



SÖDERTÖRNS TINGSRÄTT
Avdelning 2

DOM
2022-10-17
Meddelad i
Huddinge

Mål nr
T 10260-21
T 18222-21

PARTER

Kärande

1. KARIN Sofi Whitlock, 19850905-8544
Sjöängsvägen 26 B
142 64 Trångsund

2. Mats ROBERT Whitlock, 19780320-0133
Sjöängsvägen 26 B
142 64 Trångsund

Ombud för 1 och 2: Advokat Owe Hjelmqvist
Chambers, Almelöv & Hjelmqvist Advokatbyrå KB
Engelbrektsgränd 5
114 32 Stockholm

Svarande

1. ANGELICA Elina Inoka Rossi, 19851202-7445
Lövängsgränd 7
135 62 Tyresö

2. JIMMY Olof Andreas Rossi, 19800319-3599
Tornslingan 28
142 61 Trångsund

Ombud för 1 och 2: Jur.kand. Elaine Gylling och Claes Ottosson
Independia Law
Torsgatan 79
113 37 Stockholm

DOMSLUT

1. Angelica Rossi och Jimmy Rossi ska till Karin Whitlock och Robert Whitlock solidariskt betala 1 216 185 kr.

På beloppet 883 835 kr ska Angelica Rossi och Jimmy Rossi solidariskt betala ränta enligt 2 och 5 §§ räntelagen från den 15 mars 2021 till och med den

Dok.Id 2088073

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
141 84 Huddinge	Björnkullavägen 5 A	08-561 660 20 E-post: sodertorns.tingsratt.avdelning2@dom.se www.sodertornstingsratt.domstol.se		måndag – fredag 08:30–16:00

5 juli 2021 och ränta enligt 4 och 6 §§ räntelagen från den 5 juli 2021 till dess beloppet är betalt.

På beloppet 332 350 kr ska Angelica Rossi och Jimmy Rossi solidariskt betala ränta enligt 2 och 5 §§ räntelagen från den 15 mars 2021 till och med den 12 november 2021 och ränta enligt 4 och 6 §§ räntelagen från den 12 november 2021 till dess beloppet är betalt.

2. Angelica Rossi och Jimmy Rossi ska solidariskt ersätta Karin Whitlock och Robert Whitlock för deras rättegångskostnad med – rätt räknat – 584 500 kr plus ränta enligt 6 § räntelagen från dagen för denna dom till dess beloppet är betalt.
-

Innehållsförteckning

BAKGRUND	6
YRKANDEN OCH INSTÄLLNING	6
Whitlocks	6
Rossis	7
GRUNDER	8
Whitlocks	8
Rätt att begära prisavdrag	8
Boarean.....	8
Vinkällaren	9
Spishällen.....	9
Lösöre och bråte.....	10
Natura 2000	10
Vattenansamlingar på tomten	11
Rättegångskostnader.....	12
Rossis	12
Rätt att begära prisavdrag	12
Boarean.....	12
Vinkällaren	13
Spishällen.....	13
Lösöre och bråte.....	14
Natura 2000	14
Vattenansamlingar på tomten	15
Rättegångskostnader.....	15
UTVECKLING AV TALAN	16
Whitlocks	16
Rätt att begära prisavdrag	16
Boarean.....	16
Vinkällaren	18
Spishällen.....	19
Lösöre och bråte.....	19

Natura 2000	21
Vattenansamlingar på tomten	22
Rossis	24
Rätt att begära prisavdrag	24
Boarean.....	24
Vinkällaren	26
Spishällen.....	26
Lösöre och bråte.....	27
Natura 2000	28
Vattenansamlingar på tomten	29
UTREDNINGEN	30
TINGSRÄTTENS BEDÖMNING.....	31
Rättsliga utgångspunkter.....	31
Fel i fastighet	31
Köparnas undersökningsplikt	32
Reklamation	33
Prisavdrag	34
Allmänt om tingsrättens bedömning	35
Rätt att begära prisavdrag	35
Boarean	35
Det föreligger fel.....	35
Whitlocks har inte haft någon undersökningsplikt	36
Whitlocks har rätt till prisavdrag	36
Vinkällaren.....	37
Det föreligger fel.....	37
Whitlocks har inte fullgjort sin undersökningsplikt.....	38
Spishällen	39
Det är inte visat att det förelåg fel vid tillträdet	39
Lösöre och bråte.....	39
Det föreligger fel.....	39
Whitlocks har rätt till ersättning för kostnaden för bortforsling	41
Natura 2000	42
Det föreligger fel.....	42

Whitlocks har inte haft någon undersökningsplikt	43
Whitlocks har rätt till prisavdrag	43
Vattenansamlingar på tomten	44
Det föreligger fel.....	44
Whitlocks har fullgjort sin undersökningsplikt	45
Whitlocks har rätt till prisavdrag	46
Rättegångskostnader.....	46
HUR MAN ÖVERKLAGAR.....	47

BAKGRUND

Fastigheten Huddinge Okarinan 25 med adress Sjöängsvägen 26 B i Trångsund (fastigheten) bjöds ut för 9 975 000 kr av Angelica Rossi och Jimmy Rossi (Rossis). Karin Whitlock och Robert Whitlock (Whitlocks) var de enda som lämnade ett bud. Detta bud lämnades innan en öppen budgivning kom till stånd och på särskilt villkor att sådan budgivning inte skulle ske. Detta bud lämnades också på villkoret att Whitlocks snabbt skulle få tillträde till fastigheten. Det bud som Whitlocks la var 11 600 000 kr. Det var också detta belopp som huset kom att säljas för.

Den 20 januari 2021 överlät Rossis fastigheten till Whitlocks. Tillträdesdag var den 15 mars 2021.

Till köpekontraktet bifogades en objektbeskrivning och ett utdrag från Lantmäteriet. Parterna är överens om att det som framgår av dessa handlingar utgör avtalsinnehåll.

Efter köpet reklamerade Whitlocks ett flertal fel i fastigheten. Parterna har också haft förhandlingar om återgång av köpet. Rossis har erbjudit Whitlocks att köpet ska gå åter och Whitlocks har i samband med det begärt ersättning för kostnader de haft med anledning av felen i fastigheten. Någon återgång har inte kommit till stånd.

