



SVEA HOVRÄTT
Avdelning 02
Rotel 020102

DOM
2022-06-23
Stockholm

Mål nr
T 8082-21

Sid 1 (14)

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Attunda tingsrätts dom 2021-06-01 i mål nr T 8183-19, se bilaga A

PARTER

Klagande

1. Lars Bergkvist, 19660315-4953
P.O. Box 144534
Abu Dhabi

2. Mi Karlsson Bergkvist, 19700823-9324
Samma adress

Ombud för 1 och 2: Advokaterna Pontus Back och Sanna Ridderwall O'Kane
Chouette Advokatbyrå AB
Box 3625
103 59 Stockholm

Motpart

Mohammad Raza, 19790716-3013
Solgatan 12
169 60 Solna

Ombud: Försäkringsjuristen Björn Liljedahl
If Skadeförsäkring AB
106 80 Stockholm

SAKEN

Skadestånd

Hovrättens domslut, se nästa sida.

Dok.Id 1817201

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 2290 103 17 Stockholm	Birger Jarls Torg 16	08-561 670 00 08-561 675 00 E-post: svea.hovratt@dom.se www.svea.se		måndag – fredag 09:00–16:30

HOVRÄTTENS DOMSLUT

1. Hovrätten ändrar tingsrättens dom på följande sätt.
 - a) Mohammad Raza ska betala 100 000 kr till Lars Bergkvist och Mi Karlsson Bergkvist samt ränta på beloppet enligt 6 § räntelagen från och med den 25 april 2019 till dess betalning sker.
 - b) Lars Bergkvist och Mi Karlsson Bergkvist befrias från skyldigheten att ersätta Mohammad Razas rättegångskostnad i tingsrätten.
 2. Vardera parten ska stå sin rättegångskostnad i hovrätten.
-

YRKANDEN M.M. I HOVRÄTTEN

Lars Bergkvist och Mi Karlsson Bergkvist (makarna Bergkvist) har yrkat bifall till den talan som de förde i tingsrätten och befrielse från skyldigheten att ersätta Mohammad Raza för hans rättegångskostnad där.

Mohammad Raza har motsatt sig att tingsrättens dom ändras.

Parterna har yrkat ersättning för sin respektive rättegångskostnad i hovrätten.

Hovrätten har med stöd av 50 kap. 13 § andra stycket 2 rättegångsbalken avgjort målet utan huvudförhandling.

PARTERNAS TALAN I HOVRÄTTEN

Parterna har åberopat samma grunder, dvs. rättsfakta, som i tingsrätten. De har emellertid haft olika uppfattningar i frågan om det var ostridigt att skadan uppkom under hyrestiden. Tingsrätten har under alla förhållanden inte uppfattat omständigheten som ostridig och har uttalat sig i frågan (s. 14 i tingsrättens dom). Hovrätten har därför tillåtit att parterna klargör sina positioner här.

Parterna har utvecklat sin talan och fört sin rättsliga argumentation på i huvudsak samma sätt som i tingsrätten, dock med följande förtydliganden och tillägg.

Makarna Bergkvist

Vattenskadan uppkom under den tid Mohammad Raza hyrde lägenheten. Detta förnekades inte av Mohammad Raza i tingsrätten.

Mohammad Raza har varit skyldig att såväl genast som utan dröjsmål efter upptäckt lämna ett meddelande om vattenläckan till makarna Bergkvist, i enlighet med 12 kap. 24 § andra stycket jordabalken (1970:994) och hyresavtalet.

Mohammad Raza

Det kan inte vitsordas att skadorna uppkommit under den tid som han hyrde lägenheten. Oavsett om han haft en skyldighet att genast meddela makarna Bergkvist om skador i lägenheten eller inte, har han gjort det genom det e-postmeddelande om vattenläckan som han skickade till Mi Karlsson Bergkvist den 27 september 2018. Detta var två dagar efter att han upptäckte läckaget. Om tidsspannet om två dagar skulle innebära att han inte kan anses ha genast informerat om vattenläckan, bestrids det att någon skada har uppstått på grund av fördröjningen. Det finns inte något orsaks samband mellan fortsatt, begränsad användning av vattenkranen och den senare skadan, eftersom han ställde en skål under vattenlåset efter upptäckten av vattenläckan.

I förhållande till hans invändning om att makarna Bergkvist inte har begränsat sin skada kan det förtydligas att det redan efter den första besiktningen den 1 november 2018 måste ha stått klart för makarna Bergkvist vilken omfattning skadan hade och vilka åtgärder som behövde vidtas.

UTREDNINGEN I HOVRÄTTEN

Parterna har åberopat samma bevisning som i tingsrätten.

HOVRÄTTENS DOMSKÄL

Frågan om skadeståndsskyldighet

Utgångspunkter för prövningen

Enligt 12 kap. 24 § första stycket jordabalken är en hyresgäst skyldig att ersätta sådan skada som uppkommer genom hans vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse från någon annan som tillhör hans hushåll.

Av andra stycket i samma lagrum följer att en hyresgäst är skyldig att genast lämna meddelande till hyresvärden om det uppkommer en skada eller visar sig en brist som ofördröjligen måste avhjälpas för att inte allvarlig olägenhet ska uppstå. Det framgår vidare att en hyresgäst som försummar sin underrättelseskyldighet ansvarar för skada som uppkommit genom försummelsen. Av lagtextens systematik framgår att begreppet skada i används i två olika bemärkelser. Den skada eller brist som underrättelseskyldigheten enligt andra stycket avser är en avvikelse som en hyresgäst kan iaktta, medan ersättningsskyldigheten omfattar den sakskada som uppkommit till följd av hyresgästens handlande (första stycket) eller passivitet (andra stycket). Av allmänna skadeståndsrättsliga regler följer att den ersättningsgilla skadan också omfattar de förmögenhetsskador som är en konsekvens av sakskadan.

En vattenläcka är en skada av sådant slag som en hyresgäst enligt lagrummets andra stycke är skyldig att genast underrätta hyresvärden om (se bl.a. Cederstierna, Jordabalken (1970:994) 12 kap. 24 §, not 656, Karnov, JUNO 2022-06-08).

Som framgår av tingsrättens dom innehåller parternas hyresavtal en klausul om skyldighet för hyresgästen att utan dröjsmål lämna hyresvärden meddelande om uppkommen skada. Av avtalstexten framgår att detta är ett mer generellt villkor avseende skador i allmänhet. Hovrätten konstaterar att villkoret således inte inskränker hyresgästens skyldighet enligt lag att agera genast vid sådana skador och brister som ofördröjligen måste avhjälpas.

Den vattenskada som enligt makarna Bergkvists talan i målet föranledde Mohammad Razas underrättelseskyldighet enligt 12 kap. 24 § andra stycket jordabalken utgörs således av vattenläckan, dvs. det droppande röret. Till grund för sin talan i denna del har de anfört att Mohammad Raza inte genast lämnade meddelande när han fick faktisk kännedom om läckan. Hovrättens prövning ska således inte omfatta frågan om han dessförinnan borde ha upptäckt läckaget. Makarna Bergkvist har, alternativt, åberopat att Mohammad Raza eller någon i hans hushåll fortsatt att använda vattenkranen trots kännedom om att det läckte från vattenlåset, dvs. vållande enligt lagrummets första

stycke. Den ersättningsgilla skada som de gjort gällande består i båda fallen av en fukt-skada i golv, skåp och vägg samt följskador i form av uteblivna hyresintäkter under reparationstiden.

