YSTADS TINGSRÄTT

DOM
2022-02-23
Meddelad i
Ystad

Mål nr
T 3369-20

PARTER

Kärande
1. Keyvan Diamondo, 19780917-5370
Balders Väg 17
231 68 Trelleborg

2. Shiva Fereydouni, 19780814-3866
Balders Väg 17
231 68 Trelleborg

Ombud för 1 och 2: Advokat Johan Sjöström
Advokataktiebolaget Jansson & Partners
Järnvägsgatan 6
261 32 Landskrona

Svarande
1. KATHRIN Sofie Milemo, 19620612-3983
Virkesvägen 25
231 68 Trelleborg

2. Kjell Ove MIKAEL Milemo, 19630411-8257
Virkesvägen 25
231 68 Trelleborg

Ombud för 1 och 2: Advokat Mats Håkansson
Advokatfirman Wilensky & Partners HB
Stora Nygatan 59
211 37 Malmö

DOMSLUT

1. Kathrin Milemo och Mikael Milemo ska solidariskt till Keyvan Diamondo och Shiva Fereydouni betala 8 000 kr jämte ränta enligt 6 § räntelagen (1975:635) från den 18 november 2020 till dess betalning sker.
2. Keyvan Diamondo och Shiva Fereydouni ska solidariskt ersätta Kathrin Milemos och Mikael Milemos rättegångskostnader med 76 504 kr, varav 53 400 kr avser ombudsarvode, jämte ränta på det förstnämnda beloppet enligt 6 § räntelagen (1975:635) från denna dag till dess betalning sker.

Postadress Box 114 271 23 Ystad
Besöksadress Bollhusgatan 16
Telefon 0411-691 00 **Telefax**
E-post: ystads.tingsratt@dom.se
www.domstol.se
Expeditionstid måndag – fredag 08:00–16:00

BAKGRUND

Parterna ingick avtal om köp/försäljning av fastigheten Trelleborg Midgård 4 (fortsättningsvis Fastigheten) den 30 mars 2014. Fastigheten tillträddes den 1 augusti samma år. Keyvan Diamondo och Shiva Fereydouni (fortsättningsvis kärandena) har betalat köpeskillingen om 3 400 000 kr till Kathrin och Mikael Milemo (fortsättningsvis svarandena).

En försäkringsbesiktning utfördes den 11 mars 2014 av besiktningsmannen Mats Wahlfrid. Svarandena hade dessförinnan tillfört information om Fastigheten genom uppgifter i en s.k. Frågelista. I Frågelistan uppgav svarandena att de inte hade observerat eller haft anledning att misstänka brister eller fel i det invändiga vatten- eller avloppssystemet.

Fastigheten är uppförd 2007 och badrummet på plan 2 är i originalutförande. I utlåtandet från slutbesiktningen av Fastigheten den 17 juli 2007 framgår det att plan 2 har besiktigats utan anmärkning.

Kärandena reklamerade det påstådda felet till svarandena. Svarandena erhöll reklamationen den 13 maj 2019.

YRKANDE OCH INSTÄLLNING

Kärandena har yrkat att tingsrätten ska förplikta svarandena att solidariskt till kärandena betala 178 000 kr jämte ränta enligt 6 § räntelagen (1975:635) från dagen för delgivning av stämning i målet till dess betalning sker.

Svarandena har bestritt käromålet. Ett belopp om 8 000 kr har vitsordats som skäligt i och för sig. Yrkad ränta har vitsordats som skälig i och för sig.

Parterna har av varandra yrkat ersättning för rättegångskostnader.

PARTERNAS GRUNDER

Kärandena har som grund för sin talan åberopat följande.

Fastigheten var vid överlåtelsen till kärandena behäftad med fel. Detta då avloppet till badkaret i badrummet på plan 2 har anslutits i golvet utan golvbrunn, avloppsröret inte har stuckit upp minst fyra centimeter från golvet som det skulle ha gjort samt då tätskiktet inte heller har slutit tätt runt röret. Badrummet var i dessa delar inte fackmannamässigt gjort. Fastigheten avvek därmed från vad som följer av avtalet och från vad kärandena med fog har kunnat förutsätta vid köpet.

Felet har reklamerats inom skälig tid och har inte kunnat upptäckas vid en sådan undersökning av Fastigheten som varit påkallad med hänsyn till Fastighetens skick, den normala beskaffenheten hos jämförliga fastigheter samt omständigheterna vid köpet. Kärandena har därför rätt till avdrag på köpeskillingen motsvarande deras kostnad att åtgärda felet. Kostnaden för att åtgärda felet uppgår till 178 000 kr.

