



**PROTOKOLL**  
vid tillståndsprövning  
**DAG FÖR BESLUT**  
2015-12-03  
Stockholm

Aktbilaga 8  
Mål nr T 3034-15

**NÄRVARANDE JUSTITIERÅD**

Ann-Christine Lindeblad, Lena Moore och Svante O. Johansson

**FÖREDRAGANDE**

Ida Damgaard

**PROTOKOLLFÖRARE**

Carola Brennander

**KLAGANDE**

1. Dunja Råmunddal, 721205-5227

Spårhaga Intagsväg 20

427 50 Billdal

2. TRULS Are Råmunddal, 730425-2757

Samma adress

Ombud för 1 och 2: Advokat Erik Kjaer

MAQS Law Firm Advokatbyrå AB

Box 11918

404 39 Göteborg

**MOTPART**

I Besiktning AB, 556801-5969

Sisjö Kullegata 8

421 32 Västra Frölunda

Ombud: Jur.kand. Jenny Lehto och jur.kand. Fredrik Seemann

Advokatfirman Norelid & Holm AB

Box 7394

103 91 Stockholm

**SAKEN**

Skadestånd

**ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE**

Hovrätten för Västra Sveriges dom 2015-05-13 i mål T 3676-14

---

Målet föredras.

Med utgångspunkt i hovrättens bedömningar under rubrikerna *Vad innebar överlåtelseavtalet och den s.k. köpargenomgången, De påstådda bristerna i besiktningen, Sambandet mellan oaktsamhet och skada, Skadeståndets storlek* samt bedömningen avseende medvällande meddelar Högsta domstolen prövningstillstånd i frågan i vad mån ansvarsbegränsningen i parternas avtal till 15 prisbasbelopp ska anses vara verksam.

Frågan om prövningstillstånd i målet i övrigt förklaras vilande.



Carola Brenander

Föredraget 2015-11 -23

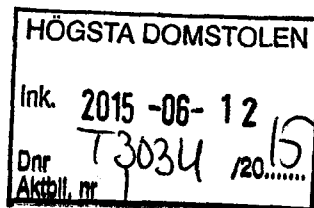
Uppvisat och lämnat för expediering 2015-11- 30



Ann-Christine Lindeblad

Högsta domstolen  
Box 2066  
103 12 STOCKHOLM

Göteborg den 10 juni 2015



HOVRÄTTEN FÖR  
VÄSTRA SVERIGE

Ink. 2015-06-10  
Db. nr T 3676/14  
Aktbil. nr Rot 11

**ÖVERKLAGANDE**

**Klagande:**

Dunja Råmunddal, pers.nr. 721205-5227  
Truls Råmunddal, pers.nr. 730425-2757  
Spårhaga Intagsväg 20  
427 50 Billdal

**Ombud:**

Advokat Erik Kjaer  
MAQS Advokatbyrå Göteborg AB  
Box 11918  
404 39 Göteborg  
Tel: 031-10 20 30, fax: 031-10 20 40  
E-post: [erik.kjaer@maqs.com](mailto:erik.kjaer@maqs.com)

**Motpart:**

I Besiktning AB, org.nr. 556801-5969  
Sisjö Kullegata 8  
421 32 Västra Frölunda

**Ombud:**

Jur. kand. Jenny Lehto och jur. kand. Fredrik Seeman  
Advokatfirman Norelid & Holm Kommanditbolag  
Box 7394  
103 91 Stockholm  
E-post: [jenny.lehto@norelidholm.com](mailto:jenny.lehto@norelidholm.com),  
[fredrik.seemann@norelidholm.com](mailto:fredrik.seemann@norelidholm.com)

**Överklagat mål:**

Hovrätten för Västra Sveriges dom av den 13 maj 2015 i mål nr.  
T 3676-14 avseende fordran

Dunja och Truls Råmunddal ("**Makarna Råmunddal**") överklagar ovan angivet mål med anförande av följande.

## **1 YRKANDEN**

- 1.1 Makarna Råmunddal anhåller om att Högsta domstolen meddelar prövningstillstånd.
- 1.2 Vidare yrkar Makarna Råmunddal att Högsta domstolen, med ändring av hovrättens dom, ska förplikta I Besiktning AB ("**I Besiktning**") att till Makarna Råmunddal betala 1 892 783 kronor jämte ränta enligt 4 och 6 §§ räntelagen från den 21 december 2012 till dess full betalning sker.
- 1.3 Makarna Råmunddal yrkar också att Högsta domstolen ska förplikta I Besiktning att ersätta makarna Råmunddal fullt ut för deras rättegångskostnader vid tingsrätten och i hovrätten.
- 1.4 Slutligen yrkar Makarna Råmunddal ersättning för sina rättegångskostnader i Högsta domstolen med belopp som senare kommer att anges.

## **2 GRUNDER FÖR ÄNDRING OCH SKÅL FÖR PRÖVNINGSTILLSTÅND**

På grund av engagemang i ett större skiljeförfarande för undertecknad hemställer Makarna Råmunddal om anstånd med att utveckla grunder och omständigheter samt vad som åberopas till stöd för att Högsta domstolen ska meddela prövningstillstånd. Anstånd begärs till den 3 juli 2015.

## **3 ÖVRIGT**

Behörighetshandlingar i original kommer att bifogas till den kompletterande överklagandeinlagan.

---

Göteborg som ovan

  
Erik Hjaer



HOVRÄTTEN FÖR  
VÄSTRA SVERIGE  
Avdelning 1  
Rotel 11

DOM  
2015-05-13  
Göteborg

Mål nr  
T 3676-14

### ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Göteborgs tingsrätts dom den 17 juni 2014 i mål T 15306-12, se bilaga A

### KLAGANDE OCH MOTPART

I Besiktning AB, 556801-5969  
Sisjö Kullegata 8, 421 32 Västra Frölunda

Ombud: Jur. kand. Jenny Lehto och jur. kand. Fredrik Seemann  
Advokatfirman Norelid & Holm Kommanditbolag, Box 7394, 103 91 Stockholm

### KLAGANDE OCH MOTPARTER

1. Dunja Råmunddal, 721205-5227

2. Truls Råmunddal, 730425-2757

Båda med adress: Spårhaga Intagsväg 20, 427 50 Billdal

Ombud för båda: Advokaten Erik Kjaer  
Box 11918, 404 39 Göteborg

### SAKEN

Skadestånd

### HOVRÄTTENS DOMSLUT

Hovrätten ändrar tingsrättens dom i huvudsaken på så sätt att det belopp I Besiktning AB ska betala till Dunja Råmunddal och Truls Råmunddal bestäms till 636 000 kr jämte ränta enligt 6 § räntelagen (1975:635) från den 21 december 2012 till dess betalning sker.

Hovrätten ändrar tingsrättens dom när det gäller rättegångskostnader på så sätt att det belopp som I Besiktning AB ska betala till Dunja Råmunddal och Truls Råmunddal för deras rättegångskostnader vid tingsrätten bestäms till 220 602 kr 50 öre, varav 175 000 kr avseende ombudsarvode, jämte ränta enligt 6 § räntelagen från den 17 juni 2014 till dess betalning sker.

I Besiktning AB ska ersätta Dunja Råmunddal och Truls Råmunddal för rättegångskostnader i hovrätten med 93 750 kr, allt avseende ombudsarvode, jämte ränta enligt 6 § räntelagen från dagen för denna dom till dess betalning sker.

Dok.Id 366169

Postadress  
Box 40  
401 20 Göteborg

Besöksadress  
Packhusplatsen 6

Telefon  
031-701 22 00  
E-post: hovratten.vastrasverige@dom.se  
www.vastrahovratten.domstol.se

Telefax  
031-774 29 43

Expeditionstid  
måndag – fredag  
08:00-16:00

*Hovrättens ex*

## **YRKANDEN I HOVRÄTTEN**

I Besiktning AB ("I Besiktning", tidigare "Independia") har yrkat att hovrätten helt ogillar Dunja Råmunddals och Truls Råmunddals talan, befriar I Besiktning från skyldigheten att ersätta makarna Råmunddal deras rättegångskostnader vid tingsrätten och förpliktar dem att ersätta I Besiktning dess rättegångskostnader där.

Dunja Råmunddal och Truls Råmunddal har anslutningsvis yrkat att hovrätten helt bifaller deras vid tingsrätten förda talan.

Parterna har bestritt varandras ändringsyrkanden.

Parterna har yrkat ersättning för i hovrätten uppkomna rättegångskostnader.

## **HOVRÄTTENS DOMSKÄL**

### **Utredningen i hovrätten**

Parterna har åberopat samma omständigheter och bevisning som vid tingsrätten. Dock har makarna Råmunddal gjort gällande att brunnen under badkaret var besiktningsbar samt att de hävdade detta redan i tingsrätten.

### **Vad innebar överlåtelseavtalet och den s.k. köpargenomgången?**

Av avtalet om övertagande av överlåtelsebesiktningen (köpargenomgången) framgår att makarna Råmunddal genom avtalet övertog Marie Jalinders rättigheter och skyldigheter gentemot I Besiktning. Avtalet kom att undertecknas först efter det att makarna Råmunddals köpt fastigheten. Truls Råmunddal har uppgett att undertecknandet av köpargenomgången var beroende av när Bernt Abrahamsson hade tid. Parternas avsikt måste rimligen ha varit att makarna Råmunddal genom övertagandet skulle ha samma rättigheter gentemot I Besiktning vid sitt köp av fastigheten som Marie Jalinder hade haft mot bolaget. I annat fall hade avtalet varit helt meningslöst för dem. Det har inte heller framkommit att tidpunkten för makarna Råmunddals köp av fastigheten diskuterades i samband med köpargenomgången. Det saknar alltså betydelse för I Besiktning

ansvar att köpargenomgången skedde först efter fastighetsöverlåtelsen. Makarna Råmunddal är därmed heller inte att betrakta som tredje man i förhållande till I Besiktning, som inte kan undandra sig ansvar av det skälet.

### **De påstådda bristerna i besiktningen**

Beträffande *brunnarna* i badrummet på ovanvåningen och i duschen ansluter sig hovrätten till tingsrättens bedömning.

Av anteckningarna från tingsrättens huvudförhandling framgår att makarna Råmunddal då angav att de inte gjorde gällande att brunnen under badkaret var besiktningsbar. Det saknas skäl att frångå vad de i den delen gjorde gällande vid tingsrätten.

Beträffande brunnen under tvättpelaren instämmer hovrätten i tingsrättens bedömning att det inte kan anses ha ingått i uppdraget att besikta den.

Vad gäller det s.k. teknikrummet har framkommit att utrymmet inte var avsett att ut-sättas för vattenbegjutning på samma sätt som ett bad- eller duschrum. I utrymmet fanns apparater för bl.a. husets uppvärmning. Brunnen får antas ha varit avsedd för att ta hand om vatten/läckage från dessa apparater. Därmed är utrymmet inte att betrakta som ett våtutrymme/våtrum enligt GVK:s definition. Att Bernt Abrahamsson inte gjort någon notering om avsaknaden av klämring i teknikrummet saknar därmed betydelse.

Sammanfattningsvis borde Bernt Abrahamsson noterat bristerna beträffande brunnen på övervåningen och den i duschen. I likhet med tingsrätten anser hovrätten att Bernt Abrahamsson också borde ha påpekat risken för att klämringar kunde saknas i de våtrum där brunnarna inte var besiktningsbara.

Hovrätten instämmer i tingsrättens bedömning såvitt avser *taket*.

Vad gäller sprickorna i *fasaden* har Magnus Josefsson uppgett att merparten av sprickorna måste ha funnits vid tiden för Bernt Abrahamssons besiktning. Hovrätten lägger Magnus Josefssons uppgifter till grund för bedömningen i denna del. Därtill kommer att de lagade sprickorna också måste antas ha förelegat vid samma tidpunkt. Det för-

hållandet att husets uppvärmning kan ha varit begränsad under vintern ändrar inte på den bedömningen. Hovrätten instämmer därför i tingsrättens slutsats att bristerna borde ha påtalats.

I likhet med tingsrätten anser hovrätten att Bernt Abrahamsson också borde ha anmärkt på felaktigheterna vid monteringen av *fönsterblecken*.

Beträffande *takterassen* har Magnus Josefsson menat att någon av missfärgningarna måste ha kunnat observeras även vid regn. Enligt honom utgörs missfärgningarna av kalkutfällningar från betong som regnvatten fört med sig. Missfärgningarna kan därför enligt hovrätten inte ha orsakats genom ansamlingar av löv i hängrännorna. Missfärgningarna fanns bland annat på hängrännornas undersida, dit vattnet tycks ha runnit via hängrännornas infästningar i taket. Bernt Abrahamsson borde därför ha insett och påtalat att missfärgningarna kunde vara tecken på läckage från takterassen.

Beträffande *ventilationen* finner hovrätten inte skäl frångå tingsrättens slutsats.

### **Sambandet mellan oaktsamhet och skada**

Det oaktsamt utförda besiktningsuppdraget medförde att makarna Råmunddal inte fick kännedom om de brister som fastigheten var behäftad med och som Bernt Abrahamsson borde ha redogjort för i sitt utlåtande. Den skada de därvid drabbades av utgjordes av att de kom att köpa fastigheten till ett högre pris än vad som annars hade blivit fallet. Alternativt hade de helt avstått från att köpa fastigheten. I likhet med tingsrätten anser därför hovrätten att det finns ett orsakssamband mellan bristerna i besiktningsprotokollet och skadorna.

