

**PARTER****Kärande**

1. Karin MARGARETA Emås, 19621130-7829
Sandhamnsgatan 29 Lgh 1802
115 60 Stockholm

2. LEIF Sverre Emås, 19580507-0173
Sandhamnsgatan 29 Lgh 1802
115 60 Stockholm

Ombud för 1 och 2: Advokaterna Patricia Asp och Elias Martin
Novak & Martin Advokatfirma AB
Box 3359
103 67 Stockholm

Svarande

1. BJÖRN Lars Almgren, 19560605-0275
Östervägen 18
163 47 Spånga

2. JAN Krister Almgren, 19630331-0319
Nysätravägen 41
131 33 Nacka

3. PER Fredrik Almgren, 19630331-0335
Odengatan 90 Lgh 1203
113 22 Stockholm

4. Ulla KATARINA Bodén, 19580925-0045
c/o Lindegård Profilboende
Lummelundagatan 4 Lgh 1001
168 63 Bromma

God man för 4: Andreas Bodén
Sandhamnsgatan 55 Lgh 1205
115 28 Stockholm

Ombud för 1–4: Advokat Joakim Cederlöf
Calissendorff Advokatbyrå KB
Hamngatan 11
111 47 Stockholm

DOMSLUT

1. Käromålet ogillas.
2. Margareta Emås och Leif Emås ska solidariskt ersätta Björn Almgren, Jan Almgren, Per Almgren och Katarina Bodén för deras rättegångskostnader med 238 050 kr, varav 202 000 kr avser ombudsarvode, jämte ränta på beloppet enligt 6 § räntelagen (1975:635) från den 26 mars 2021 till dess betalning sker.

BAKGRUND

Margareta Emås och Leif Emås (nedan köparna) förvärvade genom köpekontrakt daterat den 8 maj 2018 fritidsfastigheten Norrtälje Skeninge 1:76 (nedan fastigheten) av Björn Almgren, Jan Almgren, Per Almgren och Katarina Bodén (nedan säljarna). Köpeskillingen uppgick till 5 900 000 kr och tillträdesdatum var den 31 maj 2018. På fastigheten fanns en enplans huvudbyggnad med en boyta om ca 120 kvm. Byggnaden var uppförd i mitten av 1970-talet på en s.k. kryp-/torpargrund. Enligt köpekontraktet överläts fastigheten i det skick den var på kontraktsdagen, om inte annat överenskommits.

Inför köpet hade säljarna låtit göra en överlåtelsebesiktning som utfördes av Tomas Rodensjö vid Anticimex och som köparna fick del av före köpet. Enligt denna besiktning var huvudbyggnaden behäftad med vissa brister gällande fuktskydd. Utvändigt noterades att marken lutade mot byggnaden, att stuprör inte var anslutet till markledning och att hängrännor var fyllda med skräp. Invändigt noterades ojämna/lutande golv i ett av sovrummen. Vid kontroll i krypgrunden uppmättes fuktvärden över kritisk fuktnivå för mikrobiell tillväxt. Vidare upplevdes mikrobiell lukt och noterades fuktrelaterade skador i krypgrunden. På träkonstruktionen i anslutning till krypgrunden noterades rötsvampangrepp och flera trossbottensskivor hade släppt från bjälklaget. En rekommendation om fördjupad undersökning, bl.a. omfattande hela krypgrunden, lämnades. Om köparen inte deltagit vid besiktningen rekommenderades vidare att en s.k. köpargenombgång gjordes avseende denna.

I köpekontraktet hänvisades till en frågelista som bl.a. innehöll frågan om säljarna haft anledning att misstänka fel eller brister rörande dränering eller fuktgenomslag m.m. Frågan besvarades med ”fuktgenomslag och fuktskada, grund + badrum (se besiktning)”.

Köparna gjorde själva en undersökning av fastigheten men anlidade inte någon besiktningsman före köpet. Köparna, som inte hade deltagit vid överlåtelsebesiktningen, deltog inte heller vid någon besiktningsgenomgång avseende denna.

Före köpet överlämnade mäklaren en analysrapport och en offert från UAMS AB till köparna. Enligt analysrapporten innehöll skivorna i krypgrunden asbest. Enligt offerten kunde sanering av fukt- och mögelskadade ytor i krypgrunden ske till ett fast pris om 299 000 kr före eventuellt ROT-avdrag. I offerten ingick inte kontroll/utredning och åtgärder gällande bärande delar. Vidare skulle allt extra arbete debiteras enligt prislista.

