



STOCKHOLMS TINGSRÄTT
Avdelning 1

DOM
2020-12-21
Meddelad i
Stockholm

Mål nr
T 11478-19

PARTER

Kärande

LC Åkersberga Fastighets AB, 556787-8219
Strandvägen 5 b
114 51 Stockholm

Ombud: Advokaterna Toralf Hällen och Erik Rosén
Flood Herslow Holme Advokatbyrå AB
Box 7615
103 94 Stockholm

Svarande

If Skadeförsäkring AB (publ), 516401-8102
106 80 Stockholm

Ombud: Advokaten Johannes Ericson och jur.kand. Andreas Bullarbo
Setterwalls Advokatbyrå AB
Box 1050
101 39 Stockholm

DOMSLUT

1. Käromålet ogillas.
2. LC Åkersberga Fastighets AB ska ersätta If Skadeförsäkring AB (publ) för dess rättegångskostnader med 4 313 806 kr, varav 3 397 500 kr avser ombudsarvode, jämte ränta enligt 6 § räntelagen från dagen för denna dom till dess betalning sker.

Dok.Id 2282433

Postadress
Box 8307
104 20 Stockholm

Besöksadress
Scheelegatan 7

Telefon
08-561 651 40

E-post:
stockholms.tingsratt.avdelning1@dom.se
www.stockholmstingsratt.se

Telefax

Expeditionstid
måndag – fredag
08:00–16:00

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1. BAKGRUND	4
2. YRKANDEN OCH INSTÄLLNINGAR	4
2.1 LC Åkersberga.....	4
2.2 If.....	5
3. GRUNDER	5
3.1 LC Åkersberga.....	5
3.1.1 Försäkringsersättning.....	5
3.1.2 Skadestånd.....	6
3.1.3 Tidigare överenskommelse.....	8
3.1.4 Eventuellt avdrag från det yrkade beloppet.....	8
3.1.5 Ränta.....	8
3.2 If.....	9
3.2.1 Försäkringsersättning.....	9
3.2.2 Skadestånd.....	10
3.2.3 Tidigare överenskommelse.....	11
4. UTVECKLING AV TALAN	12
4.1 LC Åkersberga.....	12
4.1.1 Försäkringsersättning.....	12
4.1.2 Eventuellt avdrag från det yrkade beloppet.....	17
4.1.3 LC Åkersbergas kostnader.....	18
4.1.4 Skadestånd.....	21
4.1.5 Tidigare överenskommelse.....	24
4.2 If.....	24
4.2.1 Försäkringsersättning.....	24
4.2.2 Kostnader för Den upptäckta skadan.....	28
4.2.3 Skadestånd.....	30
5. UTREDNINGEN I MÅLET	33
6. DOMSKÄL	34

6.1	Inledning	34
6.2	Skadans omfattning.....	35
6.2.1	<i>Skyfallsskadans omfattning</i>	35
6.2.2	<i>Den upptäckta skadans omfattning</i>	38
6.2.3	<i>Alternativa skadeorsaker</i>	43
6.2.4	<i>Tingsrättens bedömning av sambandet mellan skadorna</i>	45
6.3	Är LC Åkersberga eller If att anse som beställare av Recreos arbeten?.....	48
6.4	Har If ett resultatansvar?	54
6.5	Är If skadeståndsskyldigt?	56
6.6	Rättegångskostnader	59

1. BAKGRUND

LC Åkersberga Fastighets AB (LC Åkersberga) äger fastigheten Österåker Berga 11:47 (Fastigheten). LC Åkersberga hade under perioden den 1 juli 2011 till den 21 december 2014 Fastigheten försäkrad hos If Skadeförsäkring AB (If).

Den 27 juli 2014 drabbades Fastigheten av ett skyfall som medförde att bland annat LC Åkersbergas hyresgäst Friskis och Sveltis lokal i Fastigheten vattenskadades (Skyfallsskadan). If har utgett försäkringsersättning till LC Åkersberga för kostnader för det arbete som företaget Recreo Bygg AB (Recreo) utfört för att åtgärda Skyfallsskadan. Recreo var listad som en s.k. förtroendebyggare hos If. Arbetena utfördes huvudsakligen under fjärde kvartalet år 2014.

I september 2016 upptäcktes att utrymmen bakom väggar och tak samt under golv i Friskis och Sveltis lokaler i Fastigheten var skadade av vatten och även angripna av rötskador och mikrobiella skador (Den upptäckta skadan).

LC Åkersberga hade vid tidpunkten för Skyfallsskadan men inte vid tidpunkten för Den upptäckta skadan en giltig fastighetsförsäkring hos If avseende Fastigheten (Försäkringen). Recreo bedrev verksamhet fram till december 2017 och försattes därefter i konkurs.

2. YRKANDEN OCH INSTÄLLNINGAR

2.1 LC Åkersberga

LC Åkersberga har, som bolaget slutligt bestämt sin talan, yrkat att If ska förpliktas att till LC Åkersberga betala ett belopp om 6 041 188 kr. På kapitalbeloppet har LC Åkersberga yrkat ränta, i första hand – dvs. för det fall det yrkade beloppet ska utgå som försäkringsersättning i enlighet med LC Åkersbergas förstahandsgrund – enligt 4 § tredje stycket och 6 § räntelagen från den 9 juni 2017 till dess full betalning sker, samt i andra hand – dvs. för det fall det yrkade beloppet ska utgå som skadestånd i

enlighet med LC Åkersbergas andrahandsgrund – enligt 4 § fjärde stycket och 6 § rättelagen från dagen för delgivning av stämningsansökan till dess full betalning sker.

LC Åkersberga har även yrkat ersättning för sina rättegångskostnader.

2.2 If

If har bestritt käromålet. If har vitsordat 1 855 507 kr exklusive mervärdesskatt som skälig ersättning för det återställande som LC Åkersberga påstår sig ha gjort. För det fall LC Åkersberga även har visat att arbete utförts på golvytan i ”Gym 2” har If istället vitsordat ett belopp om 2 264 064 kr som skäligt i och för sig. If har vitsordat 532 978 kr som skälig ersättning för att åtgärda fuktskadorna och de mikrobiella skadorna i en nödvändig och tillräcklig omfattning. Ränterykandena har vitsordats som skäliga i och för sig.

If har även yrkat ersättning för sina rättegångskostnader.

3. GRUNDER

3.1 LC Åkersberga

3.1.1 Försäkringsersättning

I första hand har LC Åkersberga rätt till försäkringsersättning som uppgår till det yrkade beloppet. Försäkringen omfattar skada till följd av Skyfallsskadan i enlighet med punkten 5.4.1.2 i de gällande försäkringsvillkoren för egendom och avbrott. Genom Försäkringen har If åtagit sig att betala ersättning för ”den verkliga kostnaden för återställande” efter Skyfallsskadan. Försäkringstagaren ska inte lida skada med anledning av nödvändigt återställande utan (tvärtom) hållas skadelös.

Skyfallsskadan har inte slutligt åtgärdats av Recreo. Den upptäckta skadan är samma skada som Skyfallsskadan och omfattas av Försäkringen. Det föreligger därför ett oreglerat försäkringsfall.

If är skyldigt att utge försäkringsersättning för LC Åkersbergas kostnader med anledning av Den upptäckta skadan. Skyldigheten är oberoende av vem som anlitat den entreprenör (dvs. Recreo) som utfört otillräckliga arbeten med att återställa egendomen år 2014. If har anlitat Recreo för att återställa egendom efter Skyfallsskadan. Ifs ansvar att utge försäkringsersättning gäller emellertid även om LC Åkersberga självt skulle anses ha anlitat Recreo år 2014. If har ”helt missat” att åtgärda skador i de delar av Friskis och Svettis lokal som kallas ”Gym” respektive ”Stora Salen”.

LC Åkersberga har haft kostnader med anledning av Den upptäckta skadan. Dessa kostnader, som omfattas av Försäkringen, uppgår till yrkat belopp och fördelar sig enligt följande:

- 4 741 188 kr avser återställande av Friskis och Svettis lokaler,
- 1 000 000 kr avser tillhandahållande av ersättningslokal till Friskis och Svettis under återställandetiden då lokalen inte kunde nyttjas i sin helhet och
- 300 000 kr avser hyreskompensation (nedsättning av hyran) till Friskis och Svettis.

Kostnaderna har inte reglerats och ersatts av If.

3.1.2 Skadestånd

I andra hand – om tingsrätten skulle finna att LC Åkersberga inte har rätt till försäkringsersättning, eller att LC Åkersberga har rätt till försäkringsersättning med endast en del av det yrkade beloppet – har LC Åkersberga rätt till skadestånd upp till det yrkade beloppet. LC Åkersberga har gjort gällande att denna grund framställs kumulativt.

If har brutit mot försäkringsavtalet med LC Åkersberga genom att inte hantera försäkringsärendet korrekt. LC Åkersberga anmälde Den upptäckta skadan till If den

29 september 2016 och If bekräftade och registrerade skadeanmälan samma dag. If har efter mottagen skadeanmälan varit skyldigt att vidta de åtgärder som behövs för att skadan utan oskäligt dröjsmål ska kunna regleras enligt punkten 2.4 i de allmänna försäkringsvillkoren. Ifs kontraktsbrott grundar sig i följande.

- If har underlåtit att företa en grundlig och skyndsam utredning av Den upptäckta skadan.
- If har underlåtit att informera LC Åkersberga om dess rättigheter och Recreo om dess skyldigheter och därmed brustit i sin informationsplikt.
- If har underlåtit att utan oskäligt dröjsmål acceptera eller bemöta LC Åkersbergas uppgifter om skadeorsaken.
- If har underlåtit att beakta Recreos garantiansvar, som If haft kännedom om, vid brister i återställande av Skyfallsskadan och inte verkat för att Recreo skulle utföra eventuella garantiarbeten när skadan återupptäcktes.
- If har inte iakttagit grundläggande försäkringsrättsliga principer.
- If har brutit mot lojalitetsplikten och objektivitetsprincipen.

Ifs kontraktsbrott har orsakat LC Åkersberga skada. Skadan grundar sig i att Recreo inte tagit något avtalat garantiansvar för utfört och eller underlåtet arbete samt att If inte har reglerat och ersatt kostnader för återställande och avbrott.

För det fall If hade utfört skaderegleringen på ett avtalsenligt sätt hade LC Åkersberga inte behövt anlita annan för att utföra motsvarande arbeten. Kostnaderna hade i så fall inte belastat LC Åkersberga.

Skadan uppgår till yrkat belopp (från vilket avdrag ska göras i den utsträckning som LC Åkersberga tillerkänns försäkringsersättning) och motsvarar de kostnader som anges i anslutning till förstahandsgrunden angående kostnader för återställande av Friskis och Svettis lokaler, kostnader för ersättningslokal samt hyresnedsättning.

If har ett strikt ansvar för kontraktsbrotten. If har emellertid även förfarit vårdslöst genom att inte följa grundläggande principer för skadebehandling, främst genom sen (inte rättidig), bristfällig eller underlåten intern handläggning av skadeärendet samt genom att lämna sen (inte rättidig), bristfällig eller felaktig information vid kontakterna med LC Åkersberga och med Recreo.

3.1.3 Tidigare överenskommelse

LC Åkersberga och If har inte, på det sätt som If har påstått, kommit överens om att Skyfallsskadan slutligt har reglerats och att LC Åkersberga därigenom har förlorat rätten att göra gällande krav mot If.

3.1.4 Eventuellt avdrag från det yrkade beloppet

För det fall LC Åkersberga skulle anses ha anlitat Recreo, omfattas inte kostnader för rivning av byggnadsdelar som Recreo har uppfört – för att komma åt att reparera de delar av Skyfallsskadan som inte tidigare har reparerats – av LC Åkersbergas krav på försäkringsersättning. Det står då tingsrätten fritt att göra ett avdrag från det yrkade beloppet som motsvarar den verkliga kostnaden för Recreos arbete i Friskis och Svettis lokaler i de delar där arbetet har behövt ”göras om” år 2016. Det beloppet uppgår maximalt till 238 153 kr.

3.1.5 Räkna

I första hand, och för det fall LC Åkersbergas förstahandsgrund bifalls, grundar sig ränteyrkandet på att LC Åkersberga senast den 9 maj 2017 har lagt fram den utredning som skäligen kan begäras för att fastställa betalningsskyldigheten. LC Åkersberga har senast vid denna tidpunkt visat att den försäkrade egendomen har reparerats eller återanskaffats.

I andra hand, och till den del LC Åkersbergas andrahandsgrund bifalls, ska ränta utgå från dagen för delgivning av stämningsansökan enligt 4 § fjärde stycket och 6 § räntelagen.

3.2 If

3.2.1 Försäkringsersättning

Försäkringen omfattar viss skada till följd av Skyfallsskadan, men inte till exempel följdskador till följd av bristfällig avfuktning av Skyfallsskadan. Varken skada på, följdskada på eller felavhjälpande av entreprenadarbete eller följdskada på annat än entreprenadarbete på grund av bristfälligt eller felaktigt entreprenadarbete omfattas av försäkringsskyddet i Försäkringen.

Försäkringsvillkoren föreskriver att skadan ska värderas till den verkliga kostnaden för återställandet. Villkoret ifråga innebär emellertid inte att If har ett resultatansvar för det återställande som sker. Den försäkrade har inte rätt till ersättning med vad den försäkrade faktiskt utgett för återställandet. Skyfallsskadan har åtgärdats av Recreo och Den upptäckta skadan härrör inte från Skyfallsskadan. Det finns andra sannolika orsaker till Den upptäckta skadan.

If har, oavsett om Recreo till fullo åtgärdat Skyfallsskadan eller inte, inte något ansvar gentemot LC Åkersberga för eventuella fel i Recreos arbeten. Det är LC Åkersberga som har anlitat Recreo och det är dessutom entreprenören, dvs. Recreo, som ansvarar för fel i entreprenaden. If har dock vitsordat att utge ersättning för nödvändiga och skäligen kostnader för att åtgärda eventuella skador som finns kvar från Skyfallsskadan på grund av att Recreo underlåtit (i bemärkelsen ”helt missat”) att åtgärda dessa skador, varför de inte heller omfattades av Recreos fakturerade arbete. LC Åkersberga har inte visat att sådana kostnader uppkommit.

Det är endast rimliga extrakostnader som ersätts genom LC Åkersbergas avbrottsförsäkring. LC Åkersberga har inte rätt till ersättning för några följdskador. För

det fall LC Åkersberga kan styrka att avfuktning av betongen inte skett på ett korrekt sätt efter Skyfallsskadan har LC Åkersberga rätt till ersättning för det avfuktningensarbete som utfördes efter upptäckten av Den upptäckta skadan. LC Åkersberga har dock inte rätt till ersättning för kostnaderna avseende rivning och uppförande av golv, väggar och tak, eftersom dessa utgör icke ersättningsgilla skador eller följskador orsakade av felaktigt entreprenadarbete. Återställandearbete har skett i Friskis och Svettis lokaler, men omfattningen av arbetet och kostnaderna för detta har varit större än nödvändigt.

Friskis och Svettis har inte haft behov av en ersättningslokal och LC Åkersberga har inte heller varit skyldigt att tillhandahålla Friskis och Svettis en sådan. Det stämmer att Friskis och Svettis trots allt bereddes tillträde till en ersättningslokal, men LC Åkersberga har inte rätt till ersättning för kostnader som uppstått i samband med detta. I Försäkringsvillkoren stadgas en försäkringslimit om en miljon kronor och en ersättningstid om 12 månader, såvitt avser ersättning för extrakostnader.

LC Åkersberga har inte visat eller ens påstått att Friskis och Svettis haft rätt till hyresreduktion. I Försäkringsvillkoren stadgas en ersättningstid om 24 månader, såvitt avser ersättning för hyresförlust. Det stämmer att de kostnader som LC Åkersberga begär ersättning för i målet inte har reglerats och ersatts av If.

