



HÖGSTA DOMSTOLENS DOM

meddelad i Stockholm den 13 juni 2024

Mål nr
T 1247-23

PARTER

Klagande

Pressateljnen Städ & Tvätt AB, 556548-1552
Artillerigatan 2
831 35 Östersund

Ombud: Advokat FE och juristen CS

Motpart

ÅHH

Ombud: Advokat GK

SAKEN

Skadestånd

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Hovrätten för Nedre Norrlands dom 2023-01-24 i mål T 213-22

DOMSLUT

Högsta domstolen fastställer hovrättens domslut.

Pressateljén Städ & Tvätt AB ska ersätta ÅHH för rättegångskostnad i Högsta domstolen med 120 000 kr, varav 96 000 kr avser ombudsarvode, jämte ränta enligt 6 § räntelagen från dagen för Högsta domstolens dom.

YRKANDEN I HÖGSTA DOMSTOLEN M.M.

Pressateljén Städ & Tvätt AB har yrkat att Högsta domstolen ska ogilla käromålet, befria bolaget från skyldigheten att betala ersättning för ÅHHs rättegångskostnader i tingsrätten och hovrätten samt förplikta henne att ersätta bolagets rättegångskostnader i dessa instanser.

ÅHH har motsatt sig att hovrättens dom ändras.

Parterna har yrkat ersättning för rättegångskostnader i Högsta domstolen.

Högsta domstolen har meddelat det prövningstillstånd som framgår av punkten 6.

DOMSKÄL

Bakgrund

1. ÅHH ingick ett avtal om att sälja sin fastighet med tillhörande bostadshus. Inför köparnas tillträde anlidade hon Pressateljén för flyttstädning. Efter att städningen utförts tillträdde köparna fastigheten, varpå de upptäckte en vattenskada på golvet i anslutning till tröskeln mellan badrummet och vardagsrummet.
2. Köparna krävde ÅHH på ersättning för vattenskadan. Så småningom ingick de en förlikning som innebar att hon betalade 70 000 kr till köparna.

Därefter krävde hon Pressateljén på ersättning med motsvarande belopp. Hon gjorde gällande att bolaget hade orsakat vattenskadan vid utförandet av städtjänsten och att skadans storlek för henne motsvarade det belopp som hon hade betalat till köparna.

3. Pressateljén motsatte sig kravet. Beträffande skadeståndets storlek invände bolaget, som ansåg att ett eventuellt skadestånd borde beräknas utifrån åtgärdskostnaden, att det inte fanns någon utredning som visade att det yrkade beloppet motsvarade den ekonomiska skadan. I vart fall borde skadeståndet jämkas till noll kronor med hänsyn till att bolaget, på grund av vissa brister i tröskeln och badrumsgolvet, inte hade kunnat förutse eller hindra skadan.

4. Tingsrätten kom fram till att Pressateljén var skadeståndsskyldigt för vattenskadan och att skadeståndet skulle motsvara kostnaden för att åtgärda den. Utifrån den utredning som ÅHH hade åberopat var det enligt tingsrätten emellertid inte möjligt att avgöra skadans storlek. Tingsrätten ansåg sig förhindrad att göra en skälighetsbedömning, eftersom det inte hade förelegat särskilda svårigheter att föra bevisning om skadans storlek. Käromålet ogillades därför.

5. Hovrätten har bifallit käromålet. Enligt hovrätten har ÅHH rätt till ersättning för den ekonomiska skada som hon orsakades genom att hon i förhållande till köparna stod faran för fastigheten till dess att tillträde skett. Med tillämpning av 35 kap. 5 § rättegångsbalken har hovrätten bedömt att det yrkade beloppet är skäligt. Hovrätten har inte funnit skäl att jämka skadeståndet.

Målet i Högsta domstolen

6. Högsta domstolen har meddelat prövningstillstånd med utgångspunkt i hovrättens bedömning att Pressateljén är skadeståndsskyldigt i och för sig för vattenskadnan.

7. I målet aktualiseras frågan om under vilka förutsättningar en skadelidande har rätt till ersättning från skadevållaren för en betalning som med anledning av skadan har erlagts enligt en förlikning med tredje man.