Efter köpet anlidade köparna hantverkare för att åtgärda bristerna i huvudbyggnaden. I samband med renoveringsarbeten på byggnaden under oktober 2018 konstaterades att skadorna på byggnaden var betydligt mer omfattande än vad köparna trott. Till slut bedömdes det mer kostnadseffektivt att riva byggnaden och i dess ställe uppföra en helt ny byggnad, vilket också skedde.

Enligt köparna beror huvudbyggnadens brister och nyupptäckta fuktskador på flera samverkande konstruktionsfel som föranlett ett undermåligt fuktskydd, vilket gett upphov till en omfattande fukt- och vattenbelastning på fastigheten över tid.

I en rapport av Johan Sarsten vid Immunit Group AB, som köparna åberopat, har i huvudsak följande angetts. Grundmuren visade sig sakna en fungerande dränering och erforderliga kapillärbrytande skikt, vilket har lett till att grundmuren sugit upp vatten från marken och lett vatten vidare till byggnadens syllar, väggreglar och krypgrund.

Grundmuren hade också otätade genomföringar samt ledningar respektive hål under marknivå där vatten trängde rakt in i grunden. Därutöver hindrades vattenavrinningen vid huvudbyggnaden av s.k. lågpunkter runt byggnaden. Efter grävningsarbete uppdagades att flera av de plintar som byggnaden skulle bäras upp av antingen helt saknades, vilket innebar en avvikelse från byggnadens konstruktionsritning, eller saknade kontakt med fundamentet och var grovt söndervittrade. Vidare upptäcktes röta i husets syllar och väggreglar. Väggreglerna var också av en klenare dimension än som föreskrivits i konstruktionsritningen.

I en rapport av Tero Danska vid Projekt och byggmiljökvälité AB, som köparna åberopat, anges bland annat följande. En utomhusluftventilerad krypgrund är en känd riskkonstruktion. Vidare utgör även ytterväggskonstruktionen en riskkonstruktion ur fuktsynpunkt då den saknar en dränerande och ventilerad luftspalt. Fuktnivåer och varaktigheten av fukten har varit tillräcklig för att skapa förutsättningar för angrepp av rötsvampar och mögel.

I en rapport av Nils Olof Åberg från Byggteknik Olle Åberg AB, som köparna åberopat, anges bland annat att det är vanligt förekommande med fuktskador i den omfattning som Anticimex observerade och som ingick i UAMS AB:s offert för åtgärdande samt att de dolda fuktskadorna var betydligt mer omfattande och utgjordes av nedbrytning av syll och väggreglar från rötsvampsangrepp och vattenuppsugning i fasadskivan bakom fasadpanelen.

I ett utlåtande av Sten Ros från ByggMiljöGruppen BMG Sten Ros AB, som säljarna åberopat, anges att utifrån de iakttagelser och mätningar som utförts i krypgrunden är de fuktskador i golvbjälklag och väggar förväntade och den skadebild som redovisas i tillhandahållna handlingar också förväntad.

Parterna är överens om att reklamation har gjorts i rätt tid.

Parterna är oense om vissa av de påstådda felen över huvud taget utgör fel i

jordabalkens mening.

Parterna är oense om felen borde ha upptäckts vid en ordinär köpargenomgång eller vid en sådan utökad besiktning som varit befogad utifrån de direkt besiktningsbara felen.

Parterna är oense om säljarna lämnat köparna sådan information som påverkat köparnas undersökningsplikt.

Parterna är oense om hur eventuell prisnedsättning och eventuellt skadestånd ska beräknas.

YRKANDEN och INSTÄLLNING

Köparna har i första hand yrkat att tingsrätten förpliktar säljarna att solidariskt till köparna betala 1 758 931 kr, eller det belopp som tingsrätten finner skäligt, motsvarande prisavdrag jämte ränta på beloppet enligt 4 och 6 §§ räntelagen från den 12 december 2019 till dess full betalning sker.

Köparna har i andra hand yrkat att tingsrätten förpliktar säljarna att solidariskt till köparna betala 750 000 kr, motsvarande prisavdrag jämte ränta på beloppet enligt 4 och 6 §§ räntelagen från den 12 december 2019 till dess full betalning sker.

Köparna har vidare i första hand yrkat att tingsrätten förpliktar säljarna att solidariskt till köparna betala 118 398 kr, eller det belopp som tingsrätten finner skäligt, motsvarande skadestånd jämte ränta på beloppet enligt 4 och 6 §§ räntelagen från den 12 december 2019 till dess full betalning sker.

Köparna har i andra hand yrkat att tingsrätten förpliktar säljarna att solidariskt till köparna betala 112 448 kr motsvarande skadestånd jämte ränta på beloppet enligt 4 och 6 §§ räntelagen från den 12 december 2019 till dess full betalning sker.

