

HÖGSTA DOMSTOLENS DOM

meddelad i Stockholm den 10 december 2020

Mål nr

T 2829-19

PARTER

Klagande

MR

Ombud: Biträdande juristerna AM och BN

Motpart

SO

Ombud: Advokat OR

SAKEN

Fel i bostadsrätt

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Svea hovrätts dom 2019-04-26 i mål T 1090-18

DOMSLUT

Med ändring av hovrättens dom förpliktar Högsta domstolen SO att betala 120 000 kr till MR jämte ränta enligt 4 och 6 §§ räntelagen från den 23 oktober 2016.

Högsta domstolen ändrar hovrättens dom även i fråga om rättegångskostnader och befriar MR från skyldigheten att ersätta SO för rättegångskostnader vid tingsrätten och i hovrätten samt förpliktar SO att ersätta MR för hennes rättegångskostnader

- i tingsrätten med 287 801 kr, varav 208 338 kr avser ombudsarvode, jämte ränta enligt 6 § räntelagen från den 9 januari 2018, och
- i hovrätten med 150 053 kr, varav 120 042 kr avser ombudsarvode, jämte ränta enligt 6 § räntelagen från den 26 april 2019.

Högsta domstolen förpliktar SO att till MR betala ersättning för rättegångskostnad i Högsta domstolen med 78 000 kr, varav 62 400 kr avser ombudsarvode, jämte ränta enligt 6 § räntelagen från dagen för Högsta domstolens dom.

YRKANDEN I HÖGSTA DOMSTOLEN

MR har yrkat att Högsta domstolen ska återförvisa målet till hovrätten alternativt bifalla den talan hon förde vid tingsrätten.

MR har vidare yrkat att Högsta domstolen ska befria henne från skyldigheten att ersätta SO för hennes rättegångskostnader i tingsrätten och hovrätten samt förplikta SO att ersätta MR för hennes rättegångskostnader i dessa instanser.

SO har motsatt sig att hovrättens dom ändras.

Parterna har yrkat ersättning för rättegångskostnader i Högsta domstolen.

DOMSKÄL

Bakgrund

Inledning

1. MR förvärvade i oktober 2014 en bostadsrätt till ett radhus på Myrmalmsringen i Stockholm byggt 1986 (lägenheten) av SO för 2 200 000 kr. Den såldes i befintligt skick. Säljaren hade låtit renovera badrummet 2009.
2. Innan avtalet undertecknades var köparen på en visning av lägenheten. Köparen tillträdde lägenheten den 18 december 2014. Den 15 januari 2015 undersökte köparen badrummet tillsammans med en representant för bostadsrättsföreningen. Med anledning av att det konstaterades en rad brister förelade föreningen köparen att snarast, dock senast före sommaren 2016, bygga om badrummet så att det blev fackmässigt utfört. En besiktning av lägenhetens elinstallationer genomfördes den 31 maj 2016, varvid flera brister konstaterades.

Målet vid tingsrätten och i hovrätten

3. Köparen väckte talan mot säljaren och yrkade i första hand prisavdrag med 151 885 kr. Kravet baserades dels på kostnaden för avhjälpande av fel i badrum genom rivning och återuppbyggnad av badrummet i sin helhet till avtalad standard, dels på kostnaden för åtgärdande av elinstallationer som inte var fackmässigt utförda. Av beloppet utgjorde 136 222 kr kostnader för material och arbete avseende badrummet och 15 663 kr kostnader för material och arbete avseende elinstallationerna. Reparationskostnaderna motsvarade enligt köparen skillnaden mellan värdet av bostadsrätten i avtalat och i felaktigt skick. För det fall prisavdraget skulle anses uppgå till ett lägre belopp än det yrkade krävde köparen ersättning för mellanskillnaden i form av skadestånd.

4. Tingsrätten förpliktade säljaren att till köparen utge 15 000 kr såsom prisavdrag och ogillade köparens yrkande om skadestånd.

5. Hovrätten har bedömt att lägenheten var i väsentligt sämre skick än vad köparen med fog kunnat förutsätta med anledning av vissa fel i badrummet. Hovrätten har dock ogillat köparens talan i dess helhet med hänvisning till att hon inte visat att det yrkade beloppet avseende prisavdrag motsvarat kostnaden för att avhjälpa felen och till att hon inte styrkt att hon orsakats någon skada.

Frågorna i målet

6. Frågorna i målet är främst 1) om bostadsrätten är att anse som felaktig, 2) om köparen i så fall kan göra gällande felen trots att bostadsrätten sålts i ”befintligt skick”, 3) om köparen har rätt till prisavdrag och 4) hur prisavdraget i sådant fall ska beräknas.

Var bostadsrätten behäftad med fel?

Allmänt om regleringen i 17 och 18 §§ köplagen

7. En bostadsrätt är lös egendom och därför i köplagens mening en vara. Eftersom varken säljare eller köpare har agerat för ändamål som har samband med egen näringsverksamhet är köplagen tillämplig (1 §). Lagen är dispositiv (3 §).

8. Regler om vilka krav som köparen med fog kan ställa på varan finns i 17 och 18 §§ köplagen. Reglerna kompletteras av 19 § om när fel ska anses föreligga trots att parterna avtalat om att varan säljs i ”befintligt skick” eller med ett liknande allmänt förbehåll.

