SVEA HOVRÄTT
Avdelning 02
Rotel 0220

DOM
2026-10-30
Stockholm

Mål nr
T 19076-25

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE
Stockholms tingsrätts dom 2025-11-27 i mål nr T 14491-23, se bilaga A

PARTER

Klagande och motpart
Protector Försäkring Sverige, filial av Protector Forsikring ASA Norge, 516408-7339
Västra Trädgårdsgatan 15
111 53 Stockholm

Ombud: Advokaterna Ylva Fransson och Malin Fryklund Börjesson
Holland Advokatbyrå KB
Box 5855
102 40 Stockholm

Klagande och motpart
AB Ängelholmshem, 556054-7555
Thulingatan 1B
262 54 Ängelholm

Ombud: Advokaterna Michael Lettius och Henrik Willquist samt biträdande juristen Filip Lettius
Advokatfirman Glimstedt Helsingborg HB
Box 1027
251 10 Helsingborg

SAKEN
Fordran

Hovrättens domslut, se nästa sida.

Avgörandet är elektroniskt undertecknat

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 2290 103 17 Stockholm	Birger Jarls Torg 16	08-561 670 00 08-561 675 00 **E-post**: svea.avd2@dom.se www.svea.se		måndag – fredag 08:00–16:30

HOVRÄTTENS DOMSLUT

1. Hovrätten ändrar tingsrättens dom, punkten 1 i domslutet, på följande sätt. Protector Försäkring Sverige, filial av Protector Forsikring ASA Norge, ska till AB Ängelholmshem betala 103 776 695 kr jämte ränta enligt 6 § räntelagen på beloppen
   - 103 442 221 kr från den 14 januari 2023,
   - 70 288 kr från den 27 februari 2026, och
   - 264 186 kr från den 16 februari 2026, allt till dess betalning sker.

2. Protector Försäkring Sverige, filial av Protector Forsikring ASA Norge, ska ersätta AB Ängelholmshem för dess rättegångskostnad i hovrätten med 1 473 630 kr jämte ränta enligt 6 § räntelagen från dagen för denna dom till dess betalning sker. Av beloppet avser 1 315 479 kr ombudsarvode inklusive mervärdesskatt.

YRKANDEN I HOVRÄTTEN

Protector Försäkring Sverige, filial av Protector Forsikring ASA Norge (Protector) har yrkat att hovrätten ska

- ogilla AB Ängelholmshems (Ängelholmshem) talan,
- befria Protector från skyldigheten att ersätta Ängelholmshems rättegångskostnad i tingsrätten, och
- förplikta Ängelholmshem att ersätta Protectors rättegångskostnad i tingsrätten.

Ängelholmshem har motsatt sig Protectors ändringsyrkanden och för egen del yrkat att hovrätten ska lämna fullt bifall till Ängelholmshems yrkanden i tingsrätten.

Protector har motsatt sig Ängelholmshems ändringsyrkande.

Parterna har yrkat ersättning för sina rättegångskostnader i hovrätten.

PARTERNAS TALAN OCH UTREDNINGEN I HOVRÄTTEN

Parterna har åberopat samma omständigheter och utvecklat sin talan på i huvudsak samma sätt som i tingsrätten med följande förtydliganden och tillägg.

Ängelholmshem: Grunden för andrahandsyrkandet beträffande ränta är att bolaget har haft återställandekostnader som allteftersom de uppkommit har sammanräknats kvartalsvis, varifrån räntan yrkas. Kostnaderna avser bl.a. anpassning av byggnader som inte brunnit ner för att inrymma verksamheter som bedrevs i de nedbrunna byggnaderna.

Om hovrätten skulle finna att ersättning endast ska utgå för byggnad nr 36 har Ängelholmshem rätt till ersättning med 25 miljoner kr, efter åldersavdrag.

Ersättning för hyresförlust ska utgå för 24 månader eftersom samtliga hyresavtal skulle ha förlängts om inget försäkringsfall inträffat.

Protector: Bolaget vitsordar att Ängelholmshem haft kostnader för sanering som sammanlagt uppgår till 334 474 kr, men kan inte vitsorda att kostnaderna uppkommit som en följd av branden. Kostnaderna är därför inte ersättningsgilla.

Den beräkningsformel för mervärdesskatt som tingsrätten tillämpat [(återställandekostnaden – åldersavdrag + kostnad för rivning + trädgård och markanläggningar + övriga kostnader + saneringskostnader) x 0,25 x 0,319] är korrekt och ska användas om hovrätten anser att Ängelholmshem har rätt till ersättning för mervärdesskatt.

Beträffande Ängelholmshems andrahandsyrkande om ränta motsätter sig Protector att det föreligger en rätt till ränta beträffande upplupna återställandekostnader. Enligt försäkringsvillkoren kan ränta endast utgå då de nedbrunna fastigheterna återställts. De kostnader som Ängelholmshems andrahandsyrkande om ränta avser är inte kostnader för återuppbyggande av de nedbrunna fastigheterna, utan kostnader för anpassning av andra fastigheter för att inrymma verksamheter som bedrevs i de nedbrunna fastigheterna. Någon rätt till ränta föreligger inte för sådana kostnader.

Om hovrätten skulle finna att ersättning endast ska utgå beträffande byggnad nr 36 understiger det belopp som Ängelholmshem har rätt till de 21 miljoner kr som Protector redan utbetalat till Ängelholmshem. Det följer av att den totala återställandekostnaden efter åldersavdrag för samtliga fem byggnader uppgår till mindre än 50 miljoner kr, vilket ger en kostnad om knappt 10 miljoner per byggnad. Ängelholmshem har därför inte rätt till någon ytterligare ersättning.

Det saknar relevans vilken brandklass de aktuella byggnaderna hade.

Ersättning för hyresförlust ska inte utgå i större utsträckning än vad tingsrätten kommit fram till eftersom hyresförlusten ska bedömas med utgångspunkt i att inga hyresavtal kunde förlängas på grund av att byggnaderna hade brunnit ner.

Utredningen är i huvudsak densamma som i tingsrätten. Viss ny bevisning har åberopats av Ängelholmshem i hovrätten. Den muntliga bevisningen har lagts fram genom uppspelning av de förhör som hölls i tingsrätten.

HOVRÄTTENS DOMSKÄL

1. Gäller standardvillkoret PS 900 i version 2019 eller 2021?

Parterna har olika uppfattningar om vilken version av Protectors allmänna villkor PS 900 Försäkring för fastighet och fastighetsförvaltning som är gällande mellan dem. Som tingsrätten redogjort för har bestämmelserna om förutsättningarna för ändring av upphandlade avtal i 17 kap. lagen (2016:1145) om offentlig upphandling (LOU) ingen direkt betydelse för om en ändring av ett avtalsvillkor är avtalsrättsligt giltigt eller inte. Bestämmelserna i LOU reglerar vilka ändringar som är tillåtna i upphandlingsrättsligt avseende och frågan om avtalsrättslig giltighet avgörs enligt allmänna avtalsrättsliga principer. En villkorsändring i ett avtal kan vara i strid med LOU, och således utgöra en otillåten direktupphandling, men ändå binda avtalsparterna avtalsrättsligt. Upphandlingslagstiftningen och dess ändamål kan dock ha betydelse vid tolkningen av upphandlade avtal (jfr NJA 2021 s. 643 p. 13).

Under upphandlingen meddelades bl.a. följande anbudsvillkor av Ängelholmshem.

” […] Finner försäkringsgivare det nödvändigt p g a väsentligt försämrat skaderesultat för den enskilda försäkringstagaren att förändra villkor eller premier aviseras försäkringsgivaren härom senast 6 månader före årsförfallodagen.”

Villkoret (”ändringsklausulen”) fördes in i det försäkringsavtal som parterna ingick efter upphandlingen under rubriken ”*Förändring av premier och villkor under avtalstiden*”. Vidare angav upphandlingsunderlaget hur avtalstiden skulle definieras. Även detta godtogs av Protector och fördes in i försäkringsavtalet enligt följande.

*”**Avtalstid***
Avtalstiden är två år, dvs fr o m 2020-01-01-2021-12-31, med möjlighet till 1+1 års

förlängning. Efter 2023-12-31 upphör avtalet automatiskt. Begäran om förlängning sker skriftligt. […]”

Protector har gjort gällande att bestämmelsen om att villkorsändringar bara får ske på grund av ett väsentligt försämrat skaderesultat gäller under den initiala avtalsperioden om två år, men att villkorsändringar utan sådana särskilda skäl därefter kan göras i samband med förlängning av avtalet. Ängelholmshem är av uppfattningen att bestämmelsen gäller under hela den potentiella avtalstiden, dvs. till 2023-12-31, och alltså även i samband med förlängning av avtalet under den tiden. Då parterna är oense om bestämmelsens innebörd och någon gemensam partsavsikt inte är utredd får avtalsinnehållet fastställas genom tolkning. Vid tolkning av ett omtvistat villkor i ett upphandlat avtal får avtalsinnehållet fastställas med ledning av avtalets ordalydelse och andra objektiva kriterier som förfrågningsunderlag och administrativa föreskrifter (se NJA 2021 s. 643 p. 11). Tolkningen bör harmoniera med avtalet i övrigt och utgå ifrån att ett avtal ska fylla en förnuftig funktion och utgöra en rimlig reglering av parternas intressen (se NJA 2015 s. 741 p. 10). Viss hänsyn bör också kunna tas till hur villkoret framstått för andra leverantörer i upphandlingen (se Indén och Madell, Tolkning av upphandlade avtal, SvJT 2025, s. 308).

Avtalets ordalydelse talar för att avtalstiden, som den definierats i avtalet, omfattar eventuella förlängningar som sker i enlighet med förlängningsoptionen. Ändringsklausulens ordalydelse indikerar inte heller att den skulle vara begränsad till den initiala avtalsperioden om två år. En tolkning av avtalsinnehållet i enlighet med avtalets ordalydelse leder alltså till slutsatsen att ändringar av försäkringsvillkoren, som görs av andra skäl än ett väsentligt försämrat skaderesultat, inte är tillåtna vare sig under den inledande avtalstiden om två år eller vid en potentiell förlängning av avtalet. En sådan tolkning framstår också som den mest förnuftiga, eftersom syftet med förlängningsoptionen rimligen har varit att ge Ängelholmshem en möjlighet att få avtalet förlängt på samma villkor som tidigare och utan att behöva göra en ny upphandling. Motsatt tolkning, dvs. att avtalsvillkoren skulle kunna ändras fritt vid en förlängning, leder till att den förlängningsoption som Ängelholmshem getts enligt avtalet framstår som betydelselös. Vidare får tolkningen anses förenlig med upphandlingslagstiftningen och dess syften. Avtalet ska därför tolkas på det sättet.

Protector har alltså inte haft möjlighet att ändra sina allmänna villkor på någon annan grund än ett väsentligt försämrat skaderesultat för den enskilda försäkringstagaren. Bolaget har inte gjort gällande att det haft rätt att förändra försäkringsvillkoren på den grunden. Något påstående om att Ängelholmshem kan ha blivit bundet av de ändrade villkoren trots att en sådan villkorsändring inte var tillåten enligt parternas avtal har inte förts fram i målet och vore också enligt hovrätten en alltför långtgående slutsats utifrån vad som förekommit vid avtalsförlängningen. Det är därför PS 900 i version 2019-07-01 som gäller mellan parterna.

2. Har Ängelholmshem eftersatt sin upplysningsplikt?

Utgångspunkter

Hovrätten instämmer i tingsrättens utgångspunkter (se s. 24–27 i tingsrättens dom).

Som tingsrätten redogjort för har en försäkringstagare enligt 8 kap. 8 § försäkringsavtalslagen (2005:104) (FAL) vid *tecknande* eller *förnyande* av en försäkring vissa skyldigheter att lämna upplysningar till försäkringsgivaren om omständigheter som kan påverka risken för försäkringsgivaren, om omständigheterna är av uppenbar betydelse för riskbedömningen (den så kallade spontana upplysningsplikten). Det står klart att Ängelholmshem då försäkringen tecknades haft en skyldighet enligt 8 kap. 8 § FAL att upplysa Protector om förhållanden som Ängelholmshem var medvetna om, och som en normal försäkringstagare hade insett var av uppenbar betydelse för Protectors riskbedömning. I likhet med tingsrätten anser hovrätten att Ängelholmshem haft en spontan upplysningsplikt i förhållande till Protector även i samband med att försäkringen förlängts. Vidare instämmer hovrätten i att Ängelholmshem inte kan ha eftersatt sin upplysningsskyldighet under avtalstiden, som endast omfattar en skyldighet att rätta tidigare lämnade uppgifter, eftersom det är utrett att Ängelholmshem inte lämnat några uppgifter till Protector i samband med tecknandet av försäkringen.

För att en upplysningsplikt ska föreligga krävs att försäkringstagaren är medveten om förhållandena. I viss doktrin har kravet på medvetenhet uttryckts som att försäkringstagaren "måste ha insett" förhållandet (se Bengtsson, Försäkringsavtalsrätt [Version 5, JUNO], kommentaren till 8 kap. 8 § FAL). Att försäkringstagaren måste ha insett förhållandet är inte detsamma som att försäkringstagaren borde ha insett förhållandet, vilket var det krav som gällde enligt äldre lagstiftning (se 7 § i 1927 års försäkringsavtalslag).

Beträffande kravet på medvetenhet föreligger identifikation mellan försäkringstagaren och dess anställda i ledande ställning (se Nydrén i Uppsatser om försäkringsavtalslagen, Bengtsson m.fl., 2009, s. 110). Det innebär att försäkringstagaren anses ha kännedom om omständigheter som dessa anställda känner till. Den spontana upplysningsplikten omfattar även förhållanden som rör en medförsäkrad, om försäkringstagaren är medveten om förhållandena, men det bör inte föreligga identifikation mellan en försäkringstagare och en medförsäkrad på så sätt att försäkringstagaren anses ha kännedom om uppgifter som en medförsäkrad känner till (se Hellner, Försäkringsrätt, andra omarbetade upplagan, 1965, s. 294). Ängelholmshems upplysningsplikt har alltså omfattat omständigheter, både rörande Ängelholmshem och Ängelholmslokaler, som bolaget och dess ledande befattningshavare känt till. Eventuell kunskap som Ängelholmslokaler eller dess personal haft kan dock inte tillräknas Ängelholmshem.

Försäkringstagaren måste inte ha insikt om ett visst förhållandes betydelse för försäkringsrisken för att en spontan upplysningsplikt ska föreligga. I det avseendet krävs bara att förhållandet för försäkringstagare i allmänhet måste framstå som uppenbart betydelsefullt för riskbedömningen (se Bengtsson, Försäkringsavtalsrätt, femte upplagan, 2022, s. 427 f.).

Protectors påstående om generella brister såvitt avser brandskydd, systematiskt brandskyddsarbete och bristande underhåll på samtliga vårdboenden i Ängelholms kommun

Det har framkommit att den tillsyn som Räddningstjänsten Skåne Nordväst genomfört under slutet av år 2017 och början av år 2018 bl.a. omfattade vårdboendet Solängen, vars verksamhet bedrevs i en av byggnaderna på fastigheten Läkaren 2, samt att det vid den tiden förelåg brister beträffande brandskydd och systematiskt brandskyddsarbete på flera vårdboenden inom kommunen. Johan Lindström har dock i förhör berättat att Räddningstjänsten inte såg bristerna på vårdboendena som särskilt allvarliga, utan förväntade med hänsyn till byggnadernas byggår samt att ett stort antal vårdboenden i Helsingborgs kommun uppvisat samma brister. De brister avseende brandskydd, underhåll och systematiskt brandskyddsarbete som i och för sig generellt har förelegat på flera av kommunens vårdboenden kan därför inte anses ha varit av så allvarlig art att Ängelholmshem haft en skyldighet att upplysa Protector om dem, utan de får anses ha innefattats i den risk som Protector haft att räkna med.

Hovrätten instämmer, med förtydligandet ovan, i tingsrättens bedömning att den utredning som Protector lagt fram inte ger tillräckligt stöd för att dra slutsatsen att det förekommit brister i brandskydd, bristande systematiskt brandskyddsarbete eller eftersatt underhåll på vårdboendena i kommunen i sådan utsträckning att Ängelholmshem haft en skyldighet att på eget initiativ upplysa Protector om det.

Protectors påståenden om bristande styrning och KPMG-rapportens betydelse

Som tingsrätten konstaterat framgår det av utredningen i målet att Ängelholms kommun under hösten 2019 anlitat KPMG för att göra en genomlysning av Ängelholmslokaler eftersom det framkommit misstankar om att den dåvarande verkställande direktören inte följde reglerna om offentlig upphandling. I likhet med tingsrätten anser hovrätten att KPMG-rapporten i sig inte ger stöd för att brandskyddet eller det systematiska brandskyddsarbetet i de lokaler som omfattats av genomlysningen har varit eftersatt. Som tingsrätten konstaterat har KPMG inte gjort

någon egen analys av bristerna i brandskyddet eller det systematiska brandskyddsarbetet, utan utgått från underlaget från den tillsyn som Räddningstjänsten Skåne Nordväst genomförde under åren 2017 och 2018. Som tingsrätten konstaterat har KPMG inte heller gjort någon egen analys av vårdboendenas underhållsbehov. Hovrätten instämmer i tingsrättens bedömning att Protector genom KPMG-rapporten och övrig bevisning inte styrkt att underhållet i Ängelholmslokalers fastigheter brustit i sådan grad att Ängelholmshem haft en skyldighet att upplysa Protector om det.

Som tingsrätten redogjort för framgår dock av rapporten från KPMG att revisionsbolaget observerat ett flertal brister beträffande framför allt Ängelholmslokalers styrning och ledning. I likhet med tingsrätten anser hovrätten att KPMG-rapporten ger stöd för att Ängelholmslokaler och dess ledning agerat på ett sådant sätt att det riskerade att få ekonomiska konsekvenser för bolaget. KPMG-rapporten ger också stöd för att Ängelholmshem i delar inte följt reglerna om offentlig upphandling.

Mats Nilsson har berättat att den dåvarande verkställande direktören i Ängelholmslokaler och Ängelholmshem avgick under sommaren 2019, dvs. innan den aktuella försäkringen tecknades, och innan Ängelholms kommun beslutade att genomföra en genomlysning av bolagen med hjälp av KPMG. Det är inte utrett att någon annan inom Ängelholmshem än den tidigare verkställande direktören haft kännedom om de oegentligheter som senare framkom genom KPMG-rapporten. I likhet med tingsrätten anser hovrätten därför att Protector inte har styrkt att någon inom Ängelholmshems ledning vid tidpunkten för tecknandet av försäkringen var medveten om de förhållanden som avslöjades genom KPMG-rapporten. Ängelholmshem kan därför inte anses ha eftersatt sin spontana upplysningsplikt inför tecknandet av försäkringen.

Av utredningen i målet framgår att Ängelholmshems försäkringsförmedlare Andreas Renud den 22 april 2020, dvs. innan Ängelholmshem utnyttjade sin förlängningsoption, skickade en skadeanmälan per e-post till Protectors skadeavdelning. Av e-postmeddelandet framgick bl.a. att en omfattande genomlysning av Ängelholmshems verksamhet genomförts av KPMG och att en rad brister, bl.a. i

efterlevnaden av LOU, uppdagats. Protector bekräftade den 24 april 2020 genom skadejuristen Erika Holmberg mottagandet av skadeanmälan. Densamma efterfrågade knappt ett år senare besked av Andreas Renud, med anvisat juridiskt ombud för Ängelholmshem Christian Hammenborn på kopia, om ärendet fortfarande var aktuellt. Christian Hammenborn svarade samma dag att hans uppfattning var att ärendet inte längre var aktuellt men att han önskade att Protector kontaktade stadsjuristen Eva Sturesson för att få det bekräftat. En annan av Protectors skadejurister e-postade därefter Andreas Renud för kännedom bl.a. att hon inte såg det som helt fel att de stängde ärendet, även med beaktande av Christan Hammenborns svar.

Den ovan nämnda skadeanmälan innehöll visserligen inte själva KPMG-rapporten. Vid tidpunkten då Ängelholmshem valde att förlänga försäkringen hade Protector dock genom mejlet fått kännedom om att det eventuellt förekom oegentligheter inom Ängelholmshem, i vart fall i förhållande till efterlevnaden av upphandlings-lagstiftningen. Även om Ängelholmshem när försäkringsavtalet förnyades underlät att upplysa Protector om de förhållanden som framkommit genom KPMG-rapporten hade Protector genom e-postmeddelandena från Andreas Renrud respektive Christian Hammenborn sådan information att bolaget borde ha insett att det fanns uppgifter om i vart fall Ängelholmshems efterlevnad av LOU som det inte fått fullständig information om. I den mån Protector varit av uppfattningen att denna typ av oegentligheter hade betydelse för Protectors vilja att förlänga försäkringen hade närmare information kring detta och själva rapporten kunnat efterfrågas (jfr 8 kap. 9 § tredje stycket FAL). Det är utrett att Ängelholmshem inte medvetet underlåtit att lämna uppgifter om de aktuella omständigheterna till Protector i samband med att försäkringen förlängdes. Ängelholmshem har därför inte förfarit svikligt eller i strid mot tro och heder (jfr 8 kap. 9 § första stycket FAL). Hovrättens slutsats blir därför att Protectors ansvar inte kan falla bort eller begränsas på grund av att Ängelholmshem inte lämnat ytterligare uppgifter angående Ängelholmshems brister i efterlevnaden av LOU.

Beträffande de oegentligheter som framkommit genom KPMG-rapporten gällande Ängelholmslokaler instämmer hovrätten i tingsrättens bedömning att utredningen inte ger stöd för slutsatsen att Ängelholmshem vid tidpunkten för förnyelsen av försäkringen hade kännedom om omständigheter beträffande Ängelholmslokaler av

sådan betydelse att de för en normal försäkringstagare varit uppenbara för riskbedömningen. Ängelholmshem har därmed inte eftersatt sin upplysningsplikt i förhållande till den information som framkommit beträffande Ängelholmslokaler.

Protectors påstående om brister i det byggnadstekniska brandskyddet avseende byggnaderna på fastigheten Läkaren 2

Hovrätten instämmer i de bedömningar som tingsrätten gjort beträffande tillämpliga byggregler, aktuell byggnadstyp, och vad som är utrett angående det byggnadstekniska brandskyddet avseende byggnaderna på fastigheten Läkaren 2, och gör följande tillägg. Som tingsrätten konstaterat är det Protector som har bevisbördan för de påståenden om bristande brandskydd som bolaget fört fram. Flera vittnen, bl.a. Andreas Hanner, Jörgen Carlsson och Vicktor Riedel, har i förhör berättat att byggnaderna var konstruerade i enlighet med de byggregler som gällde vid tiden för uppförandet och att byggnadernas brandskydd inte var undermåligt. Även Mattias Ahlbin har fått frågor om brandskyddet och under förhöret inte känts vid att hans uttalanden under förundersökningen skulle åsyfta att byggnaderna haft ett bristfälligt brandskydd. Den bevisning som Protector lagt fram är inte tillräcklig för att det, mot dessa uppgifter, ska vara utrett att brandcellsavgränsningen i byggnaderna frångått gällande regler eller myndighetskrav, eller att byggnadernas brandtekniska brandskydd i något avseende stått i strid med tillämpliga byggregler.

Beträffande Protectors påstående att byggnadernas brandskydd avvikit från ritning konstaterar hovrätten också att det i och för sig är utrett att de väggar som byggdes på vindarna inte uppfördes på det sätt som framgår av de ritningar som Protector lagt fram. Beträffande majoriteten av de ritningar som Protector lagt fram framgår dock att det är fråga om så kallade anbudsritningar och inte konstruktionsritningar. Av de uppgifter som Vicktor Riedel lämnat framgår att anbudsritningar är avsedda att ge en bild av hur ett färdigt hus ska se ut och fungera, men att de saknar djupgående tekniska detaljer, som detaljerade mått och materialval. Ett fåtal av de ritningar som Protector lagt fram är inte stämplade som anbudsritningar men ritningarna innehåller inga detaljerade uppgifter om t.ex. mått eller materialval och kan därför inte heller ha varit konstruktionsritningar. Per Törnqvist, som genomfört beräkningar avseende

åldersavdrag för Protectors räkning har också uppgett att det inte funnits några konstruktionsritningar avseende byggnaderna att utgå från, utan endast planritningar. Hovrättens bedömning är därför att inga av ritningarna som lagts fram utgjort några konstruktionsritningar. Både Andreas Hanner och Vicktor Riedel har uppgett att faktiska konstruktioner kan avvika från anbudsritningar, eftersom byggnationerna görs utifrån konstruktionsritningar. En sådan avvikelse som framkommit i målet är att väggarna på vindarna konstruerades av lecablock/lättbetong och inte av stålreglar i kombination med gipsskivor. Även Jörgen Carlsson har uppgett att anbudsritningar inte är att likställa med konstruktionsritningar. Hur ritningarna för den slutliga konstruktionen av byggnaderna utformats är inte känt. Att de faktiska byggnaderna som uppfördes avvek från de ritningar som lagts fram i målet kan därför i sig inte innebära att byggnaderna varit felaktigt utformade ur byggnadstekniskt hänseende.

Hovrätten instämmer vidare i de bedömningar som tingsrätten gjort om att det inte är utrett att byggnaderna skulle ha saknat ett skäligt brandskydd enligt 2 kap. 2 § lagen (2003:778) om skydd mot olyckor, eller att det förelegat brister avseende systematiskt brandskyddsarbete. Hovrätten instämmer också i tingsrättens bedömningar om att det inte är utrett att de brister som Protector påstått förelegat hade kunnat upptäckas utan förstörande ingrepp i byggnaderna, eller att Ängelholmshem faktiskt haft kännedom om de förhållanden som Protector menar utgjort fel i konstruktionerna.

Sammanfattande slutsatser

I likhet med tingsrätten anser alltså även hovrätten att Ängelholmshem inte har brustit i sin upplysningsskyldighet i förhållande till Protector på något av de sätt som Protector gjort gällande, innefattande påståendena om att Ängelholmshem förfarit svikligt eller i strid mot tro och heder. Försäkringsavtalet är därför inte ogiltigt och försäkrings-ersättningen ska heller inte falla bort eller begränsas med stöd av 8 kap. 9 § FAL.

3. Protectors påstående om att Ängelholmshem brutit mot försäkringsavtalets säkerhetsföreskrifter

Hovrätten instämmer i tingsrättens bedömning att Protector inte har styrkt att Ängelholmshem har brutit mot försäkringsavtalets säkerhetsföreskrifter. Det kan noteras att de villkor som hovrätten utgår från, dvs. 2019 års version av PS 900, i nu relevanta delar inte innefattar strängare krav än vad tingsrätten utgått från. Försäkringsersättningen för de nedbrunna byggnaderna ska därför inte sättas ned heller på den grunden.

4. Ersättningsbelopp

Ängelholmshem har i enlighet med hovrättens bedömningar rätt till full försäkringsersättning för det aktuella försäkringsfallet. Protectors ansvar är inte begränsat. De belopp som Protector vid denna utgång vitsordat att Ängelholmshem har rätt till (200 000 kr för trädgård- och markanläggningar, 445 744 kr för övriga kostnader samt 7 298 035 kr för rivningskostnader, dvs. sammanlagt 7 943 779 kr) ska utgå. Som tingsrätten konstaterat är det Ängelholmshem som i övrigt har bevisbördan för den skada som bolaget lidit på grund av försäkringsfallet.

Parterna är överens om att ersättningen för kostnader för återställande av de aktuella byggnaderna ska beräknas med utgångspunkt i en total kostnad om 117 619 060 kr före åldersavdrag.

Eftersom hovrätten bedömt att det är PS 900 i version 2019-07-01 som gäller mellan parterna ska åldersavdraget beräknas med utgångspunkt i de villkoren. Det innebär att Protector inte har rätt att göra åldersavdrag på byggnadsdelar som inte kan hänföras till försäkringsvillkorens tabell (”10.1.1.6 Tabell för åldersavdrag”). Hovrätten instämmer i Ängelholmshems uppfattning att det innebär att något åldersavdrag inte ska göras beträffande larm, utvändig målning, dörrar och fönster samt portar inkl. lås och beslag eller fasad, eftersom dessa byggnadsdelar inte ingår i 2019 års tabell. När det gäller åldersavdrag för ventilation anser hovrätten dock att dessa byggnadsdelar omfattas av tabellen.

Beträffandet åldersavdrag enligt försäkringsvillkorens tabell instämmer hovrätten i tingsrättens bedömning att Niklas Högbergs beräkningar om återställandekostnader för byggnadsdelar som omfattas av tabellen ska användas som utgångspunkt. Även kostnaderna för ventilation ska dock hänföras till tabellen. Eftersom hovrätten tillämpar PS 900 i version 2019-07-01 innebär det att återställandekostnaderna för byggnadsdelarna inom tabell uppgår till 39 816 348 kr, plus 6 926 528 kr för återställande av ventilationssystem.

