

29:

Fastighetsägare har tillerkänts ersättning för minskat boendevärde sedan källare översvämmats av inträngande avloppsvatten. Fråga även om ersättning motsvarande åldersavdrag som gjorts i försäkringsersättningen.

UL och KL äger gemensamt fastigheten Munin 49 i Karlstads kommun. Fastigheten ligger inom verksamhetsområdet för kommunens allmänna va-anläggning och är ansluten till ren-, spill- och dagvatten. Fastigheten är placerad i en kedjehuslänga belägen i stadsdelen Herrhagen. På fastigheten finns ett hus i två plan med källare byggd år 1977. Fastigheten är, tillsammans med tre andra fastigheter i samma huslänga med beteckningarna Munin 48, Munin 51 och Munin 52, ansluten till en gemensam förbindelsepunkt. Munin 48 ägs KA och MF, Munin 51 av UO och MT och Munin 52 av MV och MV. I området finns både separerade och kombinerade ledningar. I samband med regnväder den 10 maj och den 17 augusti 2004 drabbades alla fastigheterna i längan av översvämning i källaren via respektive golvbrunn men vid det första tillfället var det fråga om ytterst lite vatten i Munin 51. Fastighetsägarnas intryck var att avloppsvattnet var uppblandat med regnvatten. Vid det första tillfället antog kommunen att det var fråga om ett tillfälligt stopp. När fastigheterna åter drabbades av översvämning den 17 augusti 2004 blev kommunen dock bekymrad och man lät filma ledningarna utan att hitta några brister. Vid en kontroll av stuprören visade det sig att dessa var kopplade till spillvattennätet via en grenledning på spillvattenservisen i gatan. Därefter fann kommunen flera sådana anslutningar i området. Kommunen anser att dessa inkopplingar var felaktiga. Kommunen har ersatt fastighetsägarna för utgivna självrisker. Fastighetsägarna har i övrigt erhållit ersättning från sina försäkringsbolag delvis efter s.k. åldersavdrag.

UL och KL yrkade förpliktande för kommunen att till dem utge ersättning för åldersavdraget på försäkringsersättningen med 5 871 kr. KA och MF yrkade motsvarande ersättning med 4 360 kr, MV och MV med 7 127 kr och UO och MT med 17 482 kr. UO och MT yrkade även ersättning för att de inte fullt ut kunnat utnyttja sin källarvåning under tre månader med 6 000 kr medan de övriga yrkade ersättning för minskad nyttjandemöjlighet av sina respektive fastigheter under sju månader med 14 000 kr vardera.

Samtliga fastighetsägare yrkade ränta på respektive belopp

Kommunen bestred yrkandena. Beträffande yrkandet om ersättning för att sökandena inte har kunnat utnyttja källarvåningen vitsordade kommunen ett belopp om 1 200 kr per månad. Skadeståndet som var hänförligt till åldersavdraget liksom ränteyrkandena vitsordades som skäliga i och för sig.

UL och KLidberg anförde: Eftersom delar av det material som restaurerats/bytts ut, inte täcks till sitt nypris av försäkringsbolaget och dessa delar i allmänhet varit funktionsdugliga och inte planerats att bytas ut, anser de att det är rimligt att kommunen kompenserar fastighetsägarna för

nedskrivningen i skillnad mellan nypris och ersatt värde. Utgångspunkten är att det återställande som gjorts, alternativt det försäkringsbolaget kontanteratsatt, inte kan bedömas öka marknadsvärdet på fastigheten. De kräver också någon form av ekonomisk kompensation för den olägenhet och tid fastighetens fulla boyta inte kunnat användas under sanering och renovering. De har i källaren en gillestuga, kontor, förråd, tvättstuga, bastu, dusch och matkällare. Vid översvämningarna blev bl.a. textilmattorna förstörda. Skadeståndet avseende ersättning för den tid då fastigheten inte har kunnat användas fullt ut har beräknats på följande sätt. Husets marknadsvärde uppgår till 2 000 000 kr.