9. Varan ska i fråga om art, mängd, kvalitet, andra egenskaper och förpackning stämma överens med vad som följer av avtalet (17 § första stycket). Varan ska vidare, om inte annat följer av avtalet, bland annat vara

ägnad för det ändamål för vilket varor av samma slag i allmänhet används och för det särskilda ändamål för vilket varan var avsedd att användas, om säljaren vid köpet måste ha insett detta särskilda ändamål och köparen har haft rimlig anledning att förlita sig på säljarens sakkunskap och bedömning (andra stycket). Varan är felaktig om den avviker från vad som nu angetts eller om den i något annat avseende avviker från vad köparen med fog har kunnat förutsätta (tredje stycket).

10. Det centrala vid felbedömningen enligt 17 § är alltså vilka befogade förväntningar om att varan är beskaffad på visst sätt som avtalet, de övriga normer som är tillämpliga och omständigheterna i övrigt vid köpet kan ha gett köparen och vilka avvikelser från sådana förväntningar som föreligger.

11. Regleringen i 17 § kompletteras av 18 § om säljarens ansvar för uppgifter. Om de uppgifter som säljaren lämnat har skapat en befogad förväntan hos köparen på att varan ska vara beskaffad på ett visst sätt kan varan anses felaktig redan med stöd av 17 §. Bestämmelserna i 18 § syftar främst till att klargöra informationsansvaret.

12. Varan är att anse som felaktig om den inte stämmer överens med sådana uppgifter om varans egenskaper eller användning som säljaren har lämnat vid marknadsföringen av varan eller annars före köpet och som kan antas ha inverkat på köpet (18 § första stycket). Den är vidare att anse som felaktig om den inte överensstämmer med sådana uppgifter om varans egenskaper eller användning som någon annan än säljaren, i tidigare säljled eller för säljarens räkning, före köpet har lämnat vid marknadsföringen av varan och som kan antas ha inverkat på köpet. Ansvar föreligger dock inte i ett sådant fall om säljaren varken kände till eller borde ha känt till uppgifterna. (Se 18 § andra stycket.)

13. Allmänt hållna värdeomdömen grundar generellt inte något ansvar för säljaren (jfr prop. 1988/89:76 s. 88). Ett uttalande om att en bostadsrättslägenhet är ”nyrenoverad” eller ”moderniserad” medför inte utan vidare att köparen har fog att förutsätta att den är fri från allvarliga fel; det krävs normalt också att det närmare har angetts att renoveringen eller moderniseringen avsett just sådana särskilda delar av lägenheten som senare visar sig vara felaktiga (jfr beträffande fastigheter ”Bjälklaget” NJA 1983 s. 865).

14. Frågan om varan är felaktig ska bedömas med hänsyn till dess beskaffenhet när risken för varan går över på köparen. Säljaren svarar för fel som har funnits vid denna tidpunkt även om felet visar sig först senare. (Se 21 § första stycket köplagen.) Om inte annat har avtalats vid ett köp av en bostadsrätt övergår risken på köparen vid tillträdet av lägenheten.

Lägenhetens badrum

15. Av utredningen framgår att badrummets tätskikt var bristfälligt i flera hänseenden. Det saknades tätskikt bredvid och bakom varmvattenberedaren, där också plattsättningen var bristfällig. Vidare förekom det genomföringar av rör i golvet och därmed i golvet tätskikt på flera ställen. Den s.k. fallbyggnaden – lutningen av golvet – var också bristfällig. Vidare var spygatten (golvbrunnen) för spillvatten från varmvattenberedaren igensatt och överkaklad. Dessa brister innebar en konkret och förhöjd risk för fuktskador. Bristerna var av ett sådant slag att det inte var möjligt att åtgärda dessa genom en delreparation. I stället behövde hela badrummets tätskikt göras om, något som nödvändiggjorde en totalrenovering av badrummet. Badrummet saknade också uppvärmning eftersom radiatoren var borttagen och någon golvvärme inte hade installerats.

16. En fråga i målet är om dessa avvikelser utgjorde fel enligt reglerna i 17 och 18 §§ köplagen.

17. I objektsbeskrivningen angavs att badrummet var ”helkaklat”. Den bristfälliga plattsättningen medförde att badrummet inte stämde överens med vad som följde av avtalet. I detta avseende var alltså bostadsrätten felaktig (jfr 17 § första stycket köplagen).

18. Som hovrätten funnit angavs inför köpet att badrummet var ”fräscht” och var nyrenoverat 2009. Detta stämde också väl överens med vad som kunde iakttas före köpet. Dessa förhållanden medförde att köparen hade fog att förutsätta att renoveringen av badrummet skett på ett fackmässigt sätt i enlighet med de krav som gällde 2009. Det betyder också att köparen hade befogade förväntningar om att badrummet renoverats på ett sätt som inte innebar risk för allvarligare vattenskador. De brister som förelåg i badrummet – särskilt avsaknaden av tätskikt vid varmvattenberedaren, rörgenomföringarna i golvet, fallbyggnaden och den igensatta spygatten – innebar att badrumsrenoveringen i flera avseenden inte hade utförts fackmässigt. Bostadsrätten var därför felaktig i dessa avseenden (jfr 17 § tredje stycket köplagen.)