Bevisbörda

En grundläggande förutsättning för en hyresgästs skadeståndsskyldighet är att skadan uppkommit efter att hyresgästen flyttat in. Bevisbördan för denna omständighet åvilar hyresvärden (se NJA 1987 s. 668).

Hyresvärden har även bevisbördan för hur en skada i lägenheten har uppkommit, om inte skadan är sådan att den typiskt sett uppkommer genom hyresgästens oaktsamhet (se Nordh, Bevisrätt B, 2 uppl., s. 96, och där gjorda hänvisningar). Härmed avses den ersättningsgilla skadan, dvs. fuktskadan i förevarande fall.

En skada av nu aktuellt slag, dvs. en fuktskada i golv, skåp och väggar, kan enligt hovrättens mening inte anses vara en sådan skada som typiskt sett uppkommer genom oaktsamhet. Således gäller huvudregeln om hyresvärdens bevisbörda.

Det är uppenbart att fuktskadan uppkommit till följd av vattenläckan. Under dessa förhållanden är det alltså makarna Bergkvist som har bevisbördan för sitt påstående att fuktskadan har förorsakats av att Mohammad Raza inte fullgjort sin underrättelseplikt avseende vattenläckan eller av att han fortsatt att använda vattenkranen i köket trots att vatten läckte ut under vasken.

Frågan om skadan uppkommit under hyresförhållandet

Vid den inspektion av lägenheten som genomfördes den 16 februari 2018, innan Mohammad Raza hade flyttat in, noterades enligt den inspektionsrapport som då upprättades inte något annat än normalt slitage såvitt gäller väggar, golv, skåp och vask i köket. Hovrätten finner inte skäl att ifrågasätta inspektionsrapporten. Till skillnad från tingsrätten anser hovrätten att inspektionsrapporten föranleder slutsatsen att det inte fanns någon skada i köket innan hyresförhållandet inleddes.

Den grundläggande förutsättningen för att skadeståndsskyldighet över huvud taget ska kunna komma i fråga är därmed uppfylld.

Mohammad Razas fullgörelse av underrättelseplikten

Hovrätten prövar först makarna Bergkvist påstående om att Mohammad Raza inte fullgjort sin underrättelseplikt genom att han, trots kännedom om vattenläckan, underlåtit att genast meddela dem om denna skada.

Det är ostridigt att Mohammad Raza skickade ett meddelande om vattenläckan den 27 september 2018, men makarna Bergkvist har gjort gällande att detta inte skedde med den skyndsamhet som lagen föreskriver. Härav följer att makarna Bergkvist har att visa vid vilken tidpunkt Mohammad Raza fick sådan vetskap om läckan som förpliktat honom att agera. Hovrätten ska alltså ta ställning till vad som är visat beträffande tidpunkten för Mohammad Razas upptäckt av läckaget.

I det e-postmeddelande som Mohammad Raza skickade till Mi Karlsson Bergkvist den 27 september 2018 skrev han "...earlier water was leaking dropwise but it seems to be increasing slowly", vilket ger intryck av att han varit medveten om vattenläckan sedan en tid tillbaka. Det förhållandet att Mohammad Razas primära syfte med meddelandet, av formuleringarna att döma, inte var att informera om sin upptäckt av vattenläckan, utan att meddela att han ville säga upp hyresavtalet och flytta från lägenheten förstärker det intrycket.

Fastighetsskötaren Fredrik Jorring har under vittnesförhöret uppgett att han och Mohammad Raza talade om läckan på plats i lägenheten den 24 oktober 2018. Han har flera gånger i sitt förhör återkommit till att Mohammad Raza då sade att det hade läckt i två månader och så står även antecknat i hans ärendelogg från samma dag. Hovrätten anser att Fredrik Jorring har gett ett trovärdigt intryck och att hans utsaga framstår som tillförlitlig.

Mohammad Razas redogörelse för samma möte innehåller däremot flera oklarheter. Han har beskrivit Fredrik Jorring som en ”äldre herre” och uppskattat hans ålder till 50–60 år, vilket hovrätten kunnat konstatera att inte alls stämmer. Att Fredrik Jorring undersökte vattenläckan och fuktskadan på plats har inte heller framgått av Mohammad Razas berättelse. Mohammad Raza förefaller alltså inte ha någon tydlig och korrekt minnesbild av mötet med Fredrik Jorring och dennes inspektion av skadan i lägenheten.

Mohammad Razas hustru Daggy Parveen har uppgett att hon upptäckte läckan den 25 september 2018, men hon har inte fått några kontrollfrågor om hur hon kan vara säker på detta datum.

Mohammad Razas och Daggy Parveens uppgifter i denna del kan inte tillmätas sådant bevisvärde att det förringar värdet av Fredrik Jorrings vittnesmål. När det gäller tidpunkten för Mohammad Razas upptäckt av läckan är Fredrik Jorrings uppgifter väl förenliga med det intryck som e-postmeddelandet från den 27 september 2018 ger. Vid en sammantagen bedömning finner hovrätten därför att det är styrkt att Mohammad Raza eller hans hustru fick kännedom om läckan redan i slutet av augusti 2018..

Således gick det cirka en månad från att Mohammad Raza fick kännedom om vattenläckan tills han informerade makarna Bergkvist den 27 september 2018. Därmed har han underlåtit att inom föreskriven tid enligt 12 kap. 24 § andra stycket jordabalken, dvs. genast, lämna meddelande till hyresvärden om vattenläckan.

Orsakssambandet mellan vattenläckan och fuktskadan

Mohammad Razas påstående att hans fru i slutet av september ställde en skål under vattenlåset och begränsade användningen av kranen och avloppet i köket har inte motbevisats. Påståendet får därför godtas.

Det som hovrätten ska pröva är alltså om det föreligger ett orsakssamband mellan, å ena sidan, Mohammad Razas passivitet i förhållande till vattenläckan från slutet av

augusti till dess makarna Bergkvist underrättades den 27 september 2018 och, å andra sidan, den fuktskada som uppstått.

Det förhållande att fuktskadan av allt att döma har uppkommit genom ett utdraget förlopp, där vatten har läckt ut under ett tidsintervall, och att Mohammad Razas undermåttelseskyldighet har uppkommit vid en viss tidpunkt inom detta tidsintervall, väcker frågor om hur orsakssambandet ska bedömas för det fall läckaget till större eller mindre del kan hänföras till den period då det inte förelåg någon ansvarsgrundande passivitet.

För att orsakssamband ska föreligga krävs det inte att den ansvarsgrundande faktorn (t.ex. den vårdslösa handlingen) var den viktigaste orsaken eller huvudorsaken till skadan. Det räcker att faktorn varit en bidragande orsak. Det krävs inte heller att vårdslösheten var en nödvändig förutsättning för skadans inträffande för att samband ska anses föreligga. Sammantaget kan sägas att orsaksrekvisitetet är uppfyllt om den ansvarsgrundande faktorn på något sätt medverkat till att producera skadan. Däremot föreligger inte orsakssamband om skadan är färdig innan faktorn inträffar. (Se Schultz, Skadeståndslagen [1972:207] 2 kap. 1 §, avsnitt 2.6, Lexino, JUNO 2015-04-28, och Hellner och Radetzki, Skadeståndsrätt, 2021, JUNO version 11, s. 208–210.)