### *Skadeståndets storlek*

I likhet med tingsrätten anser hovrätten att den skada som makarna Råmunddal drabbats av ska beräknas efter reparationskostnaderna.

Även hovrätten godtar Magnus Josefssons bedömning av kostnaderna för att åtgärda badrummen och tvättstugan, 350 000 kr, och de invändiga skadorna, 50 000 kr. Inte

heller när det gäller kostnaderna för entreprenörsarvode m.m. om 305 902 kr gör hovrätten någon annan bedömning än den tingsrätten har gjort. I övrigt är de av makarna Råmunddal krävda beloppen vitsordade.

Den sammanlagda skadan uppgår därmed till 1 892 783 kr. Från detta belopp ska avdrag göras för rotavdrag, 90 225 kr.

#### *Grov oaktsamhet*

Begreppet grov vårdslöshet har, som tingsrätten noterat, i praxis getts en mycket restriktiv tillämpning.

Det förhållandet att Bernt Abrahamsson inte upptäckte de många och allvarliga felen på fastigheten visar att han varit vårdslös vid utförandet av besiktningen. För den slutsatsen talar också den omständigheten att flera av felen varit förhållandevis lätta att upptäcka för en besiktningsman. Vid bedömningen av om vårdslösheten varit grov bör det dock även beaktas att Pelle Stenqvist, som hade svarat för slutbesiktningen av fastigheten så sent som 2008, närvarade vid besiktningen. Han hade vid slutbesiktningen underkänt yttertaket men upplyste såvitt framkommit inte Bernt Abrahamsson om detta eller om förekomsten av andra fel. I övrigt har det inte framgått hur det närmare gick till vid besiktningen. Det är således inte visat att Bernt Abrahamsson då skulle ha uppträtt med betydande hänsynslöshet eller nonchalans.

Makarna Råmunddal har som skäl för sitt påstående om att Bernt Abrahamsson varit grovt oaktsam också angett att de underlåtna observationerna inneburit en risk för omfattande ekonomisk skada. Som regel påverkas bedömningen av vad som är grov vårdslöshet emellertid inte av den inträffade skadans storlek (se Hellner/Radetzki, Skadeståndsrätt, nionde uppl. s. 143). Det saknas skäl att i detta fall avvika från denna utgångspunkt.

Vid en samlad bedömning anser hovrätten, trots de oupptäckta felens antal och art, att Bernt Abrahamsson inte kan anses ha varit grovt vårdslös. Vid sådant förhållande gäller den begränsningsregeln om 15 prisbasbelopp som återfinns i parternas avtal.

#### **Jämkning på grund av medvållande och med stöd av 36 § avtalslagen**

Hovrätten instämmer i vad tingsrätten uttalat i fråga om jämkning på grund av medvållande från makarna Råmunddal och jämkning enligt 36 § avtalslagen.

#### **Ersättning sedan hänsyn tagits till beloppsbegränsningen**

Till följd av begränsningsregeln i parternas avtal ska beloppet som I Besiktning har att betala till makarna Råmunddal bestämmas till 636 000 kr jämte ränta.

#### **Rättegångskostnader**

Rättegången har avsett ett flertal frågor där parterna ömsom vunnit, ömsom förlorat. Makarna Råmunddal har dock vunnit i huvudsaken, nämligen i frågan om I Besiktning är skadeståndsskyldigt eller inte.

Beloppsmässigt har makarna Råmunddal i förhållande till sitt yrkande och till utgången vid tingsrätten till följd av begränsningsregeln tappat avsevärt. Avgörande för om begränsningsregeln skulle tillämpas har huvudsakligen utgjorts av frågan om vårdslösheten varit grov. Den frågan har emellertid krävt tämligen begränsade arbetsinsatser. Hovrätten – som bedömer att makarna Råmunddals kostnadsyrkande i hovrätten i sig är skäligt – finner att de bör tillerkännas ersättning för hälften av sina rättegångskostnader vid tingsrätten och i hovrätten. Tingsrättens dom bör därför ändras även i den delen.

**ÖVERKLAGANDE**, se bilaga B

Överklagande senast den 10 juni 2015

Henrik Fernqvist      Bengt von Reis  
Staffan Levén      Marianne Stenberg

---

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Henrik Fernqvist och Bengt von Reis, f.d. hovrättslagmannen Staffan Levén och f.d. hovrättsrådet Marianne Stenberg.



GÖTEBORGS TINGSRÄTT

**DOM**  
2014-06-17  
Meddelad i  
Göteborg

Mål nr  
T 15306-12

Ab 116 1  
Blaga A

## PARTER

### KÄRANDE

1. Dunja Råmunddal, 721205-5227

Medborgare i Tyskland  
Spårhaga Intagsväg 20  
427 50 Billdal

2. Truls Are Råmunddal, 730425-2757

Medborgare i Norge  
Spårhaga Intagsväg 20  
427 50 Billdal

Ombud för 1 och 2: Advokat Erik Kjaer och advokat Erik Ljungqvist  
Advokatfirman Delphi i Göteborg KB  
Östra Hamngatan 29  
411 10 Göteborg

### SVARANDE

I Besiktning AB, 556801-5969  
Sisjö Kullegata 8  
421 32 Västra Frölunda

Ombud: Jur.kand Jenny Lehto och Jur.kand Fredrik Seeman  
Advokatfirman Norelidholm  
Box 7394  
103 91 Stockholm

## DOMSLUT

1. I Besiktning AB ska till Dunja Råmunddal och Truls Råmunddal betala ett sammanlagt kapitalbelopp om 1 522 165 kr jämte ränta enligt 6 § räntelagen (1975:635) från den 21 december 2012 till dess betalning sker.

2. I Besiktning AB ska ersätta Dunja Råmunddal och Truls Råmunddal för deras rättegångskostnader med 265 000 kr, varav 210 000 kr inklusive mervärdeskatt avser ombudsarvode, jämte ränta enligt 6 § räntelagen från dagen för tingsrättens dom till dess betalning sker.

Dok.Id 1135900

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
404 83 Göteborg	Ullevigatan 15	031-701 10 02	031-701 13 02	måndag - fredag 08:00-16:00
		E-post: gbg.tingsratt@dom.se <a href="http://www.goteborgstingsratt.domstol.se">http://www.goteborgstingsratt.domstol.se</a>		

**BAKGRUND**

Dunja Råmunddal och Truls Råmunddal (makarna Råmunddal) förvärvade fastigheten Kungsbacka Spårhaga 2:141 av Marie Jallinder genom köpekontrakt den 29 november 2010. Det på fastigheten belägna huset hade uppförts av Maria Jallinder och slutbesiktning av entreprenaden utfördes den 21 februari 2008.

Den 27 oktober 2010 utförde besiktningsmannen Bernt Abrahamsson anställd hos I Besiktning AB (Independia), en överlåtelsebesiktning och upprättade ett besiktningsutlåtande, på uppdrag av Marie Jallinder. Av de allmänna villkoren för besiktningsuppdraget framgick att överlåtelsebesiktningen skulle genomföras i form av en omsorgsfull okulär besiktning av fastigheten samt att besiktningsmannen skulle upprätta ett besiktningsutlåtande i vilket de fel som upptäcktes vid den okulära besiktningen skulle redovisas.

Efter tecknandet av köpekontraktet, men innan fastigheten tillträdde av makarna Råmunddal, träffade makarna Råmunddal och Independia ett avtal, genom vilket makarna Råmunddal övertog överlåtelsebesiktningen. Genom detta avtal övertog makarna Råmunddal Marie Jalinders rättigheter och skyldigheter gentemot Independia och besiktningsförrättaren.

Makarna Råmunddal tillträdde fastigheten den 1 april 2011. Här efter upptäckte de färgflagningar på fasaden, varför de anlätade en besiktningsman från Anticimex som i sin tur upptäckte ett flertal fel. Mot bakgrund av felen reklamerade makarna Råmunddal, genom advokat Ulla Johansson, den 11 maj 2011 Independias överlåtelsebesiktning. Efter det att Independia mottog makarna Råmunddals reklamation överlämnade Independia saken till sitt försäkringsbolag, Gjensidige Forsikring ASA Norge, Svenska filial (Gjensidige). Gjensidige tillskrev Ulla Johansson den 11 maj 2011 och efterfrågade bland annat bilder och ytterligare information om skadorna. Mot bakgrund härav anlätades Magnus Josefsson Byggnadsteknik AB som den 31 maj och den 4 juli 2011 besiktigade fastigheten.

Magnus Josefsson Byggnadsteknik AB lämnade ett utlåtande den 7 juli 2011 och den 8 juli 2011 tillställdes Independia ytterligare en reklamation till vilket Magnus Josefssons Byggnadsteknik AB:s besiktningsutlåtande bifogades.

Parterna tvistar huvudsakligen om Independia har utfört en omsorgsfull okulär besiktning av fastigheten, om de fel som anförts av makarna Råmunddal omfattades av Independias uppdrag och om de således borde ha upptäckts och redovisats av Independia samt om Independia inte kan göras ansvarigt för de anförda felen på grund av att felen borde ha upptäckts av makarna Råmunddal vid fullgörandet av deras undersökningsplikt. Vidare tvistas om den vårdslöshet som påstås ska anses som grov och om ansvarsbegränsningen som finns i avtalet därmed inte ska gälla samt om jämkning ska ske av ansvarsbegränsningen på grund av oskälighet.

## YRKANDEN OCH INSTÄLLNING

### Makarna Råmunddal

Makarna Råmunddal har yrkat att tingsrätten i första hand förpliktigar Independia att till makarna Råmunddal utge 1 917 028 kr jämte ränta enligt 4 och 6 §§ räntelagen från den 21 december 2012 till dess full betalning sker.

I andra hand har makarna Råmunddal yrkat att tingsrätten förpliktigar Independia att till makarna Råmunddal utge 636 000 kr jämte ränta enligt 4 och 6 §§ räntelagen från den 21 december 2012 till dess betalning sker.

### Independia

Independia har bestritt käromålet. Sättet att beräkna ränta har vitsordats som skäligt i och för sig. Independia har gjort gällande att ett eventuellt skadeståndsanspråk under alla förhållanden är begränsat till 15 prisbasbelopp (636 00 kr). I övrigt när det gäller yrkade kostnader för de påtalade felen har följande inställning angetts.

<u>Yrkat belopp inklusive moms</u>	<u>Inställning</u>
- Våtrum: 464 500 kr	175 000 kr vitsordas, varav 80 000 kr per badrum och 15 000 kr för tvättstuga. Beträffande kostnader för teknikrum kan inget belopp vitsordas.
- Yttertak: 298 775 kr	Hela beloppet vitsordas
- Fasader: 532 743 kr	Hela beloppet vitsordas
- Skador inne i huvudbyggnaden: 50 000 kr	Inget belopp vitsordas
- Takterrass: 280 363 kr	Hela beloppet vitsordas
- Allmänventilation: 75 000 kr	Hela beloppet vitsordas
- Övriga kostnader: 305 902 kr	Yrkat belopp för byggnadsställningar 90 750 kr och för container 5 852 kr vitsordas. Yrkat belopp för entreprenörsarvode, tidsåtgång m.m 193 600 kr och för materialkostnader 15 700 kr vitsordas inte.
- Rotavdrag: - 90 255 kr	
Summa: 1 917 028 kr	

Parterna har yrkat ersättning för sina rättegångskostnader.

**Grunder**Makarna Råmunddal

Independia har utfört en överlåtelsebesiktning av fastigheten Kungsbacka Spårhaga 2:141. Makarna Råmunddal har övertagit säljarens rättigheter och skyldigheter gentemot Independia.

Genom att i besiktningsutlåtandet inte ange de allvarliga fel i våtutrymmen, yttertak, fasad och fönsterbleck, takterrass och ventilation i fastigheten har Independia inte utfört den omsorgsfulla okulära besiktning som uppdragits åt Independia att utföra. Independia har inte utfört sitt uppdrag fackmässigt.

I första hand görs gällande att Independia förfarit grovt vårdslöst, vilket orsakat makarna Råmunddal skada. Skadeståndsskyldigheten ska därför inte vara begränsad till ett visst belopp.

I andra hand görs gällande att Independia i vart fall förfarit vårdslöst, vilket också orsakat makarna Råmunddal skada. Mot bakgrund av Independias ytterst vårdslösa utförande av uppdraget, att makarna Råmunddal är konsumenter i förhållande till Independia, fastighetens omfattande värde och den omfattande skada som drabbat makarna Råmunddal ska skadeståndsskyldigheten inte vara begränsad till visst belopp. Alternativt ska skadeståndsskyldigheten vara begränsad till det belopp som annars bedöms skäligt av tingsrätten.

I tredje hand görs gällande att Independia förfarit vårdslöst och att Independia ska ersätta makarna Råmunddals skada i enlighet med de allmänna villkoren för överlåtelsebesiktningen, d v s med beloppsbegränsningen som tak.

Independia

I första hand bestrids käromålet därför att de påstådda fel som ligger till grund för käromålet är sådana fel som inte omfattas av det uppdrag Independia har fått av makarna Jallinder. Independias uppdrag var nämligen inte av den omfattningen att dessa fel hade kunnat upptäckas vid en normal överlåtelsebesiktning, eftersom en överlåtelsebesiktning är av betydligt mer översiktlig karaktär än en besiktning som en potentiell köpare måste utföra för att uppfylla sin undersökningsplikt.