Whitlocks har i två mål väckt talan mot Rossis och bland annat begärt ersättning av dem på grund av fel i fastigheten. Whitlocks har i ett av målen även väckt en fastställsetalan mot Rossis med bäring på att det inte finns någon byggfelsförsäkring i huset, vilken dock har avvisats.

YRKANDEN OCH INSTÄLLNING

Whitlocks

Whitlocks har begärt att Rossis förpliktas att solidariskt till Whitlocks betala 1 072 075 kr plus ränta enligt 2 och 5 §§ räntelagen (1975:635) från den 15 mars 2021

till och med den 5 juli 2021 och ränta enligt 4 och 6 §§ räntelagen från den 5 juli 2021 till dess full betalning sker.

Whitlocks har begärt att Rossis förpliktas att solidariskt till Whitlocks betala 538 750 kr plus ränta enligt 2 och 5 §§ räntelagen från den 15 mars 2021 till och med den 12 november 2021 och ränta enligt 4 och 6 §§ räntelagen från den 12 november 2021 till dess full betalning sker.

Whitlocks har begärt ersättning för sina rättegångskostnader. Whitlocks har även gjort gällande att Rossis, oavsett utgången i målet, på grund av deras processföring ska bära en del av rättegångskostnaderna.

Whitlocks har för egen del motsatt sig att de ska bära en del av rättegångskostnaderna på grund av sin processföring.

Rossis

Rossis har motsatt sig käromålet. Inget belopp har kunnat godtas som rimligt i och för sig. Sätten att beräkna ränta har godtagits.

Rossis har begärt ersättning för sina rättegångskostnader. Rossis har även gjort gällande att Whitlocks, oavsett utgången i målet, på grund av deras processföring ska bära en del av rättegångskostnaderna.

Rossis har för egen del motsatt sig att de ska bära en del av rättegångskostnaderna på grund av sin processföring.

GRUNDER

Whitlocks

Rätt att begära prisavdrag

Rossis har invänt att Whitlocks – oavsett påstådda fel – inte har rätt till någon nedsättning av priset eftersom Whitlocks inte har accepterat en återgång av köpet. Det utgör inget skäl för att Whitlocks inte skulle ha rätt till prisavdrag, om övriga förutsättningar för det föreligger.

Boarean

Enligt avtalet var boarean i fastighetens huvudbyggnad 198 kvadratmeter, vilket Rossis också har utfäst.

Boarean är i själva verket 170 kvadratmeter. Fastigheten avviker alltså från avtalet och från vad Rossis har utfäst. Uppgiften om boarean har haft betydelse för köpet. Avvikelsen utgör ett fel i fastigheten. Detta gäller även om det är en utfästelse om boyta.

Felet har inte omfattats av Whitlocks undersökningsplikt eftersom Rossis utfäst att boarean var 198 kvadratmeter. Även om det inte varit fråga om en utfästelse omfattas felet inte av undersökningsplikten.

Felet innebär att Whitlocks har rätt till prisavdrag. Avdraget ska beräknas så att förhållandet mellan det nedsatta priset, 10 633 000 kr, och det avtalsenliga priset, 11 600 000 kr, svarar mot förhållandet vid tidpunkten för tillträdet mellan fastighetens värde i felaktigt skick, 11 000 000 kr, och i avtalsenligt skick, 12 000 000 kr. Whitlocks har därmed rätt till prisavdrag med 967 000 kr.

Vinkällaren

Enligt avtalet skulle vinkällaren i huset vara tempererad, vilket Rossis också har utfäst. Vinkällaren är inte tempererad. Fastigheten avviker alltså från avtalet och från vad Rossis har utfäst. Uppgiften om att fastigheten hade en tempererad vinkällare har haft betydelse för köpet. Avvikelsen utgör ett fel i fastigheten

Felet har inte omfattats av Whitlocks undersökningsplikt eftersom Rossis utfäst att vinkällaren var tempererad. Även om det inte varit fråga om en utfästelse omfattas felet inte av undersökningsplikten.

Whitlocks har reklamerat felet den 11 maj 2021 genom en skrivelse till Rossis. Reklamationen skedde inom skälig tid. Whitlocks har under alla förhållanden rätt att åberopa felet eftersom Rossis har lämnat utfästelsen om att vinkällaren är tempererad i strid med tro och heder alternativt genom grov vårdslöshet. Rossis har haft full kännedom om att vinkällaren saknar temperering, men har ändå låtit uppgiften finnas kvar i objektsbeskrivningen

Felet innebär att Whitlocks har rätt till prisavdrag. Prisavdraget kan skäligen uppskattas till 81 990 kr, vilket motsvarar kostnaden för att införskaffa och installera en vinkylvägg.

Spishällen

Whitlocks har haft anledning att förvänta sig att spishällen i köket skulle fungera vid tillträdet. Den stora plattan fungerade inte. Fastigheten avviker alltså från vad Whitlocks med fog kunnat förutsätta. Avvikelsen utgör ett fel i fastigheten.

Felet har inte omfattats av Whitlocks undersökningsplikt.

Felet innebär att Whitlocks har rätt till prisavdrag. Prisavdraget ska uppgå till 9 250 kr, vilket motsvarar kostnaden för att avhjälpa felet.

Lösöre och bråte

Enligt avtalet skulle fastigheten vara avstädad vid tillträdet. När Whitlocks tillträdde fastigheten hade lösöre och bråte lämnats kvar.

Rossis har trots anmaningar inte bortforslat lösöret och bråten. Whitlocks har ombesörjt bortforslingen till en kostnad om 13 835 kr. Enligt avtalet är Rossis skyldiga att ersätta Whitlocks för kostnaden.

Natura 2000

Enligt objektsbeskrivningen var området som är beläget mellan fastigheten och sjön Drevviken ett Natura 2000-område, vilket hade medfört en garanti om att marken inte kan bebyggas eller exploateras. Detta har utgjort en utfästelse.

