



PARTER

Kärande

1. Amer Mujcinovic, 19810406-2172
Hagavik 8
352 71 Växjö

Ombud: Biträdande jurist Hanna Pettersson
c/o Advokat Torgny Dahlberg AB
Storgatan 26
352 31 Växjö

2. JOHANNA Maria Svensson, 19850228-2406
Hagavik 8
352 71 Växjö

Ombud: Biträdande jurist Hanna Pettersson
c/o Advokat Torgny Dahlberg AB
Storgatan 26
352 31 Växjö

Svarande

1. Gun ANN-CHRISTIN Dahl, 19470820-2728
Lyckevägen 2 B
352 49 Växjö

Ombud: Advokat Malin Kulander och advokat Peter Savin
c/o Advokatfirman Glimstedt Kalmar
Skeppsbrogatan 49
392 31 Kalmar

2. Allan PETER Karlsson, 19501027-2739
Ljungvägen 46
269 62 Grevie

Ombud: Advokat Malin Kulander och advokat Peter Savin
c/o Advokatfirman Glimstedt Kalmar
Skeppsbrogatan 49
392 31 Kalmar

DOMSLUT

1. Käromålet ogillas.
 2. Amer Mujcinovic och Johanna Svensson ska ersätta Ann-Christin Dahl och Peter Karlsson för deras rättegångskostnader med 163 838 kr jämte ränta enligt 6 § räntelagen från dag för dom till dess betalning sker.
-

YRKANDEN M.M.

Amer Mujcinovic och Johanna Svensson har yrkat att Ann-Christin Dahl och Peter Karlsson ska utge 500 000 kr till dem, jämte ränta på detta belopp enligt 2 och 4 §§ räntelagen från den 16 januari 2019 till dag för delgivning av stämningsansökan samt härefter enligt 3 och 6 §§ räntelagen till dess full betalning sker.

Ann-Christin Dahl och Peter Karlsson har bestritt käromålet i dess helhet. De har vitsordat 100 000 kr i prisavdrag som skäligt i sig samt godtagit sättet att beräkna ränta.

Parterna har yrkat ersättning för sina rättegångskostnader samt överlåtit åt tingsrätten att bedöma skäligheten i beloppen.

BAKGRUND

Amer Mujcinovic och Johanna Svensson har köpt fastigheten Växjö Växjö 7:32 av Ann-Christin Dahl och Peter Karlsson. Köpekontrakt tecknades den 19 december 2018. Tillträde skedde sedan den 16 januari 2019 och vid denna tidpunkt erlades också slutbetalning.

Fastigheten Växjö Växjö 7:32 ligger i området Hagavik, Växjö. Öster om fastigheten löper en mindre väg som utgår från fastigheten Växjö Växjö 7:31, förbi Växjö Växjö 7:32 och sedan fortsätter söderut genom Växjö Växjö 7:34, se bilaga 1. Denna mindre väg löper därefter genom en kommunägd fastighet för slutligen möta Hagaviksvägen. Fastigheten Växjö Växjö 7:32 har del i gemensamhetsanläggningen Växjö Växjö GA:12 som omfattar delar av Hagaviksvägen.

GRUNDER**Amer Mujcinovic och Johanna Svensson***Avvikelse i förhållande vad köparna kunnat räkna med*

Det har efter köp uppdragats fel på den fastighet som förvärvats av köparna. Det saknas tillgång till väg på fastigheten, vilket utgör en avvikelse i förhållande till vad köparna med fog kunnat räkna med vid köpet.

Avvikelse i förhållande till särskilda utfästelser gjorda av säljarna

Avsaknaden av väg är även en avvikelse i förhållande till de utfästelser som har givits av säljarna inför och i samband med köpet. Inför köpet av fastigheten pekade köparna ut den punkt i köpekontraktet som behandlade servitutet och gemenskapsanläggningen och frågade säljarna om det är vägen, vilket de bekräftade att det var.

Felet i fastigheten berättigar köparna till prisavdrag

Köparna har rätt till nedsättning av köpeskillingen. Det yrkade prisavdraget på 500 000 kr är skäligt. Prisavdraget bör beräknas utifrån hur mycket mindre en fastighet är värd utan en anslutande väg. Det är tveksamt om en bostadsfastighet som saknar tillgång till väg överhuvudtaget kan sägas ha ett marknadsvärde. Enligt en mäklarvärdering är fastigheten utan väg inte värd mer än en miljon kronor vid tidpunkten för köpet. Fastighetens värde sjunker därmed med 500 000 kr på grund av avsaknaden av väg.

Ann-Christin Dahl och Peter Karlsson

Köparna har rätt att använda den aktuella vägen som leder fram till fastigheten. Vägen har använts sedan fastigheten bildades 1905. Avstängningen av vägen var endast tillfällig under tiden den 28 september till den 20 december 2019. Avstängningen var

föranledd av en tvist mellan köparna och ägaren till fastigheten Växjö Växjö 7:31, Bertil Wanér.

Fastigheten överensstämmer med vad som följer av avtalet.