Hovrätten ska alltså ta ställning till om det vattenläckage som förekommit från den tidpunkt då Mohammad Razas underrättelseplikt inträdde tills han fullgjorde denna plikt har bidragit till fuktskadans uppkomst.

I Humidus skaderapport har antecknats att vattenlåset hade läckt vatten en längre tid. Skadebilden utesluter inte heller på något sätt att det kan ha uppstått fukt i golv, skåp och väggar redan under sommaren 2018. Det förhållandet att varken Mohammad Raza eller hans hustru upptäckte vattenläckan eller fuktskadan tidigare talar dock emot att fuktförekomsten i golvet redan under sommaren nått nivåer som varit avgörande för renoveringsbehovet. Mohammad Razas egna uppgifter om att golvmattan reste sig vid någon tidpunkt i oktober månad samt e-postmeddelandet om att läckaget hade tilltagit under september ger enligt hovrättens mening tvärtom skäl att anta att vattenflödet under den månaden i betydande grad tillfört fukt till golv, skåp och väggar.

Hovrätten anser mot denna bakgrund att det framstår som osannolikt att det vatten som läckt från slutet av augusti till slutet av september 2018 inte skulle ha bidragit till fuktskadans uppkomst. Enligt hovrättens bedömning visar alltså utredningen att det vattenläckage som förekommit under den period då Mohammad Raza varit i dröjsmål med att fullgöra sin underrättelseplikt har varit en orsak till fuktskadan.

Det finns således ett adekvat orsakssamband mellan Mohammad Razas underlåtenhet att informera om vattenläckan och den senare fuktskadans uppkomst. Mohammad Raza är därför skadeståndsskyldig för fuktskadan.

Skadeberäkning

Skadans omfattning

Makarna Bergkvist har i egenskap av kärande att styrka skadans omfattning. Det framgår av skaderapporten och efterföljande e-postmeddelanden från Johannes Hedström att golvet, en del av väggen och en del av köksstommarna blev fuktskadade med anledning av vattenläckan. Det som Mohammad Raza har bestridit är behovet av att byta ut skadade köksstommar, i stället för att reparera dem, samt att även sådana stommar och skåp som inte hade blivit fuktskadade byttes ut.

Av meddelandet från Johannes Hedström framgår att han gjorde bedömningen att det inte gick att återanvända stommarna. Med hänsyn till detta finner hovrätten att det inte var ett realistiskt alternativ att reparera köksstommen under diskbänken. I denna bedömning tar hovrätten även fasta på att skåpet under diskbänken var så fuktskadat att mikrobiell påväxt kunde ses på dess yta och att Mi Karlsson Bergkvist i sitt partsförhör på ett trovärdigt sätt gett uttryck för att makarna hade velat behålla det gamla köket om det hade varit möjligt.

Vattenskadan ledde således till att skåpet under diskbänken behövde bytas ut. Frågan blir då om skadan ska anses omfatta även de oskadade delar av köket som byttes ut för att uppnå en enhetlighet i inredningen.

Enligt hovrätten ska en skadelidande inte behöva tåla en sådan försämring av kökets utseende som olikartade köksskåp skulle medföra (jfr RH 2010:33). Skadan ska därför anses omfatta alla köksskåpen. Som utgångspunkt har makarna Bergkvist därmed rätt till ersättning för hela reparationskostnaden.

Avdrag för värdeökning

När ett kök blir skadat i en bostadsrättslägenhet är skadan att betrakta som en partiell skada. Om skadan repareras och egendomen till följd av reparationen ökar i värde ska detta förhållande beaktas vid skadeberäkningen. Formerna för hur ett avdrag för värdeökningen ska beräknas har dock inte klarlagts i praxis (jfr NJA 2016 s. 945 p. 15, Lindsogs tillägg i NJA 2011 s. 576 p. 34 samt Radetzki, Skadeståndsberäkning vid sakskada, 2019, JUNO version 3, s. 133–138).

I målet saknas närmare utredning om i vad mån det uppkommit en värdeökning för bostadsrätten till följd av reparationen av köket. Det får emellertid anses allmänt veterligt att ett nyrenoverat kök som regel höjer en bostadsrätts marknadsvärde. Detta gäller även om den nya köksutrustningen är av standardkvalité. I förevarande fall bedömer hovrätten, med denna utgångspunkt, att bostadsrättens värde har ökat till följd av köksrenoveringen.

Hovrätten bedömer att värdeökningen vid en försiktig bedömning kan uppskattas till drygt hälften av den totala reparationskostnaden om 190 550 kr (jfr NJA 2011 s. 576 p. 9 och RH 2010:33). Värdeökningen kan således beräknas till cirka 100 000 kr. Med detta som utgångspunkt – samt med beaktande av ersättningen från försäkringsbolaget (50 380 kr), självrisken (3 000 kr) och att en ny diskmaskin installerades (7 000 kr) – finner hovrätten att den ersättningsgilla skada som makarna Bergkvist har förorsakats med anledning av återställandet skäligen kan uppskattas till 40 000 kr (190 550 - 100 000 - 50 380 + 3 000 - 7 000).

Uteblivna hyresintäkter

Makarna Bergkvist har yrkat ersättning för uteblivna hyresintäkter under den tid som krävdes för att återställa köket. Hovrätten finner att de har visat att de hade kunnat hyra ut lägenheten för 15 000 kr per månad under januari–april 2019, bl.a. eftersom Mohammad Raza själv tidigare hyrde lägenheten för den summan. Detta innebär att makarna Bergkvist har styrkt en skada om 60 000 kr avseende uteblivna hyresintäkter.

Mohammad Raza har emellertid invänt att ersättningen ska reduceras på grund av att makarna Bergkvist inte har begränsat sin skada.

Det är den skadeståndsskyldige som har bevisbördan för att den skadelidande hade kunnat vidta åtgärder som skulle ha begränsat skadan och att den skadelidande borde ha insett att sådana möjligheter fanns (se NJA 2017 s. 9 p. 37 med där gjorda hänvisningar). Av detta följer även att den skadeståndsskyldige har en åberopsbörda för vilka åtgärder som den skadelidande borde ha vidtagit för att begränsa skadan.

Mohammad Raza har i och för sig inte bestridit att lägenheten blev i uthyrningsbart skick först i slutet av april 2019. Han har dock anført att det redan vid mottagandet av skaderapporten i november 2018 måste ha stått klart för makarna Bergkvist vilken omfattning skadan hade och vilka åtgärder som behövde vidtas. Han har, alternativt, gjort gällande att omfattningen under alla förhållanden framgick vid rivningen av köket i december 2018 och att arbetena därför borde ha kunnat påbörjats när avfuktningen var klar den 10 januari 2019. Han har därutöver påstått att återställandet hade kunnat genomföras på tre veckor och att hela återställandet därför hade kunnat bli klart under januari eller senast i februari.