Svarandena har som grund för sitt bestridande åberopat följande.

Fastigheten avviker inte från vad kärandena med fog kunnat förutsätta vid köpet eller från vad som har avtalats. Några utfästelser från svarandenas sida föreligger inte. Fastigheten har således inte varit behäftad med fel avseende avloppsinstallation i badrummet på plan 2 vid överlåtelsen. Det påstådda felet har dessutom reklamerats för sent vilket innebär att rätten till prisavdrag alldeles oavsett har prekluderats.

Om tingsrätten skulle finna att Fastigheten har varit behäftad med fel vid överlåtelsen och att kärandena har reklamerat felet inom skälig tid görs det gällande att felet borde ha upptäckts vid en sådan undersökning av Fastigheten som har varit påkallad med hänsyn till Fastighetens skick, den normala beskaffenheten hos jämförliga fastigheter samt omständigheterna vid köpet.

Under alla förhållanden bestrids att prisavdragets storlek ska bestämmas till omstämt belopp, eftersom angivna åtgärder skulle utgöra en standardförbättring som svarandena inte ska stå för.

UTVECKLING AV PARTERNAS STÅNDPUNKTER

Kärandena har till utveckling av sin talan anfört i huvudsak följande.

Fel i fastigheten

I januari 2019 upptäckte kärandena en fläck i golvet/taket mellan våningsplanen under badrummet på plan 2 efter att badkaret hade använts. Efter det har kärandena inte använt badrummet.

En skadebesiktning utfördes den 28 mars 2019 av teknikern Björn Gustafsson. Vid besiktningen kunde Björn Gustafsson konstatera att avloppet till badkaret hade anslutits i golvet utan golvbrunn samt att tätskiktet inte slöt tätt runt avloppet.

Att avloppet till badkaret har anslutits i golvet utan golvbrunn, att tätskiktet inte sluter tätt runt avloppsröret samt att avloppsröret inte har stuckit upp minst fyra centimeter från golvet utgör avvikelser från bygg- och branschreglerna för år 2007 (Säker Vatteninstallation 2007:1 och BFS 2006:11). Av bygg- och branschreglerna framgår det att rörgenomföringar med tappvatten- eller värmerör i våtrum inte får förekomma i golv med tätskikt. Vidare ska avsättningar för avlopp vara täckta med lock. Avsättningen för avloppsenheten har inte uppfyllt de mått som stadgas från färdig yta för montering av tätskikt.

Den felaktiga avloppsinstallationen har orsakat läckage, varvid vatten har runnit på utsidan av avloppsröret som går ned i golvet. Genom avsaknad av golvbrunn, felaktigt monterat avloppsrör och bristande tätning har detta orsakat en vattenskada i golvet/taket mellan våningsplanen.

Undersökningsplikt

Fastigheten är uppförd 2007 och badrummet på plan 2 är i originalutförande. I utlåtandet från slutbesiktningen av Fastigheten den 17 juli 2007 framgår det att plan 2 har besiktigats utan anmärkning.

En försäkringsbesiktning utfördes före köpet, den 11 mars 2014, av besiktningsmannen Mats Wahlfrid. Svarandena hade dessförinnan tillfört information om Fastigheten genom uppgifter i en s.k. Frågelista och Mikael Milemo hade även lämnat upplysningar till besiktningsmannen om Fastigheten.

Då badkaret i badrummet på plan 2 i Fastigheten var igenmurat kunde någon bedömning av ytor eller avlopp inte göras vid försäkringsbesiktningen den 11 mars 2014. Dock genomfördes sedvanliga fuktmätningar såväl i köket på plan 1 som i badrummet på plan 2. Fuktindikeringarna var utan anmärkning och några förhöjda fuktindikationer kunde inte konstateras.

I Frågelistan har svaranden uppgett att de inte har observerat eller haft anledning att misstänka brister eller fel i det invändiga vatten- eller avloppssystemet. Genom denna upplysning bringades kärandena i den uppfattningen att avloppssystemet inte torde vara föremål för någon särskild undersökning eller besiktning. Detta särskilt då felet är sådant att det normalt kan förutsättas vara bekant för den som brukat fastigheten någon tid.

Att badkaret var igenmurat och saknade inspektionslucka medför inte att kärandena hade skäl att misstänka att det fanns brister i avloppssystemet under badkaret.

Mot bakgrund av Fastighetens ringa ålder, svarandenas upplysningar samt då fuktmätningar i aktuella rum inte indikerade att det skulle föreligga brister i avloppssystemet har annan undersökning än den som gjordes inte varit påkallad. Kärandena har därför gjort vad som ankommer på dem för att uppfylla sin undersökningsskyldighet genom besiktningen den 11 mars 2014.