3.2.2 Skadestånd

If har inte brutit mot försäkringsavtalet med LC Åkersberga. Av de allmänna försäkringsvillkoren följer att If efter att ha mottagit en skadeanmälan ska vidta de åtgärder som behövs för att skadan utan oskäligt dröjsmål ska kunna regleras. Det stämmer att If blev kontaktat av LC Åkersberga den 29 september 2016, att LC Åkersberga då informerade om att det hade upptäckts fukt och mögel på platserna för den tidigare Skyfallsskadan trots att den skulle vara återställd och att If samma dag registrerade ett ärende till följd av detta. Det var emellertid inte fråga om någon skadeanmälan och LC Åkersberga var inte längre försäkringstagare hos If vid denna

tidpunkt. If var av uppfattningen att LC Åkersberga inte gjorde anspråk på försäkringsersättning från If, utan avsåg att göra gällande fel i Recreos entreprenad, varför If ansåg att ärendet för Ifs del var avslutat, strax efter att det hade registrerats.

If har gjort en grundlig utredning av skadeorsaken till Den upptäckta skadan, på ett korrekt och tidsenligt sätt. If har inte brutit i sin informationsplikt och har inte underlåtit att utan oskäligt dröjsmål acceptera eller bemöta LC Åkersbergas uppgifter om skadeorsaken. If har informerat LC Åkersberga om att bolaget borde framställa en reklamation mot Recreo och då också framhållit Recreos garantiansvar (utan att ta ställning till om skadan omfattades av sådant ansvar). If har agerat i enlighet med grundläggande försäkringsrättsliga principer och har inte brutit mot lojalitetsplikten eller objektivitetsplikten.

Det finns inget orsakssamband mellan Ifs agerande och LC Åkersbergas påstådda skada. If har inte något strikt ansvar för eventuella kontraktsbrott och har inte heller agerat oaktsamt.

3.2.3 Tidigare överenskommelse

If och LC Åkersberga har, genom särskild överenskommelse i form av en avslutande kontantreglering, kommit överens om att Skyfallsskadan slutligt reglerats och att LC Åkersberga därigenom förlorat rätten att göra gällande krav mot If, oavsett vad slag de än må vara, i anledning av Skyfallsskadan. LC Åkersberga har därmed förlorat rätten att göra gällande krav på försäkringsersättning och/eller skadestånd gentemot If i anledning av Skyfallsskadan. If har dock avstått från rätten att invända att denna överenskommelse även omfattar kostnader som uppkom i samband med Skyfallsskadan, men som inte omfattades av Recreos fakturerade arbete.

4. UTVECKLING AV TALAN

4.1 LC Åkersberga

4.1.1 Försäkringsersättning

4.1.1.1 Den upptäckta skadan och Recreos arbeten

Den upptäckta skadan härrör från Skyfallsskadan. Recreo har inte åtgärdat hela Skyfallsskadan. Det har framkommit bl.a. att Friskis och Svettis under tiden för Recreos arbeten kunde fortsätta bedriva verksamhet i lokalen, att det inte funnits avfuktare i alla drabbade utrymmen, att golven inte öppnats alls eller endast i någon del, att väggar inte har rivits eller endast rivits till viss del, att det som inte öppnats eller rivits inte har bytts ut, samt att taket inte alls åtgärdats. Recreo har inte åtgärdat skadorna i golven på ett ändamålsenligt sätt enligt ursprungligt åtgärdsförslag. Skyfallsskadan har inte åtgärdats på ett korrekt sätt.

Humidus AB genomförde efter Skyfallsskadan kompletterande fuktkontroller för att säkerställa att de skadade områdena i samband med Skyfallsskadan i tillräcklig omfattning blivit avfuktade samt för att utesluta mikrobiell tillväxt. Vid mätningen användes en fuktindikator, men någon mätning som anger relativ fuktighet eller fuktkvot har dock inte genomförts. En fuktindikator kan endast indikera var det kan finnas fukt och kan inte användas som mätinstrument, särskilt inte för att säkerställa om ett fuktskadat område kan anses tillräckligt torrt för att återställa. Att en fuktindikator använts utgör en betydande brist vid arbetet med åtgärdande av skadorna efter Skyfallsskadan och innebär att det inte finns någon utredning som säkerställer att Skyfallsskadan har åtgärdats i tillräcklig omfattning. Efter Recreos arbete vid de skadade områdena har det funnits fukt kvar som överstigit kritiska gränsvärden för mikrobiell tillväxt.

Den upptäckta skadan består av följande.

Spinningsal (inkl. lilla förrådet till höger om Spinningsal)

- Inom stora delar av uppreglad golvkonstruktion i trä påträffades mikrobiella skador.
- På väggarna (bakom golvsöcklar) påträffades mikrobiella skador inom de områden där höga fuktvärden uppmättes. I lilla förrådet till höger om spinningsalen var hela väggarna och taket mikrobiellt skadade.

Allaktivitetssal

- Inom stora delar av uppreglad golvkonstruktion i trä (inkl. de ”vänstra” förråden) påträffades mikrobiella skador.
- I nederkant på väggarna påträffades mikrobiella skador, förutom avseende den ”vänstra” väggen där mikrobiella skador påträffades från golv till tak.

Gym

- Inom stora delar av uppreglad golvkonstruktion i trä påträffades mikrobiella skador samt omfattande rötskador.
- I nederkant på väggarna påträffades mikrobiella skador, förutom avseende den ”vänstra” väggen mot WC- och förrådsutrymmet där mikrobiella skador påträffades från golv till tak.

WC- och förrådsutrymmet

- I nederkant på väggarna påträffades mikrobiella skador.

- Det ligger en gummimatta direkt på betonggolv i detta område. Någon skada på golvkonstruktionen påträffades följaktligen inte eftersom uppreglad golvkonstruktion saknas.

Stora salen

- Inom ca 50 procent av uppreglad golvkonstruktion i trä påträffades mikrobiella skador.
- I nederkant på väggarna påträffades mikrobiella skador, utom den ”vänstra” och ”norra väggen”.

Vid en besiktning utförd av Ocab i september 2016 efter att Den upptäckta skadan upptäckts uppmättes höga fuktvärden, rötskador samt kraftig mikrobiell tillväxt på flera platser i lokalen i enlighet med vad som beskrivits ovan. Ocabs bedömning var att de skador som upptäcktes härrörde från Skyfallsskadan, vilket grundade sig i att skadorna var belägna inom samma områden som var angivna i tidigare skaderapport, att inga andra läckagepunkter hade noterats samt med hänsyn till Den upptäckta skadans ålder. Även Länsförsäkringar, som var försäkringsgivare för LC Åkersberga vid tidpunkten för Den upptäckta skadan, gjorde bedömningen att Den upptäckta skadan härrörde från Skyfallsskadan.

Det har inte kunnat konstateras några relevanta läckagepunkter i anslutning till lokalerna som skulle ha kunnat orsaka Den upptäckta skadan. Skadorna har inte, såsom If påstått, orsakats av ett läckande handfat, av en avloppsläcka i angränsande butik eller av bristfälliga dagvattenrör.

Till följd av Den upptäckta skadan genomfördes erforderliga rivnings- och återställandearbeten. Rivning har skett med erforderlig säkerhetsmarginal för att garantera att allt fuktigt och mikrobiellt angripet material har avlägsnats samt till undvikande av att sporer och/eller fukt funnits kvar i konstruktionen.

4.1.1.2 Ifs ansvar att utge försäkringsersättning

Uppdraget att åtgärda Skyfallsskadan beställdes av If år 2014. Det fanns därför ett uppdragsavtal avseende åtgärdandet av Skyfallsskadan mellan If och Recreo. LC Åkersberga har inte aktivt kontaktat Recreo. Recreo är listad som en så kallad förtroendebyggare hos If och det har i samband med åtgärdandet av Skyfallsskadan inte stått LC Åkersberga fritt att välja en annan förtroendebyggare eller byggtreprenör. If har inte heller informerat LC Åkersberga om möjligheten att välja en egen entreprenör och vilka konsekvenser det skulle få för försäkringsersättningen.

LC Åkersberga fick aldrig något entreprenadavtal för påtecknande i samband med att Recreos uppdrag påbörjades. Däremot fanns ett skriftligt årsavtal mellan If och Recreo där Recreo åtagit sig att följa ABT 06 vid arbeten för Ifs försäkringstagare. De faktiska omständigheterna medför att det inte finns något entreprenadavtal mellan LC Åkersberga och Recreo avseende Skyfallsskadan, eftersom LC Åkersberga inte i praktiken har haft de rättigheter och skyldigheter som innefattas i den rättsliga innebörden av begreppet beställare.

If har inte vid något tillfälle begärt att LC Åkersberga skulle genomföra någon utredning av Skyfallsskadans omfattning. If har heller aldrig begärt att LC Åkersberga skulle granska det arbete som Recreo utförde eller kontrollera att de fakturor som Recreo utställde avsåg utfört arbete. LC Åkersberga har inte fått del av någon av Recreos fakturor för utfört arbete, varken från Recreo eller från If. Recreo har skickat sina arbetsfakturor enbart till If. De enda fakturor som LC Åkersberga sedermera har erhållit från Recreo är separata momsfakturor. Efter utförda reparationsarbeten upprättade Recreo den 5 februari 2015 en kostnadssammanställning över utförda arbeten i Friskis och Svettis lokaler. I handlingen anges att If var beställare. LC Åkersberga och Recreo har också uppfattat att det var If som var beställare av arbetena.

Det framgår av punkten 10.2.2.5 i villkoren för Försäkringen att ”If har rätt att istället för att betala kontant ersättning (...) tillhandahålla annan likvärdig egendom”, dvs. ombesörja att den försäkrade får fullgod egendom istället för den skadade egendomen. Detta kan ske antingen genom betalning till den försäkrade för reparation som denne ombesörjer, eller genom betalning till reparatör som If anlitar. Har den skadade egendomen inte fullt ut återställts på endera av de två sätten, och detta inte beror på den försäkrade, så kvarstår detta åtagande oavsett om bristen beror på skadereparatörens fel eller något annat. När If väljer att istället för att betala kontant ersättning tillhandahålla annan likvärdig egendom genom egen anlitaad entreprenör, så innebär det att If ansvarar för fel i det tillhandahållna, dvs. skador som Recreo har orsakat genom sitt arbete.

Varken If eller Recreo har säkerställt att Skyfallsskadan blev adekvat reparerad genom Recreos arbeten. LC Åkersberga har inte heller godtagit att så har skett. LC Åkersberga har i åberopade utredningar visat att Den upptäckta skadan är en kvarstående del av Skyfallsskadan.

If har inte betalat ersättning för hela den skada som uppkom med anledning av Skyfallsskadan. Recreo har åtgärdat och av If fått ersättning för de åtgärder som utfördes av Recreo. Recreos arbete med åtgärdande av skadan har emellertid visat sig enbart avse viss del av de skador som orsakades av Skyfallsskadan. Eftersom If inte betalat full ersättning har If inte fullgjort sitt ansvar som försäkringsgivare i förhållande till LC Åkersberga. Detta grundläggande åtagande påverkas inte av om Recreos arbete skulle anses ha beställts av LC Åkersberga istället för If.

För det fall If inte skulle anses ha varit beställare av entreprenaden så har If enligt ett samarbetsavtal mellan If och Recreo varit LC Åkersbergas ombud vid genomförandet av arbetena. If har burit ansvaret för uppdraget att som ombud för LC Åkersberga se till att Recreo utfört fullt och fackmässigt återställande efter Skyfallsskadan. Det har ålegat If att låta utföra sådan oberoende kontroll av det utförda arbetet och av upprättade fakturor som en beställare utan ombud rätteligen skulle ha gjort.

4.1.2 Eventuellt avdrag från det yrkade beloppet

Om LC Åkersberga skulle anses ha anlitat Recreo omfattas inte kostnader för rivning av byggnadsdelar som Recreo har uppfört – för att komma åt att reparera de delar av Skyfallsskadan som inte tidigare har reparerats – av LC Åkersbergas krav på försäkringsersättning. Det beloppet uppgår maximalt till 238 153 kr och är beräknat enligt nedan.

Den beräknade kostnaden för Recreos arbete har uppgått till 140 949 kr (inklusive mervärdesskatt). Den beräknade kostnaden för samtliga arbeten i fastigheten har uppgått till 1 246 237 kr inklusive mervärdesskatt (617 296 kr + 16 950 kr + 48 088 kr + 46 113 kr + 213 086 kr + 57 766 kr + 105 989 kr + 140 949 kr = 1 246 237 kr). Friskis och Svettis beräknade andel av de totala kostnaderna har sålunda uppgått till cirka elva procent ($140\,949\text{ kr} / 1\,246\,237\text{ kr} = 11,31\text{ procent}$).

Den verkliga kostnaden för Recreos åtgärder på fastigheten har uppgått till 2 105 688 kr exklusive mervärdesskatt. Om Friskis och Svettis andel beräknas motsvara ca elva procent har den verkliga kostnaden för Recreos åtgärder i Friskis och Svettis lokaler uppgått till ca 238 153 kr exklusive mervärdesskatt ($2\,105\,688\text{ kr} * 11,31\text{ procent} = 238\,153\text{ kr}$).

Det kan konstateras att LC Åkersberga inte har rivit alla de byggnadsdelar som Recreo uppförde år 2014, eftersom vissa av de områden som skadades vid Skyfallsskadan inte har upptäckts vara fortsatt skadade.

De faktiska kostnaderna för att utföra nödvändiga arbeten år 2016 har därtill inte blivit högre av att Recreos tidigare arbeten har ”gjorts om” eftersom det hade varit dyrare att ”spara” Recreos åtgärder, exempelvis nedre delen av en gipsvägg eller en mindre del av ett golv.

Om tingsrätten skulle finna att LC Åkersberga har rätt till försäkringsersättning med endast en del av det yrkade beloppet, gör LC Åkersberga (fortsatt) gällande att If har ett skadeståndsansvar såsom kumulativ grund. Skadan uppgår till yrkat belopp (från vilket avdrag ska göras i den utsträckning som LC Åkersberga tillerkänns försäkringsersättning).

4.1.3 LC Åkersbergas kostnader

4.1.3.1 Kostnader för åtgärdande av skador

LC Åkersberga har haft kostnader för åtgärdande av skadorna i Friskis och Svettis lokal uppgående till 4 741 188 kr. Kostnaderna har varit rimliga och nödvändiga för att slutligt åtgärda skador i lokalen som uppkommit i anledning av skyfallet år 2014. Rivning har skett med erforderlig säkerhetsmarginal för att garantera att allt fuktigt och mikrobiellt angripet material har avlägsnats samt till undvikande av att sporer och/eller fukt funnits kvar i konstruktionen. Det är inte korrekt att – såsom If påstår – enbart riva och återställa inom just det område där höga fuktvärden och/eller mikrobiella skador har konstaterats.

Av beloppet avser cirka 4,5 miljoner entreprenören BLMO:s, och av BLMO anlitate underentreprenörers, arbete med rivning, avfuktning och återställning av lokalen. Av dessa kostnader avser ca 2,25 miljoner kr kostnader för personal och projektledning, ca 2 miljoner kr kostnader för material, deponi, manskapsbodas och underentreprenörer och ca 250 000 kr kostnader för servicebilar, maskiner, hjullastare m.m.

Av resterande kostnader för åtgärdande av skadorna i Friskis och Svettis lokal avser cirka 200 000 kr arbete utfört av Lybecks Högtryckstjänst AB, ca 500 kr arbete utfört av Svealands Fastighetsteknik AB, ca 1 000 kr arbete utfört av Murbryggan Förvaltning AB och ca 22 000 kr arbete med slutbesiktning utfört av Sweco Management AB.

