

För sen reklamation

Genom köpekontrakt den 22 februari sålde en säljare till en köpare en bostadsrätt på Valhallavägen i Stockholm (lägenheten). Av objektsbeskrivningen, vilken utgjorde avtalsinnehåll, framgick bl.a. att lägenheten var utrustad med "ett luftigt ljus sällskapsrum med fungerande öppen spis". Köparen tillträdde lägenheten den 20 april. Den 28 augusti provtrycktes den öppna spisen. Den 13 september meddelade bostadsrättsföreningens styrelse Köparen att han tills vidare inte fick elda i den öppna spisen eftersom det vid provtryckningen konstaterats otätheter i lägenhetens rökkanal samt att styrelsen skulle återkomma i ärendet. Styrelsen återkom den 2 december med närmare besked om kostnaderna för att göra den öppna spisen funktionell samt med beskedet att innehavaren av lägenheten, dvs. Köparen, enligt föreningens regelverk, skulle bära kostnaden för reparationen. Den 3 december reklamerade Köparen otätheterna i rökkanalen till Säljaren. Köparen har bekostat reparation av rökkanalen och väckte talan vid tingsrätt om att Säljaren skulle förpliktas ersätta honom reparationskostnaden. Säljaren bestred käromålet på ett antal grunder och åberopade i sista hand att Köparen reklamerat för sent.

Såväl tingsrätten som hovrätten ansåg att uppgiften "fungerande öppen spis" innebar en utfästelse från Säljaren sida om att spisen, inklusive rökkanal, var fungerar för sitt ändamål, dvs. att den är säker att elda i och fri från sprickor och otätheter. Domstolarna ansåg också att utfästelsen befriade Köparen från dennes undersökningsplikt och att den innebär att Säljaren hade bevisbördan för att spisen var funktionsduglig på tillträdesdagen. Domstolarna ansåg att Säljaren inte hade förmått att göra det övervägande sannolikt att spisen var funktionsduglig på tillträdesdagen. Härvid förelåg fel i köprättslig bemärkelse.

Emellertid ansåg såväl tingsrätt som hovrätt att Köparen

reklamerat felet för sent och att han därför förlorat rätten att åberopa det. Käromålet mot Säljaren ogillades såväl av tingsrätten som hovrätten.

Hovrätten gjorde följande uttalande:

” Enligt 32 § köplagen (1990:931) får köparen inte åberopa att en vara är felaktig om han inte reklamerar inom skälig tid (kursivt här) efter det att han märkt eller borde ha märkt felet. Samma sak gäller enligt 4 kap. 19 a § jordabalken vid fastighetsköp. I 23 § konsumentköplagen (1990:932) anges att reklamation som görs inom två månader efter att köparen märkt felet alltid ska anses ha lämnats i rätt tid. Den tid inom vilken reklamation bör ske kan enligt förarbetena variera beroende på bl.a. vem som är köpare och vilken vara försäljningen avser. Bedömningen bör som regel vara strängare om köparen är en näringsidkare än om köparen är en privatperson.

När köparen är näringsidkare kan man oftast kräva att meddelande om felet lämnas inom kort tid, i regel någon eller några dagar efter det att felet har observerats. Vilket mått av sakkunskap som köparen har är också en omständighet som bör beaktas. I vissa fall kan köparen behöva biträde av en sakkunnig person för att bedöma huruvida ett fel föreligger som kan göras gällande mot säljaren. Vidare kan varuslaget inverka på vilket mått av skyndsamhet som kan begäras. Beträffande färskvaror måste köparen reagera mycket snabbt. (Prop. 1988/89:76 s. 124, jfr även förarbetena till jordabalken, prop. 1989/90:77s.62.) Högsta domstolen har i ett mål om fastighetsköp ansett att en reklamation som skedde ca 4,5 månad efter att reklamationsfristen började löpa, skett i rätt tid (NJA 2008 s. 1158). Enligt Högsta domstolen fick det godtas att köparna, som var privatpersoner utan särskilda sakkunskaper i byggnadstekniska frågor, efter en besiktning anlitate ytterligare tekniskt biträde för att bedöma felen innan de reklamerade. Det var vidare, enligt Högsta domstolen, rimligt att köparna gjorde vissa undersökningar av möjligheten

att kräva besiktningsmannen, som de anlitat före köpet. Köparna hade vidtagit åtgärderna utan dröjsmål och det förhållandet att det på grund av semester tagit längre tid att få svar från företaget som utfört överlåtelsebesiktningen, borde enligt Högsta domstolen inte läggas dem till last.

Köparen har väntat med att reklamera felet under närmare tolv veckor. Denna tid är även enligt hovrättens bedömning för lång och några omständigheter som gör att en så lång tid trots detta kan godtas har inte åberopats. Hovrätten instämmer således i tingsrättens bedömning att Köparen inte reklamerat felet i tid. Tingsrättens dom ska fastställas.”

Säljaren företrädde av jur kand Krister Axner på Advokatfirman INTER.