



GÖTA HOVRÄTT
Avdelning 1
Rotel 13

DOM
2019-12-16
Jönköping

Mål nr
T 1553-19

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Kalmar tingsrätts dom 2019-04-09 i mål T 3800-16, se bilaga A

PARTER

Klagande

KERSTIN Margaretha Davnert, 19470419-3046
Vallinvägen 6
590 96 Överum

Ombud: Jur.kand. Ingemar Jeanlo
Seglarvägen 6
593 44 Västervik

Motpart

PETER Sture Påhlman, 19510307-6674
Västra Husby Fridtuna 1
614 94 Söderköping

Ombud: Advokat Per Sjödin
Advokatfirman NORDIA KB
Box 70389
107 24 Stockholm

SAKEN

Skadestånd

HOVRÄTTENS DOMSLUT

Hovrätten fastställer tingsrättens domslut.

Kerstin Davnert ska betala Peter Påhlmans rättegångskostnader i hovrätten med 58 825 kr samt ränta på beloppet enligt 6 § räntelagen (1975:635) från dagen för hovrättens avgörande tills betalning sker. Av beloppet avser 55 000 kr ombudsarvode.

Kerstin Davnert ska stå sin egen rättegångskostnad i tingsrätten och hovrätten.

Dok.Id 303014

Postadress
Box 2223
550 02 Jönköping

Besöksadress
Hovrättsgränd 4

Telefon
036-15 69 00

E-post: gota.hovratt@dom.se
www.gotahovratt.se

Telefax
036-15 65 36

Expeditionstid
måndag – fredag
08:00–16:00

YRKANDEN I HOVRÄTTEN

Kerstin Davnert har yrkat att hovrätten ska bifalla hennes talan vid tingsrätten samt ge henne ersättning för sina rättegångskostnader vid tingsrätten.

Peter Pålman har motsatt sig att tingsrättens dom ändras.

Parterna har begärt ersättning för sina rättegångskostnader i hovrätten.

UTREDNINGEN I HOVRÄTTEN

Förhören i tingsrätten med Kerstin Davnert, Peter Pålman, Göran Karlsson, Lars-Inge Karlsson och Jan Persson har spelats upp med ljud och bild. Parterna har åberopat samma skriftliga bevisning som i tingsrätten.

När det gäller den åberopade skissen i tingsrättens aktbil 16 har Kerstin Davnert påpekat att den inte är helt korrekt och då uppgett följande. Kattvinden avbryts på två ställen av de fönster som finns på vinden, ett på varje långsida. På vinden finns också ett inrett rum som inte syns på skissen. För att komma till platsen för den i målet aktuella rötskadan får man gå åt höger vid den markerade ingången till kattvinden, om man inte känner till den dolda lucka som senare upptäckts vid platsen för rötskadan. Hon har vidare, bl.a. med hänvisning till vittnet Lars-Inge Karlssons uppgifter, angett att alla delar av kattvinden har varit möjliga att nå krypande och att där inte har funnits något som har hindrat besiktningsmannen från att ta sig till platsen för rötskadan. Hon har även pekat på att Peter Pålman's besiktningsprotokoll inte innehåller någon uppgift om att han inte har besiktigat kattvinden.

Peter Pålman har förklarat att med ordet vindsutrymme i besiktningsprotokollet åsyftas inte kattvinden utan det större utrymmet innanför kattvinden. Han har vidhållit att han har varit inne på kattvinden, men hävdade att diverse bråte hindrade honom från att komma till platsen för den åberopade skadan, som alltså inte finns med i hans besiktningsutlåtande. Han har menat att detta inte behövde anmärkas i besiktnings-

protokollet eftersom platsen inte var tillgänglig på ett sådant sätt som avtalet förutsätter för att den ska omfattas av besiktningen.

HOVRÄTTENS DOMSKÄL

Utgångspunkter för hovrättens bedömning

Utredningen visar att det på kattvinden i aktuell fastighet - som enligt hovrättens bedömning av bevisningen har varit fullt nåbar för inspektion - redan vid Peter Påhlmans besiktning av fastigheten har funnits en väl synlig kraftig rötskada på innertaket som inte har omnämnts i besiktningsprotokollet. Innan hovrätten prövar i vad mån detta har inneburit en skadeståndsgrundande oaktsamhet/försumlighet från Peter Påhlmans sida, väljer hovrätten i likhet med tingsrätten att först pröva frågan om reklamation har skett i rätt tid.

Har Kerstin Davnert reklamerat i rätt tid?

Av de avtalsvillkor som gäller för Peter Påhlmans besiktningsuppdrag framgår att reklamation ska ske inom skälig tid från det att felet märkts eller borde ha märkts respektive från det att skada upptäckts.

Som tingsrätten har noterat är det klarlagt att den aktuella rötskadan upptäcktes vid en besiktning av fastigheten den 10 april 2013 vid vilken Kerstin Davnert deltog. I omedelbart samband med det måste Kerstin Davnert även ha insett att det förelåg det fel i Peter Påhlmans besiktning som hon nu gör gällande. Hovrätten instämmer därför i tingsrättens bedömning att reklamationsfristen började löpa den 10 april 2013. Hovrätten bedömer även, i likhet med tingsrätten och av de skäl som tingsrätten har angett, att annat inte är visat än att Kerstin Davnert reklamerade runt den 6 – 7 september 2013.

Hovrätten har därefter att ta ställning till om den tid som det tagit Kerstin Davnert att reklamera (från den 10 april 2013 till någon dag runt den 6 – 7 september 2013) är skälig.