KA och MF uppgav samma utgångspunkter för sin talan som UL och KL och tillade: I källaren har de bl.a. arbetsrum, gästrum och bibliotek. De fick in rätt så mycket vatten, 4-6 cm, och väggarna fick skador som måste åtgärdas. De hade tapeter från år 1995 och sådana som var ca tre år gamla. De var tvungna att utrymma hela källaren.

MV och MV anförde dessutom: I källaren finns gillestuga, gästrum och tvättstuga. Åldersavdragen avser främst tvättstugan eftersom ytskikten där var av äldre datum. De har klinkergolv i källaren som klarade sig bra medan däremot väggarna skadades. Då dessa var ganska nya fick de dock full ersättning för skadorna. I fråga om den minskade möjligheten att använda källaren anser de att ersättningen egentligen borde vara ännu högre eftersom möbler och annat från källaren måste förvaras i andra delar av huset med åtföljande olägenheter.

UO och MT tillade för sin fastighet: De klarade sig bra vid det första översvämningstillfället men fick rejäla skador den 17 augusti. Hela källaren utom duschutrymmet drabbades. Reglar och väggar fick bytas. Åldersavdraget hänför sig främst till åtgärderna för väggar och golv i tvättstugan. Källaren i övrigt var renoverad år 1997.

Kommunen anförde: Kommunen är endast skyldig att ersätta den skada som uppkommit till samma nivå som egendomen hade före översvämningstillfället. Beträffande yrkandet om ersättning för åldersavdrag anser kommunen att renoveringen av ytskikten medför en värdeökning. Huvudsyftet med reparationen är att återställa fastigheten men byter man ut 25 – 30 år gamla ytskikt sker en förbättring. Hur stor värdeökning som skett ser man dock först vid en eventuell försäljning av en fastighet. Beträffande yrkandet om ersättning för att fastighetsägarna inte har kunnat utnyttja källarvåningen, anser kommunen i första hand att de olägenheter som sökandena haft inte kan anses vara grund för skadestånd. Om skadestånd ändå skall utdömas kan på sin höjd ett belopp av 1 200 kr per månad vitsordas. Det enda fasta värde som finns att tillgå som utgångspunkt för en beräkning är taxeringsvärdet. Vad fastigheterna har för marknadsvärde har kommunen ingen uppfattning om.

Va-nämnden yttrade:

I målet är ostridigt att skadeståndsskyldighet föreligger för Karlstads kommun att ersätta den skada som uppkommit genom översvämningarna som inträffade

den 10 maj och den 17 augusti 2004. Kommunen har medgett skadeståndsskyldighet härför enligt 29 § lagen (1970:244) om allmänna vatten- och avloppsanläggningar. Frågan i målen gäller omfattningen av denna skyldighet. Sökandena har dels begärt ersättning motsvarande de åldersavdrag som gjorts från deras försäkringsersättningar dels yrkat ersättning för minskad nyttjandemöjlighet av bostäderna under tid då deras källare reparerades efter översvämningarna. Eftersom annat inte är föreskrivet bestäms skadeståndet av reglerna i 5 kap. 7 § skadeståndslagen enligt vilka regler skadestånd med anledning av sakskada omfattar bl.a. sakens värde eller reparationskostnad och värdeminskning samt annan kostnad till följd av skadan.

I frågan om ersättning för åldersavdragen gör Va-nämnden följande bedömning.

Skadestånd har till huvudsakligt syfte att sätta den som lidit skada i samma ekonomiska ställning som om skadan inte hade inträffat. Sökandena har yrkat ersättning för nedskrivet värde av funktionsdugligt material i så gott skick att de inte skulle ha renoverat om inte översvämningen gjort det nödvändigt. Frågan uppkommer om yrkat skadestånd ändå skall minskas eller – som kommunen menar – inte utgå alls p.g.a. att skadefallet haft vissa fördelar för sökandena (s.k. *compensatio lucri cum damno*).