Säljarna har bestritt käromålet.

Som skäligt nedsättningsbelopp har vitsordats 750 000 kr och som skäligt skadestånd har vitsordats 112 448 kr, dvs. i enlighet med andrahandsyrkandena, för den händelse samtliga av köparna påtalade fel befins föreligga. Sättet att beräkna ränta har vitsordats.

Parterna har yrkat ersättning för sina rättegångskostnader.

GRUNDER

Köparna

Köparna har till grund för sin talan anfört följande.

Fastigheten är behäftad med fel i enlighet med 4 kap. 19 § jordabalken då den inte stämmer överens med vad som följer av avtalet och avviker från vad köparna med fog kunnat förutsätta vid tidpunkten för köpet. Fastigheten avviker därtill från vad säljarna får anses ha utfäst vid köpet. Fastigheten var otjänlig och har saknat en kärnegenskap/garantifunktion. Köparna har inte åsidosatt sin undersökningsplikt. Säljarna ansvarar således för felen.

Köparna har, såsom tingsrätten uppfattat det efter att frågan upprepade gånger under processen ställts till köparna, såsom de slutligen bestämt sin talan påtalat följande fel i fastigheten.

1. Flertalet av byggnadens betongplintar bedömdes efter undersökning vara helt eller delvis söndervittrade och behövde ersättas med nya plintar.
2. Flera av byggnadens bärlinor var nedbrutna genom förruttnelse/materialdegenerering och behövde ersättas med nya bärlinor.

3. All syll var punktvis angripen/fuktskadad och behövde bytas ut. Omkring 20 procent av byggnadens syll var helt eller i del närmast helt nedbruten genom förruttelse/materialdegenerering.
4. Delar av byggnadens bjälklag var helt eller delvis nedbrutna genom förruttelse/materialdegenerering och behövde ersättas med nytt bjälklag.
5. De flesta av byggnadens stående väggreglar i ytterväggar var fuktskadade och behövde bytas ut. Flera var även helt eller delvis nedbrutna genom förruttelse/materialdegenerering,
6. Ytterväggskonstruktionen saknade en dränerande och ventilerad luftspalt.

Köparna har vidare förtydligat att de inte gör gällande att säljarna känt till de påtalade felen.

Säljarna

Säljarna har till grund för sitt bestridande anfört följande.

Fastigheten har inte avvikit från vad som följer av parternas avtal eller från vad köparna med fog kunnat förutsätta vid tidpunkten för köpet. De påtalade felen borde ha upptäckts vid en sådan undersökning som varit påkallad med hänsyn till byggnadens iakttagbara skick vid köpet och den information som lämnats.

Fastigheten har inte avvikit från vad som kan anses utfäst.

Säljarna har inte känt till förekomsten av påtalade fel utöver vad som framgår av protokollet från överlåtelsebesiktningen.

BEVISNING

På köparnas begäran har hållits förhör under sanningsförsäkran med Margareta Emås och Leif Emås. På deras begäran har även hållits vittnesförhör med byggnadsingenjören Tero Danska och projektledaren/byggmästaren Johan Sarsten samt partsakkunnigförhör med fastighetsmäklarna Maria Lindgren och Michelle Cardonius samt civilingenjören Nils Olof Åberg. På säljarnas begäran har hållits partssakkunnigförhör med byggnadsingenjören Sten Ros.

Köparna har som skriftlig bevisning åberopat bl.a. köpekontrakt med tillhörande prospekt, överlåtelsebesiktning, offert, analysrapport, byggteknisk utredning utförd av Johan Sarsten, rapport från fuktstatusinventering utförd av Tero Danska, bygg- och rivningslov, utlåtande från Nils Olof Åberg, värderingsintyg från Maria Lindgren och Michelle Cardonius, fakturor, fastighetstaxering 2018 samt utdrag ur Svensk Byggnorm och HusAMA 72/MarkAMA 72. Säljarna har som skriftlig bevisning åberopat utlåtande från Sten Ros.

På båda parter begäran har hållits syn på fotografier utvisande den i målet aktuella byggnaden.

DOMSKÄL

Av 4 kap. 19 § andra stycket jordabalken följer att en köpare som fel inte får 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. I förarbetena till bestämmelsen anges att en köpare inte ska behöva anlita en sakkunnig för att vara säker på att inte själv behöva stå för ett fel, utan att det som regel ska räcka med en normalt erfaren och på området normalt bevandrad köpares undersökning. Vad som är normalt i dessa hänseenden torde variera beroende på köpeobjektet. Om det finns symptom på fel (fuktfläckar, dålig lukt eller dylikt) som köparen inte själv kan dra några slutsatser av bör det normalt krävas att köparen går vidare med sin

undersökning. I så fall kan köparen tvingas anlita en sakkunnig för att fullgöra undersökningsplikten (se prop. 1989/90:77 s. 41).

