



SVEA HOVRÄTT  
Avdelning 08  
Rotel 0805

**DOM**  
2017-11-30  
Stockholm

Mål nr  
T 10530-16

## ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Stockholms tingsrätts dom 2016-11-04 i mål T 6232-15, se bilaga A

## PARTER

### Klagande

Söderläge Hus AB, 556711-3393  
c/o Marjusz Jung  
Storgatan 52  
171 52 Solna

Ombud: Juris kandidaterna Peter Landgren och Helena Katine  
c/o Attorney Esq AB  
Biblioteksgatan 3  
111 45 Stockholm

### Motpart

Lennart Löthmark, 19400531-1453  
Korsfararvägen 120  
181 40 Lidingö

Ombud: Advokat Tomas Carlmark och jur.kand. Alexander Beshner  
Box 7325  
103 90 Stockholm

## SAKEN

Skadestånd

---

## HOVRÄTTENS DOMSKÄL

1. Hovrätten fastställer tingsrättens dom.
2. Söderläge Hus AB ska betala ersättning för Lennart Löthmarks rättegångskostnader i hovrätten med 155 750 kr, varav 124 600 kr avser ombudsarvode och 31 150 kr mervärdesskatt, jämte ränta på beloppet 155 750 kr enligt 6 § räntelagen från dagen för hovrättens dom tills betalning sker.

Dok.Id 1376320

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 2290 103 17 Stockholm	Birger Jarls Torg 16	08-561 670 00 08-561 670 90	08-561 671 09	måndag – fredag 09:00–15:00
E-post: svea.hovratt@dom.se www.svea.se				

**YRKANDEN I HOVRÄTTEN**

Söderläge Hus AB (i fortsättningen Söderläge Hus) har yrkat att hovrätten ska förplikta Lennart Löthmark att till bolaget betala skadestånd med 855 565 kr samt ränta på beloppen 403 874 kr och 355 565 kr enligt 4 och 6 §§ räntelagen (1975:635) från den 17 augusti 2015 till dess betalning sker. Söderläge Hus har vidare yrkat att hovrätten ska befria bolaget från skyldigheten att ersätta Lennart Löthmarks rättegångskostnader i tingsrätten och i stället förplikta denne att ersätta bolagets rättegångskostnader där.

Lennart Löthmark har motsatt sig att tingsrättens dom ändras. Han har inte heller i hovrätten godtagit något belopp som skäligt skadestånd i och för sig. Han har dock, liksom i tingsrätten, godtagit sättet att beräkna ränta.

Parterna har yrkat ersättning för sina rättegångskostnader i hovrätten.

**HOVRÄTTENS DOMSKÄL***Bevisningen*

Parterna har åberopat samma bevisning här som i tingsrätten. Hovrätten har tagit del av den muntliga bevisningen genom uppspelning av tingsrättens ljud- och bildfiler.

*Prövningen i hovrätten*

Söderläge Hus har i hovrätten gjort gällande att tingsrätten inte uppfattat bolagets talan på ett korrekt sätt. Den fråga som tingsrätten hade att ta ställning till var enligt bolaget inte vem som var avtalspart, utan om Lennart Löthmark har ett personligt skadeståndsansvar som besiktningsman oavsett mellan vilka parter avtalet om besiktning hade träffats.

Hovrätten har i beslut den 24 oktober 2017 funnit att den av Söderläge Hus anförda omständigheten åberopats redan i tingsrätten. Hovrätten fann vidare att tingsrätten, genom att underlåta att pröva frågan om besiktningsuppdrag är personliga på det sätt

Söderläge Hus gjort gällande, hade begått ett grovt rättegångsfel, men att felet utan väsentlig olägenhet kunde avhjälpas i hovrätten.

Lennart Löthmark har bestritt att han har ingått avtal personligen med Söderläge Hus och vidare att det finns något rättsligt stöd för att, oavsett vilka som varit avtalskontrahenter i besiktningsuppdraget, ålägga honom ett personligt ersättningsansvar.

Parterna har i övrigt åberopat samma omständigheter och utvecklat sin talan på i huvudsak samma sätt som i tingsrätten.

Hovrätten prövar först frågan om vilka som varit avtalsparter i fråga om den av Lennart Löthmark utförda besiktningen. Om hovrätten finner att Lennart Löthmark inte har varit avtalspart prövar hovrätten därefter om han i sin egenskap av besiktningsman, ändå kan ha ett personligt ersättningsansvar på det sätt Söderläge har gjort gällande.

#### *Parterna i avtalet*

Hovrätten instämmer i vad tingsrätten anfört om att det är Söderläge Hus som har bevisbördan för att avtal ingåtts med Lennart Löthmark personligen samt att bolaget inte har förmått bevisa att så var fallet.