Kerstin Davnert har beställt besiktningsuppdraget av Peter Pålman, som är näringsidkare, i egenskap av konsument. Även om konsumenttjänstlagen inte är tillämplig på denna typ av tjänst har uppdraget karaktären av en konsumenttjänst, varför en viss ledning kan hämtas från konsumenttjänstlagens bestämmelser. Av 17 § konsumenttjänstlagen framgår att reklamation ska ske inom skälig tid samt att en reklamation som sker inom två månader alltid ska godtas. En längre tid än så kan dock vara skälig beroende på omständigheterna. Av kommentaren till 17 § konsumenttjänstlagen framgår att vid bedömningen av vad som är skälig tid bör hänsyn tas till bland annat vilken typ av tjänst det rör sig om, konsumentens kunskaper på området samt personliga tillfälliga omständigheter såsom exempelvis sjukdom (se Svante O Johansson, Konsumenttjänstlagen (27 november 2019, Zeteo) kommentaren till 17 §).

Den aktuella tjänsten rör besiktning av en fastighet och situationen påminner därför även om när en fastighetsköpare reklamerar fel i fastigheten mot säljaren enligt jordabalken. Även i dessa fall ska reklamation ske inom skälig tid. I rättsfallet NJA 2008 s 1158 har Högsta domstolen bedömt att en reklamation av fel i en fastighet som skett fyra och en halv månad efter att fristen började löpa har skett inom skälig tid. I sitt avgörande konstaterar Högsta domstolen att regeln om att reklamation ska ske inom skälig tid medger en bedömning som tar hänsyn till omständigheterna i det särskilda fallet. Omständigheter som enligt Högsta domstolen kan beaktas är bland annat köparens kunskap på området och att köparen kan behöva tid för att göra ytterligare utredningar eller anlita juridiskt biträde. I det fallet hade köparna innan reklamation skedde först låtit utföra en ytterligare besiktning, undersökt möjligheterna att vända sig till besiktningsmannen som genomfört en överlåtelsebesiktning (vilket tog längre tid på grund av semestertider), samt därefter anlitat juridiskt biträde innan reklamation skedde.

Den nu aktuella reklamationen har skett i princip fem månader efter att fristen började löpa. Kerstin Davnert har tagit hjälp av ett ombud redan innan reklamationsfristen började löpa vid besiktningen den 10 april 2013. Vid den besiktningen har den aktuella rötskadan tydligt konstaterats och några ytterligare utredningar har inte gjorts eller behövt göras. Kerstin Davnert har invänt att hon inte fick besiktningsprotokollet från Anticimex besiktning förrän i juni efter att hon påmint i vart fall två gånger. Protokollet har emellertid inte varit avgörande för att kunna göra en reklamation då Kerstin Davnert

var med vid besiktningen och redan då kunde konstatera rötskadan. Att Kerstin Davnerts dåvarande ombud därefter gått på semester, vilket gjorde att han inte kunde besöka fastigheten förrän i augusti, motiverar inte heller att reklamationsfristen utsträcks eftersom en reklamation borde ha kunnat ske utan ett besök på fastigheten. Det har inte heller framkommit att det har funnits behov av att göra några andra mer omfattande överväganden som motiverar en längre reklamationsfrist. Hovrätten anser därför liksom tingsrätten att Kerstin Davnert har reklamerat för sent. Hon har därmed inte längre rätt att göra felet gällande. Hennes talan ska därför ogillas och tingsrättens dom fastställas.

Rättegångskostnader

Eftersom Kerstin Davnert har förlorat målet i hovrätten ska hon ersätta Peter Påhlmans rättegångskostnader. Hon har begärt hovrättens prövning av vad som kan anses utgöra skäligt ombudsarvode.

Peter Påhlman har begärt ersättning med 108 825 kr varav 105 000 kr avser ombudsarvode och 3 825 kr avser utlägg för resa och logi i samband med huvudförhandling. Mervärdeskatt ingår inte i yrkad ersättning. Det framgår inte hur många timmar som lagts ner eller vilken timdebitering som använts. Hovrätten noterar att kärandesidans ombud lagt ner drygt 18 timmars arbete på målet i hovrätten.

Av 18 kap 8 § rättegångsbalken följer att rättegångskostnad ska ersättas i den mån den är skäligen påkallad. Målet har avsett en relativt begränsad fråga och båda parter talan i hovrätten har varit i huvudsak densamma som i tingsrätten. Huvudförhandlingen pågick i knappt fyra timmar. Mot denna bakgrund, och då kostnadsräkningens innehåll inte föranleder någon annan bedömning, anser hovrätten att skälig ersättning för ombudsarvode motsvarar 55 000 kr. Yrkade kostnader för resa och logi är skäliga. Kerstin Davnert ska därför ersätta Peter Påhlman för rättegångskostnader i hovrätten med 58 825 kr.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga B
Överklagande senast den 13 januari 2020.

Hovrättslagmannen Mats Lundholm och hovrättsrådet Charlotta Schelvander samt tf. hovrättsassessorn Lisa Wilander (referent) har deltagit i avgörandet.

Hovrätten är enig.



KALMAR TINGSRÄTT
Avdelning 1

DOM
2019-04-09
Meddelad i
Kalmar

Mål nr
T 3800-16

PARTER

Kärande

KERSTIN Margaretha Davnert, 19470419-3046
Vallinvägen 6
590 96 Överum

Ombud: Ingemar Jeanlo
c/o Juristfirman Winblad & Jeanlo AB
Seglarvägen 6
593 44 Västervik

Svarande

PETER Sture Pålman, 19510307-6674
Västra Husby Fridtuna 1
614 94 Söderköping

Ombud: Advokat Per Sjödin
Advokatfirman NORDIA KB
Box 70389
107 24 Stockholm

DOMSLUT

1. Kerstin Davnerts talan ogillas.
2. Kerstin Davnert ska ersätta Peter Pålman för rättegångskostnader med 138 850 kr, varav 120 000 kr avser ombudsarvode, samt ränta på beloppet enligt 6 § räntelagen (1975:635) från dagen för tingsrättens dom till dess betalning sker.
3. Kerstin Davnert ska stå sina egna rättegångskostnader.

