

## 45 §

**Fråga om viss skada (bl.a. dubbla boendekostnader p.g.a. fördröjd fastighetsförsäljning) varit adekvat i förhållande till en översvämning på en fastighet. Även fråga om ersättning för uteblivna ränteintäkter och ersättning för rättegångskostnader. (45 § 2007 års lag)**

EE har tidigare ägt fastigheten Lomma Vinstorp 33:16 med adress Björnbärs-gatan 23 i Lomma. Fastigheten är belägen inom verksamhetsområdet för vatten och avlopp i Lomma kommun (kommunen).

EE yrkade förpliktande för kommunen att till henne utge 80 582 kr jämte viss ränta. Härutöver yrkade hon ersättning för rättegångskostnader med 19 958 kr.

Kommunen bestred yrkandet men vitsordade ett belopp om 24 681 kr samt be-stred yrkandet om ersättning för rättegångskostnader.

### **EE anförde:**

Hennes fastighet skadades genom översvämning i följd varav en planerad för-säljning av fastigheten fick skjutas upp. Den 5 juli 2007 trängde sålunda stora mängder blandat spill- och dagvatten in i fastighetens källare. Som högst stod vattnet omkring fyrtio centimeter upp från källargolvet. Skadorna blev omfat-tande och huset bedömdes helt oobeoeligt i nitton dagar. Under denna tid bodde hon hos bekanta. Hon hade dock även fortsättningsvis stora obehag av spillvattendoften. Doften satt kvar under lång tid och detta även sedan vattnet var bortpumpat och källaren sanerad. Först i december 2007 var huset repara-rat. – Skadans förlopp förklaras med sättet på vilket dagvattenledningen var sammankopplad med spillvattenledningen, trots att installationen var utförd helt i enlighet med kommunens anvisningar. – Visserligen har kommunen inte ifrågasatt sitt ansvar för översvämningen samt ersatt hennes självrisk och för-säkringsbolaget har därjämte reglerat övriga ersättningsgilla kostnader för själva källarreparationerna. Fortfarande återstår dock ett antal ersättningsposter som inte omfattats av försäkringsskyddet. Tvist råder därför om skadeståndets storlek. – EE har lidit ekonomisk förlust på grund av dubbelt boende och ute-bliven ränteinkomst. Skadorna har uppstått som en följd av att hennes fastighet drabbades av översvämningen den 5 juli 2007. Vid tidpunkten för skadan hade hon nämligen träffat en överenskommelse om att förvärva en bostadsrättslä-genhet i Karlshamn och att flytta in i lägenheten den 1 november 2007. Avsik-ten var att köpet av bostadsrätten skulle vara klar innan hon sålde huset och att köpet av bostadsrätten skulle avslutas i juni månad 2007. Allting med köpet var också i praktiken klart vid den tiden, men på grund av sjukdom hos den person i bostadsrättsföreningen som administrerade medlemskapen, kunde affären inte slutföras inom angiven tid. Avtalet om förvärv av bostadsrätten blev således påskrivet först i juli, en tid efter översvämningen, i stället för juni månad 2007. Huset hade hon från början tänkt att lägga ut till försäljning under hösten 2007, men på grund av vattenskadorna kunde hon då inte ha någon visning på huset, varför hon fick skjuta upp försäljningen. Reparationerna var avslutade i de-cember 2007 och förmedlingsuppdraget lämnades i februari 2008. Fastigheten försålles den 31 maj 2008 varvid lånen på bostadsrätten och fastigheten kunde lösas. – Hade huset som avsett utbjudits till försäljning under hösten 2007, är det svårt att tänka sig att det tagit mer än högst tre månader att få det sålt, något

