



## **PARTER**

### **Kärande**

1. Lars Hammarstrand, 19610419-7196  
Emil Strandbergs Väg 24  
429 33 Kullavik

2. Linda Hammarstrand, 19701217-4608  
Samma adress

Ombud för båda: Advokat Erik Hagberg och jur kand Anna Drugge  
Advokatfirman Treschow & Partner  
Götabergsgatan 28A  
411 34 Göteborg

### **Svarande**

OBM i Karlstad AB, 556854-7524  
Södra Sanna 535  
655 91 Karlstad

Ombud: Advokat Åke Söderman  
Advokaterna Söderman och Bergsten HB  
Box 83  
795 22 Rättvik

---

## **DOMSLUT**

1. OBM i Karlstad AB förpliktas att till Lars Hammarstrand och Linda Hammarstrand betala 150 000 kr och ränta på det beloppet enligt 6 § räntelagen från den 20 januari 2021 till dess betalning sker.
  2. Vardera parten ska ansvara för sina egna rättegångskostnader.
-

**BAKGRUND**

Den 28 september 2020 genomförde OBM i Karlstad AB (i fortsättningen OBM) genom Göran Rönnerfjäll en överlåtelsebesiktning av fastigheten Matlången 1:32 i Storfors kommun. På fastigheten finns ett bostadshus. Överlåtelsebesiktningen skedde på uppdrag av makarna Lars och Linda Hammarstrand, som övervägde att köpa fastigheten.

Efter besiktningen och Göran Rönnerfjälls muntliga genomgång av sina iakttagelser köpte makarna Hammarstrand fastigheten för 730 000 kr. De vann budgivningen med budet 790 000 kr och fick sedan priset nedsatt efter att ha framfört sådant som OBM påpekat i besiktningen.

Twisten avser frågan om makarna Hammarstrand har rätt till skadestånd av OBM för att OBM inte uppmärksammat dem på vissa andra brister i fastighetens byggnad än de som angetts i besiktningsprotokollet.

**YRKANDEN OCH INSTÄLLNING**

Lars och Linda Hammarstrand har yrkat att tingsrätten ska förplikta OBM att till dem betala 1 000 000 kr eller det belopp som tingsrätten finner skäligt, jämte ränta på beloppet enligt 4 och 6 §§ räntelagen till dess betalning sker. I första hand har de yrkat ränta på 1 000 000 kr från den 20 januari 2021. I andra hand har de yrkat ränta på 415 161 kr från den 20 januari 2021, på 286 208 kr från den 21 mars 2021 och på 114 818 kr från den 26 augusti 2021.

OBM har bestritt makarna Hammarstrands yrkanden. OBM har inte vitsordat yrkat kapitalbelopp eller sättet att beräkna ränta.

Parterna har yrkat ersättning för sina rättegångskostnader.

**MAKARNA HAMMARSTRANDS GRUNDER FÖR TALAN**

OBM fick i uppdrag av dem att i egenskap av byggnadstekniskt sakkunnig genomföra en överlåtelsebesiktning inför deras potentiella köp av fastigheten. Tjänsten ska utföras fackmässigt, dvs. med vederbörlig noggrannhet och med omsorg i förhållande till dem, som är konsumenter. Vidare föreligger det en pedagogisk plikt för OBM att på ett adekvat sätt förklara eventuella fynd för dem så att de förstår innebörden. Vid behov åligger det OBM att samråda med dem, som genom besiktningen dels ska uppfylla sin undersökningsplikt, dels fatta beslut om ett eventuellt köp och i förekommande fall villkoren härför.

OBM har utfört uppdraget, men underlåtit att upplysa dem om väsentliga brister och risker som förelåg avseende huset och fastigheten. Därmed har OBM inte tillvaratagit deras intressen. Tjänsten är inte fackmässigt utförd. Det föreligger avtalsbrott eftersom tjänsten avviker från vad de med fog haft att förvänta sig enligt avtalet. Tjänsten är väsentligen felaktig eftersom resultatet avviker från vad de har rätt att kräva enligt avtalet.

OBM har förfarit grovt vårdslöst genom att inte upptäcka och inte varsko dem om byggnadens brister. (Tingsrättens anmärkning: Som framgår av domskälen, har makarna Hammarstrand vid slutförandet av talan även anfört att OBM har varit vårdslös av normalgraden). OBM har inte uppfyllt sin avtalsrättsliga lojalitetsplikt i förhållande till sin medkontrahent. De har orsakats skada av OBM:s agerande.

