oräknat), takvinkel 62 grader jämfört med 30 grader att de enligt länsstyrelsens bedömning inte ens var för sig är att anse som mindre avvikelser. Vidare konstaterade länsstyrelsen att Nämnden inte ens benämnt avvikelserna som mindre, att det av planbeskrivningen framgår att våningsantal och tillåten byggnadshöjd har begränsats starkare på östra sidan av lokalgatan än på den västra för att möjliggöra utblickar över landskapet från flera nya tomter. Länsstyrelsen angav att följderna av byggnationen blir att utblicken från klagandenas fastighet inskränks. Länsstyrelsen konstaterade att det beviljade bygglovet innebar ett allvarligt åsidosättande av detaljplanen och därmed PBL:s bestämmelser.

Tomas Beno överklagade länsstyrelsens beslut till Länsrätten i Vänersborg, som i domen den 23 oktober 2008 avslog överklagandet. Som skäl angavs bl.a. att flera av de aktuella avvikelserna från planbestämmelserna, totalhöjd, byggnadshöjd, antal våningsplan och takvinkel inte ens var för sig är att anse som mindre avvikelser och att länsstyrelsen därför haft fog för sitt beslut.

Länsrättens dom överklagades av både Tomas Beno och nämnden till Kammarrätten i Göteborg, som i dom den 27 januari 2010 avslog överklagandena efter att dessförinnan ha begärt in yttrande från Boverket. Som skäl för avgörandet angav kammarrätten bl.a. att även Boverket har bedömt att byggnationen avviker från detaljplanen avseende byggnadshöjd, totalhöjd, antal våningar och takvinkel och att kammarrätten utifrån föreliggande underlag inte finner skäl att göra någon annan bedömning än att byggnationen avviker från detaljplanen i dessa avseenden. Kammarrätten instämde i länsstyrelsens och länsrättens bedömningar att flera av avvikelserna är så stora att de inte ens var för sig kan betraktas som mindre avvikelser från detaljplanen.

Domen överklagades av Tomas Beno till Högsta förvaltningsdomstolen (dåvarande Regeringsrätten) men prövningstillstånd meddelades inte.

## **YRKANDEN OCH INSTÄLLNING**

**Tomas Beno** har i målet yrkat att tingsrätten förpliktar Trollhättans Stad att genast till honom utge 31 704 538 kr jämte ränta med referensränta + 8 procent på beloppet från den 13 mars 2014 till dess betalning sker.

**Trollhättans Stad** (nedan kallad Staden) har bestritt käromålet i dess helhet.

Vid muntlig förberedelse den 13 januari 2015 beslutade tingsrätten att genom mellandom pröva följande fråga:



*Har Trollhättans stad, genom byggnadsnämnden, vid prövningen och handläggningen av bygglovsfrågan, i ärende LOV 0270/2004 berörande fastigheten Sommarvinden 5, gjort sig skyldig till fel eller försummelse vid myndighetsutövning och därmed ådragit sig skadeståndsskyldighet gentemot Tomas Beno i den bemärkelse som avses i 3 kap. 2 § skadeståndslagen?*

## GRUNDER

### **Tomas Beno**

Nämnden har vid handläggningen av och beslut om bygglov den 14 oktober 2004, avseende fastigheten Trollhättan Sommarvinden 5, gjort sig skyldig till fel eller försummelse vid myndighetsutövning, vilket medfört skada för Tomas Beno. Staden är enligt 3 kap. 2 § skadeståndslagen skyldig att ersätta hans skada.

### **Staden**

I första hand görs gällande att det grundläggande fel som Staden må ha begått i samband med den ursprungliga bygglovsprövningen bestod i att inte pröva om även andra berörda närboende än rågrannar skulle innefattas i sakägarkretsen samt att denna i och för sig felaktiga bedömning inte är av sådan art och omfattning att den kan betraktas vara oaktsam. Därigenom kan inte heller det meddelade och sedermera upphävda bygglovsbeslutet medföra skadeståndsskyldighet för Staden.

I andra hand görs gällande att planavvikelsen var att bedöma som mindre i den mening som avsågs i ÄPBL. Vid bygglovsprövningen förelåg det ett betydande utrymme för skönsmässig bedömning. Därigenom kan bygglovsbeslutet inte anses ha tillkommit på grund av fel eller försummelse vid myndighetsutövning.

## PARTERNAS UTVECKLING AV TALAN

**Tomas Beno** har till utveckling av sin talan anfört i huvudsak följande. Han äger fastigheten Sommarvinden 5 (nedan fastigheten), som ligger inom kvarteret Sommar-

vinden. Han köpte fastigheten den 5 november 2003. Syftet med fastighetsköpet var att bebygga den med ett bostadshus, vilket framgår av 9 § i köpekontraktet. För kvarteret Sommarvinden gäller detaljplan antagen den 18 juni 2002.

Eftersom han förvärvat fastigheten för att bebygga den lät han rita ett enbostadshus, vilket han sedermera sökte bygglov för. Hans avsikt var att huset skulle bli hans hem. I ärenden om bygglov gällde vid tidpunkten för hans bygglovsansökan bl.a. 8 kap. 19, 22 och 27 §§ plan- och bygglagen (1987:10) (nedan kallad ÄPBL) beträffande Nämndens handläggning av bygglovsärenden.

Enligt fast praxis innebär kända sakägare inte bara rågrannar utan även ägare till närliggande fastigheter som är särskilt berörda av den lovsökta åtgärden. Vid osäkra förhållanden skulle Nämnden ha varit generös i sin tillämpning av 8 kap. 22 § ÄPBL, dvs. tolka begreppet kända sakägare extensivt.

Vad gäller förutsättningar för bygglov förelåg enligt 5 kap. 36 § ÄPBL förbud mot bygglov som avvek från detaljplanen på annat sätt än vad som föreskrivs i 8 kap. 11 ÄPBL.

Enligt 8 kap. 11 § ÄPBL första stycket förutsatte bygglov att den lovsökta åtgärden inte stred mot detaljplanen. Av bestämmelsens sjätte stycke framgår vidare att bygglov fick lämnas till åtgärder som innebär mindre avvikelser från detaljplanen om avvikelserna var förenliga med planens syfte. Den byggnad som Tomas Benos lovansökan avsåg stred mot gällande detaljplan enligt följande: Byggnaden låg delvis placerad på "punktprickad" mark som inte fick bebyggas, byggnadshöjden var 7,2 meter, jämfört med planens tillåtna 5 meter, byggnadens totalhöjd var 10,4 meter jämfört med planens tillåtna 6,5 meter, byggnaden hade två valmade mansardtak varav det ena hade en takvinkel på 62,5 grader jämfört med planens tillåtna 30 grader samt byggnaden hade tre våningar jämfört med planens tillåtna en våning. Nämnden beslutade emellertid att meddela bygglov enligt ansökan. Beträffande lovets stridigheter mot detaljplanen motiverade Nämnden stridigheterna med att det var fråga om "mindre avvikelser". An-

märkas bör att Nämnden, vilket framgår av bygglovsbeslutet, bedömde byggnadshöjden till 6,2 meter (faktisk höjd var 7,2 meter) och totalhöjden till 8,0 meter (faktisk höjd var 10,4 meter). Beträffande den allvarligaste detaljplanestridigheten – att den lovsökta byggnationen avsåg ett trevåningshus när detaljplanen tillät en våning – noterades eller motiverades denna överhuvudtaget inte. Nämnden berörde endast stridigheten med att det var fråga om "suterrängvåning" och "vindsvåning". Detta trots att golvytan på "suterrängvåningen" till 62 procent låg över markytan. Både suterrängvåningen och vindsvåningen var att bedöma som egna våningar.

Nämndens bedömningar var i strid med ÄPBL. De stridigheter som det var fråga om kunde inte ens var för sig bedömas som mindre avvikelser enligt 8 kap. 11 § sjätte stycket ÄPBL. Här var det dessutom fråga om ett flertal avvikelser som skulle bedömas tillsammans. Detta innebär att bygglovsansökan genast skulle ha avslagits enligt 5 kap. 36 § ÄPBL. I fråga om byggnadshöjd, totalhöjd och våningsantal – bedömde Nämnden avvikelsernas storlek grovt felaktigt. Genom att meddela bygglovet i strid med 5 kap. 36 § och 8 kap. 11 § ÄPBL har Nämnden gjort sig skyldig till sådant fel och sådan försummelse av allvarlig art att Staden är skadeståndsskyldig enligt 3 kap. 2 § första stycket skadeståndslagen.

Vad gäller Nämndens handläggning underrättade vidare Nämnden Tomas Beno i det felaktiga bygglovsbeslutet att berörda grannar inte hade någon erinran mot avvikelserna. Under handläggningen hade Nämnden kommunicerat ansökningshandlingen med grannarna boende på Nordanvindsvägen 14 och 16 samt Elfhögsgatan 11b. För de boende på Nordanvindsvägen 15 innebar bygglovet att ett stort hus uppfördes rakt i blickfånget från deras fastighet. Nämnden skulle enligt 8 kap. 22 § ÄPBL ha hört dem under bygglovsprocessen, men underlät emellertid att fullgöra denna skyldighet. Dessutom underlät Nämnden att underrätta de boende på Nordanvindsvägen 15 om bygglovsbeslutet vilket den skulle ha gjort enligt 8 kap. 27 § ÄPBL.

Genom upplysningen i bygglovet om att ingen berörd granne hade någon erinran mot avvikelserna invaggade Nämnden Tomas Beno i den felaktiga uppfattningen att han

kunde ianspråka bygglovet utan risk för skada. Mot bakgrund av denna välgrundade uppfattning påbörjade Tomas Beno byggnationen.

I samband med att Tomas Beno reste takstolarna i april 2006 vände sig de boende på Nordanvindsvägen 15 till Nämnden och inhämtade en kopia på bygglovet. Så snart de fick del av bygglovsbeslutet överklagade de bygglovet till länsstyrelsen. Länsstyrelsen prövade bygglovet och konstaterade – helt riktigt – att lovet stred mot detaljplanen. Kammarrätten – som inhämtade yttrande från Boverket – prövade avvikelserna och konstaterade att den avsedda byggnaden avvek högst väsentligt från gällande detaljplan. Inte ens var för sig kunde flera av avvikelserna betraktas som mindre. Därför fastställde kammarrätten – i enlighet med Boverkets yttrande – länsrättens dom och länsstyrelsens beslut. Vid denna tidpunkt hade Tomas Beno uppfört huvuddelen av byggnaden enligt bygglovet.

Eftersom bygglovet genom kammarrättens dom lagakraftvunnet blivit upphävt åligger det Tomas Beno att riva byggnaden. Nämnden har den 16 september 2013 beslutat att hos Kronofogdemyndigheten ansöka om särskild handräckning så att byggnaden "bringas i överensstämmelse med gällande detaljplan i de avseenden som framgår av kammarrättens i Göteborg dom 2010-01-27, mål nr 6753-08, med bilagt yttrande från Boverket.". Att bringa byggnaden i överensstämmelse med detaljplanen enligt det nyssnämnda innebär att byggnaden måste rivs och en helt annan byggnad uppföras, en byggnad som Tomas Beno inte vill ha. De kostnader Tomas Beno haft för uppförande av byggnaden utgör en skada.

**Staden** har till utveckling av sitt bestridande anfört i huvudsak följande. Tomas Beno förvärvade den 5 november 2003 fastigheten Trollhättan Sommarvinden 5 av Staden. Därefter ansökte Tomas Beno om bygglov för uppförande av ett enbostadshus på fastigheten. Bygglovet beviljades av Nämnden genom delegationsbeslut den 14 oktober 2004. Enligt beslutsprotokollet medges avvikelser från planbestämmelser avseende byggnationen ifråga om placering, byggnadshöjd, totalhöjd och takvinkel. Avvikelserna bedömdes i beslutet vara mindre avvikelser enligt 8 kap. 11 § ÄPBL.

Inför Nämndens beslut hördes rågrannarna och de hade inte någon erinran mot bygglovet. Tomas Beno började därefter uppföra byggnaden i enlighet med det beviljade bygglovet. Den 12 maj 2006 överklagade Makarna Lätt bygglovet. Länsstyrelsen ansåg att de var att anse som berörda sakägare och prövade överklagandet i sak.

Bestämningen av sakägarkretsen grundas på bedömningar som inte i alla avseenden har någon klar och given gräns. Även om den för bygglovet beslutande stadsarkitekten närmare hade granskat och bedömt andra närboendes intressen är det inte givet att denne hade funnit att Makarna Lätt skulle ha betraktats som sakägare. Utrymmet för åsyftad bedömning är betydande.

Den beslutsfattare som fattat det numera upphävda bygglovsbeslutet gjorde en felaktig bedömning, vilket Staden givetvis beklagar. För att skadeståndsskyldighet ska uppkomma på grund av ett felaktigt myndighetsbeslut enligt 3 kap. 2 § skadeståndslagen är det dock inte tillräckligt med att ett beslut är felaktigt och upphävs av högre instans för att ansvar ska aktualiseras. Som framgår av lagtexten ställer bestämmelsen krav på vållande, dvs. fel eller försummelse, för att det allmänna ska bli skadeståndsskyldigt.

Av praxis följer att vållandebedömningen är mild i fall som avser en rättslig bedömning. Endast klara misstag vid tillämpningen av författningar leder till skadeståndsskyldighet. I praxis har detta uttryckts som att endast rena förbiseenden av en bestämmelse eller uppenbart oriktiga bedömningar anses utgöra fel eller försummelse i den mening som avses i bestämmelsen. Det har i praxis fastställts att det, i sådana fall det rör sig om tillämpning av en regel som lämnar utrymme för skilda bedömningar, krävs grava felbedömningar eller klart omdömeslösa ställningstaganden för att ett skadeståndsansvar ska uppkomma. Den skadeståndsrättsliga bedömningen påverkas i dylika fall av hur stort bedömningsutrymme myndigheten har haft i den aktuella frågan. Praxis fastställer vidare att det ställs hårdare krav på domstolar än på förvaltningsmyndigheter.

Stadens felaktiga bedömning i bygglovsärendet rör i allt väsentligt frågan om en planavvikelse kan anses vara en mindre planavvikelse enligt 8 kap.11 § ÄPBL och därmed accepteras vid en bygglovsprövning. Domstolarna ska vid bedömningen av om ett felaktigt myndighetsbeslut ska grunda skadeståndsansvar eller ej beakta dels omfattningen av det bedömningsutrymme som myndigheten har haft vid det enskilda beslutet, dels om den tillämpade regeln som sådan lämnar utrymme för skilda bedömningar. Redan genom att granska regelns lydelse, "*Bygglov får lämnas till åtgärder som innebär mindre avvikelser från detaljplanen eller fastighetsplanen, om avvikelserna är förenliga med syftet med planen*", kan det konstateras att bestämmelsen är utformad så att den lämnar ett stort bedömnings- och tolkningsutrymme. Detta bekräftas av förarbetena (prop. 1989/90:37 s. 55) till bestämmelsen som stadgar följande.

*"Ordet mindre har vid tillämpningen ibland uppfattats som synonymt med ordet liten i absolut mening. Detta har då lett till en diskussion om t.ex. hur många kvadratmeter en avvikelse skall få omfatta för att vara "mindre". Detta har givetvis inte varit avsikten vid bestämmelsens utformning. Uttryckssättet anger ju att avvikelsen skall vara "mindre", dvs. avvikelsen skall bedömas relativt i förhållande till omständigheterna i varje enskilt fall."*

Det stora bedömningsutrymme som bestämmelsen gav ledde till tillämpningssvårigheter och det finns en rad avgöranden som visar att regeln gav utrymme för vitt skilda tolkningar. Exempelvis har Tomas Beno i sitt yttrande till länsstyrelsen i bygglovsärendet redogjort för ett 20-tal rättsfall vilka visar på den aktuella bestämmelsens komplexitet och det finns många fler. Med anledning därav är det mycket svårt att fastställa den övre gränsen för vad som är en mindre avvikelse enligt bestämmelsen.

Utöver det faktum att den aktuella bestämmelsen är mycket flexibel och ger utrymme för skilda tolkningar kommer det förhållandet att det också är förenat med svårigheter att avgöra t.ex. hur byggnadshöjden ska beräknas på ett korrekt sätt, vilket gör det svårt att bedöma hur stor en avvikelse är. Dessa svårigheter blir dessutom större då bedömningen berör byggnader som ligger i kuperad terräng eller avviker från de traditionella byggnadsformerna, vilket gäller för den aktuella byggnaden. Till det

kommer att begreppen byggnadshöjd, våningsantal och takutformning är sammankopplade.

Komplexiteten i de ovan nämnda och i målet aktuella begreppen har lyfts fram i Boverkets utredning 2014:4. I utredningen konstateras att det finns tillämpningssvårigheter avseende begreppen såsom de används idag. Sammantaget är alltså tillämpningen av de aktuella begreppen komplicerad och har dessutom varit speciellt svår i det aktuella fallet med hänsyn till byggnadens speciella utformning. Ovanstående bekräftas av handläggningen i bygglovsärendet där kammarrätten som första instans, och till skillnad från övriga instanser, ansåg att det var nödvändigt att inhämta yttrande från Boverket för att kunna bedöma hur taklutningen för den aktuella byggnaden skulle beräknas. I yttrandet kommer Boverket vad gäller både byggnadshöjden och takhöjden fram till siffror som markant skiljer sig från de tidigare instansernas bedömningar då Boverket finner att byggnadshöjden är 1 meter högre och totalhöjden 2,4 meter högre än vad länsstyrelsen och länsrätten utgått från i sina beslut. Denna markanta skillnad från tidigare bedömningar visar reglernas komplexitet och hur olika instansers tillämpning av samma regelverk kan leda till högst olika resultat.