som också bekräftas av att det var den tid som nu förflöt mellan förmedlingsuppdraget och försäljningen. Fastigheten måste under normala omständigheter anses som eftertraktad och lättsåld. I källaren finns utöver ett pannrum, ett förråd och en matkällare, även ett TV-rum och ytterligare ett rum. Kommunens inställning, att den ekonomiska skada hon drabbats av genom den försenade husförsäljningen inte skulle vara ersättningsgill, saknar rättsligt stöd. Den praktiska konsekvensen av en sådan rättstillämpning skulle bli att en skadelidande privatperson förhindras att göra alla former av nya fastighetsaffärer förän tidigast när en ny köpare tillträtt det objekt man ämnar lämna. I stället är det tvärtom: en skadevållare, särskilt när det rör sig om en va-huvudman med ett nära strikt skadeståndsansvar, måste ha anledning att räkna med att den skadelidande kan ha pågående bostadsaffärer. Ersättning för dubbla kostnader är därmed en typisk skadeföljd som skadevållaren skall hållas ansvarig för. – Den av henne förvärvade bostadsrättslägenheten var just en sådan lägenhet som hon sökte och som sällan finns på den allmänna bostadsrättsmarknaden. Det kan därför inte hållas emot henne att hon inte avvaktade till dess att ett annat likvärdigt objekt bjöds ut på marknaden, särskilt inte som affären i praktiken redan var avslutad vid tiden för översvämningen. Det var för övrigt omöjligt för henne att på något sätt begränsa sin skada och det skall här även anmärkas att den skadelidandes mottaglighet för skada inte ska påverka rätten till ersättning. – EE:s ersättningskrav fördelar sig på tre huvudposter:

*Ersättning för dubbla boendekostnader sju månader*, dvs. under perioden från och med den 1 november 2007 till och med den 31 maj 2008 med sammanlagt 57 590 kr, varav

- 28 565 kr avser tillkommande räntekostnader, efter ränteavdrag, för det lån som blev nödvändigt för bostadsrätten, men som aldrig behövt upptas om fastigheten kunnat säljas som planerat,
- 5 252 kr avser tillkommande ränta efter ränteavdrag, som hon tvingades betala på det vid skadefallet befintliga huslånet, och
- 23 773 kr för uppvärmnings- och andra liknande kostnader för villan.

*Ersättning för utebliven avkastning* med 20 556 kr. Genom försäljningen av fastigheten i vars ställe hon förvärvade bostadsrätten, frigjordes ett kapital om 1,9 miljoner kr. Det beloppet hade hon kunnat förkovra mot i vart fall tre procents bankränta. Beloppet är justerat med hänsyn till skatt.

*Ersättning för inskränkning i boendet* med 2 436 kr. Beräkningen bygger på 19 dagars inskränkning, där 117 kvadratmeter källaryta värderats till 400 kr per kvadratmeter och månad. Här har EE framhållit att huset var drabbat av påtagliga luktolägenheter.

*Rättegångskostnader*. Då frågan i målet inte tidigare synes prövad föreligger förutsättningar att utdöma ersättning för rättegångskostnader.

#### **Kommunen anförde:**

Kommunen vitsordar att fastigheten drabbats av översvämning på det sätt EE gjort gällande och att kommunen är ansvarig för skadan. EE har dock ersatts av sitt försäkringsbolag för översvämningsskadorna och kommunen har ytterligare ersatt henne med självriskbeloppet. De skadeståndsposter som EE nu yrkar er-

