

HÖGSTA DOMSTOLENS DOM

meddelad i Stockholm den 29 oktober 2019

Mål nr

T 5778-18

PARTER

Klagande

PD

Ombud: Advokat ED

Motpart

RD

Ombud: Advokat EF

SAKEN

Fel i bostadsrätt

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Svea hovrätts dom 2018-11-01 i mål T 6506-17

DOMSLUT

Högsta domstolen ändrar hovrättens dom och fastställer tingsrättens domslut såväl i huvudsaken som i fråga om rättegångskostnader.

RD ska ersätta PD för hans rättegångskostnader i dels hovrätten med 88 212 kr, varav 83 600 kr avser ombudsarvode, jämte ränta enligt 6 § räntelagen från den 1 november 2018, dels Högsta domstolen med 47 300 kr, avseende ombudsarvode, jämte ränta enligt 6 § räntelagen från dagen för Högsta domstolens dom.

YRKANDEN I HÖGSTA DOMSTOLEN

PD har yrkat att Högsta domstolen ska ogilla käromålet, befria honom från skyldigheten att ersätta RD för hans rättegångskostnader i tingsrätten och hovrätten samt förplikta RD att ersätta PD för hans rättegångskostnader i dessa instanser.

RD har motsatt sig att hovrättens dom ändras.

Parterna har yrkat ersättning för rättegångskostnader i Högsta domstolen.

DOMSKÄL**Frågan i målet**

1. Målet gäller huvudsakligen frågan om en bostadsrätt som sålts i befintligt skick har varit i väsentligt sämre skick än köparen med hänsyn till bostadsrättens pris och övriga omständigheter med fog kunnat förutsätta och om den därigenom är felaktig (19 § första stycket 3 köplagen).

Bakgrund

2. År 2015 köpte RD en bostadsrätt på Riddargatan i Stockholm av PD för 7 500 000 kr. Bostadsrätten såldes i befintligt skick. Badrummet hade enligt en bilaga till överlåtelseavtalet renoverats år 2009. Innan avtalet undertecknades besökte RD lägenheten tillsammans med mäklaren.
3. Efter tillträdet lät RD två besiktningsföretag undersöka badrummet. Av besiktningsprotokollen framgår att badrummet hade brister. RD anlidade därefter ett byggbolag som rev ner badrummet och uppförde ett nytt. Under rivningsarbetet utfördes ytterligare en besiktning, varvid fler brister konstaterades.
4. I besiktningsprotokollen antecknades bl.a. följande. Det fanns rörkopplingar i ett utrymme vid kommoden där det saknades tätskikt, godkänd botten och dräneringsrör. Det nya golvet hade byggts ovanpå ett gammalt golv så att golvet fått dubbla tätskikt. Golvet hade också ytor med bakfall och det fanns sprickbildningar i vissa kakelplattor.
5. RD väckte talan mot PD och yrkade ersättning med 205 000 kr, motsvarande utgiften för rivning och uppförande av ett nytt badrum.
6. RD gjorde i första hand gällande att han har orsakats en ersättningsgill skada motsvarande renoveringsutgiften och i andra hand att han har rätt till prisavdrag. Till grund för talan angavs att lägenheten var felaktig därför att badrummet inte kunde användas för avsett ändamål på grund av avsaknad av ett heltäckande tätskikt och att det uppförts med avvikelser från de branschregler som gällde 2009. Bristerna medförde att lägenheten var i väsentligt sämre skick än vad RD med fog kunde förutsätta med hänsyn till bland annat lägenhetens pris och utseende samt badrummets ålder.

7. PD motsatte sig käromålet och gjorde gällande att lägenheten hade sålts i befintligt skick och inte varit i väsentligt sämre skick än vad RD kunnat förutsätta. Bristerna fick i vart fall inte åberopas, eftersom de borde ha upptäckts vid genomförd undersökning av lägenheten. PD gjorde också gällande att parterna avtalat om att RD haft att utföra en mer ingående undersökning än vad som följer av 20 § köplagen. Beträffande beloppet gjorde PD bland annat gällande att det borde sättas ner för att motsvara värdet av det gamla badrummet efter ålder och bruk.

8. I målet är det ostridigt att de brister som noterats i besiktningsprotokollen fanns vid överlåtelsen och att reklamation i och för sig har skett i rätt tid. RD har vitsordat att begärd ersättning sätts ner med knappt 8 000 kronor med hänsyn till det gamla badrummets ålder.

9. Tingsrätten ogillade käromålet. Hovrätten har bedömt att bostadsrätten var i väsentligt sämre skick än vad RD med fog har kunnat förutsätta, att han inte har brustit i sin undersökningsplikt och att han har rätt till yrkat skadestånd efter vitsordat avdrag.