Bristerna i avloppet under badkaret upptäcktes inte vid besiktningen inför köpet. De kunde inte heller upptäckas vid en sedvanlig och, med hänsyn till Fastighetens skick och övriga omständigheter, påkallad besiktning. Först efter demontering av en klinkerplatta under badkaret har bristerna kunnat upptäckas. Det felaktigt installerade avloppet utgör ett s.k. dolt fel för vilket svarandena ansvarar enligt 4 kap. 19 § jordabalken. Att kärandena inte har fått någon ersättning från försäkringsbolaget, eftersom felet inte omfattades av den försäkring de tecknat, saknar betydelse.

Reklamation

Det var först i januari 2019 som kärandena upptäckte en fläck i golvet/taket mellan våningsplanen under badrummet på plan 2 efter att badkaret hade använts. Dessförinnan hade det inte funnits någon indikation på att fel förelåg i badrummet på plan 2. Efter utförd besiktning kontaktade kärandena mäklaren som i sin tur informerade svarandena om felet den 13 maj 2019. Härigenom reklamerades felen till svarandena. Felen upptäcktes alltså i januari 2019 och reklamerades i maj 2019. Reklamation har skett inom skälig tid.

Prisavdrag

Vid köpet hade kärandena rätt att förvänta sig att samtliga avlopp i Fastigheten var korrekt installerade i enlighet med gällande branschpraxis, varför avdrag på köpeskillingen ska motsvara hela kostnaden för att avhjälpa felen.

Kärandena har låtit inhämta offert för avhjälpande av felen till en kostnad av 198 000 kr. Offerten, som är den billigaste av tre inhämtade offerter, omfattar följande åtgärder:

- Demontering av befintlig VVS & badrumsmöbler,
- Rivning av ytskikt,
- Byte av golvbrunnar,
- Läggning av golvvärme (el),
- Montering av nya skivor,

- Fallspackling enligt gällande normer med fiberspackel,
- Tätskiktssystem enligt gällande normer,
- Uppsättning av kakel,
- Målning av tak,
- Montering av nya dörrfoder insida badrum,
- Montering av badrums inredning, vask med underskåp samt kran, spegelskåp, badkar samt duschblandare,
- Uppbyggnad av tröskel,
- Bortforsling av överblivet byggmaterial samt rivningsrester,
- Svara för inteckningar och skydd.

De ovan angivna åtgärderna är nödvändiga för att avhjälpa felen. Ett avdrag om 20 000 kr görs dock för nya vitvaror, varför enbart montering om 10 000 kr begärs i den delen. Prisavdragets storlek uppgår därför till 178 000 kr.

Svarandena har till utveckling av sitt bestridande anfört i huvudsak följande.

Fel i fastigheten

Det föreligger inte någon felaktig avloppsinstallation. Att göra installationen direkt på avloppet är ett normalt förfarande. Den aktuella konstruktionen utgör inte något fel och har inte medfört något läckage. Avsaknad av golvbrunn under badkaret har inte utgjort något fel. Det hade snarare varit fel att sätta golvbrunn under badkaret eftersom det saknades inspektionslucka. Det bestrids även att rörets mått och placering skulle utgöra något fel. Tätskiktet har inte varit felaktigt. Svarandena medger emellertid att det förelegat fel i anslutningen i manschetten. Att montera en manschett på avloppsröret kostar 8 000 kr. Detta belopp har därför vitsordats som skäligt i och för sig.

Det bestrids att fuktskada skett och att en eventuell fuktskada kan lasta svarandena. Vid besiktningen den 28 mars 2019 har det konstaterats att det inte finns någon fuktskada mellan våningsplanen.

En eventuell fuktskada har i vilket fall som helst inte orsakats av en eventuell brist i avloppssystemet. Vad som orsakats fläcken i taket är inte känt. Vid besiktningen den 28 mars 2019 kunde teknikern inte hitta något läckage i avloppssystemet och en eventuell fuktskada måste därför ha orsakats av vatten som har runnit över kanten på badkaret och ner på undersidan av badkaret. Ett sådant oaktsamt användande av badkaret ska inte ligga svarandena till last.

Undersökningsplikten

För det fall tingsrätten anser att fel förelegat i badrummet har dessa varit upptäckbara. Det är uppenbart att inspektionslucka saknades i badrummet, vilket visar på att det saknades golvbrunn under badkaret. Avsaknaden av inspektionslucka har gett en varningssignal till kärandena och medfört en utökad undersökningsplikt.