19. Utredningen visar att de lampor, s.k. halogenspotlights, som monterats i badrummet saknade täckåpor, samtidigt som innertaket inte hade sänkts tillräckligt mycket. Detta innebar att lamporna inte monterats på ett fackmässigt sätt och att det förelåg en risk för brand. Också i detta avseende avvek lägenheten från vad köparen med fog kunnat förutsätta. Bostadsrätten var därför felaktig också i detta hänseende (jfr 17 § tredje stycket).

Övriga elinstallationer

20. Vid den besiktning som köparen lät utföra i maj 2016 av elinstallationerna i lägenheten anmärktes mot – utöver installationen av halogenspotlights i badrummet – vissa elinstallationer i andra delar av lägenheten, bl.a. beträffande kabeldragningar på terrass och i förråd samt avseende

elcentral och belysnings-skåp på en toalett. Enligt protokollet behövde åtgärder vidtas eftersom det annars förelåg risk för elolycka.

21. Vid köpet lämnades inte någon utfästelse eller information om elinstallationernas kvalitet eller när dessa utförts. Det innebär att köparen inte hade fog att förutsätta att elinstallationerna – i de avseenden som påtalats – stämde överens med de krav som var gällande vid köpet. Med beaktande av avvikelsernas art och omfattning kan lägenheten, som byggdes 1986, inte anses ha avvikit från köparens befogade förväntningar. Fel förelåg därför inte i dessa hänseenden.

Säljarens friskrivningar

Allmänt

22. Eftersom köplagen är dispositiv kan parterna reglera säljarens ansvar för varans egenskaper. En säljare kan på olika sätt (och under förutsättning att köparen accepterar det) åstadkomma begränsningar i sitt ansvar. Genom en beskrivning av varan kan säljaren exempelvis göra klart att den har eller inte har vissa egenskaper och därmed försäkra sig om att köparen inte får befogade förväntningar om annat. Säljaren kan också ange att han eller hon inte ansvarar för varan i ett eller flera specificerade hänseenden. Ansvaret för varan kan vidare begränsas genom att säljaren modifierar eller helt avtalar bort köparens möjligheter att göra gällande en eller flera påföljder.

23. Säljarens ansvar för varans egenskaper kan också begränsas genom ett mer eller mindre allmänt förbehåll rörande varans beskaffenhet. Verkan av en allmän egenskapsfriskrivning är dock begränsad på det sätt som följer av 19 § köplagen. Även om varan har sålts i "befintligt skick" eller med ett liknande allmänt förbehåll ska den anses felaktig, bl.a. om den är i väsentligt sämre skick än köparen med hänsyn till varans pris och övriga omständigheter med fog har kunnat förutsätta (första stycket 3).

Särskilt om 19 § första stycket 3 köplagen

24. Regleringen om att fel ska anses föreligga om varan är i väsentligt sämre skick än köparen med fog har kunnat förutsätta har sitt ursprung i 1973 års konsumentköplag. I förarbetena till den regleringen anfördes att även om säljaren inte lämnat några närmare uppgifter om varan borde han eller hon kunna göras ansvarig för fel om varan uppenbarligen inte motsvarade vad köparen skäligen kunde fordra. Detta exemplifierades (jfr ”Den rostskadade bilen” NJA 1971 s. 51) med att säljaren av en begagnad bil som sålts till ett pris som överensstämde med det gängse för en bil av samma modell, ålder och skick skulle vara ansvarig trots avtal om ”befintligt skick” om bilen på grund av svåra rostskador inte alls motsvarade priset (se SOU 1972:28 s. 123 och prop. 1973:138 s. 241 f.). Det framgår av förarbetena till köplagen att bestämmelsen är avsedd att träffa fall där varans skick objektivt sett står i ett uppenbart missförhållande till varans pris och övriga omständigheter (se prop. 1988/89:76 s. 93; jfr NU 1984:5 s. 235).

25. I rättsfallet ”Badrummet” NJA 2019 s. 807 uttalade Högsta domstolen att förhållandet mellan varans pris och varans värde i bristfälligt skick ger en kvantitativ hållpunkt för väsentlighetsbedömningen. Om skillnaden uppgår till bara några procent av priset rör det sig inte om ett uppenbart missförhållande. (Se p. 12 i domen.) Värdepåverkan av bristerna i den bostadsrättslägenhet som rättsfallet gällde motsvarade mindre än 3 procent av priset för den. Den ansågs därför inte ha varit i väsentligt sämre skick än köparen med fog hade kunnat förutsätta med hänsyn till bostadsrättens pris (se p. 17 i domen; jfr för norsk rätts del HR-2010-233-A, där 3,36 procent av priset inte ansågs tillräckligt).

26. Högsta domstolen framhöll i rättsfallet att det kan föreligga andra omständigheter som medför att bristerna kan påtalas som fel, trots att värdeskillnaden i sig – dvs. det kvantitativa elementet i väsentlighetsbedömningen – inte medför att väsentlighetskravet är uppfyllt. Sådana omständigheter kan enligt domstolen 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 köparen drabbas av kostnader som inte avser felavhjälpandet. Ju mindre skillnaden mellan det avtalade priset och värdet i felaktigt skick 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. (Se ”Badrummet” NJA 2019 s. 807 p. 12–14.)

27. Utöver dessa omständigheter kan det finnas skäl att beakta sådant som om varan är ny eller begagnad och om den egenskap som brustit kan uppfattas vara av central eller av mer perifer betydelse för köparen (jfr för norsk rätts del HR-2007-1874-A och HR-2010-233-A).