Området mellan fastigheten och sjön är inte ett Natura 2000-område. Att området närmast huset utgör naturmark enligt detaljplanen innebär ingen garanti för att marken inte kommer att bebyggas eller exploateras. Fastigheten avviker alltså från avtalet och från vad Rossis har utfäst. Uppgiften om utsikten har haft betydelse för köpet. Avvikelsen utgör ett fel i fastigheten.

Felet har inte omfattats av Whitlocks undersökningsplikt eftersom Rossis utfäst att det var fråga om ett Natura 2000-område. Även om det inte varit fråga om en utfästelse omfattas felet inte av undersökningsplikten.

Whitlocks har under alla förhållanden rätt att åberopa felet då Rossis har lämnat utfästelsen om att området mellan fastigheten och sjön är ett Natura 2000-område i strid mot tro och heder alternativt genom grov vårdslöshet. Rossis har haft full kännedom om att området mellan fastigheten och sjön inte var ett Natura 2000-område men har ändå låtit uppgiften finnas kvar i objektsbeskrivningen.

Felet innebär att Whitlocks har rätt till prisavdrag. Prisavdraget ska beräknas baserat på skillnaden i marknadsvärde mellan det avtalade förhållandet att fastigheten har en

garanterat fri utsikt mot grönområde och sjön, och å andra sidan det faktiska förhållandet, det vill säga att utsikt mot grönområde och sjön inte är garanterad och alltså kan bebyggas eller exploateras på annat vis. Skillnaden i marknadsvärde uppgår till i vart fall det yrkade beloppet om 450 000 kr.

Vattenansamlingar på tomten

På direkt fråga från Whitlocks har Rossis specifikt, och utan reservationer, utfäst att enligt avtalet skulle fastigheten inte besväras av dålig avrinning och vattenansamlingar på tomten. Detta har även Whitlocks med fog kunnat förutsätta, mot bakgrund av de uppgifter Rossis lämnat.

Uppgifterna från Rossis i detta avseende har inverkat på köpet och detta har stått klart för Rossis.

Dränering på fastigheten saknas eller är undermålig, med undermålig infiltrering och/eller avrinning av vatten samt stora vattenansamlingar på tomten som följd.

Fastigheten avviker från avtalet och från vad Rossis har utfäst och vad Whitlocks haft fog förutsätta. Avvikelsen utgör således ett fel i fastigheten.

Rossis uppgifter om att fastigheten inte besväras av dålig avrinning eller vattenansamlingar utgör utfästelser om fastighetens skick och neutraliserar Whitlocks undersökningsplikt i detta hänseende. Undersökningsplikten har också reducerats av de uppgifter som Rossis lämnat på Whitlocks specificerade frågor. Whitlocks har dessutom saknat rimliga möjligheter att på egen hand undersöka och kunna upptäcka om vatten rinner av från tomten och om vattenansamlingar bildas.

Felet innebär att Whitlocks har rätt till prisavdrag. Kostnaden för att åtgärda problemen med avrinning och vattenansamlingar till en åtminstone acceptabel nivå uppgår till 88 750 kr och ska ligga till grund för beräkningen av prisavdraget. Prisavdraget ska således uppgå till 88 750 kr.

Rättegångskostnader

Rossis ska, oavsett utgång i målet, bära en del av rättegångskostnaderna eftersom de i målet framfört påståenden mot bättre vetande, lämnat olika medgivanden för att sedan ta tillbaka desamma och väntat långt in i processen med att medge vissa omständigheter. Därutöver var det återopade förhöret med Sten Moberg obehövt. Vidare har Rossis, efter att Whitlocks väckt en fastställsetalan gällande byggfelsförsäkring i huset, först senare medgett att det saknas en sådan. Detta görs inte gällande som ett fel, men ska rätteligen påverka fördelningen av rättegångskostnaderna.

Det uppkom fler fel efter att den första stämningsansökan getts in och Whitlocks var därmed tvungna att ansöka om stämning på nytt. Det utgör inte skäl för att Whitlocks, oavsett utgång i målet, ska bära en del av rättegångskostnaderna.

Rossis

Rätt att begära prisavdrag

Whitlocks har, genom att inte acceptera en återgång av köpet vilket erbjudits av Rossis, bedömt att fastigheten – oavsett påstådda fel – är värd erlagd köpeskilling och de har därmed inte rätt till någon nedsättning av priset.

Boarean

Det stämmer att den faktiska boarean i huvudbyggnaden på fastigheten är 170 kvadratmeter.

I *första hand* bestrids karendens talan på den grund att det inte föreligger något fel. Objektsbeskrivningen innehöll lydelsen ”BOA: 198”. Detta ska tolkas på så sätt att boarean omfattar såväl boytan som biytan på fastigheten. Vindsutrymmet i bostadshuset, utrymmen under snedtak i bostadshuset och förrådet på tomten utgör biyta. Den faktiska boarean uppgår därmed till i vart fall 198 kvadratmeter i enlighet med avtalet.

I *andra hand* bestrids kärandens talan på den grund att Whitlocks inte har uppfyllt sin undersökningsplikt och har därför förlorat rätten att åberopa felet. Mot bakgrund av de olika uppgifterna i avtalshandlingarna och det faktum att köparna enkelt kunnat iaktta förrådet på tomten har en utökad undersökningsplikt förelegat samt att de borde ha förstått att uppgifterna i avtalshandlingarna inte var korrekta.

I *tredje hand* har felet inte påverkat fastighetens marknadsvärde. Whitlocks har förvärvat en fastighet med de funktioner och den storlek på utrymmen som de varit nöjda med.

I *fjärde hand* är påverkan på marknadsvärdet högst 200 000 kr. Beloppet är så lågt att det inte skulle ha påverkat köpeskillingen för fastigheten.

Vinkällaren

I *första hand* föreligger det inte något fel avseende vinkällaren. Det följer inte av avtalet att utrymmet skulle ha några särskilda funktioner för vinlagring, vilket Rossis inte heller har utfäst. Vinkällaren är tempererad, vilket innebär att den håller en statisk, lagom temperatur som är något lägre än temperaturen i övriga huset. Det motsvarar vad Whitlocks med fog kunnat förutsätta.

I *andra hand* har Whitlocks inte uppfyllt sin undersökningsplikt och har därför förlorat rätten att åberopa felet.