Husets konstruktion och ålder har ingen ansvarsbefriande betydelse. Detsamma gäller marken. Det åligger OBM som fackman att beakta förutsättningarna.

OBM har känt till eller borde ha känt till att de avsåg att köpa fastigheten dagen för besiktningen, om inte OBM gjorde några alarmerande fynd genom besiktningen – med avseende på konstaterbara väsentliga fel och risker för sådana fel. Vidare har OBM känt till eller bort känna till att de inte besitter någon som helst kunskap med avseende på byggnadsteknik eller i övrigt haft förmåga att själva bedöma fastighetens/husets

skick. Bristande insikt avseende de grundläggande förutsättningarna för uppdraget utgör väsentliga avtalsbrott.

Genom den felaktiga och grovt vårdslöst utförda tjänsten har OBM orsakat dem omfattande skada eftersom de efter besiktningen och redovisningen härav köpte fastigheten, varefter de har nödgats vidta mycket omfattande renoveringsåtgärder för att få huset i ett säkert, funktionsdugligt samt beboeligt skick. Skadan utgörs av åtgärdskostnaden om 1 000 000 kr, av vilket 816 187 kr avser hantverkare och 183 813 kr avser eget arbete. De har i sitt yrkande bortsett från standardhöjande åtgärder. De har gjort vad som åligger dem för att begränsa sin skada.

De har haft kostnader även i de delar som avser rotavdragen. De hade för avsikt att utföra renoveringar avseende ytskikt och inredning i badrum och kök och avsåg utnyttja rotavdragen i dessa delar. Det har de inte kunnat göra eftersom de istället tvingats utnyttja rotavdragen till de oförutsedda avhjälpandeåtgärderna aktuella i målet.

Uppdragsavtalet omfattas inte av den ansvarsbegränsning om 15 prisbasbelopp som OBM gör gällande. OBM har varken skriftligen eller muntligen villkorat uppdragsavtalet härmed. OBM ansvarar för eventuella oklarheter i parternas avtal och kan inte ensidigt och i efterhand diktera villkoren för parternas obligationsrättsliga avtal. Särskilt inte efter tjänstens ytterst bristfälliga utförande, och i synnerhet inte angående ett – med avseende på deras rättigheter enligt uppdragsavtalet – så ingripande villkor som påstådd ansvarsbegränsning.

Om tingsrätten skulle finna att parterna avtalat om påstådd ansvarsbegränsning eller att den annars är tillämplig mellan parterna, ska den i första hand lämnas helt utan avseende, och i andra hand jämkas avsevärt eftersom villkoret är oskäligt med hänsyn till avtalets innehåll, omständigheterna vid avtalets tillkomst, senare inträffade förhållanden och omständigheterna i övrigt. De är konsumenter och intar därför en klart underlägsen ställning i avtalsförhållandet, se 36 § avtalslagen.

Sättet att beräkna räntan har sin grund i att ett kravbrev avseende 1 000 000 kr tillställdes OBM den 21 december 2020 och räntan är därför beräknad från den 20 januari 2021 i enlighet med lag. Sedan skickades ett andra kravbrev, före det att bestridandebrevet mottagits, den 19 februari 2021 där deras krav utökades med 229 442 kr. De har därför rätt att yrka ränta från den 18 mars men valt att inte göra det, eftersom kravet utökades ytterligare en gång i ett brev som skickades den 17 mars 2021. De har därför beräknat ränta för det andra och tredje kravbrevet från förfalldatumet avseende det tredje brevet, alltså den 16 april 2021, vilket är mer förmånligt än enligt räntelagen. Avseende de tillkommande kostnaderna så är räntan beräknad från dagen för delgivning av stämningsansökan.

Räntan ska inte, såsom OBM gör gällande, beräknas från dagen då de haft kostnaderna. Det är inte så det är angivet i 4 § tredje stycket räntelagen. De har därtill haft kostnaderna för merparten av skadorna det yrkas ersättning för vid tiden för räntans beräkning. Vissa gånger har det kommit fakturor som betalats någon dag efter, men det är en stor mängd fakturor och att beräkna räntan utifrån betalningen av respektive faktura låter sig inte göras av processekonomiska skäl.

En fordran på skadestånd i räntelagens mening är förfallen i och med att krav har framställts samt behövlig utredning lagts fram. En annan sak är att skadeståndsskyldigheten ofta inte kan fastställas förrän senare. Med anledning av OBM:s invändningar härom yrkas dock – i form av ett andrahandsyrkande – ränta avseende fakturor som alla förfallit till betalning vid respektive beräkningstidpunkt.