Säljarna har inte lämnat någon utfästelse att fastighetens andel i Växjö Växjö GA:12 skulle avse rätt att nyttja den mindre väg som leder fram till fastigheten. Säljarna har inte haft någon kännedom om vad denna gemensamhetsanläggning omfattar. Säljarna har inte heller i övrigt lämnat någon utfästelse rörande denna väg.

Det har ålegat köparna att på egen hand undersöka vilka rättigheter som följer med fastighetens andel i gemensamhetsanläggningen Växjö Växjö GA:12.

Om tingsrätten skulle finna att fastigheten inte överensstämmer med vad som följer av avtalet hävdar säljarna att denna avvikelse inte har haft någon påverkan på fastighetens värde.

Under alla förhållanden hävdar säljarna att det påstådda felet inte ger köparna rätt till högre prisavdrag än vad som motsvarar den kostnad som köparna kommer att få betala Lantmäteriet för den förrättning som kommer att ge köparna ett officialservitut rörande rätten att nyttja vägen.

UTVECKLING AV TALAN

Amer Mujcinovic och Johanna Svensson

Det föreligger fel i fastigheten Växjö Växjö 7:32 eftersom det inte finns någon väg som gör det möjligt att ta sig till och från fastigheten. Den enda väg som ansluter till fastigheten är en privat väg som tillhör fastigheten Växjö Växjö 7:31. Denna fastighet ägs av Bertil Wanér. En normalt aktsam köpare förutsätter att denna privata väg får användas, eftersom den går precis förbi Växjö Växjö 7:32 och ligger mitt i ett område

med bostadshus. Det är därför inte normalt för en köpare att kontrollera att vägen verkligen får användas.

Amer Mujcinovic och Johanna Svensson var tidigare intresserade av en annan tomt, men eftersom det endast fanns en privat väg till tomten avstod de från att köpa den. Av denna anledning frågade de redan tidigt mäklaren Peter Åkesson om det fanns rätt att använda vägen och Peter Åkesson försäkrade dem att sådan rätt fanns. Johanna Svensson frågade också om vägen ingick i en gemensamhetsanläggning, vilket Peter Åkesson bekräftade. När fastigheten väl var köpt, ansökte de om och erhöll bygglov. Även Växjö kommun förutsatte således att det fanns en rätt att använda vägen. Lantmäteriet reagerade inte heller på att rätt till väg saknades när de genomförde fastighetsregleringen 2018. Detta innebär att en normalt aktsam köpare inte heller behöver undersöka om det fanns rätt till vägen. Det finns således ingen undersökningsplikt.

När huset var byggt sattes det plötsligt upp en vägbom som stoppade dem från att använda vägen. I samband med detta fick de reda på att vägen var privat. De lyckades lösa situationen tillfälligt genom att en annan granne tillät dem att köra över deras tomt för att på så sätt ta sig till och från sin fastighet. Vägbommen satt uppe i ca fem månader och därefter har de åter kunnat använda vägen. De har dock ingen rätt att använda vägen och det finns ingen garanti för att de ska kunna fortsätta använda den. Den tillfälliga väg som de använde när vägbommen fanns, kommer inte kunna användas framöver eftersom ägarna till den fastigheten kommer att sälja sin fastighet. De har vid flera tillfällen fått höra att vägbommen kan komma att sätta upp igen.

Det finns ingen etablerad rätt till vägen, eftersom deras fastighet tidigare var obebyggd. Det är således inte troligt att de har rätt att använda vägen på grund av hävd.

Amer Mujcinovic och Johanna Svensson lämnade in ansökan om servitut för ett år sedan. Det är oklart hur lång tid handläggningen kommer att ta och det är också svårt att uttala sig om hur stora förrättningskostnaderna blir. Vidare finns det inget givet svar på om servitut kommer att beviljas eller inte.

Det finns fortfarande ingen detaljplan för området. Ärendet har fördröjts eftersom Mark- och miljödomstolen har beslutat att Växjö kommun inte får dispens för att flytta en speciell växt som är skyddad. Kommunen behöver inventera området och göra nya utredningar och det finns omständigheter som talar för att det kan bli en rättslig process beträffande en framtida detaljplan. En detaljplan är inte nära förestående.

Sammanfattningsvis föreligger det fel i fastigheten. Fastigheten avviker från vad som avtalats eftersom säljarna har lämnat en utfästelse. Fastigheten avviker också från vad som med fog kan förväntas när man köper en fastighet. Det är inte självklart att felet kan avhjälpas. Om felet går att avhjälpa, är det osäkert när detta kan ske och till vilken kostnad. Fastigheten är i princip osäljbar på grund av felet och så var det egentligen även vid tillfället för köpet. Det yrkade kapitalbeloppet om 500 000 kr motsvarar skillnaden mellan marknadsvärdet och försäljningspriset. De har då utgått från att en djärv köpare med mycket tålamod hade kunnat invänta ett servitut eller hoppats på grannarnas välvilja.