4.1.3.2 Kostnader för ersättningslokal

Friskis och Svettis har haft behov av en ersättningslokal och LC Åkersberga har haft skyldighet att tillhandahålla sådan ersättningslokal. Under arbetet med återställande av lokalerna kunde dessa inte användas för gruppträning. För Friskis och Svettis fortsatta verksamhet var det en förutsättning att ersättningslokal kunde anvisas för dess verksamhet. Det fanns annars risk att Friskis och Svettis skulle förlora en betydande andel av sina medlemmar.

Under perioden oktober 2016 till och med mars 2017 saknades möjligheter att hyra en idrottslokal eller gymnastiklokal i Åkersberga med omnejd. Istället hyrdes därför en lokal med ett öppet kontorslandskap som anpassades för Friskis och Svettis behov.

Kostnaderna för hyra och anpassning av ersättningslokalen uppgår till 1 000 000 kr. Av detta belopp avser ca 1 040 000 kr BLMO:s arbete med anpassning av lokalen, varav ca 690 000 kr avser kostnader för personal och projektledning, cirka 280 000 kr avser kostnader för material, deponi, manskapsbodar och underentreprenörer och ca 70 000 kr avser kostnader för servicebilar, maskiner, hjullastare m.m. Av resterande kostnader för ersättningslokalen avser cirka 460 000 kr hyreskostnader till Hemfosa Fastigheter AB, cirka 4 000 kr kostnader för bygglov till Österåkers kommun och cirka 25 000 kr kostnader för brandbesiktning till Prevecon Brand & Riskkonsult AB. (Tingsrätten noterar att dessa siffror inte helt verkar vara aktuella sedan LC Åkersberga justerat sin talan. Kostnaderna för BLMO:s arbete kan rimligen inte uppgå till mer än cirka 511 000 kr.) Kostnaderna har varit rimliga och nödvändiga för att lösa Friskis och Svettis lokalbrist under det nödvändiga arbetet med återställandet av lokalen.

4.1.3.3 Kostnader för hyresnedsättning

Friskis och Svettis har vid två tillfällen deponerat hyra hos länsstyrelsen om 224 000 kr respektive 200 000 kr med hänvisning till att Friskis och Svettis inte kunde bedriva sin ordinarie verksamhet i Fastigheten under den aktuella perioden. Som en följd av detta

flyttades all gruppträning till ersättningslokalen. Friskis och Svettis har begärt hyresnedsättning med 40 procent av grundhyran för perioden oktober 2016 till och med mars 2017 då den del av lokalen som inte kunde nyttjas uppgavs vara 40 procent av lokalens totala yta. Friskis och Svettis har haft rätt till hyresnedsättning med anledning av den begränsade möjligheten att nyttja lokalen under arbetet med återställandet. Efter förhandlingar kom Friskis och Svettis att acceptera en hyresnedsättning om 300 000 kr, vilket därför utgör en kostnad för LC Åkersberga.

4.1.3.4 Ersättningstiden för ersättningslokal och hyresförlust

Ersättningstiden för hyresförlust och extrakostnader har inte löpt ut enligt villkoren i Försäkringen. Ersättningstiden ska räknas från dagen efter upptäckten av Den upptäckta skadan, rörande extrakostnader och hyresförlust som avser de delar av Skyfallsskadan som Recreo underlätit att åtgärda och därmed fakturera för. Recreo har inte vidtagit några åtgärder i ”Stora salen”. Recreo har inte heller vidtagit någon åtgärd avseende golvet i ”Gymmet”.

För det fall ersättningstiden ska anses ha börjat löpa i samband med Skyfallsskadan (dvs. den 27 juli 2014) gör LC Åkersberga gällande att Recreo var färdigt med sina åtgärder i första hand senast den 2 januari 2015, efter Humidus AB:s mätningar, och i andra hand senast den 31 mars 2015, när Recreo meddelade If att arbetena i Friskis och Svettis lokal var klara. Den upptäckta skadan upptäcktes i samband med att den anmäldes den 21 september 2016 eller några dagar dessförinnan.

Om Recreos arbeten ska anses ha slutförts senast den 2 januari 2015 har därmed en ersättningstid om cirka fem (av maximalt tolv) månader passerat. Ersättningstid återstår då med cirka sju månader. Ersättningstiden för extrakostnader avseende Den upptäckta skadan har i så fall löpt från den 21 september 2016 till den 21 april 2017 (ca sju månader). LC Åkersberga har per den 14 april 2017 haft kostnader om 1 541 621 kr avseende ersättningslokalen. LC Åkersberga har således oaktat vid vilken tidpunkt

som ersättningstiden har börjar löpa – 27 juli 2014 eller 21 september 2016 – rätt till ersättning om 1 541 621 kr.

Om Recreos arbeten ska anses ha slutförts senast den 31 mars 2015 har en ersättningstid om cirka åtta (av tolv) månader passerat. Ersättningstid återstår då med ca fyra månader. Ersättningstiden för extrakostnader avseende Den upptäckta skadan löper från den 21 september 2016 till den 21 januari 2017 (ca fyra månader). LC Åkersberga har per den 9 januari 2017 haft kostnader om 945 640 kr avseende ersättningslokalen. LC Åkersberga har således rätt till ersättning om i vart fall 945 640 kr.

Vad avser kostnaderna för hyresförlust är ersättningstiden 24 månader.

LC Åkersbergas kostnader för hyresförlust har uppkommit under perioden oktober 2016 till mars 2017. Dessa kostnader ryms inom ersättningstiden för hyresförlust om 24 månader.

4.1.4 Skadestånd

4.1.4.1 Brister vid Ifs hantering av skadeärendet

LC Åkersberga anmälde Den upptäckta skadan till If den 29 september 2016 och If bekräftade och registrerade skadeanmälan samma dag. Recreo har i egenskap av anlitad underentreprenör ett garantiansvar för de skador som LC Åkersberga har upptäckt och anmält till Recreo i oktober 2016. Garantiansvaret grundas i första hand på det mellan If och Recreo gällande årsavtalet enligt vilket Recreo åtagit sig att följa ABT 06. Recreo har, utan att det uttryckligen avtalats med LC Åkersberga, genom årsavtalet åtagit sig att följa ABT 06 vid de arbeten som Recreo har utfört på uppdrag av If för LC Åkersbergas räkning. I andra hand grundas Recreos garantiansvar på att det mellan LC Åkersberga (såsom fastighetsägare) och Recreo (såsom entreprenör) har uppstått ett entreprenadavtal. Det saknar dock betydelse på vilken grund Recreos garantiansvar följer, Recreo har i vart fall åtagit sig att följa ABT 06 och därigenom också haft ett garantiansvar för utfört arbete till förmån för LC Åkersberga.

I samband med att LC Åkersberga framställde krav mot Recreo på avhjälpande av Den upptäckta skadan kontaktades If av Recreo eftersom Recreo hade sin företagsförsäkring hos If. If har underlåtit att hantera ärendet som en s.k. garantiskada och har vid konsultation med Recreo lämnat felaktiga råd eller besked till Recreo hösten 2016. If borde ha upplyst Recreo om att Recreo hade bevisbördan för att det inte fanns några garantiskador och att Recreo annars ansvarade för fel i entreprenaden enligt gällande garantier i ABT 06. Vid denna tidpunkt hade Recreo inte försatts i konkurs och If var försäkringsgivare åt Recreo avseende ansvarsförsäkring.

If upplyste först den 5 september 2017 LC Åkersberga om att Recreo hade garantiansvar för utfört arbete och att kravet därför skulle riktas mot Recreo samt att Recreo fick kontakta sitt försäkringsbolag, dvs. If.

I samband med att If blivit varse om att det förelåg krav som kunde berättiga till ersättning har det ålegat If att inleda skadereglering och verka för att LC Åkersberga fick den ersättning som bolaget var berättigat till genom dels sin egen fastighetsförsäkring, dels genom ansvarsdelen i Recreos företagsförsäkring.

If skulle ha företagit en grundlig och skyndsam utredning av Den upptäckta skadan i samband med LC Åkersbergas skadeanmälan den 29 september 2016. Det skulle ha skett genom att låta besiktiga Den upptäckta skadan och därefter genomföra sådana utredningsåtgärder som resultatet av en första besiktning påkallat, exempelvis rivning, håltagning och fuktmätningar (eller andra erforderliga åtgärder).

Efter att If den 29 september 2016 registrerade LC Åkersbergas anmälan av Den upptäckta skadan har If inte vidtagit några åtgärder för att skadan skulle regleras. Först efter att LC Åkersberga framställde ersättningsanspråk den 1 mars 2017 återkom If den 14 mars 2017 med ett blankt bestridande där If påstod att LC Åkersberga inte påvisat att det fanns något samband med Skyfallsskadan. Detta agerande har i vart fall inte

inneburit att skaderegleringen skett skyndsamt med beaktande av LC Åkersbergas behöriga intressen.

LC Åkersberga har i sina kontakter med If vid ett flertal tillfällen uttryckligen begärt information om vilka omprövningsmöjligheter som If tillhandahåller, men fick del av sådan information först fem månader efter en uttrycklig begäran om detta.

If har hanterat skadan på ett synnerligen långsamt och ineffektivt sätt. Avtalade möten har ställts in och svarsfrister har inte hållits. If har inte i någon skrivelse redovisat vad bolaget gjort under den långa tiden och tidsutdräkten får betraktas som förhållning från Ifs sida. Genom sitt vårdslösa agerande och sin bristfälliga skadereglering har If inte iakttagit god försäkringsstandard.

If beslutade den 11 oktober 2017 att återuppta skaderegleringen mot bakgrund av att kontakterna mellan försäkringstagare och If inte fungerat, vilket visar att If medgett att det funnits brister i Ifs hantering av skadeärendet. Även den återupptagna skaderegleringen har utvisat stora brister, bl.a. genom Ifs passiva skadereglering och bristande kommunikation med LC Åkersberga.

4.1.4.2 Orsakssamband

Genom Ifs passivitet vid hanteringen av skadeärendet och Ifs underlåtenhet att informera Recreo och LC Åkersberga om Recreos garantiansvar (i förhållande till If alternativt LC Åkersberga) har LC Åkersberga drabbats av kostnader för återställandet av Friskis och Svettis lokal. Dessa arbeten skulle rätteligen (om If hade handlagt LC Åkersbergas skadeanmälan på korrekt sätt) ha utförts av Recreo såsom garantiarbeten eller bekostats av Recreo såsom ansvarig för entreprenadarbetena. För det fall If inte hade brustit i sin skyldighet att aktivt medverka i skaderegleringen hade någon kostnad inte uppstått för LC Åkersberga. LC Åkersberga har gått miste om möjligheten att kräva ersättning av Recreo för dessa kostnader. Det måste stått klart för If i egenskap av dels LC Åkersbergas f d försäkringsgivare, dels försäkringsgivare till och avtalspart

med Recreo, att LC Åkersberga riskerade att få bära alla kostnader för Den upptäckta skadan återställning, ersättningslokal och nedsatt hyra om If inte hanterade skadeärendet på ett i förhållande till LC Åkersberga korrekt sätt.

If har inte dokumenterat skaderegleringen i avtalad omfattning och har varken kunnat uppvisa ordentlig dokumentation avseende vad som förekommit under skaderegleringen eller några beslutsunderlag som visar vilka överväganden som har legat till grund för hur ärendet har hanterats. Det är därför If som har att visa att LC Åkersbergas skada inte skulle ha inträffat även om If hade utfört skaderegleringen på ett korrekt sätt.

4.1.5 Tidigare överenskommelse

Den kontantreglering som If påstår är en slutlig överenskommelse avsåg enbart en överenskommelse hur parterna skulle hantera det återstående arbetet med ytskikt i korridorerna på bostadsplanet och avsåg inte till någon del arbeten i Friskis och Svettis lokal. Förslaget till kontantreglering som If har lyft fram har inte undertecknats av företrädare för LC Åkersberga. Företrädare för LC Åkersberga har aldrig ingått någon överenskommelse med If som innebar att LC Åkersberga inte kunde göra gällande krav på försäkringsersättning och/eller skadestånd med anledning av Skyfallsskadan i Friskis och Svettis lokaler, vilket If har varit införstått med. Om If hade uppfattat att den kontantreglering som LC Åkersberga erhöll för ytskikten i korridorerna på bostadsplanet innebar någon form av uppgörelse med den innebörd som If nu påstår skulle If inte ha framställt denna invändning så pass sent i processen.

4.2 If

4.2.1 Försäkringsersättning

4.2.1.1 Den upptäckta skadan och Recreos arbeten

If förnekar att Skyfallsskadan inte har åtgärdats av Recreo. Mot bakgrund av de höga fuktnivåer som Ocab uppmätte år 2016 är det mest sannolikt att det tillkommit ny

fuktighet efter år 2014. Det finns andra sannolika orsaker till Den upptäckta skadan. Exempelvis har det förekommit stora problem med dagvattenledningarna i det område där Fastigheten är belägen och det var just vid byte av bristfälliga dagvattenledningar som BLMO upptäckte Den upptäckta skadan. Det har tidigare förekommit andra vattenskador i Fastigheten och det har även noterats så kallat fritt vatten vid besiktning av Den upptäckta Skadan, vilket sannolikt inte härrörde från Skyfallsskadan.

Varken skada, följdskada eller felavhjälpande på/av entreprenadarbete eller följdskada på annat än entreprenadarbete på grund av bristfälligt eller felaktigt entreprenadarbete omfattas av försäkringsskyddet i Försäkringen. Alla skador som beror på t.ex. att Recreo underlätit att avfukta betongen vilket lett till att golv, väggar och tak fuktskadats en tid efter skyfallet utgör följdskador, som inte omfattas av Försäkringen. Däremot ersätter Försäkringen den kostnad för avfuktning av betong som LC Åkersberga åsamkats, i det fall LC Åkersberga kan styrka att betongen inte var tillräckligt avfuktad i anledning av Skyfallsskadan.

Den 27 oktober 2016, det vill säga strax efter det att LC Åkersberga upplyst Recreo om Den upptäckta skadan, genomförde Recreo en besiktning av Friskis och Svettis lokal. Det noterades då att väggarna i ett toaletterum var rivna och att väggarna var blöta, vilket tyder på förekomst av en ny vattenskada och inte en gammal. Recreo noterade också att det fanns ett handfat i toaletterummet med en lapp där det angavs att vattnet var avstängt. Vid kontroll upptäcktes att ett av vattenrören saknades. Under handfatet fanns tydliga spår av fukt i målad golvsockel, varför Recreo bedömde att en ny vattenskada inträffat.

Den 22 november 2015 inträffade en avloppsskada hos Svensk Fastighetsförmedling, som ligger vägg i vägg med Friskis och Svettis. Denna avloppsskada kan ha orsakat eller i vart fall bidragit till Den upptäckta skadan. Det har tidigare inträffat fuktskador i Fastigheten och Friskis och Svettis lokal till följd av läckage från dagvattenledningar.

De fuktkontroller som Humidus AB genomförde i Fastigheten efter Skyfallsskadan har gjorts med en fuktindikator i enlighet med branschpraxis. Det är riktigt att det inte går att få fram ett exakt fuktighetsvärde med en sådan mätare. Mätaren visar dock att det är fuktigt (om än inte hur fuktigt). Det har dock inte haft någon betydelse, eftersom det faktum att fukt indikerats innebär att Humidus AB markerade området som fuktskadat och åtgärdsförslag togs fram.