I besiktningen från 2014 framgår att köparen har undersökningsplikt av den del av fasigheten som inte omfattas av besiktningen, vilket bland annat gällde för badkaret som var inmurat. Det konstaterades att någon bedömning av ytor och avlopp inte gick att göra.

Kärandena har inte uppfyllt denna undersökningsplikt som de blev uppmärksammade på i besiktningsutlåtandet. Det har sedermera medfört att kärandena fått avslag från försäkringsbolaget gällande aktuella påstådda fel. Någon undersökning av badrumsytan skedde överhuvudtaget inte. Det är inte något förstörande ingrepp att ta bort en kakelplatta och sätta dit en inspektionslucka.

Reklamation

Det ifrågasätts inte att ett fel som har upptäckts i januari 2019 och reklamerats i maj samma år i sig har reklamerats inom skälig tid från det att felet upptäcktes. Tillträdet av Fastigheten skedde dock den 1 augusti 2014. Kärandena gör gällande att felen upptäcktes i januari 2019. Om det fanns fel eller brister i avloppssystemet borde dessa ha upptäckts tidigare. Reklamation skulle därför ha skett någon gång mellan 2014 och reklamationstidpunkten 2019. De påstådda felen har därför reklamerats för sent.

Prisavdrag

Då det inte finns några fel eller brister som får åberopas av kärandena har de inte heller rätt till prisavdrag. De åtgärder som anges i den av kärandena åberopade offerten kan inte vitsordas. Svarandena vitsordar en åtgärdskostnad om 8 000 kr som skälig i och för sig. Om tingsrätten kommer fram till att kärandena har rätt till större prisavdrag än så ska omfattande avdrag göras för avsevärd standardförbättring. Badrummet är uppfört 2007. Det är inte heller något fel på den tidigare sanitetsutrustningen som därför kan återmonteras.

BEVISNING

På kärandenas begäran har Keyvan Diamondo och Shiva Fereydouni hörts under sanningsförsäkran och vittnesförhör under ed hållits med Dennis Sert Kristensen. På svarandenas begäran har Mikael Milemo hörts under sanningsförsäkran och vittnesförhör under ed hållits med Eivind Schriwer.

Båda parterna har åberopat viss skriftlig bevisning.

TINGSRÄTTENS BEDÖMNING

Har det förelegat fel i badrummet?

Rättsliga utgångspunkter

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 har köparen, om vissa ytterligare förutsättningar är uppfyllda, rätt att göra avdrag på köpeskillingen. Detta framgår av 4 kap. 19 § jordabalken (JB). Tingsrätten kommer därför inledningsvis att ta ställning till om det har förelegat fel i badrummet, dvs. om badrummet inte stämt överens med vad som följt av avtalet eller om badrummet annars avvikit från vad kärandena med fog kunnat förutsätta vid köpet.

Utredningen i målet

Av den skriftliga bevisningen framgår att Fastigheten, efter anmälan om vattenskada, besiktigades av teknikern Björn Gustafsson den 28 mars 2019. Av Björn Gustafssons besiktningsrapport framgår följande. Under rubrikerna skadeorsak anges ”tätskikt våtrum” samt ”rörgenomföring avlopp”. Närmare om detta anges läckage genom tätskiktet i badrummet på plan 2 samt att läckaget beror på att tätskiktet inte är korrekt utfört och att det saknas golvbrunn i badrummet. Detta är inte godkänt utfört. Tätskiktet sluter inte tätt runt om avloppet på grund av att tätskiktet inte är korrekt utfört. Tätskikt inte korrekt gjort vid anslutning till avloppsröret. Tätskikt följer inte BKR eller Säker Vattens regler 2007. Björn Gustafsson har i sin rapport angett krav på rörgenomföringar enligt Säker Vatten från 2007, ”*rörgenomföringar ned tappvatten- eller värmerör i våtrum får inte förekomma i golv med tätskikt*”, ”*avsättningar för avlopp ska vara täckta med lock*” samt ”*vid avsättningar för t.ex. WC-stolar, tvättställ eller andra avloppsenheter får måtten A och B inte understiga 40 mm från färdig yta för montering av tätskikt”.* Måttet B är enligt illustration avsättningens höjd över golvytan (tingsrättens anmärkning).

Fastigheten har även besiktigats av besiktningsmannen Eivind Schriwer den 27 januari 2022. Av hans besiktningsutlåtande framgår följande. Rörmanschetten är ej erforderligt ansluten och tät mot avloppsröret. En skruvmejsel stacks in under tätskiktet vilket visar brister i tätning-anslutning av manschett mot avloppsrör. Resultatet visar på otätheter mellan manschett och avloppsrör. Manschetten är ej erforderligt monterad och tät mot avloppsröret varav glipor finns.

