

HÖGSTA DOMSTOLENS DOM

meddelad i Stockholm den 29 december 2017

Mål nr

T 1451-17

PARTER

Klagande

Stiftelsen Skogssällskapet, 857201-5546

Box 11374

404 28 Göteborg

Ombud: Advokat SS

Motpart

VS

Ombud: Advokat AL

SAKEN

Reklamationsplikt

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Hovrätten för Västra Sveriges dom 2017-02-22 i mål T 2915-16

DOMSLUT

Högsta domstolen avslår överklagandet.

YRKANDEN I HÖGSTA DOMSTOLEN

Stiftelsen Skogssällskapet har yrkat att Högsta domstolen ska fastställa tingsrättens mellandom.

VS har motsatt sig att hovrättens dom ändras.

DOMSKÄL

Vad målet gäller

1. Målet gäller om en fastighetsköpare har förlorat sin rätt till påföljd för fel i fastigheten genom att inte underrätta säljaren om felet. I enlighet med det mellandomstema som parterna har enats om ska prövningen göras med utgångspunkten att säljaren har handlat i strid mot tro och heder eller av grov vårdslöshet.

Bakgrund

2. VS köpte i november 2009 fyra fastigheter av Stiftelsen Skogssällskapet för en köpeskilling om drygt 70 miljoner kr. Arealen var totalt 2 240 hektar, varav 1 430 hektar produktiv skogsmark. VS fick i början av år 2010 besked av Skogsstyrelsen att anmäld avverkning av skog inte fick ske eftersom det fanns planer på att utöka naturskyddet inom fastigheterna. Sedan utökning skett har VS fått intrångsersättning med ca 25 miljoner kr, som utbetalades i mars 2014 och i april 2015.

3. VS underrättade i oktober 2014 sällskapet om fel i fastigheterna. I juli 2015 väckte han talan och yrkade nedsättning av köpeskillingen samt skadestånd. Han har gjort gällande att sällskapet vid köpet uppsåtligen, i strid mot tro och heder eller av grov vårdslöshet undanhöll information om planerna på ett utökat naturskydd.

4. Skogssällskapet, som bestritt fel, har gjort gällande att VS dröjt för länge med att meddela sällskapet. VS har invänt att han inte var skyldig att meddela Skogssällskapet och, om så var fallet, att han har meddelat sällskapet i rätt tid, eftersom han först i mars 2014 kunde överblicka de ekonomiska konsekvenserna av den undanhållna informationen.

5. Domstolarna har genom mellandom prövat om VS, ifall Skogssällskapet handlat uppsåtligen, i strid mot tro och heder eller av grov vårdslöshet, har förlorat rätten att åberopa felet ”när han dröjt 4,5 år med att lämna meddelande om felet efter det att han märkt det”.

6. Tingsrätten fann att VS var skyldig att lämna meddelande om felet och att det hade skett för sent. Hovrätten har däremot funnit att meddelande skett i tid och att VS därmed inte har förlorat rätten att göra gällande felet.

Underrättelse om fel vid fastighetsköp

7. En köpare av fast egendom får enligt 4 kap. 19 a § första stycket jordabalken inte åberopa att en fastighet är felaktig, om köparen inte lämnar säljaren meddelande om felet inom skälig tid efter det att köparen märkt eller borde ha märkt felet (reklamation). Enligt andra stycket får dock köparen utan hinder av första stycket åberopa att fastigheten är felaktig, om säljaren har handlat grovt vårdslöst eller i strid mot tro och heder.

8. Som skäl för undantaget anges i förarbetena att en säljare som handlar illojalt inte ska kunna åberopa reklameringsreglerna för att freda sig mot

köparens anspråk på grund av fel. Det sägs emellertid också att köparen inte kan dröja i obegränsad tid med att lämna meddelande om felet efter det att han märkt det; sådan passivitet kan enligt allmänna principer medföra förlust av rätten att åberopa felet. (Se prop. 1989/90:77 s. 64.)

9. Enligt 4 kap. 19 b § preskriberas köparens fordran på grund av fel i fastigheten tio år efter det att köparen har tillträtt fastigheten, om preskriptionen inte avbryts dessförinnan.