sättning för saknar enligt kommunens mening tillräckligt samband med det ansvar kommunen har för sin va-anläggning, eftersom skadorna som här ligger till grund för ersättningskravet inte varit beräkneliga och inte heller till någon del typiska till sin karaktär. Kommunen har alltså inte vare sig kunnat förutse eller påräkna de skador för vilka EE nu kräver ersättning. – De rättsliga grunder som kommunen åberopar till stöd för bestridandet är i första hand att EE inte visat att hon haft någon skada, i andra hand att adekvat samband saknas mellan översvämningen och de föregivna skadorna samt slutligen att hon inte fullgjort sin skyldighet som skadelidande att begränsa skadan, då hon gått vidare med bostadsrättsaffären och därigenom iklätt sig skulder och utgifter som hon nu begär att kommunen skall ersätta, trots att hon bestämde sig för att skjuta fastighetsförsäljningen på framtiden. En sådan skada som beror på det sätt den skadelidande själv har valt att agera, här genom att välja att genomföra affären, måste också bäras av densamma. Härtill kommer, att för den händelse Va-nämnden skulle finna att skadorna kan anses vara påräkneliga, kan inte vattentjänstlagens skadestandsregler sägas ha som ändamål att ge skydd för den typ av skador för vilken EE har yrkat ersättning. – Vad gäller de specifika posterna i skadeståndsyrkandet skall beaktas – förutom de invändningar som redan rests – att skadans utsträckning i tiden skall begränsas till tre månader och inte till sju månader, då tre månader är den tidsram inom vilken EE säger sig ha kunnat sälja sin fastighet, alltså räknat från den dag hon givit mäklare i uppdrag att försälja fastigheten. EE har också bekräftat att hon överlämnat mäklaruppdraget i februari 2008 och att hennes fastighet försålles i maj samma år. När det gäller det vitsordade beloppet för dubbelt boende blir här alltså fråga om 3/7 av yrkat belopp, 57 590 kr, eller med andra ord 24 681 kr som kan vitsordas. Tilläggas bör dock att i fråga om ersättningskravet för uppvärmnings-, vatten och avloppskostnader har EE faktiskt kunnat tillgodogöra sig nyttan av tjänsterna. – Vad så gäller posten utebliven ränteinkomst kan inget belopp vitsordas. Det är här fråga om rena antaganden från EE:s sida och det saknas således grund för kravet. Eftersom fastigheten inte försålles vid den tid som yrkandet bygger på, föreligger inte någon grund för antagande, att det skulle ha blivit någon vinst eller hur hon skulle ha valt att använda denna eventuella vinst och hur detta val i så fall skulle ha utfallit. När det gäller ersättning för posten inskränkning i boendet måste beaktas att skadorna inträffat i källaren, som inte används för bostadsändamål, varför olägenheten under återställandetiden varit begränsad. I fråga om beloppets eventuella beräkning och skälighet i och för sig har den saken överlämnats till Va-nämndens bedömning. – I fråga om rättegångskostnader är kommunens inställning att det saknas förutsättningar att frångå huvudregeln i 14 § lagen om Statens va-nämnd i fråga om hur kostnaderna skall fördelas.

#### **Va-nämnden yttrade:**

En allomfattande invändning som kommunen rest är att lagen (2006:412) om allmänna vattentjänster, vattentjänstlagen, inte omfattar den typ av följskador som EE har lagt till grund för sin talan. Av samma slag är kommunens inställning, att hennes ekonomiska krav saknar nödvändigt orsakssamband med översvämningen.

Inledningsvis behandlar nämnden dessa mer generella grunder för bestridandet. Av 45 § vattentjänstlagen framgår att huvudmannen skall ersätta en översväm-

ningsskada på en fastighet inom den allmänna va-anläggningens verksamhetsområde, om huvudmannen har åsidosatt en skyldighet enligt vattentjänstlagen och detta åsidosättande har medfört att vatten trängt in på fastigheten. Om huvudmannens åsidosättande av sina skyldigheter orsakar fastighetsägaren skada på annat sätt än vad som sägs i 45 §, framgår av 46 § vattentjänstlagen att också den skadan kan ersättas. Förutsättningen för huvudmannens skadeståndsskyldighet enligt båda de omnämnda paragraferna är dock att skadan varit adekvat med hänsyn till försummelsen (prop. 2005:06/78 s. 102).