Att själva målningen och monteringen av köket kunde ha genomförts under tre veckor har inte ifrågasatts av makarna Bergkvist och får även stöd av utredningen. Det hovrätten har att pröva i denna del blir således om Mohammad Raza har visat att makarna

Bergkvist borde ha anlitat hantverkare som kunde påbörja återställande av köket i januari.

Enligt hovrättens mening står det klart att makarna Bergkvist inte kunde ha slutfört planeringen av återställandet innan köket var avfuktat och hela skadebilden känd. Mohammad Raza har inte heller visat att det hade varit möjligt att få tag på hantverkare som var villiga att åta sig ett uppdrag med oklart startdatum. Således har det inte framkommit annat än att makarna Bergkvists åtgärder för att återställa köket varit adekvata. Hovrätten kommer därmed till slutsatsen att de inte brustit i sin skyldighet att begränsa sin skada. Mohammad Raza är därför skyldig att ersätta hela det intäktsbortfall som makarna Bergkvist drabbats av.

Sammanfattning

Hovrätten har funnit att Mohammad Raza försummade sin underrättelseplikt avseende vattenläckan och att han därför är skyldig att betala skadestånd för den uppkomna fuktskadan i bostadsrättslägenhetens kök. Skadan har ansetts omfatta alla delar som makarna Bergkvist har begärt ersättning för. Hovrätten har dock funnit att avdrag ska göras för den värdeökning som återställandet lett till. Den ersättning som Mohammad Raza ska utge i denna del till makarna Bergkvist har bestämts till 40 000 kr.

Avseende de uteblivna hyresintäkterna har makarna Bergkvist styrkt ett bortfall om 60 000 kr. Hovrätten har inte funnit att de har brustit i sin skyldighet att begränsa skadan. Mohammad Raza ska därför förpliktas att ersätta makarna Bergkvist med 60 000 kr i denna del.

Sammantaget innebär detta att käromålet delvis ska bifallas och att Mohammad Raza ska förpliktas att ersätta makarna Bergkvist med 100 000 kr, jämte ränta enligt det vitsordade ränteyrkandet. Tingsrättens dom ska ändras i enlighet härmed.

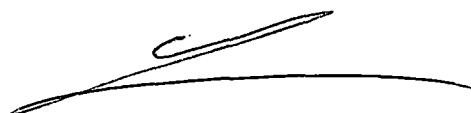
Rättegångskostnader

Vid denna utgång har parterna vunnit ömsom. I ett skadeståndsmål av detta slag bör rättegångskostnaderna fördelas utifrån hur stor del av käromålet som rent beloppsmässigt har vunnit bifall. Eftersom parterna vunnit och tappat målet i samma utsträckning ska vardera parten stå för sin egen rättegångskostnad i båda instanserna.

I enlighet härmed ska makarna Bergkvist befrias från skyldigheten att ersätta Mohammad Raza för hans rättegångskostnad i tingsrätten.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga B

Överklagande senast 2022-07- 21



I avgörandet har deltagit hovrättsråden Ulrika Beergrehn, Ulrika Ihrfelt, referent, och Lina Forzelius.



ATTUNDA TINGSRÄTT

DOM
2021-06-01
Meddelad i
SollentunaMål nr
T 8183-19**PARTER****Kärande**

1. LARS Ingvar Bergkvist, 19660315-4953
P.O. Box 144534
Abu Dhabi

2. MI Birgitta Karlsson Bergkvist, 19700823-9324
P.O. Box 144534
Abu Dhabi

Ombud för 1 och 2: Advokat Sanna Ridderwall O'Kane
Chouette Advokatbyrå AB
Box 3625
103 59 Stockholm

Svarande

Mohammad ASIF Raza, 19790716-3013
Solgatan 12
169 60 Solna

Ombud: Försäkringsjuristen Björn Liljedahl
If Skadeförsäkring AB
106 80 Stockholm

DOMSLUT

1. Käromålet ogillas.
2. Lars Bergkvist och Mi Karlsson Bergkvist ska solidariskt ersätta Mohammad Asif Raza för hans rättegångskostnader med 85 200 kr, varav 83 200 kr avser ombudsarvode jämte ränta enligt 6 § räntelagen från dagen för denna dom till dess betalning sker.

Dok.Id 1143307

Postadress
Box 940
191 29 Sollentuna

Besöksadress
Tingsvägen 11

Telefon
08-561 696 01

E-post:
Malavdelning1.attunda.tingsratt@dom.se
www.attundatingsratt.domstol.se

Telefax

Expeditionstid
måndag – fredag
08:00–16:30

BAKGRUND

Lars Bergkvist och Mi Karlsson Bergkvist (makarna Bergkvist) äger en bostadsrätt på Mörbydalen 11 i Danderyd. Den 10 februari 2018 träffade makarna Bergkvist ett avtal med Mohammad Asif Raza enligt vilket Mohammad Asif Raza skulle hyra deras lägenhet nr 1301 på Mörbydalen 11 under perioden 16 februari 2018 till 28 februari 2019.

Den 27 september 2018 skickade Mohammad Asif Raza ett mail till Mi Karlsson Bergkvist och berättade att han hade köpt en annan lägenhet och att han skulle flytta ut från makarna Bergkvists lägenhet i december samma år. Han informerade även Mi Karlsson Bergkvist om en vattenläcka under diskhon i köket i makarnas lägenhet.

Den 24 oktober 2018 kontaktade Mohammad Asif Raza bolaget Cemi AB, som skötte fastighetens förvaltning, och meddelade att det läckte från vattenlåset under diskbänken i köket. Vid fuktundersökning den 1 november 2018 konstaterades höga fuktnivåer i köket, resningar i plastmattan och mikrobiell påväxt i underskåp i köket. Av en skaderapport framgår att orsaken till fuktskadan var ett läckage från vattenlåset i lägenhetens kök som hade läckt vatten en längre tid.

Mohammad Asif Raza flyttade ut från lägenheten den 11 december 2018. Den 10 januari 2019 gjordes en uppföljande fuktmätning av köket där godkända fuktvärden uppmättes och makarna Bergkvist påbörjade därefter återställandet av köket. Återställandet har bestått av att makarna Bergkvist har rivit ut den gamla köksinredningen, målat om köket samt satt in ny köksinredning. Återställandet pågick under perioden januari till april 2019. Den 15 maj 2019 flyttade en ny hyresgäst in i lägenheten.

Twisten rör ersättningsskyldighet för reparationskostnader av köket samt uteblivna hyresintäkter till följd av vattenskadan. Om ersättningsskyldighet anses föreligga råder även tvist om storleken på ersättningen.

YRKANDEN OCH INSTÄLLNING

Makarna Bergkvist har yrkat att Mohammad Asif Raza ska förpliktas att till dem betala ett kapitalbelopp om 190 960 kr jämte ränta enligt 6 § räntelagen från den 25 april 2019 till dess betalning sker.

Mohammad Asif Raza har bestritt käromålet. Sättet för räntans beräkning har vitsordats. Av yrkat belopp har 3 000 kr avseende självrisk vitsordats som skäligt i och för sig. Det ifrågasätts inte att kostnaderna för de åtgärder makarna Bergkvist har vidtagit för reparationen av köket har uppgått till det belopp som angivits av makarna Bergkvist. Däremot vitsordats inte kostnaderna som skäliga i och för sig för det fall att makarna Bergkvist skulle vinna framgång med sin talan.