**Tomas Beno** har till bemötande av vad Staden anfört uppgett i huvudsak följande. Staden har, i ansvarsfrågan, huvudsakligen diskuterat frågan om huruvida Nämndens felaktiga bedömning i bygglovsfrågan är att bedöma som vårdslös eller försumlig i skadeståndslagens mening och därmed, i stort, kommit fram till, att i och med att Nämnden haft ett stort bedömningsutrymme såvitt avser bygglovsprövningen, att reglerna är svåra att tillämpa och att det rör sig om en icke traditionell byggnad, att så inte är fallet. Staden har dock inte närmare bemött vad den felaktiga bedömningen består i.

Tomas Beno har i stämningsansökan uppgett i vad Nämndens felaktiga bygglovsbeslut och föregående handläggning bestod i. Staden gör, såvitt det får förstås, gällande att de av honom nämnda planstridigheter, både var och för sig och tillsammans, utgör en mindre planavvikelse som kan accepteras vid en bygglovsprövning, vilket också var

det som Nämnden motiverade sitt beslut med avseende av honom nämnda planstridigheterna bortsett från våningsantal.

Byggnaden ligger delvis på punktprickad mark. Detta är inte en bedömningsfråga som Nämnden hade att göra utan snarare ett absolut förhållande, som inte utgör en mindre avvikelser från planen. Vad avser byggnadshöjden avviker denna från planen med 44 procent, vilket inte utgör en mindre avvikelser från planen. När det gäller byggnadens totalhöjd avviker denna från planen med 60 procent, vilket inte heller utgör en mindre avvikelser från planen. Avseende det valmade mansardtaket, som har en takvinkel på 62,5 grader, avviker detta från planen med 108 procent. Det utgör, i konsekvens med det ovanstående, inte en mindre avvikelser från planen. Beträffande den allvarligaste planstridigheten, har byggnaden tre våningar. Detta avviker från planen med inte mindre än 200 procent, vilket i synnerhet inte är en mindre avvikelser från planen.

Sammanfattningsvis kan sägas att ovanstående planstridigheter var för sig inte kan bedömas som mindre avvikelser i enlighet med 8 kap. 11 § sjätte stycket ÄPBL, och i synnerhet inte tillsammans. Detta har bekräftats i dom och beslut av tre olika instanser. Även av Boverkets yttrande framgår att det är fråga om allvarliga planstridigheter. Nämnden har genom att meddela bygglov trots ovanstående planstridigheter, sedda såväl var för sig som tillsammans, gjort sig skyldig till sådant fel och sådan försumelse av allvarlig art att Staden är skadeståndsskyldig gentemot Tomas Beno.

Genom den precisa upplysningen i det felaktiga bygglovsbeslutet, om att ingen berörd granne hade någon erinran mot avvikelserna, försatte Nämnden lekmannen Tomas Beno i den felaktiga uppfattningen att han kunde ianspråka bygglovet utan att lida någon risk för skada. Tomas Beno hade ingen anledning att ifrågasätta denna prövning då det rörde sig om ett myndighetsbeslut. Så snart Makarna Lätt, som på grund av Nämndens fel och försumlighet varken hörts under processen eller fått del av bygglovsbeslutet, fick vetskap om bygglovsbeslutet överklagade de detsamma till länsstyrelsen, vilket sedermera ledde till Tomas Benos skada.



Bygglovsbeslutet saknar också en överklagandehänvisning, vilket i sig också utgör en felaktighet i handläggningen. Staden har i svaromålet inte bemött den felaktiga handläggningen som redogjorts för av Tomas Beno. Nämnden har genom att meddela bygglov trots ovanstående felaktigheter gjort sig skyldig till sådant fel och sådan försummelse av allvarlig art att Staden är skadeståndsskyldig gentemot Tomas Beno.

I svaromålet har Staden, avseende ansvarsfrågan, anmärkt att den aktuella byggnaden avviker från vad som är en traditionell byggnadstyp. Detta är i och för sig riktigt. Det ovanstående medför dock, för det första, att Nämnden borde varit särskilt uppmärksam på planavvikelserna och åtminstone haft samma förhållningssätt som normalt i förhållande till hörande och underrättande av berörda grannar, vilket inte skedde. Vidare borde byggnadstypen, för det andra, i sig föranlett Nämnden att vara särskilt försiktig i sin bedömning av bygglovsfrågan då det för Nämnden uppenbarligen stod klart att det rörde sig om en mycket kostsam byggnation. Det var därmed förutsebart för Nämnden att ett eventuellt felaktigt beslut skulle leda till stor skada för Tomas Beno. Att under dessa förutsättningar dessutom underlåta att höra och underrätta samtliga berörda grannar var särskilt försumligt av Nämnden. I förevarande fall är de begångna felen långt utanför reglernas spännvidd; det rör sig om ett stort antal, var för sig allvarliga, fel i flera olika delar av bygglovsprocessen som lett till en stor skada. Tomas Beno vidhåller, i enlighet med vad som tidigare anförts, att aktsamhetskravet för Nämnden ökat i och med att den byggnad som lov söktes för betingat ett högt värde.

**Staden** har till bemötande av vad Tomas Beno anført uppgett bl.a. följande. Om markerna Lätt, som sedermera kom att överklaga bygglovet, skulle ha blivit tillfrågade om sin inställning till ansökan om bygglovet redan i samband med prövningen inför bygglovsbeslutet, kan det med fog antas att den hypotetiska överklagandeprocessen hade varit tidigare avgjord än vad den verkliga överklagandeprocessen kom att bli. Under alla omständigheter hade det i en sådan situation inte ens kunnat påstås att Staden hade begått något fel i handläggningen av bygglovsärendet.

## DOMSKÄL

### Inledning

Av 3 kap. 2 § skadeståndslagen framgår att en kommun är skyldig att ersätta personskada, sakskada eller ren förmögenhetsskada, som vållas genom fel eller försummelse vid myndighetsutövning i verksamhet för vars fullgörande kommunen svarar. Det är ostridigt att Nämndens hantering av det aktuella bygglovsärendet utgör myndighetsutövning och att Staden därmed kan vara skadeståndsskyldig om det vid Nämndens hantering av bygglovsärendet förekommit fel eller försummelse som omfattas av bestämmelsen.

Av förarbeten och praxis framgår att kraven är relativt höga för att skadeståndsgrundande fel eller försummelse ska anses föreligga. När det gäller skador som grundar sig på tillämpning av en regel som lämnar utrymme för skilda mer eller mindre diskretionära bedömningar krävs grava felbedömningar, rena förbiseenden eller klart omdömeslösa ställningstaganden för att ett skadeståndsansvar ska uppkomma (se bl. a prop. 1972:5 s 517 f. samt rättsfallen NJA 1994 s. 194 och 654, 2003 s. 285 och 2007 s. 862). Frågan är då om Nämnden i sin hantering av bygglovsärendet gjort sig skyldig någon åtgärd, underlåtenhet eller bedömning som utgjort fel eller försummelse i bestämmelsens mening.

### Skulle Staden ha underrättat Makarna Lätt?

Den första frågan tingsrätten har att ta ställning till i målet är om Staden skulle ha underrättat makarna Lätt om bygglovsansökan och gett dem tillfälle att yttra sig över Tomas Benos bygglovsansökan.

Tingsrätten konstaterar att det varken av länsstyrelsens beslut, länsrättens eller kamrarrättens domar framgår att dessa instanser tagit ställning till huruvida Nämnden borde ha underrättat makarna Lätt om ansökan och gett dem tillfälle att yttra sig över

den. Däremot uttalar instanserna att makarna Lätt var klagoberättigade över Nämndens beslut om bygglov.

Enligt 8 kap. 22 § första stycket ÄPBL skulle Nämnden, innan lov lämnades, genom underrättelse ha berett bland andra kända sakägare tillfälle att yttra sig över ansökningsen, om åtgärden innebär en avvikelse från detaljplan (hänvisning görs i bestämmelsen även till den krets som framgår av 5 kap. 25 § första stycket ÄPBL). I detta fall bedömde Nämnden att det var frågan om avvikelse från detaljplan och kommunikering skulle således ske.

Frågan är således vilka som är att anse som kända sakägare. Vid den bedömningen får man ta ledning av förarbeten till bestämmelsen, rättspraxis och doktrin samt eventuella föreskrifter och vägledningar från Boverket, som är myndigheten för samhällsplanering, byggande och boende.

I målet är det ostridigt att Makarna Lätt inte erhöll underrättelse om ansökan eller gavs tillfälle att yttra sig över den. Det är vidare ostridigt att det är minst 37,5 meter mellan Makarna Lätts och Tomas Benos fastighetsgränser. Med beaktande av detta är de inte att betrakta som s.k. rågrannar, d.v.s. fastigheter som direkt gränsar till varandra. Frågan är då om Nämnden ändå borde ha kommunicerat ansökan med dem.

Av lagkommentaren till 8 kap. 22 § ÄPBL, Didón m.fl., Plan- och bygglagen, version den 1 oktober 2010 (t.o.m. supplement 16) under rubriken första stycket anges bl.a. följande.

"Genom en uppräknings anges vilka som vid sidan av de kända sakägarna skall beredas tillfälle att yttra sig över ansökningar om lov.

Underrättelseskyldigheten har inskränkts till *kända* personer eller organisationer. Skälet till detta är att det för byggnadsnämnden kan vara i det närmaste omöjligt att ta reda på varje rättighetsinnehavare som berörs av

ett visst ärende. Som kända bör emellertid normalt räknas de som äger fastigheter, direkt gränsande till den aktuella fastigheten (de s.k. rågrannarna)."

Nämndens beslut fattades dock före ovanstående upplaga, men även vid tidpunkten för beslutet innehöll lagkommentaren (se t.ex. Plan- och bygglagen, Didón m.fl., Norstedts Juridik, supplement 5, jan 2000, 8:121) ovanstående angivna uttalande, men därutöver angavs även följande:

"Som framgår av redogörelsen under 13 kap. 2 § kan det ibland förhålla sig så att den krets som senare har rätt att överklaga ett beslut om lov är större än den krets som byggnadsnämnden är skyldig att underrätta enligt 22 §. En person som inte är rågranne behöver inte underrättas men kan i vissa fall ha rätt att överklaga det blivande beslutet, nämligen om han berörs av det (se t.ex. regeringens beslut den 8 april 1999, M 1999/435/Na)."

Mot bakgrund av det anförda anser tingsrätten att Nämndens underlåtenhet, att inte underrätta Makarna Lätt om Tomas Benos bygglovsansökan, inte kan anses ha utgjort fel eller försummelse i den mening som avses i 3 kap. 2 § skadeståndslagen.

**Har det vid Nämndens handläggning av bygglovsärendet förekommit andra åtgärder, underlåtenheter eller felbedömningar som utgör fel eller försummelse?**

Nästa fråga för tingsrätten att pröva är om det, vid Nämndens handläggning av bygglovsärendet, förekommit andra åtgärder, underlåtenheter eller felbedömningar som utgör fel eller försummelse i den mening som avses i 3 kap. 2 § skadeståndslagen. Främst handlar det här om Nämndens bedömningar av avvikelserna från planen såsom utgörande mindre avvikelser.

Inledningsvis konstaterar tingsrätten att ingen av parterna har ingett eller åberopat de juridiskt bindande handlingarna i detaljplanen, dvs. plankartan och planbestämmelserna utan endast planbeskrivningen, genomförandebeskrivningen, samrådshandlingar m.m. Ingen av parterna har heller ingivit eller åberopat de fastställda ritningarna som tillhör bygglovsbeslutet utan endast själva beslutet. Detta medför att tingsrätten saknar erforderligt underlag för att kunna ”överpröva” tidigare instansers bedömningar av planavvikelsena.

Varken länsstyrelsen, länsrätten eller kammarrätten anger i sina beslut och domar om någon avvikelse skulle ha kunnat klara sig som mindre avvikelse sett enskilt. De konstaterar däremot att flera av de aktuella avvikelsena från planbestämmelserna inte ens var för sig är att anse som mindre avvikelser. Såväl länsstyrelsen som länsrätten nämner uttryckligen i detta avseende totalhöjd, byggnadshöjd, antal våningsplan och takvinkel medan kammarrätten endast säger sig instämma i underinstansernas bedömning att flera av avvikelsena är så stora att de inte ens var för sig kan betraktas som mindre avvikelser.

Tingsrätten anser sig varken ha underlag för eller anledning att i dessa avseenden göra en annan bedömning än den som gjorts av länsstyrelsen, länsrätten och kammarrätten. Frågan är då om Nämndens bedömningar att avvikelsena utgjorde mindre avvikelser har utgjort sådana grava felbedömningar eller klart omdömeslösa ställningstaganden att de utgör fel eller försummelse i den mening som avses i 3 kap. 2 § skadeståndslagen.

Oavsett att det vid prövningen av var och en av de olika avvikelsena har funnits ett visst utrymme för skönsmässiga bedömningar konstaterar tingsrätten att det rört sig om ett flertal avvikelser från detaljplanen och att såväl länsstyrelsen som länsrätten och kammarrätten konstaterat att flertalet av de aktuella avvikelsena från planbestämmelserna inte ens var för sig kan anse utgöra mindre avvikelser. Särskilt med beaktande av vad som anges i Boverkets utredning anser tingsrätten att Nämndens bedömningar har varit sådana att de, såväl vad avser totalhöjd och byggnadshöjd som antal våningsplan

och takvinkel, klart har gått utöver det bedömnings- och tolkningsutrymme som förelagat vid bedömningen av huruvida avvikelserna utgjort mindre avvikelser. Tingsrätten anser att Nämndens bedömningar i dessa avseenden utgjort så grava felbedömningar att Nämnden därigenom, vid beviljandet av det aktuella bygglov, har gjort sig skyldig till fel eller försummelse i den mening som avses i 3 kap. 2 § skadeståndslagen. Staden är därigenom skadeståndsskyldig gentemot Tomas Beno för den skada han därigenom vållats.

---

Tingsrätten bestämmer, med tillämpning av 49 kap. 1 § rättegångsbalken, att domen får överklagas endast i samband med att tingsrättens slutliga avgörande överklagas.

Niclas Johannisson

Ove Järholm

Anders Björk



VÄNERSBORGS TINGSRÄTT  
Avdelning 1

**DOM**  
2019-02-04  
Meddelad i  
Vänerns borg

Mål nr  
T 3242-14

## PARTER

### Kärande

Tomas Beno, 19691221-5537  
Strömslundsgatan 38  
461 57 Trollhättan

Ombud: Advokat Mats Måre  
Måres Advokatbyrå AB  
Västra Hamngatan 8  
411 17 Göteborg

### Svarande

Trollhättans Stad, 212000-1546  
Gårdhemsvägen 9  
461 32 Trollhättan

Ombud: Advokat Rolf Karlsson  
Advokatfirman Delphi KB  
Östra Hamngatan 29  
411 10 Göteborg

---

## DOMSLUT

1. Trollhättans Stad ska till Tomas Beno betala ett belopp om 1 648 201 kr, jämte ränta på beloppet enligt 6 § räntelagen från den 13 mars 2014 till dess betalning sker.
  2. Tomas Beno ska ersätta Trollhättans Stad för dess rättegångskostnader med 1 477 320 kr, jämte ränta på beloppet enligt 6 § räntelagen från dagen för denna dom till dess betalning sker.
- 

Dok.Id 422579

**Postadress**  
Box 1070  
462 28 Vänerns borg

**Besöksadress**  
Hamngatan 6

**Telefon**  
0521-27 02 00  
**E-post:** vanersborgs.tingsratt@dom.se  
www.vanersborgstingsratt.domstol.se

**Telefax**  
finns ej

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

## **1. BAKGRUND**

Byggnads- och trafiknämnden i Trollhättans Stad (nedan kallad Nämnden) beslutade genom delegationsbeslut den 14 oktober 2004, § 1367/2004, att bevilja bygglov (nedan kallat Bygglovet) för nybyggnad av enbostadshus med garage/förråd på fastigheten Sommarvinden 5 (nedan kallad Fastigheten) inom Trollhättans kommun. Av Nämndens beslut framgår att med stöd av 8 kap. 11 § i då gällande plan- och bygglag medgavs avvikelser från planbestämmelserna vad avsåg placering på mark som inte fick bebyggas, byggnadshöjd, totalhöjd och takvinkel. Vidare angavs att Nämnden bedömde att avvikelserna var förenliga med planens syfte.

Nämndens beslut överklagades i maj 2006 av Jörgen Lätt och Cecilia Lernman Lätt (Makarna Lätt), vilka ägde fastigheten Vårvinden 8 med adress Nordanvindsvägen 15.