I andra hand görs följande invändningar för envar av makarna Råmunddals åberopade fel:

*Badrum:* Två av golvbrunnarna var inte besiktningsbara och omfattades därför inte av uppdraget.

I teknikrummet, finns inte krav på att ha tätskikt och därmed inte heller klämring, varför besiktningsmannen inte har begått något fel.

Besiktningsmannen har gjort en reservation för samtliga badrum eftersom kvalitetsdokument inte har kunnat uppvisas och därför har besiktningsmannen förordat att fortsatt teknisk utredning måste företas beträffande samtliga våtutrymmen. Avsaknaden av kvalitetsdokumentation gör även att det inte är visat att tätskiktet på övre plan sitter 5 cm ovanför klämringen.

*Yttertaket:* Felen borde inte ha upptäckts av besiktningsmannen eftersom upptäckt av dessa fel kräver specialistkompetens beträffande plåtslageri.

*Fasad/fönsterbleck:* Besiktningsmannen har utfört besiktningen på ett fullgott sätt med beaktande av fastighetens skick, den normala beskaffenheten hos jämförliga fastigheter och omständigheterna vid besiktningen. Besiktningsmannen fick inte del av slutbesiktningsprotokollet eller annan information från makarna Jallinder eller från

slutbesiktningsmannen Pelle Stenqvist. Vidare försvårade väderleken vid besiktningen upptäckandet av eventuella sprickor och färgflagningar.

*Takterrassen:* Anslutningen av takplåten var inte besiktningsbar och kontroll för vatten ingick inte i den okulära besiktningen. Dessutom var tätskiktet inte besiktningsbart eftersom det låg under naturstensplattor. Det bestrids att man kan dra någon slutats om tätskiktet under naturstensplattorna på grund av eventuella missfärgningar på hängrännor och rännkrokar.

*Ventilation:* Felen har inte omfattats av Independias uppdrag och tjänsten okulär ventilationskontroll har inte omfattats av makarna Råmunddals övertagande av besiktningsutlåtande.

Skulle tingsrätten finna att Independia har förfarit vårdslöst, bestrids käromålet i tredje hand eftersom makarna Råmunddal har varit medvällande till skadan då de påstådda fel som ligger till grund för käromålet skulle ha upptäckts av makarna Råmunddal om de fullgjort sin undersökningsplikt enligt 4 kapitlet jordabalken.

Den överlåtelsebesiktning som Independia utförde på uppdrag av makarna Jallinder undantar uttryckligen Independias ansvar gentemot tredje män. Makarna Råmunddal köpte fastigheten den 29 november 2010 utan att ha några rättigheter att göra skadestånd gällande gentemot Independia. Skadorna realiserades i samma tidpunkt som fastigheten köptes. Rättigheterna enligt Independias överlåtelsebesiktning överläts till makarna Råmunddal den 10 december 2010 dvs först *efter* det att makarna Råmunddal undertecknat köpekontrakt avseende fastigheten, och alltså först efter det att makarna Råmunddals skada uppstått. Makarna Råmunddal har således köpt fastigheten utan att dessförinnan ha undersökt den, det vill säga köpt den i befintligt skick, och kan inte göra Independia ansvarigt för den skada som uppstod till följd av den brustna undersökningsplikten. Makarna Råmunddal har genom sin brustna undersökningsplikt varit medvällande till den skada man lidit. Eventuellt skadeståndsansvar för Independia ska därför jämkas, i första hand till noll.

Independia gör under alla förhållanden görs gällande att Independia inte kan bli skyldig att utge högre skadestånd än det som föreskrivs i avtalet mellan Independia och makarna Råmundda, 15 prisbasbelopp, dvs. 636 000 kr (beräknat enligt 2010 års prisbasbelopp om 42 400 kr). Det bestrids således att det skulle föreligga någon grund för jämkning av ansvarsbegränsningen.

Det bestrids att Independia skulle ha förfarit grovt vårdslöst.

### **PARTERNAS UTVECKLING AV TALAN**

#### Makarna Råmunddal

När den tidigare ägaren till fastigheten, Marie Jallinder, skulle sälja fastigheten uppdrog hon åt Independia att göra en överlåtelsebesiktning. Av de allmänna villkoren till överlåtelsebesiktningen framgår att överlåtelsebesiktningen skulle genomföras i form av en omsorgsfull okulär besiktning av fastigheten. Besiktningsmannen skulle enligt de allmänna villkoren undersöka samtliga synliga ytor i samtliga tillgängliga utrymmen samt fasader tak och mark. Det angavs att det med tillgängliga utrymmen menades alla sådana utrymmen som kunde undersökas via öppningar, dörrar, inspektionsluckor och liknande samt alla utrymmen som i övrigt var krypbara. Besiktningsmannen skulle upprätta ett besiktningsutlåtande i vilket de fel som upptäcktes vid besiktningen skulle antecknas.

Makarna Råmunddal tog del av detta besiktningsutlåtande innan de förvärvade fastigheten och kände tillit till Independia till synes omsorgsfulla besiktningsutlåtande. När det dessutom stod klart för dem att de till och med skulle kunna ta över utlåtandet såg de ingen anledning att utföra ytterligare en besiktning. Istället valde man att träffa avtal med Independia om övertagande av Marie Jallinders rättigheter och skyldigheter gentemot Independia. Samma allmänna villkor avseende Independias ansvar framgår av överlåtelseavtalet. Det vill säga att överlåtelsebesiktningen skulle genomföras i

form av en omsorgsfull okulär besiktning av fastigheten och att besiktningsmannen skulle undersöka samtliga synliga ytor i samtliga tillgängliga utrymmen samt fasader tak och mark. Det angavs även att det med tillgängliga utrymmen menades alla sådana utrymmen som kunde undersökas via öppningar, dörrar, inspektionssluckor och liknande samt alla utrymmen som i övrigt var krypbara. Besiktningsprotokollet gick igenom på plats med Independias besiktningsman, Bernt Abrahamsson, den 10 december 2010.

Makarna Råmunddal tog del av besiktningsutlåtandet innan de förvärvade fastigheten. Makarna Råmunddal utgick från att Independia var kompetenta att utföra överlåtelsebesiktningar och utlåtandet låg därför till grund för deras köp av fastigheten. Detta måste Independia ha räknat med eftersom Independia regelbundet medverkar till att besiktningsutlåtanden som dessa överläts till köpare av fastigheter under former just som denna.

Makarna Råmunddal tillträdde fastigheten i april 2011. Snart efter makarna Råmunddal tillträtt fastigheten upptäckte de färgflagningar på fasaden varför man beslöt sig för att anlita ett annat besiktningsföretag för att undersöka fasaden.

Patrik Risberg från Anticimex besiktigade fasaden på fastigheten och upptäckte ett flertal sprickor och skador i fasaden vilka framgår av hans utlåtande. I utlåtandet har Patrik Risberg, avseende fasaden, noterat ett flertal sprickor på fasaden, att flera sprickor var lagade, samt att fönsterblecken inte var fastsatta riktigt. I syfte att undersöka om fukt trängt in i byggnaden gick Patrik Risberg in i byggnaden för att göra mätningar. Av ren rutin som besiktningsman kontrollerade Patrik Risberg, trots att han inte ombetts härtill, brunnarna i byggnaden. Han kunde konstatera att brunnarna inte var riktigt utförda. De fel som påtalats i anledning av Patrik Risbergs besiktning reklamerades till Independia. Efter det att Independia efterfrågade ytterligare information anlätades Magnus Josefsson som sedermera besiktigade fastigheten och lämnade ett utlåtande.

De fel inom fastigheten som Independia borde ha uppmärksammat om de hade gjort en fackmässig och omsorgsfull okulär besiktning av fastigheten är följande.

#### *Våtrum*

Enligt Boverkets byggregler ska golv och väggar som kommer att utsättas för vattenspolning, vattenspill eller utläckande vatten ha ett vattentätt skikt som hindrar fukt att komma i kontakt med byggnadsdelar och utrymmen som inte tål fukt. Man talar generellt om utrymmen som badrum duschrum eller tvättstugor.

I våtrum ska finnas tätskikt och klämring. Avsaknaden av så kallad klämringar innebär en påtagligt ökad risk för vattenskador. Att montera golvbrunnar utan klämring strider mot branschpraxis, branschregler och tillverkarnas egna instruktioner. För det fall en vattenskada skulle inträffa till följd av denna brist skulle en sedvanlig villaförsäkring inte täcka skadan eftersom monteringen inte skulle ha ansetts fackmässigt utförd. Avsaknad av klämring är alltså ett mycket allvarligt fel i ett våtrum.

I teknikutrymme eller pannrum där makarna Råmunddals värmepanna är belägen saknas klämring i brunnen. Independia har gjort gällande att det inte finns krav på tätskikt och klämring i detta rum och att besiktning av denna brunn inte legat inom ramen för deras uppdrag. Makarna Råmunddal menar tvärtom, med hänvisning till vad som nyss nämnts om våtrum, att det finns krav på tätskikt och klämring. Independia har besiktigat ett helkaklat utrymme med golvbrunn och måste rimligen ha insett att det var fråga om ett våtrum. Det Independia noterat var "dålig fogning kring golvbrunn", dock inte avsaknaden av klämring.

Även i tvättstugan saknades klämring. Independia har gjort gällande att besiktning av denna golvbrunn inte omfattats av deras uppdrag eftersom en tvättpelare, det vill säga tvättmaskin och torktumlare, stått i vägen. Makarna Råmunddal gör dock gällande att detta varit ett sådant utrymme som omfattats av uppdraget. Golvbrunnen var besiktningssbar genom att enkelt flytta maskinen på samma sätt som en

inspektionslucka eller motsvarande hinder. Under alla omständigheter skulle denna golvbrunn ha inspekterats om Independia noterat bristerna i de övriga golvbrunnarna varför Independia alldeles oavsett ska vara ansvarig för makarna Råmunddals skada avseende åtgärdandet av tvättstugan. Det skulle ha varit enkelt att upptäcka felet vid en fackmässig och omsorgsfullt utförd okulär besiktning.

Även i badrummet på nedre plan saknas klämringar i golvbrunnarna i duschen och under badkaret. Avsaknaden av klämring i golvbrunnen i duschutrymmet har varit mycket enkelt att upptäcka. Golvbrunnen under badkaret borde inspekterats om Independia noterat bristerna i de övriga golvbrunnarna. Independia har i sitt utlåtande inte noterat avsaknaden av klämringar i golvbrunnarna.

I golvbrunnen på övre plan har en klämring faktiskt monterats. Denna brunn ligger dock mer än fem centimeter under golvet och dess tätskikt. Detta innebär alltså att det i mellanrummet mellan golvet och brunnen helt saknas tätskikt. Risker för vattenskada är uppenbar och utförandet står i direkt strid med branschpraxis och branschregler och även här skulle en sedvanlig villaförsäkring inte gälla vid en vattenskada. Detta eftersom utförandet inte är fackmässigt. Det är långt från fackmässigt. Det har varit enkelt att vid en fackmässig och omsorgsfullt utförd besiktning iaktta den felaktigt utförda golvbrunnen i detta utrymme.

Avseende badrummen har Independia i sitt utlåtande uppgivit att våtrumsdokument saknades vid besiktningstillfället. Man har hänvisat till rubriken "Fortsatt teknisk utredning". Under denna rubrik har Independia angivit att kvalitetsdokument för badrum bör uppvisas. Om de inte kan uppvisas bör annan skriftlig garanti för våtrummen lämnas. Någon fortsatt teknisk utredning har Independia, trots rubriken, inte föreslagit. Makarna Råmunddal menar att anteckningen om att våtrumsintyg bör uppvisas saknar betydelse för Independias ansvar. Independia borde ha upptäckt dessa fel. Uppvisande av våtrumsintyg skulle inte ha förändrat den saken. Våtrumsintyg har dessutom överlämnats till makarna Råmunddal vid efterbesiktningen. De felaktigt utförda golvbrunnarna var dock inte noterade i dessa intyg.

Som framgår av såväl Patrik Risbergs utlåtande som av Magnus Josefssons utlåtande är det inte möjligt att i efterhand montera klämringar eller lägga tätskikt i nivå med golvbrunn. Det är just därför det är så viktigt att kontrollera just golvbrunnar. Samtliga våtrum måste göras om i sin helhet. Magnus Josefsson har bedömt kostnaden för åtgärdande av badrum och tvättstuga till 350 000 kronor inkl. moms. Magnus Josefsson har dock inte lämnat någon bedömning avseende kostnaden att åtgärda teknikrummet, eller pannrummet. Makarna Råmunddal har därför begärt in offert på vad åtgärdandekostnaden av teknikrummet kommer att uppgå till. Den billigaste lösningen man lyckats finna har Bygg Vision Göteborg AB presenterat. Bygg Vision har lämnat en offert för byte av golvet. Kostnaden uppgår till 114 500 kronor inklusive moms. Totalt bedöms åtgärdandekostnaden för våtrummen alltså uppgå till 464 500 kronor.

#### *Yttertak*

Vid förvärvet av fastigheten var taket beklätt med så kallat rheinzinksplåt. Anledningen till att makarna Råmunddal kom att ana oråd om taket var att det helt enkelt regnade in i byggnaden. Det forsade in vatten i teknik- och pannrummet. Som framgår av Magnus Josefssons utlåtande var taket behäftat med ett flertal brister som visade takets bristande fackmässiga utförande.