Båda parterna har yrkat ersättning för sina rättegångskostnader.

GRUNDER M.M.**Makarna Bergkvist**

Mohammad Asif Raza har åsidosatt sin avtalade skyldighet att väl vårda lägenheten och vad som hör till denna samt att, utan dröjsmål, lämna meddelande till makarna Bergkvist om den uppkomna skadan. Av avtalet följer att 12 kap. 24 § jordabalken gäller.

Mohammad Asif Raza ska vara ansvarig för vattenskadan på grund av att han har varit vållande/vårdslös/försumlig på följande sätt. Antingen har vattenskadan pågått under en längre tid och Mohammad Asif Raza har, trots kännedom om detta, underlåtit att informera makarna Bergkvist om vattenskadan alternativt så har han eller någon annan som hör till hans hushåll eller som har gästat honom fortsatt att använda vattenkranen trots att det läckte från vattenlåset, efter det att Mohammad Asif Raza informerade

makarna Bergkvist om vattenläckaget. Det kan också vara en kombination av de två orsakerna. Mohammad Asif Raza är därför ansvarig för vattenskadorna i lägenhetens kök och ersättningsskyldig för de reparationskostnader och den intäktsförlust som makarna Bergkvist har åsamkats med anledning av skadan.

Det yrkade beloppet avser ersättning för återställande av köket samt uteblivna hyresintäkter under en period av fyra månader, januari – april 2019.

Den 26 mars 2019 framställde makarna Bergkvist krav på ersättning för de kostnader som de har drabbats av till följd av det vattenskadade köket till Mohammad Asif Raza och redogjorde för grunden för kravet.

Mohammad Asif Raza

Mohammad Asif Raza har bestritt att han har åsidosatt sin skyldighet att väl vårda lägenheten och vad som hör till denna. Han har bestritt att han har varit vårdslös eller att någon som tillhör hans hushåll har varit vårdslös. Vidare har han bestritt att han har varit i dröjsmål med att lämna meddelande om vattenläckaget till makarna Bergkvist. Han har utan dröjsmål informerat makarna Bergkvist om läckaget från vattenlåset under diskbänken efter det att han upptäckte läckaget. Även om tingsrätten skulle finna att han har varit i dröjsmål med att informera om vattenläckaget från det att han upptäckte detta, bestrids att det föreligger ett orsakssamband mellan detta dröjsmål och uppkommen skada. Det bestrids vidare att det skulle föreligga ett orsakssamband mellan hans användande av vattenkranen efter att han meddelade makarna Bergkvist om läckaget eftersom en skål placerats under vattenlåset och fångat upp vattnet. Om tingsrätten finner att han anses vara skadeståndsskyldig ska skadeståndet reduceras. Dels på grund av att åldersavdrag /nyttovdrag ska göras beträffande återställandekostnaderna och dels på grund av att kärandena inte har begränsat sin skada beträffande påstådd hyresförlust. Det bestrids att den skada som makarna Bergkvist påstår sig ha lidit uppgår till yrkat belopp.

UTVECKLING AV TALAN**Makarna Bergkvist**

Mohammad Asif Raza kontaktade makarna Bergkvist den 27 september 2018 och informerade om att han hade upptäckt att det droppade från vatten från vattenlåset under diskbänken. Han uppgav även att det tidigare hade läckt droppvis men att det nu hade ökat. Den 2 oktober 2018 svarade Mi Karlsson Bergkvist på Mohammad Asif Razas mail och bad honom att kontakta husets fastighetsskötare. Dagen efter svarade Mohammad Asif Raza att han skulle kontakta fastighetsskötaren. Det dröjde dock till den 24 oktober 2018 innan Mohammad Asif Raza kontaktade bolaget som sköter husets förvaltning, Cemi AB, och meddelade om vattenläckan. I samband med att Mohammad Asif Raza anmälde vattenläckan till Cemi AB uppgav Mohammad Asif Raza till fastighetsskötaren Fredrik Jorring på Cemi AB att vattenlåset hade läckt i två månaders tid.

För att de fuktnivåer och skador som har konstaterats i köket skulle uppkomma måste läckaget från vattenlåset ha pågått under en längre tid. Antingen har det läckt vatten en längre tid innan Mohammad Asif Raza informerade makarna Bergkvist eller så har Mohammad Asif Raza eller någon som hör till hans hushåll eller har gästat honom fortsatt att spola vatten i diskhon efter att han informerade makarna Bergkvist om vattenläckan. Mot bakgrund av de höga fuktnivåer som uppmättes i köket den 1 november 2018 framstår det som orimligt att det inte skulle ha läckt ut något från vattenlåset under de 37 dagar som följde efter den 25 september 2018. Det kan också vara en kombination av de två orsakerna. Oavsett vilken av de möjliga orsakerna som ligger bakom skadan så ansvarar Mohammad Asif Raza för den. Om vattenlåset läckte under lång tid innan Mohammad Asif Raza underrättade makarna Bergkvist har han brutit i sin skyldighet att underrätta dem i tid. Detta eftersom läckaget måste ha pågått under en längre tid före den 25 september 2018 för att ha hunnit uppgå till de höga nivåer som visades i fuktmätningen. Om han eller någon som hör till hans hushåll eller som har gästat honom har fortsatt att använda vasken efter anmälan har han varit direkt

vållande.

Närmare om beräkning av yrkat belopp

Kostnaderna för återställandet av köket har uppgått till 190 550 kr. 7 000 kr avseende installation av ny diskmaskin har räknats av från det yrkade beloppet. Vidare täckte hemförsäkringen 50 380 kr av kostnaden för återställandet av köket, vilket också har räknats bort från yrkat belopp. Makarna Bergkvist har dock behövt betala en självrisk på 3 000 kr till sitt försäkringsbolag som är inkluderad i yrkat belopp. Sammanlagt uppgår kostnaden för reparation av köket till 136 170 kr (190 550 kr – 7 000 kr – 50 380 kr + 3 000 kr).

Av hyresavtalet framgår att Mohammad Asif Raza hade en månads uppsägningstid. Mohammad Asif Raza sade upp avtalet i förtid och har bara betalat hyra fram till och med december 2018, då han flyttade från lägenheten. På grund av den tid det har tagit att återställa det vattenskadade köket har makarna Bergkvist inte kunnat hyra ut sin lägenhet till någon ny hyresgäst förrän i maj 2019. Eftersom återställandet av köket omfattade delar utöver rivning och byte av köksskåp fanns ingen möjlighet att hyra ut lägenheten vid ett tidigare tillfälle. Även om köksskåpen inte hade bytts ut hade Makarna Bergkvist ändå inte varit klar med renoveringen under januari 2019. Det har således inte kunnat hyra ut sin lägenhet under en tid av fyra månader. Av hyresavtalet framgår att Mohammad Asif Raza ska betala hyra med 15 000 kr per månad. Sammanlagt uppgår därför de uteblivna hyresintäkterna till 60 000 kr.

Närmare om kostnaden för återställandet av köket

Makarna Bergkvist hade inte behövt återställa sitt kök på det sätt som nu krävts om vattenläckan hade åtgärdats direkt. Det föreligger ett orsakssamband mellan vattenskadan i köket å ena sidan och Mohammad Asif Razas underlåtenhet att underrätta makarna Bergkvist om vattenläckan i tid å andra sidan.