Ann-Christin Dahl och Peter Karlsson

Säljarna är syskon och har ärvt den i tvisten aktuella fastigheten Växjö Växjö 7:32. Deras far, Allan Karlsson, förvärvade fastigheten genom köpebrev den 22 augusti 1963 och med tillträde den 1 september samma år. Han förvärvade samtidigt ytterligare fastigheter i området. Säljarna äger fortfarande fastigheten Växjö Växjö 7:27. År 2018 genomförde säljarna en fastighetsreglering, varvid ett markområde från Växjö Växjö 7:27 tillfördes fastigheten. Den enda relevanta möjlighet att få tillträde till fastigheten är genom den privata väg som även finns markerad på kartan eftersom den funnit länge.

När säljarna sålde fastigheten till köparna var den obebyggd. Bertil Wanér, som äger vägen, satte upp en vägbom efter det att tvist uppstått med köparna.

När det gäller köparnas undersökningsplikt är fastighetsregistret av intresse. Där finns varken servitut eller gemensamhetsanläggning som ger rätt till vägen som leder fram till fastigheten. Utdrag ur fastighetsregistret fanns tillgängligt för både mäklaren och köparna inför köpet.

Den bakomliggande tvisten mellan köparna och Bertil Wanér berodde på att det förekommer biltrafik än normalt på vägen och till att köparna körde in på Bertil Wanérs fastighet. Säljarna träffade Bertil Wanér den 20 september 2019 och sedan dess har vägen varit öppen för trafik. När detaljplanen fastställs så kommer denna väg bli allmän.

Om prisavdrag blir aktuellt ska det ske i enlighet med åberopat värdeutlåtande från Mikael Gröndahl vilket högt räknat kan uppgå till det vitsordade beloppet 100 000 kr.

UTREDNINGEN

Amer Mujcinovic och Johanna Svensson har åberopat förhör under sanningsförsäkran med sig själva. Vidare har de åberopat vittnesförhör med Peter Åkesson och Jonas Magnusson. Som skriftlig bevisning har de åberopat informationsbrev från Växjö kommun till boende i Hagavik, daterat den 13 oktober 2021.

Ann-Christin Dahl och Peter Karlsson har åberopat förhör under sanningsförsäkran med sig själva. Vidare har de åberopat vittnesförhör med Peter Åkesson, Staffan Dahl och Bertil Wanér samt sakkunnigförhör med Mikael Gröndahl. Som skriftlig bevisning har de åberopat värdeutlåtande upprättat av Mikael Gröndahl den 15 november 2021.

Tingsrätten redovisar nedan vad som i huvudsak framkommit genom den muntliga bevisningen.

Amer Mujcinovic

Innan de köpte fastigheten hade de letat efter tomt i ett till två år. De hade budat på en fastighet, men där upptäckte de att vägen var privat. Då hoppade de av köpet. De fick syn på fastigheten Växjö Växjö 7:32 via Blocket och lämnade ett bud på begärt pris. När de besökte mäklarens kontor fick de veta att de fick köpa tomten. Mäklaren var tydlig med att det fanns en väg och servitut på vatten. Han minns inte vilken dag detta var men det skedde i samband med att de skrev på kontraktet. När de skrev på var mäklaren, Johanna och han närvarande. Båda säljarna var också där vid ett tillfälle och vid ett andra tillfälle var bara en av säljarna där. De fick sedan bygglov oväntat fort och plattan ordnades i maj. Han vet inte exakt vilket datum bommen kom upp. Det var byggaren som ringde honom för att säga att han inte kom in i fastigheten eftersom det fanns en vägbom. Han åkte dit och såg att det fanns en bom. Han blev chockad och visste inte vem som ägde fastigheten. Han hade inte haft någon kontakt med den som ägde fastigheten. Det är oklart hur många gånger de körde med lastbil på vägen under bygget av huset. Vägen var skadad redan innan tomten köptes och den ser likadan ut idag. När bommen hade satts upp ringde Johanna till allihop. Själv tog han tag i det praktiska för att få sakerna till huset. Han ringde till en granne för att berätta vad som hade skett och de fick lov att använda grannens tomt som väg. Senare återställde de tomten. De hade lite problem med att få sakerna till huset eftersom den väg de tilläts använda var för smal för lastbilen. De kan inte längre använda vägen över granntomten, eftersom de har satt upp buskar. Han gissar att bommen satt uppe till februari. Detta grundar han på att Bertil Wanér kom till honom vid nyårsafton eller jul och berättade att han fick nyckeln till bommen. Han tog inte emot nycklarna. Sedan stod bommen kvar ett tag till och den var aldrig öppen. Han vet inte varför Bertil Wanér satte upp vägbommen. Om de hade vetat att det inte fanns en väg, så hade de inte köpt fastigheten.