4.2.1.2 Ifs ansvar för fel i entreprenaden

If har inte anlitat Recreo för aktuella arbeten och har inte heller agerat ombud för LC Åkersberga vid genomförandet av arbetena. Uppdraget att åtgärda Skyfallsskadan beställdes av LC Åkersberga och det ingicks mellan LC Åkersberga och Recreo ett entreprenadavtal gällande åtgärdande av Skyfallsskadan. Recreo hade av LC Åkersberga fått i uppdrag och påbörjat arbetet med att åtgärda Skyfallsskadan innan If ens meddelat beslut om att Skyfallsskadan omfattades av Försäkringen. If informerade LC Åkersberga muntligen om att bolaget var fritt att anlita egen entreprenör eller en av Ifs förtroendebyggare. Att LC Åkersberga hade en sådan valmöjlighet visste bolaget redan efter en tidigare vattenskada år 2011 då försäkringsskyddet ianspråktagits. Recreo ställde sina fakturor till LC Åkersberga.

If hade ingen insyn i Recreos arbete i Friskis och Svettis lokal under arbetets gång, utan fick då endast del av delfakturor från Recreo som saknade specifikation över utfört arbete och som dessutom avsåg arbeten i hela Fastigheten. If har inte fått några arbetsrapporter från Recreo eller lämnat några instruktioner till Recreo under återställandet av Skyfallsskadan. If har inte heller ställt krav på att godkänna LC Åkersbergas val av entreprenör. Recreos entreprenadarbeten har alltså utförts på uppdrag av LC Åkersberga. If har därför inget ansvar för eventuella fel i entreprenadarbetena utförda av Recreo. De eventuella fel som Recreo påstås ha begått vid utförandet av entreprenaduppdraget ansvarar Recreo ensamt för. LC Åkersberga har också framställt krav mot Recreo om att bolaget är skyldigt att åtgärda felen i entreprenaden.

Det saknar vidare betydelse att Recreo vid tidpunkten för Skyfallsskadan stod listad som en så kallad förtroendebyggare hos If. Arrangemanget med förtroendebyggare innebär att If har upphandlat priser med ett antal entreprenörer, som betraktas vara duktiga och pålitliga. När en försäkrad anmäler skada upplyser If den försäkrade om de så kallade förtroendebyggarna, som If har upphandlat priser med. Det står därefter den försäkrade fritt att välja en förtroendebyggare eller någon annan byggentreprenör, vilket LC Åkersberga har varit medvetet om. Om den försäkrade väljer att anlita någon annan ersätter dock inte If den kostnad som överstiger det pris som den försäkrade skulle erhållit genom de av If upphandlade entreprenörerna.

Det saknar för frågan om Ifs ansvar betydelse att LC Åkersberga gör gällande att Recreo åtgärdat vattenskadorna felaktigt eller underlåtit att åtgärda vissa fuktskador som inkluderats i Recreos fakturerade arbete. Det är samma fel som görs gällande, nämligen att Recreo inte utfört sitt uppdrag att åtgärda Skyfallsskadan på ett korrekt sätt. Recreo ansvarade för att återställa samtliga skador i Fastigheten som uppkom till följd av Skyfallsskadan. Samtliga skador som Recreo inklusive eventuell underentreprenör har upptäckt men som av någon anledning inte skulle ha återställts av Recreo har ingått i Recreos fakturerade arbete. If vitsordar att utge ersättning för kostnader som uppkom i samband med Skyfallsskadan men som inte omfattades av Recreos fakturerade arbete. LC Åkersberga har inte visat att sådana kostnader uppkommit.

Sammanfattningsvis har If inget försäkringsrättsligt ansvar för fel i entreprenad utfört av byggentreprenör, och det oavsett om entreprenören är en så kallad förtroendebyggare eller inte. Eftersom LC Åkersberga gör gällande att Recreo inte åtgärdat Skyfallsskadan på ett korrekt sätt, har LC Åkersberga haft att framställa och fullfölja sitt krav mot entreprenören Recreo, vilket inte skett.

Vad gäller LC Åkersbergas andrahandsyrkande, eller framställan om ett eventuellt avdrag från det yrkade beloppet, är det inte möjligt att i efterhand avgöra hur mycket

det kostade att åtgärda Skyfallsskadan just i Friskis och Svettis lokal, eftersom Recreo utförde arbete i många delar av Fastigheten samtidigt. Den specifikation som heter ”kostnadsbeskrivning”, som LC Åkersberga hänvisar till, avser endast kostnaden för ytskikt i lokalen. Anledningen till att ytskiktetskostnaden specificerats är att det sker ett åldersavdrag på ytskikt, varvid försäkringsersättningen till den försäkrade blir lägre ju äldre ytskiktet är. Allt arbete med att åtgärda själva Skyfallsskadan, innefattande bl.a. att friställa, avfukta och ersätta väggar och golv omfattas således inte av den kostnadsbeskrivning som LC Åkersberga hänvisar till. If kan inte ange hur stor kostnad Recreos totala arbete uppgår till, men den överstiger vida 140 000 kr, som endast avser ytskikt.

4.2.2 Kostnader för Den upptäckta skadan

4.2.2.1 Kostnader för åtgärdande av skador

If kan inte vitsorda att LC Åkersberga har haft de kostnader som påstås avseende åtgärdande av lokalen i samband med Den upptäckta skadan. Det saknas underlag för att uppskatta den påstådda skadans storlek, men If kan vitsorda de belopp som framgår av Ifs grunder som skälig ersättning i och för sig. Genom att byta golven och riva väggar i nästan hela Friskis och Svettis lokal, trots att fukt eller mikrobiell skada endast påvisats på vissa ställen, har LC Åkersberga vidtagit långt mer omfattande återställningsarbeten än nödvändigt. LC Åkersberga har även uppgett att golven i flera rum har uppgraderats till ventilerade golv. If är inte skyldigt att ersätta LC Åkersberga för kostnader för förbättringar eller uppgraderingar av lokalen.

4.2.2.2 Kostnader för ersättningslokal

If förnekar vidare att den aktuella Friskis och Svettis-anläggningen har haft behov av en ersättningslokal. Friskis och Svettis säljer huvudsakligen träningskort i form av abonnemang, varav vissa abonnemang ger kunden tillgång till andra Friskis och Svettis-anläggningar. If ifrågasätter således behovet av en ersättningslokal under tiden som entreprenadarbetena pågick. LC Åkersberga har därutöver inte visat att det inte

fanns några andra tillgängliga ersättningslokaler än en kontorslokal, och inte heller visat att bolaget var skyldigt att tillhandahålla Friskis och Svettis en ersättningslokal. Friskis och Svettis hade inte heller varit i behov av en ersättningslokal om återställandearbetet hade gjorts med utgångspunkt i Ocabs fuktskaderapport och Pegasuslabs analys svar av prover, istället för att göra om hela lokalen.

4.2.2.3 Kostnader för hyresnedsättning

LC Åkersberga har inte visat eller ens påstått att Friskis och Svettis faktiskt har haft rätt till hyresreduktion. Under alla förhållanden ska Ifs påstådda ersättningsskyldighet för hyresreduktionen jämkas till noll, eftersom LC Åkersberga har brustit i sin skyldighet att begränsa sin skada genom att utföra mer omfattande återställningsarbeten än nödvändigt.

4.2.2.4 Begränsningar i ersättning för kostnader för ersättningslokal och hyresförlust

För det fall LC Åkersberga har rätt till ersättning för hyresförlust och kostnader för ersättningslokal är ersättningen begränsad till 1 000 000 kr, i enlighet med Försäkringens limit för extrakostnader.

Av försäkringsbrevet följer att ersättningstiden för extrakostnader är 12 månader från dagen efter skadan. Eftersom Skyfallsskadan inträffade den 27 juli 2014 har LC Åkersberga under alla förhållanden inte rätt till ersättning för extrakostnader som uppkommit efter den 28 juli 2015. Eftersom Den upptäckta skadan upptäcktes först i september 2016 har LC Åkersberga därför inte rätt till den begärda försäkringsersättningen för extrakostnader, även om Den upptäckta skadan skulle anses vara samma skada som Skyfallsskadan.

Ersättningstiden för hyresförlust pga. nedsättning av hyresgästens hyra gäller, enligt försäkringsbrevet, 24 månader från dagen efter skadan. Ersättningstiden löper således till den 28 juli 2016.

If är dock villigt att – för det fall försäkringsfall anses föreligga – godta att ersättningstiden för ersättningslokal och hyresförlust ska börja löpa från dagen efter upptäckten av Den upptäckta skadan, avseende extrakostnader för delar av Skyfallsskadan som Recreo underlåtit att åtgärda (i bemärkelsen ”helt missat”) och därmed fakturera för. Det förutsätter att LC Åkersberga kan styrka att det finns sådana skador.

4.2.3 Skadestånd

4.2.3.1 Brister vid Ifs hantering av skadeärendet

Recreo har inte anmält det av LC Åkersberga framställda kravet till If. If har således inte haft rätt att utreda kravet. Sådan utredning förutsätter att kravet anmäls av Recreo, som i det avseendet ensamt förfogar över rätten att ta i anspråk sin försäkring. Även om Recreo till If hade anmält kravet hade detta inte utretts närmare enligt ansvarsförsäkringen bland annat eftersom det inte var fråga om ett skadeståndskrav utan ett krav på fullgörelse eller garantiansvar, vilket inte omfattas av ansvarsförsäkringen. If hade således inte, oavsett om Recreo till If hade anmält kravet, haft någon skyldighet att agera enligt ansvarsförsäkringen.

If har gjort en grundlig utredning av skadeorsaken. Först prövades skadeärendet av en skadereglerare som kom fram till att det inte förelåg ett försäkringsfall. När det framkom att LC Åkersberga inte var nöjt med hur If hade handlagt skadeärendet, vidtogs en förnyad prövning av annan personal på skadeavdelningen.

Dessa personer kom emellertid fram till samma beslut som den skadereglerare som först prövat skadan, nämligen att LC Åkersberga inte hade visat att fråga var om ett försäkringsfall. I samband med den senare prövningen anlätades också det oberoende externa skaderegleringsbolaget Cunningham Lindsey som gick igenom ärendet och det underlag som presenterats, och kom fram till samma slutsats som If.

Totalt sett har det alltså från Ifs sida deltagit många erfarna personer i regleringen av de aktuella skadorna. If har haft ett intresse av att utreda skadan på ett så snabbt och korrekt sätt som möjligt. Eftersom frågan inte endast varit om en skada inträffat, utan även om denna skada var ny eller redan ersatts genom Försäkringen, har ärendet varit mycket komplext. Komplexiteten har i viss mån bidragit till att ärendet inte avgjordes så snabbt som LC Åkersberga önskat, men If har handlagt ärendet utan dröjsmål, tagit sitt utredningsansvar och anfört skäl för besluten att neka försäkringsersättning.

If kontaktade LC Åkersberga per telefon i samband med LC Åkersbergas påstådda skadeanmälan den 29 september 2016 (vid denna tidpunkt var LC Åkersberga inte längre försäkringstagare hos If). If upplyste då LC Åkersberga att bolaget bör reklamera de påstådda felen till Recreo. Efter samtalet var If av uppfattningen att LC Åkersberga skulle framställa ett krav om åtgärdande av fel i entreprenadarbete mot Recreo och att LC Åkersberga därmed inte gjorde anspråk på försäkringsersättning ur Försäkringen. If bestrider därför att If försummat att redan ”efter den 29 september 2016” skyndsamt utreda skadeorsaken och medverka till skaderegleringen. Det bestrids att If hade skyldighet att vidta någon skaderegleringsåtgärd efter Ifs nämnda telefonsamtal. Det var inte oaktsamt, utan rimligt av If att anta att LC Åkersbergas nyupptäckta skador skulle hanteras antingen genom en reklamation av Recreos entreprenadarbeten eller som ett nytt försäkringsfall som LC Åkersbergas nya försäkringsgivare i så fall hade att utreda.

If har inte haft en möjlighet eller skyldighet att handlägga Den upptäckta skadan som en garantiskada. If har inte ett sådant informationsansvar som påstås.

LC Åkersberga gör gällande att If skulle ha agerat ansvarspådragande genom att inte tillse att ett skriftligt entreprenadavtal tecknades mellan LC Åkersberga och Recreo. If är inte part i entreprenadavtalet. Det är försäkrad som har rätt att bestämma vilket entreprenadavtal som ska ingås. If kan därför inte ha haft en skyldighet att tillse att LC Åkersberga skulle ha träffat en viss typ av avtal med Recreo.

4.2.3.2 Orsakssamband mellan skadorna och Ifs hantering

Det finns inte något orsakssamband mellan LC Åkersbergas påstådda skador och Ifs hantering av skadeärendet.

Det förnekas vidare både att LC Åkersberga inte hade behövt anlita annan för att utföra motsvarande arbeten och att kostnaderna för återställande inte hade belastat LC Åkersberga för det fall If hade utfört skaderegleringen på avtalsenligt sätt. LC Åkersberga har efter upptäckten av Den upptäckta skadan framställt krav mot Recreo med en begäran om att bolaget ska åtgärda de upptäckta skadorna. Recreo medgav inte LC Åkersbergas krav.

LC Åkersberga uttömde inte rättsmedlen mot Recreo och valde att avstå från att fullfölja kravet mot Recreo. I det fall Recreo var ansvarigt gentemot LC Åkersberga för de påstått felaktiga entreprenadarbetena, är inte If ansvarigt gentemot LC Åkersberga för att LC Åkersberga, i samråd med sitt eget juridiska ombud, valt att avstå ifrån att fullfölja kravet mot Recreo. Det förnekas därför att skadorna har orsakats av Ifs påstådda underlåtenhet att (i) skyndsamt och aktivt medverka till skadereglingen, (ii) utreda skadeorsaken och (iii) (a) påtala för Recreo att bolaget genom sitt garantiansvar hade en skyldighet att åtgärda de påstådda felen och/eller (b) upplysa LC Åkersberga om Recreos garantiansvar.

4.2.3.3 Tidigare överenskommelse

Den 27 maj 2015 skickade If ett brev till LC Åkersberga gällande godkännande av kontantreglering mellan parterna. Av brevet framgick att LC Åkersberga skulle få ersättning från If i ett för allt avseende Skyfallsskadan (egendom och avbrott) med ett belopp om 271 955 kr. Det framgick vidare att när betalning skett, skulle LC Åkersberga inte ha några ytterligare krav gentemot If, med anledning av Skyfallsskadan och att If därmed skulle avsluta ärendet.

LC Åkersberga ifrågasatte dock beloppet som erbjöds av If som kontantreglering. Efter vissa kontakter mellan parterna kom If och LC Åkersberga den 18 augusti 2015 överens om ett belopp om 560 649 kr, som också har utgetts av If. I anledning av denna överenskommelse har LC Åkersberga förlorat rätten att framställa krav mot If i anledning av Skyfallsskadan.

5. UTREDNINGEN I MÅLET

På LC Åkersbergas begäran har vittnesförhör hållits med Filip Tegelberg, som tidigare var ställföreträdare för LC Åkersberga innan bolaget såldes, Kari Tapio, som är skadeutredare på Ocab, Mikael Ossa och Mikael Karlsson, som båda arbetade på BLMO när bolaget utförde arbeten i Friskis och Svettis lokaler år 2016, Jan Vikström, som besiktigade en avloppsskada i Svensk fastighetsförmedlings lokaler, Leif Sellgren, som anlätades av LC Åkersberga vid en uppdelning av Fastigheten år 2013 och vid renoveringen av Friskis och Svettis lokaler år 2016, Annika Lager, som är verksamhetschef för Friskis och Svettis, Conny Söderström, som arbetar i säkerhetsbranschen och har bott i Åkersberga under många år, Kjell Edlund, som tidigare har arbetat som skadereglerare hos Folksam och Trygg-Hansa samt Anders Ekström, som arbetade med VVS-installationer i Friskis och Svettis lokaler år 2016. Därutöver har på LC Åkersbergas begäran sakkunnigförhör hållits med fuktteknikern Sten Persson, professorn Harald Ullman och försäkringsjuristen Birger Nydrén.