Näringsidkares skadeståndsskyldighet enligt konsumenttjänstlagen

8. Enligt 32 § första stycket konsumenttjänstlagen (1985:716) är en näringsidkare, som utgångspunkt, skyldig att ersätta en konsument för skada som uppkommer på konsumentens egendom medan egendomen är i näringsidkarens besittning eller annars under dennes kontroll. När det gäller skadeståndets bestämmande ska skadeståndslagens bestämmelser och allmänna skadeståndsrättsliga principer tillämpas (jfr prop. 1984/85:110 s. 83 ff. och 271 ff.).

Ersättning för sakskada enligt skadeståndslagen

9. Vid prövningen av skadeståndsanspråk kan det finnas skäl att skilja på skadan i sig och dess konsekvenser, dvs. skadeföljderna. Det som ersätts vid sakskada är de ekonomiska följder som den fysiska skadan har lett till för den skadelidande. Den övergripande tanken är att den skadelidande genom skadeståndet ska försättas i samma situation i ekonomiskt hänseende som före skadan.

10. Utgångspunkten är alltså att den som drabbas av en sakskada ska få full ekonomisk ersättning för skadan. Ersättningen ska omfatta inte bara det förmögenhetsvärde som har gått förlorat till följd av skadan och direkta

utgifter eller kostnader med anledning av skadefallet, utan också sådan förmögenhetsförlust som utgör följskada till den primära sakskadan.

11. Enligt 5 kap. 7 § skadeståndslagen omfattar skadestånd med anledning av sakskada ersättning för sakens värde eller reparationskostnad och värdeminskning, ersättning för annan kostnad till följd av skadan samt ersättning för inkomstförlust eller intrång i näringsverksamhet. Som exempel på sådana direkta utgifter som ska ersättas anges i förarbetena, förutom reparationskostnad, även utgift för transport av det skadade föremålet, kostnad för besiktning och värdering av föremålet samt utgifter som varit nödvändiga för att begränsa skadeverkningarna. Exempelen är inte uttömmande utan det har överlämnats till domstolarna att, med ledning av bl.a. kravet på adekvat kausalitet, avgöra vilka utgifter som är ersättningsgilla. (Jfr prop. 1972:5 s. 580.)

12. Kravet på adekvat kausalitet får betydelse inte bara i ledet mellan den skadegörande handlingen och den fysiska sakskadan utan även i ledet mellan skadan och skadeföljden. Det är principiellt sett fråga om samma typ av bedömningar i båda leden. Genom kravet på adekvat kausalitet avskärs från ett konstaterat skadeståndsansvar sådana följder som är så osedvanliga eller osannolika att skadevällaren inte borde ha tagit dem i beräkning. Endast skadeföljder som i någon mening har varit förutsebara är alltså ersättningsgilla. (Jfr ”Multitotal” NJA 2017 s. 9 p. 26.)

13. Ytterligare begränsningar när det gäller vad som är ersättningsgillt följer av den skadelidandes skyldighet att begränsa sin skada. Denna skyldighet, som har sin grund i allmänna skadeståndsrättsliga principer och även kommer till direkt uttryck i 50 a § konsumenttjänstlagen, medför att kostnader som hade kunnat undvikas i princip inte ersätts. Skyldigheten inträder så snart den skadelidande får klart för sig att han eller hon har

drabbats av en skadegörande handling. Den skadelidande måste då vidta skäliga åtgärder för att begränsa sin skada. Vägledning kan sökas i hur en normal skadelidande under motsvarande omständigheter skulle ha handlat om han eller hon visste att ersättning inte skulle erhållas från skadevållaren. (Jfr ”Multitotal” p. 31–35.)

Betalning till tredje man

14. Ett krav på skadestånd kan i vissa fall återspegla en kostnad som den skadelidande har dragit på sig i förhållande till tredje man på grund av skadan. Om tredje man drabbas av en förlust till följd av någon annans sakskada och denna förlust ersätts av den skadelidande, uppkommer frågan om kostnaden för att ersätta tredje man utgör en ersättningsgill skadeföljd i förhållande till skadevållaren. Den frågan får bedömas enligt allmänna skadeståndsrättsliga principer.

15. För att en sådan betalning ska vara ersättningsgill krävs i princip att betalningen grundar sig på en skyldighet för den skadelidande att ersätta tredje man. Om betalning erläggs utan att det finns någon sådan skyldighet, är rätten till skadestånd ofta utesluten med hänsyn till kravet på adekvat kausalitet eller den skadelidandes skadebegränsningsplikt. (Jfr ”Den återbetalda lönen” NJA 1982 s. 106 och Marcus Radetzki, Skadeståndsberäkning vid sakskada, 3 uppl. 2019, s. 57 ff.)