#### *Personligt skadeståndsansvar*

Söderläge Hus har hävdat att endast fysiska personer, och inte bolag, kan utföra besiktningar samt att uppdraget till Lennart Löthmark att utföra slutbesiktning har varit ett personligt förtroendeuppdrag. Söderläge Hus har vidare påtalat att det är Lennart Löthmark som varit certifierad besiktningsman och medlem i Svenska Byggnadsingenjörers Riksförbund (SBR), och inte Projektkalkyler AB. Av detta följer enligt Söderläge Hus att Lennart Löthmark personligen är skadeståndsskyldig för den vårdlösa besiktning som bolaget menar att han utfört.

Hovrätten konstaterar att det saknas bestämmelser i författning som reglerar skadeståndsansvaret för besiktningar och vilken ställning den enskilde besiktnings-

mannen i skadeståndshänseende har i förhållande till sin uppdragsgivare eller någon annan.

Till avtal om immateriella tjänster hör bl.a. uppdrag som tekniska konsulter utför (se Hellner, Speciell avtalsrätt II, Kontraktsrätt, Första häftet, Zeteo den 5 februari 2015, s. 231). Högsta domstolen har beträffande s.k. överlåtelsebesiktningar slagit fast att dessa är immateriella tjänster och att allmänna kontraktsrättsliga principer, i avsaknad av lagstiftning, i stället blir tillämpliga (se bl.a. NJA 2017 s. 113 och NJA 2007 s. 962). Enligt hovrättens mening saknas anledning att se annorlunda på ett uppdrag om slutbesiktning. Att det i och för sig kan vara på det sättet som Söderläge Hus anfört, att en viktig faktor för uppdragsgivaren är förtroendet för den enskilde besiktningsmannen, har inte hindrat att bolag i vars näringsverksamhet besiktningsuppdrag utförts har ansetts kunna vara part i mål om skadestånd på grund av påstådd vårdslös besiktning (utöver nyss nämnda rättsfall, se t.ex. NJA 2001 s. 269 och Hovrätten över Skåne och Blekinges dom den 14 oktober 2008 i mål T 411-08. Se också Svea hovrätts dom den 17 december 2010 i mål T 938-10). Frågan huruvida ersättningskrav endast kan riktas mot den fysiska person som utfört besiktningen har dock inte prövats i de nu angivna rättsfallen.

En uppdragstagare svarar normalt för sina anställda (se ovan refererade Hellner m.fl., s. 257). Vissa uppdragstagare har dock ett personligt skadeståndsansvar. Det gäller exempelvis fastighetsmäklare (se 1 och 25 §§ fastighetsmäklarlagen [2011:666], se också Melin, Fastighetsmäklarlagen, [1 september 2016, Zeteo], kommentaren till 1 § under rubriken Vem kan vara fastighetsmäklare). Revisorer är en annan yrkeskategori som i vissa fall kan åläggas ett personligt ersättningsansvar (se 29 kap. 2 § aktiebolagslagen [2005:551]). Hovrätten konstaterar att det personliga ansvar som t.ex. fastighetsmäklare och revisorer har är reglerat i lag. Som nämnts inledningsvis är så inte fallet beträffande besiktningsmän.

I ett aktiebolag har aktieägarna som huvudregel inte något personligt betalningsansvar (1 kap. 3 § aktiebolagslagen). I sällsynta fall kan dock en borgenär göra sina anspråk gällande mot en delägare genom s.k. ansvarsgenombrott. Söderläge Hus har emellertid inte ens påstått att det i detta fall finns sådana omständigheter som skulle kunna

aktualisera ett ansvarsgenombrott (jfr Löfgren m.fl., Personligt ansvar, 6 uppl., 2016, elektronisk version, s. 24 f).

Inte heller i övrigt föreligger förutsättningar att ålägga Lennart Löthmark ett personligt ersättningsansvar gentemot Söderläge Hus.

Redan vid denna bedömning ska Söderläge Hus talan ogillas.

Tingsrättens dom ska därför inte ändras.

#### *Rättegångskostnader*

Eftersom Söderläge Hus har förlorat målet även i hovrätten ska bolaget ersätta Lennart Löthmark för hans rättegångskostnader här. Lennart Löthmark har begärt ersättning med 198 800 kr inklusive mervärdesskatt. Kostnaden avser ombudsarvode. Söderläge Hus har överlåtit till hovrätten att bedöma skäligheten i kostnadsanspråket.

Förutom arvode för arbete under huvudförhandlingen avser kostnadsanspråket motsvarande drygt 60 timmars arbete utfört av dels advokat Tomas Carlmark (38,25 timmar à 2 800 kr), dels av två biträdande jurister (22,1 timmar á 1 400 kr). Hovrätten finner att en skälig ersättning för arbete fram till huvudförhandlingen motsvarar 45 timmars arbete, varav 29 timmar enligt arvodesnivån för advokat och 16 timmar enligt den arvodesnivån som debiterats för biträdande jurist. Till detta kommer att Lennart Löthmark har rätt till ersättning för den tid ombuden lagt ned vid huvudförhandlingen, dvs. tio timmar. Sammantaget ska Söderläge Hus ersätta Lennart Löthmark för rättegångskostnaderna i hovrätten enligt vad som framgår av domslutet.