Bland annat kunde Magnus Josefsson iaktta följande. Plåtens anslutning, i den norra delen av byggnaden, låg löst utan att vara falsad, plåten var inte heller falsad i anslutning mot vindskivor och inte heller dessa var falsade. Plåten som löper längs vindskivorna, den så kallade vindskiveplåten, mot takets högsta punkt var urjackad. Anslutningsplåten mellan den södra takhalvan och väggen var utförd med så kallad urjackning. Det saknades luftningsmöjligheter för parallelltaket. Dessutom hade man skruvat genom taket för att hålla det på plats. Det är inte fackmässigt utan snarare ett effektivt sätt att skapa ett otätt tak.

Att taket var felaktigt var alldeles uppenbart för Magnus Josefsson. För att närmare bestämma felen, och hur man var tvungen att åtgärda taket, lät Magnus Josefsson anlita plåtläggaren Daniel Thorson vid Mårtensson & Håkansson AB. Daniels Thorsons noteringar följer av hans utlåtande. Han har noterat följande. Felaktig fotplåt har monterats, språnget är ej falsat på plåttäckningen, fel upptaget hål i hängrännan vid anslutningen till stuprören, felaktig anslutning mellan plåttäckning och hängskivor/kronplåtar, felaktig felaktiga tvärskarvar på den bandfalsade takplåten, felaktig anslutning mellan takplåt och fasad där taket trappar, fel utförande på falsar på skorstensbeslag, stor risk för kondens och läckage då isolering saknas och rören avsluta nere i ventilationshuvaren, risk för lukt och kondens då avloppsluftare och ventilationsrör sitter i samma ventilationshuv och avslutas under huvttaket, felaktigt avslut i taksprång då takplåten är skruvad på takfall ut mot gatan.

Det har varit möjligt för en fackman att konstatera att taket inte utförts fackmässigt och att det varit behäftat med ett antal allvarliga och väl synliga fel. Man hade inte ens behövt vara fackman för att ha upptäckt de allvarliga felen. Independia har överhuvudtaget inte påtalat någon brist i taket men väl var det är för typ av tak samt att hängrännorna bör rensas minst en gång per år. Att det förelegat fel redan vid slutbesiktningen, som inte åtgärdats, påverkar inte Independias ansvar.

Makarna Råmunddal har åtgärdat taket och lagt dit ett billigare tak. Ett tak av så kallat aluzink. Kostnaden, tillsammans med åtgärdande av fönsterblecken, har uppgått till 298 775 kronor.

#### *Fasader och fönsterbleck*

Independia har i besiktningsprotokollet noterat om fasaden och fönsterblecken "en mindre rörelsespricka i gavelvägg".

Magnus Josefsson har upprättat skisser över hur det sett ut vid hans besiktningar. Som framgår av skisserna var det inte fråga om endast en mindre rörelsespricka. Fasaderna

var tydligt drabbade av sprickor och färgflagningar. Redan vid Patrik Risbergs besiktning kunde ett flertal sprickor och färgflagningar noteras samt att vissa av dessa vara lagade. Lagningar som måste ha utförts av den tidigare ägaren eftersom de inte utförts av makarna Råmunddal.

Fönsterblecken har varit felaktigt utförda på så vis att de anslutits fel mot ytterväggen vilket fick till följd att fukt trängde in under fönsterblecken och att färg därför släppte. Det framgår såväl av Patrik Risbergs utlåtande som av Magnus Josefssons.

Inne i byggnaden har också, vilket framgår av Magnus Josefssons kompletterande utlåtande, kunnat konstateras omfattande sprickor, bubblor i färg och förhöjda fuktnivåer i socklar och lister.

Orsaken till färgsläppen och sprickbildningarna berodde mest sannolikt på en krympning i blocken i den bakomliggande fasaden, en krympning i putsskiktet eller en otillräcklig armering. Skadorna inne i byggnaden har mest sannolikt berott på att fukt trängt in i anslutning till de felaktigt utförda fönsterblecken och att även insidan av byggnaden därmed blivit fuktangripen.

Det har för en besiktningsman med stor sannolikhet varit möjligt att iaktta den omfattande sprickbildningen och de felaktigt utförda fönsterblecken.

För att åtgärda den skadade fasaden och de felaktigt utförda fönsterblecken var det nödvändigt att putsa om fasaden i sin helhet. Kostnaden för detta uppgick till 532 743 kronor. Åtgärdandet avseende skadorna inne i byggnaden, vilket ännu inte utförts, beräknas enligt Magnus Josefssons kompletterande utlåtande uppgå till 50 000 kronor. Makarna Råmunddal gör inte gällande att Independia borde ha upptäckt bristerna inne i huset. Skadorna är dock ett direkt resultat av att Independia inte upptäckt felaktigheterna i fasaden. Därför ska Independia vara ansvarigt också för skadorna inomhus.

*Takterass*

Byggnadens takterrass i söderläge utgörs av en yta om ca 38 m<sup>2</sup>. Takterrassen var tidigare belagd med granitplattor i storleken 300x600 mm<sup>2</sup>.

Vid besiktning av fastigheten kunde konstateras att golvet på takterrassen läckt och att vatten runnit ut under fotplåten. Detta upptäcktes genom att Magnus Josefsson noterade spår av att det läckt vatten under hängrännan.

Anledningen till läckaget var att tätskiktet inte var riktigt utfört. Tätskiktet kunde i sig inte besiktigas men Independia borde ha upptäckte de tydliga spår av läckage som fanns. Det hade vid en omsorgsfull och fackmässigt utförd okulär besiktning varit enkelt att iaktta de tydliga spåren av läckage och missfärgningar på hängkrokar och hängrännor, vilket hade indikerat läckaget.

Det har för makarna Råmunddal varit nödvändigt att riva upp golvet på terrassen, anbringa nytt tätskikt, och lägga nytt golv. Kostnaden för detta har uppgått till 280 363 kronor. Tilläggsvis kan nämnas att problemen med läckage avhjälpes i och med åtgärderna.

*Allmänventilation*

I Independias utlåtande anges ”Inget särskilt att notera som bedöms vara onormalt eller tyder på att det förekommer problem med ventilationen i fastigheten”.

Vid Magnus Josefssons besiktning har det emellertid kunnat konstateras att byggnadens ventilationssystem helt saknar förutsättningar för att fungera. Magnus Josefsson har angivit i sitt utlåtande;

- saknas friskluftsventiler i samtliga sovrum, sådana finns normalt sett monterade i ovankant av fönster,

- det saknas också friskluftsventiler i byggnadens badrum, istället har frånluftsventiler monterats i badrummen, Dessa saknar dock helt funktion.

- Det saknas också överluftsmöjlighet eftersom alla innerdörrar till badrummen har tätningslister.

- När man startar köksfläkten pressas luften från köket ned i badrummet och tvättstugan i bottenplan. Detta innebär att inkanalen är felaktigt ihopkopplad med frånluftskanalen från källarplanet, men mest allvarligt är att det överhuvudtaget inte finns någon funktion i ventilationsanläggningen.

Det har inte bara varit möjligt, utan det har varit enkelt, för en fackman att vid en omsorgsfull okulär besiktning iaktta och förutse att det saknas förutsättning för ett fungerande ventilationssystem.

Ventilationen måste åtgärdas. Och det måste ske genom att man förser byggnaden med ett nytt och fungerande ventilationssystem. Kostnaden för detta bedömer Magnus Josefsson uppgå till 75 000 kronor.

Independia har bestritt ansvar för ventilationen och gjort gällande att besiktning av ventilationen är ett tilläggsuppdrag som Marie Jallinder beställt, men att detta tilläggsuppdrag inte överlätits till makarna Råmunddal. Till stöd för sin inställning har man fogat ett instruktionsbrev från Independia till Mari Jallinder samt en prislista enligt vilken det framgår att Independia tar särskilt betalt för en okulär ventilationskontroll. Denna invändning förefaller någon märklig.

I överlåtelseavtalet under rubriken "Tilläggsuppdrag" anges följande.

"Uppdragsgivaren kan genom särskild överenskommelse med besiktningsmannen träffa avtal om tilläggsuppdrag i anslutning till överlåtelsebesiktningen.

Syftet med ett tilläggsuppdrag kan vara att utvidga undersökningen till att omfatta delar som inte ingår i överlåtelsebesiktningen eller att undersöka en omständighet som inte kunnat klarläggas vid överlåtelsebesiktningen.”

Det anges också att ”Om uppdragsgivaren beställer tilläggsuppdrag som utförts i anslutning till överlåtelsebesiktningen gäller villkoren för överlåtelsebesiktningen även för tilläggsuppdraget.”

Makarna Råmunddal gör gällande att besiktningsuppdraget utvidgats och att tilläggsuppdraget bestående i den okulära ventilationskontrollen utgör en del av besiktningsuppdraget och det utlåtande som övertagits. Att Independia i sin prislista valt att ange en särskild kostnad för denna tjänst påverkar inte den saken. Dels eftersom makarna Råmunddal inte tagit del av den hänvisade prislistan, men också eftersom utlåtandet avseende den okulära ventilationskontrollen överlämnats tillsammans med besiktningsutlåtandet. Independia har inte heller vid något tillfälle angivit att ventilationskontrollen skulle ha varit exkluderad från överlåtelsen.

Om tingsrätten mot förmodan skulle finna att den okulära ventilationskontrollen inte skulle ha överlåtits tillsammans med besiktningsutlåtandet, gör makarna Råmunddal ändå gällande att Independia ska vara ansvarigt för den skada som drabbat dem i anledning den okulära ventilationskontrollen. Detta eftersom Independia förfarit grovt vårdslöst, alternativt vårdlöst, vid utförandet av uppdraget, och eftersom makarna Råmunddal haft fog för att fästa tillit till utlåtandets riktighet. Dessutom borde Independia ha upplyst makarna Råmunddal om vikten av att en okulär ventilationskontroll genomfördes/överläts. Independia har ju i ett tidigare läge funnit det erforderligt att genomföra just denna typ av undersökning men då för säljarens räkning.

#### *Övriga kostnader*

I de omfattande arbeten makarna Råmunddal tvingats till har det uppstått vissa kostnader som inte Magnus Josefsson kunnat förutse. Det rör kostnader för

byggnadsställningar, container för avfall samt för entreprenörsarvode och visst material.

Makarna Råmunddal är inga hantverkare eller byggare. De har därför, inför de omfattande arbetena de tvingats till, varit tvungna att anlita en byggkonsult; Bygg Vision i Göteborg AB. Bygg Vision har sedan anlitat underentreprenörer som fakturerat makarna Råmunddal direkt. Byggvision har sedan tagit betalt för deras tidsåtgång, det som benämns just tidsåtgång i fakturorna samt för vad som kallas entreprenörsarvode. Entreprenörsarvode utgör tio procent av de belopp som fakturerats av underentreprenörer.

*Skadans beräkning m.m.*

Skadan som åsamkats makarna Råmunddal har beräknats med utgångspunkt i kostnaden för åtgärdande av de fel Independia underlätit att anteckna i besiktningsutlåtandet. Åtgärdande av felen är nödvändigt för att kunna sälja fastigheten utan sänkande effekt på marknadsvärdet. Skillnaden mellan fastighetens värde med eller utan fel motsvarar som minst åtgärdandekostnaderna. Därför har krav framställts mot Independia motsvarande åtgärdandekostnaderna.

### Independia

Makarna Jallinder lät uppföra den i målet aktuella fastigheten år 2007. Entreprenaden slutbesiktigades den 21 februari 2008. Ett antal fel antecknades under slutbesiktningen. En plåtspecialist som hyrdes in för att slutbesiktiga taket, Thomas Åkerström, lät till och med underkänna hela plåtentreprenaden.

Makarna Jallinder kom dock aldrig att bo i huset utan huset hyrdes ut efter färdigställandet. Efter en tid beslöt sig makarna Jallinder att sälja fastigheten. Inför försäljningen lät makarna Jallinder utföra en s.k. överlåtelsebesiktning. Makarna

Jallinder träffade därför avtal med Independia, med innebörd att Independia för makarna Jallinders räkning skulle utföra överlåtelsebesiktningen.

De allmänna villkoren för den överlåtelsebesiktning som avtalades mellan makarna Jallinder och Independia är baserad på den så kallade SBR-modellen, som framtagits av Svenska Byggingenjörers Riksförbund och som används i mycket stor utsträckning av ett stort antal besiktningsfirmor i hela landet. Av de allmänna villkoren framgår betydelsen och syftet med överlåtelsebesiktning. Under rubriken "Besiktningsutlåtandets juridiska betydelse" anges följande.

"Genom en överlåtelsebesiktning för säljare och överlämnandet av besiktningsutlåtandet till köparen klargörs ansvarsfördelningen mellan säljare och köpare för de fel som redovisats i besiktningsutlåtandet. De redovisade felen kan till exempel inte anses utgöra dolda fel i fastigheten. De fel som antecknats i besiktningsutlåtandet liksom de risker som antecknats i riskanalysen och som senare infrias kan en köpare inte göra gällande mot säljaren efter fastighetsköpet. Om inte annat avtalas i samband med överlåtelsen av fastigheten ersätter besiktningsutlåtandet inte köparens undersökningsplikt enligt jordabalken. Syftet med en överlåtelsebesiktning för säljare är således inte att utgöra en del av fullgörandet av köparens undersökningsplikt. Överlämnandet av besiktningsutlåtandet till köparen innebär inte heller att säljaren utfäster eller garanterar att fastigheten har de egenskaper eller det skick som framgår av besiktningsutlåtandet."