28. För att kunna bedöma om skillnaden mellan varans pris och värdet i felaktigt skick är så stor att väsentlighetströskeln – vid en rent kvantitativ bedömning – har passerats, måste värdet i det felaktiga skicket slås fast. Även värdet i avtalsenligt skick måste slås fast (jfr p. 45 och 46). Hur dessa bedömningar ska göras återkommer Högsta domstolen till i det följande (se p. 57 ff.).

Köparens undersökning av varan före köpet

29. En köpare får inte såsom fel åberopa vad han eller hon måste antas ha känt till vid köpet, eftersom köparen då inte har fog att förutsätta något annat (se 20 § första stycket köplagen; jfr 17 § tredje stycket). Köparen har inte någon skyldighet att på eget initiativ undersöka varan före köpet. Men om köparen före köpet har undersökt varan eller utan godtagbar anledning underlåtit att följa säljarens uppmaning att undersöka den, får köparen inte såsom fel åberopa vad han eller hon borde ha märkt vid undersökningen, om inte säljaren har handlat i strid mot tro och heder (se 20 § andra stycket).

30. Om säljaren har lämnat bestämda, konkreta uppgifter eller utfästelser om en eller flera egenskaper hos varan kan köparen – om denne vidtar en

undersökning antingen på eget initiativ eller efter säljarens uppmaning – ändå ha anledning att begränsa undersökningen. Köparen kan då ha fog för att ta fasta på uppgiften och låta bli att undersöka varan i de hänseenden som uttalandena avser, utan att den underlåtenheten begränsar hans eller hennes rätt att åberopa ett fel i dessa avseenden. (Se t.ex. ”Bostadsrättslokalen” NJA 2016 s. 237, p. 35; jfr Johnny Herre, Något om ansvarsbegränsningar och positiva uppgifter, i Festskrift till Stefan Lindskog, 2018, s. 243 ff.) Köparen kan dock förlora sin rätt att göra fel gällande om det ändå före köpet har framkommit något som medför att köparen borde ha insett att det förelåg en avvikelse från en lämnad uppgift (jfr för fastighetsköpens del ”Friskt och kallt” NJA 1978 s. 301).

31. När en undersökning görs antingen på köparens eget initiativ eller på säljarens uppmaning bestäms vad som borde ha märkts av omständigheterna i det särskilda fallet. En utgångspunkt för vad köparen haft anledning att upptäcka är den grad av omsorg som kan krävas av en person i köparens ställning. Vid kommersiella köp torde vägledning kunna hämtas från det krav på undersökning enligt god affärssed som gäller för undersökningen efter köpet (jfr 31 § köplagen). Är köparen däremot en fysisk person som agerar för enskilt ändamål ställs lägre krav. Om köparen i ett sådant fall anlitar en fackman för att undersöka varan före köpet bör bedömningen normalt utgå från vad denne bort upptäcka. Bedömningen av vad köparen borde ha märkt ska göras med beaktande av vilken slags vara köpet avser, hur omfattande undersökningen varit och vilka praktiska möjligheter köparen med hänsyn till sina kunskaper och erfarenheter haft att vid sin undersökning upptäcka felet i fråga (se t.ex. ”Husbilsbytet” NJA 1996 s. 598; jfr även SOU 1976:66 s. 319).

32. De krav som kan ställas på en undersökning enligt 20 § köplagen skiljer sig från vad som gäller vid fastighetsköp. I 4 kap. 19 § andra stycket jordabalken föreskrivs att köparen som fel inte får åberopa en avvikelse som han eller hon borde ha upptäckt vid en sådan undersökning av fastigheten som

varit påkallad med hänsyn till fastighetens skick, den normala beskaffenheten hos jämförliga fastigheter samt omständigheterna vid köpet. Den skyldigheten, som gäller generellt vid fastighetsköp, är typiskt sett mer omfattande än den undersökningsskyldighet som köparen av lös egendom har när han eller hon blivit anmodad att undersöka egendomen. Det betyder att undersökningsskyldigheten före köpet vid köp av en bostadsrätt, t.ex. ett radhus som ägs av en bostadsrättsförening, generellt är mindre omfattande än om köpet avsett en fastighet.

33. I detta fall har köparen fått en visning av bostadsrättslägenheten före köpet. Förhandsvisningen syftade inte i första hand till att köparen närmare skulle undersöka lägenhetens skick utan till att ge köparen ett underlag för ett beslut att eventuellt köpa lägenheten. Det finns inga uppgifter om att köparen blivit anmodad att undersöka lägenheten närmare i ett eller flera avseenden. Dessa förhållanden påverkar i betydande utsträckning vad köparen borde ha märkt. Av bevisningen framgår att vissa av felen i badrummet inte heller kunde upptäckas okulärt och att det för andra fel krävdes fackkunskap för att dessa skulle upptäckas. Felen i badrummet var således inte sådana att köparen borde ha märkt dem vid visningen. Det förhållandet att köparen förevisades lägenheten före köpet hindrar därför inte köparen från att göra gällande påföljder för de nu aktuella felen (jfr p. 29 första meningen). Till det kommer att säljaren lämnade en preciserad uppgift om att badrummet var helkaklat och att köparen därför inte hade anledning att ägna badrummets beskaffenhet i angivet hänseende närmare uppmärksamhet.

Köparens reklamation m.m.