#### **HUR MAN ÖVERKLAGAR**, se bilaga B

Överklagande senast 2017-12-28

I avgörandet har deltagit hovrättslagmannen Katarina Pålsson, hovrättsrådet Åsa Bokström, referent, och tf. hovrättsassessorn Naalamiley Gångare Grede.



STOCKHOLMS TINGSRÄTT

**DOM**

2016-11-04

Meddelad i  
Stockholm

Mål nr

T 6232-15

**PARTER****KÄRANDE**

Söderläge Hus AB, 556711-3393  
Storgatan 52  
171 52 Solna

Ombud: Jur.kand. Peter Landgren  
Attorney Esq. AB  
Biblioteksgatan 3  
111 46 Stockholm

**SVARANDE**

Bengt Lennart Löthmark, 400531-1453  
Korsfararvägen 120  
181 40 Lidingö

Ombud: Advokat Tomas Carlmark  
Advokatfirman Allians T Dahlin AB  
Box 7325  
103 90 Stockholm

---

**DOMSLUT**

1. Käromålet ogillas.
  2. Söderläge Hus AB ska ersätta Lennart Löthmark för rättegångskostnader med 398 589 kr 50 öre och ränta enligt 6 § räntelagen på beloppet från den 4 november 2016 till dess betalning sker. Av beloppet avser 318 710 kr ombudsarvode.
- 

Dok.Id 1649285

---

<b>Postadress</b>	<b>Besöksadress</b>	<b>Telefon</b>	<b>Telefax</b>	<b>Expeditionstid</b>
Box 8307 104 20 Stockholm	Scheelegatan 7	08-561 654 10	08-561 650 04	måndag – fredag 08:00-16:00
		<b>E-post:</b> stockholms.tingsratt.avdelning4@dom.se www.stockholmstingsratt.se		

**BAKGRUND**

Söderläge Hus AB (Söderläge) sålde i april 2007 fastigheten Kallfors 1:178 i Järna (fastigheten) till Edward Roxenback (Roxenback). I överlåtelsen ingick att Söderläge skulle uppföra en byggnad på fastigheten. För uppförande av byggnaden anlidade Söderläge bolaget AXPW Bygg AB (AXPW Bygg) som sedermera har försatts i konkurs. När arbetena var färdigställda utförde besiktningsmannen Lennart Löthmark (Löthmark) den 10 januari 2008 en slutbesiktning varvid bland annat noterades några mindre felaktigheter (som dock inte är aktuella i förevarande mål).

Den 25 april 2008 sålde Roxenback fastigheten vidare till nya ägare, Anna Falkbråten och Jonas Falkbråten (Falkbråten). Under 2009 upptäckte Falkbråten flera allvarliga fel i fastigheten. Det var bland annat fel i våtutrymmen, på golvvärmen och på en garageport. Löthmark utförde en garantibesiktning av fastigheten den 21 oktober och den 26 november 2009. I protokollet konstaterades att vissa allvarliga fel förelåg. AXPW Bygg åtog sig att utan kostnad åtgärda alla fel men gick i konkurs innan felen hade åtgärdats.

Falkbråten inledde rättegång mot Roxenback och krävde prisavdrag med anledning av felen. Han bestred kravet men förlorade tvisten och ålades av Södertälje tingsrätt i en dom, meddelad den 15 november 2013, att betala Falkbråten drygt 500 000 kr samt deras rättegångskostnader. Målet överklagades till Svea hovrätt som i november 2014 stadfäste en förlikning mellan parterna enligt vilken Roxenback till Falkbråten skulle utge ett belopp om totalt 500 000 kr. Vardera part skulle stå sina egna rättegångskostnader. Roxenbacks rättegångskostnader uppgick till 355 565 kr 50 öre.

Söderläge har enligt en ansvarsförbindelse den 1 december 2010 åtagit sig betalningsansvar för de kostnader som Roxenback har drabbats av med anledning av de uppkomna felen. Söderläge och Roxenback har vidare undertecknat ett skuldebrev enligt vilket Söderläge ska betala 855 565 kr 50 öre till Roxenback med slutbetalning den 31 december 2016.

**YRKANDEN OCH INSTÄLLNING**

Söderläge har yrkat att Löthmark ska förpliktigas att till bolaget betala skadestånd med 855 565 kr 50 öre samt ränta på beloppen 403 874 kr och 355 565 kr 50 öre enligt 4 och 6 §§ räntelagen (1975:635) från dagen för delgivning av stämningsansökan dvs. den 17 augusti 2015 till dess betalning sker.

Löthmark har motsatt sig att betala skadestånd till Söderläge. Han har inte godtagit något belopp som skäligt men har godtagit grunden för beräkning av ränta.

Parterna har yrkat ersättning för sina rättegångskostnader.