Johanna Svensson

Amer såg en annons om fastigheten på Blocket. Hon skickade därefter ett mejl till mäklaren och sa att hon ville lämna ett bud på utgångspriset. Dagen därpå ringde hon

till mäklaren och fick ett positivt besked. De träffade mäklaren på hans kontor samma vecka och tittade på kontraktet. Redan då pekade hon på delen om servitut och frågade om gemensamhetsanläggningen omfattade vägen. Hon fick detta bekräftat innan kontraktet undertecknades. Hon ställde frågan eftersom de tidigare, när de tittat på en annan fastighet, fått reda på att den enbart hade en privat väg. Hon frågade ganska exakt om det var vägen till fastigheten som gick dit. Hon vet inte exakt vad han svarade, men det var något i stil med ”ja det är den”. Hon har också tagit upp detta med säljarna vid ett tillfälle när de antingen båda var närvarande eller endast Peter Karlsson var där. Hon frågade då samma sak; om gemensamhetsanläggningen var vägen så att man har rätt att använda den. Hon fick ett jakande svar. Hon har inga särskilda minnen rörande bygglovets mer än att det var en kort och smidig process. Hon har aldrig träffat Bertil Wanér. Hon fick ett sms från Bertil Wanérs barnbarns sambo av vilket det framgick att en bom skulle sättas upp. Hon trodde att det var ett skämt. En kort tid därefter så sattes bommen dock upp. Hon började då ringa runt; först till kommunen och sedan till mäklaren. Personen på kommunen blev förvånad och sa att det inte kunde stämma för i så fall hade de inte fått bygglov. När hon ringde till mäklaren uppgav han att det skulle finnas en väg. Han kunde inte bistå henne mer än så men hänvisade henne till säljaren. Hon ringde därför till Peter Karlsson, men han visste ingenting om vägen. Peter Karlsson ringde upp vid ett senare tillfälle och sa att han hade löst det genom att Bertil Wanér skulle ta bort bommen. Hon och Amer delade upp fastighetsköpet på så vis att hon skötte kontakter med myndigheter medan Amer tog hand om de praktiska frågorna. Hon minns därför inte om det var mycket trafik runt fastigheten. De ansökte om servitut för ungefär ett år sedan, men ingenting har skett i frågan. Hon vet inte varför de dröjde med att ansöka om servitut. Hon vet inte heller varför det blev en tvist med Bertil Wanér. De skulle inte ha köpt fastigheten om de visste att det inte fanns en väg.

Ann-Christin Dahl

Det har aldrig varit någon tvist rörande denna väg tidigare, trots att hon haft anknytning till området i ca 60 år. Det var Peter och Staffan som skötte kontakten med mäklaren. Hon träffade bara köparna en gång och det var när de skrev under kontraktet hos

mäklaren. Det var ingen diskussion alls om vägfrågan då. Hon är säker på att vägen inte nämndes. Hon hade inte funderat kring vägen tidigare heller. Hon har hört, förmodligen från sin dotter, att Bertil Wanérs konflikt med köparna handlade om att vägen kördes ned. De hade ett möte innan jul med Bertil Wanér och han lovade då att ta bort vägbommen. Hon vet inte om han fick någon ersättning för det. Det var i alla fall inget som diskuterades.

Peter Karlsson

Han var 13 år när fadern förvärvade fastigheten. Den aktuella vägen har alltid funnits där och det har aldrig tidigare varit några diskussioner om den. Gemensamhetsanläggningen Växjö GA:12 omfattar en väg men den ligger lite längre från Hagavik. Staffan var den som höll kontakt med mäklaren och själv var han bara närvarande den dag de skrev på köpekontraktet. Det ställdes inte några frågor kring vägen då, men de pratade om var man kunde bada och annat. Han är nästan säker på att de inte sades något om en väg. Enligt honom finns det rätt att använda vägen. Johanna Svensson ringde till honom när vägbommen hade satts upp och han bad att få återkomma eftersom han inte visste något om det. Han tog därefter kontakt med de som bor i området och fick reda på att det var bråk mellan Bertil Wanér och hans barnbarn å ena sidan samt Amer Mujcinovic och Johanna Svensson å andra sidan. Han försökte lösa tvisten. De träffade Bertil Wanér den 20 december och han lovade att ta bort bommen och godtog att köparna skulle få använda vägen. Bertil Wanér fick ingen ersättning för detta. Han vet inte vem det är som sköter vägen, men de som äger fastigheten Växjö Växjö 7:34 bor i Luxemburg. Fastigheten som såldes användes tidigare av hans far till potatisodling. Han vet inte hur fadern transporterade bort potatisen från odlingen. Staffan var den som skötte kontakten med Lantmäteriet rörande fastighetsregleringen. Man tillförde då en bit mark från Växjö Växjö 7:27 till Växjö Växjö 7:32. Ann-Christin äger nu Växjö Växjö 7:27 eftersom han har sålt sin andel.