34. En förutsättning för att köparen överhuvudtaget ska kunna göra gällande påföljder för fel i varan är att köparen reklamerar felet, dvs. lämnar säljaren meddelande om felet inom skälig tid efter det att han eller hon märkt eller borde ha märkt felet (jfr 32 § köplagen). Denna neutrala reklamation syftar till att göra klart för säljaren dels att det föreligger ett avtalsbrott som

köparen önskar göra gällande, dels att informera säljaren om felet. Genom informationen skapas möjligheter för säljaren att vidta åtgärder, exempelvis avhjälpa felen. Det krävs dock inte att köparen anger vilka påföljder köparen vill göra gällande.

35. För att reklamationen ska uppfylla kraven förutsätts att köparen anger vari felet huvudsakligen består, hur det visar sig eller i vilket avseende som varan enligt köparens uppfattning avviker från avtalad standard. För detta ändamål krävs inte någon detaljerad beskrivning av felets beskaffenhet. (Jfr prop. 1988/89:76 s. 123 f.)

36. I det nu aktuella fallet hade säljaren och köparen tillsammans med representanter för bostadsrättsföreningen ett möte den 30 januari 2015. Mötet föranleddes av att bostadsrättsföreningen förelagt köparen att åtgärda badrummet, vilket innebar att badrummets tätskikt måste göras om. Bristerna vid reoveringen 2009 hade uppdagats av föreningens företrädare en kort tid efter köparens tillträde. Av protokollet från mötet framgår att en av punkterna på dagordningen var ”Renovering duschrum n.b.”. Vid mötet talades det om bristerna i badrummet. Säljaren fick information om föreningens krav på köparen om att badrummet måste åtgärdas. Också den bristfälliga installationen av spotlights i badrummets tak adresserades. Mot den bakgrunden måste det ha stått klart för säljaren att köparen gjorde gällande att badrummet var felaktigt i ett antal hänseenden och höll säljaren ansvarig för detta. Kravet på neutral reklamation är uppfyllt.

37. Köparen flyttade in i lägenheten i mitten av december 2014. De reklamerade felen uppdagades den 15 januari 2015. Reklamationen av felen i badrummet vid mötet skedde således i rätt tid.

38. Säljaren har gjort gällande att bostadsrättsföreningen och inte hon ansvarar för installationen av belysningen i badrummets tak och rördragningen

genom golvet. Med hänsyn till regleringen i 7 kap. 4 och 12 §§ bostadsrättslagen (1991:614) och till vad som följer av föreningens stadgar ansvarar säljaren, och inte föreningen, för belysningen. Detsamma gäller beträffande hur rören var dragna genom golvet. (Se även ”Knoppens golvvärmesystem”, Högsta domstolens dom den 27 oktober 2020 i mål T 2948-19.)

Påföljder vid fel i varan

39. Av 30 § köplagen framgår att om varan är felaktig och det inte beror på köparen eller något förhållande på hans eller hennes sida, får köparen kräva avhjälpande, omleverans eller prisavdrag eller häva köpet samt dessutom kräva skadestånd.

40. Till skillnad från vad som gäller vid köp av fastighet har en köpare av en vara rätt att kräva att säljaren avhjälp felet utan kostnad för köparen, om avhjälpande kan ske utan oskäligen kostnad eller olägenhet för säljaren (34 § första stycket köplagen). Varan ska genom avhjälpandet försättas i ett sådant skick som krävs enligt vad som får anses följa av parternas avtal. Arten och omfattningen på felet bestämmer därför vad säljaren har en skyldighet att åtgärda. Säljaren är typiskt sett inte skyldig att försätta varan i ett bättre skick än som följer av avtalet. Säljarens avhjälpandeskyldighet vid fel i varan bör däremot anses omfatta också åtkomst- och återställandeåtgärder. (Jfr ”De ingjutna rören” NJA 2018 s. 653; jfr även Johnny Herre och Jan Ramberg, Köplagen, 21 november 2019, Norstedts, Juno, kommentaren till 34 §.)

41. Om säljaren inte fullgör sin skyldighet att avhjälpa felet har köparen i stället en rätt till ersättning för försvarliga kostnader för att avhjälpa felet (34 § tredje stycket köplagen). Vad som ska anses vara försvarliga kostnader får avgöras med hänsyn till förhållandena i det enskilda fallet (se a. prop. s. 128 f.).

Rätt till och beräkning av prisavdrag

Prisavdragets funktion och placering i påföljdssystemet

42. Om något avhjälpande inte kommer i fråga får köparen kräva prisavdrag (37 § första stycket köplagen). Främst avses situationer där felet inte går att avhjälpa eller där ett avhjälpande skulle kosta orimligt mycket i förhållande till den förbättring som kan uppnås. I dessa fall kan säljaren alltså inte åläggas vare sig att själv avhjälpa felet eller att bekosta avhjälpandet. I stället kan han eller hon behöva tåla ett prisavdrag. Köparen har också rätt till prisavdrag om avhjälpandet inte sker inom skälig tid efter reklamationen. (Jfr ”Kackerlackorna” NJA 1998 s. 792.)