Hovrätten delar tingsrättens bedömning att det i förhållande till byggnadsdelar som kan anses utgöras av olika sammanfogade produkter inte krävs att alla byggnadsdelar har bytts ut för att det ska kunna beaktas vid bedömningen av åldern på byggnadsdelen, samt att åldersavdraget beträffande återställandekostnader enligt tabell ska bestämmas till 50 procent. Det innebär att ett totalt åldersavdrag ska göras med 23 371 438 kr. Ängelholmshem har därför rätt till ersättning för återställandekostnader med 94 247 622 kr.

I enlighet med försäkringsvillkoren har Ängelholmshem även rätt till ersättning för hyresförlust på grund av försäkringsfallet. Av försäkringsvillkoren framgår att Protectors ansvar för sådan hyresförlust är begränsat till 24 månader. Av villkoren framgår också att skadebeloppet ska bestämmas med utgångspunkt i en hyresförlust som motsvarar vad den försäkrade skulle ha åsamkats genom nedsättning av hyra som hyresgästen enligt lag eller standardavtal har rätt till.

Ängelholmshem har uppgett att de aktuella hyresavtalen innehöll automatiska förlängningsklausuler och då någon uppsägning inte skett ska bedömningen av bolagets skada utgå från att hyresavtalen hade förlängts. Mot det har Protector invänt att utgångspunkten för bedömningen av om hyresavtalen skulle ha förlängts eller inte ska vara att byggnaderna brunnit ner, varför någon förlängning inte varit möjlig.

Det följer av allmänna försäkringsrättsliga principer att utgångspunkten vid skadevärderingen är den ekonomiska situation som försäkringstagaren befunnit sig i om försäkringsfallet inte inträffat. Detta kommer också till uttryck i bestämmelsen om

skadevärdering i försäkringsvillkoret punkt 10.1.1 som reglerna om förlust av hyra i punkten 10.1.2 hänvisar tillbaka till. Det innebär att utgångspunkten vid bedömningen av Ängelholmshems hyresförlust är den ekonomiska situation som Ängelholmshem befunnit sig i om byggnaderna inte brunnit ner. Det saknas anledning att utgå från att de aktuella hyresavtalen i så fall inte skulle ha förlängts. Utgångspunkten är därför att Ängelholmshems hyresgäster skulle ha fortsatt att hyra de aktuella lokalerna under hela ansvarstiden om 24 månader.

Hovrätten instämmer i den bedömning som tingsrätten gjort beträffande den ersättning för hyresförlust som Ängelholmshem har rätt till för år 2022. Ängelholmshem ska därför få ersättning för hyresförlust för år 2022 med 4 305 584 kr.

För år 2023 instämmer hovrätten i och för sig i tingsrättens resonemang beträffande hyror, hyresförluster och driftkostnader på månadsbasis för hyresgästerna Ängelholms kommun och Ranarps vård. Med utgångspunkt i att Ängelholmshem ska få ersättning för samtliga årets månader, samt med korrigering av tingsrättens uträkning avseende driftkostnaderna, ska ersättningen till Ängelholmshem för dessa hyresgäster bestämmas till 5 599 798 kr.

Till skillnad från tingsrätten anser alltså hovrätten att Ängelholmshem ska få ersättning även för hyresbortfallet beträffande hyresgästen Region Skåne för år 2023. Årshyran för Region Skåne har för år 2022 uppgått till 928 524 kr och ska räknas upp med 10,9 procent för år 2023, vilket innebär en årshyra motsvarande 1 029 733 kr. Från det ska avdrag för driftkostnader göras. Hovrätten har ingen invändning mot den beräkning av driftkostnader som Ängelholmshem gjort, vilken innebär att driftkostnaderna uppgår till 26,8 procent av hyran. Ängelholmshem ska därför få ersättning för hyresförlusten med 753 765 kr.

För år 2024 ska Ängelholmshem få ersättning motsvarande ungefär två och en halv månads hyresförlust för samtliga hyresgäster. Med utgångspunkt i en indexuppräkning avseende respektive hyra motsvarande 6,5 procent, och med utgångspunkt i den hyra beträffande Ranarps vård för år 2022 som hovrätten i likhet med tingsrätten funnit styrkt, uppgår den totala årshyran för år 2024, efter avdrag för driftskostnader, till

6 766 544 kr (9 243 913 kr x 0,732). Ängelholmshem ska få ersättning för 2,48 månaders hyra. Den totala ersättningen för år 2024 uppgår därför till 1 398 419 kr (6 766 544 kr /12 x 2,48). Den sammanlagda ersättningen för hyresförlust för de 24 månaderna uppgår till 12 057 566 kr.

Beträffande Ängelholmshems begäran om ersättning för myndighetskrav instämmer hovrätten i tingsrättens bedömning. Beträffande de saneringskostnader som Ängelholmshem begärt ersättning för anser hovrätten att bolaget genom de fakturor som getts in i hovrätten styrkt att det haft kostnader uppgående till 334 474 kr som uppstått till följd av försäkringsfallet. Ängelholmshem ska därför få ersättning för det. I övrigt instämmer hovrätten i tingsrättens bedömning att Ängelholmshem inte styrkt det belopp som bolaget begärt.

Ängelholmshem ska också få ersättning för mervärdesskatt i enlighet med den beräkningsmodell som båda parter accepterat. Det innebär ett belopp om 8 176 439 kr ((94 247 622 kr + 7 298 035 kr + 200 000 kr + 445 744 kr + 334 474 kr) x 0,25 x 0,319). I likhet med tingsrätten anser hovrätten också att en självrisk ska dras av från försäkringsersättningen.

Protector ska alltså sammanlagt utge ersättning till Ängelholmshem med 125 070 695 kr. Av beloppet avser 7 943 779 kr vitsordade belopp, 94 247 622 kr återställandekostnader efter åldersavdrag, 12 057 566 kr ersättning för hyresförlust, 2 310 815 kr ersättning för merkostnader till följd av myndighetskrav, 334 474 kr saneringskostnader och 8 176 439 kr kostnader för mervärdesskatt. Från det totala ersättningsbeloppet om 125 070 695 kr ska avdrag för självrisk motsvarande 294 000 kr göras. Avdrag ska också göras med den à conto-betalning om 21 000 000 kr som Protector redan utbetalt till Ängelholmshem. Det belopp som Protector nu ska betala till Ängelholmshem uppgår därför till 103 776 695 kr.

5. Ränta

Hovrätten instämmer i tingsrättens bedömning att Ängelholmshem har rätt till ränta på beloppet i enlighet med Ängelholmshems förstahandsyrkande, förutom såvitt avser kostnaderna för sanering. Dessa kostnader har styrkts av Ängelholmshem först genom den utredning som lagts fram i hovrätten. Protector ska därför betala ränta på saneringskostnaderna på det sätt som vitsordats av Protector, dvs. en månad efter det att kostnaderna uppkommit.

6. Rättegångskostnader

Vid denna utgång får Ängelholmshem anses ha vunnit framgång med sin talan i så stor utsträckning att bolaget är att anse som vinnande part i sin helhet. Protector ska därför ersätta Ängelholmshems rättegångskostnader, både i tingsrätten och hovrätten. Ängelholmshems rättegångskostnader har vitsordats av Protector. Protector ska därför betala det belopp som Ängelholmshem begärt. Bolaget ska också betala ränta på beloppet från dagen för denna dom.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga B
Överklagande senast 2026-11-27

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Ulrika Stenbeck Gustavson och Ulrika Persson (skiljaktig), adjungerade ledamoten Johanna Carlsson samt tf. hovrättsassessorn Edith Heppich, referent.

SKILJAKTIG MENING

Hovrättsrådet Ulrika Persson är skiljaktig när gäller bedömningen av vilken version av PS 900 som varit gällande mellan parterna vid skadetillfället och som en följd av det också i frågan om vilken ersättning som ska utgå. Härutöver är jag skiljaktig när det gäller majoritetens motivering i avsnittet som handlar om Protectors påståenden om bristande styrning och KPMG-rapportens betydelse.

Bedömningen av vilken version av PS 900 som varit gällande mellan parterna

Till skillnad från majoriteten anser jag inte att ordalydelsen i bestämmelsen om avtalstid skulle tala för att avtalstiden omfattar eventuella förlängningar. Tvärtom framgår det tydligt av bestämmelsens första led att avtalstiden är två år med angivande av exakta datum. Det står inte att den är minst två år och eventuellt tre eller fyra år.

Det är ostridigt att försäkringen behövde förnyas för att gälla efter den 31 december 2021. Det var alltså inte någon försäkring som löpte på med en uppsägningsfrist. Ängelholmshem, som företräddes av en försäkringsförmedlare, valde att förnya försäkringen vid slutet av år 2021. Av utredningen framgår att försäkringsförmedlaren inför förnyelsen har mottagit information om att Protector uppdaterat villkoren i PS 900 per den 1 juli 2021. Som tingsrätten har konstaterat på s. 17 i sin dom är PS 900 standardvillkor som är avsedda att användas i avtal med olika försäkringstagare. Det är alltså inte några avtalsvillkor som är specifika för Ängelholmshem.

Av försäkringsbreven framgår att de gäller för en bestämd försäkringsperiod och att de har olika benämningar. Det försäkringsbrev som gällde för perioden 2021-01-01–2021-12-31 benämns ”Försäkringsavtal nr: 1954342-2.3” (i versionen med utskriftsdatum den 8 januari 2021). Det försäkringsbrev som är aktuellt i denna tvist, dvs. för perioden 2022-01-01–2022-12-31, benämns ” Försäkringsavtal nr: 1954342-3.2”. I sistnämnda försäkringsbrev finns PS 900 i versionen 2021-07-01 med i listan med villkor. Enligt min mening talar ordalydelsen i parternas avtal för att det var 2021 års villkor som gällde under perioden 2022-01-01–2022-12-31.

Majoriteten har bedömt att syftet med förlängningsoptionen rimligen varit att ge Ängelholmshem en möjlighet att få avtalet förlängt på samma villkor som tidigare, utan att behöva göra en ny upphandling. Enligt min mening hade en ny upphandling, som är det som majoriteten jämför med, inte medfört att en försäkringsgivare erbjudit sina gamla standardvillkor. Syftet med förlängningsoptionen kan endast anses ha varit att ge Ängelholmshem en möjlighet att förnya försäkringen utan att behöva göra en ny upphandling, inte att förhindra Protector från att låta de nya standardvillkoren gälla för den nya försäkringsperioden. Till skillnad från majoriteten kan jag heller inte se att förlängningsoptionen, med denna tolkning, skulle bli betydelselös.

Sammanfattningsvis anser jag att de villkor som gällt vid försäkringsfallet varit PS 900 i versionen 2021-07-01.

Protectors påståenden om bristande styrning och KPMG-rapportens betydelse

När det gäller avsnittet angående Protectors påståenden om bristande styrning och KPMG-rapportens betydelse håller jag med majoriteteten om att Ängelholmshem inte har eftersatt sin spontana upplysningsplikt inför tecknandet av försäkringen.

När det sedan gäller prövningen av om Ängelholmshem har eftersatt nämnda plikt i samband med att försäkringen förnyades i slutet av år 2021 gör jag följande bedömning.

Som tingsrätten konstaterat hade Protector vid årsskiftet 2021/2022 inte bara information från april 2020 om att skadeförsäkringen möjligen kunde behöva tas i anspråk för bristande efterlevnad av reglerna i LOU, utan också information från april 2021 om att Ängelholmshems juridiska ombud ansåg att skadeärendet inte längre var aktuellt (s. 39–40 i tingsrättens dom).

Eftersom skadeärendet varit stängt i drygt ett halvår när försäkringen förnyades, samt att det då gått mer än ett och ett halvt år från det att skadeärendet initierades, måste den kvarvarande risken för krav vid det tillfället ha varit så låg att ytterligare information om KPMG-rapporten och dess innehåll inte utgjort sådana förhållanden som var av

uppenbar betydelse för riskbedömningen. Därmed har Ängelholmshem inte haft någon upplysningsplikt avseende dessa förhållanden vid tidpunkten för förnyelsen (8 kap. 8 § FAL).

I likhet med tingsrätten anser jag sammanfattningsvis att Protector inte visat att Ängelholmshem eftersatt sin upplysningsplikt.

Ersättningsbelopp

Eftersom jag enligt vad som framgår ovan funnit att det är 2021 års version av PS 900 som gällt mellan parterna är jag även skiljaktig när det gäller majoritetens bedömning av åldersavdraget. I likhet med tingsrätten anser jag att åldersavdraget ska uppgå till sammanlagt 32 051 670 kr (s. 85 i tingsrättens dom). Min bedömning av ålders-avdraget påverkar även ersättningen för mervärdesskatten.

Överröstad i dessa delar är jag i övrigt ense med majoriteten.

STOCKHOLMS TINGSRÄTT
Avdelning 4

DOM
2025-11-27
Meddelad i Stockholm

Målnummer
T 14491-23

PARTER

Kärande
AB Ängelholmshem, 556054-7555
Thulingatan 1B
262 54 Ängelholm

Ombud: Advokaterna Michael Lettius och Henrik Willquist samt biträdande juristen Filip Lettius
Advokatfirman Glimstedt Helsingborg HB
Box 1027
251 10 Helsingborg

Svarande
Protector Försäkring Sverige, filial av Protector Forsikring ASA Norge, 516408-7339
Västra Trädgårdsgatan 15
111 53 Stockholm

Ombud: Advokaterna Ylva Fransson och Malin Fryklund Börjesson
Holland Advokatbyrå KB
Box 5855
102 40 Stockholm

DOMSLUT

1. Protector Försäkring Sverige, filial av Protector Forsikring ASA Norge, ska till AB Ängelholmshem betala 87 209 084 kr jämte ränta enligt 6 § räntelagen från den 14 januari 2023 till dess betalning sker.

2. Protector Försäkring Sverige, filial av Protector Forsikring ASA Norge ska ersätta AB Ängelholmshem för dess rättegångskostnader med 6 130 157 kr, varav 3 349 198 kr avser ombudsarvode och 1 198 414 kr mervärdesskatt, jämte ränta enligt 6 § räntelagen från dagen för denna dom till dess betalning sker.

Avgörandet är elektroniskt undertecknat

Besöksadress
Scheelegatan 7

Telefon
08-561 654 10

Öppettider
måndag–fredag
08:00–16:00

Postadress
Box 8307
104 20 Stockholm

E-post
stockholms.tingsratt.avdelning4@dom.se

Webbplats
www.stockholmstingsratt.se

INNEHÅLL

1. BAKGRUND....4
1.1 Parterna och försäkringsavtalet....4
1.2 Händelseförloppet i korthet....5
1.3 Kort om tvisten....6
2 YRKANDEN M.M....6
2.1 Ängelholmshem....6
2.2 Protector....7
2.3 Yrkanden om ersättning för rättegångskostnader....9
3 GRUNDER....9
3.1 Ängelholmshem....9
3.2 Protector....10
4 PARTERNAS SAKFRAMSTÄLLNINGAR....12
5 UTREDNINGEN....12
6 DOMSKÄL....13
6.1 Inledning....13
6.2 Gäller standardvillkoret PS 900 i version 2019 eller 2021?....14
6.2.1 Medför försäkringsavtalet eller LOU att 2021 års villkor inte gäller?....15
6.2.2 Har Ängelholmshem informerats om PS 900 version 2021-07-01?....17
6.2.3 Gäller 2021 års villkor om skäligt åldersavdrag och säkerhetsföreskrifter?....19
6.2.4 Slutsats....24
6.3 Har Ängelholmshem eftersatt sin upplysningsplikt?....24
6.3.1 Utgångspunkter för tingsrättens prövning....24
6.3.2 Protectors påståenden om Ängelholmshems bristande upplysningar....27
6.3.3 Ingen eftersatt upplysningsplikt under försäkringstiden....29
6.3.4 Information om brister på samtliga vårdboenden i kommunen....29
6.3.5 Information om missförhållanden – KPMG:s rapport....34
6.3.6 Information om brandskydd m.m. avseende Läkaren 2....43
6.3.7 Sammanfattande slutsatser....64
6.4 Bedömning av Protectors bestridandegrunder....64
6.4.1 Ska ersättning vägras pga. att avtalet är ogiltigt enligt avtalslagen?....64

6.4.2 Ska ersättning vägras eller begränsas pga. eftersatt upplysningsplikt?. 65

6.4.3 Ska ersättning vägras eller begränsas pga. brott mot säkerhetsföreskrift?.. ……..65

6.4.4 Sammanfattande bedömning av Protectors bestridandegrunder 66

6.5 Ersättningsbelopp 67

6.5.1 Vitsordade belopp 68

6.5.2 Återställandekostnad efter åldersavdrag 68

6.5.3 Hyresförlust 85

6.5.4 Merkostnad till följd av myndighetskrav 93

6.5.5 Saneringskostnader 94

6.5.6 Mervärdesskatt 95

6.5.7 Självrisk 95

6.5.8 Sammanfattande bedömning av ersättningens storlek 96

6.5.9 Ränta 96

6.6 Sammanfattande bedömning 98

6.7 Rättegångskostnader 98

1. BAKGRUND

1.1 Parterna och försäkringsavtalet

AB Ängelholmshem (”Ängelholmshem”) är ett allmännyttigt bostadsbolag som ägs till 100 procent av Ängelholms kommun (”kommunen”). AB Ängelholmslokaler (”Ängelholmslokaler”) är ett helägt dotterbolag till Ängelholmshem. Ängelholmslokaler har till uppgift att äga, driva och förvalta lokaler för kommunens verksamhet. I samråd med kommunen uppför, anskaffar och avyttrar Ängelholmslokaler lokaler för kommunal verksamhet i takt med att kommunens behov och krav förändras.

Protector Forsikring ASA är ett norskt försäkringsbolag, som genom filialen Protector Försäkring Sverige (”Protector”) bedriver försäkringsverksamhet i Sverige.

Ängelholmshem tecknade efter upphandling försäkringsavtal avseende kommunförsäkring hos Protector. Ängelholmslokaler var medförsäkrad i den aktuella försäkringen.

Försäkringen gällde inledningsvis i två år, från den 1 januari 2020 till den 31 december 2021. Försäkringen kom sedan att förlängas efter Ängelholmshems önskemål och gällde därefter fram till den 31 december 2022. Därefter förlängdes försäkringen ytterligare ett år. Försäkringen omfattade bland annat skada genom brand.

De försäkringsvillkor som ostridigt är tillämpliga i målet är

- PS100 Allmänna Avtalsbestämmelser, version 2021-07-01, och
- Avbrottsförsäkring PS807, version 2018-07-01

Det är ostridigt att villkoren PS 900 Försäkring för fastighet och fastighetsförvaltning är gällande avtalsvillkor, men parterna har olika

uppfattningar om vilken version – 2019 års version eller 2021 års version – som är gällande mellan parterna.

1.2 Händelseförloppet i korthet

Nu aktuell fastighet – Läkaren 2 i Ängelholm (”Fastigheten”) – har varit i Ängelholms kommuns ägo, direkt eller via helägt dotterbolag, sedan 1963. De i målet aktuella byggnaderna uppfördes under tidigt 1970-tal. Fastigheten förvärvades av AB Munka Ljungbybyggen (enligt Ängelholmshem år 1998, enligt Protector år 1997 medan lagfart beviljades 1998) och från 2012 kom fastigheten att ägas av Ängelholmshem (genom fusion).

Ängelholmshem har tagit över det ansvar som kommunen haft för sina fastigheter. Ängelholmshem har bland annat tagit över kommunens ansvar för brandsäkerhet som en fastighetsägare har.

I Ängelholmshems fastighetsbestånd finns bland annat sju byggnader på Fastigheten. Byggnaderna har beteckningarna 34A, 34B, 35, 36, 37, 38 och 39.

Samtliga byggnader på fastigheten, bortsett från 34B och 39, uppfördes under åren 1969–1971. Byggnad 34B och 39 uppfördes efter 2003. I byggnaderna 34A och 34B bedrevs ett vårdboende, i byggnad 35 bedrevs verksamhet inom Region Skåne, i byggnad 36 bedrevs behandlingshem (HVB-boende), i byggnad 37 och 39 bedrevs förskolor och i byggnad 38 barn- och ungdomsverksamhet.

Fastigheten och byggnaderna omfattades av det försäkringsavtal som Ängelholmshem tecknat med Protector. Fastigheterna var fullvärdesförsäkrade, vilket innebär att försäkringsvärdet avseende byggnaderna motsvarar egendomens återanskaffningsvärde. Det följer av försäkringsvillkoren att det

från återanskaffningsvärdet ska göras åldersavdrag. Avdraget görs på material och arbete för återställande med samma avdragsprocent.

Den 16 mars 2022 utbröt en brand i byggnad 36. Branden kom att sprida sig till byggnaderna 34A, 35, 37 och 38 som samtliga totalförstördes. Byggnad 34B och 39 skadades inte märkbart av branden utan endast de passager (som sammanlänkade byggnaderna och fanns vid begränsningslinjerna vid nämnda byggnader) skadades. Byggnad 34B ligger utanför brandavgränsningen. Primärbranden spred sig via fönster upp i takkonstruktionen och sedan via tak och ventilationsutrymmena till angränsande byggnader.

Det är ostridigt att Protector har betalat 21 000 000 kr à conto till Ängelholmshem med anledning av branden.

1.3 Kort om tvisten

Tvisten rör frågan om Ängelholmshem har rätt till försäkringsersättning med anledning av att försäkrade byggnader förstördes genom branden. Den frågan innefattar främst en bedömning av om Ängelholmshem har eftersatt den s.k. spontana upplysningsplikten. I det fall försäkringsersättning ska utgå råder tvist om ersättningens storlek.

2 YRKANDEN M.M.

2.1 Ängelholmshem

Ängelholmshem har yrkat att Protector ska förpliktas att till Ängelholmshem betala ett kapitalbelopp om

a) I första hand 124 838 956 kr,
b) I andra hand 120 069 759 kr,
c) I tredje hand 114 988 812 kr,

d) Ängelholmshem har i sista hand yrkat att Protector ska förpliktas att till Ängelholmshem betala försäkringsersättning med ett belopp som tingsrätten med stöd av 35 kap. 5 § rättegångsbalken bedömer som skäligt.

Ängelholmshem har vidare yrkat att Protector ska förpliktas att till Ängelholmshem betala ränta på kapitalbeloppet (enligt samtliga yrkanden) i första hand enligt 4 och 6 §§ räntelagen från den 14 januari 2023 till dess full betalning sker.

Ängelholmshem har i andra hand yrkat att Protector ska förpliktas att till Ängelholmshem betala ränta enligt 4 och 6 §§ räntelagen – såvitt avser av Ängelholmshem yrkade återställandekostnader, dvs. på i första hand 103 312 329 kr, i andra hand 98 895 384 kr, i tredje hand 94 189 714 kr – på

i. 37 044 kr fr.o.m. 2022-09-30 till 2022-12-31,
ii. 534 130 kr fr.o.m. 2022-12-31 till 2023-03-31,
iii. 2 016 996 kr fr.o.m. 2023-03-31 till 2023-06-30,
iv. 9 975 706 kr fr.o.m. 2023-06-30 till 2023-09-30,
v. 16 480 246 kr fr.o.m. 2023-09-30 till 2023-12-31,
vi. 39 952 188 kr fr.o.m. 2023-12-31 till 2024-03-31,
vii. 60 159 400 kr fr.o.m. 2024-03-31 till 2024-06-30,
viii. 82 911 968 kr fr.o.m. 2024-06-30 till 2024-09-30,
ix. 92 807 703 kr fr.o.m. 2024-09-30 till 2024-11-30, och
x. på de alternativa kapitalbeloppen enligt ovan, dvs. i första hand på 103 312 329 kr, i andra hand på 98 895 384 kr, i tredje hand på 94 189 714 kr från och med den 30 november 2024 till dess full betalning sker.

2.2 Protector

Protector har bestritt käromålet i dess helhet. Protector har vitsordat ett sammanlagt kapitalbelopp om 42 137 830 kr som skäligt i och för sig.

Det av Protector vitsordade kapitalbeloppet om 42 137 830 kr avser följande delposter och belopp.

i) Ersättning för återställandekostnad: 46 930 005 kr (med utgångspunkt i återställandekostnad om 117 619 060 kr med beaktande av åldersavdrag om 70 689 055 kr)
ii) Ersättning för hyresförlust: 4 807 878 kr
iii) Ersättning för merkostnader till följd av myndighetskrav: 0 kr
iv) Ersättning för rivningskostnader: 7 298 035 kr
v) Ersättning för kostnad för trädgård och markanläggningar: 200 000 kr
vi) Ersättning för övriga kostnader: 445 744 kr
vii) Ersättning för kostnad för ej avdragsgill mervärdesskatt: 3 742 668 kr
viii) Ersättning för saneringskostnader: 0 kr.
ix) Avdrag ska göras med 21 000 000 kr avseende à conto-betalningen.
x) Avdrag ska även göras för självrisk motsvarande fem prisbasbelopp, för år 2024 uppgick beloppet till 286 500 kr.

Protector har följande inställning till Ängelholmshems ränteyrkanden.

Protector har vitsordat yrkad ränta enligt 4 och 6 §§ räntelagen från den 14 januari 2023 på kapitalbelopp som avser

i) ersättning för hyresförlust, och
ii) ersättning för övriga kostnader.

Protector följande inställning till ränteyrkandena i övrigt.

Protector har vitsordat att en rätt till ränta i och för sig uppkommer en månad efter det att kostnader uppstått för återställande av egendom, merkostnader till följd av myndighetskrav, kostnader för trädgård och markanläggningar, kostnader för ej avdragsgill mervärdesskatt samt saneringskostnader. Protector

har dock motsatt sig yrkad ränta avseende dessa kostnader på den grunden att Ängelholmshem inte haft några sådana kostnader.

Protector har bestritt att Ängelholmshem har rätt till ränta på kostnader för rivningsarbete på den grunden att Ängelholmshem genom à conto-betalningen erhållit ersättning för rivningskostnad.

Ängelholmshem har förnekat att ersättning för självrisk ska dras av från det yrkade beloppet, men beaktat à conto-betalningen om 21 000 000 kr vid beräkningen av yrkade kapitalbelopp.

För det fall avdrag ska göras för självrisk är det mellan parterna ostridigt att självrisk ska göras med fem prisbasbelopp för år 2025.

2.3 Yrkanden om ersättning för rättegångskostnader

Båda parter har yrkat ersättning för sina rättegångskostnader.

3 GRUNDER

3.1 Ängelholmshem

Ängelholmshem hade vid brandtillfället försäkring tecknad hos Protector för perioden 2022-01-01 – 2022-12-31 vilken ostridigt omfattar skada på egendom samt merkostnader för ökade myndighetskrav och hyresförlust liksom övriga kostnader till följd av brand.

Ängelholmshem yrkar ersättning för återställandekostnader för byggnaderna till följd av brandskadan med – efter att åldersavdrag gjorts – i första hand 103 312 329 kr, i andra hand med 98 895 384 kr, i tredje hand med

94 189 714 kr och i sista hand med skäligt belopp som tingsrätten med stöd av 35 kap. 5 § rättegångsbalken uppskattar.

Vidare yrkar Ängelholmshem ersättning för

- hyresförlust med 12 470 923 kr,
- merkostnad pga. myndighetskrav med i första hand 10 000 000 kr, i andra hand med 2 365 915 kr,
- rivningskostnader med 7 298 035 kr,
- kostnader för trädgård och markanläggning med 200 000 kr,
- kostnader för ej avdragsgill mervärdesskatt med *i första hand* 9 111 925 kr (baserat på åldersavdrag om 14 306 731 kr), *i andra hand* 8 759 673 kr (baserat på åldersavdrag om 18 723 676 kr), *i tredje hand* 8 384 396 kr (baserat på ålderavdrag om 23 429 346 kr) och i sista hand med belopp baserat på av tingsrätten, med stöd av 35 kap. 5 § rättegångsbalken, uppskattat skäligt belopp beräknat enligt följande [(återställandekostnaden – åldersavdrag + kostnad för rivning+ trädgård och markanläggningar + övriga kostnader+ saneringskostnader) x 0,25] x 0,319.
- Kostnader för sanering med 3 000 000 kr
- Övriga kostnader med 445 798 kr.

Det belopp som Protector utbetalat till Ängelholmshem à conto, 21 000 000 kr, ska räknas av.

Ängelholmshem har inte brutit mot försäkringsavtalet eller försäkringsavtalslagen [2005:104] (FAL).

3.2 Protector

Ängelholmshem har såväl vid tecknandet av försäkring, vid förnyelse av försäkringen samt under löpande försäkringsperiod underlåtit att lämna uppgifter om förhållanden som är av uppenbar betydelse för riskbedömningen.

