

Aktuell fastighetsjuridik - Juni 2021

Avstå inte från undersökning av fastighet vid köp

Norrtälje tingsrätt avgjorde under våren ett mål om fel i fastighet.¹ Två makar hade köpt en sexmiljonersfastighet. På fastigheten fanns en huvudbyggnad, uppförd i mitten av 1970-talet på s.k. kryp-/torpargrund, som var behäftad med mikrobiella skador och rötskador. I samband med renoveringsarbeten på byggnaden konstaterades att skadorna var så omfattande att det bedömdes vara mer kostnadseffektivt att riva byggnaden och i stället uppföra en helt ny byggnad, vilket också skedde. Köparna begärde prisavdrag.

Vilken konkret standard en fastighet ska ha framgår främst av köpeavtalet men kan även följa av uppgifter i t.ex. annonser och fastighetsbeskrivningar eller uppgifter som preciserats muntligen under köpeförhandlingarna. Även fallfärdiga hus kan givetvis bli föremål för köp. Enligt 4 kap. 19 § jordabalken (1970:994) är en fastighet behäftad med fel då den inte stämmer överens med vad som följer av avtalet eller om den annars avviker från vad köparna med fog kunnat förutsätta vid tidpunkten för köpet.

En köpare får inte som fel åberopa en avvikelse som köparen 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. I lagens förarbeten anges att en köpare inte ska behöva anlita en sakkunnig för att vara säker på att inte själv behöva stå för ett fel, utan det ska som regel räcka med en normalt erfaren och på området normalt bevandrad köpares undersökning. Om det finns symptom på fel som köparen inte själv kan dra några slutsatser av kan det krävas att köparen går vidare med sin undersökning. I så fall kan köparen tvingas anlita en sakkunnig för att fullgöra undersökningsplikten.²

Av praxis följer att besiktning av utrymmen som innebär ingrepp i byggnaden i allmänhet ligger utanför undersökningsplikten. Omständigheter i enskilda fall kan dock ge köparen anledning att undersöka även ett stängt utrymme, t.ex. om köparen vid undersökning av andra delar av byggnaden gör iakttagelser som borde föranleda köparen att misstänka att det kan finnas fel i det slutna utrymmet.

Köparna i det aktuella fallet anförde att fastigheten var otjänlig och saknade en kärnegenskap/garantifunktion, och att säljarna således ansvarade för felen. Säljarna å sin sida anförde att

¹ Mål nr T 1778–19 den 26 mars 2021.

² Se prop. 1989/90:77 s. 41.

de påtalade felen borde ha upptäckts vid en sådan undersökning som varit påkallad med hänsyn till byggnadens iakttagbara skick vid köpet och den information som lämnats.

I det aktuella fallet hade köparna avstått från att undersöka byggnadens kryppgrund och i stället nöjt sig med den överlåtelsebesiktning som säljarna låtit göra innan köpet. Av besiktningsutlåtandet framgick allvarliga anmärkningar gällande fuktskador och risk för sådana i byggnaden, och en fördjupad undersökning rekommenderades. Domstolen konstaterade att det funnits en högst påtaglig anledning för köparna att reagera och vidta en närmare undersökning. I samma riktning talade att det var fråga om ett ca 40 år gammalt fritidshus som inte varit föremål för någon större renovering, samt att det varit känt för köparna att byggnaden var uppförd på kryppgrund - en välkänd riskkonstruktion.

Om köparna hade gått ner i kryppgrunden hade de utan särskild fackmanskompetens kunnat notera indikationer på avvikelser. Därmed fann domstolen att köparna inte kunde åberopa de påstådda felen mot säljarna. Käromålet ogillades. I förevarande fall stod det således köparna dyrt att avstå från en noggrann undersökning. Mot bakgrund av detta fall och liknande sådana finns det därför anledning att framhålla vikten av att undersöka en fastighet som är föremål för köp.

Artikeln skriven av:

Felicia hafner, Associate Hedins Juristbyrå