Dok.Id 532133

Postadress
Box 613
391 26 Kalmar

Besöksadress
Smålandsgatan 28

Telefon
0480-47 78 68
E-post: kalmartingsratt.team2@dom.se
www.kalmartingsratt.se

Telefax
0480-226 77

Expeditionstid
måndag – fredag
08:00–16:00

BAKGRUND

Kerstin Davnert köpte fastigheten Västervik Åhaga 1:8 den 18 november 2012. Köpeavtalet villkorades på så sätt att Kerstin Davnert hade rätt att frånträda köpet efter det att sakkunnig besiktningsman på Kerstin Davnerts uppdrag genomfört en besiktning av fastigheten.

Kerstin Davnert anlidade Peter Påhlman med enskild firma Kneippbadens Konsultbyrå som genomförde en överlåtelsebesiktning den 21 november 2012 (aktbilaga 4). Kerstin Davnert tillträdde fastigheten den 7 december 2012.

Anticimex genomförde genom besiktningstekniker Lars-Inge Karlsson en besiktning av fastigheten den 10 april 2013 (aktbilaga 5). Kerstin Davnert skickade en skrivelse till Peter Påhlman den 13 augusti 2013. Peter Påhlman avvisade i ett brev den 10 september 2013 alla eventuella skadeståndskrav. Den 17 november 2014 skickade Kerstin Davnert ett preciserat krav till Peter Påhlman varpå Peter Påhlmans ansvarsförsäkringsombud meddelade att Kerstin Davnert reklamerat för sent.

YRKANDE M.M.

Kerstin Davnert yrkar att tingsrätten ska förplikta Peter Påhlman att betala 90 520 kr jämte ränta enligt 4 och 6 §§ räntelagen från den 17 december 2014 till dess att betalning sker.

Peter Påhlman bestrider käromålet. Inget belopp kan vitsordas såsom skäligt i och för sig. Grund för beräkning av dröjsmålsränta vitsordas från dagen för delgivning av stämningsansökan.

Parterna yrkar av varandra ersättning för rättegångskostnader med belopp som senare anges.

RÄTTSLIGA GRUNDER

Kerstin Davnert

Peter Pålman har förfarit oaktsamt då han inte upptäckte och därför inte heller förmedlade muntligt till Kerstin Davnert och inte heller noterade i sitt besiktningssprotokoll rötskador på vinden. Han gick inte in i vindsutrymmet där han hade upptäckt de omfattande rötskador som framgår av s. 5-6 i skaderapporten. Peter Pålman's agerande har orsakat Kerstin Davnert skada. Skadans storlek uppgår till 90 520 kr vilket motsvarar kostnaden att åtgärda felet.

Peter Pålman

Kerstin Davnert har inte reklamerat i rätt tid, varför Kerstin Davnert inte längre är bibehållen rätten att framställa anspråk mot Peter Pålman. För det fall tingsrätten skulle finna att Kerstin Davnert reklamerat i rätt tid, bestrider Peter Pålman att han förfarit vårdslöst eller försumligt vid utförandet av uppdraget. Peter Pålman bestrider att den vårdslöshet som må ligga honom till last har orsakat Kerstin Davnert någon skada. För det fall ersättningsskyldighet föreligger bör skadan beräknas till mellanskillnaden mellan fastighetens värde i skadat och i oskadat skick.

UTVECKLING AV TALAN

Kerstin Davnert

Vid besiktningen utförd av Peter Pålman närvarade fastighetsmäklaren, Kerstin Davnert samt hennes särbo Göran Karlsson. Peter Pålman hade med sig brev med bifogat villkor till Kerstin Davnert, s. 1-6 i aktbilaga 4. Efter genomförd besiktning frågade Kerstin Davnert Peter Pålman inför två vittnen: "Kan jag köpa detta hus?" Peter Pålman svarade: "Ja, det är inga problem med huset." Därefter erhöll Kerstin Davnert

besiktningsprotokoll, aktbilaga 4. I protokollet noterades brister i fastigheten. Kerstin Davnert kände sig nöjd och köpte huset i trygg förvisning om att det inte förelåg några större fel i huset.

Inför köpet hade Kerstin Davnert framfört ett bud som var 825 000 kr, mot säljarens begärda 995 000 kr. Efter att säljaren förkastat Kerstin Davnerts bud lade hon utan framgång ut huset till försäljning på blocket.se. Senare höjde Kerstin Davnert sitt bud till 850 000 kr, vilket säljaren då accepterade.

Tiden gick och under våren 2013 upptäckte Kerstin Davnert sättningsskador på flera ställen i huset. Hon förstod då inte var skadorna kom ifrån. Kerstin Davnert kontaktade sitt försäkringsbolag och skrev till Anticimex. En komplett skadebesiktning gjordes därefter och en skaderapport upprättades, aktbilaga 5. När sättningsskadorna uppstod i huset var Fredrik Liljeblad ombud för Kerstin Davnert. Liljeblad gav henne rådet att göra en besiktning på huset, vilken gjordes i april 2013. Kerstin Davnert ville få bilder och protokoll för att prata med Liljeblad om hur man ska gå tillväga angående de fel som upptäcktes.

Den 17 juni 2013 fick hon ett protokoll från Anticimex. Samma dag kontaktade hon Liljeblad som hade semester och inte kunde besöka fastigheten förrän i augusti 2013. Datum för reklamation var således den 13 augusti 2013. En principskiss av vindsutrymmet finns i aktbilaga 16. Peter Pålman tittade in i ingången till kattvinden, men gick aldrig in i vindsutrymmet. Peter Pålman hade med lätthet kunnat upptäcka de omfattande rötskadorna om han hade besvärat sig med att gå in genom den befintliga och helt öppna lucka som fanns in till vindsutrymmet och närmare undersöka förhållandena därinne. Skadan förelåg vid Peter Pålman's besiktningstillfälle. Hade han gått in i vindsutrymmet så hade han upptäckt felet. Det var oaktsamt av Peter Pålman att inte gå in där. Hade Kerstin Davnert känt till felet hade hon inte köpt huset. Av offert, aktbilaga 6, framgår vidare vad det kostar att åtgärda detta. Kerstin Davnert skickade en precisering till Peter Pålman med angivande av att kostnaden för åtgärdande av fel som fanns vid besiktningstillfället den 21 november 2012 men som Peter Pålman av

oaktsamhet inte upptäckte och därför inte heller förmedlade muntligt till Kerstin Davnert och inte heller noterade i sitt besiktningsprotokoll. Kerstin Davnert har inte reklamerat för sent.