Att det här varit fråga om en försummelse som orsakat översvämningsskadan synes ha godtagits av kommunen. Detta leder till slutsatsen, att frågan om vattentjänstlagen skyddar fastighetsägaren för den typ av följdskador som här är aktuella, är något som sammanfaller med bedömningen om skadan är adekvat i förhållande till kommunens åsidosättande av sina va-rättsliga förpliktelser. Kommunens båda allmänna grunder för bestridandet rör således adekvansbedömningen.

Det föreligger ostridigt ett orsakssamband mellan översvämningen och de uppgivna skadorna men frågan är alltså närmast huruvida det aktuella skadeförloppet, dvs. översvämningen i kombination med köpet av bostadsrättslägenheten och den därav planerade och nu fördröjda fastighetsförsäljningen, i skadeståndsrättsligt hänseende är något som kan räknas som ”någorlunda normalt och påräkneligt” (Skadeståndsrätt, Hellner, Radetzki, 8:e uppl. s. 199).

En grundsats inom skadeståndsrätten är att det skall föreligga adekvat kausalitet mellan en handling och en inträffad skada för att skadestånd skall kunna utgå. Genom kravet på adekvat kausalitet förhindras att alltför oväntade och avlägsna skadeverkningar ersätts. En källaröversvämning på grund av bristande va-installationer kan knappast sägas vara en unik händelse, låt vara att översvämningar till följd av bristande va-installationer inte är särskilt vanliga, men alltså knappast något som kan betecknas som en säregen företeelse. Fastighetsförsäljningar är som isolerad företeelse en vardaglig händelse. Om man ställer samman de båda händelserna, ger det bilden av att skadeförloppet kanske inte är vanligt, men å andra sidan något som inte kan uteslutas. En samlad bedömning av skadeförloppet kan därför sägas vara att det är fråga om en ganska ovanlig händelse men ändå någorlunda påräkneligt och långt ifrån något sådant avlagset och särpräglad skadeförlopp som inom doktrinen brukar framhållas som exempel på bristande adekvans. Att EE vid tiden för översvämningen bestämt sig för att köpa den aktuella bostadsrätten i Karlshamn kan alltså inte utgöra något onormalt led i skadeförloppet. Härtill kan inte bortses från att lagstiftaren genom vattentjänstlagen har gett huvudmannen ett skadeståndsansvar som gränsar till strikt ansvar. Va-nämndens bedömning är sålunda att skadan i va-rättslig mening får anses vara adekvat i förhållande till skadeförloppet.

Vad så gäller EE:s yrkanden om ersättning för uppgivna skador gör nämnden följande bedömning.

I fråga om EE:s anspråk på ersättning för dubbla boendekostnader finner nämnden att det av hennes egna uppgifter framgår, att hon räknat med att hennes fastighet skulle kunna försälas inom tre månader från det hon lämnade

uppdraget, och att hon hade tänkt att lämna uppdraget runt den 1 november 2007. Nu var hennes källare reparerad i december 2007. Hon lämnade uppdraget först i februari 2008 och fastigheten försålles i maj 2008. Hade hon där-  
emot lämnat uppdraget i december 2007, alltså vid tiden när bostaden var repara-  
rerad, borde sålunda hennes fastighet rimligen ha försålts före mars månads ut-  
gång. Skadans utsträckning i tiden borde därför rätteligen beräknas från den  
dag hon avsåg att flytta till bostadsrättslägenheten, dvs. från den 1 november  
2007 t.o.m. den 31 mars 2008, den dag då fastigheten rimligen borde vara för-  
såld och lägenheten tagen i anspråk. Det sagda innebär att EE rätteligen borde  
kunna göra anspråk på 5/7 av yrkat belopp, 57 590 kr, för dubbelt boende eller  
med andra ord 41 136 kr. Det sagda innebär också att Va-nämnden bortser från  
kommunens invändning, att EE faktiskt haft nytta av sina kostnader för upp-  
värmning, vatten och avlopp, då nämnden här gör den bedömningen, att upp-  
värmning m.m. var tjänster hon egentligen inte borde ha belastats med under  
tiden november - mars, dvs. om kommunen hade iakttagit sina va-rättsliga för-  
pliktelser enligt vattentjänstlagen.