Felbedömning när varan sålts i befintligt skick

10. Tvisten faller inom köplagens tillämpningsområde (1 §). Lagen är dispositiv (3 §). Primär betydelse för säljarens felansvar har därför vad som följer av avtalet i fråga om varans skick (17 § första stycket, jfr 18 §). Om inget annat följer av avtalet, ska varan ytterst motsvara vad köparen med fog kunnat förutsätta (se 17 § andra och tredje styckena).

11. Säljaren kan begränsa detta felansvar genom att friskriva sig från ansvar för köparens förväntningar på varans skick. En sådan friskrivning kan avse en specifik egenskap eller vara allmän och då t.ex. ange att varan överläts i befintligt skick. Friskrivningen ska i princip tillerkännas verkan

mellan parterna (jfr prop. 1988/89:76 s. 91; jfr NJA 2016 s. 237 p. 27–29). Detta följer av 3 §. Verkan av en allmän egenskapsfriskrivning är dock begränsad enligt lagen (19 §). 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). Lagbestämmelsen är avsedd att träffa fall när varans skick objektivt sett står i ett uppenbart missförhållande till varans pris och övriga omständigheter (se a. prop. s. 93).

12. Förhållandet mellan varans pris och varans värde i bristfälligt skick ger en kvantitativ hållpunkt för väsentlighetsbedömningen. Värdet i bristfälligt skick kan i regel antas motsvara priset minskat med utgifterna för att avhjälpa bristerna. Om utgiften endast utgör några procent av priset rör det sig inte om ett uppenbart missförhållande sett enbart till priset och utgiften. Det kan dock föreligga även andra omständigheter som medför att bristerna ändå kan påtalas som fel. (Jfr Norges Høyesteretts avgörande i Rt-2010-103 och Peter Hallsteinsen, *Almindelig obligasjonsrett*, 2018 s. 174.)

13. Sådana omständigheter kan vara att en köpare typiskt sett genom bristernas art lider betydande olägenhet, t.ex. genom att möjligheterna att använda varan inskränks i betydande utsträckning eller mer långvarigt, eller att en köpare drabbas av utgifter som inte avser felavhjälpan.

14. Ju mindre missförhållandet mellan pris och värde är, desto större tyngd måste övriga omständigheter ha för att varan ska kunna anses vara i väsentligt sämre skick än köparen med fog kunnat förutsätta; i annat fall är varan inte felaktig i den mening som avses i 19 § första stycket 3 köplagen (jfr NJA 1998 s. 792).

Bedömningen i detta fall

15. Av utredningen i målet framgår att badrummet saknade ett heltäckande tätskikt och att det på flera punkter inte byggts enligt fackmässig standard.

16. PD har inte visat att parterna avtalat om att RD skulle genomföra en mer ingående undersökning av lägenheten än vad som i allmänhet kan krävas av en bostadsrättsköpare (jfr 20 § köplagen). PD har inte heller visat att RD borde ha märkt de påtalade bristerna vid en sedvanlig undersökning av lägenheten före köpet.

17. RD har haft utgifter med anledning av de påtalade bristerna uppgående till 205 000 kr eller – efter vitsordad justering avseende förbättring av badrummet – till cirka 197 000 kr. Utgiften motsvarar mindre än tre procent av priset. Bostadsrättslägenheten kan därför inte anses ha varit i väsentligt sämre skick än RD med fog har kunnat förutsätta med hänsyn till bostadsrättens pris.

18. Mot bakgrund av att skillnaden mellan pris och värde är så begränsad, kan bostadsrätten anses felaktig bara om övriga omständigheter har tillräcklig tyngd. Visserligen har RD – för att förebygga risker för vattenskada – varit tvungen att renovera badrummet. Detta har inneburit ett hinder i nyttjanderätten. Hindret har dock enbart rört badrummet och varit begränsat till cirka tre månader. Sett till köpet av bostadsrätten som helhet har bristerna inte en sådan tyngd att de ändå utgör ett fel enligt 19 § första stycket 3 köplagen.

19. Bostadsrätten har alltså inte varit felaktig. Hovrättens dom ska därför ändras och tingsrättens domslut fastställas.

20. RD ska ersätta PD för hans rättegångskostnader också i hovrätten och Högsta domstolen med begärda belopp.

I avgörandet har deltagit: justitieråden Gudmund Toijer, Ann-Christine Lindeblad, Dag Mattsson, Petter Asp och Eric M. Runesson (referent)
Föredragande justitiesekreterare: Anna Eberstål