Länsstyrelsen i Västra Götalands län beslutade den 5 december 2007 att upphäva Bygglovet.

Tomas Beno överklagade länsstyrelsens beslut till Länsrätten i Vänersborg, som i dom den 23 oktober 2008 avslog överklagandet.

Länsrättens dom överklagades av både Tomas Beno och Nämnden till Kammarrätten i Göteborg, som i dom den 27 januari 2010 avslog överklagandena.

Domen överklagades av Tomas Beno till Regeringsrätten, men prövningstillstånd meddelades inte.

Tomas Beno väckte därefter, i september 2014, den i detta mål aktuella talan mot Trollhättans Stad (Staden) och yrkade att tingsrätten skulle förplikta Staden att utgeskadestånd till honom med 31 704 538 kr jämte ränta enligt en årlig räntesats om referensränta plus åtta procent på beloppet från den 13 mars 2014 till dess betalning sker.



Som grund för sin talan anförde Tomas Beno att Staden, genom Nämnden, vid handläggningen av och beslutet om Bygglovets gjort sig skyldig till fel eller försummelse vid myndighetsutövning, vilket medfört skada för Tomas Beno. Av det yrkade beloppet angavs att 23 169 000 kr avsåg värdet av den på Fastigheten uppförda byggnaden, vilken saknade bygglov och därför måste rivas, att 8 637 538 kr avsåg utebliven avkastning på investerat kapital, samt att 240 000 kr avsåg eget arbete för att avvärja skada. Staden be-stred yrkandena.

Tingsrätten meddelade den 20 maj 2015 mellandom, i vilken tingsrätten förklarade att Staden, genom Nämnden, vid prövningen och handläggningen av Bygglovets gjort sig skyldig till fel eller försummelse vid myndighetsutövning och därmed ådragit sig skadeståndsskyldighet gentemot Tomas Beno i den bemärkelse som avses i 3 kap. 2 § skadeståndslagen.

Sedan mellandomen meddelats begärde bägge parter att målet skulle vilandeförklaras i avvaktan på att planarbeten som berörde Fastigheten slutfördes. Den 15 oktober 2015 vilandeförklarade tingsrätten målet i avvaktan på lagakraftvunnet avgörande avseende nyss nämnda planarbeten. Sedan en ändrad detaljplan för området antagits och vunnit laga kraft den 28 januari 2016 återupptogs handläggningen av målet.

Sedan den ändrade detaljplanen vunnit laga kraft uppgav Tomas Beno att han på nytt ansökt om bygglov och att hans skadeståndstalan inte kunde preciseras förrän ett bygglovsbeslut vunnit laga kraft. Med anledning därav förklarade tingsrätten den 9 december 2016 på nytt målet vilande, i avvaktan på lagakraftvunnet bygglovsbeslut avseende Fastigheten.

Nytt bygglov (Nya bygglovets) meddelades den 26 januari 2017 och beslut om startbesked meddelades den 23 maj 2017.

## 2. YRKANDEN OCH INSTÄLLNING

**Tomas Beno** har, så som han slutligen bestämt sin talan, yrkat att tingsrätten förpliktar Staden att genast till honom utge 27 896 396 kronor jämte ränta på beloppet med referensränta plus åtta procent från den 13 mars 2014 tills betalning sker.

**Staden** har bestritt käromålet i dess helhet. Staden har inte godtagit yrkat kapitalbelopp som skäligt i och för sig, men har godtagit vissa delbelopp som skäliga i sig (se nedan). Staden har godtagit den yrkade räntesatsen vad avser dröjsmålsränta, men har inte godtagit tiden för ränteberäkningen.

**Parterna** har yrkat ersättning för rättegångskostnader.

## 3. GRUND FÖR TALAN

### **Tomas Beno**

Nämnden har vid handläggningen av och beslutet om Bygglovets, gjort sig skyldig till fel eller försummelse vid myndighetsutövning, vilket medfört skada för Tomas Beno. Staden är enligt 3 kap 2 § skadeståndslagen skyldig att ersätta Tomas Benos skada.

Skadans storlek uppgår till det yrkade beloppet och är fördelat på följande poster:

Kapitalkostnad	9 437 926 kr
Fördyring på ej färdigställda delar	2 436 011 kr
Slitage	2 829 586 kr
Värdeminskning	3 327 554 kr
Kompletterande arbete för nya byggnormer	9 505 896 kr
El, skatt & försäkring etc. 2007-2020	<u>359 423 kr</u>
<b>Summa</b>	<b>27 896 396 kr</b>

### **Staden**

Flertalet av de kostnadsposter som Tomas Beno gör gällande har han ännu inte haft några utgifter för. Sådana poster är därför ännu inte förfallna till betalning. Av samma skäl kan de inte innefattas i en fullgörelsedom.

Många av de poster som Tomas Beno begär ersättning för är oskäligt höga. Det yrkade beloppet ska sättas ned väsentligt, dels med hänsyn till att omfattningen av den uppkomna skadan inte har varit förutsebar för Staden och dels i anledning av att Tomas Beno har varit medvållande till skadan (de belopp som vitsordats av Staden redovisas nedan under domskäl).

## **4. UTVECKLING AV TALAN**

### **4.1 SKADANS OMFATTNING**

Detaljerade uppställningar av de belopp Tomas Beno yrkat ersättning för under följande avsnitt 4.1.1-4.1.7 finns intagna i [bilaga 1](#).

#### 4.1.1 KAPITALKOSTNAD

##### **Tomas Beno**

Av kostnadssammandraget framgår att den totala produktionskostnaden för byggnationen uppgick till 25 130 000 kr i 2017 års prisläge. Med avdrag för fyra ”halvår” om 250 000 kr per halvår återstår 24 130 000 kr, vilka ska bakåtindexeras till den 1 januari 2007, vilket var initialt förväntat slutdatum för byggnationen. Med bakåtindexering blir aktuellt startbelopp 18 749 010 kr.<sup>1</sup> Byggnationen förväntas vara färdig den 1 januari 2020.

---

<sup>1</sup> 24 130 000 kr x (1-0,223) = 18 749 010 kr.

### **Staden**

Tomas Beno har inte presenterat handlingar som styrker påstådda investeringar som anges i bilaga 1 till yttrandet av den 29 september 2017. Tomas Beno har vid den muntliga förberedelsen uppgett att yrkad ränta är baserad på aktuell räntesats på kreditivet den aktuella dagen, dock utan att redovisa dokumentation till stöd för uttalandet.

Enligt inlägga av den 29 september 2018 anges istället att kapitalkostnaden inte motsvaras av någon faktisk ränteutgift utan att det avser det ”frysta” investerade värdet, beräknat på basis av en schablonränta. Av värdeutlåtande framgår att värdet på det frysta investerade kapitalet uppgår till 5 600 000 kr.

Det framgår inte av handlingarna varifrån ingångsvärdet på 18 749 010 kr kommer. Det angivna ingångsvärdet kan inte läggas till grund för en fiktiv investeringsförlust.

Staden har ingen invändning mot tillämpad räntesats i enlighet med 2 § räntelagen. Staden invänder dock mot det förhållandet att Tomas Beno tillämpar ackumulering av upplupen ränta per varje halvårsskifte. Vad avser ränteberäkningstiden kan Staden inte vitsorda tid efter den 31 december 2018.

Staden kan inte vitsorda några belopp och inte heller den ränta som ligger till grund för beräkningen.

Tomas Beno har inte förebringat några belägg för att han haft de påstådda kostnaderna, varför de inte är förfallna till betalning.

#### 4.1.2 FÖRDYRING

##### **Tomas Beno**

Han har utgått från Sveriges Byggindustriers Entreprenadindex, 2,23 % baserat på ombyggnation. För fördyring 2007-2020 gäller att det blir 28,99 % dyrare att färdigställa byggnationen jämfört med 2007.<sup>2</sup>

##### **Staden**

Tomt: Staden kan vitsorda ett belopp om 40 000 kr som skälig kostnad för stödmur. Beloppen för kostnadsposterna grovplanering tomt, marksten 650 kvm, gräs, belysning, växter, staket samt dagvatten och dränering förefaller orimligt höga.

Fasad: Staden kan vitsorda 195 000 kr för stora balkongen, 42 000 kr för lilla balkongen, 35 000 kr för kantlist och 30 000 kr för tre stycken balkongräcken. Beloppen för kostnadsposterna quoins, fönsterbleck och två kupor förefaller vara orimligt höga.

Källare: Staden ifrågasätter inte kostnaderna för flytspackling, golv och för färdigställande av puts, 235 844 kr. Staden bedömer 57 000 kr kronor som skäligt för målning av väggar, 37 000 kr som skäligt för iordningställande av innertak samt 66 000 kr för trappa.

1:a våning: Staden bedömer 57 000 kr som skälig kostnad för målning av väggar, 22 000 kr som skälig kostnad för färdigställande av kontor och 8 000 kr som skälig kostnad för färdigställande av hall. Staden bedömer de angivna kostnadsbeloppen för sockel till Tulikivi, installation av golvvärme och tvätt av innertakspanel som rimliga.

2:a våning: Staden vitsordar 125 000 kr som skälig kostnad för trapp, 113 000 kr som skälig kostnad för iordningställande av master bed, 14 000 kr som skälig kostnad för klädkammare, 673 000 som skälig kostnad för bad 1, 160 000 kr som skälig kostnad

---

<sup>2</sup> 2,23 % x 13 = 28,99 %

för bad 2 samt 255 000 kr som skälig kostnad för bad 3. I avsaknad av närmare utredning kan staden inte uttala sig om skäligheten i kostnaderna för posterna sov 2, sov 3, sov 4 och hall. Beloppen förefaller vara orimligt höga.

Vad gäller beräkningstalen för fördyring kan Staden inte vitsorda angiven procentsats som skälig. Beräkningstalet ska under alla omständigheter vara betydligt lägre.

Påslag för projektering, administration, kostnadsstegring, kapitalkostnad och budgetreserv kan vara max 10 procent.

Tomas Beno har inte haft här berörda utgifter, varför beloppen inte är förfallna till betalning.

#### 4.1.3 SLITAGE

##### **Tomas Beno**

Angående underlag som ligger till grund för beräkningar avseende slitage hänvisas till uppdaterad byggkalkyl.

Det stämmer att vissa angivna belopp är mer exakta och vissa belopp är uppskattningar. Vissa belopp i kalkylen är matematiskt uppskattade och vissa belopp bygger på offerter. Ibland är en offert mer lämpligt att inge av processekonomiska skäl, men ibland går det inte att få en offert, varvid Tomas Benos sakkunniga istället nödgats uppskatta beloppet.

##### **Staden**

Staden ifrågasätter att kostnaden för slitage uppgår till 2 839 586.

Staden ifrågasätter inte att kostnaderna för rivning av fasad, omslipning av golv på första våning och entrédörr uppgår till sammanlagt 285 000 kr. Vad gäller kostnad för putsning av fasaden kan Staden inte vitsorda ett högre belopp än 574 000 kr som skäligt. Staden ifrågasätter i och för sig att fasaden överhuvudtaget behöver göras om.

Tomas Beno ska inte vara berättigad till ersättning för tilläggskostnader avseende projektering, administration, kapital, kostnadsstegring och budgetreserv då det saknas närmare utredning från hans sida. Ett eventuellt sådant påslag kan vara maximalt 10 %.

Staden kan inte vitsorda mer än 945 000 kr för kostnader kopplade till slitage. Tomas Beno har inte haft här berörda utgifter, varför beloppen inte är förfallna till betalning.

#### 4.1.4 VÄRDEMINSKNING

##### **Tomas Beno**

Angående värdeminskning hänvisas till Björn Krohns byggkalkyl samt SABOS avskrivningsregler. Avskrivningsreglerna angående den tekniska livslängden är från SABO men beloppen i tabellen är framräknade av Björn Krohn.

##### **Staden**

Tomas Beno har inte företett närmare dokumentation gällande inköspriser, varför Staden inte kan vitsorda de ingående värden som angetts beträffande de olika posterna i kategori 4 (värdeminskning).

För det fall att tingsrätten tilldömer Tomas Beno ersättning för hela eller delar av den värdeminskning han gör gällande menar Staden följande. Utnyttjad livslängd ska justeras till att omfatta perioden från 2007 till och med 2018, det vill säga 11 år. Teknisk livslängd för tvätt- och diskmaskiner, spis, kyl, frys, ugn, ugn/micro, fläkt och gaskök är 15 år, för Contura och Tullikivi 30 år, för grund 100 år och för stomme 75 år. Tomas Beno ska inte vara berättigad ersättning för tilläggskostnader avseende projektering, administration, kapital, kostnadsstegring och budgetreserv.

#### 4.1.5 KOMPLETTERANDE ARBETE FÖR BYGGNORMER

##### **Staden**

Staden har skriftligen informerat Tomas Beno om att han inte behöver göra anpassningar på huset i enlighet med gällande byggnormer. Staden har i samma brev meddelat Tomas Beno att om han ändå väljer att göra förändringar i enlighet med gällande byggnormer har han inte rätt att kräva staden på ersättning för dessa kostnader.

För det fall att tingsrätten bedömer att Staden är ersättningsskyldig i denna del är Stadens inställning avseende de specifika beloppen följande.

I avsaknad av närmare utredning från Tomas Beno ska han inte vara berättigad till ersättning för tilläggskostnader avseende projektering, administration, kapital, kostnadsstegring och budgetreserv.

2 121 000 kr kan vitsordas för tak, 165 000 kr för ventilation och 1 299 000 kr för fönsterbyte. I avsaknad av närmare utredning kan Staden inte uttala sig om skäligheten i yrkade kostnader avseende elinstallationer, utslagsho kök och bergvärme.

Kostnaderna har inte förfallit till betalning.

##### **Tomas Beno**

Nya Bygglovet avser bygglov för nybyggnad. Han är därmed skyldig att till alla delar uppfylla de byggregler som gäller vid tiden för Nya Bygglovet. Brevet från stadsjuristen saknar helt relevans. Brevet binder inte Nämnden. Brevet visar snarare på den negativa särställning som han fått hos kommunen.



#### 4.1.6 BYGGNORMER (NY BYGGLOVSANSÖKAN)

##### **Staden**

Avgiften för bygglovsansökan är inte förfallen till betalning. Kostnaden är dock känd och det finns styrdokument för förfallotidpunkten. Staden vitsordar den yrkade ersättningen för ansökningsavgift i samband med bygglovsansökan, 56 452 kr.

Staden har inte anledning att ifrågasätta storleken på arkitektkostnader och kostnader för energiberäkning om 94 396 kr respektive 15 000 kr.

Tomas Beno kan inte tillerkännas ersättning för eget arbete med belopp överstigande vad som kan jämföras med ersättning för förlorad semester. Staden kan vitsorda en högsta timersättning om 90 kr per dag.<sup>3</sup> Staden vitsordar en skälig tidsåtgång för Tomas Benos egna arbete om 20 timmar, motsvarandes ett belopp om 18 000 kr.

#### 4.1.7 EL, SKATT, FÖRSÄKRING, ETC

##### **Staden**

Yrkad ersättning för fastighetsskatt om 175 890 kr för perioden från och med 2007 till och med utgången av 2018 förefaller vara riktig.

Staden ifrågasätter inte elkostnader uppgående till 45 028 kr och sotningsavgift uppgående till 1 701 kr för perioden från och med 2007 till och med utgången av 2018.

Staden har ingen anmärkning på yrkad ersättning för försäkring av egendomen uppgående till 32 195 kr för perioden från och med 2007 till och med utgången av 2018.

Totalt belopp som vitsordas av Staden är 254 814 kr såsom skäligt kapitalbelopp i detta avseende. Den ränta som begärs i detta avseende kan inte vitsordas som skälig.

---

<sup>3</sup> Med beräkning av den i NJA 1992 s. 213 fastställda skäliga ersättningen om 333 kr per person och dag, motsvarande ca 42 kr per timma i 1985 års kostnadsläge, uppräknat enligt KPI för 2018.

#### **4.2 TOMAS BENOS MEDVÅLLANDE**

##### **Staden**

Bygglovets överklagades den 12 maj 2006 till Byggnads- och trafiknämnden. En kopia av överklagandeskriften samt ett meddelande om att Bygglovets hade överklagats tillsändes Tomas Beno den 15 maj 2006. Från denna tidpunkt, eller i vart fall ett par dagar därefter, då Tomas Beno fått kännedom om att bygglovsbeslutet har överklagats, har han byggt vidare på egen risk.

Tomas Beno har valt att fortsätta byggnationen under hela överklagandeprocessen. Han har även drivit ärendet genom samtliga rättsinstanser. Under dessa förhållanden har Tomas Beno inte rätt till ersättning för den eventuellt tillkommande skada som han må ha åsamkats efter den 15 maj 2006, eftersom han då varit medvållande till den skada som har uppstått.

Staden är därför inte skadeståndsskyldig för de kostnader som är hänförliga till tiden efter att Tomas Beno fått kännedom om att Bygglovets var överklagat.

##### **Tomas Beno**

Stadens påstådda ”stickdag” har ingen relevans i målet och något rättsligt stöd för Stadens uppfattning går inte att finna.

Han har inte utfört byggnadsarbeten, annat än skyddsarbeten, efter det att han i mitten av maj 2006 underrättades om överklagandet av Bygglovets.