På Ifs begäran har vittnesförhör hållits med Malin Forssen, som är skadeförklaringschef på If, Hampus Larsson, som är regressansvarig på If, Magnus Olofsson, som är f.d. skadeingenjör på If, Peter Ljung, som är utredare på If, Martin Björkroos, som är f.d. anställt på Recreo, Peter Söderman, som är skadeingenjör på If. Därutöver har sakkunnigförhör på Ifs begäran hållits med Stefan Persson, som är f.d. skadereglerare, Lars Hammarborg, som är byggnadsingenjör och Lars-Erik Langvardt, som är skadereglerare och ingenjör.

Parterna har därutöver åberopat skriftlig bevisning i form av bl.a. mejlkonversationer, brev, skaderapporter, protokoll från fuktmätningar, rapport från analys av mikrobiella skador, besiktningsrapporter, utredningsrapport, ritningar, fakturor, bilder av de aktuella lokalerna, sakkunnigutlåtanden, försäkringsbrev, samarbetsavtal mellan If och Recreo, tidigare skadeanmälan från LC Åkersberga och försäkringsvillkoren för LC Åkersbergas försäkring hos If.

6. DOMSKÄL

6.1 Inledning

LC Åkersberga var vid tidpunkten för Skyfallsskadan år 2014 försäkrad hos If och fick ersättning för kostnaderna att åtgärda vattenskador i Fastigheten till följd av skyfallet. Tvisten gäller försäkringsersättning och skadestånd för Den upptäckta skadan som LC Åkersberga upptäckte i september 2016 inne i Friskis och Svettis lokaler i Fastigheten. Vid tidpunkten för Den upptäckta skadan var If inte längre försäkringsgivare till LC Åkersberga. Frågan i målet är om If trots detta är skyldigt att betala ersättning för Den upptäckta skadan. If har gjort gällande att försäkringsbolaget har reglerat försäkringsskadan fullt ut medan LC Åkersberga anser att så inte är fallet. Det som tingsrätten har att ta ställning till är följande.

1. Är Den upptäckta skadan från år 2016 samma skada som Skyfallsskadan år 2014?
2. Har LC Åkersberga i så fall rätt att utfä ytterligare försäkringsersättning från den försäkring hos If som gällde år 2014?
3. Har If gjort sig skadeståndsskyldigt genom att bryta mot Försäkringsavtalet vid hanteringen av Den upptäckta skadan och finns det i sådant fall adekvat kausalitet mellan påstådda skadeståndsgrundande handlingar/underlåtenhet och skadan?

I fråga om försäkringsersättning är det försäkringstagaren som ska bevisa att det har inträffat en sådan händelse som ger denne rätt till ersättning. I denna typ av mål, som avser företagsförsäkring, anses försäkringstagaren ha fullgjort sin bevisskyldighet om det vid en helhetsbedömning framstår som klart mer sannolikt att ett försäkringsfall har inträffat än motsatsen (se NJA 1992 s. 113). LC Åkersberga ska alltså göra det klart mer sannolikt att Den upptäckta skadan är orsakad av Skyfallsskadan än av någon annan orsak.

Beträffande skadestånd är utgångspunkten att den skadelidande har bevisbördan för såväl omständigheterna som grundar skadeståndsskyldighet, inklusive orsakssambandet, som skadans omfattning och värde. LC Åkersberga ska alltså bevisa att If har brutit mot Försäkringsavtalet vid hanteringen av Den upptäckta skadan, att avtalsbrottet är skadeståndsgrundande och att det finns adekvat kausalitet mellan påstådda skadeståndsgrundande handlingar eller underlåtenhet och skadan. Beviskravet är det som i allmänhet gäller i civilmål, dvs. att det ska vara styrkt.

6.2 Skadans omfattning

6.2.1 Skyfallsskadans omfattning

En central fråga i målet är om Den upptäckta skadan år 2016 är orsakad av Skyfallsskadan år 2014 och därmed är att anse som en och samma skada, så som LC Åkersberga påstår, eller om Den upptäckta skadan är att anse som en helt annan skada, så som If påstår.

Av utredningen har följande framkommit såvitt avser Skyfallsskadan. Den 27 juli 2014 inträffade ett kraftigt skyfall som gjorde att Fastighetens innergård översvämmades och vatten trängde ner i byggnaden. Friskis och Svettis lokaler är belägna på en nivå under innergården och vattnet läckte därför in från takhöjd och ner i lokalen. Filip Tegelberg, som då var VD och styrelseledamot i LC Åkersberga, kontaktade If omedelbart i samband med att Skyfallsskadan upptäcktes. If kontaktade därefter Recreo, som var listat som en av Ifs förtroendeentreprenörer.

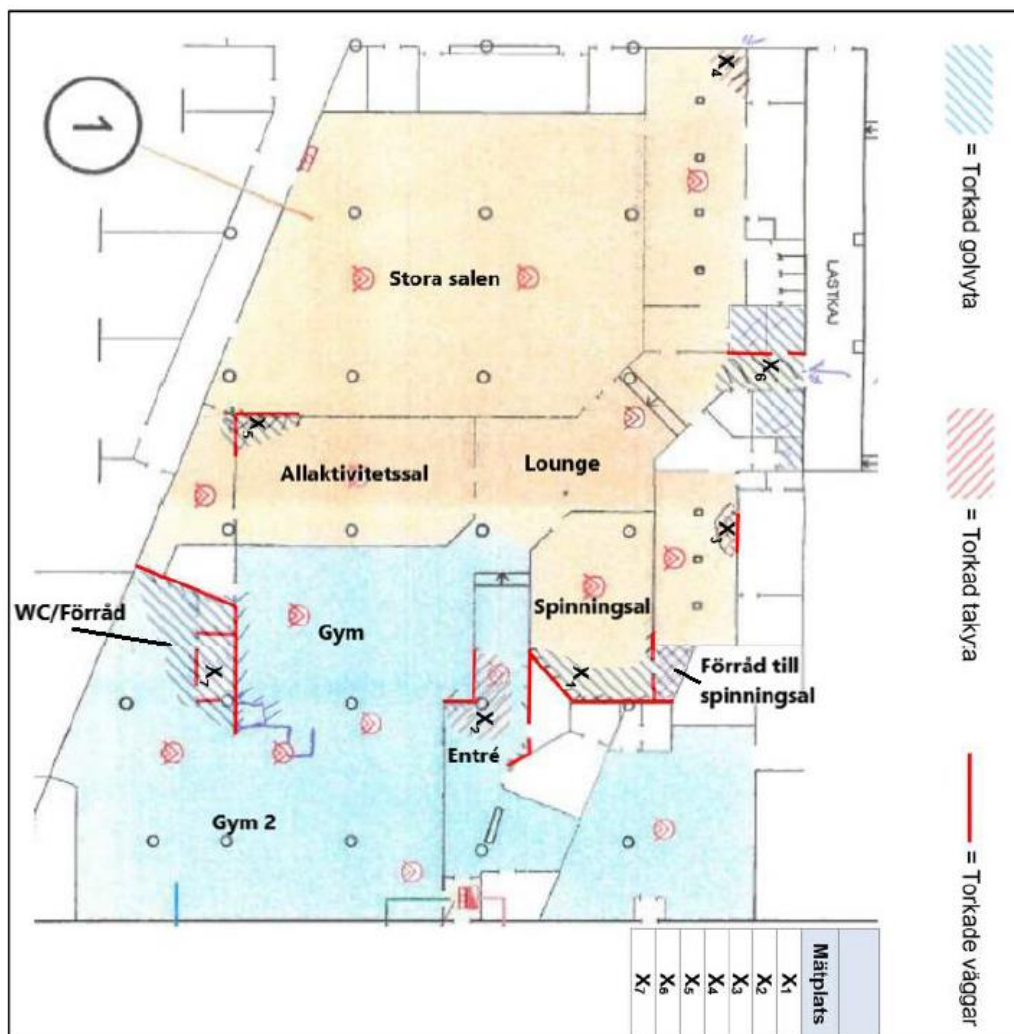
Recreo åkte ut till Fastigheten på jouruppdrag för att suga upp vatten och besiktiga skadan. Vid ett senare tillfälle fick Recreo i uppdrag att utföra entreprenadarbeten för att åtgärda Skyfallsskadan. Parterna är överens om att Recreo utförde sitt arbete huvudsakligen under fjärde kvartalet år 2014 och en bit in på första kvartalet år 2015 samt att Recreo den 22 mars 2015 ställde ut en slutfaktura för det återställandearbete som hade utförts i hela Fastigheten. Parterna är dock oense i frågan om det var If eller LC Åkersberga som beställde Recreos entreprenadarbeten. Tingsrätten återkommer till den frågan under avsnitt 6.3 nedan.

Den 7 augusti 2014 genomförde fuktsaneringsföretaget Humidus en besiktning av Skyfallsskadan genom att utföra en fuktmätning i Friskis och Svettis lokaler. Humidus upprättade den 12 augusti 2014 en skaderapport med åtgärdsförslag, i vilken Recreo angavs som beställare. Som skadeorsak uppgav Humidus att fuktskadan hade uppstått till följd av vatten som trängde in i lokalen vid skyfallet den 27 juli 2014 på grund av att dagvattenbrunnarna på innergården inte hann svälja det.

I sitt åtgärdsförslag hänvisade Humidus till en skiss över lokalen och angav att golv och tak vid markerade områden skulle friläggas, att lättväggar skulle kapas cirka 30 centimeter upp från golvet samt att väggar av betong skulle flexas cirka 30 centimeter upp från golvet vid de områden som markerades med blå streck (se Bild 1 nedan). Humidus föreslog också att en ny fuktkontroll skulle genomföras efter rivningsarbetet och att frilagda ytor skulle avfuktas till dess att godkända fuktvärden uppmättes.

Den 2 januari 2015 genomförde Humidus en kontrollmätning för att säkerställa att fuktnivåerna var godtagbara efter Recreos återställandearbete. Resultatet av kontrollmätningarna sammanställdes i ett mätprotokoll. Bilden nedan (Bild 1) är ingiven i målet av If och baseras på de skisser som Humidus har hänvisat till i sin skaderapport och sitt mätprotokoll.

Bild 1



Av skissen som återges i Bild 1 ovan och mätprotokollet framgår att Humidus den 2 januari 2015 gjorde kompletterande fuktmätningar (markerade med "X") på de ställen där Humidus vid den första mätningen upptäckte fukt (markerade med blå och röda streck). I mätprotokollet uppgav Humidus att fuktindikationerna visade normala värden vid kontrollen. Humidus uppgav även att provtagningar gjordes på de rödmarkerade väggarna som inte hade rivits enligt det ursprungliga åtgärdsförslaget, för att utesluta mikrobiell tillväxt.

Martin Björkroos, som arbetade för Recreo, har sammanfattningsvis beskrivit Recreos arbete med återställandet enligt följande. Vid utförandet av arbetet utgick Recreo från Humidus skaderapport och de åtgärdsförslag som angavs där. De började med att öppna upp gipsväggarna 30 centimeter upp från golvet. Om de därefter påträffade ytterligare fukt eller mikrobiella skador fortsatte de att riva ytterligare en bit tills det bara var torr och oskadad yta kvar. Golvet frilades på de markerade områdena. Recreo avrapporterade till Humidus, som skötte avfuktningen och installerade torkar. Arbetet utfördes på alla de ställen som fanns markerade i Humidus skiss. Efter det att Recreo hade fått klartecken från Humidus att det var torrt kring de rivna ytorna i lokalen påbörjade Recreo sitt återställningsarbete. Det är i enlighet med praxis att riva 30–50 centimeter av gipsväggarna från golvytan vid en fuktskada. Det är inte försvarbart att riva hela väggen om det inte behövs, eftersom försäkringsbolag generellt sett endast ersätter rimliga åtgärder för återställande av fuktskador.

Det är ostridigt att If har betalat ut försäkringsersättning till LC Åkersberga för kostnaderna för Recreos arbeten år 2014 med att återställa Skyfallsskadan.

6.2.2 Den upptäckta skadans omfattning

Den upptäckta skadan uppdagades under hösten år 2016 i samband med en renovering av bl.a. ytskikten och vissa golv i Friskis och Svettis lokal. Filip Tegelberg har berättat att LC Åkersberga gav i uppdrag till entreprenören Lybecks Rör att borra en ny brunn på innergården och dra en ny dagvattenstam ner genom Friskis och Svettis lokal och garaget samt vidare ut i dagvattensystemet. Entreprenören BLMO anlätades för arbetet med renoveringen. Enligt Filip Tegelberg upptäcktes Den upptäckta skadan i samband med att BLMO skulle sätta upp en slits kring det nya dagvattenröret.

Mikael Ossa och Mikael Karlsson, som båda arbetade på BLMO vid det aktuella tillfället, har sammanfattningsvis berättat följande. De hade problem med att få slitsen som skulle dölja dagvattenröret att få fäste i gipsväggen. Efter att de fått tillåtelse från fastighetsägaren att bryta upp en bit av väggen upptäckte de en stor mängd illaluktande

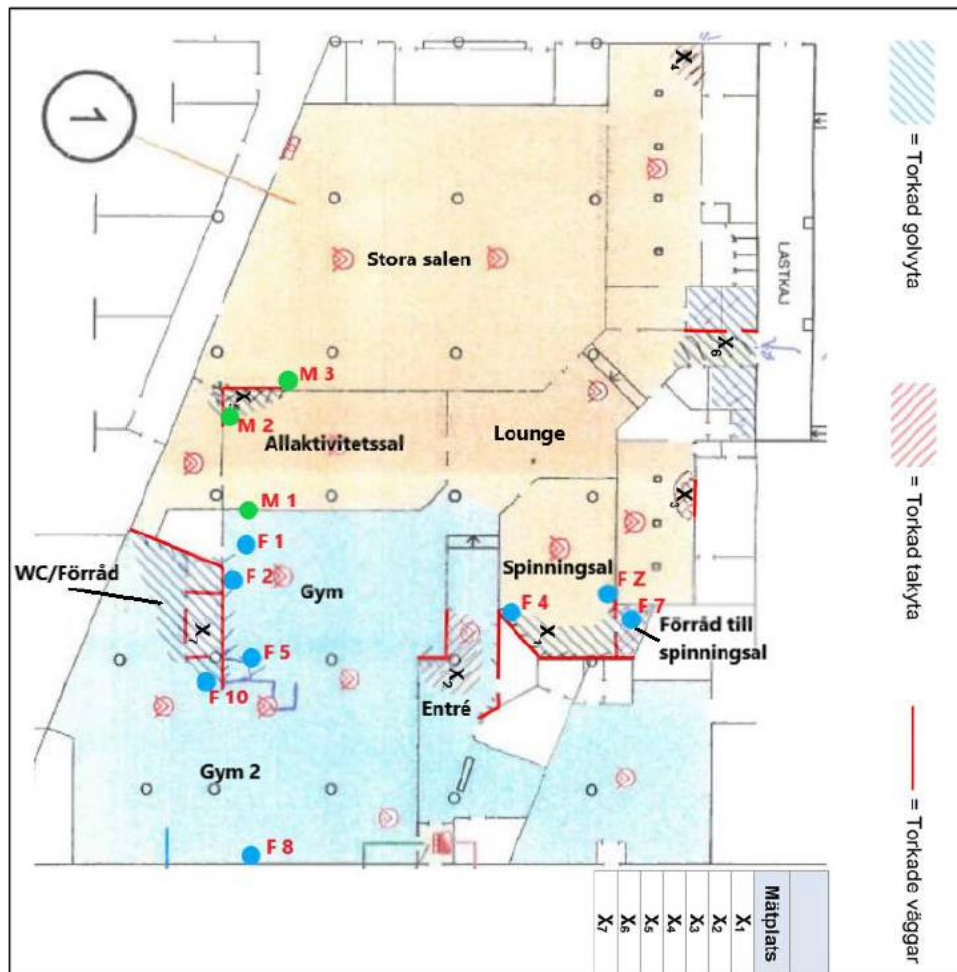
svartmögels i väggen mellan WC- och förrådsutrymmet och gymmet samt i taket. De beslutade i samråd med Filip Tegelberg att anlita bolaget Ocab för att genomföra en fuktutredning. Efter att Ocab hade uppmätt höga fuktvärden och mikrobiell tillväxt påbörjade BLMO arbete med rivning, avfuktning och återställning av Friskis och Svettis lokaler.