Peter Pählman

Uppdragsvillkoren

Enligt besiktningsklausulen i 17 § i kontraktet har köparen rätt att göra besiktning inom viss tid och att, med beaktande av vad som framkommer av besiktningen, dra sig ur köpet. Ett uppdrag för Peter Pählman kom till stånd enligt ingivna uppdragsvillkor. Villkoren mailades till Kerstin Davnert den 18 november 2012. Enligt uppdragsbekräftelsen med tillhörande villkor (tingsrättens aktbilaga 4), innebär överlåtelsebesiktningen att besiktningsmannen utför en omsorgsfull byggnadsteknisk okulär undersökning av fastighetens fysiska skick vid besiktningstillfället och redovisar resultatet i ett besiktningsutlåtande. Innan själva besiktningen påbörjas går besiktningsmannen igenom uppdragsbekräftelsen och villkoren för uppdraget med uppdragsgivaren. Besiktningsutlåtandets innehåll är en följd av att överlåtelsebesiktningen utförts med sådan omsorg som är påkallad med hänsyn till fastighetens skick, den normala beskaffenheten hos jämförliga fastigheter och omständigheterna vid överlåtelsebesiktningen. Vid överlåtelsebesiktningen har således bland annat byggnadernas ålder och konstruktion betydelse. En äldre byggnad har normalt fler fel än en nyare byggnad och en äldre byggnad uppfyller inte alltid moderna krav.

Uppdraget avsåg således en okulär besiktning. Det innebär att besiktningsmannen undersöker synliga ytor i samtliga tillgängliga utrymmen samt fasader, tak och mark i den mån marken är av byggnadsteknisk betydelse. Om besiktningsmannen av någon anledning inte har gjort en okulär besiktning av ett utrymme eller en yta som omfattas av överlåtelsebesiktningen ska detta antecknas i besiktningsutlåtandet.

Av uppdragsvillkoren framgår det att i Peter Påhlmans uppdrag har det inte ingått att undersöka installationer såsom el, värme, vatten, sanitet, maskinell utrustning, mekanisk ventilation, rökgångar eller eldstäder. Inte heller ingår till exempel undersökningar som kräver ingrepp i byggnaden, provtryckning, radonmätning, fuktmätning eller annan mätning.

Besiktningsmannen ska i utlåtandet endast redovisa de fel som har någon betydelse för bedömningen av fastighetens skick. Med fel avses en avvikelse från det skick som en tänkt köpare med fog kunnat förutsätta att fastigheten ska ha vid tidpunkten för köpet om köpet genomfördes vid tidpunkten för överlåtelsebesiktningen. Mindre fel (skavanker) antecknas normalt inte.

Om besiktningsmannen bedömer att det finns påtaglig risk för att fastigheten har andra väsentliga fel än de som framkommit vid den okulära besiktningen redovisar besiktningsmannen förhållandet i en riskanalys. Till grund för riskanalysen lägger besiktningsmannen främst fastighetens konstruktion, ålder och skick, iakttagelser som gjorts vid den okulära besiktningen, den information som lämnats genom handlingar och upplysningar samt beskaffenheten hos jämförbara fastigheter och omständigheterna vid överlåtelsebesiktningen. Besiktningsmannen kan i utlåtandet föreslå fortsatt teknisk utredning avseende ett förhållande som inte kunnat klarläggas vid den okulära besiktningen. Sådan utredning kan även föreslås för misstänkta fel i en del av fastigheten som i och för sig inte ingår i överlåtelsebesiktningen. För påtaglig risk för väsentligt fel som anges i riskanalysen föreslås inte fortsatt teknisk utredning. Fortsatt teknisk utredning ingår inte i uppdraget.

Fel i besiktningsmannens uppdrag eller krav på grund av sådant fel ska reklameras respektive framställas inom skälig tid från det att felet märkts eller borde ha märkts respektive från det att skadan upptäckts. Besiktningsutlåtandet ersätter inte köparens undersökningsplikt av fastigheten enligt jordabalken.

Utförandet av besiktningsuppdraget

Allmänt

Peter Pålman uppfattar att det som läggs honom till last som oaktsamhet är att han vid besiktningsstillfället inte har uppmärksammat och i besiktningsutlåtandet inte noterat, rötskador på vinden.

Närmare om utförandet av besiktningen

Av protokollet framgår vidare att en okulär besiktning gjordes, samt att det fanns ett antal fel och brister beträffande hela byggnaden. Vid tillfället för Peter Pålman besiktning var byggnaden möblerad och besiktningen har enbart skett av de delar som var normalt åtkomliga. Enligt uppdragsvillkoren gäller överlåtelsebesiktningen förhållandena vid besiktningsstillfället.

Peter Pålman har utfört sitt uppdrag i enlighet med avtalade uppdragsvillkor. Således har Peter Pålman genomfört en noggrann okulär besiktning av de ytor och utrymmen som var tillgängliga.

De fel och brister som okulärt kunde påträffas vid besiktningsstillfället är de som har antecknats i besiktningsutlåtandet (tingsrättens aktbilaga 4).

Då Peter Pålman därutöver bedömde att det fanns påtaglig risk att fastigheten kunde ha andra fel och brister än de som okulärt kunde påträffas har Peter Pålman även – i den omfattning som uppdragsvillkoren har påfordrat – genomfört riskanalys enligt följande.

3:1 Med hänsyn till att fog saknas mot tröskel i badrum finns risk att vatten kan tränga in i bakomvarande konstruktioner och orsaka skador.

