Ansvar för fel i köp av fastighet

Säljarens ansvar för fel i köp av fastighet tillhör de mest komplicerade frågorna i förmögenhetsrätten. De huvudsakliga fel som kan uppstå vid köp av en fastighet är rättsliga fel enligt 4 kapitlet 17 § jordabalken, rådighetsfel enligt 4 kapitlet 18 § jordabalken och fysiska fel enligt 4 kapitlet 19 § jordabalken. I denna artikel behandlas den sista typen av fel.

Jordabalkens definition av fysiska fel i fastighet

Av 4 kap. 19 § jordabalken framgår att om fastigheten inte stämmer överens med vad som följer av avtalet (s.k. konkret fel) eller om den annars avviker från vad köparen med fog kunnat förutsätta vid köpet (s.k. abstrakt fel) har köparen rätt till prisavdrag eller, om skadan är av väsentlig betydelse, rätt att häva köpet.

Om felet beror på säljarens försummelse eller om fastigheten vid köpet avvek från vad säljaren får anses ha utfäst, har köparen dessutom rätt till skadestånd.

Om säljaren i samband med köpet lämnar en utfästelse om en viss egenskap hos fastigheten anses uppgiften följa av avtalet. För att en uppgift från en säljare ska ses som en utfästelse måste uppgiften vara preciserad, ge köparen anledning att utgå från att fastigheten har den utfästa egenskapen och ha betydelse för köpet se Grauers, se Fastighetsköp, 21 upplagan, s. 140 ff).

En gräns dras mot uppgifter som är så allmänt hållna att de bara kan betraktas som allmänt lovprisande. Sådana uppgifter om fastigheten är inte att betrakta som en utfästelse i rättslig mening.

Köparens undersökningsplikt

Köparen 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 (se 4 kap. 19 § andra stycket jordabalken). Det är med andra ord endast dolda fel som en köparen kan åberopa gentemot en säljare.

Den fastighetsrättsliga undersökningsplikten är långtgående och mer omfattande än undersökningsplikten vid köp av lös egendom. Undersökningsplikten är att uppfatta som en ansvarsfördelning mellan köparen och säljaren; säljaren ansvarar för dolda fel och köparen får själv stå för upptäckbara fel.

Undersökningspliktens omfattning varierar utifrån omständigheterna i det enskilda fallet och kan vara normal, utökad eller reducerad.

Bedömningen av om köparen uppfyllt sin undersökningsplikt görs som utgångspunkt utifrån vad en normalt erfaren och på området normalt bevandrad lekman skulle ha kunnat upptäcka vid en tillräckligt noggrann undersökning. Köparen har i allmänhet att själv bära risken för fel som denne inte känt till men bort upptäcka vid en med tillräcklig omsorg och sakkunskap företagen undersökning av fastigheten.

Undersökningsplikten omfattar i normalfallet allt som är möjligt att konstatera med syn, känsel, lukt och hörsel. Ett i och för sig svårtillgängligt utrymme, såsom kryputrymme under byggnad, omfattas av undersökningsplikten, se t.ex. NJA 1980 s. 555. Ingrepp i byggnad eller mark behöver dock normalt inte göras, se NJA 1975 s. 545.

Finns symtom på fel (exempelvis lukt och fuktfläckar m.m. i en byggnad) utökas undersökningsplikten. Ofta måste då en särskilt sakkunnig anlitas. Det kan också uttryckas så att

gränsen för vad som är upptäckbart förskjuts. Gränsen kan också förskjutas av att säljaren ger s.k. varnande besked, t.ex. att vattnet i en brunn kanske kan sina eller vara förorenat. Fastighetens ålder och skick samt iakttagbara förhållanden i övrigt och uttalanden av säljaren under köpeförhandlingarna som ger skäl att misstänka fel kan medföra att köparen måste gå längre i sin undersökning än vad som annars behövs. Det ligger i sakens natur att en köpare, oavsett undersökningens omfattning, ofta inte själv kan utföra en meningsfull undersökning och därför i stället bör anlita någon som har erforderliga kunskaper på området.

Har säljaren eller köparen anlitat en besiktningsman utökas undersökningsplikten, om besiktningsmannen gjort påpekanden i besiktningsprotokollet, se NJA 1998 s. 407.

En utfästelse från säljarens sida medför i regel att köparens undersökningsplikt gällande det utfästa reduceras eller bortfaller helt, se t.ex. NJA 1983 s. 858. Ju mer preciserad uppgift säljaren lämnat, desto större anledning har köparen att utgå från att fastigheten är sådan som säljaren uppgett.

Särskilt om prisavdrag

Om fastigheten är behäftad med fel har köparen som nämnts rätt till bl.a. prisavdrag. Avdraget ska, enligt 4 kap. 19 c § jordabalken, beräknas så att förhållandet mellan det nedsatta och det avtalsenliga priset svarar mot förhållandet vid tidpunkten för tillträdet mellan fastighetens värde i felaktigt och avtalsenligt skick.

Eftersom det ofta är svårt att med säkerhet bestämma den värdeminskning ett visst fel för med sig kan kostnaden för att åtgärda felet, enligt rättspraxis, tjäna som vägledning vid en skönsmässig bedömning av prisavdragets storlek (se t.ex. NJA 1988 s. 3).

Särskilt om reklamationsplikt

Enligt 4 kap 19 a § första stycket jordabalken får köparen inte åberopa att fastigheten är felaktig enligt 4 kap 19 § jordabalken om köparen inte lämnar säljaren meddelande om felet inom skälig tid efter det att denne märkt eller borde ha märkt felet (reklamation).

Tidsfristen varierar med hänsyn till köparens kvalifikationer och övriga omständigheter. Vad som är ”skälig tid” får således bedömas från fall till fall. Som regel bör bedömningen vara strängare om köparen är en näringsidkare än om köparen är en privatperson. Vilket mått av sakkunskap köparen har är också en omständighet som normalt beaktas. En köpare kan behöva anlita en sakkunnig person för att bedöma huruvida det föreligger fel som kan göras gällande mot säljaren. Det kan vidare vara nödvändigt att göra en särskild undersökning av fastigheten. Högsta domstolen har i rättsfallet NJA 2008 s. 1158 godtagit att en köpare reklamerade 4,5 månader efter det att denne bort märka felet (fuktskador).

I 4 kap 19 a § andra stycket jordabalken anges att köparen, utan hinder av tidsfristen i första stycket samma paragraf, får åberopa att fastigheten är felaktig, om säljaren har handlat grovt vårdslöst eller i strid mot tro och heder.

Har säljaren handlat illojalt kan säljaren sålunda inte åberopa reklamationsreglerna för att undvika köparens anspråk på grund av fel. Detta innebär dock inte att köparen kan vänta i obegränsad tid med att reklamera felet efter det att köparen märkt det. En sådan passivitet kan enligt allmänna avtalsrättsliga principer medföra att man förlorar rätten att åberopa felet. Vidare gäller även här de allmänna reglerna om preskription av fordringar.

INTER:s advokater är specialister inom fastighetsrelaterad juridik och har stor erfarenhet av att upprätta och tolka avtal om köp av fastighet och andra avtal med anknytning till fastigheter. INTER:s advokater företräder regelbundet såväl köpare som säljare i tvister gällande fel i köp av fastighet.