

Besiktningsman missade fel – slipper skadestånd

Hovrätten för Västra Sverige anser inte att en besiktningsman som vid en överlåtelsebesiktning missat fel på ett tak ska betala skadestånd till köparen av huset. Vid besiktningen uppmärksammade besiktningsmannen nämligen andra och större fel på taket, som inte stoppade köparen från att förvärva huset.

Bakgrund

Fastigheten, som ligger i Mölnlycke, köptes av en kvinna i september 2004. Enligt köpekontraktet förbehöll hon sig rätten att låta besiktiga fastigheten och senast vid ett visst datum frånträda köpet och häva avtalet. Hon anlät en besiktningsman som var ansluten till SBR och som använde SBR:s modellavtal för besiktning. Resultatet av besiktningen redovisades i ett utlåtande den 28 september 2004, där besiktningsmannen angående yttertaket av eternit bl.a. skrev att normal livslängd för eternitplattor på tak är 30-35 år, att man skulle räkna med att få byta takbeklädnaden, att det fanns sprickor i eternitplattorna och att tätningen vid fastsättningsspikarna delvis saknades eller var ur funktion.

Efter att ha tagit del av besiktningsutlåtandet undertecknade kvinnan köpebrevet och tillträdde fastigheten den 22 december 2004. I mars 2005 upptäckte hon en läcka i taket och kontaktade då besiktningsmannen, som i en skadebesiktning den 5 april 2005 meddelade att det handlade om dolda fel. När läckan återuppstod i september kontaktade köparen Anticimex, som i november 2005 genomförde en ytterligare besiktning. Vid det tillfället påträffades ett antal fel som inte upptäckts tidigare. Anticimex konstaterade t.ex. att rännalens anslutning mot tillbyggnadens plåttak var undermålig, eftersom vatten och snö kunde driva in under taket. Anticimex skrev också att det fanns brister i plåttaket på en tillbyggnad på huset, eftersom pappan och delar av taket var bortrivet och därmed öppet för överskottsvatten från eternittaket.

Efter att ha tagit del av rapporten från Anticimex reklamerade köparen mot den förste besiktningsmannen och hävdade att det rörde sig om besiktningsansvar.

Reklamation

Köparen stämde besiktningsmannen vid Göteborgs tingsrätt och krävde skadestånd. Tingsrätten ansåg dock att köparen hade reklamerat för sent till besiktningsmannen och att hennes skadeståndstalan därför skulle ogillas. I en mellandom fastslog hovrätten däremot att reklamation hade skett inom rätt tid. Hovrätten menade att reklimationsfristen började löpa när köparen tagit del av besiktningsprotokollet från Anticimex. Först då hade hon nämligen fått anledning att ifrågasätta den förste besiktningsmannens uppgifter om att de fel som inte påträffats vid hans egen besiktning skulle betraktas som dolda fel.

Hovrättens bedömning

Hovrätten konstaterade att en överlåtelsebesiktning får betraktas som en s.k. immateriell tjänst och faller därmed utanför det direkta tillämpningsområdet för konsumenttjänstlagen. Enligt allmänna bevisregler är det den som kräver skadestånd som ska visa att det föreligger en ansvarsgrundande handling eller underlåtenhet, att skada uppkommit och att det finns ett samband mellan handlingen/underlåtenheten och skadan. Eftersom besiktningsmannen skickade SBR:s allmänna villkor till köparen tillsammans med uppdragsbekräftelsen ansåg hovrätten att villkoren blev avtalsinnehåll mellan besiktningsmannen och köparen. Detta innebar att SBR-modellen för överlåtelsebesiktningar skulle följas och enligt modellen omfattar en okulär besiktning en undersökning av synliga ytor i tillgängliga utrymmen samt fasader, tak och mark i den mån de är av byggnadsteknisk betydelse.

Enligt hovrättens uppfattning hade besiktningsmannen varit vårdslös vid sin besiktning genom att inte upptäcka den bristfälliga plåtrännan och problemen på tillbyggnadens plattak. Båda dessa fel måste enligt hovrätten ha funnits redan vid tidpunkten för hans besiktning. Han ansågs däremot inte ha varit vårdslös genom att ha lämnat en bristande redovisning av resultatet av överlåtelsebesiktningen, vilket köparen bl.a. också påstått.

I sin dom skriver hovrätten att den vårdslöshet besiktningsmannen visat som utgångspunkt gör honom skadeståndsskyldig. Frågan blir då om köparen av fastigheten drabbats av någon ekonomisk skada till följd av vårdslösheten. Hovrätten konstaterade att köparen redan efter den första besiktningen blivit medveten om att eternittaket behövde bytas och trots det valt att fullfölja köpet. Av den offert för åtgärdandekostnader som köparen lämnat in gick det heller inte att utläsa hur stor del av den totala kostnaden för takomläggningen som gällde plåtrännan och plattaket. Utifrån offertens övriga innehåll ansåg hovrätten att det rörde sig om en mindre kostnad och att köparen inte skulle ha avstått från husköpet på grund av den. Köparen hade därför inte orsakats någon ekonomisk skada och hennes krav på skadestånd från besiktningsmannen ogillades.

Domen från Hovrätten för Västra Sverige har beteckningen T 2820-13 och kan erhållas från hovrätten (hovratten.vastrasverige@dom.se).

Johan Bengtsson, advokat vid Foyen Advokatfirma

Johan Bengtsson är ny medarbetare vid Foyen Advokatfirma i Stockholm, där han bl.a. arbetar med entreprenadrätt.

Som medlem i SBR har du tillgång till 15 minuters fri rådgivning hos Foyen Advokatfirma. Rådgivningen når du på 08-506 184 00.