3:2 Med hänsyn till färg- och putssläpp i källaren samt att dränering, utvändigt fuktskydd och dagvattensystem är äldre och därmed har nedsatt eller ingen funktion föreligger risk för fuktinträning.

3:3 Med hänsyn till "bom" i fasadputsens finns risk att putsen kan lossna och

rasa ner.

Närmare om rötskador på vinden

Som ovan anförts ska besiktningsmannen notera avvikelser som köparen inte haft fog att förvänta sig. Det ska härvid även framhållas att byggnaden uppfördes 1927.

Av besiktningsutlåtandet framgår att taket består av betongpannor och plåt. Av uppgifter från säljaren framgår att betongpannorna är från ca 1993 och att avloppsstammarna renoverades ca 1995.

Följande noteringar i besiktningsutlåtandet ska särskilt framhållas.

Yttertak: Mosspåväxt på takpannor. Takpannor är inte skurna vid takkupor. Glipor mellan takpannor och plåt vid takkupor.

Vindsutrymme: Äldre underlagstak. Fuktbläckor och skador finns. Spricka i fönsterruta i inrett rum.

Peter Pålman har således noterat att taket är äldre och har ett flertal brister. Vidare har Peter Pålman noterat att det finns fuktbläckor och skador i vindsutrymmet. Dessa brister har även delvis fotodokumenterats i besiktningsutlåtandets bilaga II Fotografier, sid 14 (aktbilaga 4).

Det bestrids att Peter Pålman inte har besiktat ett utrymme på vinden vars lucka var öppen.

Den skadebesiktning som Anticimex genomförde den 10 april 2013 på uppdrag av Kerstin Davnert har, precis som Peter Pålman, upptäckt att det finns fuktproblem och skador i vindsutrymmet.

Utifrån fastighetens ålder och allmänna skick samt villkoren för överlåtelsebesiktningen har det inte ålegat Peter Pålman att redogöra för de fel och brister han upptäckt i vindsutrymmet på något annat sätt i besiktningsutlåtandet än på det sätt han gjort. Vidare

eftersom Peter Pålman redogjort för fuktfläckar och skador i vindsutrymmet har det inte funnits någon anledning för honom att även redogöra för dessa fel i en riskanalys.

En riskanalys ska endast redovisas om besiktningsmannen bedömer att det finns påtaglig risk för att fastigheten har andra väsentliga fel än de som framkommit vid den okulära besiktningen, dvs i förevarande fall andra fel än fuktproblem i vindsutrymmet.

Utöver de fel och brister Peter Pålman okulärt har upptäckt, har han rekommenderat om fortsatt teknisk utredning avseende vinden enligt följande.

För att åtgärda bristerna i den utvändiga taktäckningen bör kontakt tas med en hantverkare.

Av skäl som framgår ovan bestrids således att det genom besiktningsutlåtandet inte framkommit att det finns allvarliga brister i fastigheten. Tvärtom framgår det av besiktningsutlåtandet att fastigheten – som uppfördes 1927 – kunde förväntas ha flera olika skador och olägenheter, inte bara hänförligt till vinden, av betydande omfattning och som skulle medföra stora kostnader i åtgärdande.

Peter Pålman har efter besiktningen inte lämnat några muntliga uppgifter som ändrat de uppgifter som nedtecknats i besiktningsutlåtandet.

Sammantaget har de brister och fel som varit okulärt upptäckbara vid besiktningen påtalats. Vidare har Peter Pålman genomfört riskanalys, samt rekommenderat fortsatt teknisk utredning, i enlighet med uppdragsvillkoren. Med anledning härav kan Peter Pålman inte anses ha förfarit oaktsamt vid genomförandet av besiktningen.

Notera särskilt att riskanalys ska göras om besiktningsmannen bedömer att det finns påtaglig risk för att fastigheten har andra väsentliga fel än de som framkommit vid den okulära besiktningen samt att punkt 4.1. i Peter Pålman's besiktningsutlåtande är förslag om fortsatt teknisk utredning.

Av särskild betydelse i målet är de noteringar som har gjorts gällande yttertak och vindsutrymme i Peter Påhlmans besiktningsutlåtande. Av betydelse i målet är glipor mellan takpannor och plåt, s. 4 i aktbilaga 4. De fel som ska antecknas är de som har byggnadsteknisk betydelse, någonting som faktiskt utgör ett fel. Vid okulär besiktning har felen gällande yttertak lyfts fram. Vad beträffar vindsutrymmet har förekomsten av ett äldre underlagstak, en spricka i fönsterrutan samt att fuktfläckar och skador finns noterats, s. 5 i aktbilaga 4. Enligt uppdragsvillkoren är den okulära besiktningen en del och det ska därefter göras en riskanalys kring huruvida det föreligger påtaglig risk av andra fel och brister som okulärt kan påträffas. Under punkten 4.1 har det gjorts en upplysning om att själva omfattningen av de skador som påträffats inte helt kunnat konstateras vid genomförandet av besiktningen.

Kerstin Davnerts agerande efter mottagande av besiktningsutlåtandet

Enligt villkoren har Kerstin Davnert en skyldighet att efter mottagandet av besiktningsutlåtandet gå igenom detta. För det fall Kerstin Davnert har ansett att någonting i utlåtandet varit felaktigt eller saknats har det ålegat henne att utan dröjsmål meddela Peter Påhlman om detta. Peter Påhlman har inte vidtalats om några sådana förhållanden.

Det är för Peter Påhlman inte känt huruvida Kerstin Davnert med utgångspunkt från informationen i besiktningsutlåtandet inledde en diskussion med säljaren om villkoren för fastighetsförvärvet.

Peter Påhlman veterligen har Kerstin Davnert inte heller utfört någon fördjupad undersökning av fastigheten avseende de anmärkningar som Kerstin Davnert upplystes om genom besiktningsutlåtandet.