**GRUNDER****Omständigheter till stöd för Söderläges talan***Löthmark som svarandepart*

Söderläge och Löthmark har ingått avtal där Löthmark mot betalning åtagit sig att utföra slutbesiktning på fastigheten. Besiktningssuppdrag är personliga förtroendeuppdrag och endast privatpersoner kan vara certifierade besiktningsmän. Företag och organisationer kan inte verka som besiktningsmän. Löthmark ansvarar för utförandet av sitt förtroendeuppdrag som privatperson därför att en besiktning är ett uppdrag som utförs personligen. Uppdraget har utförts av Löthmark och inte av hans företag Projektkalkyler AB.

*Skadan*

Den yrkade ersättningen för skada består av dels förlikningslikvid om 500 000 kr, dels Roxenbacks rättegångskostnader i Södertälje tingsrätt och Svea hovrätt om 355 565 kr 50 öre (totalt 855 565 kr 50 öre). Enligt ansvarsförbindelsen av den 1 december 2010 har Söderläge åtagit sig att stå för alla kostnader som Roxenback skulle kunna komma



att drabbas av på grund av fel i fastigheten. Genom den stadfästa förlikningen i hovrätten blev Söderläge omedelbart betalningsskyldig till Roxenback. Söderläge har genom utfärdande av en revers om 855 565 kr 50 öre reglerat sin skuld till Roxenback den 25 november 2014. I och med utfärdandet av reversen är Söderläges fordran mot Löthmark förfallen till betalning. I samband med utfärdandet av reversen rubbades Söderläges förmögenhetsställning. Eftersom Söderläge har en utestående skuld till Roxenback har bolaget drabbats av skada som uppgår till yrkat belopp.

#### *Skadeståndsskyldigheten*

Löthmark är skyldig att betala skadestånd till Söderläge eftersom Löthmark har förfarit vårdslöst vid utförandet av slutbesiktningen av fastigheten som resulterat i ett felaktigt besiktningsutlåtande. Till följd av vårdslösheten har Söderläge orsakats skada vilken Löthmark ska ersätta.

Vårdslösheten har bestått i att Löthmark inte utfört slutbesiktning på det sätt som krävs av en certifierad besiktningsman. Vid slutbesiktningen borde Löthmark ha upptäckt de synbara fel han upptäckte vid garantibesiktningen. Han borde ha upptäckt att det saknades klämringar i golvbrunnarna, att det saknades golvbrunnsduk i avloppen, att en toalett var felmonterad och att golven hade felaktig lutning i två av badrummen. Golvbrunnsduk är en del av tätskiktet i våtutrymmet. Felen som upptäcktes vid garantibesiktningen förelåg redan vid slutbesiktningen. Våtutrymmena fick byggas om på grund av bristerna. Södertälje tingsrätt har i sin dom gjort bedömningen att det inte har kunnat begäras av en normal erfaren och på området normalt bevandrad köpare att denne borde ha upptäckt felen. Löthmark är inte en normalt kunnig person utan en certifierad besiktningsman som borde ha upptäckt de fel som funnits i fastigheten vid slutbesiktningen och som han senare upptäckte vid garantibesiktningen. Felen kan heller inte kallas ”dolda” i relation till Löthmark eftersom han har upptäckt dem under den andra besiktningen. Vidare har Löthmark varit vårdslös då han brustit i sin informationsplikt genom att inte informera Söderläge om behovet av att beställa en riskbedömning. Om Löthmark trodde att det finns fel och brister som var svåra att se

vid en okulär besiktning skulle han ha gett Söderläge rådet att beställa en riskbedömning. Löthmark har inte gjort detta.

Det föreligger *orsakssamband* mellan skadan och Löthmarks vårdslöshet. Löthmarks uppdrag var att kontrollera om entreprenaden var korrekt utförd. Om Löthmark hade noterat felen vid slutbesiktningen hade AXPW Bygg kunnat åtgärda dem varpå Roxenback inte hade dömts att ersätta Falkbråten för felen. Fram till godkänd slutbesiktning har Söderläge dessutom hållit inne betalning om 450 000 kr till AXPW Bygg. Med hjälp av dessa pengar hade Söderläge i vart fall kunnat se till att felen åtgärdades av annan entreprenör. Inte heller då hade Roxenback dömts att ersätta Falkbråten. Genom att godkänna entreprenaden vid slutbesiktningen har slutlikviden till AXPW Bygg betalats ut och skada har uppstått genom att Roxenback har dömts att ersätta Falkbråten för felen. Eftersom Söderläge redan vid överlåtelsen av fastigheten har åtagit sig att ersätta Roxenback för eventuella framtida kostnader i samband med fel har skada även uppstått för Söderläge. AXPW Bygg har gått i konkurs och har inte haft möjlighet att reparera skadan. Den skada som Söderläge har drabbats av hade alltså kunnat undvikas om Löthmark inte förfarit vårdslöst vid utförandet av slutbesiktningen.

### **Löthmarks inställning till det som Söderläge har åberopat**

#### *Löthmark som svarandepart*

Löthmark är inte rätt part. Rätt part är Projektkalkyler AB. I januari 2008 har Löthmarks företag Projektkalkyler AB kontaktats av Söderläge för en slutbesiktning. Det är bolaget och inte Löthmark som har ingått avtal med Söderläge om besiktningstjänst. Löthmark har utfört uppdraget inom ramen för sin anställning i bolaget och betalningen för uppdraget har skett till Projektkalkyler AB.