Den närmare innebörden av en fastighetsköpares undersökningsplikt har utvecklats genom rättspraxis och i doktrinen. Av Högsta domstolens avgöranden i rättsfallen NJA 1980 s. 555, 1984 s. 3 och 1985 s. 274 kan, såvitt nu är av intresse, sammanfattningsvis den slutsatsen dras att besiktning av utrymmen som innebär ingrepp i byggnaden i allmänhet ligger utanför den gängse undersökningsplikten men att omständigheter i enskilda fall kan ge köpare anledning att undersöka även ett stängt utrymme, t.ex. om köparen vid undersökning av andra delar av byggnaden gör iakttagelser som borde föranleda köparen att misstänka att det kan finnas fel i ett slutet utrymme. Undersökningsplikten är alltså långtgående och kan i det enskilda fallet omfatta även slutna utrymmen som endast med svårighet kan åtkommas.

Genom den skriftliga bevisningen, dels den byggnadstekniska utredningen utförd av Johan Sarsten, dels fuktstatusinventeringen utförd av Tero Danska, är det utrett att huvudbyggnaden på fastigheten varit behäftad med omfattande mikrobiella skador och rötskador, något som både Nils Olof Åberg och Sten Ros har bekräftat. Sten Ros har här till uppgett att denna typ av skador är förväntade och sådana som utvecklas och uppkommer över tid, i förevarande fall minst fem år. Mot bakgrund av detta drar tingsrätten slutsatsen att fastigheten vid tidpunkten för förvärvet har varit behäftad med de i målet påstådda felen.

Av Anticimex' besiktningsutlåtande framgår allvarliga anmärkningar gällande fukt-skador och risk för sådana i byggnaden och en fördjupad undersökning rekommenderas flera gånger. Dessa förhållanden i förening med att det har varit känt för köparna att byggnaden var uppförd på krypgrund – vilket är en välkänd riskkonstruktion, i detta fall även för köparna själva – innebär att det har funnits högst påtaglig anledning för dem att reagera och vidta en närmare undersökning. I samma riktning talar att det har varit fråga om ett omkring 40 år gammalt fritidshus som, såvitt framkommit, inte varit

föremål för någon större renovering. Härtill kommer det Sten Ros uppgett av innebörd att man får räkna med att en dränerings tekniska livslängd är begränsad till 25 år.

Ingen av köparna har sagt sig kunna minnas huruvida de gick ned i krypgrunden före köpet. Köparna hade dock kunnat ta sig in i krypgrunden om de så önskat. I vart fall delar av krypgrunden var direkt synbar. Om de hade gjort det skulle de ha sett att det där fanns mikrobiella skador, vilket i sin tur rimligen skulle ha föranlett dem att låta undersöka byggnaden ytterligare. Någon särskild fackmanskompetens har inte krävts för att notera dessa indikationer på avvikelser utan även en normalt bevandrad köpare skulle ha kunnat iaktta dessa. Utifrån Anticimex' besiktning hade en sådan fördjupad undersökning alltså varit högst påkallad i detta fall, vilket redan köparna själva uppgett att de önskade göra före köpet. Att så inte kom att ske har enligt köparna själva berott på att de nöjt sig med den överlåtelsebesiktning som säljarna låtit Anticimex göra samt utlåtandet och offerten från UMAS AB. Dessa handlingar har dock inte varit av beskaffenhet att befria köparna från sin undersökningsplikt. Tvärtom påtalas som nämnts ovan i besiktningsutlåtandet på flera ställen att en fördjupad undersökning rekommenderas och det angavs också särskilt att köpare som inte deltagit vid besiktningen rekommenderades att en s.k. köpargenombgång gjordes avseende denna. I offerten anges också klart och tydligt att och i vilka hänseenden den är begränsad, varför den inte kan anses utgöra någon utfästelse om fastighetens skick i övrigt. Köparna har alltså inte visat att säljarna skulle ha lämnat någon utfästelse om fastighetens skick och om köparna hade låtit genomföra den ytterligare undersökning som alltså varit högst påkallad kan det också hållas för visst att de i målet aktuella mikrobiella skadorna och rötskadorna samt orsaken till dessa skulle ha upptäckts. Detta gäller även den påtalade avvikelserna avseende avsaknad av luftspalt i ytterväggs-konstruktionen. Vad Johan Sarsten angett i sin utredning och uppgett i sitt förhör motsäger inte heller det att de i målet aktuella avvikelserna skulle ha kunnat upptäckas vid en omsorgsfull undersökning före köpet, vilken alltså varit påkallad. På grund härav äger köparna inte åberopa dessa avvikelser mot säljarna; vad köparna anfört om att väggreglerna och antalet plintar i krypgrunden inte överensstämmer med byggnadens konstruktionsritningar saknar vid denna bedömning betydelse.