1. Ängelholmshem har därigenom vid fullgörandet av sin upplysningsplikt enligt 8 kap. 8 § FAL, vilket motsvaras av PS100 punkt 2.5.1, förfarit svikligt eller i strid mot tro och heder. Försäkringsavtalet är därför ogiltigt enligt lagen (1915:218) om avtal och andra rättshandlingar på förmögenhetsrättens område och Protector är fritt från ansvar för försäkringsfall som inträffat efter tecknandet jämlikt 8 kap. 9 § första stycket FAL.

2. I vart fall har Ängelholmshem annars uppsåtligen eller av oaktsamhet eftersatt sin upplysningsplikt enligt 8 kap. 8 § FAL vilket motsvaras av PS100 punkt 2.5.1. För det fall Ängelholmshem hade fullgjort sin upplysningsplikt skulle Protector inte ha meddelat försäkring varför Protector är fritt från ansvar för inträffade försäkringsfall jämlikt 8 kap. 9 § andra stycket FAL.

3. Ängelholmshem har därutöver brutit mot försäkringsavtalets säkerhetsföreskrifter i PS 900 punkt 8.4.3. Protector är därför enligt 8 kap. 12 § FAL fritt från ansvar eftersom försummelsen inte saknat betydelse för skadan.

4. Ängelholmshem har brutit mot försäkringsavtalets säkerhetsföreskrifter i PS 900 punkt 8.4.3. I vart fall hade skadan varit begränsad till byggnad 36 om säkerhetsföreskrifterna efterkommits av Ängelholmshem varför ersättning utöver kostnaden för återställande av denna byggnad inte ska utges, enligt 8 kap. 12 § FAL.

5. Ängelholmshem har uppsåtligen eller av oaktsamhet eftersatt sin upplysningsplikt enligt 8 kap. 8 § FAL, vilket motsvaras av PS100 punkt 2.5.1 och Protector hade, med kännedom om de verkliga förhållandena, meddelat försäkring mot högre premie och/eller på andra villor än de som avtalats varför ersättningen är begränsad till vad som

svarar mot den premie och de villkor som avtalats. Ersättning ska därför endast ges beträffande byggnad 36.

4 PARTERNAS SAKFRAMSTÄLLNINGAR

Parterna har i sina sakframställningar utförligt utvecklat sin respektive talan. Tingsrätten har valt att inte återge vad parterna har anfört sakframställningsvis. I den mån det har betydelse för tingsrättens bedömning redovisas dock i domskälen vad parterna har för ståndpunkter.

5 UTREDNINGEN

På Ängelholmshems begäran har följande förhör hållits med ställföreträdare, vittnen och partssakkunniga.

- Mats Nilsson - *Ängelholmshems VD*
- Jan Wikner – *Skadereglerare*
- Lennart Ring – *Arkitekt*
- Niklas Högberg – *Byggnadsingenjör*
- Andreas Hanner – *Brandingenjör, utbildad vid Lunds Tekniska högskola*
- Vicktor Riedel – *Brandingenjör, utbildad vid Lunds Tekniska högskola*
- Jörgen Carlsson – *Brandingenjör, utbildad vid Lunds Tekniska högskola, forskarexamen inom flamspridning och brandtillväxt*

På Protectors begäran har följande förhör hållits med ställföreträdare, vittnen och partssakkunniga.

- Jon Ringlund - *VD för Protector Forsikring ASA*
- Olav Aarvik – *Underwritingdirektör, Protector Forsikring ASA*
- Johan Hedin – *Brandingenjör, räddningsingenjör*

- Margareta Hegborn – *Tidigare skadedirektör hos Protector*
- Conny Berg – *Skadereglerare, anställd av Protector*
- Cornelia Jangestig – *Egendomsskadereglerare, anställd av Protector*
- Marco di Pedis – *Brandingenjör, Räddningstjänsten*
- Richard Jacobsson – *Forensiker*
- Robert Jacobsson – *Gymnasieutbildning i teknisk bygg och maskinteknik, bror till Richard Jacobsson*
- Ville Bexander – *Brandingenjör, utbildad vid Lunds Tekniska högskola*
- Johan Sjunnestad – *Brandingenjör, utbildad vid Lunds Tekniska högskola*
- Emil Brodin - *Brandingenjör, utbildad vid Lunds Tekniska högskola*
- Per Törnqvist – *Byggentreprenör, kalkylator*

På båda parters begäran har vittnesförhör med brandkonsulten Johan Lindström och räddningsledaren Mattias Ahlbin (båda vid Räddningstjänsten) ägt rum.

Parterna har åberopat omfattande skriftlig bevisning.

Protector har förevisat en film samt åberopat ingivna bilder från 3D-scanning.

Ängelholmshem har i målet lämnat in rättsliga utlåtanden från professor Marcus Radetzki och professor emeritus Jan Kleineman. Protector har lämnat in ett rättsutlåtande från professorn Jessika Van der Sluijs.

6 DOMSKÄL

6.1 Inledning

Det är mellan parterna ostridigt att ett försäkringsfall i och för sig föreligger genom branden som skadade byggnader på Fastigheten. Det är även ostridigt att Protector till Ängelholmshem utbetalat 21 miljoner kronor à conto.

Tingsrätten har att ta ställning till om Ängelholmshem har rätt till ytterligare ersättning.

Protector har i första hand gjort gällande att bolaget är fritt från försäkringsansvar (Protectors grunder i punkterna 1-3) och i andra hand att Protectors ansvar i vart fall är begränsat till att utge försäkringsersättning för skada av byggnad 36 (Protectors grunder i punkterna 4-5). I samtliga fall, dvs. om någon av Protectors invändningar vinner bifall, anser Protector att ingen ytterligare ersättning än den som Protector betalat à conto till Ängelholmshem ska utgå.

För det fall tingsrätten finner att försäkringsersättning ska utgå, ska tingsrätten pröva ersättningens storlek.

Inledningsvis bedömer tingsrätten vilka avtalsvillkor som gällt mellan parterna.

6.2 Gäller standardvillkoret PS 900 i version 2019 eller 2021?

Parterna är eniga om att försäkringsavtal med nr 1954342-3.2 gällt vid tidpunkten för branden och att standardvillkoren PS100 Allmänna Avtalsbestämmelser (version 2021-07-01) och Avbrottsförsäkring PS807 (version 2018-07-01) är gällande. Parterna har dock olika uppfattningar om vilken version av villkoren ”PS 900 Försäkring för fastighet och fastighetsförvaltning” (”PS 900”) som är gällande mellan parterna.

Ängelholmshems inställning i första hand är att det är villkoren PS 900, version 2019-07-01, som är tillämpliga i sin helhet och att PS 900, version 2021-07-01, inte alls är tillämplig mellan parterna. I andra hand anser Ängelholmshem att bestämmelserna i andra stycket under punkten 10.1.1.6 och säkerhetsföreskriften i punkten 8.4.3 i PS 900, version 2021-07-01, i vart fall inte är gällande mot Ängelholmshem.

Enligt Protector är PS 900, version 2021-07-21, i sin helhet gällande mellan parterna.

Tingsrätten prövar de invändningar som Ängelholmshem åberopat till stöd för att 2021 års villkor av PS 900 inte har gällt mellan parterna under olika rubriker nedan.

6.2.1 Medför försäkringsavtalet eller LOU att 2021 års villkor inte gäller?

Ängelholmshem har i första hand invänt att PS 900 version 2021-07-01 inte är gällande eftersom Protector i upphandlingen meddelats ett anbudsvillkor som gett Protector rätt att ändra premier eller villkor enbart på grund av indexförändringar, faktiska omständigheter (förvärv av ny egendom m.m.) eller om det varit nödvändigt pga. väsentligt förändrat skaderesultat för den enskilda försäkringstagaren. Samma villkor har även intagits i försäkringsbrevet. Enligt Ängelholmshem har Protector inte haft rätt att ändra villkoren eftersom inte någon av förutsättningarna för ändring varit uppfyllda.

Ängelholmshem har även gjort gällande att bestämmelserna i 17 kap. lagen (2016:1145) om offentlig upphandling (LOU) hindrar att försäkringsvillkoren ändras, eftersom ingen av de undantagsregler som anges där är tillämpliga.

Protector har bestritt Ängelholmshems påståenden om att det funnits några hinder mot att ändra till PS 900 i 2021 års version. Protector har invänt att försäkringsavtalet enbart begränsar förändringar av villkor under avtalstiden och inte ändringar av uppdaterade standardvillkor inför förnyande av försäkringen. Protector har även gjort gällande att villkorsförändringarna har skett löpande och genomförts generellt. Vidare har framhållits att upphandlingsreglerna inte begränsar möjligheterna att ändra avtalsvillkor eftersom det är civilrättsliga regler om avtal som reglerar relationen mellan parterna i och med att upphandlingsförfarandet avslutats.

Tingsrätten gör följande bedömning.

Det är ostridigt mellan parterna att det tecknats ett försäkringsavtal som skulle gälla under perioden den 1 januari 2020 – den 31 december 2021 och att avtalet tecknades med möjlighet till 1+1 års förlängning. Parterna är vidare ense om att avtalet efter den inledande avtalsperioden om två år förnyades på Ängelholmshems begäran till att gälla under perioden 1 januari 2022 – 31 december 2022 och att det således löpte en ny avtalsperiod från den 1 januari 2022. Förnyelsen föregicks inte av något nytt upphandlingsförfarande. PS 900 version 2021 har förts in som villkor inför att försäkringsavtalet skulle förnyas.

Mot den bakgrunden kan det konstateras att det inte varit fråga om någon villkorsändring under pågående avtalsperiod. Tingsrätten instämmer i Protectors tolkning att begränsningen i försäkringsbrevet om förändringar av villkor endast avser förändringar under avtalstiden. Ängelholmshems invändning om att Protector varit förhindrad att göra PS 900 version 2021-07-01 gällande på grund av villkor som uppställts i anbudsförfarandet och försäkringsbrevet kan därför inte godtas. Det som Ängelholmshem anfört om att Protector i vissa försäkringsbrev inte hänvisat till 2021 års version av villkoren påverkar inte den bedömningen.

Vad sedan gäller frågan om bestämmelserna i 17 kap. LOU innebär att 2021 års version av PS 900 inte är gällande gör tingsrätten följande överväganden.

Enligt 17 kap. 8 § LOU får ett kontrakt eller ramavtal ändras utan en ny upphandling, om ändringen görs med stöd av någon av bestämmelserna i 9–14 §§. Av kommentaren till bestämmelsen framgår att bestämmelsen inte reglerar när en ändring är tillåten, utan att den frågan ska bedömas enligt avtalsrättsliga regler (Se Eskil Nord, LOU, 17 kap. 8 §, Karnov 2025-11-06 (JUNO)). Det innebär att reglerna om ändring av kontrakt och ramavtal i 17 kap. LOU således inte utgör hinder för den villkorsändring som skett genom

att en ny version av PS 900 blivit avtalsvillkor i det förnyade försäkringsavtalet. Ängelholmshems invändningar i denna del kan därmed inte godtas.

6.2.2 Har Ängelholmshem informerats om PS 900 version 2021-07-01?

Ängelholmshems har även invänt att 2021 års version av PS 900 inte kan göras gällande eftersom Ängelholmshem fick del av dessa ändrade villkor först i samband med delfående av svaromålet i målet.

Protector har bestritt detta och invänt att Ängelholmshem genom sin försäkringsförmedlare har tagit del av försäkringsbrev och enligt avtalet gällande försäkringsvillkor såväl inför nyteckning som vid förnyelsen av avtalet. Vidare har framhållits att det av försäkringsbrevet framgår att från och med den 1 januari 2022 är 2021 års version av PS 900 avtalsinnehåll. Protector har även anfört att försäkringsavtalet ingåtts mellan jämbördiga parter. Vidare har framhållits att det framgår av försäkringsavtalet att, för försäkringsavtal som ingåtts genom försäkringsmäklare, all information är att betrakta som om den är given direkt till/från försäkringstagaren. Protector har även gjort gällande att försäkringsavtalet med angivna villkor, däribland 2021 års version av PS 900, under alla förhållanden är att anse som godkänt eftersom Protector inte mottagit en anmälan från Ängelholmshem om eventuella felaktigheter.

Tingsrätten konstaterar inledningsvis att PS 900 version 2021-07-01 är att bedöma som standardvillkor i den mening att samma avtalstext är avsedd att användas flera gånger i olika avtal eller mellan olika avtalsparter (jfr. Ramberg & Ramberg, Allmän avtalsrätt (2025, JUNO), s. 173).

För att sådana standardvillkor ska anses utgöra en del av avtalet krävs en tydlig hänvisning till dessa. Det uppställs dock inget krav på att försäkringstagaren faktiskt tar del av villkoren. (Jfr NJA 2011 s. 600 p. 8 och 9 med där gjorda

hänvisningar). Som utgångspunkt blir den ena partens standardiserade avtalsvillkor en del av parternas individuella avtal under förutsättning att villkoret tillhandahållits motparten och att avtalet därefter ingåtts utan att motparten gjort några förbehåll eller invändningar. Under förutsättning att villkoren funnits lätt tillgängliga, exempelvis på en webbplats, är det tillräckligt med en hänvisning till villkoren i avtalsunderlaget, samt att avtalet ingås utan att försäkringstagaren gör några förbehåll eller invändningar. (Se bland annat Radetzki, Uppsatser om ansvarsbegränsande försäkringsvillkor (2022), s. 173f.)

Av försäkringsavtalet (försäkringsbrevet s. 6 under rubriken ”Villkor”) framgår att 2021 års version av PS 900 är ett av de villkor som är gällande mellan parterna. Eftersom den informationen framgått av själva försäkringsbrevet kan den inte anses vara otydlig.

Olav Aarvik har uppgett att Protector har en årlig process med årliga ändringar av villkorseditioner och att information om detta sänds till försäkringsförmedlare sex månader innan de träder i kraft. Han har vidare uppgett att försäkringsavtalet, i vilket PS 900 version 2021-07-01 listades, sändes till Ängelholmshems försäkringsförmedlare i juni 2021. Av försäkringsavtalet följer att för försäkringsavtal som ingåtts genom försäkringsmäklare, all information är att betrakta som om den är given direkt till/från försäkringstagaren. Ängelholmshem har inte invänt att Ängelholmshem inte fått del av försäkringsbrevet. Det har inte heller framkommit att det inte varit möjligt för Ängelholmshem att ta del av 2021 års version av PS 900 på Protectors hemsida eller genom att vända sig till Protector med en sådan begäran.

Som Protector anfört framgår även av försäkringsavtalet (s. 7 under rubriken ”Viktig tilläggsinformation till försäkringsavtalet”) att det ålegat Ängelholmshem att kontrollera försäkringsavtalet och att avtalet är att anse

som godkänt om Protector inte mottagit en anmälan om eventuella felaktigheter. Ängelholmshem har ostridigt inte gjort någon sådan felanmälan till Protector. Mot denna samlade bakgrund anser tingsrätten att Ängelholmshems invändning om att bolaget inte fått del av 2021 års version av PS 900 inte kan godtas. Det innebär att tingsrätten som utgångspunkt anser att villkoren är avtalsinnehåll och att Ängelholmshem är bundet av PS 900 version 2021-07-01.

6.2.3 Gäller 2021 års villkor om skäligt åldersavdrag och säkerhetsföreskrifter?

Ängelholmshem har gjort gällande att i vart fall två villkor i 2021 års version av PS 900 inte kan anses utgöra en del av det gällande försäkringsavtalet. Invändningarna avser villkoren *dels* i andra stycket i punkten 10.1.1.6 (om skäligt åldersavdrag på byggnadsdelar utom tabell), *dels* i punkten 8.4.3 (säkerhetsföreskrifter). Ängelholmshem har gjort gällande att dessa villkor varit tyngande och/eller oväntade och att de inte införlivats i avtalet eftersom Protector inte särskilt framhållit dem.

Beträffande punkten 8.4.3 har Ängelholmshem gjort gällande att det ålegat Protector att vid avtalsslut eller därefter särskilt framhålla säkerhetsföreskrifterna och följderna av att de inte efterlevs för att de överhuvudtaget ska kunna åberopas mot Ängelholmshem.

Protector har motsatt sig Ängelholmshems påståenden om att PS 900 inte skulle gälla fullt ut mellan parterna. Protector har gjort gällande att Ängelholmshem har tagit del av de aktuella villkoren. Protector har i förhållande till villkoret i punkten 8.4.3 även invänt att bestämmelsen i 2 kap. 8 § FAL inte är tillämplig.

Tingsrätten konstaterar att det i doktrin uttalats att det för tyngande eller oväntade försäkringsvillkor som anges i standardvillkor kan ställas högre krav

än vad som gäller för andra standardvillkor för att de ska anses införlivade i parternas individuella försäkringsavtal (jfr Marcus Radetzki, a.a., s. 178 f.).

Med tyngande villkor avses i första hand villkor som försätter motparten i ett väsentligt sämre läge än enligt dispositiv rätt, medan det kan vara fråga om ett oväntat eller överraskande villkor om det aktuella villkoret är påtagligt ovanligt i den typ av avtal som är i fråga eller som till följd av undangömd placering eller utformning kan vara svårt att uppfatta. I bedömningen av om ett villkor är tyngande eller oväntat i ett standardavtal beaktas villkorets art, formerna för villkorets presentation och om villkoret genom sin ovanlighet eller av andra skäl framstår som överraskande i den aktuella avtalssituationen. I fråga om villkorsändringar i kommersiella avtal krävs mera graverande förhållanden för att villkoret ska anses vara tyngande eller oväntat än om villkoret uppställs i ett avtal som tecknas mellan en näringsidkare och en konsument. Vidare uppställs högre krav på villkor som, åtminstone för den ena parten, utgör en ekonomiskt betydelsefull uppgörelse (jfr Ulf Bernitz, Standardavtalsrätt (JUNO, 2018), s. 70f. och Marcus Radetzki, Uppsatser om ansvarsbegränsande försäkringsvillkor (2022), s. 176 ff.).

Skäligt åldersavdrag

Tingsrätten prövar inledningsvis om skrivningen om skäligt åldersavdrag i andra stycket i punkten 10.1.1.6 i 2021 års version av PS 900 utgör ett sådant oväntat eller tyngande villkor som Protector särskilt haft att upplysa om för att det ska kunna göras gällande. Villkoret har följande lydelse.

> För byggnadsdel eller installation som inte anges i tabell nedan görs skäligt avdrag för ålder på både material och arbete. Avdrag för ålder görs med hänsyn till byggnadsdelens eller installationens tekniska medellivslängd.

Ängelholmshem har gjort gällande att villkoret är oväntat och svårtillgängligt eftersom det inte står klart för försäkringstagaren hur skälighetsbedömningen ska göras och vilka byggnadsdelar som ska beaktas.

I 6 kap. 2 § FAL föreskrivs en generell möjlighet till åldersavdrag, som gäller om parterna inte har avtalat om annat. Bestämmelsen gäller även vid företagsförsäkring (jfr 8 kap. 18 § FAL). Det ifrågavarande villkoret i andra stycket i punkten 10.1.1.6 kan således inte anses vara av sådant slag att det försätter försäkringstagaren i ett väsentligt sämre läge än dispositiv rätt. Vidare kan konstateras att försäkringsavtalet gäller mellan två näringsidkare och att Ängelholmshem ingått avtal genom en försäkringsförmedlare. Det är således fråga om ett avtal som ingåtts mellan jämbördiga parter. Mot denna bakgrund anser tingsrätten att det inte är fråga om ett tyngande villkor.

Vad sedan gäller frågan om det är ett oväntat villkor ger förhören med Niklas Högberg och Jan Wikner stöd för Ängelholmshems påstående om att det nu aktuella villkoret inte är vanligt förekommande. Vad Per Törnqvist har uppgett i förhör ger emellertid stöd för motsatt tolkning. I målet har inte presenterats någon bevisning om vad som framgår av andra försäkringsvillkor avseende åldersavdrag. Det finns således inget underlag att bedöma villkoren utifrån branschpraxis.

När det gäller villkorets placering och utformning konstaterar tingsrätten vidare att villkoret är placerat under punkten 10.1.1.6 med rubriken ”Tabell för åldersavdrag”. Tabellen för åldersavdrag och andra villkor om åldersavdrag, som ostridigt är gällande, är placerad under samma punkt och villkoret om åldersavdrag utom tabell är placerat innan tabellen. Därmed ger inte heller vad som framkommit om villkorets placering eller utformning enligt tingsrättens mening stöd för att det varit fråga om ett oväntat eller överraskande villkor.

Tingsrätten konstaterar även att Ängelholmshems invändning tar sikte på att ett enda stycke i ett längre villkor som reglerar åldersavdrag har varit så oväntat att det inte omfattas av parternas avtal. Bedömningen av vilka ekonomiska konsekvenser ett gällande villkor om skäligt åldersavdrag får beror på hur villkoret ska tolkas och tillämpas, vilket är tvistigt mellan parterna. Det är även fråga om villkor i avtal som ingåtts mellan jämbördiga parter, varför en restriktiv bedömning är påkallad.

Vid en samlad bedömning finner tingsrätten att det som Ängelholmshem har anfört inte utgör tillräckliga skäl att konstatera att villkoret inte utgör avtalsinnehåll.

Säkerhetsföreskrift

Tingsrätten övergår då till att pröva om säkerhetsföreskriften i punkten 8.4.3 PS 900 version 2021-07-01 utgör ett sådant oväntat eller tyngande villkor som Protector haft att särskilt upplysa om för att det ska kunna göras gällande.

Nu aktuell säkerhetsföreskrift i PS 900 2019 års version har följande lydelse.

8.4.3 Branddörr och annan sektionering

Branddörr, brandlucka och annan liknande sektionering ska vara stängd eller vara uppställd med anordning som stänger dörren, brandluckan eller sektioneringen vid rökutveckling. Genomföringar och andra öppningar i brandsektionering ska vara tätade med typgodkända brandtätningsmetoder.

Motsvarande säkerhetsföreskrift i 2021 års version har följande lydelse.

8.4.3 Branddörr, brandcellsavgränsning och annan sektionering

Branddörr, brandlucka, brandcellsavgränsning och annan liknande sektionering ska vara stängd eller vara uppställd med anordning som stänger dörren, brandluckan eller sektioneringen vid rökutveckling. Brandcellsavgränsningen ska utföras enligt gällande myndighetskrav. Genomföringar och andra öppningar i brandsektionering ska vara tätade med typgodkända brandtätningsmetoder.

Med hänsyn till att PS 900 i 2019 års version, som ostridigt gällt mellan parterna, föreskriver en liknande bestämmelse är villkoret enligt tingsrättens mening inte avvikande från motsvarande bestämmelse i 2019 års version i sådan grad att det utgör ett oväntat eller tyngande villkor. Vidare är en restriktiv bedömning påkallad med hänsyn till att avtalet har ingåtts mellan två näringsidkare som är att betrakta som jämbördiga parter. Enligt tingsrätten har det därmed inte ålegat Protector att särskilt framhålla villkoret för att det ska kunna göras gällande mellan parterna och utgöra avtalsinnehåll. Vad Ängelholmshem anfört om att villkoret inte innefattats i parternas avtal kan därmed inte godtas.

Det kan även tilläggas att FAL i och för sig ålägger försäkringsbolag informationsplikt om vissa försäkringsvillkor såväl innan som efter tecknad försäkring (se 2 kap. 2 och 4 §§ FAL som enligt 8 kap. 1 § gäller med vissa begränsningar även vid företagsförsäkring). Försäkringsgivares underlåtenhet att lämna information kan dock till skillnad från vad som gäller för konsumentförsäkringar inte leda till någon civilrättslig påföljd med stöd av FAL när det gäller företagsförsäkringar. Såsom Protector har anfört gäller bestämmelsen i 2 kap. 8 § FAL, som anger att villkoret inte får åberopas av försäkringsgivaren vid underlåten information, inte företagsförsäkringar (jfr 8 kap. 1–3 §§ FAL). Påföljden vid underlåten information är i stället av marknadsrättsligt slag (se Bertil Bengtsson, 8 kap. 2 § FAL, Karnov 2025-11-14 (JUNO) och Marcus Radetzki, Uppsatser om ansvarsbegränsande försäkringsvillkor (2022) s. 189 f.). Inte heller FAL uppställer således något hinder mot att säkerhetsföreskriften ska anses gällande mellan parterna.

Enligt tingsrättens bedömning kan således Ängelholmshems invändning inte heller i denna del godtas.

6.2.4 Slutsats

Tingsrättens bedömningar innebär att PS 900 version 2021-07-01 i sin helhet är gällande mellan parterna.

6.3 Har Ängelholmshem eftersatt sin upplysningsplikt?

Tingsrätten övergår då till att pröva Protectors invändningar om att Ängelholmshem har eftersatt den spontana upplysningsplikten.

6.3.1 Utgångspunkter för tingsrättens prövning

Enligt 8 kap. 8 § första stycket FAL är en försäkringstagare som vill teckna en företagsförsäkring skyldig att på försäkringsbolagets begäran lämna upplysningar som kan ha betydelse för frågan om försäkring ska meddelas (upplysningsplikt). Detsamma gäller vid förnyelse av en försäkring. Försäkringstagaren är skyldig att lämna riktiga och fullständiga svar på försäkringsbolagets frågor.

FAL:s bestämmelser om upplysningsplikt utgår från att försäkringsgivaren, som är den part som har bäst kännedom om vilka förhållanden som är av relevans för bedömningen av risker m.m., ska ställa frågor till försäkringstagaren och att försäkringstagaren ska ge riktiga och fullständiga svar på dessa frågor. Som utgångspunkt är det alltså försäkringsgivaren som bär risken för bristande kännedom om förhållanden som kan vara av betydelsen för riskbedömningen eller om försäkringen ska meddelas. (Jfr 4 kap. l §, 8 kap. 8 § och 12 kap. l § FAL och Svea hovrätts dom den 28 oktober 2021 i mål nr T 7476-19).

I målet är ostridigt att Protector inte har ställt några frågor till Ängelholmshem inför försäkringens tecknande, inför förnyelsen eller under pågående försäkringsperiod. Det har inte heller påstått att Ängelholmshem har lämnat oriktiga eller ofullständiga uppgifter till Protector, om försäkringsobjektet,

byggnaderna på Fastigheten eller i annat avseende. Det är därmed inte fråga om att bedöma om Ängelholmshem varit skyldig att rätta tidigare lämnade uppgifter (jfr 8 kap. 8 § tredje stycket FAL). I målet är det i stället aktuellt att bedöma om Ängelholmshem har brutit mot den s.k. spontana upplysningsplikten, som gäller vid företagsförsäkringar och som ålägger försäkringstagaren att under vissa omständigheter på eget initiativ lämna upplysningar till försäkringsgivaren.

Den spontana upplysningsplikten för försäkringstagaren framgår av sista meningen i 8 kap. 8 § första stycket FAL. Bestämmelsen i 8 kap. 8 § FAL är tvingande. I det mellan parterna gällande avtalet finns villkor som överensstämmer med lagbestämmelsen om spontan upplysningsplikt (punkten 2.5.1 i PS 100). Det finns därför anledning att tolka avtalsvillkoren, och Ängelholmshems spontana upplysningsplikt, i överensstämmelse med bestämmelsen i 8 kap. 8 § första stycket FAL.

Den spontana upplysningsplikten innebär enligt 8 kap. 8 § FAL att försäkringstagaren även utan försäkringsbolagets förfrågan ska lämna uppgifter om förhållanden som är av uppenbar betydelse för riskbedömningen. Den spontana upplysningsplikten anses vara ett uttryck för försäkringstagarens lojalitetsplikt och syftar till att bidra till att skapa en rimlig balans mellan parternas förpliktelser. (Se bl.a. NJA 2021 s. 159 p. 9–10).

Av lagtexten framgår att den spontana upplysningsplikten gäller vid tecknande av en försäkring och också om försäkringen förnyas. Under försäkringstiden finns ingen spontan upplysningsplikt men en skyldighet att rätta uppgifter som tidigare lämnats och som är oriktiga eller ofullständiga (jfr 8 kap. 8 § andra och tredje styckena FAL och Bengtsson, a.a., kommentaren till 8 kap. 8 § FAL). Som tidigare har konstaterats är det inte aktuellt i målet att bedöma om Ängelholmshem haft någon skyldighet att rätta tidigare lämnade uppgifter.

Av förarbetena framgår att avgörande för den spontana upplysningsplikten är vad som har uppenbar betydelse för försäkringsbolagets premiesättning och villkor. Vad försäkringstagaren i det enskilda fallet haft för uppfattning om förhållandets inverkan på riskbedömningen spelar mindre roll. Frågan blir i stället om omständigheten för försäkringstagare i allmänhet måste framstå som uppenbart betydelsefull för denna bedömning. Innebörden av att den spontana upplysningsplikten ska avse uppgifter av uppenbar betydelse för riskbedömningen är att upplysningsplikten begränsas i princip till vad försäkringstagaren måste ha insett. (Prop. 2003/04:150 s. 212 f. och 463).