#### *Skadan*

Söderläge har inte lidit någon skada. Reversen mellan Roxenback och Söderläge har utfärdats men inte betalats. Den förfaller till betalning först den 31 december 2016.

Betalning har därmed inte skett. Då Roxenbacks fordran gentemot Söderläge inte har förfallit till betalning kan Söderläges krav mot Löthmark inte ha förfallit till betalning. Söderläge har inte lidit någon skada förrän det har uppstått någon kostnad för dem.

#### *Skadeståndsskyldigheten*

Söderläges talan är en regresstalan och kan därför endast avse de fel som gav Falkbråten rätt till ersättning. Falkbråtens rätt till ersättning från Roxenback har uteslutande vilat på de av tingsrätten konstaterade dolda fel som belastade våtutrymmena (bl.a. bristfälliga/obefintliga tätskikt, avsaknad av våtrumsgips i konstruktionen, felaktigt utfört arbete vid konstruktion av våtutrymmen osv.). Dessa dolda fel har fordrat en fullständig ombyggnation av våtutrymmena för att avhjälpas. Söderläge har emellertid inte åberopat dolda fel som grund för sin talan mot Löthmark utan till andra, påstått synbara fel som inte kräver ombyggnation av våtutrymmena. Golvbrunnsduken och tätskikt är inte samma sak. Vid besiktningstillfället har dessa påstådda fel inte varit synbara och toalettstolen har inte varit felmonterad. Förlikningsbeloppet torde omfatta samtliga fel som Falkbråten har gjort gällande i målet mot Roxenback. Dessa fel överensstämmer inte med de fel Söderläge har gjort gällande i detta mål.

Löthmark har inte förfarit vårdslöst. Besiktningen har utförts med den aktsamhet och noggrannhet som har erfordrats. De fel som Löthmark bort och har kunnat upptäcka har antecknats i protokollet. Det har inte varit *vårdslöst* att inte upptäcka de fel som Söderläge har hänvisat till. Ytor och synliga konstruktionsdetaljer har besiktigats okulärt. En besiktning av bakomliggande och dolda konstruktionsdetaljer har krävt ingrepp i fastighetens konstruktion och förutsätter ett särskilt uppdrag vilket inte har funnits. De fel som sedermera har upptäckts i våtrummen har varit dolda och har fordrat ingrepp för att upptäckas vid slutbesiktningen. Vid denna besiktning har golvbrunnarna och lutningen varit dolda under fasta installationer eller så har golvbrunnarna varit fyllda med skräp. Dessa fasta installationer respektive skräp i brunnarna har inte funnits kvar vid garantibesiktningen. Detta har varit anledningen till

att Löthmark då har kunnat upptäcka fel som han inte har kunnat upptäcka vid slutbesiktningen.

Söderläge har inte beställt någon riskbedömning över noterade fel eller brister och det finns ingen skyldighet för Löthmark att råda till det. En sådan skyldighet finns endast i relation till konsumenter.

De påstått synbara fel som har åberopas av Söderläge gentemot Löthmark har – oavsett om dessa borde ha upptäckts av Löthmark eller ej – inte orsakat Söderläge dess påstådda skada eftersom avhjälpande av dessa fel inte har fordrat en ombyggnation av våtutrymmena. Följaktligen föreligger inte något *orsakssamband* mellan utförandet av besiktningssupdraget och de skador Söderläge påstår sig ha lidit. En slutbesiktning syftar till att ge beställaren (Söderläge) underlag för att i rätt tid påtala fel och brister i utförandet mot entreprenören (AXPW Bygg i förevarande mål) till undvikande av följdskador. De fel och brister som förelåg har inte orsakat några följdskador. En anteckning av felen i slutbesiktningssprotokollet av felen har därför endast kunnat medföra tidigare reklamation gentemot entreprenören, vilket saknar betydelse eftersom felen har upptäckts inom den tvååriga garantitiden. AXPW Bygg har dessutom åtagit sig att utan kostnad åtgärda samtliga fel. Det är AXPW Byggs konkurs som har försatt Söderläge i dess position.

### **Omständigheter som Löthmark har åberopat**

#### *Preskription*

Skulle tingsrätten finna att skadeståndsskyldighet föreligger har kravet i vart fall framställts för sent. Slutbesiktningstjänsten har slutredovisats till Söderläge den 20 januari 2008 och garantibesiktningen den 5 december 2009. Från dessa tidpunkter löper preskriptionstiden. I vart fall har den börjat löpa när Roxenback har insett att fel har förelegat i fastigheten. Roxenback har varit styrelseledamot i Söderläge under hela den i målet aktuella perioden och den kunskap som har kommit honom tillhanda har även kommit Söderläge tillhanda. Under alla förhållanden ska preskriptionstiden börja löpa

när det för Söderläge har stått klart att AXPW Bygg inte skulle bekosta skadan, det vill säga i december 2010 då AXPW Bygg gick i konkurs. Det var även vid detta tillfälle ansvarsförbindelsen mellan Söderläge och Roxenback har tillkommit. Vid denna tidpunkt måste Söderläge ha haft en uppfattning om att Löthmark har varit vårdslös. Krav mot sysslomän preskriberas ett år från att tjänsten har slutredovisats. Söderläge har framställt krav mot Löthmark först den 1 december 2014. Det innebär att rätten till skadestånd har preskriberats.

