200.000 kronor för mögel

Ett par förvärvade en fastighet i Stockholms kommun för ca 2 miljoner kronor. Inför köpet lät paret en byggnadskunnig person titta på fastigheten. Paret godkände därefter fastigheten i befintligt skick enligt 15 § i köpekontraktet . I den frågelista som bifogades kontraktet angavs det att badrummet på övervåningen var nyrenoverat.

Viss tid efter köpet visade det sig att det fanns mögel i badrummet som var orsakat av brister i tätskiktet. Paret begärde nedsättning i köpeskillingen med 249.000 kronor, motsvarande kostnaden i den offert de fått för att åtgärda felen. En annan besiktningsman som undersökt badrummet ansåg att kostnaderna för att åtgärda felen låg inom en kostnadsram om 200.000 – 250.000 kronor. Paret gjorde gällande att felen var att betrakta som dolda och att någon noggrannare undersökning av badrummet inte varit påkallad då rummet var nyrenoverat. Därtill hade reklamation skett inom skälig tid.

Säljaren bestred kravet under åberopande av att reklamation skett för sent. Paret hade redan kort tid efter tillträdet sett sprickor i duschmellanväggen samt sommaren 2003 hittat en svart fläck på golvet. Då skulle de ha reklamerat. Reklamationen kom istället över ett år efter det att skadan upptäckts. Dessutom var säljaren av uppfattningen att felen borde ha upptäckts vid en tillräckligt omfattande undersökning inför köpet av fastigheten. Paret hade även enligt säljaren genom 15 § i köpekontraktet godkänt fastigheten i befintligt skick. Det innefattar även de eventuella dolda fel som funnits. Säljaren ansåg sig därför ha friskrivit sig från förekomsten av fel. Kostnadsberäkningen kunde inte vitsordas utan säljaren hänvisade till en besiktningsman som angett en skälig kostnad att åtgärda felen till 70.745 kronor inklusive mervärdesskatt.

Paret replikerade med att de visserligen sett en svart fläck i

badrummet sommaren 2003. De trodde emellertid att det var smuts och inte förrän sommaren 2004 förstod de att badrummet var fuktskadat.

Tingsrätten, där tvisten hamnade, ansåg inte att man kunde bortse ifrån parets slutsats om att de trodde att det var smuts i badrummet. De skulle därför inte anses vara skyldiga att reklamera felet när de upptäckte den svarta fläcken sommaren 2003. Inte heller sprickan i kaklet borde föranlett en reklamation eftersom en besiktningsman uttalat att en spricka i kaklet kunde uppstå utan att det är fråga om någon bakomliggande brist. Tingsrätten menade att paret hade förfarit på det sätt som kunde krävas av dem efter det att de upptäckt mögelskadan 2004. Innan försäkringsbolaget hade tagit ställning till ersättningsfrågan fanns ingen anledning för paret att reklamera felen. Med hänsyn till att badrummet var nyrenoverat och att säljaren påstått sig dagligen använda badrummet utan anmärkning ansåg tingsrätten även att paret uppfyllt sin undersökningsplikt. Felen har varit dolda och omständigheterna har inte varit sådana att paret borde ha vidtagit särskilda åtgärder för att kontrollera eventuella fel. Skrivningen under 15 § i köpekontraktet innebar slutligen inte enligt tingsrätten att säljaren friskrivit sig från dolda fel. Sammantaget var det tingsrätten uppfattning att paret hade rätt att göra gällande de påtalade felen i badrummet.

När det gäller kostnaden för att åtgärda felen ansåg tingsrätten att den torde ligga inom den av den senare besiktningsmannen uppgivna intervallet om 200.000 – 250.00 kronor och berättigade paret till nedsättning av köpeskillingen med 200.000 kronor. Hovrätten, som i sin helhet delade tingsrätten bedömningen, fastställde tingsrättens dom.

Paret företräddes av advokaten Mario Ashman på Advokatfirman INTER.