Han har gjort vad som ha varit möjligt för att minska sin skada. Han har i nära samarbete med Stadens företrädare agerat i tre instanser för att försvara Nämndens beslut. Han har lagt ner ca 1 800 timmar egen tid och ca 7 000 kr i direkta kostnader för konsulter.

Han har inte varit medvållande utan gjort allt som varit möjligt för att minimera skadan och dessutom haft avsevärda kostnader för det.

### **4.3 SKADANS FÖRUTSEBARHET**

#### **Staden**

Det framställda skadeståndsyrkandet står i orimlig proportion till värdet på Fastigheten. Staden har inte under några omständigheter haft möjlighet att förutse att den skada Tomas Beno påstår sig ha drabbats av skulle uppgå till 28 014 834 kr. Storleken på det yrkade beloppet har inte varit vare sig beräkneligt eller att anse som en typisk följd av Stadens felaktiga beslut om att bevilja bygglov. Vid en rimlighetsbedömning av skadans storlek är det självklart att marknadsvärdet på Fastigheten till stor del ska vara vägledande. Staden har inte haft sådan inblick i husets disposition och komplexitet att Staden haft att förstå att kostsamma byggnadsåtgärder och avancerad byggnadsteknik har valts vid uppförandet. Det finns därför flera delar i ersättningsyrkandet som inte utgör en adekvat och förutsebar följd av Stadens felaktiga beslut, varför skadeståndet kraftigt ska sättas ned.

#### **Tomas Beno**

Det har varit mycket väl känt för Staden vad som pågått och vilken typ av byggnad som skulle uppföras. Tomas Beno har haft flera möten med kommunstyrelsens ordförande angående byggnationen, vid vilka denne har informerats om byggnationen i allmänhet och kostnader i synnerhet.

Marknadsvärdet är inte relevant i målet. Det är i och för sig inte omöjligt att den skada som det yrkas ersättning för överstiger marknadsvärdet. Det kan inte vitsordas att skadan uppgår till fem gånger marknadsvärdet.

#### **4.4 TILLÄMPNING AV 35 KAP 5 § RÄTTEGÅNGSBALKEN**

##### **Tomas Beno**

Han har fullgjort sin bevisbörda i samtliga delar. Om tingsrätten inte delar denna bedömning görs gällande att full bevisning i samtliga delar endast med svårighet och till oproportionerligt höga kostnader kunnat föras. Tomas Beno har gjort vad som kan krävas av honom genom att nogsamt redogöra för varje faktiskt moment i skadeståndsdelen. Det föreligger därför förutsättningar för tingsrätten att, i de fall där tingsrätten finner det nödvändigt, tillämpa 35 kap 5 § rättegångsbalken.

##### **Staden**

I aktuellt mål rör det sig till del om kostnader som Tomas Beno med relativt enkla medel skulle kunna precisera och styrka. Förutsättningar för att tillämpa 35 kap. 5 § rättegångsbalken vid bedömningen av skadeståndet föreligger därför inte.

#### **4.5 DRÖJSMÅLSRÄNTA**

##### **Staden**

Ränta på en fordran löper i allmänhet först sedan den är förfallen. En skadeståndsfordran förfaller en månad efter det att den skadelidande framställt krav på skadestånd mot skadevållaren och förebringat en skäligen påkallad och begriplig utredning om hur kravet har beräknats, 4 § 3 st. räntelagen. Den relevanta tidpunkten kan dock tidigareläggas om den skadelidande bl.a. väcker talan i domstol.

Tomas Beno har inte haft några utgifter för många av de kostnadsposter han gör gällande i målet, i vart fall inte ännu. För sådana kostnader som Tomas Beno de facto har haft fram till huvudförhandling – och förutsatt att han får bifall till dem – kan dröjsmålsränta utgå först från och med tiden för hans respektive betalningar.

Tomas Beno kan därför vara berättigad till dröjsmålsränta enligt 6 § räntelagen endast på sådana belopp som har inneburit en faktisk kostnad, alternativt värdeminskning, för honom.

Tomas Beno har rätt till dröjsmålsränta från den 13 mars 2014 för de kostnader han haft, förutsatt att dessa kostnader har uppkommit före den 13 februari 2014. För kostnader som uppkommit efter den tidpunkten har han inte rätt till dröjsmålsränta från den 13 mars 2014 utan först från någon senare tidpunkt.

### **Tomas Beno**

Han har redan uppfyllt räntelagens krav för yrkad ränta. Den presenterade beräkningen byggde på då kända fakta och realistiska beräkningar och antaganden. Han har presenterat ett tillräckligt underlag för sitt ränteyrkande.

## **5. BEVISNING**

På Tomas Benos begäran har förhör under sanningsförsäkran hållits med honom själv samt förhör med sakkunniga vittnena Björn Krohn, Dan Björkman och Ingmar Rahm. På Stadens begäran har förhör hållits med sakkunniga vittnena Hans Voksepp och Edin Jujic samt vittnesförhör med kommunjuristen Mats Dahlbom. Parterna har åberopat omfattande skriftlig bevisning.

## **DOMSKÄL**

### Inledning

Som grundprincip inom skadeståndsrätten anses gälla att den skadelidande, genom skadeståndet, ska försättas i samma ekonomiska situation som om den omständighet som föranleder ersättning inte hade inträffat (se Hellner & Radetzki, Skadeståndsrätt,

9 uppl, s 331), alternativt som om skadan inte hade inträffat (se t. ex, H Karlgren, Skadeståndsrätt, 4 uppl., s 212 och B Bengtsson & E Strömbäck, Skadeståndslagen, En kommentar, 6 uppl. [Zeteo 2018-05-07] kommentarerna till 5 kap. 1, 4 och 5 §§).

I detta mål är den skadeståndsgrundande handlingen att Nämnden beviljat ett bygglov, som inte skulle ha beviljats, eftersom det stred mot den för området gällande detaljplanen.

Bygglovsbeslutet har föranlett Tomas Beno att påbörja byggnation enligt Bygglovet och att därigenom investera kapital i en byggnad som han senare, då Bygglovet upphävts och till dess Nya Bygglovet meddelades, varit förhindrad att färdigställa eller nyttja. Ett synsätt skulle då vara att Tomas Beno ska försättas i samma ekonomiska situation som om Bygglovet aldrig hade beviljats.

Ett annat synsätt är att skada för Tomas Beno uppstår först när – det i och för sig felaktiga – Bygglovet upphävs. Med detta synsätt ska Tomas Beno försättas i samma ekonomiska situation som om Bygglovet aldrig hade upphävts.

En skada kan ersättas på flera sätt. Ett sätt är att den skadliga effekten helt eller delvis bringas ur världen och ett annat sätt är att den skadelidande erhåller ett penningbelopp som kompensation för skadan. Man kan också tänka sig en kombination av dessa sätt att avhjälpa/ersätta en skada.

Som redogjorts för ovan har en ändrad detaljplan antagits för området och Tomas Beno har beviljats ett nytt bygglov och startbesked. Dessa åtgärder har visserligen – i vart fall formellt – inte vidtagits för att avhjälpa eller begränsa Tomas Benos skada, men resultatet är ändå att han nu kan fullfölja den påbörjade byggnationen och därefter nyttja den på avsett sätt. Det rimliga synsättet är därför, enligt tingsrättens mening, att Tomas Beno ska försättas i samma ekonomiska situation som om Bygglovet inte hade upphävts.

Nästa fråga blir då vilken skada Tomas Beno därigenom lidit och hur denna ska beräknas.

I ett dispositivt tvistemål ska käranden ange ett bestämt yrkande och uppge de omständigheter som åberopas till grund för yrkandet. Svaranden ska å sin sida ange grunden för sitt bestridande med yttrande över de omständigheter som käranden grundar sin talan på och med angivande av de omständigheter som svaranden vill anföra.

Genom dessa yrkanden och grunder sätter parterna en ram för processen. Domstolen får inte döma över annat eller mera, än vad part i behörig ordning yrkat och i dispositiva tvistemål får domstolen inte grunda sitt avgörande på omständigheter som inte har åberopats av en part till grund för dennes talan.

I målet är fråga om ren förmögenhetsskada. Det finns inte någon klar reglering och/eller praxis vad avser beräkningen av ren förmögenhetsskada och det finns flera tänkbara synsätt vid bedömningen av vilken skada Tomas Beno lidit.

Vad avser skadans storlek och beräkning har Tomas Beno, såsom han slutligen bestämt och preciserat sin talan, byggt upp sin talan baserat på ett av honom åberopat rättsutlåtande från professor Marcus Radetzki. Skadeståndet har delats upp i följande grupper:

- Kapitalkostnad
- Fördyring på ej färdigställda delar
- Slitage
- Värdeminskning
- Kompletterande arbete för nya byggnormer
- El, skatt & försäkring etc. 2007-2020

Staden har som grund för bestridandet av beräkningen av det yrkade skadeståndet anfört

- att skadans omfattning inte varit förutsebar för staden,
- att Tomas Beno varit medvällande till skadan, samt
- att delar av det yrkade skadeståndet inte är förfallna till betalning.

Staden har därutöver invänt mot Tomas Benos sätt att beräkna skadan och har, med undantag för belopp avseende el, skatt och försäkring samt vissa kostnader i samband med sökande av nytt bygglov, inte godtagit några belopp såsom skäligen i sig. Staden har dock vitsordat att Tomas Beno haft vissa kostnader och har vitsordat beräkningen av vissa belopp, avseende värdeminskning, kostnad för färdigställande/återanskaffning m.m.

Staden har slutligen invänt mot beräkningen av yrkad dröjsmålsränta.

Tingsrätten kommer nedan inledningsvis att behandla de allmänna frågeställningar som har övergripande relevans för prövningen av skadeståndets beräkning och därefter de olika delarna av Tomas Benos skadeståndsyrkande, såsom han valt att utforma det.

#### Bevisbörda, beviskrav och bevisvärdering

I ett skadeståndsmål gäller som huvudregel att det är den skadelidande som har att visa såväl att han lidit skada som skadans omfattning och till vilket belopp den borde skattas. Beviskravet är det för tvistemål normala beviskravet, dvs. det åvilar den skadelidande att styrka att skadan uppgår till det av honom yrkade beloppet.

Enligt 35 kap. 5 § första meningen rättegångsbalken kan emellertid en bevislättning tillåtas, om full bevisning rörande en skada inte alls eller endast med svårighet kan föras. Om så är fallet får rätten uppskatta skadan till skäligt belopp. Bestämmelsen täcker såväl fall där med hänsyn till skadans natur utredning angående skadans omfattning inte



kan läggas fram som fall där omfattningen väl kan utredas men på grund av omständigheterna bevisning rörande skadans värdering inte kan föras eller skulle vara förenad med alltför stora svårigheter, se NJA II 1943 s. 449.

Enligt 35 kap. 5 § andra meningen rättegångsbalken kan en uppskattning av skada till skäligt belopp också ske om bevisningen kan antas medföra kostnader eller olägenheter som inte står i rimligt förhållande till skadans storlek och det yrkade skadeståndet avser ett mindre belopp. I det nu aktuella fallet uppgår det yrkade skadeståndet till närmare 30 miljoner kronor. Redan av den anledningen är denna bestämmelse inte tillämplig i detta mål.

Högsta domstolen har vidare i rättsfallet NJA 2011 s. 576 uttalat att det står parter fritt att låta domstolen, på grundval av den utredning som må finnas, avgöra frågan om skadeståndets storlek efter allmänna erfarenhetsgrundsatser och skälighet i stället för genom en strikt tillämpning av processrättsliga regler. I det aktuella målet uttalade Högsta domstolen vidare att även om frågan inte har berörts uttryckligen kan omständigheterna vara sådana att parterna får antas ha godtagit att domstolen på ett ofullständigt underlag uppskattar skadeståndet efter skälighet.

I detta mål har Staden med sådan tydlighet klargjort att den inte godtar att tingsrätten gör skälighetsbedömningar att några sådana inte kan göras med stöd av principen från det nyss nämnda rättsfallet. Sammantaget innebär det ovanstående att tingsrätten har att bedöma målet i enlighet med gällande bestämmelser om åberops-, bevisbörde- och bevisvärderingsregler.

Vad gäller bevisningen i detta mål avser en stor del av målet beräkning/bedömning av framtida kostnader. Staden har anfört att inte ens vid tillämpning av 35 kap. 5 § rättegångsbalken är part befriad från skyldigheten att lägga fram den utredning som skäliga kan åstadkommas. Staden har vidare anfört att det i målet rör sig om kostnader som Tomas Beno med relativt enkla medel skulle kunna precisera och styrka och att någon bedömning enligt 35 kap. 5 § rättegångsbalken därför inte ska göras.

Tingsrätten delar uppfattningen att någon bevislättning inte är motiverad i den mån Tomas Beno bort kunna föra bevisning. Detta avser till exempel verifikationer i form av fakturor och/eller kvitton för utlägg han haft. I de delar som avser beräkning av framtida kostnader m.m. torde det dock inom ramen för tingsrättens bevisvärdering av åberopade kalkyler m.m. finnas visst utrymme för att bestämma ett annat belopp än vad som yrkats respektive vitsordats, utan att detta är att anse som en skälighetsbedömning enligt ovan nämnda principer i rättsfallet NJA 2011 s. 576.

Har skadans omfattning varit förutsebar för Staden?/Utgör skadan en adekvat och förutsebar följd av beslutet att bevilja Bygglov?

Stadens invändning i denna del bygger på att det yrkade beloppet är så högt att det inte varit möjligt för Staden att förutse att skadan skulle kunna uppgå till det yrkade beloppet. Staden har också anfört att storleken på det yrkade skadeståndsbeloppet inte är att anse som en typisk följd av beslutet att bevilja Bygglov samt att marknadsvärdet till stor del ska vara vägledande vid en rimlighetsbedömning av skadans storlek.

Vad först gäller frågan huruvida de skador Tomas Beno yrkat ersättning för utgör en typisk följd av beslutet att bevilja Bygglov gör tingsrätten följande bedömning. Även om Staden anfört att storleken på det yrkade skadeståndsbeloppet inte är att anse som en typisk följd av beslutet uppfattar tingsrätten det som att Stadens invändning i denna del riktar sig mot den typ av skada som Tomas Beno gör gällande att han lidit. Tingsrätten anser inte att någon del av den skada som Tomas Beno yrkat ersättning för inte skulle vara att anse som en typisk följd av beslutet. Staden måste ha kunnat förutse att Tomas Beno, om Bygglov upphävdes och han skulle behöva riva byggnaden på Fastigheten, skulle drabbas av en avsevärd skada uppgående till byggnadens hela värde jämte kostnader för rivning m.m. Även med den förändrade situation som nu gäller måste det ha varit förutsebart för Staden att de typer av skada som Tomas Beno gjort

gällande skulle kunna uppstå och tingsrätten anser inte att de, på sätt Staden gjort gällande, i sig skulle kunna anses vara inadekvata i förhållande till beslutet att bevilja Bygglovet.

Vad därefter avser skadeståndsyorkandets storlek i sig anser tingsrätten att det yrkade beloppet är förvånansvärt högt, särskilt som byggnaden nu inte behöver rivas, utan kommer att kunna färdigställas. Som Tomas Beno gjort gällande och som professor Marcus Radetzki anför i det ena av sina, av Tomas Beno åberopade, rättsutlåtanden är det emellertid inte ovanligt att skador på byggnader beräknas utifrån återanskaffningskostnad/återanskaffningsvärde och att detta många gånger kan leda till belopp som med marginal överstiger marknadsvärdet. Det skulle också kunna ifrågasättas om den långa tid som förflutit sedan Bygglovet upphävdes till någon del har sådana orsaker att Staden inte bör drabbas av ökning av skadan som är ett resultat av denna tidsutdräkt (jfr. rättsfallet NJA 1978 s. 207). Tingsrätten anser emellertid inte att den rättsliga prövningen av överklagandet av Bygglovet, planändringar och ansökan om och beviljande av Nya Bygglovet utgör omständigheter som är av sådan art att de bör befria Staden från ansvaret för att skadan därigenom blivit oväntat stor.

Sammanfattningsvis anser tingsrätten således inte att skadeståndet enbart på grund av storleken av det yrkade beloppet ska anses vara en icke adekvat och oförutsebar följd av beslutet att bevilja Bygglovet. Tingsrätten anser att bedömningen av storleken av skadan i stället får ske genom prövningen nedan av de olika delbelopp som Tomas Beno yrkar ersättning för och huruvida Tomas Beno lyckas styrka att skadorna i dessa delar uppgår till av honom yrkade belopp.

#### Är skadeståndet förfallet till betalning?

Tomas Beno har väckt en fullgörelsetalan och har gjort gällande att det yrkade skadeståndet i dess helhet är förfallet till betalning.

Staden har invänt och har gjort gällande att en stor del av det yrkade skadeståndet inte är förfallet till betalning, såvitt avser kostnadsposter som Tomas Beno ännu inte haft några utgifter för.

#### *Tingsrättens bedömning*

En förutsättning för att en fullgörelsetalan avseende en fordran ska kunna bifallas är att fordringen är förfallen till betalning.