#### *Reklamation*

Skulle tingsrätten finna att rätten till skadestånd inte har preskriberats har Söderläge i vart fall inte reklamerat till Löthmark inom skälig tid från det att bolaget insett eller bort inse att tjänsten var behäftad med påstått fel. Söderläge har enligt ovan fått kännedom om felen vid alternativa tidpunkter men har inte framställt någon form av reklamation till Löthmark förrän i samband med att krav framställdes den 1 december 2014.

#### *Medvållande*

För det fall tingsrätten skulle finna Löthmark ersättningsskyldig ska beloppet falla bort eller jämkas på grund av medvållande.

Den sena reklamationen har medfört att Löthmark har gått miste om möjligheten att utnyttja den ansvarsförsäkring som Projektkalkyler AB hade. Söderläges rätt till ersättning ska därför falla bort eller i vart fall jämkas. Vid jämkning ska ersättningsskyldigheten i första hand jämkas till noll kronor och i andra hand till 42 800 kr (ett prisbasbelopp år 2009) vilket är det högsta belopp som Löthmark hade slutligen fått bära.

Enligt standardvillkoren ABS 95, som har gällt enligt entreprenadkontraktet mellan Roxenback och Söderläge, ska Söderläge ha en allriskförsäkring och ansvarsförsäkring. Det har Söderläge inte haft, eller i vart fall inte utnyttjat. Eventuell ersättning ska därför jämkas i första hand till noll kronor och i andra hand ska ansvaret

uppgå till maximalt ett prisbasbelopp enligt 2009 års värde (42 800 kr), eftersom denna kostnad varit vad Söderläge haft att utge för det fall att de hade haft och nyttjat avtalad försäkring.

Trots att AXPW Bygg har åtagit sig att svara för felet har Roxenback motsatt sig Falkbråtens krav och inlåtit sig i en lång och dyr rättegång med höga rättegångskostnader som följd, utan att kontakta Löthmark. Söderläge har inte haft någon skyldighet att åta sig ansvar för dessa kostnader och har självt vållat sin skada i denna del. Roxenbacks rättegångskostnadsanspråk är dessutom oskäligt dels vid en jämförelse med Falkbråtens, kärandenas, betydligt lägre kostnader, dels med hänsyn till bristfällig processföring. Kostnaderna har inte varit skäligen påkallade för tillvaratagande av Roxenbacks rätt i målet och Löthmark ska inte bära ansvar för dem. Ersättningskravet avseende rättegångskostnader ska alltså jämkas till noll kr.

### **Söderläges inställning till det som Löthmark åberopat**

#### *Preskription*

Kravet mot Löthmark har inte preskriberats. Bestämmelserna i 18 kap 9 § handelsbalken om sysslomän ska inte tillämpas på besiktningsmän då uppdraget inte avser ekonomiska och rättsliga angelägenheter. I vart fall har någon slutredovisning inte skett. Den ettåriga klanderfristen gäller därmed inte utan den generella tioårsregeln om preskription ska tillämpas på detta fall. För det fall det föreligger ett sysslomannaavtal som påverkar målet ska preskriptionstiden räknas från garantibesiktningen.

#### *Reklamation*

Reklamation har skett i tid. Reklamationsfristen har börjat löpa när Söderläge har fått insikt om skadan och att skadan uppstått till följd av Löthmarks vårdslösa agerande. Det är först efter Svea hovrätts dom i november 2014 som Söderläge har fått denna insikt. Därefter har reklamation skett. Roxenbacks eventuella insikter kan inte

tillgodoräknas Söderläge eftersom han vid denna tidpunkt inte var operativt verksam i Söderläge.

Under 2009 har Falkbråten noterat flera allvariga fel i fastigheten och reklamerat till Roxenback. Garantibesiktning har påkallats. Vid garantibesiktningen och när garantibesiktningensprotokollet har utfärdats har Söderläge påpekat bristerna med Löthmark varvid reklamation har skett. Det innebär att reklamation har skett så snart det var möjligt.

#### *Medvållande*

Söderläge har ingen försäkring eller någon skyldighet att teckna en försäkring som täcker den skada som vållats av Löthmark genom vårdslöshet. En allriskförsäkring hade inte täckt en sådan skada och Söderläge har dessutom fått kännedom om felen först när försäkringen inte längre skulle kunna utnyttjas. Eftersom skadan har vållats av Löthmark ska den bekostas av Löthmark eller en försäkring som tecknats av Löthmark. Löthmark borde redan vid garantibesiktningen anat att återkrav skulle kunna komma att göras gällande då han själv fått vetskap om de fel han gjort vid slutbesiktningen. Vid detta tillfälle borde han anmält till sitt försäkringsbolag att det kan komma att framställas krav mot honom.

