

Rättsfall från högsta domstolen utvecklar ramarna för besiktningsmäns möjlighet till ansvarsbegränsningar

Hösta domstolen har i en dom daterad den 24 februari 2017 i mål nr T 3034-15 tagit ställning till frågan i vilken utsträckning en ansvarsbegränsning innebärande att ansvaret begränsats till 15 prisbasbelopp (636 000 kr) ska vara gällande, och kommit fram till att ansvarsbegränsningen gäller trots att besiktningsmannen ansetts utfört den i målet aktuella överlåtelsebesiktningen vårdslöst.

Klagande i målet har varit två privatpersoner ("Klaganden") som 2009 förvärvat en villafastighet för bostadsändamål. Villan, som hade uppförts på entreprenad med säljaren som beställare, hade innan Klagandens köp slutbesiktigats ungefär ett år tidigare. I samband med säljarens försäljning av huset till Klaganden träffade säljaren avtal om ett avtalspaket med ett besiktningsbolag ("Bolaget"). I detta avtalspaket ingick bland annat en överlåtelsebesiktning vilken sedermera även kom till att genomföras genom en av Bolagets utsedda besiktningsmän ("Besiktningsmannen").

Utöver att handlingarna som lämnades över av Besiktningsmannen angav att besiktningsutlåtandet inte ersätter köparens undersökningsplikt fanns det i uppdragsbekräftelsen även följande ansvarsbegränsning "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".

Klaganden har med anledning av att det efter överlåtelsebesiktningen och tillträdet konstaterats omfattande fel i huset krävt Bolaget på skadestånd på sammanlagt 1 900 000 kr. Som grund för anspråket har Klaganden framfört att Besiktningsmannen har varit vårdslös vid sin besiktning. Klaganden gjorde vidare gällande att ansvarsbegränsningen enligt ovan ska lämnas utan avseende, detta eftersom Besiktningsmannen varit grovt vårdslös och regleringar om ansvars- och beloppsbegränsningar då enligt allmänna rättsprinciper inte ska anses gälla. Bolaget invände och menade på att det saknades skäl att åsidosätta eller att jämka ansvarsbegränsningen.

Tingsrätten ansåg att Besiktningsmannen agerat grovt vårdslös och att ansvarsbegränsningen därför enligt allmänna rättsprinciper skulle sättas åt sidan. Hovrätten ansåg dock att den oaktsamhet som kunde läggas Besiktningsmannen till last inte var sådan grov vårdslöshet att begränsningsbestämmelsen skulle kunna sättas åt sidan.

HD konstaterar i sitt domslut kort att konsumenttjänstlagens bestämmelser inte är tillämpliga (jfr även NJA 2007 s. 962) på denna typ av konsulttjänster varför istället allmänna kontraktsrättsliga principer ska tillämpas vid skadeståndsbedömningen. Det senare innebärande att det inte finns något principiellt hinder mot att en besiktningsman genom avtal begränsar sitt skadeståndsansvar. Bedömningen huruvida en begränsning ska anses vara gällande eller inte ska enligt HD istället göras utifrån 36 § avtalslagen. Innebärande att en helhetsbedömning ska göras huruvida avtalsvillkoret är skäligt eller inte. Till grund för denna helhetsbedömningen vägs bland annat (ej uttömmande) följande förhållanden in:

- vad har avtalats och hur tydligt detta har varit;
- arten och graden av den oaktsamhet som görs gällande (desto mer Besiktningsmannen är att klandra desto större är skälen för jämkning);
- om ansvarsbegränsningen är oskälig sett till tjänstens pris;
- hur långtgående ansvarsbegränsningen är (innebär den i princip en total ansvarsfriskrivning skulle den enligt uppfattning sannolikt bedömas vara oskälig);
- vilken utsträckning parterna har haft möjlighet att skydda sig genom försäkring; och
- om ansvarsbegränsningen utgör en rimlig riskomfördelning mellan parterna.

HD konstaterar också att det i vissa fall är möjligt att en grövre oaktsamhet ensamt kan utgöra skäl att åsidosätta en avtalad ansvarsbegränsning.

HD fann efter ovan beskriven helhetsbedömning att det inte fanns skäl för att jämkningsvis bestämma Bolagets skadeståndsansvar till ett högre belopp än vad som tilläts enligt ansvarsbegränsningen. Detta bland annat då Besiktningsmannen förvisso förbisett många och allvarliga fel, och således agerat vårdslöst, inte varit vårdslös till den grad att det ensamt kan anses som tillräckligt allvarlig för att ansvarsbegränsningen ska åsidosättas eller jämkas. Vidare ansågs det faktum att besiktningen utförts på uppdrag av säljarna och inte Klaganden innebära dels att Klaganden inte uttömt sina möjligheter att undvika eller i alla fall minska den köparrisk som följer enligt 4 kap 19 § Jordabalken (köparen står risken för fel som de borde upptäckt vid en erforderlig undersökning), dels att bedömningen kring Besiktningsmannens ansvar måste göras i ljuset av att hans uppdragsgivare (i egenskap av

säljare som bott i huset sedan länge) haft en helt annan kännedom och bättre kunskap om fastigheten än vad Klaganden hade.

Värt att belysa är att HD i domen även gör ett intressant uttalande avseende besiktningsmäns intresse att freda sig mot en större mängd mindre tvister avseende smärre belopp. Enligt domstolens resonemang borde en köpare (även om det är en konsument) typiskt sett kunna få acceptera en ansvarsbegränsning som innebär att det inte finns någon rätt till ersättning när skadan understiger en viss rimlig nivå. I enlighet med detta resonemang bör således ansvarsbegränsningar i form av så kallade trösklar anses vara godkända och följaktligen endast kunna angripas i undantagsfall.

Sammanfattningsvis kan det konstateras att utgången i mål av detta slag är starkt beroende av de enskilda omständigheterna i målet i stort. Hade exempelvis överlåtelsebesiktningen i detta fall istället beställts direkt av Klaganden är det kanske möjligt att HD kommit till ett motsatt domslut. Även om ansvarsbegränsningen efter den helhetsbedömning som gjordes i målet således fick stå fast vill jag i ljuset av detta mål således uppmana till viss försiktighet vid användandet av ansvarsbegränsningar i avtal. Funderar ni på att (eller om ni redan gör det) tillämpa denna typ av begränsningar, vilket förvisso i rimlig utsträckning är att föredra, bör ni alltid ställa er frågan huruvida (och delvis då sätta er i motpartens situation) denna ansvarsbegränsning kan anses vara rimlig? Om inte riskerar ni att begränsningen efter en långdragen domstolsprocess, med allt vad det innebär, kommer till att jämkas uppåt. Å andra sidan kommer ni till motsatt slutsats (att ansvarsbegränsningen är skälig) kan ni räkna med att en ansvarsbegränsning – i enlighet med vad som konstaterats i denna dom – i relativt lång utsträckning ska anses vara gällande.

Har du frågor om avtalsskrivning och ansvarsbegränsningar?

Kontakta:

Martin Ahlbeck, advokat på Foyen Advokatfirma

martin.ahlbeck@foyen.se

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