Omfattningen av den överlåtelsebesiktning som makarna Jallinder beställde framgår av de allmänna villkoren under rubriken "2. Överlåtelsebesiktningens omfattning". Där anges följande.

"2.1 Överlåtelsebesiktningen gäller förhållandena vid besiktningstillfället.

2.2. Om inte annat avtalats omfattar överlåtelsebesiktningen en byggnadsteknisk okulär besiktning av fastighetens huvudbyggnad [...]

2.3. Överlåtelsebesiktningen omfattar inte installationer såsom el, värme, vatten, sanitet, maskinell utrustning, mekanisk ventilation, rökgångar eller eldstäder.[...].

2.5. Överlåtelsebesiktningens omfattning kan utökas eller inskränkas efter särskild överenskommelse mellan uppdragsgivaren och besiktningsmannen. Sådan överenskommelse ska i förekommande fall framgå av uppdragsbekräftelsen.”

Byggnadens ventilation omfattas alltså inte av överlåtelsebesiktningen om annat inte avtalats. Däremot kan tilläggsuppdrag avtalas särskilt.

Av de allmänna villkoren under rubriken ”Tilläggsuppdrag” framgår följande.

”Uppdragsgivaren kan genom särskild överenskommelse med besiktningsmannen träffa avtal om tilläggsuppdrag i anslutning till överlåtelsebesiktningen. Syftet med ett tilläggsuppdrag kan vara att utvidga undersökningen till att omfatta delar som inte ingår i överlåtelsebesiktningen, eller att undersöka omständighet som inte kunnat klarläggas vid överlåtelsebesiktningen. Ett tilläggsuppdrag är inte en del av överlåtelsebesiktningen, men kan utföras i samband med denna.

Omfattningen av överenskomna tilläggsuppdrag ska anges i uppdragsbekräftelsen till överlåtelsebesiktningen, eller i en separat uppdragsbekräftelse, och resultatet av ett sådant tilläggsuppdrag ska redovisas i särskild bilaga till besiktningsutlåtandet från överlåtelsebesiktningen eller i ett eget utlåtande.”

Av Independias prislista framgår att en överlåtelsebesiktning kostar 7 900 kr. Av prislistan framgår också att tilläggstjänsten okulär ventilationskontroll kostar 1 900 kr. Av prislistan framgår också att samtliga tilläggstjänster kan beställas ihop i ett paket. Independia kallar det här paketet för ”Tryggad”. Det var ett sådant paket som makarna Jallinder beställde, och som hon betalade 17 250 kr för, efter att ha erhållit en rabatt om 2 500 kr.

Independias åtagande och ansvar gentemot makarna Jallinder framgår av punkten 4 i de allmänna villkoren för överlåtelsebesiktningen. Där anges följande.

”Punkten 4: Besiktningsmannens åtagande och ansvar”: ”4.4 Besiktningsmannen är endast ansvarig för uppdraget gentemot sin uppdragsgivare. Annan än uppdragsgivaren äger således inte rätt till skadestånd från besiktningsmannen.”

Independia har alltså tydligt friskrivit sig från allt ansvar gentemot andra än makarna Jallinder.

Makarna Jallinder hade dock även för sin del också skyldigheter gentemot Independia. En grundbult i alla avtal om överlåtelsebesiktning enligt SBR-modellen är uppdragsgivarens skyldigheter, som i detta avtal kommit till uttryck under punkten 3 i de allmänna villkoren. Där anges följande.

”3.1 Uppdragsgivaren ska tillhandahålla de handlingar rörande fastigheten som besiktningsmannen behöver och även i övrigt lämna för överlåtelsebesiktningen nödvändiga upplysningar om fastigheten.

3.2. Uppdragsgivaren ska se till att samtliga utrymmen och ytor är tillgängliga för besiktning. Det innebär att de ska vara lättåtkomliga och fria från skrymmande bohag.”

Skälet till denna skyldighet är givetvis att besiktningsmannen ska ges så goda förutsättningar att utföra sitt uppdrag som möjligt, till exempel genom att få uppgifter om slutbesiktningsprotokoll, eventuella reparationer som gjorts på byggnaden, och annat. Mot bakgrund av denna förutsättning genomfördes överlåtelsebesiktningen av Independias besiktningsman Bernt Abrahamsson den 27 oktober 2010.

Makarna Råmunddal köpte fastigheten av makarna Jallinder genom köpekontrakt som undertecknades den 29 november 2010.

Efter att makarna Råmunddal träffat köpekontraktet med makarna Jallinder så träffade även makarna Råmunddal ett avtal med Independia. Detta skedde den 10 december 2010. Avtalet innebar att makarna Råmunddal tog över besiktningsprotokollet. Denna situation, när en köpare tar över ett besiktningsprotokoll som ursprungligen upprättats för en säljare, kallas på branschspråk för en Köpargenomgång.

I avtalet om övertagande av utlåtande avseende överlåtelsebesiktning av fast egendom framgår följande:

”Besiktningsföretaget och besiktningsförrättaren har för Säljaren utfört ovan angiven överlåtelsebesiktning i enlighet med Säljaren överlämnad uppdragsbekräftelse samt upprättad överlåtelsebesiktning med utlåtande. Genom detta avtal medger besiktningsföretaget och besiktningsförrättaren att Köparen övertar Säljarens rättigheter och skyldigheter gentemot besiktningsföretaget och besiktningsförrättaren enligt uppdragsbekräftelsen samt överlåtelsebesiktning med utlåtande. Köparen har tagit del av och läst igenom uppdragsbekräftelsen samt överlåtelsebesiktning med utlåtande avseende överlåtelsebesiktning av fast egendom och är införstådd med däri angivna noteringar, förutsättningar och villkor.”

Syftet med en köpargenomgång framgår av de allmänna villkoren för avtalet, vilka benämns ”Genomgång av överlåtelsebesiktning för köpare enligt SBR-modellen”. Där anges följande. ”Besiktningsutlåtandet kan utgöra en del av den undersökning som en köpare är skyldig att genomföra i samband med fastighetsköpet”, men att ”Besiktningsutlåtandet ersätter dock inte köparens undersökningsplikt.”

Vidare framgår av de allmänna villkoren under rubriken ”Besiktningsutlåtandets juridiska betydelse” att syftet med en köpargenomgång är att ge en presumtiv köpare underlag för att

\* antingen köpa den besiktigade fastigheten på de villkor som säljaren angivit

- \* eller att avstå från att köpa den besiktigade fastigheten,
- \* eller att med utgångspunkt från informationen i besiktningsutlåtandet inleda en diskussion med säljaren om pris och andra villkor för köp,
- \* eller att be säljaren om en skriftlig garanti i köpekontraktet för att förhållande eller risk för fel som anges i besiktningsutlåtandet inte föreligger,
- \* eller att be säljare att få utföra en fördjupad undersökning genom en fortsatt teknisk utredning för att klarlägga omfattningen av antecknade fel eller för att förvissa sig om den påtagliga risk för väsentligt fel som anges i riskanalysen är infriad eller inte.

Vid tidpunkten för köpargenomgången hade dock makarna Råmunddal alltså redan ingått köpekontraktet med makarna Jallinder. De handlingsalternativ som köpargenomgången syftar till att ge en köpare stod därmed inte längre till buds för makarna Råmunddal.

Slutligen bör det nämnas att Independia även begränsat sitt ansvar gentemot makarna Råmunddal, vilket framgår av punkten 4.5 i de allmänna villkoren. Där anges följande.

”Besiktningsmannens skadeståndsskyldighet är begränsad till ett belopp motsvarande skillnaden mellan fastighetens värde vid överlåtelse tillfället med respektive utan fel i besiktningsutlåtandet och överstiger inte i något fall 15 prisbasbelopp enligt lagen om allmän försäkring vid den tidpunkt då avtal om överlåtelsebesiktning träffades.”

Eftersom huset ifråga är mycket exklusivt och påkostat, och eftersom huset vid besiktningsstillfället var nästan nytt, fanns det ingen anledning för Independias besiktningsman att vänta sig några större fel när han skulle utföra besiktningen.

Närvarande vid Independias besiktning var förutom Bernt Abrahamsson, Morgan Jallinder, Pelle Stenqvist och Stefan Börjesson. Independia fick då tillgång till plan- och konstruktionsritningar men inte slutbesiktningsprotokollet. Independia fick heller inga upplysningar om att det förekom fel i fastigheten. Detta innebär att både Morgan Jallinder och Pelle Stenqvist, som var väl medvetna om de fel som noterades vid slutbesiktningen 2008, höll tyst om dem.

Independia fick alltså ingen information om att ett antal anmärkningar hade antecknats vid fastighetens slutbesiktning och att plåtarbetena till och med underkänts. Independia fick heller ingen information från Morgan Jallinder om några reoveringar eller underhållsarbeten utförts efter slutbesiktningen.

Vid besiktningstillfället var det ca 8 grader C utomhus och regnade. Detta innebär att fasaden var uppfuktad vid besiktningstillfället, vilket gör det svårare att upptäcka färgflagningar och sprickor.

I besiktningsprotokollet är noterat under "Fasad" noterat en rörelsespricka på fasaden. Under "Fönster/dörrar" är det noterat att dörrtrösklar har en oskyddad låg placering nära utvändig stenbeläggning. Vidare är det under rubriken "Badrum" noterat "Ej besiktningsbar inbyggd brunn under badkar. Breddavlopp för badkar saknar röranslutning till golvbrunn. Kvalitetsdokument för våtrum saknades vid besiktningstillfället. Under rubriken "Tvättstuga" noterades "Ej besiktningsbar golvbrunn placerad under tvättpelare".

Vid en besiktning ankommer det på uppdragsgivaren att se till att samtliga ytor är tillgängliga för besiktning, och de skall vara lättåtkomliga och fria från skrymmande bohag. Detta var dock inte fallet med dessa två golvbrunnar. De var helt enkelt inte besiktningsbara och omfattades därmed inte av uppdraget.

Under rubriken Övre plan, Badrum anges "Kvalitetsdokument för våtrum saknades vid besiktningstillfälle". Vidare anges det under rubriken 4 Fortsatt teknisk utredning

följande. "Kvalitetsdokument för våtrum bör uppvisas. Om kvalitetsdokument inte kan uppvisas bör annan skriftlig garanti för våtrummen lämnas. Köpare kan begära fortsatt teknisk utredning för att klargöra om risk för väsentligt fel som besiktningsmannen antecknat i riskanalysen finns eller inte. Fortsatt teknisk utredning ingår inte i överlåtelsebesiktningen. En sådan utredning kan beställas särskilt."

Innebörden av att Independia föreslagit en så kallad fortsatt teknisk utredning avseende våtrummen framkommer av de allmänna villkoren för överlåtelsebesiktningen under rubriken fortsatt teknisk utredning. Där anges följande.

"Besiktningsmannen kan föreslå fortsatt teknisk utredning avseende ett förhållande som inte kunnat klargöras vid den okulära besiktningen. Sådan teknisk utredning kan också föreslås för misstänkta fel i en del av fastigheten som i och för sig inte ingår i överlåtelsebesiktningen." Någon sådan teknisk utredning har dock inte beställts av makarna Jallinder.

Vid överlåtelsebesiktningar är det vedertaget att fortsatt teknisk utredning föreslås när besiktningsmannen misstänker att ett fel föreligger, och därför anser att en viss detalj i huset måste kontrolleras närmare. Så var fallet med våtrummen eftersom kvalitetsintyg saknades vilket innebär att våtrummens utförande inte kunde garanteras. Att Independia föreslagit fortsatt teknisk utredning innebär alltså att besiktningsmannen lyft en varningsflagga att denne inte har kunnat genomföra en besiktning. Besiktningsmannen har därför fullgjort sitt ansvar gällande våtutrymmena.

Bernt Abrahamsson påpekade att kvalitetsdokumentation för badrummen saknades. Det var makarna Jallinders ansvar att se till att sådant fanns tillgängligt för besiktningsmannen. Då kvalitetsdokument saknades var våtrummens utförande omöjliga att bedöma och kunde inte garanteras på något sätt.

Vad gäller teknikrummet så är det ett betongbelagt pannrum, där tätskikt saknas. Därmed behövs det heller ingen klämring i golvbrunnen. Vad gäller badrummet på

övre plan så bestrids det att klämringen monterats felaktigt eftersom det inte är säkert att tätskiktet sitter i nivå med golvytan.

#### *Yttertak*

För att upptäcka fel på yttertaket har det krävts specialistkompetens och fel som kräver specialistkompetens omfattas inte av överlåtelsebesiktningsuppdraget. Såsom makarna Råmunddal anfört underkändes plåtarbetena redan vid slutbesiktningen men besiktningsmannen har inte fått ta del av slutbesiktningsprotokollet eller ens vid överlåtelsebesiktningen fått något muntligt besked om att det fanns kvarstående fel i plåttaket efter slutbesiktningen. Pelle Stenqvist som genomförde slutbesiktningen samt var kvalitetsansvarig för fastigheten var dessutom närvarande vid slutbesiktningen. Om besiktningsmannen hade fått ta del av uppgifterna hade eventuellt en fördjupad undersökning gjorts.

#### *Fasader och fönsterbleck*

Sprickor, bubblor i färg, fuktskador på dörrkarmar samt förhöjda fuktnivåer i socklar, regler och lister som noterats inne i huvudbyggnaden har inte förelegat vid tidpunkten för Independias besiktning. De här felen kunde alltså inte upptäckas vid besiktningen.