Staffan Dahl

Han träffade Ann-Christin redan innan hennes far köpte fastigheten 1963 och det har aldrig varit tvist om vägarna i området tidigare. Innan fastigheten skulle säljas tog han kontakt med Ove Eklund som skulle sköta fastighetsregleringen och Catharina från Lantmäteriet. Catharina sa att det inte var några problem med vägen och att man alltid har rätt att köra fram till sin fastighet. Han skötte också kontakten med försäljaren. Han träffade honom en gång och de tittade på tomten. Han känner Lindström som äger marken på båda sidor om vägen (fastigheten Växjö Växjö 7:34). När han kontaktade honom fick han besked om att det inte vara något problem att använda vägen. Han visste inte att en liten bit av vägen tillhör Växjö Växjö 7:31. Han vet inte om han diskuterade vägen med mäklaren. Frågan om vägen var inte aktuell efter det att man talat med Lantmäteriet. Han träffade köparna bara när de skrev på kontraktet och när fastigheten tillträdde. När de skrev på kontraktet träffades de hos Peter Åkesson. Eftersom han inte var part höll han sig lite vid sidan av. De diskuterade inte något om tomten utan endast var man kunde bada. Mäklaren kontaktade honom när vägbommen hade satts upp. Ove Eklund ordnade ett möte med bland annat Bertil Wanér och de kom överens om att vägbommen skulle tas bort. Bertil Wanér tog ner bommen och lovade att aldrig mer sätta upp den. Det kan vara så att han lämnade ett papper till mäklaren innan försäljningen. Han vet inte om det stod något om vägen i pappret. Från kontakten med Lantmäteriet hade han uppfattat att man fick lov att använda vägen och det kan stämma att mäklaren fick denna information. Han agerade för Ann-Christins räkning och det var enklast att han höll kontakten med mäklaren eftersom Peter bodde i Helsingborg. Han är bekant med mäklaren.

Peter Åkesson

Han var mäklare vid försäljningen av fastigheten och fick information från säljaren. Han minns inte att de talade om vägen. Vid det första mötet med säljaren fick han ett papper, som hade att göra med att säljaren haft ett möte med Catharina Johansson angående bygglov. De uppgifter han fick framgår av objektsbeskrivningen. Det framgick att man

kunde söka bygglov men han minns inte att det stod något om vägen. Hagavik är ett attraktivt område och det var lätt att sälja tomten. Många hörde av sig om tomten och köparna la tidigt ett bud. I objektsbeskrivningen står inget om vägen. Det finns inget servitut på vägen enligt Lantmäteriet men det finns en gemensamhetsanläggning som avser väg. Idag vet han att denna väg inte leder fram till fastigheten. Det framgick att bygglov kunde sökas och det är en förutsättning för bygglov att det finns en väg till fastigheten. Frågan föll därför bort från agendan. Gemensamhetsanläggningen fanns angiven i kontrakten men han kan inte erinra sig om att han talade om den med köparna. I normalfallet brukar han fråga säljaren vad gemensamhetsanläggningen avser men han minns inte att han gjorde det denna gång. Han kommer inte ihåg om Johanna Svensson frågade om gemensamhetsanläggningen.

Bertil Wanér

Han har ägt fastigheten Växjö Växjö 7:31 sedan 2004. Innan dess ägdes den av hans far och ännu tidigare av hans farfar. Hans barn har bott på fastigheten och hans barnbarn bor där nu. Han satte upp en vägbom när nybygget var färdigt, eftersom det blev för mycket trafik på vägen och in på hans tomt. De höll ett möte hos Ove Ekelund den 20 december 2019 och kom överens om att han skulle ta bort vägbommen så att det skulle gå att komma fram till Växjö Växjö 7:32. Han låste upp bommen redan samma eftermiddag och plockade bort den ett tag därefter. Det finns inga problem med att ta sig till och från fastigheten nu. Underhållet av vägen sköts nog mest av honom. Vägen är en del av hans tomt och egentligen är den bara till för fastigheterna Växjö Växjö 7:33 och 7:31. Växjö Växjö 7:32 hade tidigare en stenmur mot vägen. Av ren välvilja låter han dem använda vägen. Han ska sätta upp en ny bom vid sitt hus när kommunen bygger en vändplats utanför Växjö Växjö 7:32. Hans barnbarn vill att bommen ska sättas upp igen, men det tycker inte han eftersom det måste lösas på något sätt.

Jonas Magnusson

Han har varit fastighetsmäklare i ca 20 år. Det är rätt vanligt med vägservitut på landet. Han vet inte om han har stött på någon fastighet som inte har haft tillgång till väg. En sådan fastighet skulle varit otroligt svårsåld. Han skulle vara tvungen att informera en köpare om han visste om att det inte fanns rätt till väg. Han skulle i så fall även informera köparna om att man kan ansöka om officialservitut och se till att det fanns ett påskrivet avtal om det innan fastigheten såldes. Annars skulle det inte vara möjligt att sälja fastigheten. Hagavik är ett attraktivt område. I detta fall skulle han gett rådet till säljaren att reda ut problemet med tillgång till väg innan fastigheten såldes.

Mikael Gröndahl

Han arbetar sedan nästan 30 år som fastighetsvärderare. Tidigare arbetade han på Lantmäteriet. Han har på säljarens begäran upprättat ett värdeutlåtande avseende Växjö Växjö 7:32 fri från fel respektive med påstått fel. Fastigheten ligger utanför detaljplan men det finns områdesbestämmelser. Den är belastad med vattenservitut och ingår även i en gemensamhetsanläggning avseende en väg som ligger långt söder om fastigheten. Han kan konstatera att det inte finns något inskrivet rörande rätt till väg från fastigheten. Detta är ovanligt. Han fann att fastigheten utan påstått fel var värd det pris som erlades för den. Om det inte finns tillgång till väg kan detta rättas till genom ett officialservitut som görs genom en förrättning. Det finns ingen köpeskillingsstatistik för att göra en analys av vilket värde fastigheten utan rätt till väg har. Han har därför tittat på vilken kostnad som kan uppskattas för förrättningen och han jämförde då med Lantmäteriets exempel på vad förrättningar kan kosta. Han fann därigenom att värdet för fastigheten utan rätt till väg var 1 440 000 kr. Grannar kan inte motsätta sig ett officialservitut. Dessutom ska området snart detaljplaneras och då kommer området att få kommunala vägar. Det borde gå att sälja denna fastighet, men det föranleder en förrättningskostnad.