Dennis Sert Kristensen och Eivind Schriwer har hörts över besiktningarna av Fastigheten. Av deras förhör har följande framkommit.

<u>Dennis Sert Kristensen</u>: Han är i grunden elektriker men arbetar sedan fyra år tillbaka med besiktningar, mest skadebesiktningar vid vattenskador. Han har gjort cirka 200–300 besiktningar. Av Björn Gustafssons besiktning framgår att tätskiktet inte är tätt vid

rörgenomföringen i golvet. Eftersom tätskiktet inte har varit tätt kring rörgenomföringen har vatten tagit sig utanför tätskiktet via rörgenomföringen och orsakat en fuktskada. Tätskiktet ska sluta tätt på röret. Röret måste sticka upp minst 40 mm över tätskiktet eftersom det annars är jättesvårt att få tätskiktet tätt. Kravet framgår av Säker Vatten från 2005. På fotografierna från besiktningen syns att röret sticker upp väldigt lite. Det är ett fel som avviker från Säker Vattens ovannämnda branschregel. När röret sticker upp så lite är det jättesvårt om inte omöjligt att få tätskiktet tätt. Att installationen genomförts med avloppsrörsgenomföring istället för med en golvbrunn var dock godkänt vid det här tillfället. Köper man en fastighet med badrum så förväntas badrummet vara uppfört enligt då gällande branschregler.

Eivind Schriwer: Han är ingenjör och har arbetat med besiktningar sedan 1998. Vid den här tiden var det godkänt att ha avloppsgenomföringar i golv men röret måste anslutas tätt mot avloppsröret. Han kunde vid sin besiktning sticka in en skruvmejsel under tätskiktet, alltså var det inte tätt. Avloppsröret ska enligt då gällande branschregler sticka upp minst 40 mm vilket detta rör inte har gjort. Att röret inte har stuckit upp minst 40 mm samt att tätskiktet inte slutit tätt runt röret utgör fel. Det vatten som har läckt ut kan dock inte ha varit mer än en deciliter eftersom det inte fanns några skador på spånskivan under.

Tingsrättens överväganden

Av lydelsen av branschregeln från Säker Vatten liksom vittnesförhören framgår att rörgenomföring av avloppsrör i golvet istället för golvbrunn i sig har varit en godkänd konstruktion vid den aktuella tiden. Att golvbrunn saknats under badkaret har därför inte varit något fel i badrummet.

Av besiktningsutlåtandena och vittnesförhören har dock framkommit att avsättningens höjd från golvet har understigit den vid tiden gällande branschregeln från Säker Vatten om minst 40 mm samt att tätskiktet runt avloppsröret inte heller har varit tätt. Det har inte framkommit något om att detta skulle avvika från vad som följer av parternas avtal. Kärandena har dock med fog kunnat förutsätta att badrummet har byggts i enlighet

med vid byggtiden gällande branschregler och att badrummets tätskikt placerats tätt runt avloppsröret så att fukt inte kan ta sig förbi detta. Eftersom så inte har varit fallet avviker badrummet från vad kärandena med fog kunnat förutsätta vid köpet. Detta innebär att det föreligger fel i badrummet.

Borde kärandena ha upptäckt felet vid sin undersökning av Fastigheten?

Rättsliga utgångspunkter

Som fel får inte åberopas 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. Detta framgår av 4 kap. 19 § JB.

Köparens undersökningsplikt innebär att köparen får bära risken för fel som köparen bort upptäcka vid en med tillbörlig omsorg och sakkunskap företagen undersökning av fastigheten. Denna undersökningsplikt kan sträcka sig långt och omfatta även utrymmen som endast med svårighet är tillgängliga för undersökning (jfr NJA 1980 s. 555). Utrymmen som inte är tillgängliga för besiktning utan ingrepp i byggnaden ligger dock i allmänhet utanför undersökningsplikten (se bl.a. NJA 1984 s. 3 och NJA 1983 s. 865). Även i sådana fall kan det förekomma omständigheter som ger en potentiell köpare anledning att besiktiga även ett utrymme som kräver ingrepp i byggnaden, så som uppgifter från säljaren eller iakttagelser vid undersökning av byggnaden som kan ge köparen skäl att misstänka att det förekommer fel i ett slutet utrymme. Undersökningsplikten kan då innefatta skyldighet för köparen att påfordra besiktning av utrymmet (jfr NJA 1984 s. 3). På samma sätt kan förhållandena vara sådana att kraven på köparens undersökning minskar i förhållande till vad som normalt gäller.

