



Ny praxis om bedömning av fel i bostadsrätt vid försäljning i befintligt skick

Under hösten har det kommit nya intressanta rättsfall gällande bedömningen av fel i bostadsrätt vid försäljning i befintligt skick, d.v.s. med friskrivning för fel.

Utgångspunkt är att en säljare kan begränsa sitt felansvar enligt köplagen genom att friskriva sig från ansvar för köparens förväntningar på varans, i detta fall bostadsrättslägenhetens, skick. En sådan friskrivning kan avse en specifik egenskap eller vara allmän och då t.ex. ange att varan överläts i befintligt skick. Verkan av en allmän egenskapsfriskrivning är dock begränsad. Således ansvarar säljaren trots sin friskrivning bl.a. om varan är i väsentligt sämre skick än köparen med hänsyn till pris och övriga omständigheter med fog kunnat förutsätta, 19 § första stycket 3 köplagen. Lagbestämmelsen är avsedd att träffa fall när varans skick objektivt sett står i ett uppenbart missförhållande till varans pris och övriga omständigheter.

Köparen får dock inte såsom fel åberopa vad köparen måste antas ha känt till vid köpet. Har köparen före köpet undersökt varan eller utan godtagbar anledning underlåtit att följa säljarens uppmaning att undersöka den (den s.k. undersökningsplikten), får köparen inte såsom fel åberopa vad denne borde ha märkt vid undersökningen om inte säljaren har handlat i strid mot tro och heder. Vidare får inte köparen åberopa fel om inte köparen lämnar säljaren meddelande om felet inom skälig tid efter det att köparen borde ha märkt felet (reklamation). Reklamation ska göras inom två år från tillträdesdagen. Reklamerar felet senare förlorar

köparen rätten att åberopa felet, om inte annat följer av en garanti eller liknande utfästelse.

Om fel i bostadsrätt kan göras gällande har köparen rätt till bl.a. prisavdrag och även rätt till ersättning för den skada köparen lider genom att lägenheten är felaktig.

Avgörande från Högsta domstolen, T 5778-18

Högsta domstolen (HD) har i ett avgörande 2019-10-29, mål T 5778-18, prövat förutsättningarna för friskrivningen ”i befintligt skick” med anledning av reklamerade fel i ett badrum. Bostadsrätten hade sålts i befintligt skick till priset 7 500 000 kr. Yrkat skadestånd alternativt prisavdrag för renoveringsarbetet uppgick till 205 000 kr. HD anförde i rättsfallet att när kostnaden för att åtgärda brister i en bostadsrättslägenhet endast, som i rättsfallet, utgjort några procent av priset (ca 2,7%) kan en bostadsrätt anses felaktig utifrån den aktuella bestämmelsen i köplagen bara om övriga omständigheter med stor tyngd talar för att fel föreligger. Sådana omständigheter kan vara att en köpare typiskt sett genom bristernas art lider betydande olägenheter, t.ex. genom att möjligheterna att använda bostadsrättslägenheten inskränkts i betydande utsträckning eller mer långvarigt, eller att en köpare drabbas av relevanta utgifter som inte avser felavhjälpandet. HD kom i det aktuella fallet fram till att ett hinder i nyttjanderätten till bostadsrättslägenheten som enbart rört badrummet och som varat i ca tre månader inte var en övrig omständighet av sådan tyngd som medför att bostadsrätten skulle anses felaktig och ogillade köparens talan.

Avgörande från Svea hovrätt, T 9947-18

Efter HD:s avgörande enligt ovan har Svea hovrätt i mål T 9947-18 haft att pröva ett motsvarande fall. Domen meddelades 2019-11-20. - Tidsfristen för att överklaga domen löper för närvarande. Även i detta rättsfall hade bostadsrätten sålts i befintligt skick. Felen som reklamerats avsåg flera utrymmen i lägenheten, varav vissa elfel varit så allvarliga att de behövt åtgärdas relativt omgående, innebärande hinder i köparens nyttjanderätt. Bostadsrätten hade köpts för 6 210 000 kr och kostnaderna för att åtgärda bristerna enligt utredningen i målet uppgick till 342 409 kr, d.v.s. kostnaderna utgjorde ca 5,5 procent av priset. Köparen yrkade i första hand prisavdrag och i andra hand skadestånd. Hovrätten konstaterade att med utgångspunkt i den mindre skillnaden, bostadsrätten inte varit i väsentligt sämre skick än vad köparen med fog kunnat förutsätta med hänsyn till bostadsrättens pris. Bostadsrätten kunde därför anses felaktig bara om övriga omständigheter med stor tyngd talar för det. Hovrätten bedömde därefter de övriga omständigheterna som åberopats i målet av köparen. Hovrätten kom därvid fram till att tiden för felens åtgärdande enligt åberopade offerter på 20-25 arbetsdagar för felen i badrummet respektive 4-5 arbetsdagar för felen i köket, inte innebar att nyttjanderätten inskränkts i betydande utsträckning eller mer långvarigt. Felen som åberopats kunde, även sedda tillsammans, inte bedömas ha sådan stor tyngd att de skulle anses utgöra fel enligt 19 § förts stycket 3 köplagen. Köparens talan ogillades med undantag för yrkad ersättning för bristande flyttstädning.

HD har i mål T 2829-19 meddelat prövningstillstånd i mål från Svea hovrätt (T 1090-18)

Även detta mål rör fel i bostadsrätt där köparen förvärvat bostadsrättslägenhet i befintligt skick. Priset uppgick till 2 200 000 kr. Köparen hade i första hand yrkat prisavdrag och i andra hand skadestånd för reklamerade brister motsvarande avhjälpandekostnader för helrenovering av badrum uppgående till 94 000 kr. Hovrätten konstaterade i domen, som meddelades 2019-04-26, d.v.s. innan HD:S dom ovan, utifrån ett tekniskt

resonemang att bristerna i lägenheten utgjorde en väsentlig avvikelse och således kunde göras gällande. Dock visade inte den utredning som hade presenterats av köparen i målet att det yrkade beloppet motsvarade kostnaderna för att avhjälpa felen. Det fanns ingen anledning för hovrätten att sätta ner beviskraven eller att uppskatta kostnaderna till ett skäligt belopp. Köparen hade inte heller styrkt att denne orsakats någon skada uppgående till yrkat belopp, varför inte heller något skadeståndsbelopp vid sidan av prisavdraget kunde utdömas. Köparen har överklagat domen och HD har meddelat prövningstillstånd. Detta betyder att viktiga rättsfrågor gällande fel i bostadsrätt kommer att ytterligare belysas av HD.

Sammanfattningsvis ger rättsfallen besked om att vid förvärv av bostadsrätt i befintligt skick, så ansvarar säljaren ändock trots sin friskrivning för fel bl.a. om bostadsrättslägenheten är i väsentligt sämre skick än köparen med hänsyn till pris och övriga omständigheter med fog kunnat förutsätta. Om relationen mellan priset och kostnaderna att åtgärda felen är sådan att kostnaderna endast utgör några procent av priset, kan dock bostadsrätten endast anses felaktig om övriga omständigheter i det särskilda fallet med stor tyngd talar för det. En sådan omständighet kan vara om nyttjanderätten inskränkts i betydande utsträckning eller mer långvarigt. Rättsfallen ger vid handen att en köpare inte ska underskatta sin undersökningsplikt vid förvärv av bostadsrättslägenhet i befintligt skick.

Agneta Gothenby

Advokat, delägare, VD
agneta.gothenby@steinmann.se
08-663 97 96



S ADVOKATFIRMAN
STEINMANN