Enligt kommentaren till försäkringsavtalslagen bör man kunna utgå från att försäkringstagaren inte har någon undersökningsplikt rörande förhållanden av betydelse för risken, utan ska vara medveten om förhållandet. (Bertil Bengtsson, Försäkringsavtalsrätt, Juno version 5, publicerad digitalt 2023-01-20, kommentar till 8 kap. 8 § FAL. Även Birger Nydrén ger uttryck för samma uppfattning, Se Nydrén, Uppsatser om ansvarsbegränsande försäkringsvillkor (2022), s. 150).

Om försäkringstagaren vid försummelse av upplysningsplikten gör sig skyldig till svek eller förfarande i strid med tro och heder enligt 30 och 33 §§ avtalslagen är avtalet ogiltigt (8 kap. 9 § första stycket FAL). Om försäkringstagaren annars uppsåtligen eller av oaktsamhet har eftersatt sin upplysningsplikt och kan försäkringsbolaget visa att det inte skulle ha meddelat försäkring om upplysningsplikten hade fullgjorts är bolaget fritt från ansvar för inträffade försäkringsfall. Kan försäkringsbolaget visa att försäkring skulle ha meddelats mot högre premie eller i övrigt på andra villkor än som avtalats, är bolagets ansvar begränsat till vad som svarar mot den premie och de villkor i övrigt som har avtalats (8 kap. 9 § andra stycket FAL). Försäkringsgivarens ansvar enligt andra stycket kan dock inte falla bort eller begränsas vid eftersatt upplysningsplikt om försäkringsbolaget insåg eller borde ha insett att de lämnade uppgifterna var oriktiga eller ofullständiga. Detsamma gäller om de

oriktiga uppgifterna saknade eller senare har upphört att ha betydelse för avtalets innehåll. (8 kap. 9 § tredje stycket FAL). Motsvarande reglering framgår av parternas avtalsvillkor (PS 100 punkten 2.5.1).

I sammanhanget konstaterar tingsrätten att det av försäkringsbrevet avseende den i målet aktuella egendomsförsäkringen framgår att ”Asylmottagning eller flyktingboende ska meddelas Protector inför kommande årsförnyelse.” Försäkringsbrevet ger således viss ledning om att Protector önskar få upplysningar om sådan verksamhetsrelaterad information avseende de försäkrade byggnaderna inför förlängning av försäkringen. Av objektslistan framgår även att det funnits information om bland annat de försäkrade fastigheterna adress, yta och vilka verksamheter som bedrivits på objekten.

I rättsutlåtanden som båda parter åberopat har såväl professor Jessika van der Sluijs som professor emeritus Jan Kleineman gett uttryck för att den spontana upplysningsplikten ska tolkas restriktivt till försäkringstagarens förmån.

Det är Protector som har bevisbördan och ska styrka att Ängelholmshem eftersatt sin upplysningsskyldighet.

6.3.2 Protectors påståenden om Ängelholmshems bristande upplysningar

Protector har gjort gällande att Ängelholmshems underlåtenhet att lämna upplysningar tar sikte på dels brister i brandskyddet innefattande det bristande systematiska brandskyddsarbetet, dels på Ängelholmshems underlåtenhet att informera om de generella brister som rådde inom Ängelholmslokaler och Ängelholmshem redan innan tecknandet men i all synnerhet genom att underlåta att upplysa om en rapport från KPMG daterad i mars 2020.

Protector har påstått att Ängelholmshem har varit medveten om generella brister i följande tre avseenden.

1) Brister i brandskydd och systematiskt brandskyddsarbete på samtliga vårdboenden i Ängelholms kommun.

2) Omfattande missförhållanden inom Ängelholmshem och Ängelholmlokaler.

3) Byggnadernas skick i förhållande till godkända byggnormer och ritningar, brandskydd och systematiskt brandskyddsarbete på Fastigheten.

Enligt Protector har dessa tre förhållanden, var och en och sammantaget, varit kända för Ängelholmshem samt varit tillräckliga för att Ängelholmshem haft en skyldighet att vid tecknandet, under pågående försäkringstid samt i samband med förnyelse av försäkringen, upplysa Protector om dessa förhållanden.

Identifikation

Protector har lyft fram att det råder identifikation mellan Ängelholmshem, Ängelholmslokaler och anställda inom bolagen. Protector har inte gjort gällande att upplysningsplikten ålegat någon annan än Ängelholmshem, men hävdat att Ängelholmshems upplysningsskyldighet omfattat förhållanden som rört Ängelholmshem, Ängelholmslokaler och anställda inom bolagen. Protector har även gjort gällande att Ängelholmshem har varit medveten om generella brister i Ängelholmshems kommun som framgått av KPMG:s rapport.

Som tingsrätten tidigare har framhållit (se avsnitt 6.3.1) omfattar den spontana upplysningsplikten endast förhållanden som är kända för försäkringstagaren och förhållandets betydelse för riskbedömningen ska ha varit uppenbar för en normal försäkringstagare. De upplysningar som är av relevans vid bedömningen av om Ängelholmshem brustit i sin spontana upplysningsplikt är således förhållanden som bolaget varit medvetet om. Frågan om

Ängelholmshem eftersatt sin spontana upplysningsplikt ska prövas med dessa utgångspunkter.

6.3.3 Ingen eftersatt upplysningsplikt under försäkringstiden

Som framgått av den tidigare redogörelsen finns ingen spontan upplysningsplikt under försäkringstiden (jfr 8 kap. 8 § andra och tredje styckena FAL och avsnitt 6.3.1 ovan). Det är inte aktuellt att bedöma om Ängelholmshem haft en skyldighet att rätta tidigare lämnade uppgifter. Det innebär att Protectors påståenden om att Ängelholmshem har brustit att upplysa Protector om förhållanden under pågående försäkringstid inte kan medföra att Protectors ansvar faller bort eller inskränks. Till den del Protectors grunder innefattar påståenden om eftersatt upplysningsplikt under försäkringstiden ska de därmed ogillas utan vidare prövning.

Tingsrätten prövar i övrigt om Ängelholmshem har eftersatt den spontana upplysningsplikten vid avtalets tecknande respektive inför förnyelse av försäkringsavtalet som gällde vid branden. Prövningen av de omständigheter som Protector åberopat till stöd för att det är fråga om eftersatt upplysningsplikt redovisas under olika rubriker utifrån de tre övergripande förhållanden som Protector gjort gällande under sin sakframställan.

6.3.4 Information om brister på samtliga vårdboenden i kommunen

Protector har gjort gällande att Ängelholmshem brustit i sin upplysningsplikt som underlåtit att upplysa Protector om *att* vårdboenden i Ängelholm hade brister i brandskydd och systematiskt brandskyddsarbete, *att* vårdboendena hade ett omfattande renoveringsbehov, *att* det första vårdboendet skulle börja renoveras år 2022 och *att* inga provisoriska brandskyddsåtgärder påbörjats vid tidpunkten för tecknandet av försäkringen år 2020. Protector har vidare påstått att Ängelholmshem redan år 2018 varit medveten om nämnda brister/risker.

Till stöd för sin talan i denna del har Protector i sin sakframställan hänfört sig till en tjänsteanteckning från Räddningstjänsten daterad den 29 juni 2018, som är undertecknad av bland annat Johan Lindström. Av tjänsteanteckningen framgår bl.a. att Räddningstjänsten genomförde en tillsyn på samtliga vårdboenden i Ängelholms kommun under 2017–2018, att flertalet återkommande brister uppmärksammades och att bristerna medförde stora kostnader att åtgärda. Räddningstjänsten föreslog en arbetsgång då bl.a. Räddningstjänsten skulle beskriva på vilken nivå brandskyddet bedömdes som skäligt enligt lagen (2003:778) om skydd mot olyckor (LSO) i ett PM och att Ängelholmshem skulle ta hjälp av sakkunnig inom brandskydd och ta fram en tidsplan för när boendena kunde åtgärdas.

Av tjänsteanteckningen framgår även att det vid ett möte med Räddningstjänsten, Ängelholms kommun och Ängelholmslokaler i juni 2018 framkom att Ängelholms kommun och Ängelholmslokaler redovisade en tidsplan för omfattande renoveringar av samtliga av kommunen och Ängelholmslokalers ägda vårdboenden. Enligt tidsplanen planerades det första vårdboendet att börja renoveras 2022 och det sista 2033. Vidare antecknades följande.

> ”Då boendena har ett omfattande renoveringsbehov även av andra skäl än brandskydd planeras renoveringarna innebära att mer eller mindre bara ytterväggar, tak och stomme behålls. En sådan renovering medför att brandskyddet då kommer behöva uppgraderas till de nu gällande byggreglerna vilket medför en högre kravnivå än den som RSNV [Räddningstjänsten Skåne Nordväst] ställer vid befintliga boenden.”

Med hänsyn till de planerade renoveringarna bedömde Räddningstjänsten att det inte var skäligt att åtgärda samtliga brister som identifierats vid tillsynen. Däremot bedömde Räddningstjänsten att det var skäligt att göra vissa provisoriska åtgärder, dvs. vissa åtgärder innan boendena renoverades. För boenden som inte skulle renoveras inom fem år beslutade Räddningstjänsten att åtgärder skulle vidtas för att boendena skulle uppfylla ett PM ”Brandskydd i

vårdboenden – tillfälliga lösningar", och att åtgärderna skulle påbörjas 2018 och vara vidtagna inom fem år.

I tjänsteanteckningen anges även att det systematiska arbetet på samtliga boenden ska ses över och vid behov revideras och att Räddningstjänsten bedömde att det var lämpligt att kommunen specifikt hjälper boendena med att samordna det systematiska brandskyddsarbetet för att säkerställa en enhetlig och bra nivå.

Tingsrätten konstaterar att det av tjänsteanteckningen endast framgår allmänt hållna uppgifter om konstaterade återkommande brister i de vårdboenden som tillsynen omfattat. Det framgår inte vilka brister i brandskydd och systematiskt brandskyddsarbete som hade uppmärksammats av Räddningstjänsten vid tillsynen år 2017–2018. Det PM avseende tillfälliga lösningar för brandskydd, som tjänsteanteckningen hänvisat till, har inte förevisats i målet.

Även om det står klart att det funnits planer på att vidta omfattande renoveringar av de vårdboenden som omfattats av Räddningstjänstens tillsyn framgår redan av tjänsteanteckningen att renoveringarna motiverats även av andra skäl än brandskydd. Utredningen ger inte heller möjlighet att dra några närmare slutsatser kring om i vilken utsträckning eventuella brister i vårdboendenas brandskydd har varit fastighetsägarnas ansvar – och inte verksamheternas – att åtgärda.

Johan Lindström har i förhör berättat att tillsynen av vårdboenden inom Ängelholms kommun avsåg 13–14 vårdboenden och inleddes med anledning av att Räddningstjänsten tidigare gjort en liknande tillsyn av vårdboenden i Helsingborgs kommun. Han har även berättat att tillsynen av vårdboendena bedrevs i projektform och i dialog i stället för genom förelägganden. Av förhöret med Johan Lindström har även framgått att sådana tillfälliga lösningar om åtgärder för brandskydd som Räddningstjänsten beslutade om i

tjänsteanteckningen aldrig behövdes, eftersom det togs fram en snabbare tidsplan och vårdboendena antingen fick renoverade eller nybyggda lokaler.

Vid en sammantagen bedömning anser tingsrätten att tjänsteanteckningen, och vad som i övrigt framkommit om Räddningstjänstens tillsyn 2017–2018 av vårdboendena inom kommunen, inte utgör tillräckligt underlag för att dra slutsatsen att det varit fråga om bristande brandskydd, bristande systematiskt brandskyddsarbete och eftersatt underhåll i samtliga vårdboenden som Protector gjort gällande att Ängelholmshem varit skyldigt att på eget initiativ upplysa Protector om. Utredningen ger därmed inte stöd för att det funnits sådana uppgifter om brister i brandskydd m.m. på samtliga vårdboenden av uppenbar betydelse för riskbedömningen.

När det gäller frågan om Ängelholmshem eftersatt sin upplysningsplikt om uppgifter om bristande brandskydd m.m. som framgått av Räddningstjänstens tjänsteanteckning från juni 2018, anser tingsrätten även att det har betydelse att om tjänsteanteckningen avsett något vårdboende som bedrivits i fastigheter som Ängelholmshem ägt. Det har framkommit att det enda vårdboende som fanns på Fastigheten var Solängen. Protectors inställning är att inget vårdboende som fanns på Fastigheten omfattades av Räddningstjänstens tillsyn 2017-2018. I sammanhanget har hänvisats till en senare tjänsteanteckning från Räddningstjänsten, daterad den 16 juni 2020, som ger stöd för att LSS-boendet inte omfattades av tillsynen. Av sist nämnda tjänsteanteckning och Johan Lindströms uppgifter framgår att Ängelholmshem under 2020 uppmärksammade Räddningstjänsten på att det inte ställdes motsvarande höga krav på LSS-boendet på Fastigheten som för andra liknande boenden, och att Räddningstjänsten till följd av Ängelholmshems egna påpekanden kom att ställa högre krav på brandskyddet för LSS-boendet. Enligt tingsrätten kan det mot denna bakgrund ifrågasättas om Ängelholmshem haft kännedom om tjänsteanteckningen från juni 2018 vid tecknandet av försäkringen.

När det gäller Solängens vårdhem kan det även tilläggas att Räddningstjänsten den 14 februari 2022, dvs. endast kort tid innan branden, genomförde en digital tillsyn på verksamheten och kontrollerade det förebyggande brandskyddet och i vissa fall stickprovskontroller av det byggnadstekniska brandskyddet. Räddningstjänsten bedömde då att det endast var mindre omfattande eller inga brister och att ärendet därmed inte skulle hanteras vidare. Detta talar mot att Ängelholmshem haft en upplysningsskyldighet om bristande brandskydd eller systematiskt brandskyddsarbete avseende detta vårdboende.

Det har enligt tingsrätten inte heller klarlagts om och i vad mån Räddningstjänstens tillsyn omfattat vårdboenden som funnits på fastigheter som omfattats av den i målet aktuella försäkringen. Även med utgångspunkt i att samtliga vårdboenden som omfattats av tillsynen omfattats av egendomsförsäkringen står det inte klart genom den åberopade tjänsteanteckningen att det funnits sådana brister i brandskydd, systematiskt brandskydd eller att vårdboendena haft ett eftersatt underhåll. För samma slutsats talar i någon mån den bedömning som Protectors riskingenjör redovisade i april 2023 (dvs. drygt ett år efter branden) vid inspektion av sex av de aktuella vårdboendena, om att byggnaderna var i bra skick, att brandskydd, tillsyn samt uppföljning var i god ordning och att han inte kunde se vad Ängelholmslokaler kunde göra bättre för att skydda sig mot brand eller annan skada på fastigheterna.

Vid en samlad bedömning anser tingsrätten att den utredning som presenterats inte ger tillräckligt stöd för slutsatsen att det funnits brister i brandskydd och systematiskt brandskyddsarbete och eftersatt underhåll m.m. avseende samtliga vårdboenden i Ängelholms kommun, som kan anses omfattats av Ängelholmshems spontana upplysningsplikt. Protector har därmed inte styrkt att Ängelholmshem eftersatt den spontana upplysningsplikten genom att underlåta att upplysa Protector om dessa förhållanden.

6.3.5 Information om missförhållanden – KPMG:s rapport

Tingsrätten övergår då till att pröva om Ängelholmshem har eftersatt den spontana upplysningsplikten genom att underlåta att informera Protector om generella missförhållanden inom Ängelholmslokaler och Ängelholmshem. Protector har gjort gällande att dessa missförhållanden framgår av en rapport från KPMG, daterad den 27 mars 2020, men att missförhållanden som framhållits i rapporten rådde innan tecknandet av avtalet i slutet av 2019.

Identifikation m.m.

Som tingsrätten tidigare har framhållit omfattar den spontana upplysningsplikten endast förhållanden som är kända för försäkringstagaren och förhållandets betydelse för riskbedömningen ska ha varit uppenbar för en normal försäkringstagare (se avsnitt 6.3.1). De upplysningar som är av relevans vid bedömningen av om Ängelholmshem brustit i sin spontana upplysningsplikt är således upplysningar som bolaget varit medvetet om. Det är således inte tillräckligt att enskilda anställda eller Ängelholmslokaler känt till de oegentligheter och andra brister som Protector gjort gällande för att dessa förhållanden ska anses ha omfattats av Ängelholmshems spontana upplysningsplikt.

KPMG-rapporten och de uppgifter som framgår av den

Av utredningen i målet har framkommit att Ängelholms kommun under hösten 2019 anlitade KPMG för att göra en genomlysning av Ängelholmslokaler. Bakgrunden till uppdraget var att det framkommit misstankar om att den dåvarande verkställande direktören inte följde reglerna om offentlig upphandling. Av rapporten framgår att syftet med genomlysningen och rapporten var att tjäna som beslutsunderlag för vidare analys av kommunen.

Uppdraget omfattade analys av Ängelholmslokalers verksamhet i förhållande till fastställt ägardirektiv samt utvärdering av ägarstyrningen, utvärdering av bolagets arbetsprocesser, bedömning av bolagets kostnadseffektivitet, kostnadskontroll och projektstyrning innefattande utvärdering av genomförda och pågående projekt avseende nybyggnation som renoveringsprojekt, bedömning avseende upphandlingsprocesser, samt bedömning av om verksamheten bedrevs utifrån ett koncerntänk.

Genomlysningen genomfördes genom intervjuer med före detta och nuvarande anställda på Ängelholmslokaler och leverantörer, dels via dokumentstudier och konkreta analyser av utvalda stickprov av byggprojekt som drivits av Ängelholmslokaler och Ängelholmshem.

Genomlysningen av Ängelholmslokaler påbörjades i februari 2020. Uppdraget utökades i mars 2020 på begäran av kommunen till att även avse Ängelholmshem i viss omfattning. Närmare bestämt utökades antalet stickprovsanalyser som KPMG hade genomfört för fem projekt utförda av Ängelholmslokaler till att även innefatta fem projekt utförda av Ängelholmshem.

Ett av de projekt som analyserades avseende Ängelholmslokaler var ”provisoriska brandskyddsåtgärder vid sju vårdboenden, flertalet olika fastigheter” utifrån den tillsyn som Räddningstjänsten gjort av vårdboenden i Ängelholms kommun under 2017–2018. I rapporten återgavs Räddningstjänstens tjänsteanteckning den 29 juni 2018 och det konstaterades att Ängelholmslokaler uppskattat den totala projektkostnaden till drygt 28 miljoner kr, vilket KPMG bedömde som hög. Utöver att beställningsskrivelser fanns för vissa konsulter (bland annat inom brand, ventilation och tillgänglighet) angavs att projektet inte var påbörjat eller upphandlat. Av uppgifter i stickprovsanalysen framgår att vårdboendet Solängen, som var en verksamhet som bedrevs i byggnaderna 34 A och 34 B på Fastigheten, var ett

av de sju vårdboenden som omfattades av de provisoriska brandskyddsåtgärderna.

Till skillnad från vad Protector gjort gällande anser tingsrätten att KPMG-rapporten inte i sig ger stöd för att brandskyddet och det systematiska brandskyddsarbetet i de vårdboenden som omfattats av genomlysningen har varit eftersatt. KPMG har inte i rapporten gjort en egen analys av brister i brandskyddet, det systematiska brandskyddsarbetet eller vårdboendenas renoveringsbehov. I stället har KPMG endast utifrån sitt uppdrag bedömt projekten och ett av dessa projekt har avsett planerade renoveringar av vårdboenden inom kommunen. Den bild som ges i rapporten avseende de kommande renoveringsprojekten avseende vårdboendenas provisoriska brandskydd är att Ängelholmslokaler på ofullständigt underlag har uppskattat en totalkostnad som av KPMG bedömts hög och att även vissa delposter bedömts omotiverat höga.

Enligt tingsrätten har Protector genom KPMG-rapporten och övrig bevisning inte heller styrkt att det varit fråga om ett bristfälligt underhåll i Ängelholmslokalers fastigheter. Underhållsskulden har i rapporten nämnts som exempel på en strategisk fråga som varit uppe till diskussion på ägarsamråden, som innefattat att Ängelholmslokaler till kommunen skulle redovisa vad som hade gjorts och vad som kvarstod att göra med anledning av eftersatt underhåll som konstaterats vid bolagiseringen år 2013. KPMG har inte gjort någon egen bedömning av kvarstående underhållsbehov på fastigheterna. Det står enligt tingsrätten inte klart att KPMG ställt sig kritisk till underhållsskulden och inte till det förhållandet att Ängelholmslokaler och kommunen inte löst den strategiska frågan. Oavsett detta är enligt tingsrätten tydligt att rapporten inte ger tillräckligt stöd för att slå fast att det år 2020 varit ett eftersatt underhåll i Ängelholmslokalers fastigheter. Rapporten ger därmed inte stöd för att Ängelholmshem haft en skyldighet att upplysa Protector om dessa förhållanden.

Av rapporten framgår dock att KPMG konstaterade ett flertal brister efter genomlysningen. KPMG hade bl.a. identifierat brister i upphandling i samtliga analyserade byggprojekt, vilket bedömdes kunna leda till ekonomiska förluster, skadestånd, böter och ett skadat varumärke. KPMG bedömde även att Ängelholmslokalers kostnadsstyrning var undermålig i förhållande med god praxis. KPMG konstaterade även bristande tillämpning och ändamålsenlighet i bolagets interna kontrollarbete, vilket angavs utgöra en risk för bristande regelverk- och policyefterlevnad samt otillräckligt förebyggande av oegentligheter och korruption.

KPMG hade även fått indikationer om att det rådde en bristfällig psykosocial arbetsmiljö inom Ängelholmslokaler i de fall anställda gått emot bolagets ledning eller påpekat brister och identifierat oegentligheter. KPMG hade inte kunnat bekräfta uppgifterna inom ramen för genomlysningen, men uppgav att det var en väsentlig anseenderisk för bolagen och kommunen om det låg någon sanning i uttalandena.

Mats Nilsson har berättat att den dåvarande verkställande direktören i Ängelholmslokaler och Ängelholmshem avgick under sommaren 2019, att en tillförordnad verkställande direktör avgick under 2020 och att en ny ledning tillsattes. Mats Nilsson har även bekräftat uppgifter från Protector om att det gjordes polisanmälningar mot dåvarande verkställande direktören och att utredningar inleddes avseende överträdelser av bl.a. konkurrensrättsliga regelverk.

Mot den bakgrunden och utifrån de av KPMG konstaterade bristerna och riskbedömningarna anser tingsrätten att KPMG-rapporten ger stöd för att Ängelholmslokaler och dess ledning hade agerat på ett sådant sätt som riskerade ekonomiska konsekvenser för bolaget i form av bland annat avgifter och skadestånd. Rapporten ger även stöd för att Ängelholmshem inte följt upphandlingsregler, vilket enligt tingsrätten innebär att även Ängelholmshem haft en risk att drabbas av kostnader i form av skadestånd och avgifter.

Har Ängelholmshem lämnat upplysningar om KPMG-rapporten?

Frågan är då om Ängelholmshem eftersatt sin spontana upplysningsplikt genom att inte upplysa Protector om KPMG-rapporten, eller upplysningar om de generella misstankar om oegentligheter inom Ängelholmslokaler som föranledde kommunen att ge genomlysningsuppdraget till KPMG.

Tingsrätten inleder med att ta ställning till Ängelholmshems invändning om att Ängelholmshem per mejl har informerat Protector om KPMG-rapporten.

Av utredningen har framgått att Ängelholmshems försäkringsförmedlare skickade ett mejl till Protectors skadeavdelning den 22 april 2020. Av mejlet framgår att Ängelholmshem gjort en skadeanmälan och uppgett att ansvarsförsäkringen skulle kunna komma att tas i anspråk med anledning av KPMG:s genomlysning och brister avseende bl.a. efterlevnaden av lagen om offentlig upphandling. I skadeanmälan angavs vidare att KPMG skulle presentera en slutgiltig rapport inom kort. Av Mats Nilssons uppgifter har framkommit att det aldrig kom någon slutgiltig rapport.

Det har framgått att skadeärendet senare stängdes utan att ansvarsförsäkringen togs i anspråk, vilket framgår av korrespondens mellan Protector och Ängelholmshems försäkringsförmedlare från april 2021.

Tingsrätten anser inte att mejlet kan anses innebära att Ängelholmshem upplyst Protector om KPMG-rapporten eller innehållet i den på ett sätt som utesluter att Ängelholmshem brutit mot upplysningsplikten. Det är ostridigt att rapporten aldrig skickats av Ängelholmshem till Protector. Den skadeanmälan som Ängelholmshem gjorde i april 2020 har avsett en annan del av försäkringen än den som nu främst är aktuell (ansvarsförsäkringen och inte egendomsförsäkringen) och har skickats till skadeavdelningen. Mejlets ordalydelse ger inte stöd för att mejlet skickats i något annat syfte än för att göra en skadeanmälan om ett eventuellt anspråkstagande av

ansvarsförsäkringen. Mejlet har inte heller på något närmare sätt redogjort för de brister som framkommit vid KPMG:s genomlysning och som framgår av rapporten.

Det innebär att tingsrättens prövning av om Ängelholmshem har eftersatt den spontana upplysningsplikten ska prövas med utgångspunkt i att Ängelholmshem underlåtit att informera Protector om KPMG-rapporten och dess innehåll.

Har upplysningsplikten eftersatt vid tidpunkten för tecknandet av försäkringen?

KPMG-rapporten är daterad efter det att försäkringsavtalet tecknades i december 2019. Det innebär att Ängelholmshem inte kan ha brutit mot den spontana upplysningsplikten genom att inte informera om rapporten vid tidpunkten för tecknandet av försäkringen.

Protector har gjort gällande att Ängelholmshem vid tidpunkten för tecknandet har varit medvetet om de oegentligheter i Ängelholmslokaler som föranledde kommunen att lämna genomlysningsuppdraget till KPMG. Protector har till stöd för sina påståenden i denna del hänvisat till Ängelholmshems stämningsansökan i detta mål. Enligt tingsrätten kan dock inte av stämningsansökan dras slutsatsen att Ängelholmshem vid tecknandet av försäkringen kände till de förhållanden som Protector gjort gällande.

Protector har inte närmare klargjort vilka personer inom Ängelholmshem som vid tidpunkten av tecknandet av försäkringen skulle ha haft kännedom om de oegentligheter som Protector menat varit för försäkringstagaren uppenbara för riskbedömningen av försäkringen. Det finns inte heller någon bevisning som ger stöd för Protectors påståenden i denna del. Mot att Ängelholmshem under hösten 2019 haft sådan kännedom talar Mats Nilssons utsaga. Han har uppgett att han från medarbetare i kommunen fått uppgifter om att Ängelholms kommun inte informerade Ängelholmslokaler eller Ängelholmshem om

misstankarna och uppdraget till KPMG med hänsyn till de misstankar som fanns mot ledningen.

Sammantaget anser tingsrätten att Protector inte har styrkt att Ängelholmshem vid tidpunkten för tecknandet av försäkringen var medveten om förhållanden om de oegentligheter som framgår av KPMG-rapporten. Det står därmed inte klart att Ängelholmshem eftersatt sin spontana upplysningsplikt inför tecknandet av försäkringen.

Har upplysningsplikten eftersatts vid förnyandet av försäkringen?

Som framgått av den tidigare redogörelsen gäller den spontana upplysningsplikten även när försäkringstagaren begär att få försäkringen förnyad.

Inför förnyandet av försäkringen innan branden, dvs. inför den nu aktuella försäkringsperioden 2022-01-01- 2022-12-31, står klart att Ängelholmshem hade kännedom om KPMG-rapporten och de brister och oegentligheter som uppdagats där.

Det råder enligt tingsrätten ingen tvekan om att de oegentligheter och brister som konstaterats av KPMG-rapporten har varit av mycket allvarligt slag. Som tidigare konstaterats har bristerna främst avsett Ängelholmslokaler. Även beträffande Ängelholmshem har dock konstaterats att det varit fråga om överträdelser av upphandlingslagstiftningen. KPMG har därmed bedömt att det funnits risk för ekonomisk skada för Ängelholmslokaler men även för Ängelholmshem. Genom den nämnda skadeanmälan till Protector står klart att även Ängelholmshem i april 2020 uppfattat att det fanns en risk för att ansvarsförsäkringen skulle behöva tas i anspråk med anledning av de brister i efterlevnaden av lagen om offentlig upphandling som uppdagats vid KPMG:s genomlysningsuppdrag.