43. Grundtanken med prisavdragspåföljden är att det får antas föreligga en ekonomisk balans mellan parternas respektive prestationer, men att den balansen har rubbats genom felet i varan. Köparen ska därför anses berättigad till ett belopp som återställer balansen. Prisavdraget åstadkommer en sådan utjämning genom att värderelationen mellan prestationerna blir densamma efter prisavdraget som enligt det ursprungliga avtalet. Bedömningen ska ske objektiverat. Felets betydelse för den enskilde köparen är därför normalt inte en relevant faktor. (Jfr bl.a. Johnny Herre, Ersättningar i köprätten, Särskilt om skadeståndsberäkning, ak.avh. 1996, s. 107, 114 ff., 149 ff.; jfr a. prop. s. 132.)

44. Prisavdraget ska beräknas så att förhållandet mellan det nedsatta och det avtalade priset svarar mot förhållandet vid tidpunkten för avlämnandet mellan varans värde i felaktigt och i avtalsenligt skick (se 38 § köplagen).

Värdet i avtalsenligt skick

45. Vid fastställandet av värdet i avtalsenligt skick gäller som utgångspunkt en presumtion för att det värdet motsvarar det avtalade priset för varan. Det motiveras av att en köpare typiskt sett inte är villig att betala mer än som motsvarar varans marknadsvärde och att säljaren inte är villig att sälja varan

till ett lägre pris än som motsvarar marknadsvärdet. Presumtionen kan dock motbevisas. I ett fall där det bevisas att köparen har betalat mer eller mindre än det marknadsvärde som kan fastställas ska i stället detta värde läggas till grund för beräkningen av prisavdraget.

46. När köparen och säljaren av en bostadsrätt kommer överens om ett pris är det, liksom vid försäljning av annan begagnad lös egendom av species-karaktär, en mängd faktorer som avgör priset i det enskilda fallet. Utöver objektiva faktorer, såsom skick, läge och efterfrågan, kan köparens och säljarens subjektiva värderingar avgöra priset. Det är därför inte sällan förenat med svårigheter att jämföra det pris som överenskommit för en bostadsrätt med det pris som betalats för andra liknande bostadsrätter i motsvarande lägen. Av dessa skäl bör det även vid köp av bostadsrätter gälla en presumtion som innebär att värdet av en bostadsrättslägenhet i avtalsenligt skick motsvarar det avtalade priset.

Värdet i felaktigt skick

47. I det fall där det finns en marknad för varor i felaktigt skick uppkommer normalt inga problem med att fastställa marknadsvärdet i det skicket. I andra fall kan svårigheterna vara betydande. Svårigheten är typiskt sett större när det gäller en vara som inte är direkt utbytbar mot en annan vara som är avtalsenlig. Det förekommer dock att sakkunniga värderingsmän kan uttala sig om marknadsvärdet i det felaktiga skicket. Det senare synes inte minst kunna komma ifråga när det gäller bostadsrätter, eftersom sådana ibland säljs med ett reparationsbehov, t.ex. avseende kök eller badrum.

Reparationskostnad som utgångspunkt för prisavdragsberäkningen

48. När det är möjligt att återställa varan till avtalsenligt skick genom en reparation, uppkommer frågan om värdet i felaktigt skick som ett alternativ

ska bestämmas utifrån marknadsvärdet för varan i avtalsenligt skick med avdrag för reparationskostnader.

49. Med hänsyn till köplagens system av påföljder, där det finns en rätt till avhjälpandekostnadsersättning och där det även kan finnas en rätt till skadestånd som alternativ eller komplement till prisavdraget, kan det anföras principiella argument mot att lägga reparationskostnaden till grund för bestämningen av prisavdraget. (Jfr a. prop. s. 128 f., Johnny Herre, a.a. 1996, s. 160 f. och Torgny Håstad, Köprätt – och annan kontraktsrätt, 6 uppl. 2009, s. 111.)

50. Det som talar emot att låta reparationskostnaden bilda en utgångspunkt för prisavdraget är att det ibland är tydligt att den inte motsvarar värdeskillnaden mellan felaktigt och avtalsenligt skick. Om köparen har betalat mer för varan än vad som motsvarar marknadspriset medför det att köparen underkompenseras om han eller hon som prisavdrag får vad det kostar att reparera felet. Också den omvända situationen kan förekomma. I vissa fall kan värdet av en reparerad vara, även om den återställts till avtalsenligt skick, vara lägre än värdet av en avtalsenlig vara som inte har reparerats.

51. Vid köp av fastigheter och bostadsrätter är det inte ovanligt att eventuella reparationsbehov och kostnaderna för sådana reparationer som är kända vid tiden då parterna avtalade om priset inte fullt ut får utslag i en motsvarande minskning av det pris som köpare är villiga att betala eller det pris säljaren är villig att sälja objektet för. I andra fall kan reparationsbehovet i stället medföra en större prissänkning än som motsvarar reparationskostnaden, exempelvis för att köpare inte vill åsamkas de olägenheter som en reparation kan föra med sig. Sådana omständigheter har betydelse för lämpligheten av att använda reparationskostnaden vid bestämmande av prisavdraget.

52. Trots dessa invändningar kan det ibland finnas skäl att bestämma värdet i felaktigt skick till värdet av varan i avtalsenligt skick med avdrag för reparationskostnaderna. Det gäller i vart fall när det saknas tydliga indikationer på

att priset för varan inte motsvarar marknadsvärdet i avtalsenligt skick eller att reparationskostnaden av andra skäl över- eller underkompenserar köparen (jfr t.ex. för fastighetsköpens del ”Mögelskadan I” NJA 1988 s. 3 samt ”Mögelskadan II” NJA 1988 s. 363; jfr även för norsk rätts del HR-1998-45-A och för dansk rätts del U.2012.3483H).