### **OBM:s GRUNDER FÖR TALAN**

OBM har utfört sitt uppdrag fackmässigt. Tjänsten avviker inte från vad makarna Hammarstrand haft rätt att kräva enligt avtalet och OBM har inte brustit i sin pedagogiska plikt. Tjänsten är inte väsentligt felaktig och resultatet avviker inte från vad makarna Hammarstrand har rätt att kräva enligt avtalet. OBM har inte förfarit

grovt vårdslöst. OBM har redovisat de fel som kunde konstateras och har inte lämnat några utfästelser om husets egenskaper.

OBM bestrider att bolaget visste att makarna Hammarstrand avsåg att köpa huset samma dag som besiktningen.

Makarna Hammarstrand har inte tillfogats någon skada överhuvudtaget på grund av påstått fel i tjänsten. Orsakssamband saknas i vart fall mellan påstått fel i tjänsten och yrkade belopp för reparationskostnader. OBM bestrider att påstådda skador var besiktningsbara samt att påstådda reparationskostnader är hänförliga till påstådda skador.

Ett skadestånd kan under inga omständigheter motsvara de mycket omfattande reparationskostnader som makarna Hammarstrand gör gällande. OBM kan inte vitsorda att ingivna fakturor avser nödvändiga kostnader för påstådda fel i fastigheten.

OBM gör gällande att även om de av makarna Hammarstrand beräknade kostnaderna för påstådda skador skulle ligga till grund för ett skadestånd, ska detta begränsas enligt följande.

Om skada anses föreligga, ska skadan anses vara skillnaden mellan det pris som betalats för fastigheten och vad som skulle ha betalats om felet varit känt. Detta belopp hade varit försumligt eftersom det var fråga om ett renoveringsobjekt.

Det skadestånd som makarna Hammarstrand skulle kunna erhålla är begränsat till 15 basbelopp eller 709 500 kr enligt besiktningsmannen Göran Rönnerfjälls utlåtande. Eftersom makarna Hammarstrand åberopar ifrågavarande besiktningsmannaprotokoll till grund för sina krav är de bundna även av de villkor under vilka besiktningsutlåtandet lämnades. Att makarna Hammarstrand omgående valde att underteckna ett köpekontrakt innan de erhöll besiktningsmannens skriftliga utlåtande jämte villkor innebär inte att de kan välja vad de vill ur detta.

OBM gör vidare gällande att ifrågavarande villkor inte är att anse som oskäligen i sig, även med beaktande av att dessa inte tillkommit genom några förhandlingar mellan OBM och makarna Hammarstrand.

En standardförhöjning ska under alla omständigheter räknas av från skadeståndet med 75 procent. Skadeståndet kan aldrig vara högre än köpeskillingen som uppgick till 730 000 kr.

Räntan kan inte vitsordas då det inte är visat att skadorna uppkommit vid tiden då yrkandena framställdes. Om räntan ska tillåtas beräknas utifrån viss tid för kravbrevens så vitsordas yrkandena. Grundinställningen är dock att räntan kan utgå först från dagen då makarna Hammarstrand haft kostnaderna och inte från kravbrev eller delgivning.

#### **PARTERNAS UTVECKLING AV TALAN**

Parternas utveckling av talan redovisas inte i domen. De har i allt väsentligt utvecklat talan på de sätt som framgår av tingsrättens tryck, aktilaga 61.

#### **BEVISNING**

Parternas skriftliga bevisning framgår av tingsrättens tryck, aktilaga 61.

På begäran av makarna Hammarstrand har de båda hörts under sanningsförsäkringen.

Vittnesförhör har på makarna Hammarstrands begäran hållits med

- Anders Friberg, som är pensionerad byggnadsarbetare och har hjälpt makarna Hammarstrand med huset,
- Leif Johansson, som arbetar inom byggbranschen och även han har arbetat på fastigheten efter makarna Hammarstrands köp,
- Håkan Fallqvist, som är byggkonsult och har besiktat fastigheten efter köpet,
- Elin Grahn, som är fastighetsmäklare, förmedlade objektet och beställde besiktningen.

På begäran av OBM har bolagets ställföreträdare och besiktningsman Göran Rönnerfjäll hörts under sanningsförsäkringen.

Vittnesförhör har på OBM:s begäran hållits med

- Elin Grahn (se ovan),
- Daniel Ebrath, som är besiktningsman på ett annat företag än OBM.