DOMSKÄL

Tingsrätten kommer först att bedöma om det fanns ett fel i fastigheten och - om så är fallet - därefter ta ställning till om felet är relevant på sådant sätt att köparna Amer Mujcinovic och Johanna Svensson har rätt till prisavdrag. Om de har rätt till prisavdrag ska tingsrätten slutligen pröva hur stort prisavdrag som ska ske.

Finns det fel i fastigheten?

Enligt 4 kap. 19 § jordabalken föreligger ett fel i fastighet om fastigheten inte stämmer överens med vad som följer av avtalet eller om den annars avviker från vad köparen med fog kunnat förutsätta vid köpet.

Bestämmelsen innehåller inte någon närmare beskrivning av vad som kan utgöra fel i en såld fastighet. Enligt förarbetena till jordabalken bör dock en köpare kunna räkna med att det som han köper är fullt brukbart för det vid köpet förutsatta ändamålet om en undersökning av egendomen inte bort upplysa honom om annat. Felet eller bristen ska också ha betydelse för fastighetens saluvärde.

En avvikelse från vad köparen får anses ha haft anledning att räkna med, avser som regel en brist i en fysisk egenskap hos fastigheten. Dock kan även andra brister utgöra en sådan avvikelse, om bristen är hänförlig till själva fastigheten och påverkar dess värde. En sådan brist kan t.ex. vara om avvikelsen påverkar möjligheten att faktiskt eller rättsligt utnyttja fastigheten.

Av utredningen i målet har framkommit att den mindre väg som leder fram till fastigheten Växjö Växjö 7:32 är en privat väg som tillhör fastigheten Växjö Växjö 7:31 samt att det inte finns någon inskriven rätt att använda vägen. Den mindre vägen sträcker sig vidare genom fastigheten Växjö Växjö 7:34 och sedan genom den kommunägda fastigheten Växjö Växjö 6:50 fram till gemensamhetsanläggningen Växjö Växjö GA:12.

Av Mikael Gröndahls värdeutlåtandet framgår att det inte heller finns någon inskriven belastning i fastigheten Växjö Växjö 7:34 och den kommunägda fastigheten.

Det är ostridigt i målet att Amer Mujcinovic och Johanna Svensson kan och har kunnat använda den i målet aktuella vägen från det att fastigheten tillträdde, med undantag för en period som vägen varit avstängd genom en vägbom. Frågan är därför om bristen på inskriven rätt att använda vägen ska anses utgöra ett fel i fastigheten.

Bertil Wanér, som äger fastigheten Växjö Växjö 7:31, har lovat att köparna ska ha rätt att framöver använda vägen. Det har i målet inte framkommit något som talar för att ägaren till Växjö Växjö 7:34 eller Växjö kommun, som äger fastigheterna som den aktuella vägen går över, skulle hindra köparna från att använda vägen. Detta talar för att bristen på inskriven rätt att använda vägen inte utgör något hinder för köparna att framöver använda sin fastighet på avsett sätt.

Tingsrätten konstaterar dock att Bertil Wanér även uppgett att köparna har rätt att använda vägen på grund av hans välvilja, trots att hans barnbarn som bor på fastigheten vill att vägbommen ska sättas upp igen. Vad som händer om Bertil Wanér eller ägaren till Växjö Växjö 7:34 säljer sina fastigheter är således oklart. Med beaktande av detta bedömer tingsrätten att bristen på inskriven rätt att använda vägen utgör ett fel i fastigheten, även om vägen för tillfället kan användas för att ta sig till och från Växjö Växjö 7:32.

Säljarna har vidare gjort gällande att en rätt att använda vägen finns enligt hävd. Säljaren har bevisbördan för detta påstående. Tingsrätten konstaterar att det inte funnits någon bostadsbyggnad på fastigheten förrän Amer Mujcinovic och Johanna Svensson köpte den. Vidare har det genom Bertil Wanérs uppgifter framkommit att det tidigare fanns en stenmur som avskilde Växjö Växjö 7:32 från den aktuella vägen. Med beaktande av detta samt till att säljaren inte åberopat någon bevisning till stöd för sitt påstående om hävd, bedömer tingsrätten att det inte är styrkt att Växjö Växjö 7:32 har rätt att använda vägen enligt hävd.

Sammantaget finner tingsrätten således att det är visat att Växjö Växjö 7:32 inte har rätt till väg för att komma till eller från fastigheten. Detta får anses vara en förutsättning för att fastigheten ska kunna användas som bostad. Fastigheten avviker således från vad köparna med fog kunnat förutsätta vid köpet. Att fastigheten inte kan användas för sitt syfte påverkar också fastighetens värde.