I *tredje hand* har Whitlocks inte reklamerat felet i skälig tid. Reklamation borde ha skett inom två veckor från tillträdet.

I *fjärde hand* görs det gällande att felet inte varit sådant att det påverkat fastighetens marknadsvärde.

Spishällen

I *första hand* görs det gällande att spishällen fungerade vid tillträdet.

I *andra hand* görs det gällande att spishällen inte avvek från vad Whitlock med fog kunnat förutsätta.

I *tredje hand* har Whitlocks inte uppfyllt sin undersökningsplikt och har därför förlorat rätten att åberopa felet.

I *fjärde hand* har felet inte varit sådant att det påverkat fastighetens marknadsvärde.

Lösöre och bråte

Vid tillträdet var fastigheten avstudad i enlighet med avtalet. Det lösöre som lämnades kvar var sådant som parterna kommit överens om kunde kvarlämnas, samt byggnads- och fastighetstillbehör. Lösöret har varit tillfört fastigheten eller varit ägnat att tillföras fastigheten.

Sådant lösöre som omfattas av avstädnings- och bortforslingsbestämmelsen har inte kvarlämnats av Rossis.

Inget belopp kan vitsordas för avstädning av tomten. Av begärt belopp avser en post återköp av lånad byggsäck. I vart fall har Whitlocks inte rätt till ersättning för denna kostnad.

Natura 2000

I *första hand* föreligger inget fel. Det vitsordas att det i objektsbeskrivningen felaktigt har angetts att området mellan fastigheten och sjön är Natura 2000-område. Området närmast fastigheten utgör dock naturmark enligt detaljplanen och får inte bebyggas. Dessutom är området som är närmast sjön klassat som naturreservat, och får därmed inte heller bebyggas.

Whitlocks har, oavsett uppgifter om markens klassning, inte haft fog för att dra slutsatsen att fri sjöutsikt skulle föreligga över tid.

I *andra hand* har Whitlocks inte uppfyllt sin undersökningsplikt och har därför förlorat rätten att åberopa felet.

I *tredje hand* har felet inte påverkat fastighetens marknadsvärde. Uppgiften har således inte haft betydelse för köpet.

Vattenansamlingar på tomten

I *första hand* föreligger inte något fel avseende dräneringen på tomten. Tomtdränering omfattas inte av parternas avtal. Whitlocks har inte heller haft fog att förutsätta att någon dränering utöver den befintliga dräneringen, det vill säga sedvanlig dränering kring byggnaden, förelåg.

I *andra hand* har Whitlocks inte uppfyllt sin undersökningsplikt och har därför förlorat rätten att åberopa felet.

I *tredje hand* har felet inte varit sådant att det påverkat fastighetens marknadsvärde.

Rättegångskostnader

Grunden för att Whitlocks ska stå för en del av rättegångskostnaderna oavsett utgången i målet är att de har gett in två stämningsansökningar och inte koncentrerat processen till ett mål.

Rossis har inte processfört på ett sådant sätt att de, oavsett utgång i målet, ska bära en del av rättegångskostnaderna.

UTVECKLING AV TALAN

Whitlocks

Rätt att begära prisavdrag

När diskussioner om eventuell återgång av köp fördes uppgav Whitlocks att det kunde vara intressant, men att de begärde ersättning för vissa kostnader de haft med anledning av felen i fastigheten. Då la Rossis ned diskussionerna och någon återgång av köpet kom aldrig till stånd.

Boarean

Boarean i köpekontraktet anges i ett antal bilagor tillhörande köpekontraktet, bland annat Lantmäteriutdrag och en objektsbeskrivning. Innehållet i dessa bilagor utgör avtalsinnehåll och innehåller en utfästelse om boareans storlek. I objektsbeskrivningen anges att boarean i huvudbyggnaden är 198 kvadratmeter. Samma uppgift framgår av utdraget från Lantmäteriet. Uppgiften om att boarean är 198 kvadratmeter finns även i försäljningsannonserna för fastigheten. Whitlocks diskuterade också boarean med mäklaren före köpet.

Uppgifterna om boareans storlek har uttryckts på ett klart och preciserat sätt i samband med fastighetsköpet och har gett Whitlocks anledning att utgå från att huvudbyggnaden hade en boareaboyta om 198 kvadratmeter. Det har inte funnits anledning för Whitlocks att betvivla uppgiftens riktighet. Det stämmer i och för sig att det på ett ställe i den löpande texten i objektsbeskrivningen anges att ”här njuter familjen av ett vackert boende på 200 kvadratmeter av högsta kvalitet”. Skrivningen har dock inte gett Whitlocks anledning att vidta någon särskild åtgärd. Inte heller har skrivelsen i Lantmäteriutdraget om att värdeytan var densamma som boytan inneburit detta. Skrivningarna har inte heller förtagit betydelsen av Rossis utfästelse om att boarean var 198 kvadratmeter. Det som Rossis anfört om olika uppgifter i fråga om ytor har inte utökat Whitlocks undersökningsplikt.

Efter tillträdesdagen har Whitlocks låtit kontrollmäta huvudbyggnaden. Vid mätningen fastställdes huvudbyggnadens boarea till 170 kvadratmeter, det vill säga 28 kvadratmeter mindre än vad som avtalats.

Vad gäller Rossis invändning om att ytterligare ytor ska inräknas i boarean anför följande. Ingenstans i handlingarna eller i annat material finns något som pekar på att ett förråd om 15 kvadratmeter på nedre delen av tomten skulle medräknats i boarean om 198 kvadratmeter, eller att parterna eller mäklaren skulle avsett detta. Dessutom ska detta inte heller räknas som biarea eftersom byggnaden inte kan nås direkt från bostadshuset. Vindsutrymmet i bostadshuset är inte mätvärt enligt Svensk Standard och ska därmed inte inräknas ens så som biarea eftersom det dels inte är minst 1,9 meter i rumshöjd, dels inte är beträdbart golv då det är täckt med isoleringsmaterial och spänger som endast är avsedda för inspektion och underhåll.