Vad gäller skadestånd finns det ingen enhetlig reglering som avgör när ett skadestånd ska anses vara förfallet till betalning, utan detta ska normalt bedömas med beaktande av de regler som i övrigt är tillämpliga på rättsförhållandet i fråga (se G Walin & J Herre, Lagen om skuldebrev, del III [Zeteo 2018-02-14], kommentaren till 4 § räntelagen).

För vissa situationer har anförts att ett skadestånd är förfallet först när den skadelidande haft ett mot kostnaden för skadans avhjälpande motsvarande utlägg. När sakskada har uppstått och den skadelidande kräver ersättning för återanskaffning, har anförts att detta krav ofta inte är förfallet till betalning förrän den skadelidande har verkställt återanskaffningen och betalt den (se G Walin & J Herre, Lagen om skuldebrev, del III [Zeteo 2018-02-14], kommentaren till 4 § räntelagen samt SOU 1974:28 s. 130 och prop. 1975:102 s. 126). Stefan Lindskog anser emellertid att i regel bör så inte vara fallet (se S Lindskog, Betalning, 1 uppl. s. 229). En annan sak, säger Lindskog, är att när en återanskaffning eller reparation ger upphov till en kostnad, som av särskilda skäl med ett relativt sett mer betydande belopp överstiger den värdereduktion som den skadegörande handlingen har medfört på den skadade saken, så bör i regel en reparation vara en förutsättning för att ersättningsanspråket ska kunna beräknas på den grunden. Men inte ens i denna situation anser Lindskog att reparation alltid bör krävas, utan anser att det bör räcka med att den skadelidande gör rimligt sannolikt att den kommer att komma till stånd (se Lindskog a.st.).

När det gäller skadestånd för en förlorad eller förstörd sak säger Lindskog att skadeståndet regelmässigt bestäms med utgångspunkt i vad som skulle ha gällt vid en återanskaffning utan att frågan ställs om något ersättningsköp har skett eller kommer att ske (se Lindskogs särskilda yttrande i NJA 2011 s. 576, p. 14 med hänvisningar) och Mårten Shultz har anfört att normen är att den skadelidande ska ställas så att han kan göra ett ersättningsförvärv (se M Schultz i JT 2009-10, s. 860).

I sitt yttrande i NJA 2011 s. 756 anför Lindskog ytterligare argument som starkt talar för att skadestånd bör kunna anses vara förfallna även om den skadelidande ännu inte haft ett mot kostnaden för skadans avhjälpande motsvarande utlägg. Lindskog anför som ett skäl att den skadelidande i regel bör tillåtas välja vad han ska göra med skadeståndsbeloppet och som ett annat skäl att skadestandsregleringen inte ska behöva anstå i avvaktan på att den skadelidande genomför ett måhända komplicerat och i tiden utdraget ersättningsförvärv. Han betonar också att skadeståndets utbetalande kan vara nödvändigt för att den skadelidande ska kunna finansiera ett ersättningsförvärv (se p. 15 i yttrandet, med hänvisningar).

Vad avser de invändningar där Staden invänt att skadeståndet inte är förfallet rör de huvudsakligen framtida utgifter för färdigställande av byggnaden, och/eller för reparationer och ersättningsköp. Mot bakgrund av de ovan redovisade argumenten anser tingsrätten att det av Tomas Beno yrkade skadeståndet, i de delar det bifalls, ska anses vara förfallet till betalning. Ingen del av skadeståndsyrkandet ska därför ogillas redan på den grunden att skadeståndet inte är förfallet till betalning.

#### Har Tomas Beno varit medvällande till skadan?

Staden har gjort gällande att Tomas Beno, från den tidpunkt då han fick kännedom om att bygglovsbeslutet överklagats, har byggt vidare på egen risk och därför inte har rätt till ersättning för den eventuellt tillkommande skada som han må ha åsamkats efter den 15 maj 2006, eftersom han då varit medvällande till sådan skada.

Tomas Beno har anfört att han, sedan han i mitten av maj 2006 fick kännedom om överklagandet av Bygglovet, inte utfört andra byggnadsarbeten än skyddsarbeten i syfte att avvärja och begränsa skada, att han inte heller agerat vårdslöst i detta avseende och att han därför inte kan anses ha varit medvållande till skadan.

*Tingsrättens bedömning*

I det ena, av Tomas Beno åberopade, rättsutlåtandet från Marcus Radetzki anför denne att den rättsliga grunden för Stadens invändning inte framgår med önskvärd tydlighet och att den antingen kan avse jämningsregeln i 6 kap. 1 § skadeståndslagen, eller den skadelidandes allmänna skadebegränsningsplikt. Staden har inte närmare kommenterat detta.

Som Marcus Radetzki anför rör det sig i målet om en ren förmögenhetsskada. I 6 kap. 1 § skadeståndslagen föreskrivs att jämkning av skadestånd avseende ren förmögenhetsskada kan ske om vållande på den skadelidandes sida har medverkat till skadan samt att jämkning då ska ske efter vad som är skäligt med hänsyn till graden av vållande på ömse sidor och omständigheterna i övrigt.

Marcus Radetzki anför vidare att om den skadelidande åsidosätter den allmänna skadebegränsningsplikten är konsekvensen inte att jämkning ska ske, utan att rätten till ersättning då bortfaller helt, i den mån skada borde ha kunnat undvikas.

Av utredningen framgår att Makarna Lätt överklagade Bygglovet den 12 maj 2006 och att underrättelse om överklagandet sändes till Tomas Beno den 15 maj 2006.

Tingsrätten anser att överklagandet gett Tomas Beno anledning att, i möjligaste mån, avbryta pågående och/eller planerade åtgärder till dess frågan om överklagandet av Bygglovet prövats slutligt samt att endast vidta sådana skyddsåtgärder som var nödvändiga för att skydda redan uppförda delar av byggnaden.

Tingsrätten anser vidare att Stadens uppfattning, vid tiden för överklagandet av Bygglövet, om risken för att Makarna Lätt skulle ha framgång med sitt överklagande samt att Staden då – enligt Tomas Beno – inte ska ha haft några invändningar mot de byggnadsåtgärder Tomas Beno vidtog efter överklagandet saknar betydelse för bedömningen av Tomas Benos eget agerande. Staden har inte haft något inflytande över den rättsliga prövningen av överklagandet och dess agerande eller passivitet i förhållande till Tomas Benos agerande kan inte anses konstituera ett för denne ”ansvarsbefriande” samtycke.

Enligt tingsrättens bedömning har Tomas Beno tagit en medveten kalkylerad risk i den mån han, sedan han fick kännedom om överklagandet, vidtagit andra byggnadsåtgärder än sådana som enbart syftat till att skydda redan uppförda delar av byggnaden. Tomas Beno har därigenom underlåtit att vidta sådana åtgärder som rimligen kunde krävas av honom för att begränsa skadan och han har även till viss del vidtagit åtgärder vilka ökat skadan. Han är därför inte berättigad till ersättning för eventuell skada som förorsakats av sådana åtgärder.

Tingsrätten går härfter in på att pröva de olika delarna av Tomas Benos skadeståndsrkande, så som det utformats.

#### Kapitalkostnader

Tomas Beno har i denna del gjort gällande att han äger rätt till skadestånd för de kapitalkostnader som till följd av Stadens agerande inte kunnat nyttiggöras. Han har framhållit att han inte begär ersättning för den faktiska ränteutgift han haft, utan för det ”frysta” kapitalet enligt en schablonränta, eftersom han gått förlustig avkastning på det investerade kapitalet.

Staden har invänt att Tomas Beno inte har presenterat handlingar som styrker påstådda investeringar, att det inte framgår hur ”ingångsvärdet” på 18 749 010 kr beräknats, utan vitsordar endast att värdet på ”fryst” investerat kapital uppgår till 5 600 000 kr

samt att ackumulering av upplupen ränta ej ska ske. Staden har ingen invändning mot den av Tomas Beno använda räntesatsen, men motsätter sig ränta för tiden efter den 31 december 2018.

*Tingsrättens bedömning*

Tingsrätten anser att sådana kapitalkostnader som Tomas Beno haft för Fastigheten under den tid då denna inte kunnat nyttjas, men skulle kunnat nyttjas om inte Bygglovet upphävts, i och för sig utgör en ersättningsgill skada. Frågan är dock dels hur denna kostnad ska beräknas, dels på vilket belopp kostnaden ska beräknas.

Som angetts ovan är det i ett skadeståndsmål den skadelidande som har bevisbördan för skadans storlek.

Som tingsrätten har anfört ovan anser tingsrätten att Tomas Beno tagit en medveten kalkylerad risk i den mån han, sedan han fick kännedom om överklagandet, vidtagit andra byggnadsåtgärder än sådana som enbart syftat till att skydda redan uppförda delar av byggnaden. Detta medför att Tomas Beno inte är berättigad till ersättning för kapitalkostnader hänförliga till kapital som tillförts Fastigheten efter att han fick kännedom om överklagandet, med undantag för kapital som tillförts i syfte att skydda redan uppförda delar av byggnaden.

Staden har invänt att det inte av de av Tomas Beno åberopade handlingarna framgår var ”ingångsvärdet” om 18 749 000 kr kommer ifrån och att detta värde inte kan läggas till grund för en fiktiv investeringsförlust.

Av förhören med Tomas Beno och Björn Krohn framgår att det framräknade ”ingångsvärdet” bygger på en kostnads kalkyl som ursprungligen gjordes 2013, baserad på scenariot att byggnaden skulle rivas och för att beräkna kapitalkostnaden för byggnaden i det skick den är nu. Beloppet har därefter bakåtdiskonterats till den 1 januari 2007, då



byggnaden skulle ha varit färdigställd och kalkylen har senare setts över. Kapitalkostnaden har därefter beräknats med en räntesats om referensränta plus två procent och med en halvårsvis kapitalisering av denna ränta.

Tingsrätten anser att en beräkning av kapitalkostnad, inklusive exempelvis värdet av nedlagt eget arbete, skulle vara relevant vid beräkningen av en ”totalförlust” innebärande att byggnaden skulle rivas. Situationen är emellertid nu en helt annan.

Vad först gäller ränteutgifter, som Tomas Beno under den aktuella perioden haft på upplånat kapital, anser tingsrätten att dessa utgör onödiga/onyttiga kostnader för vilka Tomas Beno är berättigad till ersättning. Tingsrätten delar också uppfattningen att kapitalisering bör ske av, på det upplånade kapitalet, erlagda räntebelopp.

Av utredningen framgår att Tomas Beno haft och utnyttjat ett byggnadskreditiv för byggnationen. Han har emellertid inte åberopat någon dokumentation som utvisar vilka faktiska belopp som upplånats, när kapitalet lyfts, eller när och med vilka belopp räntor erlagts.

Vad avser andra uppgivna kapitalkostnader framgår att kostnaderna beräknats enligt de principer som används vid kostnadsberäkning av större byggprojekt, främst för professionella byggföretag. Av det material och de kalkyler som åberopats framgår dock inte i vilken omfattning olika belopp/beräkningar motsvaras av verkliga utgifter och i vilken mån de endast bygger på kalkyler.

Av beräkningarna framgår vidare att de inbegriper ett antal schablonberäknade påslag för bland annat projektering, administration, kostnadsstegring, budgetreserv m.m. Staden har genomgående invänt att Tomas Beno, i avsaknad av närmare utredning från hans sida, inte är berättigad till ersättning baserad på sådana tilläggskostnader.

Tingsrätten anser att exempelvis värdet av nedlagt eget arbete inte kan jämföras med upplånat kapital och – vid beräkning av skada avseende kapitalkostnad – inte ska betraktas som en räntebärande kapitalkostnad. Än mer långsökt är det att på en sådan påstådd kapitalkostnad beräkna ränta på ränta, då en på sådana delar beräknad ränta inte motsvaras av någon utgift för Tomas Beno.

Tomas Beno har valt att beräkna och yrka ersättning för kapitalkostnader baserat på en kostnads kalkyl. Han har, trots Stadens invändningar, valt att inte inge och åberopa någon dokumentation, utvisande till exempel hans verkliga lånekostnader för externt upplånat kapital. Han har inte heller, trots Stadens invändningar om medvållande, närmare redovisat hur stor del, av den av honom beräknade kapitalinsatsen, som är hänförlig till tiden före överklagandet av Bygglovets, respektive tiden därefter.

Tomas Benos sätt att föra sin talan i denna del och den bevisning han åberopat medför att tingsrätten, baserat på åberopad utredning, inte har ett tillräckligt underlag för att kunna beräkna ens sådana kapitalkostnader som tingsrätten anser att Tomas Beno i och för sig är berättigad till ersättning för.

Mot bakgrund av vad som anförts ovan, då Staden inte godtagit något belopp som skäligt i sig och då det enligt tingsrättens mening saknas förutsättningar att bestämma något belopp på annat sätt, t. ex. med tillämpning av 35 kap. 5 § rättegångsbalken, anser tingsrätten att Tomas Beno i denna del inte till någon del styrkt att hans skada uppgår till av honom yrkat belopp. Skadeståndsyrkandet i denna del ska därför lämnas utan bifall.

#### Fördyring på ej färdigställda delar

Vad gäller ökade kostnader för färdigställande av ej färdigställda delar anser tingsrätten att dessa i och för sig utgör en ersättningsgill skada. Parterna är dock inte överens vare sig om kostnaderna för färdigställande av ej färdigställda delar, eller om beräkningen av hur stor del av dessa kostnader som utgörs av fördyring.

Parternas inställning beträffande de beräknade kostnaderna för färdigställande framgår nedan.

<b>Moment</b>	<b>Kostnad enligt Tomas Beno</b>	<b>Vitsordat av Staden</b>
<b>Tomt</b>		
Stödmur	190 000	40 000
Grovplanering tomt	50 000	-
Marksten 650 kvm	500 000	-
Gräs	50 000	-
Belysning	50 000	-
Växter	200 000	-
Staket	50 000	-
Dagvatten och dränering	50 000	-
<b>Fasad</b>		
Stora balkongen	347 776	195 000
Lilla balkongen	105 299	42 000
Qunions	282 164	-
Fönsterbleck	112 245	-
Kantlist	266 354	35 000
2 kupor	108 165	-
Balkongräcken 3 st	318 318	-
<b>Källare</b>		
Flytspackling + golv	222 006	222 006
Färdigställa puts	13 838	13 838
Målning väggar 300 kvm	102 841	57 000
Innertak 170 kvm	112 773	37 000
Trappa	184 826	66 000

**1:a våningen**

Målning väggar	102 841	57 000
Kontor	72 828	22 000
Hall	35 398	8 000
Sockel Tullikivi	3 756	3 756
Installation av golvvärme	82 090	82 090
Innertak panel tvätt	10 021	10 021

**2:a våningen**

Trapp 2:a vån	544 968	125 000
Master bed	112 812	113 000
Klädkammare	13 749	14 000
Bad 1	743 727	673 000
Bad 2	160 096	160 000
Bad 3	261 779	255 000
Sov 2	210 442	-
Sov 3	147 524	-
Sov 4	152 982	-
Hall	175 783	-

**Övrigt**

Elmätare	27 625	-
Fiberanslutning	27 000	-
<b>Summa</b>	<b>6 202 024 kr</b>	<b>2 230 711 kr</b>

Tomas Beno har, utöver ovan angivna belopp, lagt till beräknade belopp för projektering 10 %, administration 6 %, kostnadsstegring 6,47 %, kapitalkostnad 0,7 % samt budgetreserv 10 %, vilket resulterar i ett totalt belopp om 8 402 936 kr. Av detta totalbelopp gör Tomas Beno gällande att 2 436 011 kr, motsvarande 28,99 % utgör fördyring.

Staden har, som totalt påslag för projektering, administration, kostnadsstegring, kapitalkostnad samt budgetreserv, godtagit ett påslag om 10 %, vilket resulterar i ett totalt vitsordat belopp för färdigställande om 2 453 782 kr. Staden har inte vitsordat angiven procentsats för fördyring som skälilig, utan anfört att den ska vara betydligt lägre.

Som angetts ovan är det den skadelidande som har bevisbördan för skadans storlek. Med hänsyn till att det rör sig om beräkningen av kostnader för ännu ej genomförda åtgärder anser tingsrätten att beräkningar och/eller offerter i och för sig bör kunna godtas som bevisning.

Tomas Beno har till styrkande av dessa kostnader åberopat kalkyler upprättade av Krohn Byggekonomen AB samt förhör med Björn Krohn. Staden har åberopat beräkningar gjorda av CMC Byggadministration AB samt förhör med Edin Jujic avseende dessa beräkningar.

Vad först gäller de poster där Staden vitsordat något belopp kan konstateras att de av Krohn Byggekonomen AB upprättade kalkylerna är mycket detaljerade och att Björn Krohn lämnat relativt utförliga förklaringar till hur beräkningarna gjorts. Beräkningarna synes emellertid för det första i princip uteslutande vara baserade på uppgifter från Tomas Beno och är för det andra upprättade på samma sätt som för en professionell byggaktör, där utförande sker med anställd personal och/eller entreprenörer m.m. Av förhöret med Tomas Beno framgick att han till stor del själv utfört arbete med byggnationen och – som tingsrätten uppfattade honom – att så även kommer att ske vid den fortsatta byggnationen (skulle ha byggt själv). Även om Tomas Benos eget arbete har ett värde anser tingsrätten att detta inte kan anses motsvara de arbetskostnader som används vid upprättande av kalkyler för en professionell byggaktör. Vad avser de poster där Staden vitsordat belopp anser tingsrätten därför att Tomas Beno, mot Stadens bestridande, inte styrkt att kostnaderna för färdigställande överstiger de belopp om sammanlagt 2 230 711 kr som vitsordats av Staden.

