

# HÖGSTA DOMSTOLENS BESLUT

meddelat i Stockholm den 9 december 2008

Mål nr

Ö 4308-07

## **PARTER**

1. PF

2. CS

Ombud för 1 och 2: Jur.kand. MS

3. MA

4. JF

Ombud för 3 och 4: Advokat JC

## **SAKEN**

Fel i fastighet

## **BESLUT OM HÄNSKJUTANDE ENLIGT 56 KAP. 13 § RÄTTEGÅNGSBALKEN**

Varbergs tingsrätts beslut den 7 november 2007 i mål T 1958-05

## HÖGSTA DOMSTOLENS AVGÖRANDE

Högsta domstolen förklarar att reklamation inte har skett för sent.

## SKÄL

PF och CS (köparna) förvärvade genom köpekontrakt den 13 november 2003 en fastighet av JF och MA (säljarna). Fastigheten tillträdde den 9 februari 2004. Sedan köparna uppmärksammat besvärande lukt i fastigheten anlät de DG Fuktkonsult AB, som avgav besiktningsutlåtande den 26 maj 2004, och sedermera Vagnvägens Bygg AB, som besiktigade fastigheten den 22 juni 2004. Reklamation avseende fel i fastigheten skedde den 12 oktober 2004. Cirka två veckor dessförinnan hade köparna anlät juridisk hjälp.

I tingsrättens mål yrkar köparna att säljarna skall förpliktas att utge ersättning till dem med 125 000 kr jämte ränta, avseende nedsättning av köpeskillingen på grund av dolda fel i fastigheten. Säljarna bestrider käromålet under invändning att felen reklamerats för sent och att felen inte kan anses ha varit dolda.

Tingsrätten har till Högsta domstolen hänskjutit frågan om reklamation har skett för sent.

Om en fastighet avviker från vad köparen med fog kunnat förutsätta vid köpet får köparen enligt 4 kap. 19 § jordabalken göra avdrag på köpeskillingen. Som fel får dock inte åberopas en avvikelse som köparen borde ha upptäckt vid en undersökning på visst sätt av fastigheten, dvs. säljaren

svarar bara för dolda fel. Enligt 19 a § första stycket får köparen vidare inte åberopa att fastigheten är felaktig enligt 19 § om han inte lämnar säljaren meddelande om felet inom skälig tid efter det att han märkt eller borde ha märkt felet (reklamation). Om säljaren handlat grovt vårdslöst eller i strid mot tro och heder kan dock köparen åberopa felet även om han inte reklamerat i tid (19 a § andra stycket).

Enligt förarbetena bör reklamationsfristen för ett dolt fel beräknas med utgångspunkt i den tidpunkt vid vilken felet på ett påtagligt sätt framträder (prop. 1989/90:77 s. 62).

Som målet här föreligger till bedömning finns det inte underlag för en bedömning enligt vilken reklamationsfristen skulle ha börjat löpa tidigare än i anslutning till DGs besiktning den 26 maj 2004. Vid denna besiktning hade taket i källaren brutits upp. Besiktningen visade på fuktskador och lukt-skador i källarens takbjälklag, i takbrädor, tjärpapp och isolering. I utlåtandet angavs att orsaken till skadorna sannolikt var att fukten tränger in i yttergrundmuren vid utvändig trappa. Även om det först vid besiktningen den 22 juni 2004 klarlades att det var entrétrappan som var orsaken till fuktskadorna, måste köparna genom vad som framkom vid besiktningen den 26 maj 2004 ha insett att det fanns fel i fastigheten och vari felet huvudsakligen bestod. Reklamationsfristen har därför börjat löpa från sistnämnda datum.

Den tid inom vilken meddelande om ett fel bör lämnas efter det att det framträtt kan enligt förarbetena variera beroende bl.a. på vem som är köpare. Regeln att meddelande skall lämnas inom skälig tid avser således att medge en bedömning som tar hänsyn till omständigheterna i det särskilda fallet.

Som regel bör bedömningen vara strängare om köparen är en näringsidkare än om köparen är en privatperson. Vilket mått av sakkunskap som köparen har är också en omständighet som bör beaktas. En köpare kan behöva biträde av en sakkunnig person för att bedöma huruvida ett fel föreligger som kan göras gällande mot säljaren. Det kan vidare vara nödvändigt att göra en särskild undersökning av fastigheten. (A. prop. s. 62.)

Det nu anförda ligger i linje med vad som gäller enligt den allmänna köprätten. Köplagen (1990:931), som gäller vid köp av lös egendom, innehåller en regel om reklamationskyldighet (32 §) som motsvarar jordabalkens regel. Även i förarbetena till köplagen betonades att en strängare bedömning är avsedd när köparen är näringsidkare och att köparens sakkunskap bör beaktas. Dessutom påpekades att kravet på skyndsamhet kan variera beroende på vilken vara försäljningen avser (prop. 1988/89:76 s. 124).

Det kan vidare noteras att det för konsumentköp, dvs. köp av lös egendom där köparen är en konsument och säljaren en näringsidkare, i 23 § konsumentköplagen (1990:932) har införts en regel av innebörd att reklamation som lämnas inom två månader efter det att köparen märkt felet alltid skall anses ha lämnats i rätt tid. Paragrafen medger även att reklamation kan ske inom en längre tid, som i det enskilda fallet kan anses skälig, efter det att konsumenten märkt eller borde ha märkt felet (prop. 2001/02:134 s. 85).

Det måste anses att det för en köpare som är privatperson utan särskild sakkunskap på området i många fall är svårare vid fastighetsköp än vid köp av lös egendom att bedöma om det föreligger ett fel som kan göras gällande

mot säljaren. Det får därför i större utsträckning godtas att en fastighetsköpare innan han reklamerar skall ha möjlighet att anlita biträde av sakkunnig person för att undersöka felet och för att göra bedömningar av det. Vidare kan det vid fastighetsköp finnas möjlighet att framställa krav mot en besiktningsman som utfört överlåtelsebesiktning i stället för mot säljaren. Ett visst, om än begränsat, tidsmässigt utrymme för att innan säljaren reklamerar överväga den saken bör få finnas. I undantagsfall bör även sjukdom och liknande omständigheter av personlig art på köparens sida kunna beaktas när reklamationsfristen bestäms. (Jfr beträffande konsumentköp prop. 1989/90:89 s. 114.)

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

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

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

Med beaktande av de nu angivna omständigheterna får det anses att reklamationen, som skedde ca 4,5 månader efter att reklamationsfristen börjat löpa, har skett inom skälig tid. Den ställda frågan skall besvaras i enlighet härmed.

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

I avgörandet har deltagit: justitieråden Johan Munck, Ann-Christine Lindeblad, Ella Nyström (referent), Anna Skarhed och Lena Moore  
Föredragande revisionssekreterare: Maria Hallqvist