16. Betalningsskyldigheten kan ha slagits fast i en dom men det behöver inte vara på det sättet. Det kan också vara fråga om att betalningen har gjorts på frivillig väg men utgör en slutlig reglering av en förpliktelse som redan har uppkommit mellan parterna. En typisk sådan situation är när betalning sker i samband med en förlikning efter att tredje man har riktat krav på ersättning mot den skadelidande.

17. Vid en förlikning med tredje man gäller alltså principiellt att det måste föreligga en betalningsskyldighet för den skadelidande för att betalningen ska vara ersättningsgill i förhållande till skadevållaren. I detta ligger att förlikningen måste ha varit betingad just av den aktuella skadan. Om förlikningen avser även andra mellanhavanden eller motiveras av andra intressen än att reglera den aktuella skadan, kan det innebära att adekvanskravet brister.

18. Av skadebegränsningsplikten följer att ytterligare en förutsättning för ersättningsrätt är att villkoren för förlikningen framstår som skäliga. Det innebär att villkoren ska ha stått i rimlig proportion till den ekonomiska risk som parten löpte om någon förlikning inte hade ingåtts. Bedömningen får göras huvudsakligen objektivt utifrån förhållandena vid den tidpunkt då förlikningen ingicks. Av betydelse är om det på goda grunder kan antas att en rationellt agerande part skulle ha varit beredd att under motsvarande förhållanden acceptera villkoren även om han eller hon inte hade kunnat få ersättning från skadevållaren.

Särskilt om skada på fastighet som är föremål för överlåtelse

19. Vid överlåtelse av en fastighet fullbordas köpet som regel inte vid avtalsslutet utan först vid köparens tillträde till fastigheten. Om den fastighet som är föremål för överlåtelse skadas av någon utomstående efter avtalet, kan köparen drabbas av en förlust som motsvarar skillnaden mellan fastighetens värde i avtalsenligt respektive skadat skick. Köparen kan i så fall rikta krav mot säljaren.

20. För det fall att säljaren ersätter köparen för förlusten, uppstår en kostnad för säljaren. Bedömningen av om säljaren har rätt att få denna kostnad ersatt av den som vållat skadan får göras med tillämpning av de

principer som har redogjorts för i det föregående (se p. 14–18). Som framgått krävs det då i princip att säljaren har haft en rättslig skyldighet att ersätta köparen. Vid den bedömningen är 4 kap. 11 och 19 c §§ jordabalken av särskilt intresse.

21. Enligt 4 kap. 11 § första stycket är det som utgångspunkt säljaren som står faran för att fastigheten av våda skadas eller försämras medan den fortfarande är i säljarens besittning. I andra stycket anges att köparen får göra avdrag på köpeskillingen om fastigheten har skadats eller försämrats på grund av en händelse för vilken säljaren står faran.

22. Enligt 4 kap. 19 c § ska ett avdrag på köpeskillingen beräknas så att förhållandet mellan det nedsatta och det avtalsenliga priset svarar mot förhållandet vid tidpunkten för tillträdet mellan fastighetens värde i felaktigt och i avtalsenligt skick. Avdraget ska bestämmas utifrån de värden som gäller på marknaden. Ofta kan det emellertid vara svårt att med någon säkerhet bestämma dessa marknadsvärden. Ett vanligt sätt att beräkna prisavdraget på är därför att utgå från kostnaden för avhjälpande av felet. Reparationskostnaden är dock inte alltid en relevant faktor. Det blir då nödvändigt att göra en mera skönmässig uppskattning. (Se bl.a. ”Mögelskadan I” NJA 1988 s. 3, jfr även t.ex. ”Badrummet i radhuset” NJA 2020 s. 951 p. 56 och ”Suterränghuset på Ekerö” NJA 2021 s. 353 p. 22.)

Bevisfrågor

23. Som huvudregel har den skadelidande bevisbördan för både förekomsten och omfattningen av en skada samt för det orsakssamband som skadeståndstalan grundas på. Utgångspunkten är att det beviskrav som normalt gäller i tvistemål ska tillämpas även i mål om skadeståndsansvar.

Vilka krav som närmare ska ställas på bevisningens styrka kan emellertid variera, främst beroende på vilka möjligheter respektive part har att säkra bevisning.