Utgångspunkten får anses vara att fördelarna med skadefallet skall beaktas endast i den mån dessa är hänförliga till en vinning av ekonomiskt slag för den skadelidande, t.ex. i form av besparing av utgifter som denne annars skulle ha haft för en renovering av ifrågavarande slag eller i form av bestående ökning av värdet på dennes fastighet (se NJA 1990 s 705 och Radetzki: Skadeståndsberäkning vid sakskada 2004 s. 179 ff). Rättspraxis på området är emellertid begränsad. Ersättningsfrågan i en situation liknande den här aktuella har bedömts av Miljööverdomstolen i mål M 506-00, dom DM 50 vilket avgörande åberopats av sökandena. Va-nämnden har därefter haft fråga om ersättning för belopp som avräknats i försäkringsersättningen till prövning i mål Va 113/01, Beslut BVa 31/03.

Det torde stå klart att avräkning skall göras om reparationerna för de nu aktuella fastigheterna kan anses ha påverkat deras aktuella marknadsvärden och därigenom kunnat betyda en vinning för fastighetsägarna. Kommunen har gjort gällande att sådan värdeökning har skett dock utan att redovisa någon utredning till stöd härför. Men även om fastigheternas värden inte skulle öka så skulle en full ersättning för de vidtagna reparationsåtgärderna kunna betyda att fastighetsägarna kompenseras för utgifter som de ändå skulle ha haft för renovering på grund av att ytskikten var utslitna och skadade. Hur det förhöll sig med skicket på de aktuella mattorna och ytorna är inte upplyst om i vidare mån än att fastighetsägarna förklarat att renovering inte var aktuellt vid översvämningstillfällena och att skadade delar varit fullt funktionsdugliga. Dessa uppgifter har i och för sig inte ifrågasatts av kommunen. Att fastighetsägare även vid normal förslitning förr eller senare får utgifter för renovering av golv och väggar ligger i sakens natur liksom att sådana utgifter rimligen måste ligga närmare i tiden ju äldre ytorna är. Om ytor av nu aktuellt slag och omfattning inte kunnat påvisas ha varit i speciellt behov av renovering

synes rättspraxis dock inte ge stöd för att enbart en ålder av ca 25 år skall anses medföra att renoveringsbehov legat så nära i tiden och/eller att standardhöjningen blir så beaktansvärd att fastighetsägaren därför gör en ekonomisk vinning om han erhåller full ersättning efter en översvämningsskada.

I fråga om Munin 49 har UL och KL på grund av åldersavdrag inte utfått full försäkringsersättning utan själva drabbats av en kostnad för återställande av främst våtrumsmatta och spacklad yta i tvättstuga samt hellimmade textilmattor i gillestuga och kontor med nu yrkade 5 871 kr. Av vad som inte fullt ut ersatts synes främst våtrumsmattan ha varit av äldre datum, sannolikt sedan huset byggdes. Även om den utförda renoveringen, särskilt med avseende på den nyanlagda våtrumsmattan, får anses ha inneburit en viss standardhöjning torde denna inte vara sådan att den kan antas påverka värdet för en fastighet av detta slag med ett marknadsvärde mellan 1 – 2 milj. kr. Då det inte heller framkommit att de reparerade ytskikten skulle ha varit i särskilt nedsatt skick och UL och KL har uppgivit att de inte haft för avsikt att renovera källaren kan de enligt Va-nämndens mening inte anses ha gjort någon vinning som skall beaktas i detta sammanhang. Yrkandet om ersättning motsvarande åldersavdraget om 5 871 kr skall således bifallas.

