

Fel i köp av fastighet

I 4 kapitlet jordabalken regleras köp av fastighet. De huvudsakliga fel som kan uppstå vid sådant köp är rättsliga fel enligt 4 kapitlet 17 § jordabalken, rådgighetsfel enligt 4 kapitlet 18 § jordabalken och fysiska fel enligt 4 kapitlet 19 § jordabalken. I denna artikel behandlas den sista typen av fel.

Fysiska fel

Av 4 kapitlet 19 § jordabalken följer 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 att häva köpet.

Om felet beror på försummelse på säljarens sida 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, Fastighetsköp, 21 upplagan, s. 140 ff).

Undersökningsplikt

Enligt 4 kapitlet 19 § andra stycket jordabalken får köparen av en fastighet inte åberopa som fel 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 jämförbara fastigheter samt omständigheterna vid köpet. Innebörden av bestämmelsen om köparens undersökningsplikt är att säljaren ansvarar för sådana fel som inte är upptäckbara (s.k. dolda fel), medan köparen själv får stå för fel som kunnat upptäckas. Undersökningsplikten omfattar allt som är möjligt att konstatera med syn, känsel, lukt och hörsel.

En utfästelse från säljarens sida medför i regel att köparens undersökningsplikt bortfaller helt eller delvis (se t.ex. NJA 1983 s. 858). Ju mer preciserad uppgift säljaren lämnat om fastigheten, desto större anledning har köparen att utgå från att fastigheten är sådan som säljaren uppgett. Det föreligger således inte undersökningsplikt avseende förhållanden som bestämts i avtalet eller rörande sådant som utfästs av säljaren. Endast om det redan vid en ytlig genomgång framstår som uppenbart att en utfästelse inte kan överensstämma med de verkliga förhållandena infaller en undersökningsplikt som motsvarar vad som normalt gäller.

Särskilt om prisavdrag

Om fastigheten är behäftad med fel har köparen som nämnts rätt till bl a prisavdrag. Avdraget ska, enligt 4 kapitlet 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. Avdragsberäkningen är proportionell ("proportionella metoden"). Den består av två steg. (i) Först skall fastighetens marknadsvärde utan respektive med felet beräknas per tillträdesdagen. Skillnaden kan lämpligen räknas ut som en procentandel. (ii) Därefter ska köpeskillingen sättas ned med samma procentandel.

Ofta är det betydande svårigheter att tillämpa den proportionella metoden, se NJA 1988 s. 3 och NJA 1988 s. 363. Ett alternativ är att avdraget ska beräknas med utgångspunkt från reparationskostnaden, dvs kostnaden för att sätta fastigheten i felfritt skick ("direktmetoden").

Som framgår av förarbetena till 4 kapitlet 19 c § jordabalken (prop. 1989/90:77) har lagstiftaren varit medveten om problemet med att tillämpa den proportionella metoden och har därvid uttalat hur man ska förhålla sig till direktmetoden (prop. 1989/90:77 s. 65): "I många fall torde det vara nödvändigt att beräkna prisavdragets storlek efter en skönsmässig bedömning. Därvid kan en utredning om kostnaderna att avhjälpa felet tjäna som vägledning (jfr NJA 1984 s. 3 och 1988 s. 1)."

Reklamation

Enligt 4 kapitlet 19 a § jordabalken får köparen inte åberopa att fastigheten är felaktig om han inte lämnar säljaren meddelande om felet inom skälig tid efter det att han märkt eller borde ha märkt felet (reklamation). Det finns inget formkrav på reklamationen. Trots att en muntlig reklamation är tillräcklig bör en reklamation alltid även framföras i skriftform. Härigenom säkras bevisning om att reklamation faktiskt har skett samt reklamationens innehåll.

Skyldigheten att reklamera uppkommer inom skälig tid efter att köparen märkt eller bort märka felet. När köparen borde ha märkt felet, kan vara beroende av köparens sakkunskap. Tidsfristen "skälig tid" varierar med hänsyn till köparens kvalifikationer och övriga omständigheter. Enligt Högsta domstolen får man ta hänsyn till omständigheterna i det särskilda fallet, jfr NJA 2008 s. 1158. Normalt bör bedömningen vara strängare om köparen är näringsidkare än om han är privatperson. Det bör även beaktas vilken sakkunskap köparen har. En köpare kan behöva hjälp av en sakkunnig för att bedöma om det föreligger ett fel som kan göras gällande mot säljaren. Därutöver bör köparen ha viss, om än begränsad, tid att överväga alternativet att kräva ersättning av en besiktningsman i stället för att gå på säljaren. Slutligen menade Högsta domstolen att man i undantagsfall även kan beakta sjukdom och liknande omständigheter av personlig art på köparens sida.

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.