När makarna Bergkvist hyrde ut sin lägenhet var köket i gott skick och de hade inga planer på att renovera det. Genom att köket skadades hade de inget annat alternativ än att reparera köket och sätta in ny köksinredning. Kostnaderna för återställande innebär varken att makarna Bergkvist kan ta ut mer i hyra av en ny hyresgäst eller att de kan sälja lägenheten till ett högre pris. De kan inte få kompensation för den kostnad som Mohammad Asif Raza har orsakat dem genom att hyra ut eller sälja lägenheten med det nya köket. Även om reparationsarbetena kan ha medfört att köket kommer att hålla längre är det i så fall en ekonomisk fördel som visar sig först på sikt. Detta betyder att makarna Bergkvist inte kommer i det läge som de var i före den skadegörande handlingen.

För makarna Bergkvist skulle ett åldersavdrag/nyttoavdrag innebära att de förlorar pengar eftersom de i så fall skulle betala mer än vad de blir ersatta med och de skulle då inte försättas i samma situation som före skadan. Det bestrids därför att åldersavdrag eller något nyttoavdrag ska göras.

Vissa av de nedre köksskåpen var så pass vattenskadade att de inte gick att återanvända varför de behövdes byta ut i sin helhet. Även om överskåpen i köket inte var vattenskadade var det nödvändigt att byta ut dem för att köket skulle få en enhetlig utformning.

Makarna Bergkvist har begränsat sin skada för uteblivna hyresintäkter

Efter att Mohammad Asif Raza hade flyttat ut den 11 december 2018 påbörjade Cemi AB rivningen av köket. Före denna tidpunkt hade det varit osäkert hur lång tid det skulle ta för köket att torka ut. Den 10 januari 2019 meddelade Cemi AB att köket hade torkat ut. Först efter att köket hade torkat ut kunde makarna Bergkvist anlita en hantverkare. De valde att anlita hantverkare från Cemi AB eftersom det var det mest praktiska och tidsbesparande alternativet. Den 18 januari 2019 återkopplade Cemi AB angående omfattningen av vattenskadan i köket. Före denna tidpunkt hade omfattningen av vad som behövde göras för att återställa köket varit okänd. Först

därefter kunde Cemi AB sätta igång med planering och förberedelser av arbetet, för att sedan återställa köket enligt makarna Bergkvists instruktioner. Samtliga dessa led har varit nödvändiga för att återställa köket. Reparationen för återställande av köket blev därefter klar i april 2019. Städning av lägenheten skedde den 23 april 2019.

Makarna Bergkvist lägenhet är 120 kvadratmeter stor. Hyresnivåerna för liknande lägenheter i samma område uppgår till mer än 15 000 kr/månad. Makarna Bergkvist hade kunnat hyra ut lägenheten till en ny hyresgäst för minst 15 000 kr/månad.

Mohammad Asif Raza

Mohammad Asif Razas fick kännedom om att det läckte vatten från vattenlåset den 25 september 2018 efter att hans hustru Daisy upptäckt detta. Han informerade makarna Bergkvist om vattenläckan den 27 september 2018. Mohammad Asif Raza hade inte möjlighet att besöka vaktmästaren förrän den 24 oktober 2018. Det bestrids att han ska ha uttalat till fastighetsskötaren att han känt till läckaget under två månaders tid. När läckaget upptäcktes ställde Mohammad Asif Raza ett kärl med en volym om 1,5 – 2 liter under vattenlåset så att vatten samlades i detta. Det bestrids att han har använt diskhon efter upptäckten av läckaget utan att det fanns ett kärl under vattenlåset som samlade vatten som läckte ut. Mohammad Asif Raza har inte någon uppfattning om hur länge läckaget pågått innan hans hustru upptäckte det. Mot denna bakgrund bestrids att Mohammad Asif Raza är ersättningsansvarig för de uppkomna skadorna.

Skadans storlek m.m.

Om tingsrätten skulle komma fram till att Mohammad Asif Raza är skadeståndsskyldig i och för sig för skadorna på köksinredningen gör han i första hand gällande att hans skadeståndsskyldighet är begränsad till att utge ersättning för de nedre delar av skåpen som skadats av vattnet; dessa borde ha kunnat repareras. Det bestrids att hela köksinredningen behövde bytas ut. Makarna Bergkvist har fått ersättning från sin

hemförsäkring med 50 380 kr, ett belopp som täcker reparation av vattenskadade skåpdelar och övriga återställandeåtgärder med beaktande av åldersavdrag samt principen om compensatio lucro cum damno. Det saknades skäl att byta ut befintliga skåp och makarna Bergkvist har inte rätt till någon ytterligare ersättning än vad som har utgått från hemförsäkringen utöver i sådant fall ersättning för självrisk med 3 000 kr.

Om makarna Bergkvist får ersättning med hela det yrkade beloppet för reparation av köket kommer de att överkompenseras och försättas i en ekonomiskt bättre situation än innan skadan inträffade.

Grundstommarna i köket var från 1964 och skåpluckorna från slutet av 1990-talet eller början av 2000-talet. Ytskikten i köket var cirka 20 år gamla. I och med att köket inte var i nyskick gjordes åldersavdrag om 80 procent av Makarna Bergkvists försäkringsbolag. Den tekniska livslängden för invändning målning uppgår till 10 år, för plastmattor till 15 år och för köksinredning 30 år. Således hade livslängden för ytskikten och köksinredningen passerat varför Makarna Bergkvist borde ha räknat med att renovera.

Om tingsrätten finner att Mohammad Asif Raza i och för sig är skadeståndsskyldig för vattenskadan i köket gör han därför i andra hand gällande att åldersavdrag ska göras eller att ett nyttoavdrag ska göras enligt principen compensatio lucrī cum damno. Mot bakgrund av att inredning, målning och golv varit i bruk så pass lång tid motsvaras det nyttoavdrag som ska göras i första hand av det belopp som yrkats för renovering av köket eller i andra hand av ett belopp som tingsrätten finner vara skäligt. Om åldersavdrag alternativt avdrag enligt principen om compensatio lucrī cum damno inte görs vid beräkningen av skadeståndet sker en överkompensation för den skadelidande på skadevållarens bekostnad.

Vidare bestrids det att makarna Bergkvist skadan förutan skulle kunna hyra ut lägenheten från den 1 januari 2019 med en hyra om 15 000 kr/månad. Även om

Mohammad Asif Raza är skadeståndsskyldig i och för sig och makarna Bergkvist kunnat styrka att de kunnat hyra ut lägenheten för 15 000 kr/månad ska ett skadestånd för hyresförlust jämkas till 15 000 kr på den grunden att makarna Bergkvist inte har begränsat sin skada. Mohammad Asif Raza gör gällande att det inte var nödvändigt och skäligt att byta ut all inredning i köket som gjorts utan de skåpdelar som skadats av vattnet borde ha kunnat lagas och återmonterats. En uthyrning hade då kunnat göras från den 1 februari. Mohammad Asif Raza gör under alla förhållande gällande att åtgärdandet av skadorna i köket orsakade av vattenläckaget inklusive städning kunde ha utförts under januari 2019. Från det att köket hade avfuktats, dvs. den 10 januari 2019, ska ett återställande som Makarna Bergkvist lät göra, inte ta mer än 2-3 veckor. För Makarna Bergkvist måste det senast vid tiden för rivningen av köket ha stått klart vilka skador som drabbat kökets golv, väggar och inredning så att planering och förberedelse inför åtgärdandet hade kunnat påbörjas redan då, så att man stått redo att påbörja återställningen så snart köket torkat ut. Trots det hade Makarna Bergkvist i mitten/slutet av januari inte beställt någon köksinredning. Offerter lämnades först den 12 februari 2019 respektive den 11 mars 2019, och arbetet med köket genomfördes under mars månad.