När det gäller uteblivna ränteintäkter konstaterar Va-nämnden att saksador  
enligt vattentjänstlagen skall bedömas efter 5 kap.7 § skadeståndslagen  
(1972:207), en paragraf som inrymmer föreskrifter om ersättning för ekono-  
miska förluster men som inte omfattar någon reglering av eventuellt uteblivna  
vinster (Bengtsson, Strömbäck: Skadeståndslagen första uppl. s. 290 f.), varför  
det saknas förutsättningar att närmare pröva EE:s yrkande i denna del.

EE:s krav på ersättning på grund av inskränkning av boendemöjligheterna ut-  
gör enligt va-rättslig praxis en ersättningsgill skada till följd av översvämning,  
dålig lukt och reparationer, dvs. omständigheter som sammantaget har in-  
skränt boendemöjligheterna. Det är således inte ovanligt att försäkringsbolag  
erbjuder sina försäkringstagare evakueringslägenhet eller motsvarande under  
den tid det bedömts näst intill omöjligt att bo kvar på fastigheten. Det belopp  
EE yrkat, 2 436 kr, får anses vara skäligt i sammanhanget.

Vad gäller kommunens invändning att EE inte borde ha fullföljt lägenhetsaffä-  
ren och därigenom begränsat kommunens eventuella ersättningskyldighet, gör  
nämnden den bedömningen, att parterna inte stått i sådant avtalsförhållande  
eller eljest kan sägas haft sådana åtaganden mot varandra, att det funnits skälig  
anledning för EE att avbryta den lägenhetsaffär som i praktiken var så gott som  
avslutad vid tiden för översvämningen.

Vad slutligen gäller EE:s krav på ersättning för rättegångskostnader konstaterar  
nämnden, att enligt huvudregeln i lagen (1976:839) om Statens va-nämnd, 14 §  
andra stycket, som är tillämplig i mål av nu aktuellt slag, kan part på begäran  
tillerkännas ersättning av motparten för sina rättegångskostnader om det finns  
särskilda skäl för det. Förutom i olika fall av processuell försummelse, då  
ersättningskyldighet med tillämpning av rättegångsbalkens bestämmelser kan  
ifrågakomma, har i praxis bestämmelsen om särskilda skäl i 14§ lagen om Sta-  
tens va-nämnd tillämpats så att ersättningsrätt ansetts föreligga i fall när en  
fastighetsägare fått bära en tung utredningsbörda i målet eller när detta har an-  
setts vara ett s.k. pilotmål, där prövningen gällt frågor som tidigare inte belysts  
i praxis och där utgången kunde förväntas ha stor betydelse även för andra hu-  
vudmän och brukare. Enligt Va-nämndens mening har de bedömningar nämnden  
haft att göra i detta mål inte inneburit några principiella ståndpunktstagan-

den av sådant slag att anledning finns att tillerkänna EE rättegångskostnadserättning för att målet skulle ha karaktär av pilotmål. På grund härav och då det inte heller i övrigt finns skäl att bifalla hennes talan i denna del, skall yrkandena om ersättning för rättegångskostnader lämnas utan bifall.

Sammantaget innebär detta att EE tillerkänns ersättning med 41 136 kr för dubbel bosättning och 2 436 kr för inskränkning i boendemöjligheterna, sammanlagt 43 572 kr, medan hennes yrkanden om ersättning för utebliven ränteinkomst och rättegångskostnader ogillas. Om yrkad ränta råder ej tvist.

Va-nämnden ålade Lomma kommun att utge ersättning till EE med 43 572 kr jämte viss ränta.

Va-nämnden ogillade EE:s yrkande om ersättning för rättegångskostnader.

*Beslut 2010-12-17, BVa 80  
Mål nr Va 159/09*