Rivningen utfördes stegvis och fortsatte så länge mikrobiell påväxt påträffades samt ytterligare en bit, för att säkerställa att allt skadat material åtgärdades. Hela väggarna, från golv till tak, revs mellan WC- och förrådsutrymmet, gymmet samt i den vänstra delen av allaktivitetssalen. Utöver mögel upptäcktes rostangrepp på stålreglarna inuti den vänstra väggen i allaktivitetssalen. Nederkanten av väggarna – från golvet och 60 centimeter uppåt – revs i övriga väggar i gymmet, allaktivitetssalen, spinningssalen samt halva delen av den stora salen. En stor del av arbetet hänförde sig till ombyggnation av golven, som revs upp i stort sett i hela Friskis och Svettis lokal. I loungen, allaktivitetssalen och spinningssalen lades modernare ventilerade golv av dyrare material än det ursprungliga.

Mikael Ossa och Mikael Karlsson har under sina förhör även kommenterat bilder på bl.a. väggar i allaktivitetssalen och gymmet, på vilka svartmögels och fuktfläckar har syns.

Av Ocabs fuktskaderapport den 7 november 2016 framgår följande. Ocabs skadeutredare Kari Tapio utförde fuktmätningar i Friskis och Svettis lokaler den 21 och 30 september 2016 samt den 4 och 7 oktober 2016. Med hjälp av en fuktkvotsmätare mättes den relativa fuktigheten på ett antal provställen. I en ritning över lokalerna markerade Ocab på vilka mätpunkter godkänt fuktvärde respektive för högt fuktvärde uppmättes. Markeringarna har sammanställts i en bild som parterna har hänvisat till (se Bild 2 nedan). De blå markeringarna (markerade med "F") visar de platser där Ocab noterade en förhöjd fuktighet. F1 och F2 är uppmätta i träfiberskiva och övriga punkter är uppmätta i betongvalv.

Bild 2



Av rapporten framgår att inga avvikande fuktvärden uppmättes i WC- och förrådsutrymmet, i uppregerade golv eller väggar i spinningsalen, allaktivitetssalen, stora salen eller loungen. Däremot visade de mätningar som gjordes efter borring i betongdelen av golven (punkterna F4, F5, F7, F8, F10 och FZ) ett förhöjt fuktvärde. I gymmet uppmättes höga fuktvärden i träfibern i det uppregerade golvet (punkterna F1 och F2). Kraftig mikrobiell tillväxt noterades på gipsväggarna i gymmet.

Ocab presenterade ett åtgärdsförslag som innebar att gipsväggar i gymmet skulle fortsätta rivas så länge mikrobiell tillväxt noterades. Ocab föreslog även att golven i gymmet skulle fortsätta rivas i erforderlig omfattning. Därefter skulle avfuktning och

fungicidbehandling ske. Nya mätningar skulle göras före återställning. I förrådet skulle den öppnade väggen återställas, men i WC-utrymmet behövdes inga åtgärder vidtas. Av rapporten framgår också att Ocab inte noterade några läckagepunkter och att rötskador och mikrobiella skador bedömdes härröra från en tidigare vattenskada.

Ocab tog även åtta materialprover som skickades för analys av Pegasuslab. Analysresultatet visade mikrobiella skador i två av proverna från allaktivitetssalen och ett av proverna i stora salen, på de ställen som är grönmarkerade i Bild 2 ovan (punkterna M1–M3). De övriga fem proverna som var tagna från utrymmet till vänster om allaktivitetssalen, bredvid punkten M3 i stora salen, loungen samt två ställen i spinningssalen visade normala värden. Pegasuslab analyserade inte några materialprov från gymmet, gym 2 eller WC- och förrådsutrymmet.

Kari Tapio har berättat att de rötskador han upptäckte inte kan uppstå efter några veckor utan att det måste ha gått några år sedan ytorna fuktskadades. Han har även uppgett att man bör riva hela väggarna om vattnet kommer ovanifrån och att det i sådana fall inte är tillräckligt att kapa den nedre delen av väggarna. Enligt Kari Tapio skulle dragningen av det nya dagvattenröret kunna förklara de höga fuktvärdena i golvet däromkring, men inte de mikrobiella skadorna.

Båda parterna har åberopat utlåtanden och förhör med sakkunniga som har fått i uppdrag att bedöma om Skyfallsskadan och Den upptäckta skadan har samma skadeorsak. I en granskningsrapport den 9 juli 2019, som upprättades av fuktskadeexperten Sten Persson från AK Konsult, dras slutsatsen att reparationen av Skyfallsskadan inte var fullständigt åtgärdad, i huvudsak på grund av en undermålig undersökning av skadans omfattning som ledde till ett felaktigt beslutsunderlag. Sten Persson har bl.a. riktat kritik mot att Humidus använde bristfälliga mätmetoder för sin fuktkontroll. Han menar att de indikerande mätningarna som Humidus genomförde inte var tillräckliga och att det instrument som användes enbart kunde mäta på ytan av den yttersta gipsskivan i väggen. Enligt Sten Persson genomförde Humidus inte heller erforderliga fuktmätningar i golven eller några fuktmätningar i taket, vilket fick följden

att golv, väggar och tak inte revs i tillräcklig utsträckning samt att fukt därför har legat kvar från år 2014 och orsakat Den upptäckta skadan. Eftersom Skyfallsskadan orsakades av en översvämning på innergården och vattnet rann uppifrån och ner över väggarna har det enligt Sten Persson inte varit tillräckligt att enbart kapa väggarna ca 30 centimeter upp från golvet.

Slutsatsen i AK Konsults rapport är att skadorna år 2016 i form av fukt, röta och mikrobiella skador med största sannolikhet härrör från Skyfallsskadan år 2014. Bedömningen har bl.a. grundat sig på att några andra läckagepunkter eller sannolika skadeorsaker inte kunde noteras och att den uttorkningsberäkning som Sten Persson gjorde visade att kvarlämnat blött material från år 2014 i det uppreglerade golvet i gymmet fortfarande skulle kunna vara blött år 2016.

Mot dessa uppgifter ska fuktexperten Lars Hammarborgs uppgifter ställas, vars utlåtande och förhör har återopats av If. Lars Hammarborg har uppgett att AK Konsults beräkningar är felaktiga, eftersom de har baserats på orimliga ingångsvärden. De värden som AK Konsult har utgått från för att komma till slutsatsen att de höga fuktvärdena som Ocab uppmätte år 2016 kan härröra från kvarlämnat blött material år 2014 innebär, enligt Lars Hammarborg, att det måste ha funnits fritt plaskande vatten i lokalen när Recreo slutförde sitt arbete år 2014. Enligt Lars Hammarborg är det uteslutet att Recreo, om bolaget var en seriös aktör, skulle ha kunnat montera gipsplattor på en sådan blöt yta. Dessutom har han uppgett att spånskivorna skulle ha kollapsat inom en månad om de var dränkta i vatten. Lars Hammarborgs slutsats är därmed att det är osannolikt att restfukt från Skyfallsskadan kan ha orsakat Den upptäckta skadan. Han anser istället att det är sannolikt att Den upptäckta skadan härrör från en nyare skada. Vid sitt förhör har Lars Hammarborg emellertid medgett att de mikrobiella skador som syns på bilder från bl.a. allaktivitetssalen bör ha orsakats av fukt som sedan har torkat och att de skador som syns på väggar och vid taket måste ha orsakats av vatten som har runnit ovanifrån.

Lars-Erik Langvardt, som är ingenjör och skadereglerare, har bl.a. hörts om sina beräkningar av vad som är en skälig kostnad för att åtgärda Den upptäckta skadan. Han har uppgett att han, efter en genomgång av bl.a. Ocabs, Pegasuslabs och AK Konsults rapporter, är av uppfattningen att Den upptäckta skadan och Skyfallsskadan måste vara två olika skador. Lars-Erik Langvardt har bedömt det som osannolikt att Skyfallsskadan kan ha orsakat så höga fuktvärden som uppmättes år 2016 eftersom det har framgått av de rapporter han har granskat att de ytor som fuktskadades år 2014 också åtgärdades då. Lars-Erik Langvardt har även uppgett att han anser att LC Åkersberga under alla omständigheter har rivit i allt för stor utsträckning år 2016, eftersom arbete genomfördes på fler ytor än dem där fukt hade uppmätts.

6.2.3 Alternativa skadeorsaker

Enligt If finns det alternativa skadeorsaker till Den upptäckta skadan, bl.a. att Den upptäckta skadan ligger i anslutning till avlopps- och dagvattenledningarna i Fastigheten och att dessa har varit bristfälliga. Som redan har framkommit anlitas bolaget Lybecks Rör för att dra en ny dagvattenledning i samband med renoveringen i Friskis och Svettis lokaler hösten 2016. Av en tidigare skadeanmälan från LC Åkersberga framgår att det inträffade ett läckage i dagvattenledningen i ett städförråd i Friskis och Svettis lokaler den 1 september 2011. Av skaderapporten från den inträffade händelsen år 2011 framgår att vatten från dagvattenledningen hade runnit ner och orsakat fuktskador i väggarna.

Den 22 november 2015 inträffade en vattenskada från avloppsledningarna i taket hos Svensk fastighetsförmedling, vars lokaler ligger vägg i vägg med Friskis och Svettis lokaler. Enligt skaderapporten från denna händelse orsakade läckaget i avloppsledningarna synliga skador i undertaket samt höga fuktindikationer i gipsväggen och parkettgolvet. Jan Vikström, som genomförde besiktningen i Svensk fastighetsförmedlings lokaler och som upprättade skaderapporten, har dock berättat att skadorna åtgärdades relativt snabbt. Han har vidare berättat att han gjorde mätningar

på andra sidan väggen, inne i Friskis och Svettis lokaler, men att det inte fanns några indikationer på fukt där.

På uppdrag av If gjorde utredaren Peter Ljung ett platsbesök i Fastigheten den 26 november 2019. Peter Ljungs utredning och hans vittnesmål talar för att det har funnits vissa problem med avlopps- och dagvattenledningarna i Fastigheten, utöver dem som redan nämnts ovan. Utredningen bygger främst på intervjuer med hyresgäster som befann sig i Fastigheten den aktuella dagen. Av intervjuerna framgår bl.a. att räddningstjänsten var på plats vid Fastigheten i juni 2016 på grund av en översvämning vid en dagvattenbrunn, vilket ledde till fuktskador inne i Fastigheten. Vidare uppgav innehavaren av ett bageri i Fastigheten för Peter Ljung att bageriet hade haft en vattenskada efter skyfallet år 2014, på grund av att vatten rann in i lokalens elcentral. Även anställda hos hyresgästerna Svensk fastighetsförmedling, Friskis och Svettis och Nya Akterbaren kunde berätta om viss problematik med vattenskador som inträffat efter Skyfallsskadan.

If har även gjort gällande att de noteringar som gjordes av Recreo den 27 oktober 2016, vid en besiktning efter upptäckten av Den upptäckta skadan, utgör alternativa skadeorsaker till Skyfallsskadan. Vid besiktningen upptäckte Recreo att väggarna i WC-utrymmet, som bolaget rev år 2014, var rivna igen och att väggarna var blöta. Enligt Recreo tydde detta på ett nytt läckage. Vid besiktningen upptäckte Recreo även ett handfat utanför WC-utrymmet. Vid handfatet fanns en lapp där det stod att vattnet var avstängt och Recreo noterade att vattenrören saknades samt att det fanns tydliga spår av fukt i målad golvsockel.

Filip Tegelberg har emellertid i förhör berättat att det endast droppade ett par deciliter från handfatet och att anledningen till att det var avstängt var att det ännu inte var slutbesiktigat. Detta har bekräftats av Anders Ekström, som utförde VVS-arbeten i lokalerna och som installerade det aktuella handfatet. Anders Ekström har berättat att vattenlåset under handfatet droppade och att det låg någon deciliter vatten på golvet,

vilket åtgärdades genom att dra åt en mutter. Enligt Anders Ekström är det inte möjligt att läckaget från handfatet kan ha orsakat mikrobiella skador i ett rum i närheten.

Även Leif Sellgren, som anlätades av LC Åkersberga vid en uppdelning av Fastigheten år 2013 och vid renoveringen av Friskis och Svettis lokaler år 2016 i egenskap av byggleddare, har uttalat sig om handfatet. Han har uppgett följande. Det noterades vid en besiktning att både varm- och kallvatten hade kopplats in i handfatet, trots att det stod i handlingarna att enbart kallvatten skulle kopplas in. Man skulle därför riva bort varmvattenledningen och stoppa in den vid inkopplingspunkten. Han fick ett samtal från Friskis och Svettis om att det fanns vatten på golvet under handfatet. Han ringde därför totalentreprenören, som i sin tur kontaktade VVS-entreprenören, som åkte dit och fixade handfatet. Enligt VVS-entreprenören var det ett vattenlås som inte var hopskruvat ordentligt och det vattnet som ryms i vattenlåset hade åkt ut. Han bedömer att läckan från handfatet inte är något som kan ha gett upphov till någon skada över huvud taget.

6.2.4 Tingsrättens bedömning av sambandet mellan skadorna

LC Åkersberga påstod inledningsvis i processen att Den upptäckta skadan och Skyfallsskadan var lokaliserade på samma ställen i lokalen, nämligen på de platser där Humidus uppmätte hög fuktighet år 2014 och där Ocab och Pegasuslab uppmätte hög fuktighet och mikrobiella skador år 2016. Samma påstående lämnades av LC Åkersberga i ett kravbrev till Recreo den 15 november 2016. Senare i processen har skadepåståendet utökats till att avse fler ställen i lokalen. Bland annat har LC Åkersberga i ett senare skede påstått att mikrobiella skador påträffades i 50 procent av golvkonstruktionen i den stora salen och i stora delar av golvkonstruktionen i spinningssalen, allaktivitetssalen, förråd och gymmet. LC Åkersberga har vidare påstått att mikrobiella skador påträffats på nederkanten av väggarna bl.a. i hela allaktivitetssalen, gymmet och den södra respektive högra väggen i den stora salen.

Utöver Mikael Ossas och Mikael Karlssons uppgifter om att de rev så länge de hittade skadat material finns det inget stöd i mät- eller analysrapporterna för att det har funnits fukt eller mikrobiella skador på de platser som omfattas av LC Åkersbergas nu gällande skadepåstående. Det har inte heller presenterats någon bevisning för hur Skyfallsskadan skulle kunna ha orsakat skada på andra platser än de där Skyfallsskadan upptäcktes. Tingsrätten anser därför att det inte är klart mer sannolikt att Skyfallsskadan har orsakat Den upptäckta skadan på de platser som ligger utanför Humidus respektive Ocabs mätpunkter.

För att bedöma orsaken till skadorna på de av Ocab kontrollerade platserna är det nödvändigt att pröva sannolikheten för att skadorna har uppkommit av andra anledningar än av Skyfallsskadan. Av utredningen framgår att det har förekommit återkommande problem med bl.a. avlopps- och dagvattenledningarna i Fastigheten och att Fastigheten har blivit utsatt för fuktskador vid upprepade tillfällen. Det har framkommit att Den upptäckta skadan bl.a. bestod av en stor mängd svartmögel och rötskador på olika platser i Friskis och Svettis lokaler. Vittnet Kari Tapio har uppgett att sådana skador uppstår först efter några år. Det är därmed inte uteslutet att en del av skadorna har funnits där redan före Skyfallsskadan, t.ex. som en följd av den konstaterade vattenskadan år 2011, eller av annan orsak.