Tingsrätten kommer nu att gå vidare med att bedöma om kärandena borde ha upptäckt felet vid sin undersökning av Fastigheten. Om så är fallet har kärandena inte rätt att åberopa felet.

Utredningen i målet

Fastighetens bostadshus liksom badrummet byggdes 2007. Entreprenaden godkändes den 17 juli 2007 med notering om intyg fuktskydd i våtrum.

Av parternas köpekontrakt den 30 mars 2014 framgår bland annat följande. Fastigheten överlåtes i det skick den är på köpekontraktsdagen och inte annat överenskommits. Säljaren har lämnat uppgifter om Fastigheten i bilagd frågelista. För överlåtelsen gäller Varudeklarerat (försäkringsgivare Anticimex Försäkringar AB) för byggnadstekniska fel i bostadsbyggnad baserad på en besiktning genomförd av Anticimex anlitat besiktningsföretag. Köpare och säljare har tagit del av besiktningsprotokollet från denna besiktning samt de villkor som gäller för försäkringen. Köparen är medveten om att hans undersökningsplikt kvarstår för de delar som inte ingår i besiktningen eller täcks av försäkringen. Säljaren friskrives för fel och brister som omfattas av denna försäkring.

Av bilaga 1 till köpekontraktet framgår att en del av det som köparen ska undersöka för att fullgöra sin lagenliga undersökningsplikt faller utanför försäkringens och besiktningens omfattning, däribland VVS-installationer.

I Anticimex försäkringsbesiktning och varudeklaration framgår följande. På förstasidan anges bland annat ”*Rörgenomföringar i golv i våtutrymmen ökar risken för skador om en läcka med mycket vatten på golv skulle inträffa”.* Av besiktningens omfattning och undantag framgår att vissa delar av Fastigheten inte omfattas av besiktningen och att köparen i de delarna har kvarstående undersökningsplikt. Som en av dessa delar anges byggnadsdelar som saknar inspektionsluckor. Som undantag från försäkringens omfattning anges byggnadsdel som noterats som obesiktigad eller som teknikern noterat som undantagen av annat skäl. Specifikt om badrum/WC plan 2 anges bland annat följande. Fuktindikering utan anmärkning. Vid fuktindikering som utfördes i utrymmet noterades inga förhöjda fuktindikationer. Markerat med ett frågetecken anges följande:

”*Badkaret är inmurat. Någon bedömning av ytor eller avlopp etc. går ej att göra.”* Enligt försäkringsbesiktningens graderingar innebär frågetecknet obesiktigad byggnadsdel.

Dennis Sert Kristensen och Eivind Schriwer har också hörts om felet i förhållande till köparnas undersökningsplikt. Av deras förhör har i denna del följande framkommit.

Dennis Sert Kristensen: Badkaret har varit helt inkaklat. Att kontrollera under badkaret utan förstörande ingrepp har inte varit möjligt. Man förväntas generellt inte göra förstörande ingrepp vid en undersökning i samband med överlåtelse. Felet faller därför inte inom köparens undersökningsplikt. Att det inte funnits någon inspektionslucka till badkaret påverkar inte detta; det är ändå så stora delar av tätskiktet som en köpare inte kan besiktiga. Det kan ha funnits tätskikt under kaklet och då är risken stor att detta förstörs vid en fördjupad undersökning.

Eivind Schriwer: Eftersom besiktningsmannen inte har kommit åt att kontrollera under badkaret får köparen med hjälp av en plattsättare skära upp ett hål i badkaret. Eftersom det inte finns något tätskikt i kaklet på badkaret så är det inte något förstörande ingrepp i badkaret. Han hade alltså förordat att en köpare genomförde en sådan utökad undersökning av utrymmet under badkaret. Det är upp till köparen att välja om denne vill genomföra en sådan fördjupad undersökning. Helkaklade badkar som på motsvarande sätt saknar inspektionslucka kräver denna typ av ingrepp från potentiella köpares sida.

Tingsrättens överväganden

Felet har kunnat upptäcktas först sedan en kakelplatta skurits bort från badkaret. Ett fel som kan upptäckas först efter en sådan åtgärd borde en köpare i normalfallet inte ha upptäckt vid sin undersökning av Fastigheten. Frågan i det här fallet är om omständigheter vid köpet har påkallat en utförligare besiktning av denna del av huset.