I slutbesiktningsprotokollet fanns det uppgifter om fläckar på putsfasad vid fönsterbleck efter avrinning och att det ålegat byggnadsentreprenören att åtgärda dem. Varken Morgan Jallinder eller Pelle Stenqvist upplyste besiktningsmannen om detta. Om besiktningsmannen fått ta del av uppgifterna hade besiktningsmannen eventuellt gjort en fördjupad undersökning. Besiktningsmannen har således utfört den okulära besiktningen genom beaktande av fastighetens skick, den normala beskaffenheten hos jämförliga fastigheter och omständigheterna vid besiktningen.

Under rubriken "Fasad" i besiktningsprotokollet har besiktningsmannen antecknat "mindre rörelsespricka i gavelvägg". Independia vitsordar inte att de sprickor som

makarna Råmunddal gjort gällande faktiskt förekom vid besiktningstillfället. Vidare ska det observeras att det var regn vid dagen överlåtelsebesiktningen varför eventuella fläckar var svåra att konstatera.

#### *Takterassen*

På takterassen var anslutningen av takplåten inte besiktningsbar och kontroll för system av vatten ingick inte i den okulära besiktningen. Dessutom var tätskiktet inte besiktningsbart eftersom det låg under naturstensplattor. Det bestrids att man kan dra någon slutsats om tätskiktet under naturstensplattorna på grund av eventuella missfärgningar på hängrännor och rännkrokar.

#### *Allmänventilation*

Det bestrids att det saknas friskluftsventiler i badrummen och att det istället monterats frånluftsventiler, samt att de ventiler som har monterats saknar funktion. Independia gör gällande att det i badrum alltid ska finnas frånluftsventiler och inga friskventiler.

Besiktningsmannen har utfört besiktningen på ett fullgott sätt och felen har inte gått att konstatera. Undersökningar som kräver ingrepp och mätningar ska inte omfattas av en okulär besiktning. Av protokollet från överlåtelsebesiktningen framgår att besiktningsmannen utfört en besiktning av ventilationen och antecknat att denna består av självdrag. Det har inte ingått i Independias besiktningsuppdrag att göra bedömningen att huset bör förses med mekanisk frånluftsinstallation och överluft mellan rum.

Konstateras ska dock att ventilationskontrollen utgör ett tilläggsuppdrag till överlåtelsebesiktningen. Detta tilläggsuppdrag övertog inte makarna Råmunddal. De har därmed inte rätt att åberopa fel i allmänventilationen mot Independia eftersom makarna Råmunddal inte i denna del övertagit säljarens rättigheter och skyldigheter gentemot besiktningsföretaget och besiktningsförrättaren.

Makarna Jallinder upplyste heller inte besiktningsmannen om de fel som förelåg i ventilationssystemet och som stod antecknade i slutbesiktningsprotokollet. Inte heller Pelle Stenqvist gjorde besiktningsmannen uppmärksam på detta. Independia har således inte brustit i sin utredning avseende allmänventilationen.

### BEVISNING

Makarna Råmunddal har som skriftlig bevisning åberopat besiktningsutlåtandet från Bernt Abrahamsson, uppdragsbekräftelse beträffande avtal om övertagande av utlåtande avseende överlåtelsebesiktning, utlåtande från bröderna Wallin Bleck och Plåtslageri AB, slutbesiktningsutlåtande, offert, Magnus Josefssons besiktningsutlåtande daterat den 7 juli 2011 och den 17 februari 2012, Patrik Risbergs utredningsprotokoll daterat den 24 april 2011, GVK AB Svensk Våtrumskontrolls ordlista och fakturor. Som muntlig bevisning har makarna Råmunddal åberopat förhör under sanningsförsäkran med Truls Råmunddal samt förhör med sakkunniga Patrik Risberg och Magnus Josefsson.

Independia har som skriftlig bevisning också åberopat besiktningsutlåtandet från Bernt Abrahamsson och uppdragsbekräftelsen beträffande avtal om övertagande av utlåtande avseende överlåtelsebesiktning. Vidare har Independia åberopat instruktionsbrev till säljaren och Independias prislista för tjänster. Som muntlig bevisning har Independia åberopat vittnesförhör med Martin Bjerking. Han arbetade på Independia och har undersökt de fel som påstås i fastigheten. Syftet med hans undersökning måste ha varit att begränsa skadan i förhållande till Independia. Hans uppgifter får därför beaktas med viss försiktighet.

### DOMSKÄL

Vid fastighetsköp gäller som grundprincip att fastigheten säljs ”i befintligt skick”. Köparen måste därför, för att skydda sig själv, göra en noggrann kontroll av fastigheten. Om han underlåter detta befrias säljaren från ansvar för sådant fel i

fastigheten som köparen borde upptäckt vid en sådan undersökning. På en presumtiv köpare vilar ett långt gående eget ansvar för fel i den fastighet han står i begrepp att förvärva och det är omfattningen av köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § 2 st jordabalken som bildar utgångspunkten för bedömningen av säljarens felansvar. Detta har medfört att fastighetsköpare i ökande grad kommit att anlita byggnadssakkunniga till genomförandet av överlåtelsebesiktningar men även säljare köper överlåtelsebesiktningar.

I ett besiktningssupplett natur ligger normalt att besiktningssmannen har en informationsplikt, som innebär att resultatet av uppdraget ska redovisas för uppdragsgivaren på ett sätt som denne kan tillgodogöra sig och som tillåter honom att dra rimliga och korrekta slutsatser av resultatet (se NJA 2001 s. 269 samt där anmärkta rättsfall och litteratur).

I målet är utrett att Bernt Abrahamsson för Independias räkning gjort en överlåtelsebesiktning av Marie Jallinders fastighet och att överlåtelsebesiktningen överläts till makarna Råmunddal efter deras förvärv av fastigheten.

I målet har makarna Råmunddal gjort gällande att Independia inte utfört sitt uppdrag fackmässigt och underlåtit att utföra en omsorgsfull okulär besiktning då bolaget inte angett allvarliga fel i besiktningssuppletandet.

Independia har gjort gällande att de påstådda felen inte omfattades av det uppdrag Independia fick av säljaren Marie Jallinder och att en överlåtelsebesiktning är av betydligt mer översiktlig karaktär än en besiktning som en potentiell köpare måste utföra för att uppfylla sin undersökningsplikt.

I de allmänna villkoren för överlåtelsebesiktningssuppletandet framgår bland annat att överlåtelsebesiktningen omfattar en byggnadsteknisk okulär besiktning av fastighetens huvudbyggnad, garage/carport och den markyta i anslutning till byggnaden som har teknisk betydelse för de besiktigade byggnaderna. Vidare framgår att

överlåtelsebesiktningen inte omfattar vissa installationer bland annat mekanisk installation.

Av detta kan tingsrätten inledningsvis konstatera att i det uppdrag Independia hade låg att göra en fackmannamässig överlåtelsebesiktning och undersöka fastighetens synliga delar på ett fackmannamässigt sätt. De fel och brister som borde ha upptäckts vid en sådan besiktning skulle redovisats i utlåtandet över överlåtelsebesiktningen liksom om det fanns en påtaglig risk för att fastigheten hade andra väsentliga fel än de som framkom vid den okulära besiktningen.

Den första frågan tingsrätten tar ställning till är om Independia vid en fackmannamässig utförd överlåtelsebesiktning borde ha upptäckt påstådda fel eller risken för fel och redovisat dem i besiktningsprotokollet.

#### *Våtrum*

Både Patrik Risberg och Magnus Josefsson har berättat att det i våtutrymmen ska finnas ett tätskikt och en klämring i golvbrunnen. De har även uppgett att vid en överlåtelsebesiktning ankommer det på besiktningsmannen att lyfta på golvbrunnen för att det är det enda ställe där man kan se om det finns ett tätskikt. De har även sagt att det är mycket enkelt att lyfta på golvbrunnen. Saknas en klämring ska detta antecknas i besiktningsprotokollet. Detta är även något som Martin Bjerking bekräftat.

Av utredningen i målet framgår att det vid överlåtelsebesiktningen saknades klämring i utrymmena teknikutrymmet, tvättstuga, duschutrymmet och under badkaret. Detta är något som Bernt Abrahamsson inte antecknat i besiktningsprotokollet. Dock har han antecknat att det fanns en inte besiktningsbar inbyggd brunn under badkaret samt en inte besiktningsbar golvbrunn i tvättstugan under tvättpelare. Vidare har han antecknat att det både för badrum på entréplan och badrum på övre plan saknades kvalitetsdokument för våtrum vid besiktningstillfället.

Patrik Risberg och Magnus Josefsson har berättat att om det saknas kvalitetsdokument fråntar inte detta besiktningsmannen ansvaret för att göra en besiktning. Tvärtom har de uppgett att avsaknaden av sådana dokument bör föranleda en extra noggrann undersökning och kontroll. Vidare har de båda uppgett att om man som besiktningsman finner att en klämring saknas på ett ställe kan man förvänta sig att samma fel finns på andra ställen.

Med hänsyn till uppgifterna från Patrik Risberg och Magnus Josefsson anser tingsrätten att Bernt Abrahamsson dels borde antecknat att det saknades klämring i duschen och även påtalat risken för att det kunde saknas klämring under badkar och under tvättpelare om han ansåg att de inte var besiktningsbara.

När det gäller avsaknad klämring i teknikrummet har Magnus Josefsson uppgett att normen anger att det ska finnas tätskikt där vatten kan läcka ut och finns det en golvbrunn ska det finnas tätskikt. Detta är dock inget som Martin Bjerking bekräftat. Han har uppgett att teknikrummet är ett pannrum och inget våtrum och att det inte är nödvändigt med något tätskikt där. Att teknikrummet är kaklat har, enligt honom, ingen betydelse.

Med hänsyn till att det fanns en golvbrunn och att klämring saknades i denna borde, enligt tingsrätten mening, Bernt Abrahamsson i vart fall ha gjort en anteckning om att avsaknaden kunde innebära en förhöjd risk för fuktproblem. Det har han inte gjort.

Slutligen när det gäller våtrummet på övre plan har Magnus Josefsson uppgett att golvbrunnen ligger ca 6 cm under golvnivå vilket är en indikation på att den inte installerats på rätt sätt. En sådan montering är enligt Magnus Josefsson en avvikelse från monteringsanvisningarna som föranleder en ökad risk för fuktproblem. Enligt Martin Bjerking måste inte detta vara fallet eftersom han anser att tätskiktet kan ligga på rätt nivå men att det därefter byggts upp avjämningsmassor och lagt klinker på. Han har dock instämt i att brunnen ligger lågt och har uppgett att han som besiktningsman skulle begärt in kvalitetsdokument.

Bernt Abrahamsson har i sitt besiktningsutlåtande inte redovisat att det kunde finnas ett problem eller risk för fuktproblem. Med hänsyn till vad Magnus Josefsson och även Martin Bjerking uppgett borde han påtalat detta.

Att Bernt Abrahamsson under rubriken Forsatt teknisk utredning antecknat att kvalitetsdokument för våtrum borde uppvisas och att om kvalitetsdokument inte kan uppvisas borde annan skriftlig garanti för våtrummen lämnas, fråntar inte Independia från ansvar för att göra en fackmannamässig besiktning i våtutrymmena.

#### *Yttertak*

De fel som makarna Råmunddal gjort gällande vad avser taket är fel som Magnus Josefsson påtalat i sitt utlåtande. Magnus Josefsson har i förhör uppgett bland annat följande. Takläggningen är inte fackmannamässigt utförd. Det är absolut inte fackmannamässigt att skruva genom takplåten. Ett sådant förfarande innebär stor risk för läckage. Takplåten ligger även lös på vissa ställen och det är inte heller fackmannamässigt. Detta upptäcker man om man tittar på taket. Ståndskivan som är anslutningen till fasaden är även felaktig och ej fackmannamässigt utförd. Den ska falsas ihop med plåten så att de griper tag om varandra för att det ska vara tätt. Så är inte gjort och på sikt finns risk för läckage. För att veta vad som krävdes för åtgärder för att åtgärda taket anlidade Magnus Josefsson en firma. Av plåtfirmans utlåtande framkom att hela taket måste läggas om.

Även Martin Bjerking har uppgett att fasadanslutningen inte var rätt utförd. Han hade som besiktningsman inte släppt detta utan gått vidare med sin undersökning. Vidare har han uppgett att det var fel att skruva fast taket och att besiktningsmannen borde påtalat felen.

Tingsrättens kan konstatera ett flertal fel på taket. Dessa har enligt Magnus Josefsson varit relativt lätta att upptäcka. Det har inte krävts någon specialistkunskap för detta

utan den specialistkunskapen som Magnus Josefsson tog in var främst för att få klarhet hur man skulle åtgärda taket. Även av Martin Bjerking's uppgifter framkommer att besiktningsmannen borde påtalat vissa fel.

Bernt Abrahamsson borde således upptäckt de påtalade felen i yttertakets och antecknat dem i besiktningsutlåtandet. Avsaknaden av slutbesiktningsprotokoll och muntliga uppgifter fritar inte besiktningsmannen från sitt ansvar att påtala fel och risker som han borde uppmärksammat.