Andra lagbestämmelser

10. Bestämmelser med likartad uppbyggnad som 4 kap. 19 a § jordabalken finns också beträffande köp av lös egendom. I 32 § köplagen (1990:931) föreskrivs att köparen inte får åberopa att varan är felaktig, om inte reklamation sker inom skälig tid efter det att köparen märkt eller borde ha märkt felet och senast inom två år från det att varan mottogs. Enligt 33 § får köparen utan hinder av bestämmelserna i 32 § åberopa att varan är felaktig, om säljaren har handlat grovt vårdslöst eller i strid mot tro och heder (jfr 53 och 54 §§ 1905 års köplag). Bestämmelserna om reklamation i 23 och 24 §§ konsumentköplagen (1990:932) är utformade enligt samma mönster.

11. Även när det gäller konsumenttjänster är bestämmelserna om reklamation uppbyggda enligt samma modell. En konsument som vill åberopa fel i en tjänst ska enligt 17 § första stycket konsumenttjänstlagen (1985:716) underätta näringsidkaren inom skälig tid och som huvudregel senast inom tre år efter det att konsumenten har märkt eller borde ha märkt felet. Undantag härifrån görs i andra stycket ifall näringsidkaren har handlat grovt vårdslöst eller i strid mot tro och heder. Se även 34 § lagen (1991:351) om handelsagentur, 45 § kommissionslagen (2009:865) och 26 § fastighetsmäklarlagen (2011:666).

12. I förarbetena till vissa av de nu angivna lagarna berörs inte vad undantagsbestämmelsen för förfaranden i strid mot tro och heder och grov vårdslöshet innebär när det gäller den tid inom vilken meddelande ska lämnas, se prop. 2008/09:88 s. 164 (kommission) och prop. 2010/11:15 s. 64 (fastighetsmäklare). I andra fall anges emellertid, som vid köp av fast egendom (se p. 8), att den som vill göra gällande en påföljd inte kan dröja ”i obegränsad tid” med att lämna meddelande, se prop. 1988/89:76 s. 125 (köp), prop. 1989/90:89 s. 116 (konsumentköp) och prop. 1990/91:63 s. 132 (handelsagentur).

13. Undantagsregleringen för illojala förfaranden i de angivna fallen innebär att en lagreglerad begränsning av tiden för att åberopa fel bryts igenom. Den yttersta tiden för att göra gällande fordringar på grund av fel bestäms då av tillämpliga preskriptionsregler. I linje med vad som uttalas i bl.a. förarbetena till de i målet aktuella bestämmelserna måste det emellertid antas att enligt allmänna principer om passivitet kan rätten att åberopa felet gå förlorad redan dessförinnan. Frågan är vad för slags principer det då rör sig om.

Rättspraxis

14. Högsta domstolen uttalade i ”Restaurang Pelé” NJA 2002 s. 630, som rörde frågan om anspråk framställt i rätt tid vid entreprenad, att förlust av en rättighet på grund av passivitet kan inträda enligt allmänna förmögenhetsrättsliga principer. Vidare anfördes att det kan finnas en plikt att ge besked om att ett anspråk görs gällande när en part vet att den andra parten inrättar sig på visst sätt i förlitan på en rättslig bedömning som är felaktig, eller när en part har gett motparten intrycket att han har eftergett sin rätt eller när en part har underlåtit att under mycket lång tid göra sin rätt gällande.

15. Högsta domstolen har därefter i flera rättsfall uttalat att det av allmänna kontraktsrättsliga principer i kommersiella förhållanden får anses följa att en avtalspart som vill göra gällande påföljder på grund av avtalsbrott inte kan

förhålla sig passiv, se t.ex. ”Jehanders grus” NJA 2007 s. 909 och ”Kravmjölken” NJA 2017 s. 203. Rättsfallen har inte primärt rört skyldighet att lämna meddelanden när motparten varit grovt vårdslös eller gjort sig skyldig till förfaranden i strid mot tro och heder. Uttalandena om skyldighet att meddela motparten får ändå anses ge uttryck för en allmän skyldighet, grundad bl.a. på lojalitetsskäl, att informera motparten.