Är felet i fastigheten relevant?

Eftersom avsaknaden av rätt till väg för att ta sig till och från fastigheten avviker från vad köparna hade rätt att kräva, ska tingsrätten nu gå över till att bedöma om felet är relevant, dvs. om köparen kan göra någon påföljd gällande.

För att ett faktiskt fel ska vara relevant, krävs att köparen har fullgjort sin undersökningsplikt. Denna undersökningsplikt faller bort om säljaren har lämnat en utfästelse om att rätt till vägen finns. Tingsrätten tar därför först ställning till om det fanns en utfästelse. Om denna bedömning leder till att det inte är visat att en utfästelse har funnits, övergår därefter tingsrätten till att bedöma om köparna uppfyllt sin undersökningsplikt.

Fanns en utfästelse?

Amer Mujcinovic och Johanna Svensson har gjort gällande att säljarna och mäklaren har lämnat en muntlig utfästelse om att gemensamhetsanläggningen Växjö Växjö GA:12 omfattar vägen som leder fram till fastigheten. Tingsrätten konstaterar att bevisbördan för detta åligger köparna.

Det framstår visserligen som om parterna och mäklaren har varit av uppfattningen att fastigheten hade rätt använda vägen som tillhörde Växjö Växjö 7:31 för att ta sig till och från fastigheten. Denna missuppfattning synes ha sitt ursprung i att det fanns besked om att fastigheten kan få bygglov, vilket normalt förutsätter att det finns möjlighet att ta sig

till och från fastigheten. Detta innebär dock inte att en utfästelse har lämnats. Amer Mujcinovic och Johanna Svensson måste visa att ett klart uttalande har gjorts om att den mindre vägen omfattades av gemensamhetsanläggningen. För att en utfästelse ska anses föreligga måste uppgiften om fastigheten vara preciserad och även ha inverkat på köpet.

Amer Mujcinovic har berättat att mäklaren var tydlig med att det fanns rätt till väg, vilket ger visst stöd åt Johanna Svenssons uppgifter om att hon fått bekräftat från både mäklaren och säljarna att vägen omfattades av gemensamhetsanläggningen. Dock har varken Ann-Christin Dahl, Peter Karlsson, Staffan Dahl eller mäklaren Peter Åkesson bekräftat att gemensamhetsanläggningen eller vägen kom på tal vid de tillfällen som parterna träffades utan tvärtom har de alla, med olika grad av säkerhet, berättat att vägen inte var på tal vid mötena. Någon ytterligare bevisning för utfästelsen har inte åberopats. Med beaktande av detta bedömer tingsrätten att Amer Mujcinovic och Johanna Svensson inte visat att en utfästelse lämnats.

Det finns därmed ingen anledning för tingsrätten att ta ställning till om utfästelsen inverkat på köpet av fastigheten.

Har köparna fullgjort sin undersökningsplikt?

Eftersom det inte är visat att någon utfästelse har lämnats beträffande vägen, övergår tingsrätten till att bedöma om köparna har fullgjort sin undersökningsplikt enligt 4 kap. 19 § andra stycket jordabalken. Den undersökningsplikt som åligger köparna innebär att köparna själv får stå för felet om det kunnat upptäckas. Om felet däremot inte var möjligt att upptäcka, d.v.s. ett dolt fel, ansvarar säljaren för felet.

Av utredningen i målet framgår att Amer Mujcinovic och Johanna Svensson inte har kontrollerat om vägen fram till fastigheten omfattas av gemensamhetsanläggningen. Att någon undersökning inte har skett saknar dock betydelse för bedömningen av om felet har varit upptäckbart eller inte. Avgörande för bedömningen är i stället om felet hade kunnat upptäckas om en tillräckligt omsorgsfull undersökning hade genomförts.

Amer Mujcinovic och Johanna Svensson har gjort gällande att det inte fanns någon undersökningsplikt avseende vägen eftersom Lantmäteriet inte reagerade på felet i samband med fastighetsregleringen 2018 och eftersom de efter köpet erhöll bygglov. Tingsrätten finner att den genomförda fastighetsregleringen visserligen kan reducera undersökningsplikten men den faller inte helt bort. Detta sker endast om säljaren lämnat en utfästelse. Vad som inträffat efter köpet påverkar däremot inte undersökningsplikten.

När det gäller felet i Växjö Växjö 7:32 har Amer Mujcinovic och Johanna Svensson utan särskild svårighet kunnat upptäcka detta genom att kontrollera offentligt tillgänglig information om vad gemensamhetsanläggningen GA:12 omfattar. Det hade då klart framgått att denna gemensamhetsanläggning inte omfattar vägen som leder fram till fastigheten utan endast en större väg söder om fastigheten. Enligt tingsrätten innebär detta att Amer Mujcinovic och Johanna Svensson borde ha upptäckt felet även vid en enkel undersökning. De har därför inte rätt att göra gällande säljarnas ansvar för felet. Tingsrätten saknas därmed anledning att ta ställning till storleken av prisavdraget.

Sammanfattningsvis bedömer således tingsrätten att Amer Muncinovic och Johanna Svensson inte har rätt till prisavdrag för det fel i fastigheten som finns genom att rätt till väg fram till fastigheten saknas. Käromålet ska ogillas.