#### *Fasader och fönsterbleck*

I Bernt Abrahamssons besiktningsutlåtande angavs att det på fasaden fanns en mindre rörelsespricka i gavelvägg. Magnus Josefsson har berättat att han vid sin besiktning fann en mängd sprickor och lagade sprickor samt visat bilder på sprickorna. Även Patrik Risberg har berättat att han fann ett flertal sprickor och att flera sprickor var lagade. Enligt Patrik Risberg är det en självklarhet att man som besiktningsman tittar efter sprickbildning och även efter lagade sprickor och antecknar fynden i besiktningsutlåtandet. Magnus Josefsson har uppgett att det är särskilt viktigt i utlåtanden över nyare hus. Vidare har han uppgett att en lagning är en indikation på att brister funnits.

Martin Bjerking har berättat att han såg sprickbildning på fasaderna vid sin besiktning men inte i den omfattning som Magnus Josefsson visat på sin skiss. Vidare såg han lagningar. Han har dock uppgett att sprickbildningen kan ha blivit värre från Bernt Abrahamssons besiktning till dess Magnus Josefsson var där, bland annat beroende på att huset hade stått kallt.

Enligt tingsrättens mening kan det visserligen ha uppstått fler sprickor mellan Bernt Abrahamssons och Magnus Josefssons besiktningar. Men att alla de sprickor som Magnus Josefsson konstaterat uppstått efter Bernt Abrahamssons besiktning är inte sannolikt. Något som också får stöd av slutbesiktningsprotokollet. Lagningarna fanns där redan vid Bernt Abrahamssons besiktning och kunde iaktas genom avvikande

struktur på putsen och avvikande kulör på färgen. Med hänsyn till detta borde Bernt Abrahamsson ha upptäckt sprickor och lagningar av sprickor och redovisat detta i besiktningens utlåtande. Detta har han inte gjort. Att det var regn vid besiktningstillfället föranleder ingen annan bedömning. Magnus Josefsson har uppgett att sannolikheten att man skulle missa sprickorna för att det regnar är inte stor och ibland syns sprickorna tydligare vid regn.

När det gäller fönsterblecken har Patrik Risberg uppgett att fönsterbleckens anslutning mot yttervägg var felaktig, bland annat är de inte fastsatta i underkant. Enligt honom ska en besiktningsman kontrollera detta. Magnus Josefsson har uppgett att felen vid fönsterblecken inte var lika tydliga som övriga fel. Enligt Martin Bjerking gör en besiktningsman några stickprov. Besiktningsmannen tittar på tre till fyra fönster och är de i sin ordning "släpper man det".

I målet har genom Patrik Risbergs, Magnus Josefssons och Daniel Thorssons utlåtande framkommit att fönsterblecken var felaktigt anslutna mot yttervägg. Enligt Patrik Risberg ingår det i en besiktningsmans uppgift att kontrollera fönsterblecken. Uppgiften motsägs inte av varken Magnus Josefsson eller Martin Bjerking. Magnus Josefsson har visserligen uppgett att felen på fönsterblecken inte var lika tydliga som övriga fel. Enligt tingsrättens mening är dock felen av sådan karaktär att Bernt Abrahamsson borde ha upptäckt dem och redovisat detta i sitt protokoll. Avsaknaden av slutbesiktningens protokoll och muntliga uppgifter fritar inte heller här besiktningsmannen från att påtala fel, brister och risker som han borde uppmärksammat.

#### *Takterrass*

Magnus Josefsson har berättat att det fanns missfärgningar på hängränna, hängrännkrokar och även på fasaden under hängrännan. Bilder har visats. Missfärgningarna är enligt Magnus Josefsson kalkutfällningar. Även en kalkfläck uppmärksammades på ett fönsterbleck. Enligt Magnus Josefsson har det vid

besiktningstillfället inte sett exakt likadant ut som på bilderna om det regnade men en besiktningsman borde sett någon av kalkutfällningarna. I vart fall den som framkommer på fasaden. Enligt Magnus Josefsson var missfärgningarna med stor sannolikhet möjliga att iaktta av en fackman vid en omsorgsfullt utförd besiktning av fastigheten i samband med köpet. Vidare har Magnus Josefsson uppgett att för det fall besiktningsmannen inte kunde besiktiga vissa utrymmen på grund av regn skulle detta antecknas i besiktningsprotokollet.

Martin Bjerking har uppgett att han inte kunde se några belägg för att tätskiktet var otätt och att det inte går att besiktiga tätskikt på en takterrass. Enligt honom kan skadan bero på att det var dåligt rensade hängrännor. Hängrännorna var dåligt rensade när han besiktigade fastigheten.

Av de bilder som visats kan man se missfärgningarna. Missfärgningarna är dock inte påfallande och det går inte att dra någon bestämd slutsats av dess orsak. Vid sådana förhållanden anser tingsrätten att besiktningsmannen inte varit skyldig att påtala att missfärgningarna kunde vara en indikation på läckage.

#### *Allmänventilation*

Independia har i en bilaga till sitt besiktningsutlåtande ett avsnitt under rubriken Okulär ventilationskontroll. Av detta avsnitt framgår att det inte finns anmärkningar på till- och frånluft samt kontroll av överluft (hur luften kan passera i huset). Angetts har även att båda dessa fungerar som avsett. Vidare har antecknats "Inget särskilt att notera som bedöms vara onormalt eller tyder på att det förekommer problem med ventilationen i fastigheten". Enligt Magnus Josefsson uppfyller inte ventilationssystemet byggnormskraven. Det saknades bland annat överluftsmöjligheter i badrummen eftersom tätningslister satts in. Finns det inte överluft är detta en indikation på att något är fel. Enligt Magnus Josefsson borde Bernt Abrahamsson ha upptäckt felen. Detta hade gjorts med en "minimikontroll". Även Martin Bjerking har uppgett att ventilationen i huset var dåligt utförd. Enligt Martin Bjerking borde det ha antecknats

att överluftsmöjligheter saknades och att frånluftsventiler saknades. Detta har Bernt Abrahamsson inte gjort.

Independia har i denna del gjort gällande att felen inte omfattas av Independias uppdrag och tjänsten okulär ventilationskontroll har inte omfattats av makarna Råmunddals övertagande av besiktningsutlåtande.

Av de allmänna villkoren framgår att överlåtelsebesiktningen inte omfattade installationer såsom mekanisk ventilation. Byggnaden hade dock ingen mekanisk ventilation utan självdragsventilation. Truls Råmunddal har berättat att han fick del av överlåtelsebesiktningen med samtliga bilagor och Tryggad Intyget dels innan visningen genom utdrag från nätet, dels vid visningen. Han fick även del av dokumenten vid köpargenomgången den 10 december 2010. Tingsrätten finner mot denna bakgrund att det ingick i Independias uppdrag att anmärka på brister i självdragsventilationen och att makarna Råmunddal övertagit Marie Jallinders rätt att göra gällande den bristfälliga besiktningen av ventilationen.

Sammanfattningsvis anser tingsrätten att Bernt Abrahamsson borde ha upptäckt påstådda fel och risker för fel vad gäller våtrum, yttertak, fasader samt fönsterbleck och ventilation och antecknat dem i besiktningsprotokollet. När han inte gjort detta har han inte utfört sitt uppdrag fackmässigt och inte utfört en omsorgsfull okulär besiktning. Han har därigenom varit vårdslös. Däremot borde han inte ha påtalat något fel rörande takterassen. I den delen kan makarna Råmunddals yrkande inte vinna bifall.

#### *Orsakssamband*

För att makarna Råmunddal ska ha rätt till skadestånd krävs att det finns ett orsakssamband mellan vårdslösheten och skadan. Truls Råmunddal har berättat att de aldrig skulle köpt fastigheten om de vetat om felen. Det finns ingen anledning att betvivla dessa uppgifter. Priset på fastigheten hade med all sannolikhet reducerats om felen blivit kända och felen måste åtgärdas för att kunna sälja fastigheten utan

sänkande effekt på marknadsvärdet. Därmed finns det ett orsakssamband mellan underlåtenheten att påtala felen och den inträffade skadan.

*Grov vårdslöshet*

Makarna Råmunddal har gjort gällande att Independia förfarit grovt vårdslöst och att ansvarsbegränsningen därför inte ska gälla. Detta har Independia bestritt.

För att en vårdslöshet ska betecknas som grov måste den vara av mycket allvarligt slag och vanligen är det fråga om ett handlande som ligger på gränsen till uppsåtligt förfarande, det vill säga som vittnar om en betydande hänsynslöshet eller nonchalans och som medför en avsevärd risk för skada (NJA 1992 s. 130).

Tingsrätten kan konstatera att de fel som Bernt Abrahamsson underlåtit att anteckna i överlåtelsebesiktningen varit lätta att uppmärksamma för en besiktningsman. Genom rutinåtgärder som till exempel att lyfta på brunnslock hade våtrumsfelen kunnat uppmärksammas. Även en hastig blick på taket skulle föranlett besiktningsmannen att uppmärksamma allvarliga fel. Vidare borde den omfattande sprickbildningen och lagningar på fasaden relativt enkelt uppmärksammas. Varför inte detta antecknats har inte getts någon förklaring till i målet eftersom Bert Abrahamsson inte hörts. Det kan därför starkt ifrågasättas hur besiktningen genomfördes. Det verkar som om besiktningsmannen förlitat sig på att det var ett nytt hus som inte hade några fel och brister. Detta har visat sig vara fel och huset hade allvarliga brister som i en fackmannamässigt utförd besiktning lätt hade kunnat upptäckas. Med hänsyn till att det varit fråga om brister och fel som varit lätta att upptäcka anser tingsrätten att avsaknaden av anteckningar om dessa måste ha berott på nonchalans från besiktningsmannens sida. Den bristfälliga besiktningen har dessutom orsakat betydande ekonomisk skada. Independia har därför förfarit grovt vårdslöst. Vid sådana förhållanden ska inte ansvarsbegränsningen i avtalet gälla. (se mer härom nedan på s. 40 under rubriken *Ansvarsbegränsning om 15 prisbasbelopp*).

*Jämkning på grund av medvållande*

Independia har gjort gällande att eventuellt skadeståndsansvar ska jämkas då makarna Råmunddal varit medvållande eftersom fel som ligger till grund för käromålet skulle ha upptäckts av makarna Råmunddal om de fullgjort sin undersökningsplikt enligt 4 kapitlet jordabalken.

När det gäller denna invändning gör tingsrätten följande bedömning. En köpare måste för att skydda sig själv göra en noggrann kontroll av fastigheten. De fel han borde upptäckt kan han inte göra gällande mot säljaren. Då undersökningsplikten är långtgående och många inte har den kunskap som krävs anlitar många fastighetsköpare byggsakkunniga till genomförande av överlåtelsebesiktningar. Säljaren av en sådan tjänst det vill säga besiktningsmannen kan inte undgå ansvar för uppdraget bara för att köparen av tjänsten borde uppmärksammat vissa brister vid sin undersökningsplikt. Ett besiktningsuppdrag omfattar inte bara de fel som köparen av tjänsten inte själv kunnat upptäcka. I samband med ett besiktningsuppdrag som syftar till att ge information till säljaren eller köparen kan besiktningsmannen därmed inte freda sig från ansvar genom att hänvisa till att köparen eller säljaren borde haft kunskap och uppmärksammat förhållanden såsom fel och brister som inte framgår i besiktningsutlåtandet. Att makarna Råmunddals eventuellt brustit i sin undersökningsplikt saknar därmed betydelse vid bedömningen av om besiktningsmannen varit vårdslös och något medvållande kan inte läggas makarna Råmunddal till last.

*Friskrivning gentemot tredje man m.m.*

Independia har gjort gällande att den överlåtelsebesiktning som Independia utförde på uppdrag av makarna Jallinder undantar uttryckligen Independias ansvar gentemot tredje man. Makarna Råmunddal köpte fastigheten utan att ha några rättigheter att göra skadestånd gällande gentemot Independia. Skadorna realiserades i samma tidpunkt som fastigheten köptes. Rättigheterna enligt Independias överlåtelsebesiktning överläts till makarna Råmunddal först efter det att makarna Råmunddal undertecknat

köpekontrakt avseende fastigheten, och alltså först efter det att makarna Råmunddals skada uppstått. Makarna Råmunddal har således köpt fastigheten utan att dessförinnan ha undersökt den, det vill säga köpt den i befintligt skick och kan inte göra Independia ansvarig för den skada som uppstod till följd av den brustna undersökningsplikten.

I denna del gör tingsrätten följande bedömning. Det var Marie Jallinder som var beställare till överlåtelsebesiktningen. Överlåtelsebesiktningen användes sedan vid försäljningen. Truls Råmunddal har berättat att han dels tog del av den via nätet innan visningen och att han även fick del av den vid visningen. Han hade ingen anledning att tro annat än att överlåtelsebesiktningen var fackmannamässigt utförd. Han fick frågan av mäklaren om de ville göra en egen besiktning eller om de ville överta säljarens. Då han inte hade anledning att betvivla besiktningsutlåtandet ansåg han att det inte fanns anledning att anlita en egen besiktningsman.

Enligt tingsrättens mening måste Independia förstått att överlåtelsebesiktningen skulle användas och visas för eventuella köpare. Kanske är det också därför det i de allmänna villkoren för överlåtelsebesiktningen finns en friskrivningsklausul där det anges att besiktningsmannen endast är ansvarig för uppdraget gentemot sin uppdragsgivare och annan än uppdragsgivaren äger således inte rätt till skadestånd från besiktningsmannen. Denna friskrivningsklausul kan dock inte göras gällande mot makarna Råmunddal eftersom de senare fick överta utlåtandet och överta säljarens rättigheter och skyldigheter gentemot Independia. Den omständigheten att makarna Råmunddal efter undertecknande av köpekontraktet förvärvat överlåtelsebesiktningen kan inte heller leda till att de betagits sin rätt att påtala fel vid besiktningen. Inte heller här spelar det alltså någon roll om makarna Råmunddal eventuellt brustit i sin undersökningsplikt i förhållande till den vårdslöshet som Independia gjort sig skyldig till.

