



BLENDOW

LEXNOVA

LEXNOVA NYHETER

Avlopp i frisörsalong gav ersättning – ledning genom granntomt

Publicerad

13 AUG 2021

Avföring steg upp ur golvbrunnen i frisörsalongen som en kvinna inrett i hennes nyförvärvade fastighet. Det visade sig att avloppsledningen dragits genom granntomten som inte tillät en undersökning. Fel i fastighet, anser tingsrätten och dolt eftersom ledningen ligger under jord och säljarna uppgav att det inte var fel på avloppet.

Den aktuella fastigheten i Hässelby förvärvades av ett gift par år 2012 med tillträde i december. Fastigheten används huvudsakligen som bostad. Den främre delen av fastigheten används dock av hustrun som lokal för att husera hennes frisörsalong.

Under åren efter tillträdet har det återkommande varit problem med avloppen. Problemen har yttrat sig i att avföring stigit upp ur golvbrunnen i duschutrymmet i frisörsalongen. De har flera gånger anlitat firmor för att spola avloppen men detta har enbart tillfälligt åtgärdat problemen. I början av 2019 anlidade makarna i stället ett VVS-företag för att undersöka problemet.

Det visade sig att avloppen i badrummet på övervåningen och i köket på nedervåningen förenades med avloppet från dusch och toalett i salongen på nedervåningen. Dessa avlopp leder, enligt makarna, inte till den kommunala avloppsledningen i gatan utan går i stället under uppfarten och in på grannfastigheten för att sedan rinna ut i en stenkista.

Makarna har självmant låtit installera en ny ledning som ansluter till det kommunala avlopps nätet och begär därför 207 937 kronor i ersättning av säljarna för dolt fel i fastigheten.

Säljarna kontrar med att efter en omläggning 2010 har inga problem observerats med avloppet. Detta arbete framgick av den prospekt som makarna tog del av innan fastighetsförvärvet 2012. Det bestrids att avloppsledningen dragits på ett otillåtet sätt. Fastigheten har inte avvikit från vad som följer av avtalet eller på annat sätt från vad kärandeparterna med fog har kunnat förutsätta vid köpet. Om tingsrätten anser att fel föreligger får sådant inte åberopas eftersom kärandeparterna inte reklamerat felet inom

skäligen tid efter att de märkt eller bort märka felet.

Solna tingsrätt börjar med att konstatera att det inte har någon betydelse för målet huruvida ledningen slutar i en stenkista eller i en kommunal anslutningspunkt.

Frågan blir då om ledningens sträckning genom granntomten ska anses utgöra något fel i jordabalkens mening. Enligt 4 kap. 19 § jordabalken föreligger ett så kallat faktiskt fel om en köpt fastighet inte stämmer överens med vad som följer av avtalet (konkret fel) eller om fastigheten annars avviker från vad köparen med fog kunnat förutsätta (abstrakt fel).

Enligt nämnda regel i jordabalken medför faktiska fel en rätt för köparen att göra avdrag på köpeskillingen eller, om felet är av väsentlig betydelse, att häva köpet (se 4 kap. 12 § jordabalken). Av 4 kap. 19 § andra stycket framgår dock att en förutsättning för att köparen ska kunna återropa felet mot säljaren är att det är fråga om ett dolt fel, vilket innebär att det inte ska röra sig om en sådan avvikelse som köparen borde ha upptäckt vid en sådan undersökning av fastigheten som varit på kallad med hänsyn till fastighetens skick, den normala beskaffenheten hos jämförliga fastigheter samt omständigheterna vid köpet.

Ännu en förutsättning för att felet ska kunna återropas med framgång är, enligt 4 kap. 19 a § jordabalken, att säljaren meddelas om felet (reklamation) inom skäligen tid efter det att köparen märkt eller borde ha märkt felet.

I samband med köpeförhandlingarna uppgav säljarna att det inte fanns några problem med avloppet och att fastigheten var ansluten till det kommunala systemet. Någon anledning för köparna att misstänka att avloppsledningen var dragen över grannfastighetens mark har inte förelegat. Till följd av just avloppsledningens placering, och grannfastighetens ägares inställning till schaktarbeten, har kärandena emellertid inte fått möjlighet att undersöka eller åtgärda avloppets brister. Tingsrätten gör den bedömningen att detta förhållande måste anses utgöra ett faktiskt fel i den mening som avses i 4 kap. 19 § jordabalken.

Nästa fråga som inställer sig är om felet ska anses vara ett dolt fel. Ledningen har varit belägen under jord. En närmare undersökning av ledningen, om detta nu låtit sig göras med hänsyn till grannens inställning, hade krävt sådana åtgärder som en blivande köpare inte utan att särskild anledning förekommit kan anses skyldig att föranstalta om. Här påminner rätten åter igen att säljarna uppgivit till köparna att fastigheten var ansluten till det kommunala systemet och att det inte fanns några problem med fastighetens avlopp.

Mot bakgrund av dessa omständigheter gör tingsrätten bedömningen att det är fråga om ett dolt fel.

Vad gäller reklamationen har det framgått att den omständigheten att ledningen dragits över grannens mark och att schaktning vägrades konstaterades den 14 mars 2019. En reklamationsskrivelse avsändes till säljarna den 22 mars 2019. Med hänsyn till köparnas kvalifikationer och övriga omständigheter anser tingsrätten att reklamation har skett rättidig.

När det gäller ersättningen konstaterar domstolen att de yrkade beloppen omfattar utlagda kostnader för dragning av ny ledning. Dessa utgifter kan dock inte sägas motsvara minskning av fastighetens värde, vilket belopp får bestämmas efter en skälighetsuppskattning. Tingsrätten finner att avdraget skäligen kan bestämmas till 100 000 kronor.

Mikael Kindbom

Instans: Tingsrätterna

Rättsområden: [Tvist mellan enskilda](#), [Fastighetsköp](#), [Köprätt](#)

LEXNOVA NYHETER

Juridisk nyhetsbevakning och rättsdatabas

Blendow Lexnova är Sveriges mest omfattande juridiska nyhetstjänst. Vår bevakning innefattar rättsfall, lagstiftning och förarbeten inom samtliga rättsområden. Genom skräddarsydda bevakningsprofiler säkerställer du kontinuerlig uppdatering av rätt information och slipper nyhetsflöden som inte berör dig.

Läs mer på lexnova.se/nyheter