Whitlocks har låtit Bryggan Fastighetsekonomi AB utföra en värdering av fastigheten med värdetidpunkt i mars 2021. Av värderingen framgår att fastighetens värde i avtalsenligt skick, det vill säga med en huvudbyggnad om 198 kvadratmeter, hade uppgått till 12 000 000 kr. Värdet per tillträdesdagen i felaktigt skick, med en boyta om 170 kvadratmeter, uppskattas till 11 000 000 kr. Differensen uppgår alltså till 1 000 000 kr.

Whitlocks har även inhämtat en värdering av Länsförsäkringar Fastighetsförmedling. Enligt denna värdering uppgår marknadsvärdet på fastigheten, med en huvudbyggnad om 170 kvadratmeter boarea, till 10 600 000 kr, det vill säga 1 000 000 kr mindre än köpeskillingen.

För beräkning av prisavdrag ska sedan marknadsvärdet på huset i det avtalsenliga skicket ställas i procentuellt förhållande till marknadsvärdet av huset i det felaktiga skicket. 11 000 000 kr utgör 91,66 procent av 12 000 000 kr. 91,66 procent av den erlagda köpeskillingen om 11 600 000 kr utgör 10 633 332 kr. Skillnaden mellan dessa två belopp utgör avrundat det begärda prisavdraget om 967 000 kr.

En alternativ beräkning av prisavdraget kan göras enligt följande. Fastighetens taxeringsvärde är 5 612 000 kr, varav byggnadsvärdet utgör 3 129 000 kr, det vill säga 55 procent av det totala taxeringsvärdet. Applicerar man dessa värden proportionellt på köpeskillingen så blir den andel av den totala köpeskillingen (11 600 000 kr) som belöper på byggnaden 6 380 000 kr. Det beloppet (6 380 000 kr) delat med antalet utfästa kvadratmeter (198) ger ett pris per kvadratmeter för byggnaden om 32 000 kr. Antalet kvadratmeter som ”saknas” är 28 vilket ska multipliceras med 32 000 kr = 896 000 kr. Med tillämpning av denna metod kan alltså prisavdraget skäligen beräknas till 896 000 kr.

Vinkällaren

I objektbeskrivningen anges och utfästs att vinkällaren i huvudbyggnaden är ”integrerad och tempererad”. Utfästelsen innebär att Whitlocks ska kunna förvänta sig att utrymmet försetts med särskilda funktioner beträffande kyla och fuktighet. Utrymmet saknar dock helt tempereringsfunktioner. Rossis har inte upplyst Whitlocks före köpet om att temperering av utrymmet saknas eller att kylaggregat inte installerats. Temperaturen i vinkällaren motsvarar vanlig rumstemperatur, vilket är betydligt varmare än den temperatur som ska råda i en tempererad vinkällare. Av artiklar från vinexperter framgår att ett ”tempererat” utrymme för vinförvaring måste hålla lägre temperatur. Optimal temperatur för att lagra vin är 8–12 grader och därtill kommer att luftfuktighet är en viktig parameter.

Eftersom Rossis utfäst att vinkällaren var tempererad har felet inte omfattats av Whitlocks undersökningsplikt. Även om det inte skulle vara fråga om en utfästelse har felet inte omfattats av undersökningsplikten.

Whitlocks reklamerade att vinkällaren inte är tempererad så fort de upptäckte felet. Felet reklamerades den 11 maj 2021 genom en skrivelse till Rossis. Reklamationen har därmed skett inom skälig tid från det att Whitlocks upptäckte felet. Whitlocks tillbakavisar Rossis påstående att reklamation skulle skett inom två veckor från tillträdet. Det finns inget stöd för så kort reklamationsfrist i praxis eller litteratur.

Rossis har dessutom lämnat uppgiften om att utrymmet var tempererat av grov vårdslöshet eller i strid mot tro och heder.

Kostnaden för att åtgärda felet genom att installera en vinkylvägg uppgår till 81 990 kr. Whitlocks har därför rätt till prisavdrag med motsvarande belopp.

Det vitsordas inte att Rossis stängt av eller ”spärrat” golvvärmslingorna. Det vitsordas inte heller att en mer statisk grundtemperatur råder.

Spishällen

I objektbeskrivningen anges att köket skulle vara utrustat med en extra bred induktionshäll från Smeg. Whitlocks har haft anledning att förvänta sig att spishällen skulle fungera vid tillträdet. Jimmy Rossi uppgav muntligen i samband med kontraktsskrivningen att hällen var helt ny, vilket inte stämmer. Hällen är tillverkad år 2010 och var alltså 11 år gammal när Whitlocks tillträdde huset år 2021.

Induktionshällens stora platta fungerade inte vid tillträdet. Eftersom spishällen inte fungerade utgör den ett fel och avviker från vad Whitlocks haft anledning att förvänta sig. Whitlocks har varit tvungna att avhjälpa felet till en kostnad om 9 250 kr.

Whitlocks har inte före tillträdet kontrollerat att spishällen, inklusive plattorna, fungerade. Varken detta eller någon annan omständighet innebär dock att Whitlocks brustit i sin undersökningsplikt.

Lösöre och bråte

Enligt avtalet skulle tomten på fastigheten vara avstädad vid tillträdet. Några dagar före tillträdet kom parterna överens om att några plankor och en fastfrusen blomkruka tillfälligt kunde lämnas kvar på tomten. Sakerna skulle hämtas av Rossis vid ett senare tillfälle.

Inför tillträdet föreslog mäklaren att parterna skulle träffas på fastigheten för överlämning, genomgång av städning med mera. Rossis nekade att vara med på ett sådant möte och Whitlocks fick se fastigheten och dess status först efter tillträdet.

Vid tillträdet hade Rossis lämnat kvar mer lösöre än vad parterna kommit överens om. Det var fråga om stora mängder lösöre och bråte, så som krukor, spillvirke, annat byggmaterial, leksaker, plastpåsar, cykelställ, plåt, plastbackar, ölburkar och snusdosor. Majoriteten av lösöret och bråtet låg utomhus under altanen, men exempelvis cykelstället stod lutat mot väggen bakom förrådet.