Söderläge har redan vid överlåtelsen av fastigheten till Roxenback 2007 åtagit sig skyldighet att ersätta Roxenbacks eventuella framtida kostnader i samband med fel i fastigheten.

Roxenbacks rättegångskostnadsanspråk i anledning av tidigare mål är inte oskäligt och har inte berott på bristfällig processföring. Det är naturligt att Falkbråtens rättegångskostnader har varit lägre än Roxenbacks eftersom kärandena under en lång period under tvisten inte har varit företrädare av ombud.

**BEVISNING**

Söderläge har som muntlig bevisning åberopat förhör under sanningsförsäkran med bolagets ställföreträdare Mariusz Jung och vittnesförhör med Caroline Elgán.

Löthmark har som muntlig bevisning åberopat förhör under sanningsförsäkran med sig själv. Parterna har som skriftlig bevisning åberopat bland annat aktuella domar, protokoll från slutbesiktning och garantibesiktning, ansvarsförbindelse mellan AXPW Bygg och Söderläge, överenskommelse mellan Söderläge och Roxenback samt revers utfärdad av Söderläge till Roxenback.

**DOMSKÄL**

Som parterna har lagt upp sin talan har tingsrätten att först pröva om Löthmark eller Projektkalkyler AB är rätt svarandepart. Är Projektkalkyler AB rätt svarandepart ska käromålet ogillas. Om Löthmark är rätt svarandepart har tingsrätten i nästa steg att pröva om någon skada har uppkommit för Söderläge. Har ingen skada uppkommit ska käromålet ogillas. Om skada har uppkommit ska tingsrätten pröva om någon skadeståndsskyldighet har uppkommit för Löthmark dels genom att han har varit vårdslös när han inte upptäckt brister med våtrummen vid slutbesiktningen, dels om hans underlåtenhet har orsakat Söderläges skada.

För det fall Löthmark är skadeståndsskyldig har tingsrätten att pröva när preskriptionstiden har börjat löpa och om tioårig preskription eller ettårig preskription gäller. Är kravet preskriberat ska käromålet ogillas men om det inte är det har tingsrätten att gå vidare och pröva om rätten till skadestånd har förlorats på grund av att Söderläge inte har reklamerat slutbesiktningssuppdraget till Löthmark i tid. Har reklamation skett för sent ska käromålet ogillas men om reklamation har skett i tid ska tingsrätten slutligen pröva om Söderläge har varit medvällande till skadan på påstått olika sätt och om skadeståndsskyldigheten därför ska jämkas.



Tingsrätten börjar med att pröva frågan om Söderläge har ingått avtalet med Löthmark personligen, vilket Söderläge har påstått, eller om det har ingåtts med Projektkalkyler AB, vilket Löthmark har hävdad. Det är Söderläge som har bevisbördan.

Mariusz Ljung och Löthmark har lämnat oförenliga uppgifter i frågan om vem som har varit avtalspart.

I åberopat protokoll från slutbesiktning har angetts att Löthmark har utsetts till besiktningsman och därunder har namnet Projektkalkyler AB angetts och en adress till bolaget. Besiktningsutlåtandet har undertecknats av Löthmark med tillägget ”byggingenjör SBR”. På framsidan av protokollet från garantibesiktning står det Projektkalkyler AB i sidfoten och bolagets logga har angetts i sidhuvud. Även i det protokollet har Löthmark angetts som besiktningsman och han har undertecknat utlåtandet med samma tillägg ”byggingenjör SBR”.

Det förhållande att Projektkalkyler AB har angetts i båda protokollen talar för att Löthmark har utfört uppdraget som besiktningsman inom ramen för sin anställning hos Projektkalkyler AB. Han har dessutom uppgett att det är bolaget som har fått betalt av Söderläge för uppdraget. Mariusz Ljung har inte uteslutit att det är riktigt.

Vid en sammanvägning av det anförda är det tingsrättens slutsats att Söderläge inte har bevisat att Löthmark personligen är rätt avtalspart. Det innebär att käromålet ska ogillas redan på den första tvistefrågan. Tingsrätten kan dock även konstatera att Söderläge, mot Löthmarks invändningar, inte har lyckats leda i bevis att Söderläge lidit någon skada, att Löthmark har varit vårdslös vid utförande av sitt uppdrag eller att det skulle finnas ett orsakssamband mellan påstådd vårdslöshet och påstådd skada. Söderläges talan ska därmed ogillas.

Vid denna utgång är Söderläge skyldigt att ersätta Löthmark för hans rättegångskostnader. Tvist råder inte om det belopp han har begärt ersättning med.