Rättegångskostnader

På grund av utgången i målet ska Amer Mujcinovic och Johanna Svensson ersätta Ann-Christin Dahl och Peter Karlsson för deras rättegångskostnader.

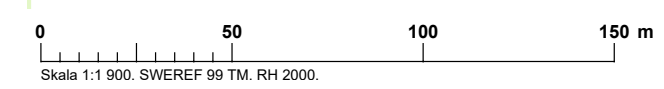
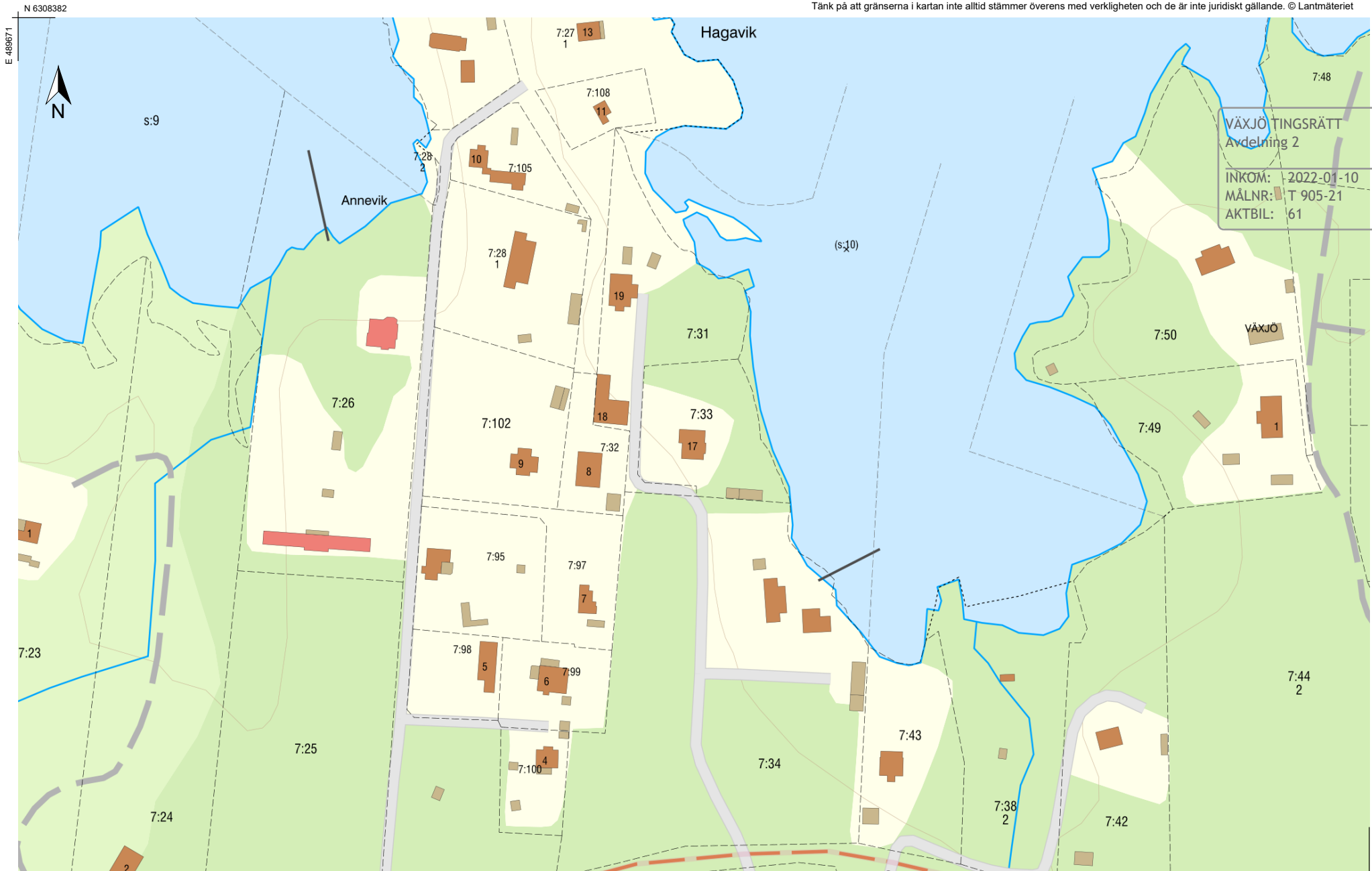
Tingsrätten bedömer att den ersättning Ann-Christin Dahl och Peter Karlsson har begärt är skälig. Amer Mujcinovic och Johanna Svensson ska därför ersätta dem för hela denna kostnad.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 2 (TR-02)

Överklagande ställs till Göta hovrätt och ges in till tingsrätten senast den 17 februari 2022. *Prövningstillstånd krävs.*

Ylva Brämberg

Tänk på att gränserna i kartan inte alltid stämmer överens med verkligheten och de är inte juridiskt gällande. © Lantmäteriet



Skala 1:1 900. SWEREF 99 TM. RH 2000.



N 6308045

E 490198



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.