24. Om full bevisning om en inträffad skada inte alls eller endast med svårighet kan föras, får rätten enligt 35 kap. 5 § rättegångsbalken uppskatta skadan till ett skäligt belopp. Så får ske också om bevisningen kan antas medföra kostnader eller olägenheter som inte står i rimligt förhållande till skadans storlek och det yrkade skadeståndet avser ett mindre belopp. En förutsättning för att bevislätnadsregeln ska kunna tillämpas är att käranden har lagt fram den utredning som skäligen kan åstadkommas (jfr ”Formsprutarna” NJA 2005 s. 180).

25. När det gäller situationen att en skadelidande kräver skadevällaren på ersättning för en förlikningslikvid som har erlagts till tredje man aktualiseras särskilda frågor om vad som ska vara utrett för att talan ska kunna bifallas. Som ett led i prövningen kan rätten ha att ta ställning till om den skadelidande har varit betalningsskyldig mot tredje man och om förlikningen även i övrigt har varit adekvat och skälig (jfr p. 15–18). Den skadelidande har då som regel att presentera utredning som möjliggör en bedömning av dessa frågor. Det kan dock inte krävas att den skadelidande styrker att han eller hon skulle ha blivit skyldig att betala ett visst belopp till tredje man om någon förlikning inte hade kommit till stånd.

Bedömningen i detta fall

26. I enlighet med det beviljade prövningstillståndet är Pressateljén skadeståndsskyldigt för vattenskadorna i det bostadshus som ÅHH vid tidpunkten för skadans uppkomst hade sålt men köparna ännu inte tillträtt.

27. Av utredningen kan slutsatsen dras att köparna hade rätt till ett prisavdrag på grund av vattenskadan (jfr p. 21 och 22). Det kan inte betraktas som en oberäknelig följd av skadan att ÅHH kompenserade köparna för den. Betalningen erlades inom ramen för en förlikning som, såvitt utredningen visar, var betingad uteslutande av den aktuella skadan. Det finns mot denna bakgrund ett adekvat orsakssamband mellan skadan och förlikningen (jfr p. 17).

28. Det framgår att köparna inledningsvis krävde ÅHH på ersättning med 241 000 kr. Beloppet baserades på en offert som avsåg åtgärdande av vattenskadan och andra åtgärder beträffande golvet och badrummet. Det har också upplysts att köparna tog in ytterligare en offert och att den uppgick till 179 000 kr.

29. Ett åtgärdande i enlighet med någon av dessa offerter skulle ha inneburit en mer omfattande renovering än vad som var direkt föranlett av vattenskadan. Golvet och badrummet skulle ha blivit i bättre skick efter renoveringen än vad de var före skadans uppkomst. Även med beaktande av detta talar utredningen med styrka för att köparna hade rätt till ett prisavdrag med ett minst lika högt belopp som det ÅHH åtog sig att betala i förlikningen.

30. Vid tidpunkten då förlikningen ingicks fanns det därför, objektivt sett, anledning för ÅHH att utgå från att den var ekonomiskt gynnsam för henne i jämförelse med alternativet att köparnas krav i stället prövades i domstol. Det gäller i synnerhet om även risken för rättegångskostnadsansvar beaktas. Villkoren för förlikningen får därmed anses ha varit skäliga. Kostnaden har följaktligen varit förenlig med ÅHHS skyldighet att begränsa skadeföljderna (jfr p. 18).

31. Det sagda innebär att ÅHHs betalning enligt förlikningen i sin helhet är en ersättningsgill kostnad som omfattas av Pressateljéns skadeståndsskyldighet.
32. Det saknas alltså skäl att uppskatta skadans storlek med tillämpning av 35 kap. 5 § rättegångsbalken.
33. Som hovrätten har konstaterat finns det inte skäl för jämkning av skadeståndet.
34. Hovrättens domslut ska därför fastställas.

Rättegångskostnad

35. Vid denna utgång ska Pressateljén ersätta ÅHH för hennes rättegångskostnad i Högsta domstolen. Yrkat belopp är skäligt.
- _____
- _____
- _____
- _____

I avgörandet har deltagit justitieråden Dag Mattsson, Malin Bonthron, Johan Danelius (referent), Anders Perklev och Margareta Brattström
Föredragande har varit justitiesekreteraren Fredrik Wågman