I ett mejl den 4 april 2021 uppmanade Whitlocks Rossis att forsla bort lösöret och bråtet, men så skedde inte. I enlighet med 11 § i köpekontraktet har Whitlocks då forslat bort och slängt lösöret och bråtet. De tyngre sakerna forslades bort den 15 april 2021 och resterande saker forslades bort vid ett senare tillfälle. Kostnaden för detta uppgick sammantaget till 13 835 kr.

Det Whitlocks begär ersättning för att ha forslat bort är endast lösöre och bråte som fanns utomhus, det vill säga ingenting som fanns i huvudbyggnaden eller förrådet på tomten.

Det stämmer inte att Whitlocks rivit ned material från någon av byggnaderna eller vidtagit andra åtgärder som medfört att plankor och annan bråte hamnat på tomten. Det enda som tagits ned är brädor för att komma åt den inbyggda ytan under altanen. Det bestrids att det som lämnades kvar utgjorde byggnads- eller fastighetstillbehör. De modifieringar som gjorts på huset (att fönsterluckor och en del av farstukvisten har tagits bort) och tomten (att pergola, spalje, planteringar och stockar på marken har tagits bort) har gjorts minst en månad efter det att lösöret och bråtet som var kvarlämnat hade forslats bort.

Natura 2000

Enligt avtalet är området mellan fastigheten och sjön Drevviken ett Natura 2000-område, vilket Rossis även har utfäst. Utfästelsen har skett i objektsbeskrivningen där det står följande. ”Vänligen observera att marken mellan villan och sjön är ’naturmark’ i detaljplanen och även klassas som ’Natura 2000’-mark vilket är en stark skyddsklassning och en garanti som går att få för att marken ej kommer att bebyggas i framtiden.” På andra ställen i objektsbeskrivningen framhålls ”utsikten” och ”vyn” över sjön.

Natura 2000 är den absolut högsta skyddsklassningen som i praktiken är omöjlig att ändra. Denna klassning följer av regler i miljöbalken och europeiska direktiv. Beslutet om Natura 2000 fattas av EU-kommissionen efter att Länsstyrelsen presenterat förslag på områden för Regeringen. Det finns ca 4 000 sådana områden i Sverige.

Inget av de områden som Rossis utfäst att vara Natura 2000-område har den klassningen. Jimmy Rossi har även på direkt fråga från Robert Whitlock sagt att man har utsikt mot sjön året runt. Uppgiften som Rossis har lämnat, vilken är att se som en utfästelse, är således inte korrekt. Detta utgör ett fel i fastigheten. Felet innebär att området kan komma att bebyggas eller exploateras på annat sätt, vilket medför att utsikten mot grönområde och sjö försvinner eller reduceras.

Att marken utgör naturmark enligt detaljplan är ingen garanti för att marken inte kommer att bebyggas eller exploateras, eftersom detaljplanen kan ändras. Dessutom går aktuell detaljplan ut år 2025.

Whitlocks har inför köpet fäst tilltro till uppgiften om att området framför fastigheten garanterat inte kommer kunna bebyggas och att utsikten från fastigheten skulle vara fri. Uppgiften har haft betydelse för köpet.

Det bestrids att Whitlocks, även om det var fråga om ett Natura 2000-område, inte skulle ha haft att räkna med sjöutsikt på grund av att träd och annan vegetation på området skulle kunna växa upp och skymma utsikten.

Felet ger Whitlocks rätt till prisavdrag. Av ett värdeutlåtande från Bryggan Fastighetsekonomi som Whitlocks har inhämtat framgår att skillnaden i marknadsvärde mellan å ena sidan att utsikten framför fastigheten är säkerställd på det vis som anges i avtalet och å andra sidan att området mellan fastigheten och sjön kan bebyggas eller exploateras på så sätt att ingen sjöutsikt föreligger är mellan 250 000–650 000 kr. Whitlocks har lagt sig mitt i spannet på 450 000 kr.

För beräkning av prisavdrag ska sedan marknadsvärdet på huset i det avtalsenliga skicket ställas i procentuellt förhållande till marknadsvärdet av huset i det felaktiga skicket. 11 000 000 kr (det vill säga marknadsvärdet på huset med den faktiska boarean om 170 kvadratmeter) minus 450 000 kr är 10 550 000 kr. 10 550 000 kr utgör 96 procent av 11 000 000 kr. 96 procent av den erlagda köpeskillingen om 11 600 000 kr utgör 11 136 000 kr. Skillnaden mellan dessa två belopp utgör avrundat nedåt det begärda prisavdraget om 450 000 kr.

Vattenansamlingar på tomten

På direkt fråga från Whitlocks om dräneringen fungerat tillfredsställande, och om säljarna upplevt problem med avrinning från tomten och vattenansamlingar, har Jimmy Rossi före köpet och via mäklaren Anna Hellgren uppgett att Rossis inte har upplevt några problem med vatten på tomten, avrinning med mera, förutom möjligen på en liten yta om någon kvadratmeter – ”stor som en famn”. Vid flera andra tillfällen har Rossis upprepat att de inte upplevt några problem med vattenansamlingar på tomten under tiden som de bodde i huset.

Efter tillträdet har det framkommit att dräneringen på fastighetens tomt inte fungerar eller är helt obefintlig. Infiltrationen och/eller avrinningen av vatten på och från fastigheten är undermålig vilket gör att vatten kvarstannar på fastigheten under längre

tid. Stora vattenansamlingar bildas på tomtens gräsmatta även efter måttlig nederbörd och rinner inte undan.

Den bristfälliga dräneringen beror inte på åtgärder som Whitlocks har vidtagit. Whitlocks har inte ändrat lutningen på tomten. Det stämmer att Whitlocks har rört täckbark som finns på tomten, men Whitlocks har inte flyttat på den.

Uppgifterna som Rossis, på direkt fråga från Whitlocks, lämnat om vattenansamlingar på tomten är inte korrekta utan helt vilse- och missledande. Rossis upplysningar har inte ens tillnärmelsevis gett en rättvisande bild av problemens omfattning. Uppgifterna har tvärtom varit ägnade att minska Whitlocks farhågor beträffande problem med vattenansamlingar på tomten. Uppgifterna utgör utfästelser och enuntiationer om fastighetens skick i dessa hänseenden.