Vad därefter gäller poster där Staden inte vitsordat några belopp är det uppenbart att Tomas Beno kommer att ha någon kostnad för färdigställandet. Tomas Beno har uppgett att kostnaderna för dessa poster uppgår till sammanlagt 2 512 246 kr. Även här har Tomas Beno åberopat kalkyler upprättade av Krohn Byggekonomen AB. Tingsrätten anser att det är rimligt att dessa används som utgångspunkt vid bedömningen, men också att storleken av kostnaderna kan ifrågasättas. Vid en jämförelse av de poster där Staden vitsordat något belopp framgår att Stadens vitsordade belopp genomsnittligt motsvarar 60 % av de av Tomas Beno yrkade beloppen för dessa poster (Staden har vitsordat 2 230 711 kr av uppgivna 3 869 778 kr). Tingsrätten anser att det är rimligt att använda denna andel vid bedömningen även av andra poster och anser att Tomas Beno, genom av honom åberopad bevisning, förmått visa i vart fall att kostnaden för de poster där Staden inte vitsordat något belopp motsvarar 60 % av det av Tomas Beno uppgivna beloppet, vilket ger ett belopp om 1 507 348 kr ( $0,6 \times 2\,512\,246$ ).

Detta medför att tingsrätten anser att Tomas Beno styrkt att kostnaderna för färdigställande uppgår till sammanlagt 3 738 059 kr.

Vad därefter avser de påslag Tomas Beno gjort gällande avseende projektering, administration, kostnadsstegring, kapitalkostnad samt budgetreserv anser tingsrätten inte att Tomas Beno, mot Stadens bestridande, styrkt att dessa motsvarar för Tomas Beno verkliga kostnader och att påslag därför inte ska ske med mer än av Staden vitsordade 10 %, vilket ger ett sammanlagt belopp, inklusive påslag, om 4 111 865 kr ( $1,1 \times 3\,738\,059$ ).

Vad slutligen gäller användandet av Sveriges Byggindustriers Entreprenadindex om 2,23 % anser tingsrätten att detta bör godtas för beräkning av hur stor del av kostnaderna för färdigställande som utgörs av fördyringar, samt att beräkning bör ske för den av Tomas Beno angivna perioden.

Staden ska därför i denna del betala skadestånd till Tomas Beno med 1 192 030 kr ( $0,2899 \times 4\,111\,865$ ).

Slitage

Även vad avser kostnader för ersättning av ”förbrukade” byggnadsdelar anser tingsrätten att sådana kostnader i och för sig utgör en ersättningsgill skada. Inte heller vad avser dessa kostnader är parterna överens om beräkningen av storleken.

Tomas Beno har uppgett att den fasadbeklädnad med puts som för närvarande finns på huset är av enklare utförande och att den utfördes på det sättet som en skyddsåtgärd, men att fasadbeklädnaden nu behöver ersättas och att den då ska utföras med ett flerskiktsutförande.

Staden har ifrågasatt behovet av att överhuvudtaget ersätta fasaden och har inte godtagit beräkningen av kostnaderna för utförande av ny fasad samt har invänt mot behovet av den typ av flerskiktsutförande som Tomas Beno yrkar ersättning för. Staden har dock vitsordat den beräknade kostnaden om 180 000 kr för rivning av nuvarande fasad samt en kostnad om 574 000 kr för utförande av ny fasadbeklädnad.

Stadens ifrågasättande av behovet av att överhuvudtaget ersätta fasaden får anses innebära att Staden bestrider att ett sådant behov föreligger.

Vad gäller fasadbeklädnader anges i BBR 6:5324 att fasadbeklädnader ska anordnas så att fukt som kommer utifrån inte kan påverka material och produkter som ligger innanför fasadbeklädnaden i sådan utsträckning att högsta tillåtna fukttillstånd överskrids. Tomas Beno har inte förebringat någon utredning eller beräkning som utvisar att nuvarande typ av fasadbeklädnad skulle medföra att högsta tillåtna fukttillstånd överskrids för de material och produkter som ligger innanför fasadbeklädnaden och att det av den anledningen föreligger behov av att ersätta fasadbeklädnaden.

Tomas Beno har, trots Stadens bestridande av behovet av att ersätta fasadbeklädnaden, inte förebringat någon annan bevisning, till styrkande av att fasadbeläggningsen är ”förbrukad” och måste ersättas, än sina egna förhörsuppgifter. Det torde i denna del ha varit relativt enkelt för Tomas Beno, t. ex. genom anlitanande av en oberoende besiktningsman, att förete utredning om fasadbeklädnadens status och behovet av att ersätta den.

Tingsrätten anser att Tomas Beno, mot Stadens bestridande, inte visat att fasadbeklädnaden är förbrukad och måste ersättas. Han har inte heller angivit någon andrahandsgrund i denna del, eller något alternativt yrkande avseende t. ex värdeminskning. Skadeståndsyorkandet i denna del ska därför lämnas utan bifall.

Vad därefter gäller kostnaderna för omslipning av golv om 60 000 kr samt för byte av entrédörr om 45 000 kr har Staden inte ifrågasatt behovet av dessa åtgärder samt har vitsordat dessa belopp.

Vad avser påslag avseende projektering, administration, kostnadsstegring, kapitalkostnad samt budgetreserv har Staden även här motsatt sig ett högre påslag än 10 %. Tingsrätten gör ingen annan bedömning än den som gjorts ovan avseende fördyringar och anser inte att påslag ska ske med mer än av Staden vitsordade 10 %, vilket ger ett sammanlagt belopp, inklusive påslag, om 115 500 kr (1,1 x 105 000).

Tomas Beno ska därför avseende slitage tillerkännas ett belopp om 115 500 kr.

#### Värdeminskning

Tomas Beno har yrkat ersättning för värdeminskning med sammanlagt 3 141 199 kr.

Staden har inte vitsordat några belopp, men har anfört att om tingsrätten tilldömer Tomas Beno någon ersättning ska utnyttjad livslängd avse perioden 2007-2018, dvs, 11 år samt teknisk livslängd justeras på sätt redovisats ovan under p. 4.1.4.



*Tingsrättens bedömning*

Vad gäller värdeminskning anser tingsrätten att sådan i och för sig kan vara ersättningsgill såsom skadestånd. Frågan är emellertid hur värdeminskningen ska beräknas och på vilken egendom. Ett synsätt kan vara att betrakta Fastigheten, eller i vart fall byggnaden, som en helhet och bedöma huruvida den minskat i värde. Ett annat synsätt är att göra en individuell bedömning för byggnaden och/eller olika byggnadsdelar och byggnadstillhörighet för sig. Tingsrätten anser, med hänsyn till skillnaden i livslängd, att det senare synsättet bör tillämpas.

Så som angetts ovan anser tingsrätten att Tomas Beno varit medvållande till skadan i den mån han, sedan han fick kännedom om överklagandet, vidtagit andra byggnadsåtgärder än sådana som enbart syftat till att skydda redan uppförda delar av byggnaden och att han är därför inte berättigad till ersättning för eventuell skada som förorsakats av sådana åtgärder.

Av utredningen framgår att Makarna Lätt reagerade då takstolarna restes och att de överklagade Bygglovet relativt kort därefter. Tomas Beno har uppgett att han, sedan han fick kännedom om överklagandet, inte vidtagit andra byggnadsarbeten än skyddsarbete. Han har emellertid under förhöret uppgett att han fortsatte med byggnationen till dess länsstyrelsen upphävde Bygglovet och att han då avstannade arbetet med övervåningen och i stället fokuserade på att bli klar med första våningen, eftersom han vid den tiden bedömde att det inte var fara för några andra förändringar än takhöjden. Detta talar för att andra byggnadsåtgärder än skyddsarbete de facto vidtagits även sedan Tomas Beno fick kännedom om överklagandet.

Det kan också konstateras att takstolar normalt reses i ett relativt tidigt skede av byggnationen av ett hus. Tomas Beno har begärt ersättning för värdeminskning avseende bland annat tvättmaskiner, diskmaskin, spis, kyl, frys, ugn, ugn/micro, fläkt, gaswok, köksinredning, badkar samt bras- och täljstenskaminer. Enligt tingsrättens bedömning synes det vara osannolikt att nyss nämnda inventarier skulle ha inköpts och satts på

plats i byggnaden redan i samband med resandet av takstolarna, eller mycket kort därefter. Vad nyss sagts gäller även färdigställande av WC och tvättstuga på första våningen.

Staden har också ifrågasatt om alla inventarier, för vilka värdeminskning begärs, överhuvudtaget inköpts och finns på plats i byggnaden. Tomas Beno hade enkelt, t.ex genom att åberopa syn, kunnat visa hur långt byggnationen kommit, vilka inventarier som finns på plats samt vad som kvarstår att färdigställa. Han hade också kunnat förelägga fakturor, garantihandlingar eller kvitton utvisande att och/eller när dessa inventarier inköptes samt till vilket pris. Tingsrätten har vid genomgången av Tomas Benos sammanställning över havda kostnader och fakturor inte kunnat återfinna vare sig fakturor eller kvitton avseende dessa inventarier.

Mot bakgrund av vad nyss sagts anser tingsrätten inte att Tomas Beno visat att ovan nämnda inventarier inköpts och installerats, eller att WC och tvättstuga på första våningen färdigställts innan han fick kännedom om överklagandet. Han är därför inte berättigad till ersättning för värdeminskning på dessa.

Tomas Beno har vidare begärt ersättning för värdeminskning på en golvvärmeanläggning med ett uppgivet ursprungligt värde om 463 075 kr. Samtidigt har han begärt ersättning för fördrade kostnader för installation av golvvärme på 1:a våningen. Det är genom utredningen inte klarlagt i vilken omfattning golvvärmeanläggningen färdigställts och när detta i så fall gjordes. Tomas Beno har vidare vid huvudförhandlingen uppgett att han, som en av de skyddsåtgärder som genomfördes efter länsstyrelsens beslut, lät installera en luft/luft-värmepump för att kunna hålla grundvärme i byggnaden. Detta torde inte ha varit nödvändigt om det funnits en fungerande värmeanläggning.

Mot bakgrund av vad nyss sagts anser tingsrätten inte att Tomas Beno visat att golvvärmeanläggningen eller värmepannan inköpts och installerats innan han fick kännedom om överklagandet. Han är därför inte berättigad till ersättning för värdeminskning

på dessa. Tingsrätten anser däremot att Tomas Beno är berättigad till ersättning för värdeminskning på luftvärmepumpen.

Vad därefter gäller yrkade belopp avseende värdeminskning på övriga byggnadsdelar m.m. där ersättning för värdeminskning begärs har dessa beräknats med användande av bland annat Statens Institut för Byggnadsforskningens sammanställning av livslängdsuppgifter, SABO:s avskrivningsregler samt erfarenhetsmässiga värden. Av den sammanställning som Tomas Beno gett in framgår emellertid inte närmare vilka beräknade livslängder som hämtats från vilken källa.

Tingsrätten anser inledningsvis att avskrivningsregler som tagits fram för användande inom de allmännyttiga bostadsföretagen inte med automatik är representativa och användbara i en situation som denna. Dessa regler är avsedda att användas ur ett företagsekonomiskt bokföringsmässigt perspektiv, där bland annat en försiktighetsprincip ska tillämpas vid bokföring av tillgångar. Att man i dessa sammanhang använder sig av en beräknad teknisk livslängd för att bestämma i vilken takt en tillgång ska skrivas av och enligt vilka principer en tillgång ska värderas innebär inte med automatik att dessa principer alltid är lämpliga att använda vid beräkning av skada och/eller att de speglar vad som kan beskrivas som ett ”verkligt värde”. Detta kan exempelvis illustreras av att tillgångar, som bokförts till ett visst värde i ett aktiebolags balansräkning, i en s.k. kontrollbalansräkning kan tas upp till ett högre värde om tillgångens verkliga värde är högre än det bokförda värdet.

Det kan också konstateras att beräknade livslängder rimligtvis utgår från att byggnader, maskiner och inventarier används, vilket givetvis påverkar och förkortar livslängden, jämfört med om de inte alls används.

Vad gäller grund, stomme samt avlopp och vatten har de uppgivna värdena beräknats genom en kalkyl av kostnaden för dessa delar och Staden har inte vitsordat några av beloppen. Tingsrätten anser inte att ett sådant kalkylbaserat ”återanskaffningsvärde”,

för en redan uppförd byggnad, är relevant som utgångspunkt för en värdeminskning-  
bedömning, utan att det här är rimligare att använda verkligt värde/marknadsvärde som  
utgångspunkt.

Det kan också anmärkas att grund, stomme samt avlopp och vatten tillhör de mest  
”grundläggande” delarna av en byggnad. Det torde också vara ett notoriskt faktum att  
det under den aktuella perioden varit en kraftigt positiv värdeutveckling på småhusfas-  
tigheter, även om prisutvecklingen dämpats något de senaste två åren. Tingsrätten an-  
ser inte att Tomas Beno, mot Staden bestridande, styrkt vare sig att de bakåtindexe-  
rade värdena för grund, stomme samt avlopp och vatten uppgår till de av Tomas Beno  
angivna beloppen, eller att de minskat i värde på sätt Tomas Beno gör gällande. Han är  
därför inte berättigad till ersättning för värdeminskning på dessa delar.

Vad slutligen avser garagedörrarna saknas anledning att ifrågasätta att dessa monterades  
i ett tidigare skede av byggnationen och av en av Tomas Beno ingiven faktura  
framgår att han inköpt garagedörrar för ett belopp om 41 625 kr. Med ett tillägg av  
10 %, vilket Staden vitsordat, får Tomas Beno därmed anses ha visat att garagedör-  
rarna haft ett ”ursprungligt” värde om i vart fall 45 788 kr och tingsrätten anser att det  
saknas anledning att ifrågasätta angiven teknisk livslängd om 35 år. Tomas Beno ska  
därför tillerkännas ersättning för värdeminskning på garagedörrarna med 17 007 kr.

Vad avser luft/luft-värmepumpen anser tingsrätten, trots att Staden inte vitsordat något  
belopp att det saknas anledning att ifrågasätta att en sådan inköpts samt att ett ”in-  
gångsvärde”, efter justering för av Staden bestridda ”påslag”, om 25 000 kr får godtas.  
Tingsrätten anser inte heller att det finns anledning att ifrågasätta angiven teknisk livs-  
längd om 20 år. Tomas Beno ska därför tillerkännas ersättning för värdeminskning på  
luftvärmepumpen med 16 250 kr.

Sammantaget ska Tomas Beno således tillerkännas ersättning för värdeminskning med  
33 257 kr.

Kompletterande arbete för nya byggnormer

Tomas Beno har gjort gällande att han är skyldig att anpassa byggnaden för att uppfylla de nya eller förändrade byggnormer som gäller vid tiden för det Nya Bygglovet och att kostnaderna för dessa åtgärder uppgår till 9 261 500 kr, vilka utgör skada som Staden är skyldig att ersätta.

Staden har i denna del invänt att Tomas Beno inte är skyldig att uppfylla de nya krav som tillkommit sedan byggnaden uppfördes. Vad avser beräknade kostnader har Staden vitsordat 2 121 000 kr för tak, 165 000 kr för ventilation och 1 299 000 kr för fönsterbyte, men vitsordar inga belopp avseende elinstallationer, utslagsho eller bergvärme. Staden har också motsatt sig ersättning för projektering, administration, kapital, kostnadsstegring och budgetreserv.

*Tingsrättens bedömning*

Enligt 9 kap. 2 § Plan- och bygglagen (PBL) krävs bygglov för nybyggnad.

Av 8 kap. 2 och 4 §§ PBL framgår att ett byggnadsverk vid nybyggnad ska ha de tekniska egenskaper som är väsentliga i fråga om bland annat bärförmåga, stadga och beständighet, säkerhet i händelse av brand, skydd med hänsyn till hygien, hälsa och miljö och säkerhet vid användning. Vad som krävs för att ett byggnadsverk ska anses uppfylla dessa krav framgår av föreskrifter som meddelas av Boverket enligt bemyndigande från regeringen.

I 8 kap. 5 § första stycket PBL anges att kraven i 8 kap. 4 § PBL ska uppfyllas på så sätt att de uppfylls vid nybyggnad, ombyggnad och annan ändring av en byggnad än ombyggnad, och med normalt underhåll kan antas komma att fortsätta att vara uppfyllda under en ekonomiskt rimlig livslängd. I bestämmelsen anges också att de egenskapskrav som ska uppfyllas vid tillämpningen av första stycket är de krav som gäller när uppförandet eller ändringen görs.