Det som framkommit i förhören redovisas endast i domskälen i de delar de har haft omedelbar betydelse för tingsrättens ställningstaganden.

## **DOMSKÄL**

### **OBM:s uppdrag enligt parternas avtal**

För att avgöra om OBM gjort fel måste det först fastställas vad parterna hade kommit överens om att OBM skulle göra.

Det finns inget upprättat kontrakt. Kontakten med OBM togs av mäklaren, genom att hon åt makarna Hammarstrand gjorde en beställning av tjänsten på OBM:s hemsida. Det som beställdes hade benämningen "Överlåtelsebesiktning steg 1".

Det har i målet inte ordats särskilt mycket om vad som var beställt, mer än att det var en överlåtelsebesiktning där OBM skulle upplysa om det fanns någon risk med fastigheten. Göran Rönnerfjäll har i sitt förhör berättat om vissa uppgjorda begränsningar i OBM:s undersökningar. Begränsningarna har inte ifrågasatts av makarna Hammarstrand och Göran Rönnerfjälls uppgifter ska godtas. Begränsningarna innebär att det endast var en okulär besiktning, vid vilken han dock hade en fukt-indikator som hjälpmedel. Besiktning av el, VVS och murstockar ingick inte. Under besiktningen tillade Göran Rönnerfjäll att torpargrunden inte kunde besiktas.

Vilka allmänna krav som gäller för en överlåtelsebesiktning behandlas av Högsta domstolen i rättsfallet NJA 2017 s. 113. Högsta domstolen uttalar att när det gäller en

överlåtelsebesiktning utförd på köparens uppdrag har köparen anledning att räkna med att, om något annat inte har avtalats mellan parterna, besiktningsmannen utför sin besiktning så att den svarar mot de uppmärksamhetskrav som gäller för en fastighetsköpares undersökningsplikt. Det en köpare enligt 4 kap. 19 § jordabalken ska upptäcka vid en okulär besiktning för att uppfylla sin undersökningsplikt ska också besiktningsmannen upptäcka. I den mån besiktningsmannen inte anmärker mot vad som skulle kunna betraktas som ett fel eller en risk ska köparen alltså kunna utgå från att fastigheten inte är felaktig i något hänseende som köparen bär risken för.

Makarna Hammarstrand är konsumenter och saknade vid tiden för köpet relevanta kunskaper. De har överlåtit åt en fackman att för deras räkning bedöma fastighetens skick. Deras syfte med besiktningen var att få ett underlag för att bestämma om de skulle köpa fastigheten och i så fall till vilket pris.

Begränsningen att förhållandena i torpargrunden inte ingick i besiktningen innebär inte att det därmed låg utanför OBM:s uppdrag att upplysa om iakttagelser som fanns på andra ställen i huset men kunde ha sin orsak i förhållandena i husgrunden. Detta kan tydliggöras med ett exempel som inte avser förhållandena i detta mål: Om en besiktningsman känner mögellukt kan inte besiktningsmannen underlåta att upplysa om det med motiveringen att möglet måste finnas i utrymmen som det inte ingår i besiktningsmannens uppdrag att besikta. I stället ska besiktningsmannen i den situationen medvetandegöra spekulanten om lukten och lägga till att det krävs ytterligare undersökningar för att hitta orsaken till lukten.

Mögelexemplet kan omvandlas till förhållandena i detta mål. Om besiktningsmannen kan se att huset har ett utseende som avviker från det normala genom att exempelvis vara vint och skevt, ska besiktningsmannen upplysa om det. Att orsaken till utseendet är något som ligger utanför besiktningsmannens uppdrag saknar betydelse för besiktningsmannens upplysningsskyldighet.

**Husets utseende**

Makarna Hammarstrands beskrivning av husets utseende får stöd av fotografier och vittnesuppgifter av Anders Friberg, Leif Johansson och Håkan Fallqvist. Av utredningen framgår att huset hade sneda ytterväggar, att yttertakets bågning, att huset låg delvis snett på grundmuren och att innergolv på några ställen lutade kraftigt.

**OBM:s skyldighet att upplysa om husets utseende**

Som framgår ovan hade OBM skyldighet att upplysa makarna Hammarstrand om iakttagbara förhållanden som makarna Hammarstrand hade anledning att överväga vid sin bedömning av om de skulle köpa fastigheten och i så fall till vilket pris. Förhållandena att huset hade sneda ytterväggar, att yttertakets bågning, att huset låg delvis snett på grundmuren och att innergolv på några ställen lutade kraftigt har alla varit iakttagbara för OBM.