Whitlocks har mot bakgrund av Rossis uppgifter om att inga problem fanns med vattenansamlingar på tomten också haft fog förutsätta att inga problem fanns i detta avseende.

Av mötesprotokoll samt av korrespondensen mellan Rossis och Huddinge kommun, alltsedan Rossis tillträdde fastigheten, framgår dessutom att Rossis återkommande och under flera år framfört klagomål om hur avrinning sker från olika håll in på tomten och krävt att kommunen vidtar olika åtgärder för att komma till rätta med och avhjälpa problemen. Rossis har alltså under många år själva noterat och upplevt påtagliga problem med avrinning, vattenansamlingar med mera. Rossis borde ha vidtagit åtgärder för att avhjälpa problemen med avrinning och vattenansamlingar på tomten eller ha informerat Whitlocks om att sådana åtgärder inte vidtagits och att problemen kvarstod. Rossis har helt underlåtit att informera Whitlocks om kontakterna med kommunen.

Det stämmer att Whitlocks före köpet har tagit del av bilderna som fanns på fastigheten på mäklarens hemsida och i objektsbeskrivningen. Det stämmer också att

Whitlocks tog del av den drönarfilm som fanns på hemsidan. Det stämmer att det syntes vattenansamlingar på filmen. Det var bland annat på grund av dessa som Whitlocks uttryckligen ställde frågan om vattenansamlingar på tomten till Rossis, via mäklaren. Omfattningen av en eventuell undersökningsplikt har därmed reducerats eller helt fallit bort på grund av de uppgifter och utfästelser som Rossis har lämnat om dräneringen.

Förhållandet att fastigheten besväras av undermålig avrinning och stora vattenansamlingar utgör ett fel i den som Whitlocks har rätt till prisavdrag för. Whitlocks har inhämtat en offert av vilken det framgår att kostnaden för att åtgärda dräneringen så att den blir acceptabel uppgår till 88 750 kr. Kostnaden för avhjälpande ska ligga till grund för beräkningen av prisavdraget.

Rossis

Rätt att begära prisavdrag

Rossis erbjudande om en återgång av köpet var allvarligt menat, men Whitlocks lämnade en oren accept. Whitlocks har därmed försuttit sin rätt att få prisavdrag, även om tingsrätten skulle komma fram till att fel föreligger som de har rätt att åberopa gentemot Rossis.

Boarean

Rossis vidgår även att den faktiska boarean i huvudbyggnaden på fastigheten uppgår, i enlighet med Whitlocks mätintyg till 170 kvadratmeter. Rossis bestrider att detta är ett fel. Den faktiska boarean – inräknat biyta i vindsutrymmet i bostadshuset, utrymmen under snedtak i bostadshuset och förrådet på tomten – uppgår till i vart fall 198 kvadratmeter i enlighet med avtalet.

I objektbeskrivningen samt utdraget från Lantmäteriet som båda var bilagda till avtalet anges dessutom olika storleksmåttareor ("BOA", "boende på 200 kvm", "bostadsyta", "värdeyta" och "extrahus om 15 kvm"). Därutöver framgår ingen biyta av

Lantmäteriutdraget och därmed är även värdeytan felaktigt angiven som detsamma som boytan (rätteligen är värdeytan boytan plus 20 procent av biytan). Det skriftliga underlaget är inbördes oförenligt och gav Whitlocks skäl att närmare undersöka förhållandena.

Det stämmer att boytan diskuterades vid köpet. Om frågan hade varit viktig för Whitlocks har de dock haft möjlighet att undersöka saken närmare före köpet. De olika uppgifterna har utvidgat Whitlocks undersökningsplikt. Eftersom Whitlocks åsidosatt denna har de under alla omständigheter förlorat rätten att åberopa felet.

Storleken på boarean kan inte anses ha påverkat fastighetens värde på ett sådant sätt att det ger rätt till prisavdrag. Kvadratmeterpriset är inte den enda faktorn som är avgörande för att bedöma värdet på en fastighet, utan det finns många andra faktorer som påverkar värdet. Whitlocks har dessutom förvärvat fastigheten med de funktioner som de har sett och som de har varit nöjda med.

För att värdera en prisskillnad bör man i stället tänka sig samma byggnad, och vars faktiska storlek köparen har sett och bildat sig en uppfattning om före köpet, men som i det ena fallet har marknadsförts med en korrekt areauppgift och haft korrekta uppgifter registrerade hos myndigheter, och i det andra fallet fastigheten med de uppgifter som nu lämnats. Det är alltså hur uppgiften om storlek på huset har påverkat husets värde som har värderats och inte den faktiska skillnaden i kvadratmeter. Rossis har låtit utföra en sådan värdering av det påstådda felet. Slutsatsen från denna värdering är att det kan finnas en viss negativ skillnad i marknadsvärde mellan avtalat och verkligt skick. Denna skillnad bedöms uppgå till 200 000 kr (+/- 100 000 kr). Det kan inte heller uteslutas att det helt saknas någon värdepåverkan.

Det görs därför gällande att det påstådda felet inte väsentligen inverkat på fastighetens pris. Det eventuella avdraget är så pass obetydligt att det inte kan anses påverka fastighetens värde som helhet vid tidpunkten för köpet.

Vinkällaren

Det stämmer att vinkällaren enligt parternas avtal skulle vara tempererad. Varken avtalet eller någon utfästelse från Rossis innebär dock att utrymmet skulle ha några särskilda funktioner för vinlagring. Uttrycket ”tempererad” i objektbeskrivningen betyder enbart att utrymmet skulle ha en lagom temperatur. Det stämmer att det inte finns någon teknisk lösning installerad för att variera temperaturen i utrymmet. Golvvärmen i utrymmet har spärrats, vilket innebär att en mer statisk grundtemperatur uppnås. Rossis bestrider att temperaturen i utrymmet motsvarar vanlig rumstemperatur.