STOCKHOLMS TINGSRÄTT

**DOM**  
2016-11-04

T 6232-15

**HUR MAN ÖVERKLAGAR**, se bilaga (DV 401)

Överklagande senast den 25 november 2016 ställs till Svea hovrätt.

Anne Wartin



# SVERIGES DOMSTOLAR

## ANVISNING FÖR ÖVERKLAGANDE - DOM I TVISTEMÅL

Den som vill överklaga tingsrättens dom, eller ett i domen intaget beslut, ska göra detta skriftligen.

**Skrivelsen ska skickas eller lämnas till tingsrätten.** Överklagandet prövas av den hovrätt som finns angiven i slutet av domen.

Överklagandet ska ha kommit in till tingsrätten **inom tre veckor** från domens datum. Sista dagen för överklagande finns angiven på sista sidan i domen.

Har ena parten överklagat domen i rätt tid, får också motparten överklaga domen (s.k. **anslutningsöverklagande**) även om den vanliga tiden för överklagande har gått ut. Överklagandet ska också i detta fall skickas eller lämnas till tingsrätten och det måste ha kommit in till tingsrätten **inom en vecka** från den i domen angivna sista dagen för överklagande. **Om det första överklagandet återkallas eller förfaller kan inte heller anslutningsöverklagandet prövas.**

Samma regler som för part gäller för den som inte är part eller intervenient och som vill överklaga ett **i domen intaget beslut** som angår honom eller henne. I fråga om sådant beslut finns dock inte någon möjlighet till anslutningsöverklagande.

För att ett överklagande ska kunna tas upp i hovrätten fordras att **prövningstillstånd** meddelas. Hovrätten lämnar prövningstillstånd om

1. det finns anledning att betvivla riktigheten av det slut som tingsrätten har kommit till,
2. det inte utan att sådant tillstånd meddelas går att bedöma riktigheten av det slut som tingsrätten har kommit till,
3. det är av vikt för ledning av rättstillämpningen att överklagandet prövas av högre rätt, eller
4. det annars finns synnerliga skäl att pröva överklagandet.

Om prövningstillstånd inte meddelas står tingsrättens avgörande fast. Det är därför viktigt att det klart och tydligt framgår av överklagandet till hovrätten varför klaganden anser att prövningstillstånd bör meddelas.

**Skrivelsen med överklagande ska innehålla** uppgifter om

1. den dom som överklagas med angivande av tingsrättens namn samt dag och nummer för domen,
2. parternas namn och hemvist och om möjligt deras postadresser, yrken, personnummer och telefonnummer, varvid parterna benämns klagande respektive motpart,
3. den ändring av tingsrättens dom som klaganden vill få till stånd,
4. grunderna (skälen) för överklagandet och i vilket avseende tingsrättens domskäl enligt klagandens mening är oriktiga,
5. de omständigheter som åberopas till stöd för att prövningstillstånd ska meddelas, samt
6. de bevis som åberopas och vad som ska styrkas med varje bevis.

Har en omständighet eller ett bevis som åberopas i hovrätten inte lagts fram tidigare, ska klaganden i mål där förlikning om saken är tillåten förklara anledningen till varför omständigheten eller beviset inte åberopats i tingsrätten. Skriftliga bevis som inte lagts fram tidigare ska ges in samtidigt med överklagandet. Vill klaganden att det ska hållas ett förnyat förhör eller en förnyad syn på stället, ska han eller hon ange det och skälen till detta. Klaganden ska också ange om han eller hon vill att motparten ska infinna sig personligen vid huvudförhandling i hovrätten.

Skrivelsen ska vara undertecknad av klaganden eller hans/hennes ombud.

Ytterligare upplysningar lämnas av tingsrätten. Adress och telefonnummer finns på första sidan av domen.

Om ni tidigare informerats om att förenklad delgivning kan komma att användas med er i målet/ärendet, kan sådant delgivningssätt också komma att användas med er i högre instanser om någon överklagar avgörandet dit.



## Hur man överklagar hovrättens avgörande

---

Den som vill överklaga hovrättens avgörande ska göra det genom att skriva till Högsta domstolen. Överklagandet ska dock skickas eller lämnas till hovrätten.

### Senaste tid för att överklaga

Överklagandet ska ha kommit in till hovrätten senast den dag som anges i slutet av hovrättens avgörande.

Beslut om häktning, restriktioner enligt 24 kap. 5 a § rättegångsbalken eller reseförbud får överklagas utan tidsbegränsning.

Om överklagandet har kommit in i rätt tid, skickar hovrätten överklagandet och alla handlingar i målet vidare till Högsta domstolen.

### Prövningstillstånd i Högsta domstolen

Det krävs prövningstillstånd för att Högsta domstolen ska pröva ett överklagande. Högsta domstolen får meddela prövningstillstånd endast om

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

### Överklagandets innehåll

Överklagandet ska innehålla uppgifter om

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

### Förenklad delgivning

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

### Mer information

För information om rättegången i Högsta domstolen, se [www.hogstodomstolen.se](http://www.hogstodomstolen.se)