Inom ramen för skadeärendet informerades Protector om risken för skadeståndskrav till följd av överträdelser av LOU. Samtidigt framgår att skadeärendet stängdes under våren 2021, vilket stöds av mejlkorrespondens från april 2021. Det tyder på att det vid den tidpunkten, dvs. innan försäkringen förnyades, inte bedömdes finnas någon kvarvarande risk för krav (mot försäkringstagaren eller de försäkrade) som omfattades av ansvarsförsäkringen. Utredningen ger därmed enligt tingsrätten inte stöd för slutsatsen att KPMG-rapporten vid tidpunkten för förnyelsen av försäkringen haft en sådan betydelse som för en normal försäkringstagare varit uppenbar för riskbedömningen. I sammanhanget kan tilläggas att det är egendomsförsäkringen som varit i fokus i processen. Det har t.ex. inte redogjorts för vilka villkor som gällt i förhållande till andra delförsäkringar som omfattats av kommunförsäkringen. Det har inte heller åberopats några villkor för andra delar i kommunförsäkringen än egendomsförsäkringen och de villkor som är av relevans för att bedöma yrkade ersättningsposter i målet.

Vid bedömningen av om upplysningsplikten eftersatts av Ängelholmshem i förhållande till nu aktuell försäkring anser tingsrätten att det är väsentligt att beakta att KPMG:s granskning, och uttalanden om brister och oegentligheter, inte har tagit sikte på någon bedömning av egendom, bl.a. byggnader och fastigheter.

Jon Ringlund och Olav Aarvik har lämnat uppgifter om hur Protector gör sin riskbedömning. Av deras uppgifter har framgått att Protector inte gör inspektioner av fastigheter inför försäkringars tecknande om inte skolor försäkras – då en utvändig inspektion av byggnaden görs – och att Protector utgår från att kommunala bolag och andra offentliga aktörer följer krav enligt LOU och andra regelverk och lägger anbud efter att ha tagit del av informationen i upphandlingen. Vidare har av Olav Aarviks uppgifter framgått att det av upphandlingsunderlag i allmänhet när det gäller egendomsförsäkring brukar framgå fastighetsbeteckning, adress, areal, verksamhet, byggnadsår och eventuellt år för renoveringar och eventuellt byggnadsklass. Olav Aarvik har

uppgett att det i Ängelholmshems upphandling avseende nu aktuell försäkring var ett ganska normalt underlag.

Som framgått tidigare har tingsrätten bedömt att försäkringsavtalet kunnat ge Ängelholmshem viss ledning till vilka uppgifter som varit av intresse för Protectors riskbedömning avseende egendomsförsäkringen (se ovan avsnitt 6.3.1). Enligt tingsrätten står det klart att de förhållanden som omnämnts i rapporten inte avsett några uppgifter om den verksamhet som bedrivits på försäkringsobjekten, arealen eller andra uppgifter. Som tidigare nämnts har Protector inte heller gjort gällande att några uppgifter om t.ex. vilken verksamhet som bedrivits i fastigheterna varit felaktiga.

Som framgått av den tidigare bedömningen anser tingsrätten även att KPMG-rapporten och de oegentligheter och brister som konstaterats där inte ger stöd i sig för påståenden om förhållanden avseende bristande brandskydd, bristande systematiskt brandskyddsarbete eller bristande underhåll avseende de försäkrade byggnaderna och fastigheterna.

Det har inte heller i övrigt presenterats uppgifter av annat slag som enligt tingsrätten kan anses ha omfattats av Ängelholmshems spontana upplysningsplikt.

Mot denna bakgrund anser tingsrätten att det inte är visat att KPMG-rapporten innehållit uppgifter om förhållanden som kan anses ha haft uppenbar betydelse för riskbedömningen för den i målet aktuella försäkringen. Protector har därmed inte styrkt att Ängelholmshem har eftersatt sin upplysningsplikt i de avseenden som gjorts gällande inför förnyandet av försäkringen.

6.3.6 Information om brandskydd m.m. avseende Läkaren 2

Tingsrätten övergår då till att pröva Protectors påståenden om att Ängelholmshem genom underlåtenhet brustit i sin spontana upplysningsplikt när det kommer till uppgifter om de försäkrade byggnaderna på Fastigheten.

Protector har gjort gällande att underlåtenheten tar sikte på brister i brandskyddet, innefattande brister i det systematiska brandskyddsarbetet.

För tingsrättens bedömning av om Ängelholmshem eftersatt sin upplysningsplikt i dessa avseenden har det betydelse vad som utretts om vissa faktiska omständigheter. Tingsrätten redovisar därför inledningsvis vad som utretts om händelseförloppet vid branden den 16 mars 2022.

Händelseförloppet vid branden och olycksutredningen

Branden startade i byggnad 36, där Ranarps Vård bedrev ett HVB-boende, på natten den 16 mars 2022 i en soffa. En av de ungdomar som bodde på HVB-boendet har dömts för att ha anlagt den. Handlingar från förundersökningen, bland annat utlåtanden som Protectors sakkunnige Johan Hedin har upprättat, har åberopats som bevisning i målet.

Båda parter har även hänfört sig till uppgifter som framkommit av den olycksrapport som Lars-Göran Bengtsson med biträde av Johan Hedin, upprättade efter branden.

I olycksrapporten har det antecknats att branden spred sig från startutrymmet i ett allrum på HVB-boendet som bedrevs i byggnad 36. Branden tog sig snabbt ut genom fönsterrutorna, som gått sönder av värmestrålningen, och upp på vinden. Väl uppe på vinden tog branden sig förbi brandcellsgränserna. Den största delen av brandspridningen skedde i takfoten och kattvinden men även i den brännbara takkonstruktionen under betongpannorna. På många ställen

spred sig branden även till bottenvåningen även om det var ett betongbjälklag. Detta skedde via ventilationen och via träkonstruktionen vid fönstren.

Av olycksrapporten har framgått att det befann sig 57 personer (personal och boende) i de fem byggnaderna vid brandtidpunkten den 16 mars 2022.

I olycksrapporten har bedömts att det varit svårt att få stopp på brandspridningen då byggnadskonstruktionen var svår att förstå sig på samt att branden tagit sig förbi brandcellsgränserna bland annat via kattvind och takfot. Det har framgått att en grävmaskin beställdes till platsen för att vid behov kunna gräva av byggnaden och att grävmaskinen grävde av vinden vid Räddningstjänstens tre begränsningslinjer. Enligt den bedömning som gjordes i olycksrapporten skulle grävmaskinen ha beställts tidigare. Det har även antecknats i olycksrapporten att Räddningstjänsten hade vissa problem med vattenförsörjningen.

Det har även gjorts följande anteckning i olycksrapporten.

> ”Det kan konstateras att det fanns brandcellsindelning på vinden i form av lekablocksväggar men då dessa inte gick hela vägen ut i takfoten så kunde branden spridas förbi brandcellsgränsen”.

Vidare framgår av rapporten att Räddningstjänsten inte upptäckte att det fanns kallvindar (kattvindar) på respektive sida av byggnadskropparna. Inga dimspikar sattes in i kattvinden. I rapporten har även antecknats följande.

> ”Den avgränsande konstruktionen ser ok ut när man tittar på den från insidan (på de friska delarna) och det skulle vara svårt att upptäcka att den ser ut som den gör vid t.ex. en tillsyn. Konstruktionen har funnits där i många år och de svaga punkterna har varken uppmärksammats av fastighetsägaren, konsulter eller vid tillsyn som räddningstjänsten genomfört. Hur man resonerade när fastigheten konstruerades är oklart.”

Branden har bedömts börja cirka kl. 00:35. Av olycksrapporten framgår följande tidsuppgifter och händelseförlopp vid den aktuella branden den 16 mars 2022 (klockslagen har angivits som cirka-tider).

- Kl. 00:37 Räddningstjänsten larmades till platsen via automatiskt brandlarm.
- Kl. 00:39 Första enheten från Räddningstjänsten lämnade brandstationen i Ängelholm.
- Kl. 00:42 En person som bodde på HVB-hemmet ringde Räddningstjänsten. Han uppgav att han försökt släcka branden men inte lyckats.
- Kl. 00:43-00:44 Den första enheten anlände till en annan del av fastigheten än byggnad 36 och observerade då att det kom lågor och rök från baksidan av det objekt där räddningstjänsten befann sig. Räddningstjänsten tog sig runt objektet. De observerade att det brann kraftigt ut från två fönster på bottenvåningen och att branden redan hade spridit sig upp till takfoten. Ytterligare enheter larmades till platsen.
- Kl. 00:48 Den första enheten påbörjade släckning utvändigt.
- Kl. 00:50 Ytterligare enheter larmades ut till platsen.
- Kl. 00:51 Personal från HVB-boendet kom ut från boendet och sade att det fanns personer kvar i byggnaden. Personalen hade inte vaknat omedelbart av utrymningslarmet. Anledningen till detta har Räddningstjänsten inte kunnat fastställa. Räddningstjänsten avbröt släckningsarbetet och påbörjade livräddande insatser.
- Kl. 00:55 Rökdykning påbörjades. Då anlände även ytterligare enheter från Räddningstjänsten. De nya enheterna fick i uppgift att släcka utvändigt samtidigt som livräddning pågick.
- Strax efter kl. 01:00 – Livräddning kunde avbrytas för att personer som uppgetts saknats påträffades utanför byggnaden.
- Kl. 01:06 anlände ytterligare enheter och fick i uppgift att försöka stoppa branden i nordöstlig riktning. De körde runt på andra sidan av byggnaderna. Ytterligare enheter anlände.
- Kl. 01:17, kl. 01:30-01:40 Ytterligare enheter kom fram till fastigheten.
- Kl. 02:00 beställdes en grävmaskin.
- 02:45 Begränsningslinjen mellan byggnad 35 och 34A faller.
- Ca 03:30 Begränsningslinjen mellan byggnad 37 och 38 faller
- Kl. 04:00 började Räddningstjänsten få kontroll på begränsningslinjen i nordöstlig riktning.
- Kl. 15:00 Räddningstjänsten avslutades.

Sakkunniga på båda parternas sidor har bedömt att Räddningstjänstens släckningsarbete avbröts ca 10–15 minuter för de livräddande insatserna som skedde med anledning av uppgifter om att personer fortfarande var kvar i byggnaden (jfr händelsebeskrivningen i olycksrapporten kl. 00:51 ovan).

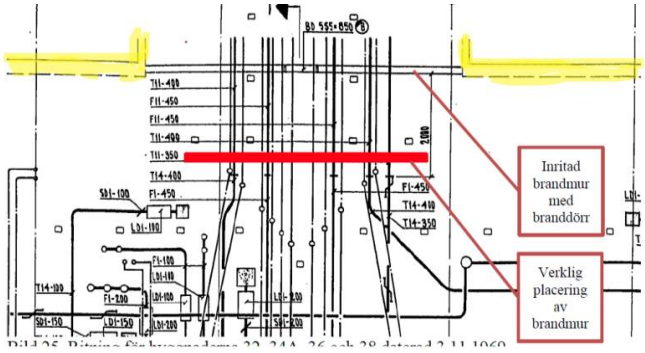
Såväl Ängelholmshem som Richard Jacobsson på FSEC har uppgett att den första begränsningslinjen (mellan byggnad 36 och 37) tappades kl. 01:26 och den andra begränsningslinjen (mellan byggnad 35 och 36) föll kl. 02:00.

Parternas ståndpunkter om brister i brandskydd m.m.

Protector har gjort gällande att det har förelegat brister i brandskyddet beträffande byggnaderna 34A och 35–38 genom att brandceller i form av brandmurar i byggnaderna utförts felaktigt och i strid med godkända ritningar från Nämnden för Sjukvårds- och socialvårdsbyggnader (NSB). NSB har såväl granskat samt till viss del godkänt insända ritningar över aktuella vårdbyggnader.

Enligt Protector framgick av ritningar som godkändes inför byggnationen att brandmurar/brandcellsindelning, dvs. de brandavskiljande väggarna, skulle byggas hela vägen ända ut i takfoten. Enligt Protector har den avgränsade väggen i stället slutat vid väggen mot kattvinden, ca 1 meter innanför fasaden. Då brandmuren inte har delat av vindsutrymmet och inte delat av kattvind och takfot har byggnaderna inte byggts i enlighet med ritningarna. Konstruktionen på väggarna skulle idag benämnas EI 60. Avsaknad av vägg som skurit av kattvinden har inneburit att branden kunnat spridas snabbt. Brandväggen på ritning hade haft dämpande funktion i 60 minuter. Branden hade med väggar inte kunnat smita förbi brandmurarna mot byggnaderna 35 och 37.

Protector har även framhållit att brandmurens placering varit felaktigt placerad i förhållande till ritning.



Oavsett de krav som följt av ritningarna har Protector gjort gällande att ovan nämnda bristerna i vart fall inneburit att byggnaderna inte haft ett brandskydd som varit skäligt enligt 2 kap. 2 § LSO. Protector har framhållit att fastighetsägaren enligt den bestämmelsen har en skyldighet att tillse att brandskyddet är skäligt även enligt dagens bestämmelser och kunskap.

Protector har gjort gällande följande felaktigheter i konstruktionerna av byggnaderna 34 A och 35–38, som inte överensstämt med ritningar, byggregler och kraven på skäligt brandskydd i LSO.

i) Trävirke har passerat brandmuren,
ii) Luftspalter fanns i brandmuren,
iii) Brandmuren har inte delat kattvind och takfot, samt
iv) Ventilationskanaler har tätats med brännbart fogskum.

Protector har även gjort gällande att det av rapporter från Räddningstjänsten, Säkerhetspartner i Norden och den ovan nämnda KPMG-rapporten framgått följande brister i brandskyddet, innefattande det systematiska brandskyddsarbetet; *att* ingen tillsyn av kattvindarna skett, i vart fall inte efter år 2015, *att* byggnaderna saknade brandceller och att brandcellsgränser i vägg och bjälklag skulle kontrolleras och vid behov förstärkas, tätning av brandcellsgränser skulle utföras och utredning om bärförmåga skulle utföras, *att* det saknats brandskyddsansvarig, att det varit fråga om obefintlig utbildning av anställda (inte ens i grundläggande brandkunskap), *att* brandriskinventeringar inte genomförts, *att* det inte funnits beskrivning/ritning över byggnadens brandskydd, *att* dörr i brandcellsgräns saknades eller hade

bristfällig stängningsanordning, *att* det varit brister i täthet mellan rum, *att* det varit bristfälliga eller olämpliga rökdetektorer, *att* brandavskiljning av vind och undertaksutrymme var bristfälligt utformade och underhållna *samt att* brandmurar har utförts på ett felaktigt sätt.

Ängelholmshem har bestritt Protectors samtliga påståenden om brister i byggnadernas brandskydd. Enligt Ängelholmshem har brandmurens utformning inte varit felaktig. Ängelholmshem har även invänt att det inte funnits krav på att det skulle finnas brandmurar i byggnaderna när de uppfördes. Byggnaderna klassificerades som ”annan byggnad än brandsäker eller brandhärdig”. Enligt de byggregler som gällde, SBN 67, fanns inget krav på brandmur. Ängelholmshem har gjort gällande att några andra byggkrav inte gällt. Den vägg som återstår efter branden är byggd enligt ritningarna och har inte varit tänkt att dela av kattvind och takfot. Ängelholmshem har även framhållit att det inte har funnits några krav på sektionering men att det ändå funnits sektionering i de aktuella byggnaderna.

Ängelholmshem har bestritt att en avvikelse från vad NSB har godkänt medför att byggnaden inte skulle uppfylla brandskyddet. Ängelholmshem har framhållit att NSB inte granskade byggteknik eller närmare konstruktioner. Ängelholmshem har förnekat att det funnits några avvikelser i förhållande till projekteringar och gjort gällande att byggnaderna har uppförts enligt projektering och är utformade enligt ritningarna, eller med bättre brandskydd.

Ängelholmshem har även bestritt Protectors påståenden om att byggnaderna avvikit från de krav på skäligt brandskydd som följer av 2 kap. 2 § LSO. Ängelholmshem har framhållit att vindarnas utformning inte är del av tillsynsarbetet enligt bestämmelsen då detta fokuserar på personsäkerhet.

Vidare har Ängelholmshem bestritt påståendena om brister i det systematiska brandskyddet. Ängelholmshem har gjort gällande att synpunkter som Räddningstjänsten fört fram riktats till verksamhetsutövaren och inte till

fastighetsägaren samt att alla synpunkter som framgår av åberopade tjänsteanteckningar åtgärdats.

Ängelholmshem har i övrigt följande inställning till de av Protector angivna felaktigheterna i byggnaderna.

i) Ang. att trävirke har passerat muren: Ängelholmshem har vitsordat att yttertaket gått över murad del på vinden, men gjort gällande att det inte varit fråga om någon brandmur och att något krav på brandmur inte heller funnits. Enligt då gällande byggregler, SBN 67, var trävirket tillåtet. På vinden fanns inga förråd, utan endast ventilationskanaler, ventilationsaggretat och rördragning. Ängelholmshem har även framhållit att byggnaderna inte varit projekterade med murad del på vinden, utan att den murade delen tillkommit senare.

ii) Ängelholmshem har bestritt påståendet att luftspalter har funnits i brandmuren.

iii) Ängelholmshem har bestritt påståendet att brandmuren inte delat av kattvind och takfot och gjort gällande att det inte finns kvar någon vägg och att det inte går att uttala sig om. Den murade delen på vinden har delvis delat av kattvind och takfot. Det har inte varit fråga om någon brandmur och något krav på sådan har inte heller funnits. Den vägg som återstår är byggd enligt ritningarna och har inte varit tänkt att dela av.

iv) Ängelholmshem har uppgett att angående byggnad 39 var ventilationskanaler tätade med fogskum, men att det inte går att uttala sig om övriga byggnader. Angående byggnad 39 har Ängelholmshem även framhållit att fogskummet inte varit exponerat på de större genomföringarna eftersom det funnits en plåtlåda monterad över. Enligt Ängelholmshem kan mindre genomföringar ha haft inom vinden exponerat skum, men dock i obrännbart material och ventilationsdonen var monterade dikt an bjälklaget eller med två lager gips i underkant av håltagningen.

Allmän värdering av parternas bevisning kring bristande brandskydd

Båda parter har åberopat en omfattande utredning om byggnadernas brandtekniska konstruktion, innefattande bevisning med flera partssakunniga.

Från Protectors sida är det forensikern Richard Jacobsson från FSEC som haft det mest omfattande uppdraget att undersöka byggnadskonstruktionen och det brandtekniska brandskyddet. Ett utlåtande från FSEC, daterat i december 2022, har åberopats i målet. Utlåtandet är undertecknat även av Johan Sjunnestad, högskoleutbildad brandingenjör, som i förhör beskrivit att han stöttat Richard Jacobsson i analysen och varit medförfattare. Även om Johan Sjunnestad varit på plats på fastigheten vid ett tillfälle efter branden har annat inte framkommit än att hans uppdrag varit förhållandevis begränsat. Richard Jacobsson har i förhör lämnat uppgifter som i flera väsentliga avseenden avviker från de bedömningar som gjordes i utlåtandet. Även Johan Sjunnestad har gjort en annan bedömning av byggnadernas byggnadsklass än vad som framgår av utlåtandet. Det har även framkommit att Richard Jacobsson genom FSEC har anlitats av Protector i ett betydande antal ärenden. Vissa av de bedömningar som FSEC gjort har inte heller delats med andra av Protectors sakkunniga. Sammantaget bedömer tingsrätten att detta är omständigheter som försvagar värdet av Richard Jacobssons uppgifter.

Det filmmaterial och bilder som Protector åberopat har avsett andra byggnader än de som Ängelholmshem ägt på Fastigheten och som skadats av branden. Det har framkommit att vissa av de byggnader som undersökts haft en annan fastighetsägare och andra byggår. Det innebär svårigheter att dra några större slutsatser i förhållande till de byggnader som Protector menat haft ett bristande brandskydd genom sin konstruktion. Detta innefattar påståenden som Protector fört fram om luftspalter i brandmur och avvikelser när det gäller fogskum. Enligt tingsrätten saknas det exempelvis tillräcklig stöd i utredningen för att Protector ska anses ha styrkt sina påståenden om att brandavgränsningarna

(eller brandsektioneringen) inte varit tätad med typgodkända brandtätningsmetoder i de aktuella byggnaderna.

Ängelholmshem har bland annat åberopat flera utlåtanden från Andreas Hanner (vid Deap) och även ett utlåtande från Jörgen Carlsson (vid Ramboll). Såväl Andreas Hanner som Jörgen Carlsson har i förhör lämnat uppgifter som överensstämt med de bedömningar som de gjort i sina utlåtanden. De har även kunnat motivera och utveckla sina ståndpunkter. Mot denna bakgrund, och med beaktande av vad som framkommit om Andreas Hanners och Jörgen Carlssons erfarenheter och kompetens på det aktuella området, anser tingsrätten att det finns skäl att tillmäta deras uppgifter ett högre värde än Richard Jacobssons.

Emil Brodin är högskoleutbildad brandingenjör och har avgett ett utlåtande. Hans uppgifter har dock inte fokuserat på det brandtekniska skyddet utan på om byggnaderna uppfyllt kraven på skäligt brandskydd enligt LSO. Även Ville Bexander har hörts som partssakkunnig. Han är anställd hos Protector, vilket i sig ger anledning att värdera hans uppgifter med viss försiktighet.

När det gäller den övriga muntliga bevisning som Protector åberopat till stöd för sina påståenden om brister i byggnadernas konstruktion, brandskydd och systematiskt brandskyddsarbete anser tingsrätten inte att det finns anledning att tillmäta den av Protector åberopade bevisningen ett högre värde än den bevisning som Ängelholmshem åberopat.

Vilka krav har ställts på byggnadernas brandskydd?

För bedömningen av om byggnaderna varit felaktiga i de avseenden Protector gjort gällande har det betydelse vilka krav som kunnat ställas på byggnaderna. Detta följer av bland annat vilka byggregler som gällt.

Parterna och deras sakkunniga är överens om att byggnaderna med nr 34 A, 35, 36, 37 och 38 uppfördes i början av 1970-talet, att 34 B och 39 uppfördes efter

2003, och att det då inte krävdes något bygglov från kommunen. De är även överens om att de byggregler som gällde var byggnadsstadgan (1959:612) och Svensk byggnorm 67, Föreskrifter, råd och anvisningar till byggnadsstadgan BABS 1967 (SBN 67).

Av uppgifter från sakkunniga från båda parterna, bland annat Richard Jacobsson, Jörgen Carlsson och Andreas Hanner, har framgått att kraven på brandskydd varierar mellan olika byggnadstyper. Det har därmed betydelse vilken byggnadstyp – i) brandsäker (BR1), ii) brandhärdig (BR2) eller iii) annan byggnad än brandsäker eller brandhärdig (BR3) – som byggnaderna ska bedömas tillhöra.

Protector har under sin sakframställan gjort gällande att byggnadstypen är ”brandsäker”, vilket även framgår av FSEC:s utlåtande. Ängelholmshem har bedömt att byggnaderna ska klassificeras som byggnadstypen ”annan byggnad än brandsäker eller brandhärdig”, vilket även är Andreas Hanners, Vicktor Riedels och Jörgen Carlssons bedömning.

I 37:17 i SBN 67 anges bland annat följande under rubriken Byggnader.

> Med *brandsäker* respektive *brandhärdig byggnad* avses sådan byggnad, som med avseende på motståndsförmåga mot brand är utförd enligt tillämpliga avsnitt i :2-:4.
>
> 37:171 Enligt byggnadsstadgans § 44 gäller bl a:
>
> 2 mom. "Byggnad i två våningar skall, om den upptager större planyta än 200 kvadratmeter och icke genom brandsäker mur uppdelas i enheter av högst denna storlek, utföras så, att den kan betecknas som **brandhärdig**. Detsamma gäller byggnad i två våningar med flera än två bostadslägenheter, därest bostads- eller arbetsrum inredes på vinden".
> 3 mom. "Byggnad i tre eller flera våningar skall utföras så, att den kan betecknas såsom **brandsäker**. Vad nu sagts gäller ock byggnad i två våningar, om i byggnaden skall inrymmas

d. vårdanstalt, elevhem eller därmed jämförlig inrättning med mer än 50 platser

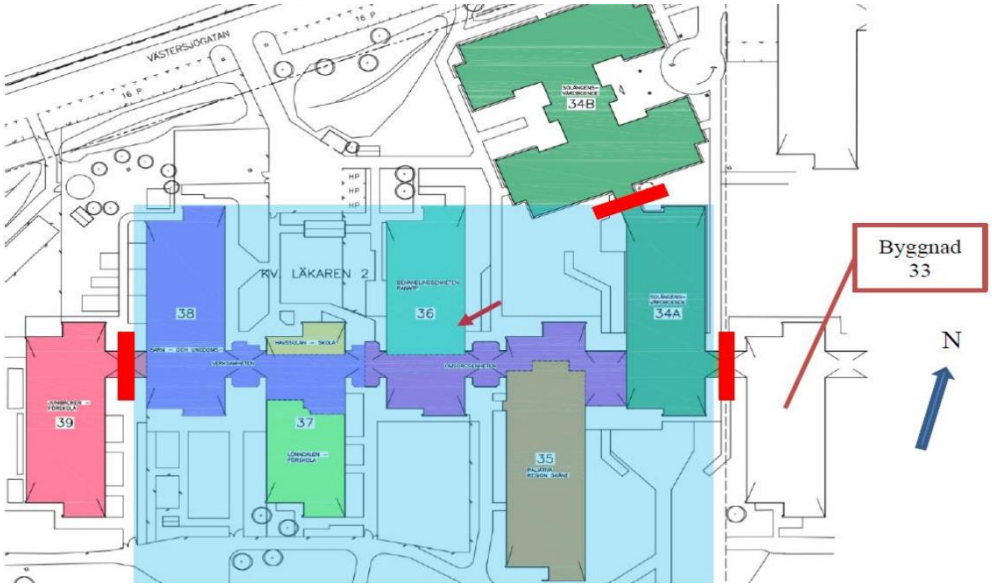
Byggnadsstadgan definierade således två olika byggnadstyper, ”brandsäker” respektive ”brandhärdig byggnad”. SBN 1967 nämner även byggnadstypen ”annan byggnad än brandhärdig”.

Enligt tingsrätten har annat inte framkommit än att vindarna ovanför verksamhetsplanen (utrymmesvindarna) inte har haft förråd eller liknande, utan enbart inrymt ventilationskanaler, ventilationsaggregat och rördragning. Det har således varit fråga om oinredda vindar. Eftersom de aktuella byggnaderna bestod av ett plan samt oinredd vind står det enligt tingsrätten klart att de varken kan klassificeras som brandsäkra eller brandhärdiga byggnader. Vad som framkommit om att byggnader som inrymmer vårdbyggnad ska tillhöra en annan byggnadstyp, ger enligt tingsrätten inte skäl att bedöma byggnadstypen (för byggnaderna på Fastigheten) som något annat än ”annan byggnad än brandhärdig”. Protectors egna sakkunniga Johan Sjunnestad och Emil Brodin instämmer för övrigt i den bedömningen att byggnaderna tillhör typen ”annan byggnad än brandhärdig” enligt SBN 67.

Har byggnaderna uppförts i enlighet med gällande krav?

Frågan är då om byggnaderna har utförts i enlighet med de krav som gällt för ”annan byggnad än brandhärdig” enligt SBN 67.

Inledningsvis finner tingsrätten utrett att enplansbyggnaderna i nr 34A, 35, 36, 37 och 38 var sammanlänkade med varandra genom passager (förbindelsegångar). Byggnaderna 34A, 35, 36, 37 och 38 totalskadades av branden. Endast passagerna som sammanlänkade byggnaderna vid begränsningslinjerna i byggnad 34B och 39 skadades. Detta framgår av nedanstående bild.



Byggnaderna 34A, 35, 36, 37 och 38 hade tegelfasader, en stomme i stål och ett vindbjälklag i betong. Verksamheten i de olika byggnaderna bedrevs på bottenplanen där det fanns ett antal brandceller. Vindsutrymmet på varje byggnad utgjordes av ett isolerat utrymme där ventilationsinstallationerna för lokalerna fanns placerad. Det är ostridigt att vindsutrymmets golv, tillika taken till det plan där verksamheterna bedrevs, var gjord av lättbetong. Vindbrandcellen luftades inte via takfot.

Det fanns avgränsande väggar på vindarna som var gjorda i lättbetong. Parterna har olika uppfattningar om hur de var utförda.

Det fanns kallvindar (kattvindar) på respektive sida av byggnadskropparna. Det var ventilerade takfötter, dvs. takfoten var öppen som ventilation för kattvindarna.

Protector har särskilt framhållit att byggnadernas konstruktion varit felaktig och avvikit från gällande krav då befintliga brandavgränsningar, brandmurar, inte delat av kattvind och takfot. Mot detta står de uppgifter som lämnats av

bland annat Andreas Hanner och Jörgen Carlsson. Även Emil Brodin har uppgett att hans uppfattning är att det inte fanns byggnadstekniska krav på brandmur för byggnaderna.