Närmare om prisavdragets bestämning med hjälp av reparationskostnaden

53. Av regleringen i 38 § köplagen framgår alltså att beräkningen av prisavdraget är en enkel matematisk operation när det är möjligt att med en rimlig grad av säkerhet fastställa värden i felaktigt och avtalsenligt skick. Om det inte ter sig möjligt kan, som just anförts, reparationskostnaden användas som en uppskattning av värdeminskningen till följd av felet. Skulle reparationskostnaden vara högre än den värdeminskning felet medfört är köparen emellertid normalt inte berättigad till full ersättning för denna kostnad i form av prisavdrag (jfr t.ex. ”Mögelskadan I” NJA 1988 s. 3; jfr även för norsk rätts del HR-2000-11-A och för dansk rätts del U.2012.3483H och U.2013.140H). Omvänt gäller att om det kan klargöras att varan även efter en fullgod reparation skulle ha ett marknadsvärde som understiger värdet på motsvarande från början avtalsenliga vara, kan det finnas skäl att bestämma prisavdraget så att det kompenserar köparen också för den kvarstående värdeminskningen (jfr för norsk rätts del HR-2010-1967-A).

54. Vidare bör beaktas om varan genom reparationen får en högre standard eller kvalitet i övrigt än varan i avtalsenligt skick skulle ha haft. I ett sådant fall finns det annars en risk att köparen blir överkompenserad om hela reparationskostnaden läggs till grund för prisavdragsberäkningen; delar av kostnaden har ju avsett sådant som inte bara försätter varan i avtalsenligt skick. När varan genom reparationen får en högre standard än avtalad bör prisavdraget därför i vissa fall minskas så att det motsvarar bara det som varit nödvändigt för att återställa varan till den standard som avtalats (s.k. fördelsavdrag; jfr Johnny Herre och Jan Ramberg, a.a., kommentaren till 38 § och

”Byggnadsställningarna” NJA 2011 s. 576, särskilt justitierådet Stefan Lindskogs tillägg för egen del; jfr även för norsk rätts del HR-2017-1073-A och Erlend Haaskjold, Obligasjonsrett, 2017, s. 149 f. samt för dansk rätts del U.1952.778/1H och Torsten Iversen, Erstatningsberegning i kontraktsforhold, 2000, s. 793 ff.).

55. Ett sådant fördelsavdrag bör vid prisavdragsberäkningen tillämpas med försiktighet med hänsyn till att det för köparen kan vara en påtvingad fördel. Det gäller särskilt när köparen inte har något annat val än att byta ut något begagnat till något nytt. Dessutom kan det ofta vara osäkert om reparationen faktiskt medför en förbättring för köparen och hur stor den i så fall är. (Jfr exempelvis Torsten Iversen, a.a., s. 793 f. och Christian Hagen Tønsberg, Fordelen av forlenget levetid – levetidsfradrag i prisavslag etter avhendingsloven, 2017, s. 462 f.).

Prisavdragets bestämning när relevanta värden saknas

56. När det saknas tydliga marknadsvärden för varor i felaktigt skick och reparationskostnaden inte är en relevant faktor får prisavdraget bestämmas utifrån en skönsmässig uppskattning av felet och dess värde i relation till det avtalade priset. Också när reparationskostnaden är utgångspunkten kan prisavdraget bl.a. av hänsyn till de skäl som angetts i det föregående behöva bestämmas till ett skäligt belopp. Skälighetsbedömningen ska vara normstyrd. En friare bedömning får dock godtas om den görs inom vissa ramar. (Jfr ”Entré Malmö” NJA 2019 s. 445 p. 10 med hänvisning.)

Närmare om väsentlighetströskeln för fel (19 § första stycket 3 köplagen)

57. I rättsfallet ”Badrummet” NJA 2019 s. 807, punkten 12, konstaterade Högsta domstolen att vid bedömningen av om väsentlighetströskelns kvantitativa element har passerats kan i regel värdet av varan i bristfälligt skick presumeras motsvara priset för varan minskat med utgifterna för att

avhjälpa bristerna. Vid bestämningen av värdet i bristfälligt skick med stöd av reparationskostnaderna finns det dock skäl att ta hänsyn till samma faktorer som ska beaktas i det fallet att prisavdraget bestäms med utgångspunkt från sådana kostnader.

58. I normala fall får värdeskillnaden antas motsvara reparationskostnaden (se p. 52 och 53). Det finns därför typiskt sett skäl att utgå ifrån relationen mellan avtalat pris och denna kostnad för att avgöra det kvantitativa elementet i väsentlighetsbedömningen på sätt som angavs i ”Badrummet”. Liksom när prisavdraget bestäms kan det emellertid finnas skäl att avvika från reparationskostnaden när det framgår av omständigheterna att priset för varan varit lägre eller högre än marknadsvärdet. Detsamma gäller när det kan slås fast att reparationskostnaden inte fullt ut får genomslag i en förändring av marknadsvärdet eller när ersättning för reparationskostnaden inte fullt ut kompenserar påverkan på marknadsvärdet (se p. 53).

59. När de åtgärder som måste till för att återställa varan till avtalsenligt skick också medför en standardhöjning ska detta beaktas vid prisavdragsberäkningen (se p. 54 och 55). Någon sådan korrigerings för standardförbättringen bör emellertid inte ske vid bestämningen av den värdeskillnad som är relevant för bedömningen av om väsentlighetströskeln passerats (jfr för norsk rätts del HR-2017-1073-A).