Av den försäkringsbesiktning som Anticimex har gjort framkommer att denna inte har omfattat bland annat ytan och avloppet under badkaret eftersom badkaret har varit helt

inmurat. Av köpeavtalet framgår att köparens undersökningsplikt kvarstått i de delar som inte ingått i besiktningen. Anticimex besiktning har alltså inte befriat kärandena från deras undersökningsplikt såvitt avser området under badkaret. Att någon del av Fastigheten inte omfattats av besiktningen innebär dock inte per automatik någon fördjupad undersökningsplikt i den delen för kärandena. Vad som framkommit av handlingarna från Anticimex har inte gett kärandena anledning att befara att det föreligger något fel i området under badkaret, så som i tätskiktet eller avloppsröret under badkaret. Anticimex har såvitt framkommit inte rekommenderat köparna att genomföra någon utvidgad undersökning av utrymmet under badkaret, så som Eivind Schriwer sagt att han skulle ha rekommenderat. Därtill kommer att det har varit fråga om ett relativt nytt badrum, byggt 2007 och godkänt med intyg för våtrum, och att svarandena i frågelistan uppgett att de inte hade observerat eller haft anledning att misstänka brister eller fel i det invändiga vatten- eller avloppssystemet. Under sådana förhållanden kan köparnas undersökningsplikt inte omfatta undersökningar som kräver att en kakelplatta skärs upp på badkaret. Felet har alltså varit ett så kallat dolt fel, dvs. kärandena borde inte ha upptäckt det vid en sådan undersökning av Fastigheten som varit påkallad med hänsyn till Fastighetens skick, den normala beskaffenheten hos jämförliga fastigheter samt omständigheterna vid köpet. Kärandena har därför rätt att åberopa felet.

Har felet reklamerats inom skälig tid?

Köparen får inte åberopa att fastigheten är felaktig enligt 4 kap. 19 § JB om han inte lämnar säljaren meddelande om felet inom skälig tid efter det att han märkt eller borde ha märkt felet (reklamation). Detta framgår av 4 kap. 19 a § JB. Enligt förarbetena bör reklamationsfristen för ett dolt fel beräknas med utgångspunkt i den tidpunkt vid vilken felet på ett påtagligt sätt framträder (prop. 1989/90:77 s. 62).

Parterna är ense om att ett fel som upptäcks i januari och sedan reklameras i maj samma år i och för sig har reklamerats inom skälig tid. Frågan som tingsrätten har att ta ställning till är därför om kärandena borde ha upptäckt felet tidigare och därmed också ha reklamerat felet tidigare än vad som faktiskt har skett.

Såvitt framkommit har inga indikationer på fel i badrummet framkommit före januari 2019. Vad som utgjort skälig tid för reklamation kan därför inte beräknas från någon tidigare tidpunkt. Att kärandena möjligen kunde ha upptäckt felet tidigare om de tidigare hade använt badkaret i större utsträckning föranleder inte någon annan bedömning från tingsrättens sida. Tingsrätten bedömer därmed att kärandena har reklamerat felet i tid.

Hur stort prisavdrag har kärandena rätt till?

Utredningen i målet

Kärandena har till stöd för yrkat belopp åberopat en offert från Kakel Idéa som såvitt för förstås avser en totalrenovering av badrummet till en kostnad om 198 000 kr. Efter avdrag med 20 000 kr för ny badrumsinredning uppgår det yrkade beloppet till 178 000 kr.

Svarandena har vitsordat ett belopp om 8 000 kr och har till stöd för detta åberopat Eivind Schriwers besiktningsutlåtande med den däri uppskattade åtgärdskostnaden.

Dennis Sert Kristensen och Eivind Schriwer har också hörts om åtgärdande av felet och kostnaden för detta. Av deras förhör har i denna del följande framkommit.

Dennis Sert Kristensen: Om badrummet ska åtgärdas korrekt ska ”allt bort” och nytt tätskikt läggas. Han uppskattar att kostnaden för det uppgår till någonstans mellan 150 000 kr och 200 000 kr. För att åtgärderna ska godkännas av försäkringsbolaget måste dagens branschregler följas, däribland att badkaret ska ha golvbrunn i stället för avloppsrör. Skulle avloppsröret istället demonteras och en manschett monteras, som Eivind Schriwer har föreslagit, funkar det i och för sig för att åtgärda problemet men inga försäkringar skulle gälla för den lösningen. Den typen av delreparation skulle inte vara godkänd varken enligt 2007 års eller 2022 års standard. Rörgenomföring i golvet och manschett med tätning hade uppfyllt 2007 års standard, men på den tiden fick tätskikt inte dellagas som i så fall skulle vara aktuellt nu utan i så fall var hela tätskiktet tvunget att göras om. 2022 får dellagning i tätskikt göras men inte rörgenomföring i

golvet. Om ingrepp ska göras i badrummet i form av en nyinstallation av något slag måste hela utrymmet göras om för att godkännas av ett försäkringsbolag.