Enligt tingsrättens bedömning är det inte bevisat att det ställts krav på brandmur enligt de byggregler som gällt när de nu aktuella byggnaderna uppfördes.

Emil Brodin har i och för sig, med hänvisning till SBN 37:253 lyft fram att även om det varit fråga om annan byggnad än brandhärdig så har det uppställts krav på att brandavskiljning ska begränsa brandspridning vidare till angränsande byggnader inom fastigheten. Han har vidare bedömt att brandavskiljande vägg i undertaksutrymmet skulle ha begränsat brandspridning till angränsande huskroppar i minst 60 minuter och att byggnaderna inte motsvarat detta krav, och därmed inte utförts i enlighet med SBN 67.

Tingsrätten konstaterar dock att bestämmelsen i SBN 37:253 avser annan byggnad än brandsäker eller brandhärdig byggnad som är i trä för bostads- eller affärsändamål. Den bestämmelsen är inte aktuell på de nu aktuella byggnaderna.

Vidare delar tingsrätten den uppfattning som Andreas Hanner, Vicktor Riedel och Jörgen Carlsson gett uttryck för om att det förhållandet att det gjorts vissa konstruktioner på vindarna som avvikit från ställda krav genom att brandskyddet förbättrats inte medfört att byggnadstypen ändrats eller att kraven på brandskydd ökat. Det har därmed inte någon betydelse för frågan om vilka krav som kan ställas om det funnits väggar i lättbetong på vinden med branddörrar som markerats A60. När det gäller påståendet från Protector om att de avgränsande väggarna på vinden borde ha varit brandsäkert och klarat minst 60 minuter kan även tilläggas att Andreas Hanner och Jörgen Carlsson utförligt har beskrivit att det förhållandet att ett brandmotstånd som benämns A60, eller

EI 60, är ett standardiserat brandmotstånd som inte kan likställas med ett 60 minuters brandmotstånd vid en verklig brand.

Enligt tingsrättens bedömning har det sammantaget inte framkommit att det ställts högre krav på brandskyddet enligt SBN 67 än vad som följer av regelverket beträffande annan byggnad än brandsäker eller brandhärdig. Det har inte funnits krav på brandmur. Tingsrätten anser inte heller att Protector styrkt att det funnits krav på sektionering i de aktuella byggnaderna. Det är enligt tingsrätten inte bevisat att brandcellsavgränsningen frångått gällande regler eller myndighetskrav. Det har inte heller styrkts att byggnadernas brandtekniska brandskydd i något avseende stått i strid med SBN 67.

Tingsrätten anser sammantaget att Protector inte har visat att byggnaderna utformats i strid med gällande bestämmelser vid uppförandet.

Har byggnaderna brandskydd varit i strid med godkända ritningar?

Protector har med hänvisning till bland annat FSEC:s utlåtande, gjort gällande att Nämnden för sjukvårds- och socialvårdsbyggnader (NSB) har granskat och godkänt ritningar inklusive den tekniska utformningen.

Med hänsyn till de uppgifter Lennart Ring och Andreas Hanner lämnat, om att NSB inte hade till uppgift att godkänna den faktiska konstruktionen utan endast granska och godkänna utformning av vårdbyggnader främst utifrån krav enligt sjukvårdslagen, anser tingsrätten att det står klart att NSB, eller SPRI (Hälso- och sjukvårdens utvecklingsinstitut), inte har godkänt byggnadstekniska utformningar av de aktuella byggnaderna. Det innebär att byggnaderna inte kan anses avvika från vad NSB har godkänt.

Med beaktande av Andreas Hanners uppgifter och flygfotografi på en av de brandskadade byggnaderna anser tingsrätten inte heller att Protector styrkt sitt

påstående om att brandmur på vinden placerats felaktigt i förhållande till ritningar.

När det gäller Protectors påståenden i övrigt om att byggnaderna och dess brandskydd avvikit från ritningar konstaterar tingsrätten att parternas sakkunniga har olika uppfattningar i den frågan. Bland annat Ville Bexanders och Richard Jacobssons uppgifter har gett stöd åt Protectors påståenden i denna del. Mot deras uppgifter står dock exempelvis Andreas Hanners och Jörgen Carlssons uppgifter om att de väggar som byggts som avgränsning på byggnadernas vindar varit i enlighet med ritningarna och att väggarna, som varit försedda med en branddörr, och till och med blivit bättre utförda än ritningarna.

Av Jörgen Carlssons uppgifter har även framkommit att projekteringen syftat till att skydda verksamhetsutrymmena från brand och att brandspridning längs kallvinden (kattvinden) godtagits i projekteringen. Det har inte framkommit skäl att ifrågasätta den bedömningen.

Det kan även tilläggas att Protector och Robert Jacobsson har fört fram att vissa byggsammanträdesprotokoll som haft betydelse för att bedöma krav på byggnadernas konstruktion inte återfunnits i arkiv. Det har för tingsrätten inte stått klart vilken betydelse detta skulle ha för Protectors talan i målet. Med hänsyn till bland annat Vicktor Riedels uppgifter finner tingsrätten dock att antydningar om att han eller någon från Ängelholmshems sida tagit handlingarna helt saknar grund.

Vid en samlad bedömning anser tingsrätten att Protector inte genom de åberopade ritningarna och övriga bevisning har styrkt sina påståenden om att byggnaderna avvikit från ritningar. Uppgifter om sådana påstådda brister kan därmed inte omfattas av Ängelholmshems upplysningsplikt.

Har byggnaderna avvikit från senare ställda krav?

Flera sakkunniga i målet, bland annat Andreas Hanner, Jörgen Carlsson och Ville Bexander, har uttalat sig om att det som utgångspunkt ställs krav på brandskydd utifrån de byggregler som gällde vid byggnadernas uppförande och att bygglagstiftning (med ökade krav på brandskydd) inte gäller retroaktivt.

Vidare är det – med hänsyn bland annat till de uppgifter som Jörgen Carlsson lämnat – utrett att nya byggregler, med ökade krav på brandskydd, hade gällt enbart om det gjorts en omfattande ombyggnation av vindarna och taket. Det har inte framkommit, och inte ens påståtts, att så har skett.

Enligt tingsrätten kan det därmed inte anses ha ställts högre byggnadstekniska krav än de som följt av SBN 67.

När det gäller Protectors invändningar om att byggnaderna inte har haft ett skäligt brandskydd enligt LSO gör tingsrätten följande överväganden.

Enligt 2 kap. 2 § första stycket LSO är ägare eller nyttjanderättshavare till byggnader eller andra anläggningar skyldiga att vidta åtgärder för att förebygga brand och för att hindra eller begränsa skador till följd av brand. Kommunen har tillsyn över att enskilda uppfyller dessa skyldigheter och kan utfärda förelägganden om att behövliga brandskyddsåtgärder ska vidtas.

Bestämmelsen i 2 kap. 2 § LSO motsvarar i princip 41 § i den tidigare gällande räddningstjänstlagen (1986:1102). Med ”hindra eller begränsa skador till följd av brand” avses förutom brandbekämpning även åtgärder för att få människor och egendom i säkerhet vid brand. Uttrycket innefattar även förberedelser för sådana åtgärder t.ex. utbildning och information av anställda. Kraven på vilka åtgärder som ska vidtas varierar beroende på vad byggnaden eller anläggningen används till (prop. 2002/03:119 s. 52 och prop. 1985/86:170 s. 49 och 84). Skyldigheterna är begränsade till vad som i varje enskilt fall är

skäligt med hänsyn till kostnaderna (Maria Diamant, 2 kap. 2 § LSO, Karnov, (Juno) 2025-11-14).

Kommunen kan förelägga ägare eller nyttjanderättshavare att vidta behövliga åtgärder (5 kap. 2 § LSO). Innan beslut om föreläggande måste det göras en avvägning mellan olika intressen så att de föreskrivna åtgärderna inte medför oskäliga kostnader eller svåra förluster för den som beslutet riktar sig till. Intresset att bereda skydd mot olika skador ska dock komma i första hand (prop. 2002/03:119 s. 119).

Av uppgifter från bland annat Jörgen Carlsson och Emil Brodin har framgått att som utgångspunkt gäller att ägare/nyttjare kan utgå från att det finns ett godtagbart brandskydd som inte behöver ändras, när en byggnad uppförts enligt bygglov efter det de bestämmelser som gällde vid uppförandet.

Utgångspunkten är således att byggnader inte behöver ändras för att uppnå skäligt brandskydd, om de uppförts i enlighet med gällande byggregler vid tidpunkten för uppförandet. Av praxis följer att även om ett aktuellt objekt uppfyllt de krav som ställdes vid bygglovsansökningen så kan kraven ha förändrats i takt med förbättrad kunskap vilket kan motivera att åtgärder som inte krävdes vid bygglovet ändå anses som behövliga ur brandsäkerhetssynpunkt (RÅ 1982 2:5).

Parternas sakkunniga har olika bedömningar när det gäller frågan om byggnaderna haft ett brandskydd som motsvarat kraven på skäligt brandskydd enligt LSO.

Emil Brodin har bedömt att byggnaderna inte haft ett skäligt brandskydd. Hans bedömningar har motiverats främst utifrån att branden kommit att spridas och orsaka en omfattande totalskada. Bedömningarna har således baserats utifrån vad som kunnat konstateras efter skadetillfället. Även Ville Bexander har bedömt att byggnadernas brandskydd inte motsvarat skäligt brandskydd enligt

LSO genom att beakta den faktiska brandspridningen den 16 mars 2022. Enligt honom hade branden inte kunnat sprida sig så som den gjort med korrekt utformade brandceller på vinden, dvs. sådana som täckt hela vinden och ända ut över kattvindarna. Ett annat av Protectors vittnen, Johan Hedin, har dock uttryckt osäkerhet kring vilken betydelse det haft för spridningen av branden om avgränsningar hade löpt hela vägen ut. I sammanhanget har Johan Hedin framhållit risken för spridning genom brännbart material i taket, vilket även är en spridningsrisk som bl.a. Andreas Hanner talat om. Det går enligt tingsrätten inte heller att utesluta att vissa omständigheter under räddningsinsatsen, såsom det avbrott som skedde i inledningen av släckningsarbetet och att dimspikar inte sattes på kattvinden, påverkat brandförloppet.

Enligt tingsrätten har Protector inte har visat att byggnaderna inte uppfyllt krav på skäligt brandskydd enligt LSO. Inte heller ett utlåtande från Säkerhetspartner Norden AB efter tillsyn på LSS-boendet på Fastigheten under 2021 ger stöd för att det funnits sådana brister i byggnaderna som omfattats av upplysningsplikten. Redan detta innebär att Ängelholmshem inte kan anses ha eftersatt den spontana upplysningsplikten genom underlåtenhet att lämna upplysningar om sådana förhållanden.

Har Ängelholmshem varit medveten om påstådda brister i brandskydd?

Protector har gjort gällande att bristerna i byggnadernas brandskydd hade varit besiktningsbart utan förstörande insatser. Bland annat Richard Jacobssons och Ville Bexanders uppgifter ger stöd för Protectors påståenden i denna del. Ängelholmshem har bestritt att bristerna varit möjliga att besikta utan förstörande insatser. Olycksrapporten, Andreas Hanners och Jörgen Carlssons uppgifter ger stöd för Ängelholmshems inställning. Enligt tingsrätten kan Protector inte mot Ängelholmshems bestridande och åberopade bevisning anses ha styrkt att bristerna hade varit upptäckbara utan förstörande insatser.

Oavsett detta har Ängelholmshem inte haft någon undersökningsplikt för att uppfylla sin spontana upplysningsplikt. En förutsättning för att den spontana upplysningsplikten eftersatts på det sätt Protector gjort gällande är att Ängelholmshem varit medveten om de förhållanden om byggnadernas skick som anförts till stöd för att det var fråga om bristfälligt brandskydd.

Det är ostridigt att Räddningstjänsten inte gjort någon tillsyn på vinden. Det har inte heller framkommit att Ängelholmshem inspekterat vindarna på eget bevåg. Ville Bexander har i sitt utlåtande dragit slutsatsen att Ängelholmshem inte har upptäckt att brandavskiljningen på vindarna i byggnaderna var undermåligt. Det är därmed inte visat att Ängelholmshem har känt till de förhållanden som Protector gjort gällande omfattas av upplysningsplikten.

När det gäller frågan om förhållandena har varit av uppenbar betydelse för riskbedömningen konstaterar tingsrätten att frågan om det finns förutsättningar att förelägga fastighetsägare att åtgärda byggnader för att uppnå skäligt brandskydd enligt LSO är en bedömningsfråga, som förutom risk för skada även innefattar avvägningar av kostnadsaspekter för åtgärderna. Samma sak gäller frågan om byggnadernas brandskydd avvek från skäligt brandskydd enligt LSO. Likaså är det en bedömningsfråga om byggnadernas brandskydd avvek från gällande regler och normer. Vid dessa bedömningar krävs sakkunskap inom bland annat brandskydd och brandteknik. Ängelholmshem bedriver inte sådan verksamhet att det faller sig naturligt att ha sådan kunskap inom bolaget. Det har inte heller ålegat Ängelholmshem att anlita sakkunniga, för att t.ex. jämföra vindarnas konstruktion med ritningar från byggåren, för att uppfylla den spontana upplysningsplikten. Även om Ängelholmshem hade känt till påstådda faktiska brister som Protector gjort gällande, t.ex. avseende att det inte funnits brandavgränsningar på kattvindarna, står det därmed inte klart att Ängelholmshem och försäkringstagare i allmänhet måste ha insett att detta varit förhållanden som varit av uppenbar betydelse för Protectors riskbedömning. Det som framkommit av förhören med Olav Aarvik och Jon Ringlund ger inte stöd för att det hämtas in uppgifter om byggnaders skick,

konstruktion och befintligt brandskydd inför försäkringars tecknande eller förnyelse. Detta talar mot att sådana uppgifter som lyfts fram av Protector som avser brister i brandskydd och byggnadernas konstruktion ska anses ha betydelse för riskbedömningen för försäkringen. Den spontana upplysningsplikten innebär inte en allmän plikt att självmant upplysa om risker för brandspridning, utan om förhållanden av uppenbar betydelse för riskbedömningen.

Vid bedömningen av om förhållandena har varit av för Ängelholmshem – eller en normal försäkringstagare – uppenbar betydelse för riskbedömningen konstaterar tingsrätten även att de tjänsteanteckningar som åberopats från Räddningstjänsten inte ger stöd för att Räddningstjänsten bedömt att byggnaderna inte uppfyllt ställda krav på skäligt brandskydd.

Som framgått av den tidigare bedömningen har inte det som anförts i KPMG-rapporten avsett de brister i brandskydd eller andra brister i byggnaderna som Protector i målet gjort gällande (och först efter att det gjorts omfattande utredningar efter skadefallet).

Det sagda innebär att även om tingsrätten hade konstaterat att det varit fråga om brister i byggnadernas brandskydd, konstruktion och skick så anser tingsrätten att Protector inte förmått styrka att Ängelholmshem varit medveten om de förhållanden som medfört bristerna. Det står inte heller klart att förhållandenas betydelse varit av uppenbar betydelse för Protectors riskbedömning. Det innebär sammantaget att tingsrätten skulle ha funnit att Ängelholmshem inte brustit i sin spontana upplysningsplikt även om Protectors påståenden om brister i byggnaderna hade godtagits.

Har det varit fråga om brister i det systematiska brandskyddet?

Det följer av 2 kap. 2 § LSO att det för byggnader bör bedrivas ett systematiskt brandskyddsarbete för att säkerställa att fastighetsägare och

nyttjanderättshavare uppfyller sina skyldigheter enligt LSO. Det systematiska brandskyddet omfattar även vissa krav på dokumentation av brandskyddet.

Protector har till stöd för att Ängelholmshems upplysningsplikt innefattat bristande systematiskt brandskydd hänvisat till flera tjänsteanteckningar från Räddningstjänsten. Sakkunniga, bland annat Ville Bexander, har även hörts om det bristande brandskyddsarbetet. Enligt honom har en kontroll av brandcellerna på vinden ingått i det systematiska brandskyddsarbetet. Enligt hans bedömning skulle de brister i brandskyddet på byggnadernas vindar som Protector gjort gällande ha kommit fram vid ett fullgott systematiskt brandskyddsarbete. Mot detta talar uppgifter som Vicktor Riedel och Johan Lindström lämnat.

Tingsrätten konstaterar även i detta sammanhang att räddningstjänsten inte har utfärdat några förelägganden avseende den nu aktuella fastigheten. Flera av de anmärkningar som gjorts har riktats mot verksamheten, och inte fastighetsägaren. Enligt tingsrätten talar de uppgifter Johan Lindström och Vicktor Riedel lämnat mot att det varit fråga om sådana brister som hade kunnat föranleda några förelägganden. Johan Lindström har även bedömt att bristerna, om de inte åtgärdats, inte hade haft någon betydelse för Räddningstjänstens insats och för brandförloppet den 16 mars 2022. Det har inte ifrågasatts att brandlarm och annan brandsläckningsutrustning funnits tillgänglig och varit i funktion.

Av Johan Lindströms uppgifter har även framgått att Räddningstjänstens anmärkningar avseende ritningar har syftat på ritningar som märker ut nödutgångar, brandsläckare och annan utrustning för förebyggande av brand. Det har däremot inte varit fråga om anmärkningar avseende ritningar som hade hjälpt räddningstjänsten att förstå byggnadernas konstruktion på vindarna.

Enligt tingsrätten är det inte heller bevisat att det förelegat brister i det systematiska brandskyddet eller att underhållet avseende byggnaderna försummats genom att kontroller inte har gjorts på vindarna.

Vid en samlad bedömning anser tingsrätten att Protector inte visat att det varit sådana brister i det systematiska brandskyddet som gjorts gällande. Protector har under alla förhållanden inte styrkt att det funnits brister som varit av uppenbar betydelse för riskbedömningen.

6.3.7 Sammanfattande slutsatser

Tingsrätten har bedömt att det inte är bevisat att Ängelholmshem brustit i sin spontana upplysningsplikt i några av de avseenden som Protector gjort gällande.

6.4 Bedömning av Protectors bestridandegrunder

Tingsrätten övergår till att pröva Protectors enskilda bestridandegrunder under olika rubriker nedan.

6.4.1 Ska ersättning vägras pga. att avtalet är ogiltigt enligt avtalslagen?

Tingsrätten har funnit att Ängelholmshem inte har eftersatt sin spontana upplysningsplikt enligt 8 kap. 8 § FAL. Ängelholmshem har således inte varit skyldigt att upplysa Protector om de förhållanden som Protector gjort gällande.

Det har varit fråga om avtal som träffats sedan Protector lämnat anbud i en offentlig upphandling och som därefter förnyats vid två tillfällen, ett efter branden. Det är inte bevisat att Ängelholmshem genom underlåtenhet gjort sig skyldig till svek eller att Ängelholmshem agerat på ett sådant sätt att det skulle strida mot tro och heder att låta avtalen vara gällande. Avtalen är därmed inte

ogiltiga enligt avtalslagen. Det innebär att Protector inte är fritt från ansvar i enlighet i första hand åberopade bestridandegrunden.

6.4.2 Ska ersättning vägras eller begränsas pga. eftersatt upplysningsplikt?

Tingsrätten har bedömt att Ängelholmshem inte eftersatt sin upplysningsplikt; vare sig av oaktsamhet eller uppsåtligen. Detta innebär att Protectors bestridandegrunder om att Protector är fritt från ansvar alternativt ersättningen ska begränsas med stöd av 8 kap. 9 § andra stycket FAL inte kan bifallas.

Vid den bedömningen saknas anledning att ta ställning till om Protector visat att bolaget inte skulle ha meddelat försäkring om upplysningar lämnats eller att det i vart fall skulle ha meddelat en försäkring mot högre premie eller i övrigt på andra villkor än som avtalats.

Tingsrättens bedömning innebär att Protectors bestridandegrunder under punkterna 2 och 5 inte kan vinna bifall.

6.4.3 Ska ersättning vägras eller begränsas pga. brott mot säkerhetsföreskrift?

Protector har gjort gällande att Ängelholmshem inte har följt säkerhetsföreskriften i punkten 8.4.3 i försäkringsvillkoren PS 900. Säkerhetsföreskriften har rubriken ”branddörr, brandcellsavgränsning och annan sektionering” och har återgivits ovan (se avsnitt 6.2).

Enligt säkerhetsföreskriften har det ålegat Ängelholmshem att ha branddörr, brandlucka, brandcellsavgränsning och liknande sektionering stängd eller uppställd med en anordning som stänger dörren, brandluckan eller sektioneringen vid rökutveckling. Det har inte framkommit att Ängelholmshem brutit mot säkerhetsföreskriften i denna del.

Enligt säkerhetsföreskriften har även framgått att brandcellsavgränsningen ska utföras enligt gällande myndighetskrav och att genomföringar och andra öppningar i brandsektionering ska vara tätade med typgodkända brandtätningsmetoder. Tingsrätten har bedömt att Protector inte styrkt påstådda felaktigheter i byggnadernas brandskydd. Tingsrättens bedömning innebär att det inte är bevisat att brandcellsavgränsningen frångått gällande regler eller myndighetskrav eller att brandsektioneringen inte varit tätad med typgodkända brandtätningsmetoder. Det innebär att Protector inte har styrkt att Ängelholmshem brutit mot säkerhetsföreskriften i punkten 8.4.3. Protectors bestridandegrunder i punkterna 3–4 kan därmed inte bifallas.

Vid den bedömningen saknas det skäl att pröva Ängelholmshems invändning om att möjligheten att reducera ersättningen på säkerhetsföreskriften under alla förhållanden är begränsad till 10 prisbasbelopp.

6.4.4 Sammanfattande bedömning av Protectors bestridandegrunder

Sammanfattningsvis har tingsrätten gjort följande bedömning av Protectors bestridandegrunder.

Tingsrätten har funnit att PS 900 i 2021 års version i alla delar utgör en del av det mellan parterna vid branden gällande försäkringsavtalet. Ängelholmshems invändningar om att version 2021 inte är tillämplig mellan parterna har inte godtagits.

Vidare har tingsrätten bedömt att Protector inte i något avseende styrkt att Ängelholmshem brutit mot sin spontana upplysningsplikt. Enligt tingsrättens mening har Protector inte styrkt sina påståenden om att det vid tecknandet eller förnyelsen av avtalet funnits uppgifter som omfattats av den spontana upplysningsplikten i de påstådda avseendena, som främst tagit sikte på bristande brandskydd och bristande systematiskt brandskyddsarbete på vårdboenden inom Ängelholms kommun, på oegentligheter inom

Ängelholmslokaler och Ängelholmshem samt på brister i byggnadernas konstruktion i förhållande till regler, ritningar och normer, brister i brandskydd och brister i det systematiska brandskyddsarbetet på Fastigheten. Tingsrätten har konstaterat att Ängelholmshem inte haft någon spontan upplysningsplikt under avtalstiden.

Tingsrätten har bedömt att Protector inte visat att Ängelholmshem agerat svikligt eller att det skulle strida mot tro och heder att låta avtalen vara gällande. Det är därmed inte bevisat att försäkringsavtalet är ogiltigt enligt avtalslagen.

Vidare är det inte bevisat att Protector är fritt från ansvar eller att ansvaret är begränsat till följd av att Ängelholmshem har eftersatt den spontana upplysningsplikten.

Tingsrätten har funnit att Ängelholmshem inte brutit mot åberopad säkerhetsföreskrift. Tingsrätten har därmed inte godtagit Protectors invändning om att Protector på denna grund är fritt från ansvar alternativt har ett begränsat ansvar.

Tingsrätten har således inte bifallit någon av de grunder som Protector har åberopat till stöd för att ersättning inte ska utgå eller att ersättningsansvaret ska begränsas.

6.5 Ersättningsbelopp

Tingsrätten övergår då till att bedöma ersättningens storlek. För de krav som inte vitsordats av Protector gäller att Ängelholmshem har bevisbördan och ska styrka att Protector ska betala ersättning med begärda belopp.

6.5.1 Vitsordade belopp

Tingsrättens tidigare bedömning innebär att Ängelholmshem har rätt till försäkringsersättning och att Protectors ansvar inte är begränsat. Vid den här utgången har Protector vitsordat de av Ängelholmshem yrkade kostnaderna för trädgård- och markanläggningar (200 000 kr), övriga kostnader (445 744 kr) och rivningskostnader (7 298 035 kr), dvs. sammanlagt 7 943 779 kr. Ängelholmshem har rätt till ersättning i enlighet med de vitsordade beloppen.

6.5.2 Återställandekostnad efter åldersavdrag

Det är ostridigt i målet att ersättning för återställandekostnad inte förutsätter att återställande sker. Parterna är även överens om att ersättningen för återställandekostnaden ska beräknas med utgångspunkt i en återställandekostnad om 117 619 060 kr. Det är även ostridigt att det från återställandekostnaden ska göras åldersavdrag. Parterna tvistar om åldersavdragets storlek, som tingsrätten har att bedöma.

Som framgått av den tidigare redogörelsen har tingsrätten funnit att Protector varken är fritt från försäkringsansvar eller att ansvaret ska begränsas. Vid denna utgång har Protector vitsordat att Ängelholmshem har rätt till ersättning för återställandekostnader för byggnader med 46 930 005 kr. Protectors vitsordande bygger på att Protector anser att åldersavdrag ska göras med 70 689 055 kr, motsvarande 60,1 procent av den totala återställandekostnaden (0,601 x 117 619 060 = 46 930 005 kr).

Ängelholmshem har yrkat ersättning för återställandekostnader efter åldersavdrag med i första hand 103 312 329 kr (efter åldersavdrag om 14 306 731 kr), i andra hand med 98 895 384 kr (efter åldersavdrag om 18 723 676 kr), i tredje hand med 94 189 714 kr (efter åldersavdrag om 23 429 346 kr). Dessa yrkanden baseras samtliga på den ostridiga återställandekostnaden om 117 619 060 kr. I sista hand begär Ängelholmshem

ersättning för återställandekostnader med skäligt belopp enligt 35 kap. 5 § rättegångsbalken.

Ängelholmshems förstahandsyrkande utgår från att det är 2019 års version av PS 900 – och inte 2021 års version – som är gällande mellan parterna. Ängelholms andrahandsyrkande bygger på utgångspunkten att 2021 års version av PS 900 gäller, men inte villkoret i andra stycket i punkten 10.1.1.6, alternativt att det bedöms att det inte skulle vara skäligt att göra ytterligare åldersavdrag med tillämpningen av detta villkor. Ängelholmshem har gjort gällande att det är skäligt att avstå från att göra åldersavdrag på de aktuella byggnaderna och installationerna som inte är föremål för annat än försumbar förslitning. Ängelholmshem anser i vart fall att åldersavdrag för byggnadsdelar utom tabell (som beräknats enligt andra stycket i villkoret i punkten 10.1.1.6.) inte ska uppgå till mer än 4 705 670 kr.

Åldersavdrag ska beräknas utifrån villkoren i 2021 års version av PS 900

Tingsrätten har tidigare bedömt att villkoren i PS 900 version 2021-07-01 är fullt ut gällande mellan parterna. Det innebär att det saknas förutsättningar att bifalla Ängelholmshems förstahandsyrkande samt andrahandsyrkandet i den mån det baseras på ett åldersavdrag med hänvisning till att villkoret i andra stycket 10.1.1.6 inte är tillämpligt.

Tingsrätten har att pröva Ängelholmshems övriga yrkanden med utgångspunkt i försäkringsvillkoren i PS 900 i 2021 års version.

Avtalsvillkoren

I de gällande försäkringsvillkoren (PS 900 i 2021 års version) finns skadevärderingsregler för byggnader (punkten 10.1.1). Av dessa villkor framgår att det från återställandekostnaden ska göras avdrag för värdeminskning genom ålder och bruk på byggnadsdel enligt reglerna i

punkten ”10.1.1.6 Tabell för åldersavdrag”. Det framgår även att avdrag ska göras på material och arbete för återställande med samma avdragsprocent.

Villkoren i punkten 10.1.1.6 har följande lydelse.

> **10.1.1.6 Tabell för åldersavdrag**
>
> Åldersavdrag görs på återställandekostnaden för varje byggnadsdel (installationer, ytbeklädnader, tillbehör etc.) enligt tabellen nedan.
>
> För byggnadsdel eller installation som inte anges i tabell nedan görs skäligt avdrag för ålder på både material och arbete. Avdrag för ålder görs med hänsyn till byggnadsdelens eller installationens tekniska medellivslängd.
>
> En byggnadsdels ålder räknas från tidpunkten då den första gången togs i bruk eller byttes ut. Åldersavdraget är högst 80 % för varje byggnadsdel som före skadan var funktionsduglig. Vid skada på målning, tapetsering samt annan väggbeklädnad eller golvbeläggning räknas målningen etc. i varje rum som en byggnadsdel.
>
> För byggnadsdel vars underhåll varit eftersatt eller som utsatts för onormalt slitage görs särskilt avdrag på återställande- och reparationskostnaden. Detta avdrag görs på arbete och material, på rivning och återställande. Detta gäller även för byggnadsdel som inte anges i tabellen för åldersavdrag.