Bostadsrätten var felaktig trots att den såldes i befintligt skick

60. I objektsbeskrivningen lämnade säljaren en preciserad uppgift om att badrummet var helkaklat, något som därför får betraktas som en avtalad egenskap. Den allmänt hållna friskrivningen om att bostadsrätten såldes i ”befintligt skick” kan inte ges någon verkan mot denna preciserade uppgift. Den får därför anses ha varit felaktig i detta avseende trots friskrivningen (jfr 19 § första stycket 1 köplagen).

61. Det avtalade priset uppgick till 2 200 000 kr. Det saknas i detta fall skäl att utgå från annat än att priset motsvarade värdet av bostadsrätten i avtalsenligt skick. Köparen har bevisat att det var nödvändigt att riva badrummet och bygga upp det på nytt. Enligt åberopat fakturaunderlag uppgick kostnaderna till drygt 135 000 kr.

62. Säljaren har anfört att delar av renoveringskostnaden avsåg förbättringar eller sådant som inte behövde åtgärdas för att återställa badrummet till avtalat skick. Köparen har invänt att samtliga arbeten var nödvändiga. Högsta domstolen bedömer att kostnaden för de åtgärder som var nödvändiga för att reparera badrummet skäligen kan uppskattas till 125 000 kr.

63. Köparen har vidare gjort gällande att kostnaderna för arbete och material avseende felaktiga elinstallationer uppgick till drygt 15 000 kr. En del av detta arbete avser arbete och material för halogenspotlights i badrummet. Hur stor del av kostnaden som avsåg denna badrumsbelysning framgår dock inte av utredningen men beloppet kan skäligen uppskattas till 5 000 kr.

64. Det finns i detta fall inget som ger anledning att avvika från presumptionen om att värdet i felaktigt skick ska bestämmas till värdet i avtalsenligt skick med avdrag för reparationskostnaden. Den värdeskillnad som är relevant vid väsentlighetsbedömningen enligt 19 § första stycket 3 köplagen kan därför uppskattas till 130 000 kr.

65. I ”Badrummet” NJA 2019 s. 807 uttalade Högsta domstolen att en värdeskillnad om några procent inte medför att kravet på ett uppenbart missförhållande är uppfyllt sett enbart till priset och kostnaden. I det fallet kom domstolen fram till att bristernas värdepåverkan motsvarade mindre än 3 procent av priset för bostadsrätten och att detta inte medförde att den var i väsentligt sämre skick än köparen med fog hade kunnat förutsätta med hänsyn till priset.

66. I detta fall uppgår värdeskillnaden till cirka 6 procent. En sådan skillnad får vid en rent kvantitativ bedömning anses uppfylla väsentlighetskriteriet i 19 § första stycket 3 köplagen (jfr för norsk rätts del HR-2002-716, där cirka 6 procent av priset rent kvantitativt ansågs vara tillräckligt för att felet skulle anses väsentligt och HR-2017-1073-A, där en avvikelse om cirka 5,5 procent ansågs tillräcklig).

67. Till det kommer att bristerna avsåg badrummet, som får anses vara en central funktion i en lägenhet. Vidare medförde de fara för brand och vattenskada. Dessutom fick bristerna till följd att bostadsrättsföreningen förelade köparen att inom en viss tid åtgärda dessa genom att bygga ett nytt badrum. Dessa omständigheter talar också för att bostadsrätten, trots friskrivningsklausulen, ska anses felaktig. Det har inte framkommit omständigheter av annat slag som talar emot bedömningen.

68. Bostadsrätten får därför vid en helhetsbedömning anses ha varit behäftad med fel trots att den sålts i befintligt skick.

Köparen har rätt till prisavdrag

69. I det föregående har konstaterats att skälig reparationskostnad kan bestämmas till ca 130 000 kr. Av åberopad sakkunnigbevisning framgår att livslängden på ett fackmässigt utfört badrum med ytskikt bestående av klinker och kakel uppgår till 25–30 år. Badrummet var vid tillträdet ca fem år gammalt och köparen hade därför skäl att förvänta sig att inte på länge behöva renovera det. Renoveringen till nyskick har dock medfört en viss standardhöjning, varför ett mindre fördelsavdrag bör göras vid bestämningen av prisavdraget. Med hänsyn härtill och till den osäkerhet som generellt gäller för värdet av en bostadsrätt i felaktigt skick bör prisavdraget skäligen bestämmas till 120 000 kr.

Skadestånd

70. Köparen har i andra hand yrkat att skillnaden mellan prisavdraget och de kostnader köparen angett att hon haft ska ersättas i form av skadestånd. Köparen har emellertid inte visat att säljaren agerat på ett sådant sätt att säljaren också ska anses skadeståndsskyldig. Yrkandet kan redan på grund härav inte bifallas.

Rättegångskostnader

71. Med hänsyn till att käromålet huvudsakligen har bifallits ska SO ersätta för MR för hennes rättegångskostnader i samtliga instanser. Kostnaderna är skäliga.

I avgörandet har deltagit justitieråden Kerstin Calissendorff, Johnny Herre (referent), Sten Andersson, Stefan Reimer och Cecilia Renfors
Föredragande har varit justitiesekreteraren Emelie Hansell