De höga fuktvärdena som uppmättes av Ocab år 2016 har av bl.a. sakkunnige Lars Hammarborg tolkats som att fuktskadorna som upptäcktes år 2016 var betydligt nyare än att de kunde härröra från år 2014. Lars Hammarborg har uppgett att de uppmätta värdena var så höga att det inte längre var fråga om fukt utan fritt vatten som funnits i lokalen. Samtidigt har Martin Björkroos vittnat om att han inte såg något fritt vatten i lokalerna när Recreo påbörjade återställningsarbetena år 2014. Det talar för att det tillkommit vatten vid ett senare tillfälle än Skyfallsskadan. Även Peter Ljungs utredning ger visst stöd för att det kan ha inträffat skador efter Skyfallsskadan som kan ha orsakat Den upptäckta skadan, även om utredningen inte ger något direkt stöd för att vattenledningarna i Fastigheten ska ha orsakat skador på de nu aktuella platserna i Friskis och Svettis lokaler. Kari Tapio har uppgett att dragningen av det nya

dagvattenröret kan vara en möjlig förklaring till de höga fuktvärdena i golvet omkring röret i gymmet. Det utesluter i och för sig inte att fuktvärdena kan ha varit höga även på grund av att Skyfallsskadan inte hade åtgärdats i erforderlig omfattning.

De förhöjda fuktvärdena som upptäcktes vid punkterna F1, F2, F4, F5, F7, F10 och FZ samt de mikrobiella skadorna som upptäcktes vid punkterna M1, M2 och M3 ligger på ungefär samma platser som de där Humidus noterade fuktskador år 2014. Det talar i sig för att det är möjligt att dessa skador har orsakats av Skyfallsskadan. Ett sådant orsakssamband vinner även stöd av bl.a. Ocabs respektive AK Konsults rapporter samt Kari Tapios och Sten Perssons vittnesmål. Sten Persson har, till skillnad från Lars Hammarborg, bedömt att det fuktiga materialet som upptäcktes år 2016 mycket väl kan härröra från kvarlämnat blött material från år 2014.

Tingsrätten konstaterar att det finns vissa tveksamheter kring orsakerna till de skador som upptäcktes på olika ställen i lokalen år 2016 och att det är möjligt att det finns flera konkurrerande skadeorsaker. Vid en sammantagen bedömning och med beaktande av det lägre ställda beviskravet anser tingsrätten emellertid att det framstår som klart mer sannolikt att fuktskadorna och de mikrobiella skadorna vid de mätplatser som uppmättes av Ocab och Pegasuslab år 2016, med undantag för punkten F8, härrör från Skyfallsskadan år 2014.

Punkten F8 är belägen på en plats som inte pekades ut av Humidus som en del av Skyfallsskadan år 2014. Det framstår därmed inte som klart mer sannolikt att de skador som uppmätts där har orsakats av Skyfallsskadan.

Tingsrätten anser att det genom Martin Björkroos vittnesmål, Humidus minnesanteckningar samt de bilder som Recreo har tagit under arbetet år 2014 är visat att Recreo utförde arbete på samtliga ställen som markerades i Humidus skaderapport (se Bild 1 ovan). Det har inte framkommit något som tyder på att Recreo helt skulle ha missat att åtgärda någon del av Skyfallsskadan som därför inte skulle ha fakturerats och sedermera ersatts av If. Istället talar det faktum att den nu aktuella delen av

skadorna år 2014 respektive år 2016 har upptäckts på samma ställen i lokalen för att Recreo eller dess underentreprenör Humidus har brustit i sitt arbete så att fukt från Skyfallsskadan har funnits kvar och orsakat fuktskador och mikrobiell tillväxt. För att If ska vara ersättningsskyldigt krävs därför att If bär ansvaret för Recreos brister, på det sätt som LC Åkersberga har påstått.

6.3 Är LC Åkersberga eller If att anse som beställare av Recreos arbeten?

Målet har till stor del kommit att handla om begreppen beställare och resultatansvar samt vilka rättsliga förpliktelser beställarrollen och försäkringsvillkoren innebär för parterna. LC Åkersberga har påstått att If har iklätt sig rollen som beställare av Recreos arbeten, medan If har påstått att LC Åkersberga är beställare. Såvitt har framkommit i målet har det inte träffats något skriftligt entreprenadavtal som reglerar Recreos arbete med återställandet år 2014. Det har inte heller framgått av utredningen i målet hur eller exakt när Recreos entreprenadarbeten beställdes.

Recreos Martin Björkroos har berättat att han först åkte ut till Fastigheten på jourarbete för att bl.a. suga upp vatten i samband med Skyfallsskadan. Enligt Martin Björkroos väntade Recreo på en beställning från fastighetsägaren för att fortsätta arbetena med att åtgärda skadan och återställa lokalerna. När en sådan beställning inte lämnades avslutade han arbetet och åkte på ett annat uppdrag. Han fick så småningom klartecken från sin chef Göran Smedstad att Recreo hade fått beställningen och att de kunde sätta igång med arbetena. Enligt Martin Björkroos uppgav Göran Smedstad inte till honom vem som var beställare, men han utgick från att det var LC Åkersberga eftersom det alltid är fastighetsägaren som står som beställare.

Filip Tegelberg har berättat i huvudsak följande beträffande de inledande kontakterna med If och Recreo. Efter att han kontaktade If med anledning av Skyfallsskadan såg If till att Recreo och Humidus omgående kom ut till Fastigheten. Han fick således Recreo och Humidus ”i knäet” av If och kände inte till dessa bolag sedan tidigare. Han ingick aldrig någon överenskommelse med Recreo för LC Åkersbergas räkning utan utgick

från att If och Recreo ingick ett avtal om entreprenadarbetena. Han fick inte heller del av något förslag till avtal, varken genom Recreo eller If. If meddelade att Peter Söderman skulle träffa Martin Björkroos ett par dagar efter skyfallet. Martin Björkroos informerade honom sedan om att If hade klassificerat Skyfallsskadan som en ersättningsbar skada. Efter någon vecka förstod han dock från Martin Björkroos att If hade ifrågasatt om Skyfallsskadan var ersättningsbar. Detta ledde till att både han och Martin Björkroos försökte få tag på Peter Söderman utan resultat. Det visade sig att ärendet låg hos skadeföraren Malin Forssen, varpå han försökte få tag på henne. Först efter några dagar svarade Malin Forssen att det skulle krävas ytterligare utredningar innan If kunde lämna besked om försäkringsersättningen. Han upplyste Malin Forssen om att det var fruktansvärt bråttom eftersom vattnet orsakade enorma skador som förvärrades om situationen inte åtgärdades. Den 20 augusti 2014 lämnade Martin Björkroos besked om att Recreo skulle börja avetablera sitt arbete om de inte fick bekräftat av If att Skyfallsskadan var ersättningsgill. Till slut blev Martin Björkroos lugn och Recreos arbete rullade på. Han utgick därför från att Recreo hade fått besked från If om att Skyfallsskadan var ersättningsgill. Fakturorna ställdes till If och LC Åkersberga tog aldrig del av dem, förutom en momsfaktura som skickades under andra kvartalet år 2015, efter att arbetena var avslutade. Det var heller aldrig tal om att LC Åkersberga skulle delta vid någon slutbesiktning av arbetena.

Peter Söderman har berättat i huvudsak följande. Han arbetar med företagsskador på If och tog emot ärendet som gällde Skyfallsskadan den 28 juli 2014, dagen efter skyfallet inträffade. Han ringde direkt till Recreo om bad bolaget att göra en besiktning av skadans omfattning. Den 31 juli 2014 åkte han själv ut till Fastigheten och träffade Filip Tegelberg. De gick igenom skadebilden och han frågade om LC Åkersberga ville anlita en egen entreprenör eller om bolaget ville använda någon av Ifs förtroendeentreprenörer. Filip Tegelberg svarade då att LC Åkersberga ville anlita en av Ifs förtroendeentreprenörer. Han förklarade att LC Åkersberga skulle stå som beställare, vilket Filip Tegelberg var införstådd med och aldrig opponerade sig mot. Han har heller aldrig varit med om att ett försäkringsbolag står som beställare i skaderegleringsärenden. Efter mötet med Filip Tegelberg hade han semester i två

veckor. Under tiden pågick interna diskussioner om Skyfallsskadan var ersättningsbar. Diskussionerna gällde bl.a. huruvida Fastighetens innergård låg ovanför marknivå eller inte, eftersom villkoren innehöll en bestämmelse om att vatten måste ha kommit in från marknivå för att vattenskadan skulle vara ersättningsgill. If anlidade bl.a. externa konsulter från bolaget Cunningham Lindsey för att utreda saken. Omkring den 20–21 augusti 2014 fattade If beslut om att Skyfallsskadan var ersättningsgill. If kände inte till att LC Åkersberga redan hade anlitat Recreo eller att Recreo hade påbörjat arbetena vid denna tidpunkt. Han har inte gjort någon beställning av entreprenadarbeten från Recreo.

Malin Forssen har berättat i huvudsak följande. Hon blev inkopplat i ärendet som gällde Skyfallsskadan strax innan Peter Söderman gick på semester under sommaren 2014. Vid den tidpunkten utredde If fortfarande om skadan var ersättningsgill eller inte. Beslutet om försäkringsersättning fattades någon gång efter den 18 augusti 2014, när Peter Söderman var tillbaka från sin semester. Recreo hade då redan påbörjat sitt arbete i Fastigheten. If står aldrig som beställare i entreprenadavtal och skulle absolut inte ha ingått ett entreprenadavtal med Recreo innan If hade fattat beslut om att skadan var ersättningsgill. Filip Tegelberg kontaktade henne först med frågor om den fortsatta processen och senare om vem som skulle stå som mottagare av fakturorna från Recreo. Hon uppgav för Filip Tegelberg att LC Åkersberga skulle stå som beställare och att If aldrig tar på sig den rollen, eftersom försäkringstagaren då går miste om garantier och möjligheten till momsavdrag. Fakturor kan ställas ut till If för direktreglering, men det har ingen betydelse för vem som är beställare.

Tingsrätten konstaterar att Filip Tegelbergs berättelse å ena sidan och Martin Björkroos, Peter Södermans och Malin Forssens berättelser å andra sidan är motstridiga i fråga om vem som genomförde beställningen av Recreos återställandarbeten. I avsaknad av en skriftlig beställning av Recreos arbeten får de berättelser som tingsrätten nu har redogjort för därför vägas mot de uppgifter som har framkommit i mejl och andra handlingar från den aktuella tidpunkten.

Martin Björkroos berättelse stämmer överens med det mejl som han skickade till Ifs skadechef Malin Forssen den 10 augusti 2014, i vilket han skriver att han inte har fått någon beställning från "Pilip" (vilket avser Filip Tegelberg) och att han därför skulle avsluta jobbet tills Recreo tog emot en beställning. Vidare framgår det av Recreos fakturaunderlag att beställningsdatum eller utskriftsdatum för vissa fakturor har angetts till den 12, 15, 16 och 20 augusti 2014. Det talar med styrka för att Recreo fick beställningen av entreprenadarbetena strax efter den 10 augusti 2014 och i vart fall innan arbetet påbörjades den 12 augusti 2014. Eftersom Martin Björkroos deklarerade att Recreo inte kunde fortsätta sitt arbete utan en beställning innebär det att en beställning måste ha lämnats till Recreo någon gång mellan den 10 och 12 augusti 2014.

Malin Forssens uppfattning att det var LC Åkersberga och inte If som lämnade beställningen till Recreo vinner stöd av ett mejl som hon skickade den 8 augusti 2014 till en person på Cunningham Lindsey där hon skriver att Recreo är på plats och har fått uppdrag från försäkringstagaren.

Parterna är oense om när If beslutade att ett försäkringsfall förelåg. LC Åkersberga fick det åtminstone formellt bekräftat genom brev från If den 12 november 2014. Malin Forssen har uppgett att ersättningsbeslutet fattades någon gång efter den 18 augusti 2014 och Peter Söderman har uppgett att beslutet fattades kring den 20–21 augusti 2014.

Malin Forssens och Peter Södermans uppgifter vinner stöd av den skriftliga bevisningen. Av ett mejl från Malin Forssen till Martin Björkroos den 11 augusti 2014 framgår att hon behövde en rapport för att ta ställning till om skadan var ersättningsbar. I ett mejl från Malin Forssen till Peter Söderman den 15 augusti 2014 framgår också att If fortfarande utredde om skadan var ersättningsbar. Vidare skickade Martin Björkroos den 18 augusti 2014 ett mejl till Malin Forssen och Peter Söderman med en fråga om det fanns något beslut om skadan, vilket talar för att If inte hade fattat beslutet vid denna tidpunkt. If hade i vart fall inte meddelat Recreo om detta. Av ett

internmejl den 21 augusti 2014 mellan två anställda på If, Petra Törnefelt Persson och Lars-Åke Stjärnfält, framgår att If vid denna tidpunkt hade fattat ett beslut om att ersätta Skyfallsskadan. Det är därmed visat att If någon gång mellan den 18 och 21 augusti 2014 fattade beslut om ersättning för Skyfallsskadan.

Det innebär att Recreo påbörjade sitt arbete åtminstone någon vecka innan If hade fattat beslut om Skyfallsskadan var ersättningsgill. Det framstår som osannolikt att If skulle ingå ett avtal om omfattande entreprenadarbeten på en försäkringstagares egendom innan If hade beslutat att kostnaderna skulle ersättas. Dessa omständigheter talar med styrka för att det var LC Åkersberga som lämnade beställningen till Recreo.

I samma riktning talar det faktum att Recreos fakturor var ställda till LC Åkersberga samt att LC Åkersberga fick en momsfaktura som omfattade det totala arbetet. Detsamma gäller det brev från den 12 november 2014, i vilket If upplyste LC Åkersberga om att LC Åkersberga står som beställare för reparationen men att fakturor kan riktas direkt till If för betalning. Såvitt har framkommit i målet har LC Åkersberga inte invänt mot detta, vilket talar för att LC Åkersberga var införstått med och accepterade att bolaget stod som beställare. Att LC Åkersberga självt har uppfattat sig som beställare framgår även av bolagets kravbrev till Recreo den 15 november 2016 och till If den 1 mars 2017, i vilka LC Åkersberga beskriver att Recreo fick uppdraget av LC Åkersberga att åtgärda skadorna.

Det har framkommit att det inte är ovanligt vid skadereglering av företagsförsäkringar att If vid återställande av en skadad byggnad ombesörjer anbudsförfarande och fakturahantering, men att If i princip aldrig åtar sig rollen som beställare. Den främsta anledningen till det har uppgetts vara att försäkringstagaren går miste om sina garantier i förhållande till den anlitade entreprenören om inte försäkringstagaren själv är beställare samt att försäkringstagaren som beställare får möjlighet att göra momsavdrag, vilket minskar skadekostnaderna. Flera av vittnena i målet har även berättat om Ifs och andra försäkringsbolags arrangemang med förtroendeentreprenörer. Det har framkommit att If ingår ramavtal med ett antal entreprenörer som If har

förtroende för eftersom de tidigare har gjort ett bra arbete och haft koll på kostnaderna. I samarbetsavtalet mellan If och Recreo står det att beställaren av entreprenaden vid företagsskador är Ifs försäkringstagare samt att om If kontaktar entreprenören så sker det i egenskap av ombud för försäkringstagaren. Enligt tingsrätten talar även dessa omständigheter för att det var LC Åkersberga som stod som beställare av Recreos arbeten med att åtgärda Skyfallsskadan.