Återställandet av köket av de skador som orsakats av läckaget borde rimligtvis ha kunnat genomföras under januari 2019 varför lägenheten hade varit möjlig att hyra ut från februari 2019. Om tingsrätten finner att lägenheten inte var i sådant skick att den gick att hyra ut från och med februari 2019 så skulle den under alla omständigheter gått att hyra ut från och med 1 mars 2019 för det fall att Makarna Bergkvist hade planerat på så sätt att återställandet hade kunnat påbörjas i direkt anslutning till den 10 januari 2019.

UTREDNINGEN

Båda parter har åberopat skriftlig bevisning.

På makarna Bergkvists begäran har partsförhör under sanningsförsäkran hållits med Mi Karlsson Bergkvist. På begäran av makarna Bergkvist har även vittnesförhör hållits med Fredrik Jorring.

På Mohammad Asif Rasas begäran har partsförhör under sanningsförsäkran hållits med honom. På hans begäran har även vittnesförhör hållits med hans fru Daisy Parveen och Martin Björkroos.

DOMSKÄL**Utgångspunkter**

Mellan parterna är, så som konstaterats ovan, till att börja med bl.a. följande ostridigt. Efter en fuktundersökning den 1 november 2018 konstaterades att höga fuktindikationer uppmättes på del av golv och vissa väggar i köket, resningar i plastmattan och mikrobiell påväxt i underskåp i köket. Orsaken till fuktskadan var ett läckage från vattenlåset i lägenhetens kök. Av en skaderapport framgår att bakgrunden till rapporten var ett vattenlås som läckt vatten en längre tid.

Av 8 § parternas avtal framgår bl.a. följande. I enlighet med Sveriges hyreslag åligger det hyresgästen att väl vårda lägenheten och vad som tillhör denna. Uppkommer skada är hyresgästen skyldig att utan dröjsmål lämna meddelande till hyresvärden om detta.

12 kap. 24 § jordabalken är tillämplig och av bestämmelsen framgår bl.a. följande. Hyresgästen ska under hyrestiden väl vårda lägenheten med vad därtill hör. Han är skyldig att ersätta all skada som uppkommer genom hans vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans hushåll eller gästar honom.

Uppkommer skada eller visar sig brist som ofördröjligen måste avhjälpas för att allvarlig olägenhet icke ska uppstå, är hyresgästen skyldig att genast lämna hyresvärden meddelande om skadan eller bristen. Meddelande om annan skada eller brist ska lämnas hyresvärden utan oskäligt dröjsmål. Försummar hyresgästen att underrätta hyresvärden är han ansvarig för skada som föranledes av hans försummelse.

Enligt makarna Bergkvist ska Mohammad Asif Rasa vara ansvarig för vattenskadorna på grund av att han har orsakat den genom att ha varit vållande/vårdslös/försumlig på följande sätt. Antingen har vattenskadorna pågått under en längre tid och Mohammad Asif Raza har, trots kännedom om detta, underlåtit att utan dröjsmål informera makarna Bergkvist om vattenskadorna alternativt så har han eller någon annan som hör till hans hushåll eller som har gästade honom fortsatt att använda vattenkranen trots att det läckte från vattenlåset, efter det att Mohammad Asif Raza informerade makarna Bergkvist om saken. Det kan också vara en kombination av de två orsakerna.

Utgångspunkten är att bevisbördan för att hyresgästen vållat skadan ligger på hyresvärden som har att visa att det är hyresgästen som vållat skadan under hyrestiden (se bl.a. NJA 1987 s. 668 och NJA 1991 s. 476). Omständigheterna vid skadan kan emellertid vara sådana att de i sig innebär en sannolikhet för att hyresgästen eller någon för vilken denne är ansvarig varit vållande. Så var t.ex. fallet i NJA 1975 s. 657 när det var fråga om en emaljskada på ett badkar som typiskt sett ansågs uppkomma genom ovarsamhet. I det nyssnämnda rättsfallet friades emellertid hyresgästen då det ansågs som en rimlig möjlighet att skadorna på badkaret uppkommit utan vållande av honom (eller med honom likställd).

Tingsrätten bedömer att det saknas skäl att frångå huvudregeln om bevisbörda och beviskrav. Det är alltså makarna Bergkvist som har att visa att Mohammad Asif Rasa har orsakat skadan.

Tingsrätten har således till att börja med att pröva om makarna Bergkvist har visat att Mohammad Asif Rasa har orsakat skadan på det eller de sätt som de har påstått.

Har vattenskadan pågått under en längre tid och Mohammad Asif Raza, trots kännedom om detta, underlåtit att utan dröjsmål informera makarna Bergkvist om vattenskadan?

I målet är ostridigt att Mohammad Asif Raza den 27 september 2018 skickade ett mail till Mi Karlsson Bergkvist och informerade om en vattenläcka under diskhon i köket i makarnas lägenhet. Det är vidare ostridigt att Mohammad Asif Raza den 24 oktober 2018 kontaktade bolaget Cemi AB, som skötte fastighetens förvaltning, och meddelade att det läckte från vattenlåset under diskbänken.

Skaderapporten från Humidus och mail från Johannes Hedström vid Cemi AB ger även stöd för att vattenskadan pågått under en längre tid.

Mi Karlsson Bergkvist har i förhör uppgett att köket var i gott skick innan uthyrningen av lägenheten och att hon fick reda på vattenläckan när Mohammad Asif Raza mailade henne den 27 september 2018. Av den skriftliga berättelse som Lars Bergkvist lämnat framgår att han inte kände till någon vattenskada innan uthyrningen till Mohammad Asif Raza.

Mohammad Asif Raza har uppgett bl.a. följande. Vattenläckaget upptäcktes den 25 september 2018 av hans fru som meddelade honom. Det droppade från vattenlåset och var blött på golvet i underskåpet. Han såg inte vatten någon annanstans och allt verkade normalt i övrigt. Vaktmästaren hade endast tid på onsdagar och eftersom han hade opererats anmälde han vattenläckaget till vaktmästaren först den 24 oktober. Den inspektion som gjordes i samband med inflyttningen var en ren formalitet. De gick in i lägenheten och gick runt. Inga skåp eller kyl, frys och ugn öppnades och de rörde ingenting. Han påpekade att en fläkt behövdes.

Mohammad Asif Rasas fru Daisy Parveen har i huvudsak bekräftat de uppgifter som Mohammad Asif Raza lämnat.