Närmare om meddelandeskyldighet vid illojalt handlande hos en säljare

16. Också när ett felanspråk har samband med illojalitet hos säljaren (eller en naturagäldenär av något annat slag) kan passivitet hos köparen (eller en naturaborgenär av något annat slag) leda till att denne förlorar sin rätt till påföljd enligt de rättsgrundsatser som kommer till uttryck i bl.a. ”Restaurang Pelé”. Som framgår av främst ”Kravmjölken” kan emellertid passivitet få betydelse även ur ett lojalitetsperspektiv. Det reser bl.a. frågan vilken betydelse som bör tillmätas säljarens illojalitet, när det gäller kraven på att köparen ska handla lojalt.

17. Det typiska fallet av sådan illojalitet som medför att en lagbestämmelse om reklamation genombryts är att säljaren har haft sådan kännedom om felet, eller risken för detta, att köparen borde ha informerats (jfr ”Radonhuset” NJA 2016 s. 303 p. 22). I ett sådant fall måste på lojalitetsöverväganden grundad passivitetsverkan förutsätta att köparen har vetskap om felet; redan misstanke om felet räcker inte (jfr exempelvis prop. 1988/89:76 s. 125).

18. Beträffande frågan huruvida en köpare som har vetskap om felet av lojalitetsskäl bör drabbas av passivitetsverkan gör sig olika överväganden gällande. Övergripande bör prövas ifall en underrättelse med hänsyn till omständigheterna framstår som näraliggande och naturlig. Arten och graden av illojalitet på säljarens sida kan här ha betydelse. Men också säljarens befogade intresse av att bli informerad bör beaktas. Det gäller särskilt om felet är sådant att säljaren skulle kunna åtgärda felet eller minska dess negativa

verkningar för köparen. Avseende bör också fästas vid i vad mån köparen genom sin passivitet skulle kunna spekulera på säljarens bekostnad i t.ex. prisförändringar.

19. När en meddelandeskyldighet föreligger uppkommer så frågan hur lång tids passivitet som får godtas efter det att köparen har fått vetskap om felet. Det låter sig inte bestämmas generellt. De förhållanden som är av betydelse för frågan om någon meddelandeskyldighet alls föreligger bör vara av relevans också i detta hänseende. En utgångspunkt bör dock vara att köparen ska ha en väl tilltagen tid på sig att överväga sin situation efter vetskap om felet. En annan utgångspunkt bör vara att passivitetsverkan inte inträder förrän säljaren har haft en beaktansvärd nackdel av köparens passivitet.

20. Passivitetsverkan enligt det föregående (se p. 16–19) behöver inte nödvändigtvis leda till att köparen helt förlorar sin rätt till varje påföljd. I vissa fall kan rätten till hävning och avhjälpande förloras men inte rätten till skadestånd. När det rör sig om skadestånd är det vidare tänkbart att passiviteten bör leda till endast en begränsning av köparens rätt, då närmast så att skadeståndet reduceras med vad som svarar mot den skada som passiviteten har föranlett säljaren. Avgörande för vad slags verkningar en passivitet som är oförenlig med köparens lojalitetsplikt kan föra med sig bör vara vad som motiverar det lojalitetkrav som köparen har åsidosatt. Vilken nackdel säljaren kan ha haft av köparens passivitet och omfattningen av denna kan också få betydelse.

Bedömningen i detta fall

21. VS gjorde gällande fel i fastigheterna i ett meddelande till sällskapet ungefär 4,5 år efter det att han i början av år 2010 fick beskedet om avverkningförbud. Med utgångspunkten att Skogssällskapet har handlat i strid mot tro och heder eller av grov vårdslöshet kan tidsutdräkten i sig, och alltså oberoende

av omständigheterna i övrigt, inte föranleda att VS har förlorat den rätt till påföljd som han kan ha.

22. Utredningen ger inte tillräckligt stöd för att omständigheterna i övrigt är sådana att en tidigare underrättelse för VS måste ha framstått som näraliggande och naturlig.

23. Under förutsättning att Skogssällskapet vid köpet har agerat illojalt på det sätt som anges i mellandomstemat är alltså slutsatsen att VSs meddelande till sällskapet ska anses ha skett i sådan tid att han är bibehållen sin rätt att framställa krav på grund av det uppgivna felet.

24. Överklagandet ska därmed avslås.

I avgörandet har deltagit: justitieråden Stefan Lindskog, Ella Nyström,
Ingemar Persson (referent), Petter Asp och Malin Bonthron
Föredragande justitiesekreterare: Gudrun Persson Härneskog