Boverket meddelar sina föreskrifter och allmänna råd genom Boverkets byggregler (BBR). I BBR 1:21 anges att Byggnadsnämnden i enskilda fall får medge mindre avvikelser från föreskrifterna i BBR. Förutsättningen för att sådana avvikelser ska kunna medges är att det finns särskilda skäl, att byggnadsprojektet ändå kan antas bli tekniskt tillfredsställande och att det inte finns någon avsevärd olägenhet från annan synpunkt. Av Boverkets allmänna råd till denna bestämmelse anges att i fråga om de tekniska egenskapskraven kan byggnadsnämnden i ett startbesked klargöra om mindre avvikelse kan godtas. Byggnadsnämnden kan också, under nyss angivna förutsättningar, i enskilda fall medge mindre avvikelse från tillämpningen av europeiska konstruktionsstandarder.

I det nu aktuella fallet har Tomas Beno beviljats det Nya Bygglovet. Eftersom Bygglovet upphävdes avser Nya Bygglovet formellt ett bygglov för nybyggnad. Emellertid kan konstateras att Nya Bygglovet trots detta avser en i huvudsak redan uppförd – om än inte helt färdigställd – byggnad. Det kan också konstateras att Bygglovet inte upphävdes på grund av att byggnadens utformning och/eller utförande skulle ha avvikit från de krav avseende tekniska egenskaper som gällde vid byggnadens uppförande. Tvärtom synes Tomas Beno ha lagt sig vinn om att utförandet skulle vara högkvalitativt och med marginal uppfylla då gällande regler.

Nämnden har i det startbesked som meddelats Tomas Beno konstaterat att, jämfört med de föreskrifter som gällde då Bygglovet beviljades, ”har det i senare versioner av BBR tillkommit krav bl.a. avseende utslagsvask och glassäkerhet” samt ”snölastzon för Trollhättan”. Nämnden har vidare anfört att ”(e)ftersom den nu sökta åtgärden har påbörjats och byggnaden, i stora delar, redan är uppförd bl.a. med färdigställt kök, stomme, tak och glaspartier, kan kraven enligt dagens gällande föreskrifter inte ställas på den redan uppförda byggnaden”. Vad avser energianvändning anför Nämnden slutligen att installation av bergvärmesystem inte är en bygglovspliktig åtgärd och att krav

inte kan ställas på att den redan uppförda byggnaden ska uppfylla ”idag gällande föreskrifter i BBR 24 avseende energianvändning”. Detta innebär således att Nämnden medger avvikelse från de krav som tillkommit genom nya eller förändrade krav i BBR.

Av startbeskedet framgår visserligen inte huruvida Nämnden anser att byggnadens avvikelser från de nya/ändrade föreskrifterna i BBR skulle utgöra mindre avvikelser i den mening som angetts ovan. Att byggnaden i huvudsak redan är uppförd – även om Nya Bygglovet formellt avser nybyggnad – torde emellertid kunna utgöra särskilda skäl för att medge avvikelser. Byggnaden synes också vara uppförd i enlighet med, i vart fall, de regler och föreskrifter som gällde vid tidpunkten för det faktiska uppförandet. Även om nya/högre krav ställs i vissa avseenden talar detta för att byggnadsprojektet ändå kan antas bli tekniskt tillfredsställande och enligt tingsrättens bedömning saknas anledning att anta att ett sådant slutförande skulle anses medföra någon avsevärd olägenhet från annan synpunkt.

Oavsett huruvida de beviljade undantagen kan anses avse mindre avvikelser kan konstateras att startbeskedet utgör ett gynnande förvaltningsbeslut. Gynnande förvaltningsbeslut får ändras till den enskildes nackdel bara om det för det första finns ett återkallelseförbehåll i beslutet eller i föreskrifterna som beslutet bygger på. För det andra om tvingande säkerhetsskäl gör att beslutet måste ändras omedelbart, eller för det tredje att parten lämnat oriktiga eller vilseledande uppgifter av betydelse för beslutet (se bl.a. H Strömberg och B Lundell, Allmän förvaltningsrätt, 27 uppl. [Zeteo 2018-09-13], s. 173).

Av 13 kap. 15 § PBL framgår vidare att ett beslut om startbesked får överklagas endast av sökanden eller anmälaren i ärendet (med ”anmälaren” avses den som enligt 6 kap. 5 § PBF har anmält en anmälningspliktig åtgärd till byggnadsnämnden).

Bestämmelsen i 13 kap. 15 § PBL syftar till att öka rättssäkerheten för de i bestämmelsen nämnda kategorierna och av förarbetena till PBL framgår att bestämmelsen bygger på tanken att den som ansöker om bygglov för en åtgärd ska skyddas från risken att

grannar m.fl. överklagar samma åtgärd vid två olika tidpunkter. Grannarna får nöja sig med att de vanligtvis har möjlighet att få prövat huruvida en viss byggåtgärd uppfyller kraven i PBL genom att överklaga byggnadsnämndens beslut om bygglov.

Det Nya Bygglovet har vunnit laga kraft. Startbesked, som utgör ett gynnande förvaltningsbeslut, har meddelats. Beslutet om startbesked kan därmed i princip inte ändras till Tomas Benos nackdel och det kan endast överklagas av honom själv.

Skulle Nämnden i framtiden vägra att lämna ett slutbesked på grund av avvikelser från regler i BBR, vilka Nämnden i startbeskedet själv medgett undantag från, torde en sådan vägran kunna komma att grunda skadeståndsskyldighet. Skada i dessa avseenden kan, enligt tingsrättens mening, dock inte anses uppstå förrän denna – mycket osannolika situation – inträffat. Om Tomas Beno väljer att genomföra åtgärder för att anpassa byggnaden till nu gällande regler i BBR, från vilka Nämnden i startbeskedet medgett undantag, kan kostnaderna för dessa åtgärder därför inte anses ha varit vållade av Staden på sådant sätt att Tomas Beno har rätt till ersättning för dem i form av skadestånd.

Skadeståndsyrkandet i denna del ska därför lämnas utan bifall.

#### Kostnader för ny bygglovsansökan

Tomas Beno har i denna del yrkat ersättning för ansökningsavgift om 55 000 kr, arkitektkostnader om 94 396, kostnader för energiberäkning om 15 000 kr samt eget arbete om 80 000 kr, motsvarande 200 timmar à 400 kr.

Staden har vitsordat kostnaderna avseende ansökningsavgift, arkitektkostnader och kostnader för energiberäkning samt eget arbete om 20 timmar à 90 kr.



*Tingsrättens bedömning*

Vad avser kostnader i anledning av ny bygglovsansökan anser tingsrätten att sådana kostnader i och för sig utgör en ersättningsgill skada. Staden har vitsordat kostnaderna avseende ansökningsavgift, arkitektkostnader och kostnader för energiberäkning. Tomas Beno ska därför tillerkännas ersättning för dessa.

Vad avser uppgivna kostnader för eget arbete har Tomas Beno lämnat en redovisning avseende av honom utfört arbete. Redovisningen är emellertid relativt övergripande och tidsåtgången synes väl hög, särskilt med beaktande av att Tomas Beno anlitat konsulter för arbetet med ny bygglovsansökan. Tingsrätten anser ändå att han bör tillerkännas ersättning för något fler timmar än de 20 timmar som vitsordats av Staden. Han ska därför tillerkännas ersättning för skäliga 50 timmar.

Vad avser kostnaden per timme anser tingsrätten att jämförelsen med belopp avseende förlorad semester inte är relevant (i det av Staden åberopade rättsfallet handlade det verkligen om förlorad semester). Tingsrätten anser att timersättning bör utgå med skäliga 200 kr per timme.

Tomas Beno ska därför i denna del tillerkännas ersättning med sammanlagt 174 396 kr.

El, skatt & försäkring etc. 2007-2020

Tomas Beno har i denna del begärt ersättning för havda och beräknade kostnader för el, fastighetsskatt, försäkring av fastigheten samt sotning under perioden 2007-2020 samt ersättning för löpande ränta.

Staden har, för perioden från och med 2007 till och med utgången av 2018, vitsordat 175 890 kr avseende fastighetsskatt 45 028 kr avseende elkostnader, 1 701 kr avseende

sotningsavgift och 32 195 kr för försäkring av Fastigheten dvs. sammanlagt 254 814 kr. Staden har inte vitsordat någon ersättning för löpande ränta.

#### *Tingsrättens bedömning*

Tingsrätten anser att den typ av kostnader för vilka Tomas Beno här begärt ersättning utgör sådana kostnader som är ersättningsgilla såsom skadestånd. Tingsrätten anser vidare att ersättning ska utgå för havda samt beräknade sådana kostnader för den period under vilken Fastigheten inte kunnat nyttjas, men skulle kunnat nyttjas om inte Bygglövet upphävts. Tingsrätten anser därmed att ersättning bör utgå även med belopp som beräknats för 2019, eftersom byggnaden beräknas kunna tas i bruk vid utgången av 2019. Av Tomas Beno beräknade belopp avseende 2019 får godtas. Tingsrätten anser dock inte att det föreligger skäl att på ovan nämnda belopp beräkna särskild och kapitaliserad ränta på det sätt Tomas Beno yrkat.

Tomas Beno ska därför i denna del tillerkännas ett belopp om 307 414 kr.

#### Dröjsmålsränta

Tomas Beno har yrkat dröjsmålsränta från den 13 mars 2014.

Staden har invänt att Tomas Beno har rätt till dröjsmålsränta från den 13 mars 2014 endast för de utgifter han haft, vilka har uppkommit före den 13 februari 2014. För utgifter som uppkommit/uppkommer efter den tidpunkten har han endast rätt till dröjsmålsränta från den trettionde dagen efter utgiften.

#### *Tingsrättens bedömning*

Fordran på skadestånd torde i allmänhet vara förfallen till betalning i räntelagens mening i och med att krav har framställts och behövlig utredning lagts fram (se G Walin

& J Herre, Lagen om skuldebrev, del III [Zeteo 2018-02-14], kommentaren till 4 § rän-  
telagen, prop. 1975:102 s. 126 och NJA 1991 s. 796).

Vad gäller bestämmelsen om att krav ska ha framställts och behövlig utredning ha  
lagts fram behöver kravet inte ange något bestämt belopp och beträffande den utred-  
ning som borgenären ska presteras anses den inte behöva vara lika omfattande som det i  
en skadeståndsprocess förutsätts för bifall till talan (se G Walin & J Herre, a.st.).

Vid den tidpunkt då Tomas Beno skriftligen framställde sitt ursprungliga skadestånds-  
krav till Staden hade beslutet att upphäva Bygglovet vunnit laga kraft och det hade  
framställts krav på att Tomas Beno skulle vidta erforderliga åtgärder för att bringa  
byggnaden i överensstämmelse med den gällande detaljplanen, vilket i praktiken torde  
ha inneburit att byggnaden hade behövt rivas.

Enligt tingsrättens bedömning och särskilt med beaktande av i vilken situation kravet  
framställdes mot Staden får anses att Tomas Beno vid framställande av sitt krav den 13  
februari 2014 lade fram den utredning som med hänsyn till omständigheterna skäligen  
kunde begäras av honom. Tomas Beno är därmed berättigad till dröjsmålsränta på ska-  
deståndet från den 13 mars 2014 till dess betalning sker.

#### Sammanfattning

Staden ska betala skadestånd till Tomas Beno med följande belopp:

Kapitalkostnad	0 kr
Fördyring på ej färdigställda delar	1 192 030 kr
Slitage	115 500 kr
Värdeminskning	33 257 kr
Kompletterande arbete för nya byggnormer	0 kr
El, skatt & försäkring etc. 2007-2020	<u>307 414 kr</u>
<b>Summa</b>	<b>1 648 201 kr</b>

Staden ska därutöver betala ränta på beloppet enligt 6 § räntelagen från den 13 mars 2014 till dess betalning sker.

#### Rättegångskostnader

Tomas Beno har yrkat ersättning för rättegångskostnader med sammanlagt 4 275 609 kr, varav 1 890 000 kr (inkl. moms) avser ombudsarvode, 1 376 000 kr eget arbete och 1 009 609 kr utlägg.

Vad avser Tomas Benos yrkade rättegångskostnader har Staden vitsordat ombudsarvodet, 45 000 kr avseende eget arbete samt 577 356 kr avseende utlägg, dvs. sammanlagt 2 512 356 kr.

Staden har yrkat ersättning för rättegångskostnader med 2 367 400 kr, varav 2 235 000 kr avser arvode (inkl. tidsspillan) och 132 400 kr avser utlägg.

Vad avser Stadens yrkade rättegångskostnader har Tomas Beno vitsordat 600 000 kr avseende ombudsarvode och 117 800 kr avseende utlägg, dvs. sammanlagt 717 800 kr.

Målet har varit mycket omfattande och har pågått under ett flertal år. Inledningsvis väckte Tomas Beno en fullgörelsetalan baserad på de förutsättningar som då förelåg. En för hela målet grundläggande frågeställning var huruvida Staden överhuvudtaget, genom beviljande av Bygglovet, ådragit sig skadeståndsskyldighet gentemot Tomas Beno, varför denna fråga kom att prövas genom mellandom.

Tingsrätten har efter mellandomen, genom ett beslut under rättegång, prövat ett yrkande från Staden avseende avvisning av del av Tomas Benos talan. Tingsrätten avslog Stadens avvisningsyrkande och Tomas Beno har, oavsett utgången i målet i övrigt, yrkat att Staden ska förpliktas att ersätta hans kostnader för prövningen av denna fråga med 280 000 kr.

Vad slutligen gäller fullgörelsedelen väckte Tomas Beno ursprungligen talan med ett högre belopp än det yrkande som nu prövats. Med beaktande av att förutsättningarna för hans talan förändrats under målets gång, sedan detaljplanen ändrats och han erhållit Nya Bygglovets, anser tingsrätten dock att det är det belopp han slutligen yrkat som är relevant vid bedömningen av rättegångskostnaderna. Av yrkade 27 896 396 kr tillerkänns Tomas Beno 1 648 201 kr. Detta motsvarar ca 6 % av det yrkade beloppet.

Parterna är att betrakta som ömsom vinnande och ömsom tappande. Tingsrätten anser inte att det med ledning av parternas egen uppgivna fördelning av rättegångskostnaderna klart går att särskilja kostnaderna för de olika delarna av målet. Vid en sammantagen bedömning, med beaktande av utgången i de olika delarna och var tyngdpunkten i målet legat, anser tingsrätten dock att Tomas Beno är att betrakta såsom i huvudsak tappande part och att han ska förpliktas att ersätta 65 % av Stadens rättegångskostnader.

Vad gäller skäligheten av Stadens rättegångskostnader har Tomas Beno anfört att det yrkade arvodet är oskäligt högt och motsvarar ca 1,5 gånger det av Tomas Beno yrkade ombudsarvodet. Tomas Beno har också invänt mot en av vittnesersättningarna.

Vad först gäller ombudsarvodet har målet varit omfattande och Tomas Beno har fört en talan som varit mycket detaljerad, särskilt vad avser beräkningen av olika delar av skadeståndet, vilket givetvis påverkat den tid Staden behövt lägga ner på att analysera och bemöta käromålet. Vad gäller jämförelsen med det av Tomas Beno yrkade ombudsarvodet kan också noteras att Tomas Beno också yrkat ersättning för 3 440 timmars eget arbete, vilket bör vara en bidragande faktor till att ombudsarvodet kunnat begränsas. Tingsrätten noterar emellertid också att redovisningen av de åtgärder som vidtagits av Stadens ombud även omfattar bland annat frågor som rört ändringen av detaljplan. Även om dessa frågor, i vart fall indirekt, haft betydelse för målet anser tingsrätten inte att de kan anses utgöra rättegångskostnad. Det är svårt att ur kostnadsräkningen utläsa hur stor tidsåtgång dessa moment motsvarar, men tingsrätten bedömer att åtgärderna i

dessa delar får anses motsvara ca 3 av de 80 arbetsdagar för vilka Staden yrkar ersättning. Med hänsyn till vad som anförts ovan anser tingsrätten dock att ombudsarvodet i övrigt får anses skäligt. Detta innebär att tingsrätten anser att skäligt ombudsarvode (avrundat) uppgår till 2 055 000 kr. Tingsrätten anser att yrkad ersättning för tidsspilan om 100 000 kr är skälig.

Vad därefter avser vittnesersättningen för förhöret med Hans Voksepp har Staden begärt ersättning med 24 600 kr, medan Tomas Beno endast vitsordat 10 000 kr. Tingsrätten anser att ersättning för denna kostnad inte bör utgå med mer än av Tomas Beno vitsordat belopp om 10 000 kr. Efter denna justering och då övriga utlägg är vitsordade uppgår Stadens utlägg till 117 800 kr.

Sammantaget innebär detta att Tomas Beno ska ersätta Staden för dess rättegångskostnader med ett belopp om 1 477 320 kr ( $[2\,055\,000 + 100\,000 + 117\,800] \times 0,65$ ).

**HUR MAN ÖVERKLAGAR**, se bilaga 2 (TR-02)

Överklagande ska ha kommit in till tingsrätten senast den 25 februari 2019 och ställs till Hovrätten för Västra Sverige. Prövningstillstånd krävs.