Eftersom köparna följaktligen inte äger åberopa de påstådda felen mot säljarna ska käromålet ogillas.

Vid angiven utgång ska köparna ersätta säljarna för deras rättegångskostnader. Något belopp har inte vitsordats. De yrkade rättegångskostnaderna bedöms som skäliga och ska dömas ut.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 1 (TR-02)

Överklagande, ställt till Svea hovrätt, ges in till tingsrätten **senast fredagen den 16 april 2021**.

Anders Erlman

Mikael Gulliksson

Mattias Attorps



Hur man överklagar

Dom i tvistemål, tingsrätt

TR-02

Vill du att domen ska ändras i någon del kan du överklaga. Här får du veta hur det går till.

Överklaga skriftligt inom 3 veckor

Ditt överklagande ska ha kommit in till domstolen inom 3 veckor från domens datum. Sista datum för överklagande finns på sista sidan i domen.

Överklaga efter att motparten överklagat

Om ena parten har överklagat i rätt tid, har den andra parten också rätt att överklaga även om tiden har gått ut. Det kallas att anslutningsöverklaga.

En part kan anslutningsöverklaga inom en extra vecka från det att överklagandet har gått ut. Ett anslutningsöverklagande måste alltså komma in inom 4 veckor från domens datum.

Ett anslutningsöverklagande upphör att gälla om det första överklagandet dras tillbaka eller av något annat skäl inte går vidare.

Så här gör du

1. Skriv tingsrättens namn och målnummer.
2. Förklara varför du tycker att domen ska ändras. Tala om vilken ändring du vill ha och varför du tycker att hovrätten ska ta upp ditt överklagande (läs mer om prövningstillstånd längre ner).
3. Tala om vilka bevis du vill hänvisa till. Förklara vad du vill visa med varje bevis. Skicka med skriftliga bevis som inte redan finns i målet.

Det är inte säkert att du kan lägga fram nya bevis. Vill du göra det ska du förklara varför du inte lagt fram bevisen tidigare.

Vill du ha nya förhör med någon som redan förhörts eller en ny syn (till exempel besök på en plats), ska du berätta det och förklara varför.

Tala också om ifall du vill att motparten ska komma personligen vid en huvudförhandling.

4. Lämna namn och personnummer eller organisationsnummer.
Lämna aktuella och fullständiga uppgifter om var domstolen kan nå dig: postadresser, e-postadresser och telefonnummer.
Om du har ett ombud, lämna också ombudets kontaktuppgifter.
5. Skriv under överklagandet själv eller låt ditt ombud göra det.
6. Skicka eller lämna in överklagandet till tingsrätten. Du hittar adressen i domen.

Vad händer sedan?

Tingsrätten kontrollerar att överklagandet kommit in i rätt tid. Har det kommit in för sent avvisar domstolen överklagandet. Det innebär att domen gäller.

Om överklagandet kommit in i tid, skickar tingsrätten överklagandet och alla handlingar i målet vidare till hovrätten.

Har du tidigare fått brev genom förenklad delgivning, kan även hovrätten skicka brev på detta sätt.

Prövningstillstånd i hovrätten

När överklagandet kommer in till hovrätten tar domstolen först ställning till om målet ska tas upp till prövning.

Hovrätten ger prövningstillstånd i fyra olika fall.

- Domstolen bedömer att det finns anledning att tvivla på att tingsrätten dömt rätt.
- Domstolen anser att det inte går att bedöma om tingsrätten har dömt rätt utan att ta upp målet.
- Domstolen behöver ta upp målet för att ge andra domstolar vägledning i rättstillämpningen.
- Domstolen bedömer att det finns synnerliga skäl att ta upp målet av någon annan anledning.

Om du *inte* får prövningstillstånd gäller den överklagade domen. Därför är det viktigt att i överklagandet ta med allt du vill föra fram.

Vill du veta mer?

Ta kontakt med tingsrätten om du har frågor. Adress och telefonnummer finns på första sidan i domen.

Mer information finns på www.domstol.se.