Såvitt känt för Peter Påhlman har de fel och riskupplysningar som lämnats i utlåtandet således inte medfört någon åtgärd från Kerstin Davnert i förhållande till säljaren. Det

finns därför inte anledning att anta att tillkommande noteringar rörande vissa ytterligare brister skulle ha medfört någon åtgärd från Kerstin Davnerts sida.

Informationen har sedermera översänts till Kerstin Davnert, som rekommenderats ett antal alternativ som kunnat riktas mot fastighetssäljaren. Hon har blivit upplyst om att det finns ett antal skador beträffande vindsutrymmet. Att fastigheten har åtgärdsbehov utgör vidare inte en överraskning då detta även har beaktats vid prisförhandlingen. Kerstin Davnert har valt att fullfölja köpet. Hon hade ett flertal andra alternativ.

Vad avser de alternativ Kerstin Davnert har kunnat rikta mot fastighetssäljaren, bör det läggas till att Kerstin Davnert har haft en skyldighet att efter mottagandet av besiktningsutlåtandet gå igenom detta och för det fall hon ansett att någonting varit felaktigt eller saknats har det ålegat henne att utan dröjsmål meddela Peter Pålman om detta. Enligt uppdragsvillkoren ersätts skada som beror på att det i besiktningsutlåtandet saknas någon uppgift eller påpekande som besiktningsmannen lämnat muntligen endast om uppdragsgivaren omgående efter erhållandet av besiktningsutlåtandet begärt komplettering av detsamma. Något sådant påpekande har som tidigare redogjorts för inte gjorts.

Reklamation

Reklamationsfristen började allra senast löpa den 10 april 2013 då Kerstin Davnert, som närvarande vid Anticimex skadebesiktning, fick kännedom om (dvs. märkt) eller borde ha märkt, de rötskador som framgår av Anticimex skaderapport s.5-6. Reklamation och framställan av krav har således gjorts för sent.

Skada

Enligt uppdragsvillkoren ska besiktningsmannens eventuella skadeståndsskyldighet motsvara skillnaden mellan fastighetens värde vid överlåtelse tillfället med respektive utan fel i besiktningsutlåtandet och överstiger inte i något fall 15 prisbasbelopp.

Den aktuella byggnaden är uppförd 1927. Köpeskillingen uppgick till 850 000 kr. Köpeskillingen för en fastighet av nu aktuellt slag fastställs av ett flertal olika faktorer främst läget, byggnadens storlek och standard samt intresset från marknaden i form av antalet spekulanter. Byggnadens standard och underhållsbehov är alltså endast en av flera värdepåverkande faktorer.

Den som förvärvar en fastighet har att räkna med att det kan finnas fel och brister som från tid till annan måste åtgärdas, särskilt om det på fastigheten finns en äldre byggnad. Av besiktningsutlåtandet framgår att det fanns flera risker med byggnaden, bland annat risker med fuktproblem. Det är därför rimligt att anta att Kerstin Davnert har kalkylerat med kostnader för reparation och underhåll i samband med köpet.

Det är vidare inte heller sannolikt att säljaren skulle ha accepterat ett prisavdrag motsvarande nu yrkat belopp om Kerstin Davnert hade begärt det med anledning av en tillkommande notering i besiktningsutlåtandet rörande uppgivna rötskador i vindsutrymmet.

Härav följer sammanfattningsvis att de brister som Kerstin Davnert lägger Peter Pahlman till last, inte har orsakat Kerstin Davnert någon skada, i vart fall inte av någon betydelse.

Angående att det inte föreligger adekvat kausalitet mellan de påstådda skadegörande handlingar och den skada för vilken Kerstin Davnert begär ersättning för ska tilläggas att med tanke på att säljarna förkastade Kerstin Davnerts tidigare bud om 825 000 kr är det inte sannolikt att säljaren skulle ha accepterat prisavdrag motsvarande nu yrkat belopp om Kerstin Davnert hade begärt det med anledning av tillkommande noteringar i besiktningsutlåtandet rörande fuktproblem på vinden. Kerstin Davnert har inte lidit någon skada, i vart fall inte av någon betydelse.

BEVISNING

Kerstin Davnert har som skriftlig bevisning åberopat överlåtelsebesiktningssprotokoll upprättat av Peter Pålman, skaderapport upprättad av Lars-Inge Karlsson, kompletterande utlåtande upprättat av Lars-Inge Karlsson, offert, principskiss vind, krav och värdeutlåtande.

Peter Pålman har som skriftlig bevisning åberopat besiktningssutlåtande upprättat av Peter Pålman och uppdragsbekräftelse inklusive uppdragsvillkor, sakkunnigutlåtande upprättat av Jan Persson och Lars-Inge Karlssons skaderapport.

Kerstin Davnert och Peter Pålman har på egen begäran hörts under sanningsförsäkran.

Vittnesförhör har på Kerstin Davnerts begäran hållits med Göran Karlsson och Lars-Inge Karlsson och på Peter Pålman's begäran med Jan Persson.

DOMSKÄL

Har Kerstin Davnert reklamerat i rätt tid?

Enligt avtalsvillkoren ska fel i besiktningssmannens uppdrag eller krav på grund av sådant fel reklameras respektive framställas inom skälig tid från det att felet märkts eller borde ha märkts respektive från det att skadan upptäckts.

Lars-Inge Karlsson genomförde sin besiktning av fastigheten den 10 april 2013. Enligt Kerstin Davnert ville hon få bilder och protokoll för att prata med sitt dåvarande ombud Liljeblad om hur man skulle gå tillväga angående de fel som upptäcktes. Enligt Kerstin Davnert har hon samma dag som hon fått protokollet från Lars-Inge Karlsson, den 17 juni 2013, kontaktat Liljeblad som hade semester och inte kunde besöka fastigheten förrän i augusti 2013 och skickat skaderapporten till denne. Enligt Kerstin Davnert skickade hennes ombud en reklamationsskrivelse till Peter Pålman den 13 augusti

2013. Enligt Peter Pålman fick han reklamationsskrivelsen först några dagar före det att svaret skickades den 10 september 2013, dvs. runt den 6-7 september 2013.