Tomas Alvå

Anders Björk

Anna Rapphed

## Kategorier

### Kategori 1 Kapitalbindning

VÄNERSBORGS TINGSRÄTT  
Rotel:03

INKOM: 2019-02-01  
MÅLNR: T 3242-14  
AKTBIL: 191

#### Kapitalkostnad (båkatindexerad/minskad till 2007 års värde)

Datum	Ack. Investerat	Ränta	Ack. Ränta	Räntekostnad
2004-07-01	0 kr	4,0%	0 kr	0 kr
2005-01-01	0 kr	4,0%	0 kr	0 kr
2005-07-01	0 kr	3,5%	0 kr	0 kr
2006-01-01	0 kr	3,5%	0 kr	0 kr
2006-07-01	0 kr	4,5%	0 kr	0 kr
2007-01-01	18 749 010 kr	5,0%	468 725 kr	468 725 kr
2007-07-01	18 999 010 kr	5,5%	1 004 088 kr	535 363 kr
2008-01-01	19 249 010 kr	6,0%	1 611 681 kr	607 593 kr
2008-07-01	19 499 010 kr	6,5%	2 297 778 kr	686 097 kr
2009-01-01	19 749 010 kr	4,0%	2 738 714 kr	440 936 kr
2009-07-01	19 749 010 kr	2,5%	3 019 811 kr	281 097 kr
2010-01-01	19 749 010 kr	2,5%	3 304 421 kr	284 610 kr
2010-07-01	19 749 010 kr	2,5%	3 592 589 kr	288 168 kr
2011-01-01	19 749 010 kr	3,5%	4 001 067 kr	408 478 kr
2011-07-01	19 749 010 kr	4,0%	4 476 068 kr	475 002 kr
2012-01-01	19 749 010 kr	4,0%	4 960 570 kr	484 502 kr
2012-07-01	19 749 010 kr	3,5%	5 392 988 kr	432 418 kr
2013-01-01	19 749 010 kr	3,0%	5 770 118 kr	377 130 kr
2013-07-01	19 749 010 kr	3,0%	6 152 904 kr	382 787 kr
2014-01-01	19 749 010 kr	3,0%	6 541 433 kr	388 529 kr
2014-07-01	19 749 010 kr	3,0%	6 935 790 kr	394 357 kr
2015-01-01	19 749 010 kr	2,0%	7 202 638 kr	266 848 kr
2015-07-01	19 749 010 kr	2,0%	7 472 154 kr	269 516 kr
2016-01-01	19 749 010 kr	2,0%	7 744 366 kr	272 212 kr
2016-07-01	19 749 010 kr	1,5%	7 950 566 kr	206 200 kr
2017-01-01	19 749 010 kr	1,5%	8 158 313 kr	207 747 kr
2017-07-01	19 749 010 kr	1,5%	8 367 618 kr	209 305 kr
2018-01-01	19 749 010 kr	1,5%	8 578 493 kr	210 875 kr
2018-07-01	19 749 010 kr	1,5%	8 790 949 kr	212 456 kr
2019-01-01	19 749 010 kr	1,5%	9 004 999 kr	214 050 kr
2019-07-01	19 749 010 kr	1,5%	9 220 654 kr	215 655 kr
2020-01-01	19 749 010 kr	1,5%	9 437 926 kr	217 272 kr
		<b>Total:</b>		<b>9 437 926 kr</b>

# Errata II

2018-11-23

Målnummer: T 3242-14

Kategorin Fördyrning har minskat från 2 454 079 kr till 2 436 011 kr

Det totala Skadeståndsbeloppet har minskats från 27 914 463 kr till **27 896 396 kr**

## Fördyrning på ej färdigställda delar

Moment	Kostnad inkl moms	Varav fördyrning sedan 2007-2020 (28.99%)	
<b>Tomt</b>			
Stödmur	190 000 kr	55 081 kr	*
Grovplanering tomt	50 000 kr	14 495 kr	*
Marksten 650 kvm	500 000 kr	144 950 kr	*
Gräs	50 000 kr	14 495 kr	*
Belysning	50 000 kr	14 495 kr	*
Växter	200 000 kr	57 980 kr	*
Staket	50 000 kr	14 495 kr	*
Dagvatten och dränering	50 000 kr	14 495 kr	*
<b>Fasad</b>			
Stora balkongen	347 776 kr	100 820 kr	
Lilla balkongen	105 299 kr	30 526 kr	
Qunions	282 164 kr	81 799 kr	
Fönsterbleck	112 245 kr	32 540 kr	
Kantlist	266 354 kr	77 216 kr	
2 kupor	108 165 kr	31 357 kr	
Balkongräcken 3st	318 318 kr	92 280 kr	
<b>Källare</b>			
Flytspackling + Golv	222 006 kr	64 360 kr	
Färdigställa puts	13 838 kr	4 011 kr	
Målning väggar 300kvm	102 841 kr	29 814 kr	
Innertak 170kvm	112 773 kr	32 693 kr	
Trappa	184 826 kr	53 581 kr	
<b>1:a Våningen</b>			
Målning väggar	102 841 kr	29 814 kr	
Kontor	72 828 kr	21 113 kr	



Hall	35 398 kr	10 262 kr
Sockel Tullikivi	3 756 kr	1 089 kr
Installation av golvvärme	82 090 kr	23 798 kr
Innetak panel tvätt	10 021 kr	2 905 kr

## 2:a Våningen

Trapp 2:a vån	544 968 kr	157 986 kr
Master bed	112 812 kr	32 704 kr
Klädkammare	13 749 kr	3 986 kr
Bad 1	743 727 kr	215 606 kr
Bad 2	160 096 kr	46 412 kr
Bad 3***	261 779 kr	75 890 kr
Sov 2	210 442 kr	61 007 kr
Sov 3	147 524 kr	42 767 kr
Sov 4	152 982 kr	44 349 kr
Hall	175 783 kr	50 959 kr

## Övrigt

Elmätare	27 625 kr	8 008 kr
Fiberanslutning	27 000 kr	7 827 kr
<b>Deltotal</b>	<b>6 202 024 kr</b>	<b>1 797 967 kr</b>
Projektering 10%	620 202 kr	179 797 kr
Administration 6%	372 121 kr	107 878 kr
Kostnadsstegring 8,7%- 2,23%=6,47%**	401 271 kr	116 328 kr
Kapitalkostnad 0,7%	43 414 kr	12 586 kr
<b>Deltotal</b>	<b>7 639 033 kr</b>	<b>2 214 556 kr</b>
Budgetreserv 10%	763 903 kr	221 456 kr

**Totalt**

**2 436 011 kr**

\*Preliminär

\*\*Justerad 20181113 för att ej innefatta index 2,23%

\*\*\* Justerad 20181114, minskad med 46 000:-

## Kategori 3 slitage

### **Slitage**

---

<b>Byggnadsdel</b>	<b>Kostnad inkl moms</b>
Fasad Rivning	180 000 kr
Fasad Putsning	1 766 316 kr
Omslipning Golv 1:a vån	60 000 kr
Entredörr	45 000 kr
<b>Deltotal</b>	<b>2 051 316 kr</b>
Projektering 10%	205 132 kr
Administration 6%	123 079 kr
Kostnadsstegring 8,7%	178 465 kr
Kapitalkostnad 0,7%	14 359 kr
<b>Deltotal</b>	<b>2 572 351 kr</b>
Budgetreserv 10%	257 235 kr
<b>Totalt</b>	<b>2 829 586 kr</b>

## Värdeminskning

Byggnadsdel	Värde (bakåtindexerat/m insat till 2007) inkl Projektering, admin, kapital, kostnadsstegring (exkl index), budgetreserv & moms*****	Teknisk livslängd (år)*	Utnyttjad** Livslängd (år) (2007- 2020)	Dagsvärde	Kostnad inkl Projektering, admin, kapital, kostnads- stegring, budgetreserv & moms	
Golvärme	455 448 kr	30	13	258 087 kr	197 361 kr	*** ****
Värmepanna	124 168 kr	20	13	43 459 kr	80 709 kr	* ****
Luftvärmepump	31 042 kr	20	13	10 865 kr	20 177 kr	*
Tvättmaskiner 2st	27 764 kr	-	-	1 000 kr	26 764 kr	***
Diskmaskin	19 503 kr	-	-	1 000 kr	18 503 kr	***
Spis	32 619 kr	-	-	1 000 kr	31 619 kr	***
Kyl	19 503 kr	-	-	1 000 kr	18 503 kr	***
Frys	19 503 kr	-	-	1 000 kr	18 503 kr	***
Ugn	28 872 kr	-	-	1 000 kr	27 872 kr	***
Ugn/Micro	25 123 kr	-	-	1 000 kr	24 123 kr	***
Fläkt	58 339 kr	-	-	5 000 kr	53 339 kr	*** ****
Gaswok	11 382 kr	-	-	1 000 kr	10 382 kr	*
Badkar	38 285 kr	30	13	21 695 kr	16 590 kr	***
Kök	158 927 kr	30	13	90 059 kr	68 868 kr	***
Contura	84 404 kr	15	13	11 254 kr	73 150 kr	***
Tulikivi	294 152 kr	15	13	39 220 kr	254 932 kr	***
Grund	774 180 kr	50	13	572 894 kr	201 287 kr	***
Stomme exkl fasad	6 840 407 kr	50	13	5 061 901 kr	1 778 506 kr	***
Avlopp & Vatten	900 216 kr	50	13	666 160 kr	234 056 kr	***
WC Första våning	227 641 kr	30	13	128 996 kr	98 644 kr	****
Tvättstuga första våning	103 473 kr	30	13	58 635 kr	44 838 kr	****
Garageportar	77 605 kr	35	13	48 780 kr	28 825 kr	****
				<b>Total:</b>	<b>3 327 554 kr</b>	

\* Källa Teknisk medellivslängd för byggnadsdelar Från SABO:s  
avskrivningsregler

\*\* Utnyttjad livslängd baseras på att huset färdigställs senast juni 2019, om ej behöver dessa värden  
justeras

\*\*\*Baseras på huvudkalkyl

\*\*\*\*Uppskattad mha huvudkalkyl

\*\*\*\*\* Uppskattat marknadspris

\*\*\*\*\* Uppdaterad 20181113 för att exkludera index 2,23%

## Kategori 5 Byggnormer

### Kompletterande arbete för nya byggnormer

<b>Moment</b>	<b>Kostnad inkl Projektering, admin, kapital, kostnadsstegring, budgetreserv &amp; moms</b>
Tak	5 200 000 kr
Ventilation	1 312 500 kr
Fönster	1 299 000 kr
Elinstallationer	1 000 000 kr *
Utslags ho Kök	200 000 kr
Bergvärme	250 000 kr
<b>Deltotal</b>	<b>9 261 500 kr</b>

### Ny Bygglovsansökan

Egentid 200h á 400kr	80 000 kr
<b>Arkitekt PE</b>	
2017-01-07	67 396 kr
2017-05-15	27 000 kr
Energiberäkning	15 000 kr *
Ansökningsavgift	55 000 kr *
<b>Totalt:</b>	<b>9 505 896 kr</b>

\*Preliminär

Kategori 6 El, Skatt & Försäkring etc.

**EL, Skatt & Försäkring 2007-2020**

<b>Kostnadstyp</b>	<b>Kostnad inkl moms</b>	
Fastighetskatt	212 490 kr	Källa: Skatteverket
Försäkringar	39 495 kr	Källa: Trygg Hansa
EL	53 728 kr	Summering av räkningar
Sotning	1 701 kr	Källa: Fakturor Thn kommun Enl. beräkning för
Ränta löpande 2007-2020	52 009 kr	kapitalbindning
<b>Totalt</b>	<b>359 423 kr</b>	



## Hur man överklagar

Dom i brottmål, tingsrätt

TR-01

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

### Överklaga skriftligt inom 3 veckor

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

### Överklaga efter att motparten överklagat

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

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

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

### Så här gör du

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

Skicka med skriftliga bevis som inte redan finns i målet.

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 målsäganden 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.

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

## När krävs det prövningstillstånd?

### Brottmålsdelen

I brottmålsdelen behövs prövningstillstånd i två olika fall:

- Den åtalade har dömts enbart till böter.
- Den åtalade har frikänts från ett brott som inte har mer än 6 månaders fängelse i straffskalan.

### Skadeståndsdelen

Det krävs prövningstillstånd för att hovrätten ska pröva en begäran om skadestånd.

Undantag kan gälla när en dom överklagas i brottmålsdelen, och det är kopplat en begäran om skadestånd till brottet. Då krävs inte prövningstillstånd för skadeståndsdelen om

- det inte krävs prövningstillstånd i brottmålsdelen eller om
- hovrätten meddelar prövningstillstånd i brottmålsdelen.

## Beslut i övriga frågor

I de mål där det krävs prövningstillstånd i brottmålsdelen (se ovan), krävs det också prövningstillstånd för sådana beslut som bara får överklagas i samband med att domen överklagas. Beslut som kan överklagas särskilt kräver inte prövningstillstånd.

## När får man prövningstillstånd?

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.

## 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).





HOVRÄTTEN FÖR  
VÄSTRA SVERIGE  
Avdelning 1  
Rotel 13

SKILJAKTIG  
MENING  
2020-11-27

Mål nr  
T 1967-19  
Aktbilaga 62

Hovrättsrådet Anna Gränsmarker är skiljaktig och vill bestämma det kapitalbelopp som Trollhättans Stad ska betala till Tomas Beno till 6 963 432 kr.

### Kapitalkostnad

Jag är av en annan uppfattning än majoriteteten såvitt avser den kategori som av Tomas Beno har benämnts kapital- eller stilleståndskostnad.

Tomas Beno hade kunnat få ersättning för de kostnader han har haft för fastigheten under den tid då denna, till följd av Stadens agerande, inte har kunnat nyttjas. Sådana kostnader hade t.ex. kunnat vara havda ränteutgifter. Tomas Beno har emellertid inte yrkat ersättning för sådana kostnader utan för förlorad avkastning på investerat kapital. Frågan är således om han har rätt till ersättning för förlorad avkastning och i så fall till vilket belopp.

Jag instämmer i tingsrättens bedömning att det, mot bakgrund av att bygglov numera beviljats, är rimligt att Tomas Beno ska försättas i samma ekonomiska situation som om bygglovet inte hade upphävts. Han ska alltså inte försättas i samma ekonomiska situation som om ett bygglov aldrig hade beviljats, vilket skulle ha medfört att byggnaden hade behövt rivas.

Tomas Beno har uppgett att han, för det fall bygglovet inte hade upphävts, hade kunnat ha färdigställt byggnationen och flyttat in 2007. På grund av Stadens agerande kommer han nu kunna färdigställa och flytta in först vid en senare tidpunkt. Under denna period kan han sägas ha haft sin investering låst i en fastighet, som han inte har kunnat nyttja. Jag anser i och för sig att han har rätt till ersättning om han lyckas styrka den avkastning som han har gått miste genom att investeringen under denna period har varit låst i fastigheten utan att denna har kunnat nyttjas.

Liksom majoriteten anser jag att Tomas Beno har lyckats styrka att han har investerat ett visst belopp i fastigheten. Det är vidare så att denna investering skulle ha kunnat räntebeläggas om den hade placerats på annat sätt än i fastigheten. Det krävs emellertid även att han lyckas visa att han drabbats av skada bestående i skillnaden mellan avkastningen på gjord investering i fastigheten, vilken under rådande förhållanden inte gått förlorad, och den avkastning medlena enligt honom annars skulle kunna ha gett. En sådan jämförelse saknas dock i Tomas Benos beräkning av skadan.

Mot Stadens bestridande av att skada har uppkommit, har Tomas Beno därför inte förmått visa att han har gått miste om avkastning på den investering han har gjort i fastigheten.

Därför vill jag ogilla yrkandet såvitt avser denna kategori i sin helhet.

### Slitage

Därutöver gör jag en annan beömning än majoriteteten såvitt avser ersättningen för slitage av fasadputs. Liksom majoriteten finner jag det visat att fasaden behöver bytas ut. Min bedömning är dock att Tomas Beno inte har lyckats styrka till vilket belopp, utöver det av Staden vitsordade, som kostnaden för ny fasadputs till en nivå motsvarande den förbrukade fasadputsen skulle

Dok.Id 587376

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 40 401 20 Göteborg	Packhusplatsen 6	031-701 22 00 <b>E-post:</b> hovratten.vastrasverige@dom.se www.vastrahovratten.domstol.se	-	måndag – fredag 08:00–16:00

uppgå till. Beloppet för fasadputs ska därför bestämmas, i enlighet med vitsordandet, till 574 000 kr. Detta medför att det totala beloppet för slitage jämte påslag om tio procent uppgår till vitsordat belopp om 945 000 kr.

Mot bakgrund härav ska det totala kapitalbeloppet som Staden ska betala till Tomas Beno enligt mig bestämmas till 6 963 432 kr (1 977 763 kr avseende fördyring på ej färdigställda delar, 945 000 kr avseende slitage, 17 007 kr avseende värdeminskning, 3 585 000 kr avseende kompletterande arbete för nya byggnormer, 183 848 kr avseende kostnader för ny bygglovsansökan och 254 814 kr avseende el, skatt och försäkring m.m.).

Överröstad i dessa delar är jag i övrigt ense med majoriteten.



## 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 domvillan 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)