Eivind Schriwer: En ny manschett kan monteras på avloppsröret på det sätt han har föreslagit i sin besiktningsrapport. Han har pratat med tätskiktstillverkaren PCI och det är ett godkänt sätt att åtgärda felet. Hans förslag innebär att badrummet blir godkänt enligt 2007 års regler, inte enligt 2022 års regler, men det krävs inte heller eftersom det är reglerna för 2007 som gällde när badrummet byggdes. Åtgärden skulle absolut godkännas av ett försäkringsbolag. Det påstås ofta att hela badrum ska rivas ut på grund av en liten felaktighet. Det är helt orimligt. Det finns inget som säger att man måste riva ut hela badrummet för att man har en liten otäthet runt ett rör.

Tingsrättens överväganden

Det är kärandena som har bevisbördan för prisavdragets storlek, i detta fall kostnaden för att avhjälpa felet.

Både Dennis Sert Kristensen och Eivind Schriwer har beskrivit att en manschett på avloppsröret är en lösning som skulle åtgärda problemet dvs. som skulle göra att avsättningen för avloppsröret uppgår till minst 40 mm och att otätheten kring avloppsröret åtgärdas så att det blir tätt.

Dennis Sert Kristensen och Eivind Schriwer har haft olika uppfattningar om huruvida ett korrekt utfört åtgärdande av felet, som godkänns av ett försäkringsbolag, kräver att hela badrummet görs om i enlighet med de krav som idag gäller för badrum eller om det är tillräckligt med den av Eivind Schriwer föreslagna installationen.

Dennis Sert Kristensen har på ett rimligt och tydligt sätt förklarat varför hans bedömning är att Eivind Schriwers lösning inte skulle vara godtagbar enligt branschreglerna varken för 2007 eller 2022 och således inte heller av något försäkringsbolag. Å andra sidan framstår det inte som orimligt om en mindre felaktighet kan åtgärdas utan att hela badrummet behöver göras om förutsatt att åtgärden i ett fall som detta medför att

tätskiktet faktiskt blir tätt och att badrummet genom åtgärden uppfyller byggtidens branschpraxis, så som Eivind Schriwer har påstått. Med hänsyn till Eivind Schriwers uppgifter anser tingsrätten inte att kärandena har bevisat att kostnaden för att avhjälpa felet överstiger det belopp Eivind Schriwer har påstått och svarandena vitsordat. Kärandena har därför rätt till prisavdrag med 8 000 kr.

Rättegångskostnad

Enligt huvudregeln i 18 kap. 1 § rättegångsbalken (RB) ska den part som tappar målet ersätta motpartens rättegångskostnad. Finns det flera yrkanden i samma mål och parterna vinner ömsom, ska vardera parten bära sin kostnad eller jämkad ersättning tillerkännas ena parten, eller, såvitt kostnaderna för olika delar av målet kunna särskiljas, ersättningsskyldigheten därefter bestämmas. Är vad parten tappat av ringa betydelse må parten få full ersättning för sin kostnad. Ovanstående gäller också om parts yrkande bifalls endast till en del. Detta framgår av 18 kap. 4 § RB.

Kärandena har endast till en liten del haft framgång med sitt yrkande. Detta talar för att kärandena ska stå såväl sina egna som svarandenas rättegångskostnad i målet. Å andra sidan har kärandena haft framgång med att bevisa att förutsättningarna för rätt till prisavdrag har varit uppfyllda; nämligen att det förelegat fel i Fastigheten, att felet inte varit sådant att det borde ha upptäckts vid kärandenas undersökning av Fastigheten och att kärandena har reklamerat felet i tid. Tyngdpunkten i processen har legat på dessa frågor och det bör enligt tingsrättens mening inverka på bedömningen av frågan hur ansvaret för rättegångskostnaderna ska bäras (jfr NJA 1979 s. 567). Mot bakgrund härav bedömer tingsrätten att kärandena ska stå halva svarandenas rättegångskostnad i målet. Om beloppet råder inte tvist.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga (TR-02)

Överklagande ska ha kommit in till tingsrätten senast den 16 mars 2022. Det kommer att prövas av Hovrätten över Skåne och Blekinge.

Hannah Falkroos

SVERIGES DOMSTOLAR

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 anslutnings-överklaga.

En part kan anslutningsöverklaga inom en extra vecka från det att överklagandetiden 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 huvudförhand-ling.
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.

Anvisningar för överklagande **TR-02 - Dom i tvistemål** • Producerat av Domstolsverket, Avd. för domstolsutveckling • 2018-11

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.

Anvisningar för överklagande **TR-02 - Dom i tvistemål** • Producerat av Domstolsverket, Avd. för domstolsutveckling • 2018-11