Bevisbördan för att reklamation har skett och när den lämnats ligger på Kerstin Davnert. Mot Peter Pålman's bestridande är inte visat att Kerstin Davnert reklamerat förrän då Peter Pålman medgett att han fått skriften, runt 6-7 september 2013.

Enligt tingsrättens bedömning började reklamationsfristen alltså löpa den 10 april 2013 och reklamation har således skett knappt fem månader därefter. I rättsfallet NJA 2008 s. 1158 har Högsta domstolen funnit att en reklamation som gjorts fyra och en halv månad efter det att reklamationsfristen börjat löpa har framställts inom skälig tid.

Av rättsfallet framgår bland annat följande.

Det måste anses att det för en köpare som är privatperson utan särskild sakkunskap på området i många fall är svårare vid fastighetsköp än vid köp av lös egendom att bedöma om det föreligger ett fel som kan göras gällande mot säljaren. Det får därför i större utsträckning godtas att en fastighetsköpare innan han reklamerar skall ha möjlighet att anlita biträde av sakkunnig person för att undersöka felet och för att göra bedömningar av det. Vidare kan det vid fastighetsköp finnas möjlighet att framställa krav mot en besiktningsman som utfört överlåtelsebesiktning i stället för mot säljaren. Ett visst, om än begränsat, tidsmässigt utrymme för att innan säljaren reklamerar överväga den saken bör få finnas. I undantagsfall bör även sjukdom och liknande omständigheter av personlig art på köparens sida kunna beaktas när reklamationsfristen bestäms.

Även om ett hänsynstagande till omständigheter av det slag som nu angetts medför att reklamationsfristen i viss utsträckning förlängs, så kan en sådan förlängning inte anses påtagligt försvåra säljarens situation. Vid fel i fastighet har säljaren inte vare sig rätt eller skyldighet att avhjälpa felet. Vidare är utgångspunkten för reklamationsfristen den tidpunkt då köparen märkte eller borde ha märkt felet. Eftersom det inte föreskrivs någon undersökningsplikt för köparen efter köpet kan säljaren alltså inte bortse från att han fram till dess att den i 4 kap. 19 b § JB angivna tioåriga preskriptionstiden har inträtt kan utsättas för krav på grund av fel i fastigheten.

Köparna förvärvade den aktuella fastigheten såsom privatpersoner utan särskilda sakkunskaper i byggnadstekniska frågor. Även om de genom undersökningen den 26 maj 2004 fick vetskap om felen och vari dessa huvudsakligen bestod, får det godtas att de innan de reklamerade anlidade ytterligare tekniskt biträde för att bedöma felen. Det får vidare anses rimligt att köparna, som före köpet hade låtit utföra en

överlåtelsebesiktning, gjorde vissa undersökningar av möjligheten att göra felen gällande mot besiktningsmannen. Såvitt framgår vidtog köparna dessa åtgärder utan oskäligt dröjsmål; att det på grund av semester tog något längre tid att få svar från det företag som utfört besiktningen bör därvid inte läggas köparna till last.

Med beaktande av de nu angivna omständigheterna får det anses att reklamationen, som skedde ca 4,5 månader efter att reklamationsfristen börjat löpa, har skett inom skälig tid. Högsta domstolen förklarar att reklamation inte har skett för sent.

Högsta domstolens bedömning har kritiserats i rättslitteraturen för att vara väl generös mot fastighetsköparen och enligt Folke Grauers (Reklamationsfristen vid fastighetsköp, 2009) kan en längre reklamationsfrist än vad Högsta domstolen godtagit i detta fall knappast komma ifråga.

Vid analog tillämpning av 17 § konsumenttjänstlagen på fel i besiktningsutlåtande har i rättsfallet RH 2006:77 en reklamationstid om sex månader ansetts för lång. I kommentaren till 17 § konsumenttjänstlagen har rättsfallet refererats och där har anförts att det torde vara i det närmaste självklart att en så lång tid inte kan accepteras (se Svante O. Johansson, kommentaren till konsumenttjänstlagen [10 april 2018, Zeteo]).

Enligt Johannes Marszalek (Reklamationsplikt vid fel i utförd överlåtelsebesiktning, JT 2013/14 s. 875 ff.) kan enligt praxis reklamation efter 2 månader, men inte senare än 4,5 månader, vara att anse som rättidig beroende på omständigheterna i det enskilda fallet medan det är oklart om en reklamation som sker senare än efter 4,5 månader någonsin är att bedöma som rättidig då det är fråga om fel i utförd överlåtelsebesiktning.

Tingsrätten konstaterar att vad som utgör skälig tid måste bedömas utifrån omständigheterna i varje enskilt fall med beaktande av såväl objektiva som subjektiva omständigheter.

Vid en jämförelse med rättsfallet från Högsta domstolen anser tingsrätten att omständigheterna i 2008 års fall var speciella och kan inte anses jämförbara med aktuellt

mål. Reklamationen från Kerstin Davnerts sida har dessutom framställts ytterligare någon vecka senare.

Samma dag som reklamationsfristen börjar löpa får Kerstin Davnert, förutom att hon ser skadan själv, information av anlita sakkunnig person, Lars-Inge Karlsson. Kerstin Davnert har inte anlita ytterligare sakkunnig person därefter. Vidare hade Kerstin Davnert redan anlita ombud, det var denne som uppmanat henne att kontakta sakkunnig. Det får godtas att Kerstin Davnert avvaktade till dess att hon fick utlåtandet från Lars-Inge Karlsson skriftligt den 17 juni 2013. Men att Kerstin Davnert dröjde nästan fem månader med att reklamera innebär enligt tingsrättens uppfattning att hon inte kan anses ha reklamerat inom skälig tid.

Sammantaget bedömer tingsrätten mot denna bakgrund att Kerstin Davnert har reklamerat för sent och att hon därför förlorat rätten att göra gällande anspråk mot Peter Påhlman för eventuella fel i besiktningen.