OBM:s påstående att ett över hundra år gammalt hus kan ha detta utseende är kanske riktigt, men det ändrar inte slutsatsen att OBM måste upplysa om iakttagelserna eftersom dessa kunde ha betydelse för makarna Hammarstrands ställningstaganden.

OBM har påpekat vissa förhållanden som har anknytning till nämnda brister. Generellt om huset uttalas i besiktningsprotokollet att golv är något ojämna samt att golv och tak lutar något. Dessa anmärkningar har åsatts en 2:a i den använda besiktningsskalan, där 1 står för ”utan anmärkning”, 2 för ”påpekande”, 3 för ”bör åtgärdas” och 4 för ”ej besiktningsbart”. Vidare redovisas i protokollet med en 2:a att det är osäkert om taklutningen medger takpannor. Om fasaden sägs med 2:or bland annat att den har underhållsbehov och att yttertrappan leder in fukt i fasadpanelen. Med en 2:a anges att marken lutar mot huset. Slutligen konstateras med en 4:a att torpargrunden inte är besiktningsbar och det hänvisas till riskanalys. Kommentarer och riskanalys kommer därefter, innebärande att huset har eftersatt underhåll både utvändigt och invändigt och delvis får ses som ett renoveringsobjekt. Vidare sägs att huset i ursprunget är ett fritidshus med enklare teknisk byggnadsstandard. Om torpargrunden sägs att den är en riskkonstruktion med avseende på fukt- och mikrobiella skador och för att säkert

fastställa grundens funktion och golvbjälklagets kondition krävs alltid en fortsatt teknisk undersökning.

Tingsrätten finner att OBM genom sina påpekanden långtifrån tillräckligt har upplyst om att huset hade sneda ytterväggar, att yttertaket bågnade, att huset låg delvis snett på grundmuren och att innergolv på några ställen lutade kraftigt. Det som sagts av OBM har inte gett makarna Hammarstrand en riktig beskrivning av problemen.

De förhållanden som är visade om husets utseende förelåg vid besiktningen. Det är tydligt att Göran Rönnerfjäll borde ha sett detta.

### **Betydelsen av att makarna Hammarstrand köpte fastigheten innan de fått besiktningsprotokollet**

Makarna Hammarstrand har inte påstått att OBM vid den muntliga genomgång efter besiktningen som skedde strax innan köpet uppgav annat än vad som sedan redovisats i det besiktningsprotokoll som de fick efter köpet. Det saknar härmed betydelse om OBM kände till att makarna Hammarstrand kunde tänka sig att köpa fastigheten utan att invänta det skriftliga besiktningsutlåtandet.

### **OBM:s oaktsamhet**

Som grund för påståendet att makarna Hammarstrand har rätt till skadestånd har de anfört att tjänsten är felaktigt utförd och att OBM har varit grovt oaktsam. Vid slutförandet av talan har makarna Hammarstrand lagt till att OBM har varit i vart fall oaktsam (dvs. av normalgraden). OBM har påpekat att detta skett i ett sent skede men inte yrkat att omständigheten ska avvisas med stöd av 43 kap. 10 § rättegångsbalken eller 42 kap. 15 a § rättegångsbalken.

Såvitt framkommit innehåller parternas avtal inget om vilken grad av oaktsamhet som krävs för att OBM ska bli skadeståndsskyldig vid ett avtalsbrott. Vid det förhållandet gäller enligt allmänna principer om skadestånd i avtalsförhållanden att redan oaktsamhet av normalgraden är tillräcklig för skadeståndsskyldighet.

Tingsrätten finner att prövningen ska omfatta påståendet att OBM genom att inte upplysa makarna Hammarstrand om fastighetens skick har varit oaktsam (av normalgraden).

Som redan konstaterats har OBM inte uppfyllt sin skyldighet att upplysa makarna Hammarstrand om att huset hade sneda ytterväggar, att yttertaget bågnade, att huset låg delvis snett på grundmuren och att innergolv på några ställen lutade kraftigt. Detta har varit viktiga uppgifter för makarna Hammarstrand som skulle kunna ha haft betydelse för deras överväganden om de avsåg att köpa fastigheten och i så fall till vilket pris. Det har varit oaktsamt av OBM att inte upplysa om detta och oaktsamheten innebär att OBM är skadeståndsskyldig.

