

Det som göms i snö...

Köparna av ett arton år gammalt hus upptäckte efter tillträdet att yttertakets var behäftat med fel. Tingsrätten ansåg att köparna inte behövt undersöka taket med hänsyn till att det vid köpet var täckt med snö. Hovrätten delade inte tingsrättens uppfattning och befriade säljarna från ansvar.

Som mäklare har du säkerligen ställts inför situationen då en köpare påstår dels att något är fel i fastigheten, dels att säljaren är ansvarig för felet. Det du kan råda köparen att göra i en sådan situation är att reklamera felet mot säljaren. En sådan reklamation behöver inte innehålla någon specificering av hur mycket pengar felet är värt utan endast information om felet i sig och att köparen anser att säljaren bär ansvar för felet. Syftet med reklamationen är att göra säljaren vaken på att de kan komma att behöva betala till köparen längre fram och därför kan behöva inrätta sin ekonomi därefter.

Både köpare och säljare kommer med all sannolikhet vända sig till dig och vädja att du med din expertkunskap om fastigheter ska avgöra vem som är ansvarig för felet. Med hänvisning till fastighetsmäklarlagens krav på att en mäklare ska vara opartisk är du förhindrad att agera domare mellan köpare och säljare. Det är i många fall ett svar som köpare och säljare inte känner sig nöjda med men måste tvingas acceptera. För att i möjligaste mån undvika att försätta sig i denna situation är det viktigt att jobba proaktivt och på så vis mota Olle i grind.

I och med lagändringen 2011 är det krav på att mäklaren skriftligen ska informera köparen om dennes undersökningsplikt. Samma skyldighet föreligger för mäklaren vid förmedling av bostadsrätter. Det är omöjligt att utforma sådant informationsmaterial så att det täcker alla tänkbara situationer utan att det skulle bli en tämligen omfattande bok i ämnet. Det är därför viktigt att vara någorlunda insatt i ämnet och på så sätt ge kött och blod till den skriftliga informationen. I skrivandets stund faller säsongens första snö utanför kontorsfönstret och med tanke på den dom som Hovrätten för Övre Norrland meddelade nyligen känns det angeläget att informera om hur just snö kan påverka köparens undersökningsplikt.

I det aktuella rättsfallet (mål nr T 338-13) upptäckte husköparna efter en tid att bostadshusets yttertak var behäftat med fel, främst gällande underarbetet vilket bland annat lett till att takpannorna inte varit tillräckligt fixerade. Köparna stämde säljarna vid Umeå tingsrätt. Som kuriosum kan nämnas att säljarna biträdades genom hela processen av advokat Marianne Flyrin som tidigare varit verksam som förbundsjurist på Mäklarsamfundet. Målet handlade i huvudsak om köparen fullgjort den undersökningsplikt som åläggs dem i Jordabalkens 4 kap 19 §. Prövningens kärnfråga var om en köpare måste skotta undan snö på taket för att fullgöra sin undersökningsplikt.

Innan vi fördjupar oss i rättsfallet ska översiktligt och utan ambition på att vara heltäckande redogöras för innehållet i nämnda paragraf. Inledningsvis ska sägas att det är skillnad på fel och fel. Att ett hus saknar ytterdörr är naturligtvis inte bra men det behöver i sig inte vara ett fel i den mening som regleras i Jordabalkens 4 kap 19 § reglerar egentligen två sidor av samma mynt i så mån att fel kan föreligga antingen om fastigheten inte stämmer överens med vad som avtalats mellan köpare och säljare, eller om fastigheten avviker från vad köparen med fog kunnat förutsätta vid köpet. Köparen får inte som fel åberopa sådant de kunnat upptäcka vid en noggrann undersökning av fastigheten. För att återknyta till mitt väldigt tillspetsade exempel med ytterdörren är det uppenbart för en köpare att någon dörr inte finns och de kan därmed inte göra felet gällande mot säljaren. Om köparen däremot noterar att en ytterdörr saknas och man avtalar om att säljaren ska se till att det åtgärdas före tillträdet och så inte görs föreligger ett fel eftersom man har avtalat om en viss standard.

Gällande en köparens undersökningsplikt ska påpekas att det inte finns någon universell sanning om hur omfattande den är utan det skiljer sig från fall till fall. Som köpare har man en väldigt omfattande uppgift framför sig. Visserligen ska en normalt bevandrad person kunna klara av uppgiften om man använder alla sina sinnen och är beredd på att bli en aning smutsig och exempelvis titta noggrant i skrymslen och vrår, lyfta på takpannor, lukta efter mögel, känna efter fukt och kanske till och med lyssna efter råttor och möss. Det är som utgångspunkt inte nödvändigt att anlita någon sakkunnig person, typiskt sett en besiktningsman, för att fullgöra sin undersökningsplikt. Undersökningspliktens omfattning skiljer sig som sagt från fastighet till fastighet. En köpare kan i vart fall inte med rättslig framgång åberopa fel som man kan förvänta sig finns på fastigheten utifrån dess ålder, skick och normala beskaffenheten hos jämförbara objekt. Ju äldre en fastighet är, desto större risk för fel får man som köpare räkna med. Likaså får man som köpare anta att en fastighet som har ett allmänt dåligt skick ruvar på ett antal fel. Skulle säljaren lämna någon form av garanti eller utfästelse om fastighetens skick kan detta inverka på undersökningsplikten i meningen att köparen antingen inte behöver undersöka den delen alls, eller i vart fall inte lika långtgående än vad annars hade varit nödvändigt.