De överväganden som gjorts beträffande reparationerna i Munin 49 gör sig gällande även för Munin 48. Här har de skadade ytskikten dessutom varit som mest nio år gamla vid översvämningstillfället och några planer på renovering har inte funnits. I brist på närmare kännedom om skicket på de aktuella tapeterna och övriga ytskikt saknas grund för antagande att ersättning med nya skikt skulle innebära någon ekonomisk vinning för KA och MF. Deras yrkande om ersättning motsvarande åldersavdraget om 4 360 kr skall därför bifallas.
ss

Vad gäller Munin 51 har skador uppstått endast vid det senare översvämningstillfället men då, såvitt framgår av utredningen, varit relativt omfattande. Åldersavdraget har främst hänfört sig till renoveringen i tvättstugan där nya plastmattor fått ersätta de gamla som troligen funnits sedan huset byggdes och där även ytskikten behandlats och spacklats. I övrigt har viss ytbehandling och tapetsering skett i klädkammare med ett åldersavdrag (32 %) som indikerar att det utbytta materialet inte varit särskilt gammalt samt i några andra utrymmen där fråga varit om skador på relativt nya ytor med smärre åldersavdrag. Sammantaget har åtgärderna betytt en standardhöjning jämfört med tidigare. Då några planer på att ersätta de gamla ytskikten med nya inte funnits och i brist på närmare uppgifter om skicket på de gamla ytskikten kan det – även om åtgärderna här varit något mer omfattande än i grannfastigheterna – enligt Va-nämndens mening inte förutsättas att åtgärderna främst i våtrum och klädkammare medfört någon beaktansvärd ökning av värdet på UO:s och MT:s fastighet eller att vinning i övrigt uppstått för dem genom renoveringen. Deras yrkande om ersättning för åldersavdraget med 17 482 kr skall således vinna bifall.

Vad slutligen gäller åldersavdragen i försäkringsersättningen för skadorna på Munin 52 har liksom för Munin 49 avdragen främst hänfört sig till åtgärderna i tvättstugan där gammalt ytmaterial ersatts med nytt. Det har väsentligen varit

fråga om att ersätta en gammal våtrumsmatta med en ny och att reparera vattenskadat ytskikt på murverk. Det saknas anledning till annan bedömning än som gjorts för Munin 49 då omständigheterna såvitt framkommit är desamma. MV:s och MV:s yrkande om ersättning för åldersavdraget med 7 127 kr skall därför bifallas.

I fråga om yrkandena om ersättning för minskad nyttjandemöjlighet av bostadshusens källarutrymmen gör nämnden följande bedömning.

Det förhållande att delar av ett bostadshus inte har kunnat utnyttjas till följd av översvämning är i och för sig ersättningsgrundande. Va-nämnden finner att utredningen ger stöd för att översvämningen har orsakat skador och sådana sanitära förhållanden i husens källardel att dessa på grund av sanering och reparationsarbeten inte fullt ut har kunnat användas på avsett vis. Den uppgivna tiden om sju respektive tre månader då nyttjandemöjligheten varit begränsad får anses rimlig med tanke på att det rört sig om två översvämningstillfällen. Beräkningen som samtliga sökande ställt sig bakom innebär att ersättningsbeloppet bestäms av boendekostnaden för källaren under den tid denna inte har kunnat användas på det sätt som avsetts. Beräkningen av boendekostnaden utgår från husens beräknade marknadsvärde på i samtliga fall 2 milj. kr. Detta värde är emellertid osäkert och kan knappast rättvisande bilda utgångspunkt för en beräkning av boendekostnaderna och dessas fördelning på olika ytor inom fastigheten. Ersättningen får i brist på annan utredning i stället bestämmas efter en skälighetsbedömning. Enligt Va-nämndens mening föreligger därvid inte anledning att tillerkänna sökandena högre ersättning än av kommunen i och för sig vitsordade 1 200 kr per månad eller totalt 8 400 kr för sju månader och 3 600 kr för tre månader.

Va nämnden förpliktade kommunen att utge ersättning till ULoch KL med sammanlagt 14 271 kr, till KA och MF med sammanlagt 12 760 kr, till UO och MT med sammanlagt 21 082 kr och till MV och MV med sammanlagt 15 527 kr jämte ränta enligt yrkandena.

Beslut: 2005-11-04, BVa 59

Mål nr: Va 2-5/05