Punkten 10.1.1.6 innehåller en tabell, där de byggnadsdelar/installationer som anges i tabellen har kategoriserats under tio olika huvudrubriker (A-J). För varje byggnadsdel framgår hur många år som ska vara utan åldersavdrag och vilket procentuellt avdrag per påbörjat år som därefter ska göras, se utdrag av tabellen nedan.

Byggnadsdel	Antal år utan åldersavdrag	Avdrag per påbörjat år därefter
	Åldersavdrag görs för både material och arbete	

A. Installationer för el, värme, vatten, avlopp, sanitet, ventilation och maskinell utrustning		
Rörsystem och vattenradiatorer	10 år	5%
Elinstallation	25 år	5%

Det framgår av tabellen i punkten 10.1.1.6 att åldersavdrag för de byggnadsdelar som anges i tabellen ska göras först efter ett visst antal avdragsfria år varefter ett kontinuerligt åldersavdrag görs med en årlig procentsats. De avdragsfria åren i tabellen varierar mellan 2 år (på exempelvis hushållsmaskiner) till 25 år (på exempelvis visst material för takbeläggning). Den årliga procentsatsen varierar mellan 2 och 10 procent.

Parternas beräkningar av åldersavdrag enligt villkoren i PS 900

Parterna har hänvisat till olika beräkningar av åldersavdrag. Ängelholmshem har åberopat beräkningar som gjorts av Niklas Högberg vid Högbergs Ingenjörstjänst AB (”Högbergs”). Enligt Högbergs kalkyl ska åldersavdraget (avseende material och arbete) uppgå till 18 723 676 kr vid tillämpning av villkoren i PS 900 i version 2021.

Protector har åberopat en kalkyl som EBAB i Stockholm AB (”EBAB”) upprättat, där Per Törnqvist varit uppdragsansvarig och Emil Bengtås kalkylerare. Högbergs kalkyler har gjorts efter det att EBAB:s kalkyl är upprättad.

Det har framgått att återställandekostnaden om 117 619 060 kr har beräknats utifrån en kvadratmeterkostnad för återställande av byggnad 36. Den kvadratmeterkostnaden har därefter multiplicerats med det totala antalet kvadratmeter för samtliga fem byggnader.

EBAB har beräknat åldersavdrag för samtliga kalkylerade återställandekostnader för material och arbete. Avdragsprocenten för det totala åldersavdraget på återställandekostnad för material har beräknats med beaktande av åldersavdraget för både byggnadsdelar som anges i tabell och byggnadsdelar utom tabell. För alla byggnadsdelar utom tabell har samma beräkningsmodell för åldersavdraget använts, där bland annat teknisk livslängd uppskattats. Samma avdragsprocent som för den genomsnittliga avdragsprocenten för byggnadsdelarna (som anges i tabell och som är utom tabell) har använts för att beräkna åldersavdraget på kalkylerade arbetskostnader.

Högbergs har beräknat åldersavdraget för byggnadsdelar med påslag för arbete enligt byggnadsdelar som anges i tabellen i punkten 10.1.1.6. Till skillnad från EBAB:s beräkningar innefattar Högbergs beräkningar inte någon skälig uppskattning av olika byggnadsdelars livslängd och bedömning av skäligt åldersavdrag genom någon annan beräkningsmodell än den som följer av tabellen.

En annan skillnad mellan Ängelholmshems/Högbergs och Protectors/EBAB:s beräkningar är att Ängelholmshem utgått från att byggnadsdelar bytts ut i betydligt större utsträckning än Protector. Det innebär att parterna haft olika utgångspunkt i sina beräkningar när det gäller vilken ålder byggnadsdelarna ska anses ha haft.

I övrigt har följande framkommit av parternas beräkningar.

- Protectors beräkningar

Den kalkyl Protector har åberopat från EBAB är daterad den 5 maj 2022. EBAB har beräknat åldersavdrag för byggnadsdelar enligt tabell utifrån ett kalkylerat totalbelopp för återställandekostnaden för dessa byggnadsdelar på 38 138 000 kr. Det beräknade åldersavdraget för dessa delar uppgår till

29 207 800 kr, dvs. 76,5 procent av det kalkylerade beloppet. EBAB har beaktat att fönster och aggregat bytts ut, men i övrigt inte beaktat några renoveringar eller utbytta delar.

Vidare har EBAB bedömt att det är fråga om åtta kategorier av byggnadsdelar/installationer som är sådana byggnadsdelar där skäligt åldersavdrag ska beräknas enligt villkoren i andra stycket i punkten 10.1.1.6. EBAB har beräknat det skäliga åldersavdraget för byggnadsdelar utom tabell till sammanlagt 18 902 850 kr utifrån ett kalkylerat belopp (av EBAB benämnd budget) om sammanlagt 41 689 000 kr.

EBAB har gjort egna bedömningar om teknisk livslängd vid beräkningen av skäligt åldersavdrag för byggnadsdelar utom tabell. Åldersavdraget för samtliga byggnadsdelar utom tabell har beräknats på följande sätt. Det har bedömts att en fjärdedel av den uppskattade tekniska livslängden är fri från åldersavdrag. Därefter har det gjorts ett årligt avdrag med 1,5 procent och med beaktande av att maximalt åldersavdrag uppgår till 80 procent. Åldersavdragen för respektive byggnadsdel har varierat från 26,3 till 70,5 procent. EBAB:s beräkningar av åldersavdrag för byggnadsdelar utom tabell (enligt andra stycket i punkten 10.1.1.6) framgår av nedanstående tabell.

Byggnadsdel utom tabell	Budget	Åldersavdrag (kr)	Ålderavdrag (procent)
3. Schakt och grundläggning (ålder 90 år)	9 598 000	3 959 175	41,3
5. Fasad inkl målning (50 år)	3 752 000	2 110 500	56
8. Byggentreprenad (50 år)	13 757 000	7 738 312	56,3
12. Innerväggar (30 år)	6 571 000	1 724 888	26,3
13. Innerdörrar, vikväggar m.m. (30 år)	3 070 000	805 875	26,3
14. Undergolv (spackling och fuktspärr) (50 år)	386000	217 125	56,3
19. Undertak, innertak, väggabsorbent (50 år)	1 674 000	1 180 170	70,5
21. Inredning div. wc, kpr mm (30 år)	2 881 000	1 166 805	40,5
	41 689 000	**18 902 850**	

EBAB har även i kalkylen beaktat återställandekostnad och åldersavdrag för utvändig finplanering (200 000 kr utan åldersavdrag) och för vissa byggarbeten (752 000 kr med 60,1 procent i åldersavdrag). EBAB har utifrån en kalkylerad

kostnad om sammanlagt 80 779 000 kr – som beräknats för samtliga dessa byggnadsdelar (inom och utom tabell) – beräknat ett sammanlagt åldersavdrag om 48 561 925 kr. Åldersavdraget motsvarar ett avdrag om 60,1 procent av 80 779 000 kr. Den procentsatsen har därefter använts för att beräkna det totala åldersavdraget på den totala återställandekostnaden. Av EBAB:s kalkyl framgår bl.a. att återställandekostnaderna innefattar bland annat kostnader för arbete (entreprenadarvode samt kostnader för byggherre m.m.) med ett totalt kalkylerat belopp om 32 728 653 kr (113 507 653 - 80 779 000).

- Ängelholmshems beräkningar

Ängelholmshems inställning är att åldersavdrag för byggnadsdelar och arbetskostnad endast ska göras enligt tabellen i punkten 10.1.1.6 på en kalkylerade återställandekostnad om 54 691 921 kr, och att det då ska uppgå till 18 723 676 kr.

För det fall tingsrätten anser att ytterligare åldersavdrag ska göras har Ängelholmshems har gjort gällande att skäligt åldersavdrag för de byggnadsdelar utom tabell (som omfattas av EBAB:s beräkning) i vart fall inte ska uppgå till mer än 4 705 670 kr. Ängelholmshem har beräknat beloppet utifrån följande inställning till de åtta byggnadsdelar som EBAB har bedömt ska beräknas enligt andra stycket i punkten 10.1.1.6 (som framgår av tabellen ovan).

Posterna avseende dels ”schakt och grundläggning” dels ”byggentreprenad” (dvs. stommen i byggnaderna) är inte sådana byggnadsdelar från vilka åldersavdrag ska göras. Dessa byggnadsdelar har inte annat än en försumbar förslitning. Vidare har framhållits att det är oklart hur EBAB beräknat den tekniska livslängden på dessa byggnadsdelar med hänsyn till att byggnader står i flera hundra år. Ängelholmshem har även lyft fram att beräkningen avseende ”undertak” och ”inredning” ska beräknas med en livslängd om 30 år. Ängelholmshem har delat EBAB:s uppfattning att ”skäligt avdrag” innebär att

det ska ske åldersavdrag först efter ett antal avdragsfria år. Ängelholmshem har inte haft någon invändning mot den av EBAB tillämpade procentsatsen (1,5) efter de avdragsfria åren. Ängelholmshem har dock gjort gällande att det är mer förenligt med försäkringsvillkoren att bedöma att hälften av byggnadsdelarnas tekniska livslängd ska utgöra avdragsfria år (jämfört med en fjärdedel som EBAB gjort).

Med dessa utgångspunkter har Ängelholmshem beräknat att åldersavdrag för de byggnadsdelar utom tabell utifrån de åtta byggnadsdelar som EBAB baserat sina uträkningar på (avseende skäligt avdrag utom tabell) uppgår till 3 676 305 kr. Ängelholmshems inställning och beräkningar kan illustreras av tabellen nedan.

Punkt	**Budget**	**I procent**	**Ändring till kr i åldersavdrag**	**Förklaring**
3 – Schakt och grundläggning	9.596.000 kr	0	0 kr	Beräknad livslängd är 90 år enligt Ebab. Vad detta baseras på är synnerligen oklart med tanke på att det finns oräkneliga byggnader som stått i flera hundra år.
5 – Fasad ink målning	3.752.000 kr	37,5	1.407.000 kr	*
8 - Byggentreprenader	13.757.000 kr	0	0 kr	Beräknad livslängd är 90 år enligt Ebab. Vad detta baseras på är synnerligen oklart med tanke på att det finns oräkneliga byggnader som stått i flera hundra år.
12 – Innerväggar	6.571.000 kr	7,5	492.825 kr	*
13 – Innerdörrar	3.070.000 kr	7,5	230.205 kr	*
14 – Undergolv	386.000 kr	37,5	144.750 kr	*
19 – Undertak	1.674.000 kr	45	753.300 kr	12 år beräknad livslängd fel. Snarare 30 i livslängd *
21 – Inredning	2.881.000 kr	22,5	648.225 kr	12 år beräknad livslängd fel. Snarare 30 i livslängd *
			Totalt 3.676.305 kr.	

På beloppet 3 676 305 kr, som avser åldersavdrag för byggnadsdelar utom tabell, har Ängelholmshem räknat med ett påslag för åldersavdrag på återställandekostnad för arbete uppgående till 28 procent, dvs. ett totalt åldersavdrag för byggnadsdelar utom tabell om 4 705 670 kr (1,28 x 3 676 305). Enligt Ängelholmshem har påslaget beräknats med utgångspunkt i EBAB:s kalkyl av vilken det framgår att kostnadsposter för arbete (entreprenadarvode, byggherre m.m.) uppgår till 28 procent.

Allmänna utgångspunkter för tingsrättens bedömning

Som framgått har parterna olika uppfattningar om hur åldersavdraget ska beräknas och hur det andra stycket i försäkringsvillkorens punkt 10.1.1.6 – som föreskriver ett skäligt avdrag på byggnadsdelar/installationer som inte omfattas av tabellen – ska tolkas och tillämpas.

Tolkningen av villkoren om beräkningen av åldersavdrag bör enligt tingsrätten utföras på samma sätt som generellt gäller avseende villkor av standardkaraktär. Av etablerad praxis framgår att tolkningen då ska utföras med utgångspunkt i villkorets ordalydelse. När ordalydelsen ger utrymme för olika tolkningar, liksom när ordalydelsen inte ger något besked alls, kan ledning sökas i systematiken och de övriga försäkringsvillkoren. Också andra faktorer kan ha betydelse, exempelvis villkorets syfte i den mån ett sådant går att utröna och vad som sakligt sett är en förnuftig och rimlig reglering. (Jfr ”Mösseberg II”, NJA 2023 s. 680 p. 36 med där gjorda hänvisningar.)

Försäkringsvillkorens åldersavdrag kan sägas avspegla en etablerad princip inom skadeståndsrätten att det vid värdeersättning för skada kan göras avdrag för ålder och bruk (se Bertil Bengtsson m.fl., Skadeståndslagen – En kommentar m.m., 2014, s. 384 och Marcus Radetzki, Skadeståndsberäkning vid sakskada, 2 uppl. 2012, s. 78 f. och 102 ff.). Syftet med ett sådant avdrag är att den skadelidande inte ska överkompenseras. Om återanskaffningsvärdet läggs till grund för ersättningen ska den bestämmas på ett sådant sätt att det är möjligt att skaffa likvärdig egendom i stället för den skadade (jfr NJA 2016 s. 945 p. 12 med där gjord hänvisning). I skadeståndsrättsliga sammanhang har det framhållits att åldersavdrag bör göras med viss försiktighet, bl.a. för att inte äventyra den skadelidandes möjlighet till återanskaffning (jfr NJA 2011 s. 576 p. 9 och de skiljaktiga ledamöternas uttalanden i Högsta domstolen i ”Byggnadsställningarna”, NJA 2014 s. 3).

Åldersavdrag avseende byggnadsdelar enligt Ängelholmshems kalkyl

Av försäkringsvillkorens ordalydelse framgår att åldersavdrag på återställandekostnaden ska göras på *varje* byggnadsdel enligt tabellen i punkten 10.1.1.6. Av tabellen framgår att åldersavdrag ska göras för både material och arbete. I första stycket definieras byggnadsdel som installationer, ytbeklädnader, tillbehör etc.

Enligt tingsrätten följer det redan av ordalydelsen i försäkringsvillkoren att utgångspunkten är att åldersavdrag ska göras på samtliga byggnadsdelar som anges i tabell. Det framgår även att en byggnadsdels ålder ska räknas från den tidpunkt då den första gången togs i bruk eller byttes ut.

Enligt tingsrätten finns det med hänsyn till ordalydelsen i försäkringsvillkoren – och med beaktande av de kategorier av byggnadsdelar som anges i tabellen – inget som talar emot att beakta utbyte av enskilda byggnadsdelar som kan sägas höra till en kategori där flera byggnadsdelar sammanfogats vid bedömning av åldern på produkten. Tvärtom framstår det som en rimlig bedömning. Tingsrätten anser därmed, i likhet med Ängelholmshem, att det i förhållande till byggnadsdelar som kan anses utgöras av olika sammanfogade produkter inte krävs att alla byggnadsdelar har bytts ut för att det ska kunna beaktas vid bedömningen av åldern på byggnadsdelen.

För byggnadsdel eller installation som inte anges i tabellen framgår (av andra stycket i punkten 10.1.1.6) att det ska göras ett skäligt åldersavdrag för både material och arbete med hänsyn till byggnadsdelens eller installationens tekniska medellivslängd.

Vidare framgår att det för byggnadsdel vars underhåll varit eftersatt eller som utsatts för onormalt slitage ska göras ett särskilt avdrag på återställande- och reparationskostnaden, att detta avdrag görs på arbete, material, på rivning och återställande och även för byggnadsdel som inte anges i tabellen för

åldersavdrag. Det har inte framgått av EBAB:s beräkningar att det gjorts sådana särskilda avdrag på grund av eftersatt eller onormalt slitage. Det har inte heller gjorts gällande av Protector i målet att sådant avdrag ska göras.

Av försäkringsvillkoren framgår inte närmare hur det skäliga åldersavdraget ska beräknas, vilka byggnadsdelar som avses eller hur bedömningen av byggnadsdelens tekniska medellivslängd ska göras. Protectors uppfattning att åldersavdrag ska beräknas på återställandekostnaden för samtliga byggnadsdelar som inte anges i tabell och enligt en och samma beräkningsmodell med en viss andel avdragsfria år och därefter ett årligt procentavdrag har inte något uttryckligt stöd i ordalydelsen i det aktuella villkoret. Till det kommer att Niklas Högberg och Jan Wikner – som båda har relevant erfarenhet av beräkningar av åldersavdrag inom ramen för egendomsförsäkringar – uppgett att åldersavdrag på återställandekostnader för byggnader aldrig brukar beräknas på alla byggnadsdelar på det sätt EBAB gjort.

Tingsrätten konstaterar att det av andra stycket i det nu aktuella villkoret framgår att bedömningen av skäligt avdrag för byggnadsdelar utom tabell ska göras utifrån byggnadsdelens tekniska medellivslängd. Enligt tingsrätten är innebörden av villkoret att det med utgångspunkt i den tekniska medellivslängden på en byggnadsdel ska bedömas om det över huvud taget ska göras skäligt åldersavdrag avseende byggnadsdelen.

Utifrån dessa utgångspunkter gör tingsrätten följande bedömning av de av Ängelholmshem åberopade beräkningarna.

Det av Högbergs beräknade åldersavdraget på 18 723 676 kr har beräknats utifrån en kalkylerad återställandekostnad om 54 691 921 kr. Av Niklas Högbergs uppgifter har framgått att han i så stor utsträckning som möjligt hänfört byggnadsdelar som omfattas av återställandekostnaden till de olika kategorierna av byggnadsdelar som anges i tabellen. Utifrån detta har han

beräknat åldersavdraget på det sätt som följt av tabellen när det gällt antal avdragsfria år och procentuella årliga avdrag därefter. Av Niklas Högbergs uppgifter framgår att beräkningarna enligt kalkylen har innefattat kostnader för material, arbete och arbetsledning.

Vidare har Niklas Högberg uppgett att beräkningarna gjorts utifrån byggnadsdelar/installationer som avser byggnad 36 (där branden startade) och att beräkningarna gjorts med ledning av det totala antalet kvadratmeter för samtliga brandskadade byggnader. Tingsrätten konstaterar att det framkommit att återställandekostnaderna, som ostridigt uppgår till 117 619 060 kr, har beräknats utifrån samma utgångspunkter. Tingsrätten har därmed inga invändningar mot att åldersavdraget beräknats med utgångspunkt i byggnad 36.

Det har framkommit att Niklas Högberg, som själv gjort de av Ängelholmshem åberopade kalkylerna, har stor relevant erfarenhet av liknande projekt och bedömande av åldersavdrag på återställandekostnader för byggnader vid försäkringsersättningar. Det har inte framkommit att kalkylerna ändrats efter synpunkter från Ängelholmshem. Med hänsyn till Niklas Högbergs erfarenhet och kunskaper och vad som framkommit om det mer omfattande underlag som Högbergs kalkyl baserats på i jämförelse med EBAB:s kalkyl tillmäter tingsrätten som utgångspunkt Högbergs uppgifter och beräkningar ett högt värde.

Enligt tingsrätten är utgångspunkten i villkorens punkt 10.1.1.6 att åldersavdraget på *varje* byggnadsdel som anges i tabell ska beräknas enligt vad som närmare anges i tabellen. De beräkningar som framgår av tabellen får enligt tingsrätten anses som ett ”skäligt åldersavdrag”. Enligt tingsrätten stämmer det därför väl överens med försäkringsvillkoren att i så stor utsträckning som möjligt bedöma om byggnadsdelar och installationer kan anses hänförliga till de byggnadsdelar som anges i tabellen i punkten 10.1.1.6. Även om sådana byggnadsdelar inte direkt kan anses omfattas av tabellen kan

det inte ifrågasättas att den beräkningsmodell som anges i tabellen syftat till att göra ett skäligt åldersavdrag.

Mot denna bakgrund har tingsrätten inga invändningar mot att åldersavdraget beräknats, på det sätt Högbergs gjort, enligt tabell med utgångspunkt i kalkylerade återställandekostnader för material och arbete motsvarande totalt 54 691 921 kr.

På detta belopp ska det göras åldersavdrag för material (byggnadsdelar) enligt vad som följer av tabellen i punkten 10.1.1.6 och med samma avdragsprocent för kostnader för arbete som för material. För åldersavdragets storlek har det betydelse hur åldern för de olika byggnadsdelarna bedöms. Niklas Högberg har berättat att han tagit del av cirka åttio handlingar, bl.a. ritningsunderlag och bygglovshandlingar, som angivits i en bilaga till kalkylen. Vidare har han efter branden inspekterat fastigheten och tittat på de kvarstående byggnaderna från utsidan samt tagit del av fotografier. Högbergs beräkningar har gjorts utifrån vad som enligt Niklas Högberg framkommit av underlaget om att byggnadsdelar bytts ut och de ombyggnationer och renoveringar som skett. Vid den bedömningen har Niklas Högberg beaktat vad som framkommit av underlaget, renoveringar och ombyggnader i samtliga brandskadade byggnader, inte enbart byggnad 36.

Niklas Högberg har berättat att han – när det gäller utbyten av exempelvis byggnadsdelar som kan kategoriseras till tabellens byggnadsdel ”rörsystem, vattenradiatorer” – bedömt att en tredjedel av de enskilda byggnadsdelarna som utgör produkten är från 1972 (50 år vid beräkningstidpunkten 2022), en tredjedel av delarna byttes ut 2003 (med en ålder på 19 år) och en tredjedel byttes ut 2013 och 2015 (med en ålder på 7-9 år). Niklas Högberg har framhållit att de utbytta delarna framgår av det underlag han tagit del av.

Som framgått av den tidigare bedömningen delar tingsrätten Ängelholmshems bedömning att det i förhållande till sådana i tabellen angivna byggnadsdelar

(som kan anses utgöras av olika sammanfogade produkter) inte krävs att alla byggnadsdelar har bytts ut för att det ska kunna beaktas vid bedömningen av åldern på byggnadsdelen. Enligt tingsrätten finns det inte skäl att göra någon annan bedömning för byggnadsdelar utom tabell.

Frågan är då i vilken utsträckning det ska beaktas att byggnadsdelar har bytts ut vid bedömningen av delarnas ålder. Niklas Högberg har i bilaga redovisat vilka handlingar som han har använt som underlag för att bedöma åldern på byggnadsdelarna, som han uppgett sig ha hämtat in från ett arkiv hos kommunen. Det framgår bland annat att han beaktat ritningar och bygglov angående om- och tillbyggnader. Han har även i sitt förhör kunnat utveckla och redogöra för vilket underlag han haft för att bedöma åldern på olika byggnadsdelar. Även andra handlingar som presenterats i målet, t.ex. ventilationsritningar, ger stöd för att byggnadsdelar har bytts ut. Det står även klart att verksamheter bedrevs i byggnaderna vid skadetillfället, vilket ger stöd för att det gjorts vissa moderniseringar i byggnaderna.

Enligt tingsrätten har Ängelholmshem därmed visat att det har skett utbyten av byggnadsdelar som ska beaktas vid beräkningen av åldersavdraget i större utsträckning än vad EBAB utifrån ett mer begränsat underlag bedömt. Att det framkommit att Högbergs inte tagit del av kvitton eller upphandlingsunderlag, och att sådana inte redovisats i målet, påverkar enligt tingsrätten inte den bedömningen. Tingsrätten konstaterar dock att Ängelholmshem inte mot Protectors bestridande har styrkt att det är fråga om utbyten av byggnadsdelar i den omfattning som framgår av Högbergs kalkyl.

Tingsrätten konstaterar att Ängelholmshems yrkande om att åldersavdrag för byggnadsdelar och arbete totalt ska göras med 18 723 676 kr innebär ett yrkande om att åldersavdraget ska motsvara ca 34 procent av det kalkylerade beloppet (18 723 676 / 54 691 921). Eftersom tingsrätten inte anser att byggnadsdelar kan anses utbytta i den utsträckning som Högbergs beräkningar utgått från ska åldersavdraget bestämmas till en högre procentsats. Tingsrätten

bedömer att åldersavdraget på de återställandekostnader för byggnadsdelar och arbete som omfattas av Högbergs kalkyl ska bestämmas till ca 50 procent av 54 691 921 kr. Det innebär att åldersavdrag med utgångspunkt i Högbergs kalkyl ska göras med 27 346 000 kr.

Ytterligare skäligt åldersavdrag avseende byggnadsdelar i EBAB:s kalkyl

Tingsrätten övergår då till att pröva om det ska göras ytterligare avdrag för byggnadsdelar enligt EBAB:s kalkyl.

Vid bedömningen av om det ska göras avdrag med tillämpningen av villkoret i andra stycket i punkten 10.1.1.6 på de åtta byggnadsdelar som EBAB gjort gör tingsrätten följande överväganden.

Av utredningen har framkommit att byggnadernas grund var av betong, att det varit tegelfasad och att stommen inte varit av trä, utan en stålkonstruktion. Flera som hörts i målet har framhållit att den tekniska medellivslängden för dessa byggnadsdelar är betydligt högre än vad EBAB utgått från. Protectors egen skadereglerare Conny Berg har inte kunnat tillstyrka att de av EBAB gjorda åldersavdragen på fasad och byggnadsentreprenad i detta fall varit skäliga.

Av förhör med Per Törnqvist har även framgått EBAB baserat sina beräkningar på delvis felaktiga utgångspunkter, t.ex. på att byggnadernas stomme haft en lätt träkonstruktion, vilket inte överensstämmer med vad som framgått av förhören med Richard Jacobsson, Vicktor Riedel och Andreas Hanner. Med hänsyn till vad som framkommit om bland annat den långa livslängden för byggnadsdelarna ”schakt och grund” och byggentreprenad (stommen) anser tingsrätten att det saknas skäl att ifrågasätta att dessa byggnadsdelar har en mycket lång teknisk medellivslängd och att livslängden är så lång att det kan sägas vara ett försumbart slitage på grund av ålder.

Enligt tingsrätten ger utredningen inte stöd för att åldersavdraget på dessa byggnadsdelar ska bestämmas till ett annat belopp än vad Ängelholmshem gjort gällande. Det förhållandet att återställandekostnad för ”grund” innehållit t.ex. plastmaterial medför enligt tingsrätten inte tillräckliga skäl för åldersavdrag. Det innebär att tingsrätten instämmer i Ängelholmshems uppfattning att det för byggnadsdelarna ”schakt och grund” respektive ”byggentreprenad” (som avser stommen) inte ska göras något åldersavdrag alls.

När det gäller övriga byggnadsdelar som omfattas av EBAB:s beräkningar enligt andra stycket i punkten 10.1.1.6 anser tingsrätten att det ska göras åldersavdrag även på dessa delar.

Tingsrätten konstaterar dock att det framgått av Niklas Högbergs uppgifter att Högbergs kalkylerade återställningskostnader för byggnadsdelar som anges i tabell delvis avsett sådana byggnadsdelar som enligt EBAB bedömt varit utom tabell. Detta måste i någon mån beaktas vid bedömningen, så att inte åldersavdrag görs dubbelt på kalkylerade återställandekostnader för samma byggnadsdelar.

Eftersom parterna har en samsyn om att bedömningen av skäligt åldersavdrag enligt andra stycket i punkten 10.1.1.6 ska göras med utgångspunkt i ett antal avdragsfria år och därefter ett årligt procentavdrag om 1,5 procent anser tingsrätten att åldersavdraget ska bedömas utifrån en sådan beräkningsmodell. Att Conny Berg uppgett att det inte bör vara några avdragsfria år vid tillämpningen av beräkningarna av skäligt avdrag föranleder inte tingsrätten att göra någon annan bedömning.

Enligt tingsrätten ger försäkringsvillkoren inte anledning att tillmäta den beräkningsmodell som EBAB/Protector förespråkat (för att bedöma åldersavdraget på byggnadsdelar utom tabell) företräde framför

Ängelholmshems beräkningar. Tingsrätten har inte några invändningar mot den medellivslängd som Ängelholmshems beräkningar har utgått från.

Mot denna bakgrund anser tingsrätten vid en samlad bedömning att åldersavdraget på återställandekostnader för byggnadsdelar med tillämpning av andra stycket i 10.1.1.6 inte kan uppgå till ett högre belopp än det Ängelholmshem gjort gällande genom sitt tredjehandsyrkande. Åldersavdrag ska således uppgå till sammanlagt 3 676 305 kr för byggnadsdelar som inte angetts i tabell.

På detta belopp ska det göras ett påslag för åldersavdrag på återställandekostnad för arbete med samma avdragsprocent som för material (byggnadsdelar).