Rättegångskostnader

Vid angiven utgång ska Kerstin Davnert förpliktas att ersätta Peter Påhlmans rättegångskostnader.

Peter Påhlman har yrkat ersättning med 205 000 kr avseende ombudsarvode, 4 850 kr avseende rese- och logikostnad, 8 000 kr i ersättning till vittne och 6 000 kr för eget arbete, totalt 223 850 kr exklusive mervärdesskatt. Peter Påhlman har inte närmare redogjort för utfört arbete, antal timmar eller timkostnad för ombudet.

Kerstin Davnert har överlämnat åt rätten att bedöma skäligheten i yrkad ersättning för rättegångskostnader.

Av 18 kap 8 § rättegångsbalken följer att en kostnad, i den mån den inte är medgiven av motparten, inte kan ersättas utan att den kan anses skälig med hänsyn till vad den avser.

Högsta domstolen har i rättsfallet NJA 1997 s. 854 uttalat att det vid denna skälighetsbedömning inte är tillräckligt att det yrkade beloppet inte framstår som oskäligt.

De av Peter Pålman yrkade rättegångskostnaderna utgörs i princip uteslutande av ombudsarvode. Sådan ersättning ska bestämmas med hänsyn till bl. a målets beskaffenhet och omfattning samt till den omsorg och skicklighet med vilken arbetet har utförts. Även sådana omständigheter som tvisteföremålets värde och den betydelse som målets utgång i övrigt haft för parten kan beaktas.

Målet har rört i sak relativt begränsade frågor. Det yrkade kapitalbeloppet har inte heller varit särskilt högt. Särskilt den sistnämnda omständigheten är sådan att det har funnits skäl för Peter Pålman ombud att begränsa omfattningen av den tid som lagts ner på uppdraget. Vid en samlad bedömning finner tingsrätten att den yrkade ersättningen för ombudsarvode ska sättas ned. Skälig ersättning för ombudsarvode uppgår till 120 000 kr. Utläggen, vittneskostnad och ersättning för Peter Pålman eget arbete är skäliga och ska bifallas. Kerstin Davnert ska alltså ersätta Peter Pålman för rättegångskostnad med 138 850 kr, varav 120 000 kr avser ombudsarvode.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se [bilaga 1](#)

Överklagande ges in till tingsrätten senast den 30 april 2019 och ställs till Göta hovrätt. Prövningstillstånd krävs.

Katarina Wahlberg



Hur man överklagar

Dom i tvistemål, tingsrätt

TR-02

Vill du att domen ska ändras i någon del kan du överklaga. Här får du veta hur det går till.

Överklaga skriftligt inom 3 veckor

Ditt överklagande ska ha kommit in till domstolen inom 3 veckor från domens datum. Sista datum för överklagande finns på sista sidan i domen.

Överklaga efter att motparten överklagat

Om ena parten har överklagat i rätt tid, har den andra parten också rätt att överklaga även om tiden har gått ut. Det kallas att anslutningsöverklaga.

En part kan anslutningsöverklaga inom en extra vecka från det att överklagandet har gått ut. Ett anslutningsöverklagande måste alltså komma in inom 4 veckor från domens datum.

Ett anslutningsöverklagande upphör att gälla om det första överklagandet dras tillbaka eller av något annat skäl inte går vidare.

Så här gör du

1. Skriv tingsrättens namn och målnummer.
2. Förklara varför du tycker att domen ska ändras. Tala om vilken ändring du vill ha och varför du tycker att hovrätten ska ta upp ditt överklagande (läs mer om prövningstillstånd längre ner).
3. Tala om vilka bevis du vill hänvisa till. Förklara vad du vill visa med varje bevis. Skicka med skriftliga bevis som inte redan finns i målet.

Det är inte säkert att du kan lägga fram nya bevis. Vill du göra det ska du förklara varför du inte lagt fram bevisen tidigare.

Vill du ha nya förhör med någon som redan förhörts eller en ny syn (till exempel besök på en plats), ska du berätta det och förklara varför.

Tala också om ifall du vill att motparten ska komma personligen vid en huvudförhandling.

4. Lämna namn och personnummer eller organisationsnummer.
Lämna aktuella och fullständiga uppgifter om var domstolen kan nå dig: postadresser, e-postadresser och telefonnummer.
Om du har ett ombud, lämna också ombudets kontaktuppgifter.
5. Skriv under överklagandet själv eller låt ditt ombud göra det.
6. Skicka eller lämna in överklagandet till tingsrätten. Du hittar adressen i domen.

Vad händer sedan?

Tingsrätten kontrollerar att överklagandet kommit in i rätt tid. Har det kommit in för sent avvisar domstolen överklagandet. Det innebär att domen gäller.

Om överklagandet kommit in i tid, skickar tingsrätten överklagandet och alla handlingar i målet vidare till hovrätten.

Har du tidigare fått brev genom förenklad delgivning, kan även hovrätten skicka brev på detta sätt.

Prövningstillstånd i hovrätten

När överklagandet kommer in till hovrätten tar domstolen först ställning till om målet ska tas upp till prövning.

Hovrätten ger prövningstillstånd i fyra olika fall.

- Domstolen bedömer att det finns anledning att tvivla på att tingsrätten dömt rätt.
- Domstolen anser att det inte går att bedöma om tingsrätten har dömt rätt utan att ta upp målet.
- Domstolen behöver ta upp målet för att ge andra domstolar vägledning i rättstillämpningen.
- Domstolen bedömer att det finns synnerliga skäl att ta upp målet av någon annan anledning.

Om du *inte* får prövningstillstånd gäller den överklagade domen. Därför är det viktigt att i överklagandet ta med allt du vill föra fram.

Vill du veta mer?

Ta kontakt med tingsrätten om du har frågor. Adress och telefonnummer finns på första sidan i domen.

Mer information finns på www.domstol.se.



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 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.hogstodomstolen.se