I målet har framgått att det den 16 februari 2018 genomfördes en inspektion av lägenheten innan inflytt. Makarna Bergkvist har åberopat handlingen ”condition report” som har undertecknats av Mohammad Asif Raza och Elisabeth Arnberg som representerade makarna Bergkvist vid inspektionen. Vid inspektionen närvarade även Louise Andersson från det förmedlingsföretag som makarna Bergkvist hade anlitat. I rapporten har angetts noteringar från inspektion. När det gäller köket är det för flertalet delar av köket och utrustningen ikryssat ”NWT” (Normalt slitage). För väggar och dörrar i köket är det ikryssat ”NWT” samt anmärkt att några märken finns. För golv och ”sink” i köket är det ikryssat ”NWT”.

Mohammad Asif Rasa är den enda hörda i målet som var med vid inspektionen. Mot bakgrund av de uppgifter Mohammad Asif Raza har lämnat om hur inspektionen gick till och då rapporten i sig är av förhållandevis enkelt slag, bedömer tingsrätten att rapporten har ett begränsat bevisvärde för att avgöra om köket var vattenskadat redan innan Mohammad Asif Raza flyttade in eller om vattenskadan uppstått under tiden Mohammad Asif Raza hyrde lägenheten.

Makarna Bergkvist har åberopat mejl från Johannes Hedström och skärmdump från Cemi AB:s ärendehanteringssystem till styrkande av att Mohammad Asif Rasa till Fredrik Jorring på Cemi AB den 24 oktober 2018 ska ha uppgett att vattenläckaget i köket hade pågått sedan två månader tillbaka. De åberopade uppgifterna talar för detta. I målet har dock både Mohammad Asif Raza och Fredrik Jorring hörts om saken. Mohammad Asif Rasa har uppgett att han till Fredrik Jorring sa att läckaget pågått en månad eller kanske något mer, samt att han pratade engelska med denne. Fredrik Jorring har uppgett att han inte minns exakt vad Mohammad Asif Raza svarade när han frågade hur länge läckaget pågått, men att denne pratade engelska. Fredrik Jorring har vidare uppgett att han inte brukar skriva fel men att det kan vara så att han dragit en slutsats av det Mohammad Asif Rasa sa om att läckaget hade pågått i två månader.

Mot bakgrund av de uppgifter som Mohammad Asif Rasa och Fredrik Jorring lämnat är det enligt tingsrätten inte visat att Mohammad Asif Rasa den 24 oktober 2018 till Fredrik Jorring ska ha sagt att läckaget pågått i två månader.

Tingsrätten gör sammanfattningsvis följande bedömning. I målet är klarlagt att vattenläckaget måste ha pågått en längre tid, men inte hur länge detta pågått. Det är inte visat att Mohammad Asif Rasa upptäckte vattenläckaget tidigare än den 25 september 2018. Det är ostridigt att han underrättade makarna Bergkvist, genom Mi Karlsson Bergkvist, om läckaget den 27 september 2018. Mot denna bakgrund är det inte visat att Mohammad Asif Raza haft kännedom om vattenskadan och trots det underlåtit att utan dröjsmål informera makarna Bergkvist om densamma.

Har Mohammad Asif Rasa eller någon annan som hör till hans hushåll eller som har gästat honom fortsatt att använda vattenkranen trots att det läckte från vattenlåset, efter det att Mohammad Asif Raza informerade makarna Bergkvist om vattenskadan?

I målet är inte klarlagt hur länge vattenläckaget pågått eller under vilken period.

I målet har Mohammad Asif Rasa och hans fru Daisy Parveen hörts om hur de agerade i samband med och efter upptäckten av vattenläckaget. De har uppgett bl.a. följande. De ställde en ca 1,5-liters skål under vattenlåset där det droppade. De slutade diska i diskhon, men tog vatten där till matlagning och för att dricka. Disken sköttes i badrummet. De hade full kontroll på skålen. Den fylldes inte på 2-3 dagar. De tömde den i badrummet. Deras barn lekte inte i diskhon i köket. När Mohammad Asif Rasas föräldrar var på besök använde de inte köket; det är inte tillåtet enligt indisk kultur.

Genom Mohammad Asif Rasas och hans frus uppgifter får det anses utrett att de efter upptäckten av vattenläckaget från vattenlåset har vidtagit sådana åtgärder som inneburit begränsad användning av vattenkranen och att det vatten som droppade från vattenlåset hamnade i en skål som tömdes i badrummet.

Mot bakgrund av de uppgifter som Mohammad Asif Rasa och hans fru lämnat är det i målet inte visat att Mohammad Asif Rasa eller någon annan som hör till hans hushåll eller som har gästade honom fortsatt att använda vattenkranen trots att det läckte från vattenlåset på ett sådant sätt som innebär att Mohammad Asif Rasa genom vållande/vårdslöshet eller försummelse har orsakat vattenskadan.

Käromålet ska ogillas

Mot bakgrund av vad tingsrätten kommit fram till ovan ska käromålet ogillas helt.

Rättegångskostnader

Vid denna utgång ska makarna Bergkvist ersätta Mohammad Asif Rasa hans rättegångskostnad. Yrkat belopp är vitsordat. Rätten till ränta följer av lag.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 1 (TR-02)

Ett överklagande ställs till Svea hovrätt men ges in till tingsrätten senast den 22 juni 2021. Prövningstillstånd krävs.

Malin Hjalmarson



Hur man överklagar

Dom i tvistemål, tingsrätt

TR-02

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

Överklaga skriftligt inom 3 veckor

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

Överklaga efter att motparten överklagat

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

En part kan anslutningsöverklaga inom en extra vecka från det att 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.

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

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

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

4. Lämna namn och personnummer eller organisationsnummer.

Lämna aktuella och fullständiga uppgifter om var domstolen kan nå dig: postadresser, e-postadresser och telefonnummer.

Om du har ett ombud, lämna också ombudets kontaktuppgifter.

5. Skriv under överklagandet själv eller låt ditt ombud göra det.
6. Skicka eller lämna in överklagandet till tingsrätten. Du hittar adressen i domen.

Vad händer sedan?

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

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

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

Prövningstillstånd i hovrätten

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

Hovrätten ger prövningstillstånd i fyra olika fall.

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

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

Vill du veta mer?

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

Mer information finns på www.domstol.se.



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 prövningsstillstånd endast om

1. det är av vikt för ledning av rättstillämpningen att överklagandet prövas av Högsta domstolen eller om
2. det finns synnerliga skäl till sådan prövning, så som att det finns grund för resning, att domvilla förekommit eller att målets utgång i hovrätten uppenbarligen beror på grovt förbiseende eller grovt misstag.

Överklagandets innehåll

Överklagandet ska innehålla uppgifter om

1. klagandens namn, adress och telefonnummer,
2. det avgörande som överklagas (hovrättens namn och avdelning samt dag för avgörandet och målnummer),
3. den ändring i avgörandet som klaganden begär,
4. de skäl som klaganden vill ange för att avgörandet ska ändras,
5. de skäl som klaganden vill ange för att prövningstillstånd ska meddelas, samt
6. de bevis som klaganden åberopar och vad som ska bevisas med varje bevis.

Förenklad delgivning

Om målet överklagas kan Högsta domstolen använda förenklad delgivning vid utskick av handlingar i målet, under förutsättning att mottagaren där eller i någon tidigare instans har fått information om sådan delgivning.

Mer information

För information om rättegången i Högsta domstolen, se www.hogstodomstolen.se