Ser man till vad som sagts ovan framstår det som ganska svårt för köparen att med framgång kunna göra fel gällande mot säljaren. Vad ansvarar då säljaren för avseende fel i fastighet? Om den noggranne köparen utifrån de upplysningar de fått om fastigheten, dess ålder, skick med mera, har gjort en mycket noggrann undersökning och det ändå efter en tid uppdragas ett fel som köparen varken kunnat upptäcka eller för den delen förvänta sig skulle finnas, så ansvarar säljaren för detta.

För att återgå till det rättsfall som nämndes inledningsvis var förutsättningarna följande. Fastigheten är belägen i Umeå och köpekontrakt skrevs i februari 2005. Huset var vid köpet arton år gammalt och uppfört av ett etablerat husföretag. Köparna tillträdde huset under sommaren samma år. Efter en tid började det uppstå problem med taket och köparna fick löpande byta ut en del takpannor. Efter ännu en tid gjorde köparna en utredning om takets skick och då framkom ytterligare felaktigheter i taket. Köparna reklamerade felet mot säljarna och väckte sedan talan i tingsrätten och yrkade prisavdrag med 370 000 kronor samt ersättning för rättegångskostnader.

Det första tingsrätten tog ställning till var om taket var behäftat med ett byggtekniskt fel. Man fann att takets konstruktion stred mot de byggnormer som gällde då huset uppfördes och därmed var felaktigt utfört. Tingsrätten gick sedan vidare med att utreda frågan om det konstaterade felet var av sådan art som köparna borde ha upptäckt vid sin undersökning. I den bedömningen togs hänsyn till husets ålder, det pris som köparna erlagt och att vid det tillfället var täckt av snö. Tingsrätten ansåg att för att kunna upptäcka samtliga fel som åberopats gällande takets konstruktion hade köparna varit tvungna att frilägga taket från snö och det hade i sig inneburit risk för skador på taket. Vissa av de åberopade felen ansåg tingsrätten att en lekman inte hade kunnat upptäcka även om taket frilagts från snö och man hade lyft på ett antal takpannor. Tingsrätten gav således köparna rätt i att det dels förelåg ett fel i fastigheten, dels att köparna utifrån omständigheterna hade fullgjort sin undersökningsplikt och säljaren därmed skulle ansvara för felet. I fråga om prisavdragets storlek kom tingsrätten fram till att de begärda 370 000 kronor för felet inte var skäligt utan ansåg istället att 200 000 kronor som skäligt.

Säljarna var såklart allt annat än nöjda med utfallet i tingsrätten och överklagade därför domen. Hovrätten konstaterade först att utifrån husets ålder och skick samt att den information som köparna fått om fastigheten, bland annat i den av säljarna ifyllda frågelistan, inte utgjort skäl för köparna att inte vidta någon undersökning gällande taket. Hovrätten ansåg, till skillnad från tingsrätten, att om taket inte hade varit täckt med snö hade faktiskt en normalt bevandrad och erfaren köpare inte undgått att upptäcka att taket var felaktigt, bland annat därför att det fattades takpapp under betongpannorna och spikar hade fästs på fel ställen samt att det fanns synliga spikhål.

Kärnfrågan i hovrättens bedömning blev efter detta hur det faktum att taket varit täckt med snö inverkat på köparens undersökningsplikt. Hovrättens inställning var att även svåråtkomliga utrymmen måste undersökas av köparen och en normalt aktsam köpare därför borde tagit bort snö från i vart fall en del av taket för att undersöka underliggande konstruktion. Hade köparna gjort det, menade hovrätten att de även hade upptäckt att takets konstruktion varit felaktig. Hovrätten ändrade därmed tingsrättens dom och befriade säljarna från att ersätta köparna. Eftersom köparna förlorade tvisten ska de istället ersätta säljarna för deras ombudskostnader samt stå för sina egna ombudskostnader.

Vad drar vi då för lärdomar av det behandlande rättsfallet? Först det uppenbara, att köparens undersökningsplikt är väldigt omfattande. Det som rättsfallet främst belyser inför vintern är att köpare av fastighet som utgångspunkt måste låta undersöka taken som finns på fastigheten för att fullgöra sin undersökningsplikt. Man kan inte blunda för att ge sig upp på ett tak alltid innebär en risk, särskilt vintertid. Som rättspraxis visar tas ingen hänsyn till detta. Om köparen inte frilägger i vart fall en del av taket och undersöker det, riskerar köparna att så att säga köpa grisen i säcken. Ingen regel är som bekant utan undantag och det finns möjlighet att i köpekontraktet formulera ett särskilt villkor om taket för de fall snö skulle orsaka allt för stora besvär för köparen att låta undersöka taket.

Jonas Frydenberg
bitr. förbundsjurist
Mäklarsamfundet