I praxis har omständigheter som att försäkringsbolaget initialt har tagit kontakt med entreprenadbolaget och inhämtat kostnadsförslag avseende en skadad byggnad eller ombesörjt anbuds- och fakturahantering inte ansetts medföra att försäkringsbolaget ska vara att anse som beställare av entreprenaden eller ansvarigt för entreprenadens utförande (se Göta hovrätts dom den 10 mars 2015 i mål nr T 562-14 och NJA 2009 s. 408). Tingsrätten anser att den omständigheten att If i samarbetsavtalet med Recreo har uppgett sig vara ombud för sina försäkringstagare inte medför att If är att anse som beställare i entreprenadavtalet, eller att försäkringsbolaget skulle ha åtagit sig ett outtalat garantiansvar gentemot försäkringstagaren. Sett i sitt sammanhang får användandet av begreppet ombud i samarbetsavtalet snarare anses vara ett förtydligande av att If inte åtar sig något beställansvar i eventuella kontakter med förtroendeentreprenörerna. Inte heller det faktum att If rekommenderade LC Åkersberga att välja en av försäkringsbolagets förtroendeentreprenörer, att If tog emot Recreos fakturor för direktreglering, att If inte skickade något skriftligt entreprenadavtal till LC Åkersberga eller Ifs övriga agerande under skaderegleringen medför att If ska anses vara beställare till entreprenaden.

Sammanfattningsvis har LC Åkersberga inte styrkt att If som beställare ska ha ingått entreprenadavtal med Recreo för arbete med att åtgärda Skyfallsskadan. Istället ska LC Åkersberga anses vara beställare av Recreos arbeten.

6.4 Har If ett resultatansvar?

Nästa fråga som tingsrätten har att ta ställning till är om If, trots att försäkringsbolaget inte är beställare av Recreos arbeten, enligt försäkringsvillkoren har åtagit sig ett s.k. resultatansvar och därför är skyldigt att betala ersättning för Recreos felaktiga arbeten. Det är tolkningen av följande villkor i Försäkringen som är föremål för tvist mellan parterna.

Villkorspunkten 10.1.1.1 [stycke 1 och 2]

Om återställande av den skadade byggnaden på dess egen grund sker värderas skadan till den verkliga kostnaden för återställandet.

Med återställande avses

- reparation, eller
- återuppförande av den skadade byggnaden på ett rationellt sätt vad beträffar metoder och material.

Villkorspunkten 10.2.2.5 [stycke 1]

If har rätt att istället för att betala kontant ersättning föreskriva att skadad egendom återställs eller tillhandahålla annan likvärdig egendom.

LC Åkersberga är av uppfattningen att villkoren innebär att If ska ombesörja att den försäkrade får fullgod egendom istället för den skadade egendomen. Enligt LC Åkersberga kvarstår detta åtagande oavsett om det uppstår fel som beror på skadereparatören eller något annat och oavsett om If står som beställare för reparationen eller inte. If har förnekat att försäkringsbolaget har åtagit sig ett sådant resultatansvar.

Högsta domstolen har i ovan nämnda rättsfall NJA 2009 s. 408 prövat tolkningen av ett villkor med samma lydelse som den nu aktuella villkorspunkten 10.2.2.5. Enligt Högsta domstolen tillåter utformningen av villkoret inte en tolkning som innebär att försäkringsgivaren enbart på grund av villkoret och mot sitt bestridande kan åläggas en skyldighet att själv återuppföra en skadad byggnad. Att en försäkringsgivare väljer att ombesörja anbudsförfarande och fakturahantering är, enligt Högsta domstolen, i sig inte heller tillräckligt för att försäkringsgivaren ska ha en skyldighet att återuppföra

byggnaden. Högsta domstolen menar att en sådan skyldighet skulle innebära en alltför drastisk förändring av rättsförhållandet mellan försäkringsbolaget och försäkringstagaren.

I en skiljedom den 18 oktober 2018 som blivit offentlig genom en klandertalan i Svea hovrätt (mål nr T 696-19) har skiljenämnden tolkat Högsta domstolens avgörande i NJA 2009 s. 408 så att det inte heller innebär en bindande förpliktelse för en försäkringsgivare att tillse att en skadad byggnad återuppförs, genom att t.ex. hantera upphandling, reglera fakturor eller ta ställning till ändrings- och tilläggsarbeten. En sådan förpliktelse är, enligt skiljenämnden, verksamhetsfrämmande för en försäkringsgivare.

Tingsrätten anser att Högsta domstolens och skiljenämndens tolkning att försäkringsbolag inte kan åläggas ett resultatansvar också stämmer väl överens med vad som sakligt sett är en förnuftig och rimlig reglering, vilket enligt andra avgöranden från Högsta domstolen ska utgöra en grund för tolkningen av försäkringsvillkor av standardkaraktär (se t.ex. NJA 2017 s. 237 p. 14 och NJA 2018 s 834 p. 10). Det framstår som orimligt att vid företagsförsäkringar ålägga försäkringsgivare en skyldighet att rent faktiskt återuppföra byggnader, både ur ett rättsligt och ett praktiskt perspektiv. Riskfördelningen skulle bli snedvriden om försäkringsgivaren, utan att ha lämnat uttryckliga garantier om detta och oavsett om försäkringsgivaren hade beställt arbetena eller inte, skulle vara ansvarigt för entreprenörens fel. Det skulle möjliggöra för mindre seriösa entreprenörer att utföra ett dåligt arbete utan att själva behöva ta någon risk för att bristfälligheter behövde åtgärdas. Det får även antas att det skulle medföra vissa praktiska bekymmer för en försäkringsgivare av en företagsförsäkring att åläggas en skyldighet att träda in i rollen som beställare vid återställandet av skadad egendom, något som inte ligger inom ramen för försäkringsgivarens kärnverksamhet.

Mot denna bakgrund anser tingsrätten att varken villkoret att skadan värderas till den verkliga kostnaden för återställandet (villkorspunkten 10.1.1.1) eller att If har rätt att istället för att betala kontant ersättning föreskriva att skadad egendom återställs eller

tillhandahålla annan likvärdig egendom (villkorspunkten 10.2.2.5) kan få till följd att If skulle ansvara för att Recreo har utfört fullt och fackmässigt återställande efter Skyfallsskadan.

Sammanfattningsvis har If inte någon skyldighet att på egen hand tillse att Friskis och Svettis lokaler återuppförs efter Skyfallsskadan. If är inte heller beställare av Recreos arbeten och har inte åtagit sig något garantiansvar gentemot LC Åkersberga för utförandet av Recreos arbeten. Därmed är If inte ersättningsskyldigt för skador som kan ha uppstått på grund av brister i Recreos arbeten. LC Åkersbergas förstahandsgrund ska därmed ogillas.

6.5 Är If skadeståndsskyldigt?

LC Åkersberga har även gjort gällande att bolaget har rätt till skadestånd på grund av att If ska ha gjort sig skyldigt till brott mot försäkringsavtalet. Tingsrätten har att pröva följande frågor i denna del.

1. Har If gjort sig skyldigt till skadeståndsgrundande handlande eller underlåtenhet i strid med försäkringsavtalet på det sätt som LC Åkersberga har påstått?
2. Finns det ett orsakssamband mellan Ifs påstådda underlåtenhet och den påstådda skadan?

Försäkringsavtalslagen innehåller inte några bestämmelser om skadestånd för den typ av kontraktsbrott som nu är aktuell. Om inget annat har avtalats eller följer av allmänna kontraktsrättsliga principer, ska skadeståndslagen med dess culpaansvar och de principer som bär upp lagen tillämpas även i fråga skadeståndsskyldighet vid kontraktsbrott mot ett försäkringsavtal, varvid försäkringsavtalets särart ska beaktas (se 1 kap. 1 § skadeståndslagen, NJA 2014 s. 760 p. 7 och 8 med hänvisningar samt NJA 2020 s 115 p. 19). Enligt allmänna kontraktsrättsliga principer gäller att en

avtalsbrytande part är skadeståndsskyldig för skador till följd av ett avtalsbrott men att skadeståndsskyldighet i allmänhet förutsätter oaktsamhet.

Högsta domstolen har i rättsfallet NJA 2020 s. 115 uttalat att företagsförsäkringar har vissa särdrag jämfört med andra kommersiella avtal, men bedömt att skadestånd i och för sig kan utgå vid avtalsbrott. Det fall som Högsta domstolen hade att bedöma gällde fråga om skadestånd när ett försäkringsbolag i förtid hade sagt upp en företagsförsäkring utan att ha rätt till det. I fråga om skadeståndsansvaret ska förutsätta oaktsamhet eller om ansvaret ska vara strikt lyfte domstolen fram att det vid underlåtenhet att uppfylla penningförpliktelser i allmänhet finns ett strikt ansvar, men att det inte är givet att de allmänna kontraktsrättsliga principerna för skadeståndsansvar är fullt ut tillämpliga på försäkringsavtal. Högsta domstolen ansåg i det specifika fallet att det krävs att försäkringsbolaget har handlat oaktsamt vid den förtida uppsägningen för att bolaget ska vara skadeståndsskyldigt. Ett sådant krav på oaktsamhet bör, enligt tingsrätten, appliceras även på det nu aktuella fallet. För att LC Åkersberga ska ha rätt till skadestånd krävs det alltså inte enbart att LC Åkersberga har visat att bolaget har lidit skada, att If har begått ett kontraktsbrott och att det finns ett orsakssamband mellan kontraktsbrottet och skadan. LC Åkersberga ska också visa att If har agerat oaktsamt.

Tingsrätten inleder med att bedöma om det finns ett orsakssamband (s.k. adekvat kausalitet) mellan den skada som LC Åkersberga påstår sig ha lidit till följd av Ifs underlåtenhet. Vid bedömningen ska det beaktas att If inte längre var försäkringsgivare åt LC Åkersberga vid tidpunkten för Den upptäckta skadan.

LC Åkersbergas påstående om orsakssambandet kan sammanfattas så att om If grundligt och skyndsamt hade medverkat till skaderegleringen vid Den upptäckta skadan, utrett skadeorsaken, informerat LC Åkersberga om dess rättigheter gentemot Recreo samt påtalat för Recreo att bolaget genom sitt garantiansvar hade en skyldighet att åtgärda Den upptäckta skadan så skulle Recreo ha tagit sitt garantiansvar och

åtgärdat Den upptäckta skadan. Enligt LC Åkersberga skulle bolaget i det scenariot också ha fått ersättning för återställande och avbrott.

Grunden för skadeståndstalan vilar således på den omständigheten att Recreo inte har tagit sitt garantiansvar och att detta har skett till följd av Ifs vårdslösa agerande. Av den skriftliga utredningen framgår emellertid att LC Åkersberga faktiskt har framställt krav om återställande mot Recreo. Det framgår av ett kravbrev från LC Åkersberg till Recreo den 15 november 2016 att LC Åkersberga höll Recreo ansvarigt för Den upptäckta skadan och begärde att Recreo skulle åtgärda den. I kravbrevet hänvisade LC Åkersberga också till att Recreo vid ett tidigare tillfälle uppgav att bolaget inte tänkte agera i ärendet med hänvisning till att ansvaret skulle ligga hos LC Åkersbergas eller Recreos försäkringsbolag. I mejlet med Recreos bestridande skrev Göran Smedstad till Filip Tegelberg att LC Åkersbergas nya försäkringsbolag får rikta ett regresskrav mot Recreos försäkringsbolag, för det fall att det nya försäkringsbolaget skulle anse att Recreo brustit i sitt arbete. Recreo bestred emellertid inte att bolaget hade ett garantiansvar. Filip Tegelberg har i sitt förhör inte lämnat någon tydlig förklaring till varför LC Åkersberga inte vidhöll sitt krav mot Recreo.

Mot denna bakgrund saknar det betydelse om If inte skulle ha informerat LC Åkersberga om dess rättigheter mot Recreo, eller påtalat för Recreo att bolaget hade ett garantiansvar mot LC Åkersberga. Även om If skulle ha haft en sådan informationsplikt och agerat oaktsamt genom att bryta mot den, så skulle det inte påverka händelseförloppet eftersom LC Åkersberga, trots sina påståenden om utebliven information, i det faktiska händelseförloppet redan hade riktat krav om återställande mot Recreo genom anlitate advokater. Det kan därmed inte finnas något orsakssamband mellan det påstått oaktsamma agerandet och den påstådda skadan. LC Åkersbergas skadeståndsyrkande ska ogillas redan av denna anledning.

Det kan emellertid tilläggas att tingsrätten bedömer att LC Åkersberga inte har visat att If har gjort sig skyldig till skadeståndsgrundande brister under skaderegleringen och inte heller att If har agerat vårdslöst i förhållande till dessa. Av vad som har

framkommit i utredningen har If genomfört en grundlig utredning av Den upptäckta skadan, bl.a. genom att involvera flera skadutredare och externa konsulter. Det är inte heller visat att utredningen från Ifs sida inte var tillräckligt skyndsam. Tingsrätten beaktar då att det har varit fråga om en komplex skada som har påståtts gälla tidigare fel i en entreprenörs arbete, för vilket If redan hade betalat ut försäkringsersättning, samt att LC Åkersberga inledningsvis riktade sitt krav mot Recreo och inte mot If. Det har inte heller i övrigt framkommit något som visar att If skulle ha brutit mot grundläggande försäkringsrättsliga principer, lojalitetsplikten eller objektivitetsprincipen på ett sätt som kan vara skadeståndsgrundande.

6.6 Rättegångskostnader

LC Åkersberga har förlorat målet och ska som tappande part ersätta If för dess rättegångskostnader (se 18 kap. 1 § rättegångsbalken).

If har yrkat ersättning med 4 313 806 kr. Av ersättningsyrkandet avser 3 397 500 kr ombudsarvode, 53 782 kr ersättning för utlägg för sakkunnigarvoden och resekostnader och 862 524 kr mervärdesskatt. LC Åkersberga har vitsordat de begärda beloppen för sakkunnigarvoden, men har överlåtit till tingsrätten att bedöma skäligheten av de övriga beloppen som svaranden har yrkat ersättning för.

I fråga om skäligheten av yrkad ersättning för ombudsarvode gör tingsrätten följande bedömning. Enligt 18 kap. 8 § rättegångsbalken ska ersättning för rättegångskostnad fullt motsvara kostnaden för rättegångens förberedande och talans utförande jämte arvode till ombud eller biträde, såvitt kostnaden skäligen varit påkallad för tillvaratagande av partens rätt. If är svarandepart i målet och har därmed haft att förhålla sig till LC Åkersbergas utformning av talan och processföring.

Handläggningen har pågått under mer än ett års tid med en omfattande skriftväxling och har avslutats med huvudförhandling som pågått under fem dagar. Tingsrätten gör inte någon annan bedömning än att den ersättning som svaranden har begärt har

motsvarat kostnaden och skäligen varit påkallad för att ta tillvara svarandens rätt under processen.

Beträffande den ersättning som har begärts för kostnader för mervärdesskatt har If uppgett att försäkringsbolaget inte är redovisningsskyldigt för mervärdesskatt, varför denna utgör en kostnad för If. Enligt 3 kap. 10 § mervärdesskattelagen (1994:200) är bl.a. omsättning av försäkringstjänster undantagna för mervärdesskatteplikt. If är registrerat som ett skadeförsäkringsaktiebolag och tingsrätten ser ingen anledning att ifrågasätta att mervärdesskatten på ombudsarvodet utgör en kostnad för If.

Tingsrätten bedömer även att den begärda ersättningen för resekostnader är skälig. Ersättning ska alltså utgå med de belopp som har begärts. På beloppet ska utgå ränta.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se [bilaga 1](#) (TR-02)

Överklagande ska ha kommit in till tingsrätten senast den 11 januari 2021. Det ska framgå av överklagandet att det riktar sig till Svea hovrätt. Prövningstillstånd krävs.

Bertil Sundin

Carl Winnberg

Axel Zacharoff



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 överklagandet 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.