#### **Orsakssamband mellan OBM:s underlåtenhet och makarna Hammarstrands skada**

Det är svårt att säga om makarna Hammarstrand hade köpt fastigheten om de haft vetskap om de brister som OBM inte upplyste dem om. Klart är dock att bristerna hade påverkat priset. De har alltså betalat ett högre pris än vad de annars skulle ha gjort. Det innebär att det finns ett orsakssamband mellan OBM:s uteblivna upplysningar och den skada som makarna Hammarstrand lidit.

#### **Beräkningen av makarna Hammarstrands skada**

Som utgångspunkt vid beräkning av skada på egendom gäller att skadeståndet ska motsvara skillnaden i värde mellan egendomen i skadat och oskadat (eller snarare avtalsenligt) skick. Detta framgår av de i detta mål inte tillämpliga bestämmelserna i 4 kap. 19 c § jordabalken och 38 § köplagen och gäller dessutom som en allmän princip.

Det kan vara svårt att bedöma värdeskillnaden. I detta mål finns överhuvudtaget ingen utredning om vad skillnaden i marknadsvärde är eller om hur mycket lägre priset kunde ha varit.

På grund av bevissvårigheterna har i praxis godtagits en kostnadsmetod innebärande att skadeståndet motsvarar åtgärdskostnaden. Den alternativa metoden kan dock inte användas om åtgärdskostnaderna är avsevärt högre än skillnaden i värde.

Makarna Hammarstrand har köpt fastigheten för 730 000 kr. De yrkar nu skadestånd med 1 000 000 kr. Det är orimligt att husets skick medfört att fastigheten hade ett negativt värde. Det förhållandet att några vittnen beskrivit huset som ett rivningsobjekt ändrar inte den slutsatsen och det kan dessutom konstateras att makarna Hammarstrand valt att inte riva huset utan att renovera det. Det är uppenbart att fastigheten haft ett markvärde och man kan utgå från att även huset haft ett värde. Någon utredning om dessa värden finns inte. Den närmaste utredningen som finns är att andra spekulanter har lagt bud på fastigheten på runt 600 000 kr. Vilka överväganden dessa spekulanter har gjort är dock okänt.

Det är makarna Hammarstrand som ska visa skadans storlek. Den bevisning som de har om renoveringskostnaderna är inte relevant, eftersom kostnaderna alltför mycket avviker från vad värdeskillnaden kan vara. Eftersom en kostnadsmetod har godtagits i praxis, kan följden av att makarna Hammarstrand inte har bevisning som direkt avser värdeskillnaden inte bli att de helt saknar rätt till skadestånd. Det är tydligt att värdet på fastigheten är lägre än det pris som de har betalat och de måste ha rätt till skadestånd för det.

I brist på utredning om värdeskillnaden gör tingsrätten en uppskattning av denna. Tingsrätten finner att värdeskillnaden uppgår till 150 000 kr.

Inget har framkommit som gör att beloppet ska jämkas på den grunden att makarna Hammarstrand inte har begränsat sin skada.

Makarna Hammarstrand har därmed rätt till skadestånd av OBM med 150 000 kr. Frågan om OBM:s ansvarsbegränsning till 15 basbelopp är härmed inte aktuell att pröva.

**Ränta**

Parterna är oense i frågan om räntan ska beräknas från det att makarna Hammarstrand framställde betalningskrav eller från det att deras renoveringskostnader uppkom.

Makarna Hammarstrand har i första hand yrkat att ränta ska beräknas från den 20 januari 2021. Datumet är efter köpet. Eftersom skadeståndet grundar sig på att de har betalat för mycket för fastigheten och köpet var tidigare än yrkat räntedatum, har de rätt till ränta från yrkad dag.

**Rättegångskostnaderna**

Makarna Hammarstrand har yrkat betalning med 1 000 000 kr och i domen fått framgång med ett belopp om 150 000 kr. En rent matematisk beräkning av rättegångskostnadsansvaret skulle leda till att de ska betala en viss del av OBM:s rättegångskostnader, eftersom de har fått utdelning med mindre än hälften av yrkat belopp. Tvisten har dock till stor del gällt frågan om de överhuvudtaget ska ha rätt till skadestånd, vilket de i domen har fått. Vid en bedömning av dessa omständigheter finner tingsrätten att varje part ska svara för sina egna rättegångskostnader.

**ÖVERKLAGANDE**

Hur man överklagar domen till Hovrätten för Västra Sverige framgår av bilaga 1. Ett överklagande ska ha kommit in till tingsrätten senast den 29 april 2022.

Lars Holmgård

Carolina Andersson

Jon Runebjer



## 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](http://www.domstol.se).