*Ansvarsbegränsning om 15 prisbasbelopp*

Independia har gjort gällande att Independia under alla förhållanden inte kan bli skyldig att utge högre skadestånd än det som föreskrivs i avtalet mellan Independia och makarna Råmunddal det vill säga 15 prisbasbelopp.

Makarna Råmunddal har gjort gällande att ansvarsbegränsningen inte är gällande eftersom Independia förfarit grovt vårdslöst alternativt att ansvarsbegränsningen ska lämnas utan avseende eller jämkas med stöd av 36 § avtalslagen.

Då tingsrätten kommit fram till att Independia varit grovt vårdslös följer av allmänna rättsprinciper att ansvarsbegränsningen inte är gällande. En näringsidkare kan nämligen i förhållande till konsument som huvudregel inte friskriva sig från ansvar vid grov vårdslöshet (se t.ex Thorsten Lundmark, Friskrivningsklausuler (1996) s. 133 ff, MD 2005:10 och Svea hovrätts dom 2012-12-20 T 5152-12 ). Det finns inte skäl att frångå huvudregeln i detta fall.

Tingsrätten vill dock ändå bemöta invändningen om att ansvarsbegränsningen ska lämnas utan avseende eller jämkas med stöd av 36 § avtalslagen.

I målet har parterna hänvisat till resonemanget i en skiljedom om uppdragsavtal given den 22 december 2010 mellan Profilgruppen AB och KPMG Bohlins AB. Där uttalar skiljenämnden bland annat att fråga om i vad mån en ansvarsbegränsning kan sättas åt sidan ska bedömas med utgångspunkt i, inte främst hur klandervärd skadegöraren är utan vad som med hänsyn till samtliga omständigheter framstår som en rimlig (eller, sett från andra hållet, orimlig) riskavvägning (domen s. 38). Vidare uttalar skiljenämnden att vad som är en skälig begränsning inte är lätt att precisera men en nivå på 10-25 gånger uppbyret arvode framstår som rimligt vid ett sådant uppdragsförhållande som var aktuellt i det målet (domen s. 42). I målet yrkade käranden skadestånd med 1 699 999 euro samt återbetalning av ersättningen för uppdraget med 411 410 kr. Ansvarsbegränsningen i det aktuella fallet uppgick till två gånger ersättningen, eller

822 820 kr. Skiljenämnden jämkade ansvarsbegränsningen till 8 miljoner kr vilket var 20 gånger arvodet. Anmärkas ska dock att i skiljedomstolens mål var ansvarsbegränsningen inte riktad mot en konsument.

Tingsrätten menar att det sällan finns skäl att jämka avtalade beloppsbegränsningar. I detta mål är beloppsbegränsningen riktad mot en konsument. Vidare innebär den vårdslöshet som tingsrätten lagt Independia till last att Independia inte fullgjort ett centralt åtagande. Independia har inte antecknat uppenbara brister och fel som varit lätta att finna. Därtill kommer att vissa fel som ej påtalats har kostat eller kommer att kosta mycket pengar att åtgärda. Samtliga av dessa omständigheter måste beaktas vid bestämmandet om ansvarsbegränsningen ska jämkas. Men det måste även beaktas att beloppsbegränsningen i avtalet utgör 163 gånger uppbyggt arvode (636 000 kr./ 3 900 kr). Detta är en hög beloppsbegränsning i förhållandet till arvodet. Med hänsyn härtill och vid en helhetsbedömning av riskavvägningen mellan parterna finner tingsrätten att beloppsbegränsningen ligger på en nivå som får anses rimlig. Det föreligger alltså inte skäl att med stöd av 36 § avtalslagen jämka den avtalade ansvarsbegränsningen.

#### *Skadeståndets storlek*

I praxis har diskuterats att skadan skulle vara skillnaden mellan det pris som betalats för fastigheten och som skulle ha betalats om felet varit känt men att en sådan bedömning kan vara svår att göra efter det att köpet genomförts. Därför har anförts att kostnaden för att reparera skadan ska vara vägledande. Dock ska den standardförhöjning som kan bli följden av en reparation räknas av från skadeståndet.

Makarna Råmunddal har påstått att den skada de drabbats av till följd av Bernt Abrahamssons vårdslöshet består i kostnader för reparation av påstådda fel. Tingsrätten anser att en sådan beräkning är rimlig. Någon avräkning för standardhöjning ska inte göras med hänsyn till att fastigheten var nästan nybyggd.

När de gäller de yrkade beloppen har yrkad ersättning för kostnader för yttertak om 298 775 kr, fasader och fönsterbleck om 532 743, allmänventilation om 75 000 kr, byggställningar om 90 750 kr och container om 5 852 kr vitsordats som skäligen i och för sig.

För våtrummen har makarna Råmunddal yrkat ersättning med 464 500 kr. Magnus Josefsson har bedömt kostnaden för åtgärdande av tvättstuga och badrum till 350 000 kr inklusive moms. Med hänsyn till de andra bedömningar som Magnus Josefsson gjort avseende åtgärdskostnader jämfört med faktisk kostnad som senare kunnat konstaterats anser tingsrätten att det inte finns någon anledning att ifrågasätta hans uppgift.

När det gäller teknikrummet har Magnus Josefsson bedömt risken för fuktskador vara så liten att det inte är rimligt att åtgärda felen med hänsyn till åtgärdskostnaderna. Åtgärdskostnader som Bygg Vision Göteborg AB i offert uppskattat till 114 500 kr. Med hänsyn till Magnus Josefssons yttrande anser tingsrätten att reparationskostnaderna i denna del inte kan ersättas såsom skadestånd. Makarna Råmunddal kan inte anses lidit en ekonomisk skada motsvarande kostnaden för att åtgärda felen eftersom någon nedsättning av köpeskillingen i denna del med all sannolikhet inte hade gjorts då det inte varit rimligt att åtgärda felen med hänsyn till åtgärdskostnaderna.

När det gäller skadorna inne i byggnaden har makarna Råmunddal yrkat ersättning med 50 000 kr. Magnus Josefsson har i ett kompletterande yttrande beräknat kostnaden till yrkat belopp. Inte heller här finns det anledning att ifrågasätta Magnus Josefssons bedömning. Även om skadorna inte gick att se vid Bernt Abrahamssons besiktning är dessa en följd av att han inte uppmärksammade sprickorna och lagningarna i fasaden samt de felaktiga fönsterblecken. Även denna åtgärdskostnad ska därför ersättas.

När det gäller yrkat belopp för entreprenörsarvode, tidsåtgång m.m 193 600 kr och för materialkostnader 15 700 kr har Truls Råmunddal berättat att han och Dunja Råmunddal inte själva haft möjlighet att samordna byggarbetena. De anlidade därför

Bygg Vision i Göteborg AB som i sin tur anlidade underentreprenörer. En åtgärd som tingsrätten finner skälig. Av de fakturor som åberopats framkommer att tidsåtgången och entreprenörsarvodet uppgår till yrkat belopp. Även av åberopade fakturor framkommer att materialkostnaderna uppgår till yrkat belopp.

Tingsrätten har sålunda kommit fram till att Independia ska ersätta makarna Råmunddal enligt följande

- Våtrum:	350 000
- Yttertak:	298 775 kr
- Fasader:	532 743 kr
- Skador inne i huvud- byggnaden:	50 000 kr
- Allmänventilation:	75 000 kr
- Övriga kostnader:	305 902 kr
Summa:	1 612 420

Från detta belopp ska i enlighet med makarna Råmunddals yrkande dras det rotavdrag makarna Råmunddal har kunnat utnyttja. I målet har framkommit att de erhållit 90 255 kr i rotavdrag men viss del av detta belöper troligtvis på kostnaderna för takterassen (280 363 kr) ett fel som tingsrätten kommit fram till inte ska medföra skadeståndsskyldighet. Hur stor del av rotavdraget som belöper på åtgärdandet i denna del har tingsrätten ingen vetskap om och det går heller inte att utläsa av åberopade fakturor. En brist som får läggas makarna Råmunddal till last. Därmed anser tingsrätten att hela det rotavdrag som erhållits ska avräknas skadeståndet. Detta innebär att skadeståndet som Independia ska betala till makarna Råmunddal uppgår till 1 522 165 kr (1 612 420 – 90 255 = 1 522 165 kr).

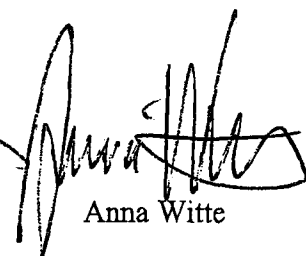
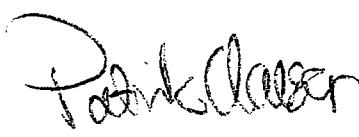
*Rättegångskostnaderna*

Den parten som förlorar målet ska betala motparts rättegångskostnad. Vinnande part i målet är till stora delar makarna Råmunddal. De har yrkat ersättning för rättegångskostnader med 441 205 kr som Independia vitsordat som skäligen. Emellertid har makarna Råmunddal inte vunnit bifall fullt ut för sina yrkanden utan endast till ca 80 procent. Tingsrätten anser därför att Independia ska åläggas att betala rättegångskostnader med 265 000 kr, varav 210 000 kr inklusive mervärdesskatt avser ombudsarvode.

**HUR MAN ÖVERKLAGAR**, se bilaga (DV 401)

Ett överklagande ska vara ställt till Hovrätten för Västra Sverige och ska ha kommit in till tingsrätten senast den 8 juli 2014.

På tingsrättens vägnar



Patrik Claeson

Anna Witte



Henrik Karlsson



# SVERIGES DOMSTOLAR

## ANVISNING FÖR ÖVERKLAGANDE - DOM I TVISTEMÅL

Den som vill överklaga tingsrättens dom, eller ett i domen intaget beslut, ska göra detta skriftligen. **Skrivelsen ska skickas eller lämnas till tingsrätten.** Överklagandet prövas av den hovrätt som finns angiven i slutet av domen.

Överklagandet ska ha kommit in till tingsrätten **inom tre veckor** från domens datum. Sista dagen för överklagande finns angiven på sista sidan i domen.

Har ena parten överklagat domen i rätt tid, får också motparten överklaga domen (s.k. **anslutningsöverklagande**) även om den vanliga tiden för överklagande har gått ut. Överklagandet ska också i detta fall skickas eller lämnas till tingsrätten och det måste ha kommit in till tingsrätten **inom en vecka** från den i domen angivna sista dagen för överklagande. **Om det första överklagandet återkallas eller förfaller kan inte heller anslutningsöverklagandet prövas.**

Samma regler som för part gäller för den som inte är part eller intervenient och som vill överklaga ett i domen intaget beslut som angår honom eller henne. I fråga om sådant beslut finns dock inte någon möjlighet till anslutningsöverklagande.

För att ett överklagande ska kunna tas upp i hovrätten fordras att **prövningstillstånd** meddelas. Hovrätten lämnar prövningstillstånd om

1. det finns anledning att betvivla riktigheten av det slut som tingsrätten har kommit till,
2. det inte utan att sådant tillstånd meddelas går att bedöma riktigheten av det slut som tingsrätten har kommit till,
3. det är av vikt för ledning av rättstillämpningen att överklagandet prövas av högre rätt, eller
4. det annars finns synnerliga skäl att pröva överklagandet.

Om prövningstillstånd inte meddelas står tingsrättens avgörande fast. Det är därför viktigt att det klart och tydligt framgår av överklagandet till hovrätten varför klaganden anser att prövningstillstånd bör meddelas.

**Skrivelsen med överklagande ska innehålla uppgifter om**

1. den dom som överklagas med angivande av tingsrättens namn samt dag och nummer för domen,
2. parternas namn och hemvist och om möjligt deras postadresser, yrken, personnummer och telefonnummer, varvid parterna benämns klagande respektive motpart,
3. den ändring av tingsrättens dom som klaganden vill få till stånd,
4. grunderna (skälen) för överklagandet och i vilket avseende tingsrättens domskäl enligt klagandens mening är oriktiga,
5. de omständigheter som åberopas till stöd för att prövningstillstånd ska meddelas, samt
6. de bevis som åberopas och vad som ska styrkas med varje bevis.

Har en omständighet eller ett bevis som åberopas i hovrätten inte lagts fram tidigare, ska klaganden i mål där förlikning om saken är tillåten förklara anledningen till varför omständigheten eller beviset inte åberopats i tingsrätten. Skriftliga bevis som inte lagts fram tidigare ska ges in samtidigt med överklagandet. Vill klaganden att det ska hållas ett förnyat förhör eller en förnyad syn på stället, ska han eller hon ange det och skälen till detta. Klaganden ska också ange om han eller hon vill att motparten ska infinna sig personligen vid huvudförhandling i hovrätten.

Skrivelsen ska vara undertecknad av klaganden eller hans/hennes ombud.

Ytterligare upplysningar lämnas av tingsrätten. Adress och telefonnummer finns på första sidan av domen.

Om ni tidigare informerats om att förenklad delgivning kan komma att användas med er i målet/ärendet, kan sådant delgivningssätt också komma att användas med er i högre instanser om någon överklagar avgörandet dit.