EBAB har kalkylerat med en återställandekostnad för arbete som motsvarar cirka 28 procent av de totala återställandekostnaderna. Ängelholmshems tredjehandsyrkande baseras även på att påslag för åldersavdrag avseende arbete görs med 28 procent av åldersavdraget för byggnadsdelar. Tingsrätten anser därmed att återställandekostnaden för arbete ska anses motsvara cirka 28 procent av den totala återställandekostnaden.

Åldersavdrag för arbetskostnad ska alltså, som Ängelholmshem anfört, göras med ett påslag om 28 procent av det avdrag som tingsrätten bedömt ska motsvara åldersavdrag för byggnadsdelar som angivits i EBAB:s tabell (dvs. 3 676 305 kr). Det innebär att tingsrätten godtar Ängelholmshems beräkning att åldersavdrag för material och arbete som inte omfattats av Högbergs kalkyl ska beräknas till sammanlagt 4 705 670 kr.

Sammanfattande bedömning

Sammanfattningsvis anser tingsrätten att åldersavdraget på återställandekostnader för byggnadsdelar och arbetskostnad som framgår av Högbergs kalkyl ska uppgå till 27 346 000 kr.

Vidare ska åldersavdrag för återställandekostnaden för övriga byggnadsdelar och arbetskostnad göras med 4 705 670 kr.

Det innebär att tingsrätten anser att det från återställandekostnaden om 117 619 060 kr totalt ska göras ett åldersavdrag om totalt 32 051 670 kr (27 346 000 + 4 705 670). Det totala åldersavdraget motsvarar cirka 27 procent av de totala återställandekostnaderna för material och arbete (32 051 670/ 117 619 060).

Ängelholmshem ska således tillerkännas ersättning för återställandekostnader efter åldersavdrag med 85 567 390 kr (117 619 060 – 32 051 670).

6.5.3 Hyresförlust

Ängelholmshem har yrkat ersättning för hyresförlust med 12 470 923 kr. Den yrkade hyresförlusten avser tre hyresgäster; Ängelholms kommun, Ranarps Vård AB och Region Skåne. Det yrkade beloppet har beräknats med utgångspunkt i en total hyresförlust uppgående till 17 155 619 kr, som avser 520 000 kr per månad under 24 månader från brandtillfället den 16 mars 2022 (mars 2022 – sista februari 2024). Hyresförlusten för mars 2022 har bedömts uppgå till 48 procent av månadshyran. Från den totala hyresförlusten har det gjorts avdrag med totalt 4 684 696 kr för faktiskt besparade kostnader under samtliga år, vilket resulterat i det yrkade beloppet (17 155 619 - 4 684 696 = 12 470 923). Till stöd för yrkandet har Ängelholmshem åberopat hyresavtal och vissa fakturor.

Protector har vitsordat 4 807 878 kr för ersättning för hyresförlust avseende hyresgästerna Region Skåne och Ängelholms kommun. Protector har med hänvisning till punkten 10 i PS 900 gjort gällande att ansvarstiden är 24 månader, men att ersättningsgill hyresförlust begränsas till vid skadetillfället återstående hyresperiod enligt hyresavtal som var tecknade före skadedagen. Enligt Protector gällde hyresavtal avseende Region Skåne för perioderna 16 mars 2022 – 30 juni 2022 samt 1 juli 2022–31 december 2022. Hyresperioden med Ängelholms kommun löpte till och med den 28 februari 2023. Protector har inte vitsordat någon hyresförlust avseende Ranarps vård eftersom åberopade fakturor avser annan fastighet än Läkaren 2.

Tingsrätten gör följande bedömning.

Den mellan parterna gällande försäkringen omfattar hyresförlust med en ansvarstid om 24 månader. Det följer av försäkringsvillkoren att Ängelholmshem har rätt till ersättning för hyresförlust som uppkommer under ansvarstiden till följd av egendomsskada som inträffar under försäkringstiden om Protectors ansvar föreligger enligt försäkringsvillkor PS100 (se försäkringsbrevet s. 3 och PS 900, Avbrottsförsäkring – hyresförlust och extrakostnader, punkterna 1–2).

Skadevärderingsreglerna som här är relevanta har följande lydelse.

> *10.1.1 Förlust av försäkringsmässigt täckningsbidrag*
>
> Ersättning betalas för förlust värderad till skillnaden mellan det försäkringsmässiga täckningsbidraget som den försäkrade beräknas skulle ha uppnått om skadan ej inträffat och det faktiskt uppnådda försäkringsmässiga täckningsbidraget under ansvarstiden minskat med
>
> c. kostnader som kunnat inbesparas
>
> *10.1.2 Speciella regler vid uthyrning av byggnad*

> Skadebeloppet utgörs av den förlust – värderad enligt 10.1.1 – som den försäkrade åsamkas genom nedsättning av hyra för lokal eller lägenhet som hyresgäst enligt lag eller avtal av standardkaraktär har rätt till.
>
> För uthyrd lokal ska hyreskontrakt vara tecknat före skadedagen.

Av villkoren framgår att skadebeloppet ska bestämmas med utgångspunkt i en hyresförlust som motsvarar vad den försäkrade skulle ha åsamkats genom nedsättning av hyra som hyresgästen enligt lag eller standardavtal har rätt till. I 12 kap. jordabalken finns bestämmelser som reglerar hyresgästens rätt till nedsättning av hyran.

Enligt 12 kap. 10 § första stycket jordabalken förfaller hyresavtalet om lägenheten före tillträdesdagen blir så förstörd att den inte kan användas för det avsedda ändamålet. Vidare framgår av 12 kap. 11 § jordabalken att om det före hyrestidens början uppkommer ringare skada på lägenheten än som anges i 10 § första stycket, och är skadan inte avhjälpt när lägenheten ska tillträdas eller är lägenheten i övrigt på tillträdesdagen inte i det skick som hyresgästen har rätt att fordra, har hyresgästen rätt till skälig nedsättning av hyran för den tid som lägenheten är i bristfälligt skick. Enligt 12 kap. 16 § jordabalken gäller dessa bestämmelser även i fall där lägenheten blir så förstörd under hyrestiden att den inte kan användas för det avsedda ändamålet eller om lägenheten annars skadas under hyrestiden utan att hyresgästen är ansvarig för skadan.

Tingsrätten konstaterar att rätten till nedsättning av hyra i 12 kap. 11 och 16 §§ jordabalken är kopplade till hyrestiden, dvs. den i hyresavtalet angivna hyres- och förlängningstiden. Hyresgästen har alltså inte rätt att begära nedsättning av hyran efter det att hyrestiden löpt ut. Enligt tingsrätten står det därmed klart att Ängelholmshem inte hade kunnat få några hyresavtal förnyade sedan hyresobjekten som de nu aktuella hyresavtalen avsett blivit totalförstörda genom branden. Det innebär att Ängelholmshems hyresförlust endast kan avse den hyres- och förlängningstid som återstår av respektive avtal.

Hyrestiden för respektive hyresavtal

Av hyresavtalet med *Region Skåne* framgår att hyrestiden varit sex månader och att hyrestiden är förlängd med sex månader för varje gång om uppsägning inte sker minst sex månader före den avtalade hyrestidens utgång.

När branden inträffade den 16 mars 2022 var hyrestiden mellan den 1 januari och den 30 juni 2022. Avtalet skulle senast vara uppsagt den 31 december 2021 för att inte förlängas ytterligare sex månader efter den 30 juni 2022. Det innebär att hyrestiden var förlängd till den 31 december 2022. Protectors inställning till relevant hyrestid ska således godtas. Det innebär att ersättning för hyresförlust inte kan ges för tid efter den 31 december 2022.

Av hyresavtalet med *Ranarps vård* framgår att hyrestiden var två år (inledningsvis från den 1 mars 2010 – 29 februari 2012). Vidare framgår att hyresavtalet förlängdes med 12 månader varje gång om inte uppsägning av avtalet skedde minst nio månader före den avtalade hyrestidens utgång.

Det innebär att när branden inträffade var hyrestiden från den 1 mars 2022 till den 28 februari 2023.

I hyresavtalet med *Ängelholms kommun*, som undertecknades den 31 december 2006, hänvisar villkor om avtalstid och förlängning till en avtalsbilaga som inte lämnats in i målet. Ängelholmshem har därmed inte visat att avtalstiden varit längre än den som Protector har vitsordat, nämligen att avtalstiden löpte ut den 28 februari 2023.

Hyresförlust

Som framgått av den tidigare redogörelsen knyter försäkringsvillkoren an till det nedsättningsbelopp som hyresgästen enligt lag har rätt att begära av Ängelholmshem.

Av bestämmelserna i hyreslagen om nedsättning av hyra följer att nedsättning av hyran ska göras efter en objektiv bedömning och anpassas efter bristens karaktär och omfattning. Om lägenheten är helt oanvändbar för sitt ändamål kan nedsättningen motsvara hela hyran. (Se Holmqvist m.fl., Hyreslagen, En kommentar, 12 kap. 11 § första stycket 3, Juno, Version 14 2025-05-19).

Enligt tingsrätten är det i detta fall korrekt att utgå från att nedsättningsbeloppet motsvarar hela hyran, vilket även Protector gjort avseende vitsordade belopp.

- År 2022

Ängelholmshem har gjort gällande att hyresförlusten för perioden 16 mars 2022 – 31 december 2022 uppgår till 6 338 200 kr, varav 552 348 kr avser hyresförlust för Ranarps vård.

Protector har för år 2022 godtagit Ängelholmshems beräkningar om hyresförlust med 5 785 852 kr, dvs. i de delar som avser Region Skåne och Ängelholms kommun (6 338 200 – 552 348 = 5 785 852).

Tingsrätten konstaterar att de fakturor som ingetts i målet avseende Ranarps vård inte gällt den nu aktuella fastigheten. Av utredningen i målet har dock framgått att branden startade i byggnad 36 på Fastigheten och att Ranarps vård vid den tidpunkten bedrev verksamhet i dessa lokaler. Att verksamhet bedrivits i lokaler som förhyrts av Ängelholmshem vinner även stöd av det åberopade hyresavtalet med Ranarps vård, som tingsrätten inte ifrågasätter var gällande vid brandtidpunkten. Mot den bakgrunden anser tingsrätten att det står klart att Ängelholmshem som utgångspunkt ska ha rätt till ersättning för hyresförlust även med hänsyn till avtalet med Ranarps vård.

Av hyresavtalet framgår även att hyresavtalet, som är daterat 2010, vid det datumet hade en årshyra om 386 400 kr. I hyresavtalet finns dessutom en klausul om indexuppdatering. Ängelholmshem har dock inte presenterat någon

utredning om index eller annan utredning som styrker att årshyran år 2022 uppgått till det belopp som gjorts gällande. Vid en samlad bedömning anser tingsrätten att Ängelholmshem styrkt att årshyran år 2022 i vart fall inte understigit 386 400 kr, motsvarande en månadshyra på 32 200 kr (386 400/12). Utifrån den beräkningsmodell som Ängelholmshem använt och som Protector godtagit för de andra hyresgästerna anser tingsrätten att Ängelholmshem styrkt att hyresförlusten för 2022 avseende Ranarps vård uppgått till 305 256 kr ((32 200 kr x 9) + (0,48 x 32 200)).

Det innebär att hyresförlusten för 2022 ska anses uppgå till 6 091 108 kr.

Från detta belopp ska avdrag för minskade kostnader göras. Tingsrätten anser att avdrag för driftkostnader ska göras med det belopp Ängelholmshem gjort gällande, och som Protector godtagit, dvs. 1 785 524 kr. Det förhållandet att hyresförlusten avseende Ranarps vård bedömts något lägre än Ängelholmshem gjort gällande påverkar inte tingsrättens bedömning av driftkostnaderna.

Ersättningsbeloppet avseende hyresförluster för år 2022 ska därmed bestämmas till 4 305 584 kr.

- År 2023

För år 2023 har Ängelholmshem yrkat ersättning med ett nettobelopp om 6 487 589. Det yrkade beloppet har utgått från ett beräknat hyresbortfall för samtliga hyresgäster med sammanlagt 8 863 764 kr och ett avdrag för minskade driftkostnader för samtliga hyresgäster med 2 376 176 kr.

För år 2023 har Protector vitsordat ett ersättningsbelopp om 807 550 kr. Protectors vitsordande motsvarar två månaders hyresförlust avseende Ängelholms kommun som hyresgäst. Enligt Protector ska avdrag från det av Ängelholmshem angivna totalbeloppet för hyresförluster (8 863 764 kr) göras med 1 029 733 kr för Region Skåne, med 612 554 kr för Ranarps vård och med

2 376 176 för minskade driftkostnader. Protectors inställning innebär att Protector godtagit ett nettobelopp för Ängelholms kommun med 403 775 kr per månad (807 550/2).

På av tingsrätten tidigare anförda skäl kan Ängelholmshem inte för år 2023 och 2024 tillerkännas någon ersättning avseende *Region Skåne*.

Vidare kan ersättning för hyresförlust avseende *Ängelholms kommun* beräknas endast för tiden fram till den 28 februari 2023, dvs. i enlighet med Protectors inställning. Tingsrätten konstaterar att årshyran för år 2022 för Ängelholms kommun uppgått till 6 511 704 kr. På beloppet ska ett påslag göras med 10,9 procent för att beräkna årshyran för år 2023, vilket innebär att årshyra för 2023 bedöms uppgå till 7 221 480 kr (6 511 704 x 1,109). Hyresförlusten avseende Ängelholms kommun ska således beräknas utifrån en månadshyra om 601 790 kr (7 221 480 kr/12). Det innebär att hyresförlusten avseende Ängelholms kommun ska beräknas med utgångspunkt i ett belopp motsvarande två månaders hyra, dvs. 1 203 580 kr.

Därutöver ska Ängelholmshem tillerkännas ersättning för hyresförlust för *Ranarps vård* tiden fram till 28 februari 2023.

Tingsrätten har tidigare funnit att det är visat att den totala årshyran för Ranarps vård för 2022 uppgått till 386 400 kr. För att beräkna årshyran för år 2023 ska ett påslag göras på grund av index med 10,9 procent, vilket Protector godtagit för Ängelholms kommun. Det innebär att hyresförlusten avseende Ängelholms kommun ska beräknas med utgångspunkt i en årshyra om 428 517 kr (386 400 x 1,109), motsvarande en månadshyra om 35 710 kr (386 400 kr/12). Det innebär att hyresförlusten avseende Ranarps vård ska beräknas med utgångspunkt i ett belopp motsvarande två månaders hyra, dvs. 71 420 kr.

Ängelholmshems hyresförlust för år 2023 ska således beräknas utifrån ett belopp om 1 275 000 kr. Av beloppet motsvarar 1 203 580 kr två månaders hyresförlust avseende Ängelholms kommun och 71 420 kr motsvarar två månaders hyresförlust avseende Ranarps vård.

Från detta belopp ska avdrag för driftkostnader göras. Ängelholmshems beräkningar, som tingsrätten inte har några invändningar mot, innebär att driftkostnaderna ska beräknas uppgå till 26,8 procent av hyresbortfallet (2 376 176/8 863 764). Mot den bakgrunden anser tingsrätten att avdrag ska göras för driftkostnader med 357 000 kr (0,28 x 1 275 000). Av beloppet avser 337 002 kr driftkostnader avseende Ängelholms kommun och 19 998 kr driftkostnader avseende Ranarps vård.

Ängelholmshem ska därmed tillerkännas ersättning för hyresförluster avseende år 2023 med totalt 918 000 kr (1 275 000 – 357 000). Av det beloppet motsvarar 881 020 kr två månaders hyresförlust avseende Ängelholms kommun och 52 280 kr två månaders hyresförlust avseende Ranarps vård.

- År 2024

Tingsrätten har bedömt att det inte funnits några hyresavtal som gällt efter den 28 februari 2023. Ängelholmshems yrkande ska därmed avslås i den del de avser ersättning för hyresförlust efter den tiden.

Slutsats

Tingsrätten har bedömt att Ängelholmshem ska tillerkännas ersättning för hyresförlust avseende samtliga tre hyresgäster för år 2022 med 4 305 584 kr och avseende två av hyresgästerna med 918 000 kr för år 2023. Ängelholmshem har inte tillerkänts någon ersättning för hyresförlust för år 2024. Tingsrättens bedömning innebär att Ängelholmshem ska tillerkännas ersättning för hyresförlust med sammanlagt 5 223 584 kr.

6.5.4 Merkostnad till följd av myndighetskrav

Ängelholmshem har i första hand yrkat ersättning med 10 000 000 kr för merkostnad till följd av myndighetskrav. För det fall tingsrätten finner att enbart merkostnader för anpassning till tillgänglighet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga ska ersättas, har Ängelholmshem yrkat ersättning med 2 365 915 kr.

Protector har bestritt yrkandena och inte vitsordat något belopp som skäligt i och för sig. Protector har framhållit att det framgår av försäkringsvillkoren att ersättning ur denna försäkring endast kan utgå för merkostnader hänförliga till tillgänglighet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.

Av försäkringsvillkoren (PS 900, Tilläggsförsäkringar under punkten B Merkostnad avseende myndighetskrav) framgår följande.

> Med ändring av skadevärderingsreglerna för byggnad betalas vid återställande ersättning för den merkostnad som orsakas av att skadad byggnad enligt myndighetsbeslut eller gällande byggnadsnormer måste ges en annan konstruktion eller utförande än före skadan avseende tillgänglighet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.

Tingsrätten anser att försäkringsvillkoren innebär att ersättning för sådana merkostnader som Ängelholmshems ersättningsyrkande avser endast kan utgå för merkostnader hänförliga till ändrade krav (genom myndighetsbeslut eller gällande byggnadsnormer) avseende tillgänglighet för personer med nedsatt rörelse- eller- orienteringsförmåga. Det innebär att förstahandsyrkandet, som baseras även på andra merkostnader än de som hänför sig till tillgänglighet, inte kan bifallas.

Ängelholmshem har baserat andrahandsyrkandet på en kalkyl gjord av Högbergs. Av yrkat belopp avser 2 310 815 kr beräknade kostnader för

tillgänglighet för samtliga byggnader beräknat på en kvadratmeterkostnad om 487 kr. Vidare avser 55 100 kr hörslinga som krävs för del av byggnad (skola).

Av den åberopade kalkylen och Niklas Högbergs uppgifter har framgått att beräkningarna gjorts utifrån en likvärdig byggnad som Byggnad 36 som skadades i branden, men att hänsyn tagits till utökade krav på tillgänglighet som följer av nyare byggregler (i BBR). Även Mats Nilssons uppgifter ger visst stöd för Ängelholmshems krav i denna del. Enligt tingsrätten har Ängelholmshem genom kalkylen och Niklas Högbergs och Mats Nilssons uppgifter styrkt sin rätt till ersättning avseende merkostnader uppgående till 2 310 815 kr. Då det inte har framkommit att det varit fråga om en skolbyggnad kan ytterligare begärd ersättning för merkostnader inte utgå.

Ersättningsbeloppet för merkostnader till följd av myndighetskrav ska således bestämmas till 2 310 815 kr.

6.5.5 Saneringskostnader

Ängelholmshem har yrkat ersättning för 3 000 000 kr avseende kostnader för sanering. Ängelholmshem har gjort gällande att en byggnad på Fastigheten återställts och att bolagets kostnader för sanering uppgår till 1 000 000 kr och att det kommer att krävas ytterligare saneringskostnader om i vart fall 2 000 000 kr.

Protector har bestritt yrkandet om saneringskostnader och inte vitsordat något belopp. Protector har gjort gällande att rätten till ersättning för sådana kostnader förutsätter att kostnaden är faktisk, dvs. att Ängelholmshem haft en kostnad. Protector har bestritt att någon sådan faktisk kostnad uppkommit.

Tingsrätten konstaterar att Mats Nilssons uppgifter i och för sig ger stöd åt Ängelholmshems påståenden om uppkomna och uppskattade kommande saneringskostnader men att något skriftligt underlag (i form av t.ex. fakturor

och underlag för gjorda betalningar) inte har åberopats. Vid en samlad bedömning anser tingsrätten att Ängelholmshem inte har styrkt sina påståenden om ersättningsgilla saneringskostnader. Ängelholmshems yrkande om ersättning för saneringskostnader ska därmed ogillas.

6.5.6 Mervärdesskatt

Ängelholmshem har yrkat att ersättning för kostnader för mervärdesskatt ska utgå med ett belopp som beräknas utifrån återställandekostnaden – åldersavdrag + kostnad för rivning + trädgård och markanläggningar + övriga kostnader + saneringskostnader) x 0,25] multiplicerat med en procentsats på 0,319. Ängelholmshem har uppgett att bolaget saknar avdragsrätt för mervärdesskatt belöpande på 31,9 procent av kostnaderna.

Protector har vitsordat ett belopp om 3 742 668 kr. Den av Ängelholmshem angivna procentsatsen är ostridig.

Av tingsrättens bedömningar följer att Ängelholmshem ska tillerkänns ersättning för kostnader för mervärdesskatt med 7 457 516 kr. Beloppet har beräknats på följande sätt. 0,25 x (Återställandekostnad 117 619 060 kr – åldersavdrag 32 051 670 kr + kostnad för rivning 7 298 035 kr + trädgård och markanläggningar 200 000 kr + övriga kostnader 445 744 kr + saneringskostnader 0 kr) x 0,319.

6.5.7 Självrisk

Enligt försäkringsbrevet ska självrisk vid egendomsförsäkring utgå med fem prisbasbelopp. Protector har gjort gällande att avdrag ska göras motsvarande fem prisbasbelopp.

Ängelholmshem har invänt att självrisk ska dras av på skadebeloppet och inte försäkringsbeloppet. Enligt Ängelholmshem ska självrisk inte utgå eftersom

skadebeloppet överstiger försäkringsbeloppet avseende myndighetskrav respektive krav avseende trädgård och markanläggning. Enligt Ängelholmshem ska självrisken därmed anses vara avdragen.

Tingsrätten anser att vad Ängelholmshem anfört inte utgör skäl att inte göra avdrag för självrisk. Tingsrätten konstaterar även att Ängelholmshem har bedömts ha rätt till försäkringsersättning för merkostnad till följd av myndighetskrav med ett lägre belopp än maxbeloppet om 10 miljoner kr enligt försäkringen.

Vid denna bedömning är parterna överens om att avdrag för självrisk ska göras med fem prisbasbelopp för år 2025 (58 800 kr). Det innebär att avdrag för självrisk ska göras med sammanlagt 294 000 kr.

6.5.8 Sammanfattande bedömning av ersättningens storlek

Tingsrättens bedömningar innebär att Protector ska utge försäkringsersättning till Ängelholmshem med ett sammanlagt belopp om 87 209 084 kr.

Av beloppet avser 7 943 779 kr vitsordade belopp, 85 567 390 kr återställandekostnader (efter åldersavdrag om 32 051 670), 5 223 584 kr ersättning för hyresförlust, 2 310 815 kr ersättning för merkostnader till följd av myndighetskrav, 7 457 516 kr kostnad för mervärdesskatt. Från det totala ersättningsbeloppet om 108 503 084 kr har avdrag för självrisk om 294 000 kr gjorts. Parterna är även överens om att avdrag ska göras med 21 000 000 kr för den av Protector gjorda à conto-betalningen. Sammanfattningsvis uppgår ersättningsbeloppet därmed till 87 209 084 kr.

6.5.9 Ränta

Ängelholmshem har i första hand yrkat ränta på kapitalbeloppet enligt 4 och 6 §§ räntelagen från den 14 januari 2023 med hänvisning till att

Ängelholmshem framställt krav och att återställande m.m. inte är en förutsättning för försäkringsersättning och ränta.

Protector har vitsordat yrkad ränta från den 14 januari 2023 på kapitalbelopp som avser ersättning för hyresförlust och ersättning för övriga kostnader. Ränta på dessa belopp ska därmed utgå i enlighet med Ängelholmshems förstahandsyrkande utan vidare prövning.

Enligt försäkringsvillkoren ska ersättning betalas senast en månad efter det att den försäkrade styrkt sitt krav och i övrigt fullgjort vad som åligger den försäkrade. Den del av ersättningen som den försäkrade har rätt till först när försäkrad egendom återställs eller återanskaffas, ska betalas senast en månad efter det att den försäkrade visat att så skett. (Punkt 10.2.8 i PS 900). Om skadeersättning betalas senare än vad som anges i 10.2.8 betalas dröjsmålsränta enligt räntelagen (punkt 10.2.9 i PS 900).

Protector har endast åberopat bestämmelsen i 10.2.8 till stöd för att i första hand yrkad ränta inte ska utgå. I målet är ostridigt att Ängelholmshems rätt till ersättning för återställandekostnad inte förutsätter att återställande sker. Protector har befunnits skyldig att utge ersättning för återställandekostnader. Ersättningen har bedömts på det underlag Ängelholmshem åberopat. Mot den bakgrunden kan försäkringsvillkoren enligt tingsrätten inte tolkas som att Ängelholmshems rätt till ränta enligt räntelagen för återställande av egendomen förutsätter att egendomen återställts. Ängelholmshem har även tillerkänts ersättning för kostnader till följd av myndighetskrav, mervärdesskatt samt ersättning för trädgård och markanläggningar. Försäkringsvillkoren i punkten 10.2.8 och 10.2.9 kan enligt tingsrätten inte tolkas som att Ängelholmshem inte har rätt till i första hand yrkad ränta för dessa kostnader.

Protectors invändning om att Ängelholmshem saknar rätt till ränta för rivningskostnad med anledning av à conto-betalningen kan inte heller godtas. Det är i och för sig ostridigt att Ängelholmshem fått 21 miljoner kronor

utbetalade à conto. Det har varit fråga om två delbetalningar. Det har dock inte framgått att betalningen destinerats för rivningskostnad. I stället ger ett meddelande från Protector inför en av betalningarna stöd för att det varit fråga om ett ospecificerat à-contobelopp. Betalningarna kan inte anses ha fråntagit Ängelholmshem rätt till yrkad ränta på rivningskostnaden.

Tingsrätten anser därmed att ränta ska utgå på kapitalbeloppet i enlighet med Ängelholmshems förstahandsyrkande.

6.6 Sammanfattande bedömning

Tingsrätten har funnit att ingen av Protectors bestridandegrunder kan bifallas. Tingsrätten har därmed bedömt att Protector inte är fritt från försäkringsansvar och att ansvaret inte ska begränsas till byggnad 36.

Vidare har tingsrätten bedömt att Ängelholmshem ska tillerkännas ersättning med 87 209 084 kr. Ersättningen har beräknats med utgångspunkt i en försäkringsersättning om 108 503 084 med avdrag för dels självrisk om 294 000 kr, dels à conto-betalningen om 21 000 000 kr.

På kapitalbeloppet har tingsrätten bedömt att ränta enligt 6 § räntelagen ska utgå i enlighet med Ängelholms förstahandsyrkande.

6.7 Rättegångskostnader

Tingsrätten bedömer att Ängelholmshem har vunnit framgång med nästan hela sin talan och ska enligt tingsrätten i rättegångskostnadshänseende jämställas med en helt vinnande part. Vid bedömningen beaktas att den absoluta tyngdpunkten i målet legat på den grundläggande frågan om försäkringsersättning ska utgå. Beträffande den grundläggande frågan, som innefattat flera olika delfrågor, har Ängelholmshem vunnit full framgång. När

det gäller ersättningsbeloppen har den i rättegångskostnadshänseende mest väsentliga frågan avsett frågan om åldersavdragets beräkning. I den frågan har Ängelholmshem lämnat tillräcklig utredning för tingsrättens bedömning och Ängelholmshem är att bedöma som vinnande i den delfrågan.

Sammantaget ska Ängelholmshem anses som vinnande part och tillerkännas ersättning för sina rättegångskostnader. Protector har vitsordat de yrkade rättegångskostnaderna, som ska utgå.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 1 (TR-02)
Överklagande, ställt till Svea hovrätt, senast den 18 december 2025.
Prövningstillstånd krävs i hovrätten.

Karin Werner Jan Nyrén Christine Olsson

SVERIGES DOMSTOLAR
www.domstol.se

Hur man överklagar hovrättens avgörande

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

Senaste tid för att överklaga

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

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

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

Prövningstillstånd i Högsta domstolen

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

1. det är av vikt för ledning av rättstillämpningen att överklagandet prövas av Högsta domstolen eller om

2. det finns synnerliga skäl till sådan prövning, så som att det finns grund för resning, att domvilla förekommit eller att målets utgång i hovrätten uppenbarligen beror på grovt förbiseende eller grovt misstag.

Överklagandets innehåll

Överklagandet ska innehålla uppgifter om

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

Förenklad delgivning

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

Mer information

För information om rättegången i Högsta domstolen, se www.hogstadomstolen.se

Anvisning för överklagande HR, avgörande, med pt • Producerat av Domstolsverket • 2024–06