Även om ett fel skulle föreligga har Whitlocks förlorat rätten att åberopa felet eftersom Whitlocks inte har uppfyllt sin undersökningsplikt. Det är uppenbart när man tittar sig omkring i vinkällaren utan att vidta undersökningsåtgärder att det inte finns några särskilda funktioner för att hålla en exakt temperatur i rummet. Om det var av vikt för Whitlocks att vinkällaren hade några särskilda funktioner har de närmare kunnat undersöka de tekniska specifikationerna för utrymmet. Whitlocks måste ha noterat att något kylaggregat inte fanns i vinkällaren vid sin undersökning av huset före köpet. Det finns vidare en luftspalt i dörrens nederkant. Inte heller finns någon ventil för luft in och ut ur utrymmet monterad. Allt detta var synligt för Whitlocks när de undersökte huset inför köpet. Därutöver framgår det av energideklarationen att det inte finns något luftkonditioneringsystem i huset.

Rossis har låtit värdera det påstådda felet avseende vinkällaren. Avvikelsen är av mindre karaktär och påverkar därför inte värdet på fastigheten.

Spishällen

Det stämmer att det enligt avtalet skulle finnas en extra bred induktionshäll från Smeg i fastigheten. Spishällen och samtliga plattor fungerade vid tillträdet. Eventuella fel har uppstått efter tillträdet.

Det bestrids dock att Whitlocks haft anledning att förvänta sig att spishällen skulle fungera vid tillträdet.

Rossis hade i nära anslutning till försäljningen bytt ut glaset på spishällen eftersom det var en spricka i det. Det skedde innan fastigheten fotograferades inför försäljningen. Rossis har inte upplevt några problem med hällen vare sig före eller efter glasbytet. Jimmy Rossi har i samband med kontraktsskrivningen muntligen lämnat uppgifter om att glaset på hällen nyligen var utbytt, han har inte sagt att hällen var helt ny.

Det vitsordas att spishällen tillverkades år 2010, men den hade inte använts och var fabriksny när den installerades i fastigheten, vilket skedde i april 2015.

Whitlocks har inte undersökt spishällen och har därmed inte uppfyllt sin undersökningsplikt. Whitlocks har således förlorat rätten att åberopa det påstådda felet. Även om det föreligger ett fel som Whitlocks får åberopa saknas rätt till begärt prisavdrag. Prisavdraget ska beräknas utifrån värdet på fastigheten, vilket Whitlocks inte har gjort. Felet är av mindre karaktär och påverkar inte alls fastighetens värde.

Lösöre och bråte

Det vitsordas att tomten skulle vara avstädad vid tillträdet. Fastigheten var avstädad och i avtalsenligt skick när Rossis överlämnade den.

Parterna hade en överenskommelse om att ett antal plankor och en kruka som frusit fast kunde lämnas kvar på tomten av Rossis. Överenskommelsen var inte att dessa saker skulle hämtas av Rossis senare, utan att de skulle kvarlämnas permanent. De saker som lämnades kvar var dels sådant som följde av parternas överenskommelse, dels saker som utgör byggnads- eller fastighetstillbehör.

Med undantag för plankor och ett plåttak bestrider Rossis att de lämnade kvar några av de saker som påstås av Whitlocks. Whitlocks har själva rivit ned material från byggnaderna på fastigheten. Det som rivits ned är bland annat en pergola, en del av

farstukvisten, fönsterluckor, en spaljé, stockar på marken och planteringar. Whitlocks har även gjort ändringar under altanbyggnaden genom att riva ett förråd. Det är dessa åtgärder som inneburit att lösa plankor och annat skräp hamnat på tomten.

Det kan inte vitsordas att det fanns kvarlämnat lösöre och bråte under altanen, men under alla förhållanden har detta i sådant fall legat i ett inbyggt område. Endast genom att demontera ett förråd har det gått att komma åt det utrymmet. Eftersom ytan inte går att komma åt utan att riva förrådet utgör inte den ytan sådan yta som enligt avtalet ska avstädas.

Det stämmer att Whitlocks anmodat Rossis att ta bort saker på tomten. Rossis har ingen uppfattning om huruvida Whitlocks själva forslat bort de saker som syns på bilderna som finns ingivna i målet. Det bestrids att kostnaden för bortforsling har uppgått till 13 835 kr. Ingen kostnad för bortforsling kan vitsordas.

Natura 2000

Det som anges i objektsbeskrivningen är inte en utfästelse. Två olika klassificeringar av marken nämns, "naturmark" och "Natura 2000-mark", vilket är olika saker.

Området närmast huset är ett naturområde och området närmast sjön är ett naturreservat. Naturreservat och naturmark enligt detaljplanen kan inte bebyggas. Naturmark och naturreservat utgör ett tillräckligt starkt skydd för att Whitlocks inte ska förvänta sig någon byggnation. Naturreservat och Natura 2000 har i vart fall samma skyddsklass.

Om det hade varit viktigt för Whitlocks att mark framför fastigheten var klassad som Natura 2000-område hade Whitlocks enkelt kunnat undersöka detta före köpet. Whitlocks har inte gjort detta och har därför inte uppfyllt sin undersökningsplikt.

Under alla förhållanden har Rossis uppmanat mäklaren att kontrollera om uppgiften om Natura 2000-område var riktig, eftersom de själva inte visste.

Även om fel skulle föreligga har detta inte påverkat fastighetens marknadsvärde. Vid beräkningen av prisavdragets storlek har Whitlocks dessutom utgått från att sjöutsikten ska vara bevarad. Whitlocks har emellertid inte haft att räkna med någon sjöutsikt med tanke på att marken varit naturmark och Natura 2000-område med ett stort antal träd. Dessa träd kommer att växa upp och göra att sjöutsikten blir skyddad. Whitlocks värdering bygger alltså på ett felaktigt antagande i fråga om sjöutsikten. Dessutom avser deras värdering att hela sjöutsikten skulle försvinna om området bebyggs eller exploateras, vilket inte är troligt.

Vattenansamlingar på tomten

Det stämmer att Jimmy Rossi före köpet och via mäklaren Anna Hellgren uppgav att Rossis inte haft några problem med dräneringen, bortsett från på en liten yta – ”en famn stor”. Uppgifterna stämmer, eftersom Rossis inte har upplevt de vattenansamlingarna som funnits som ett problem. Dräneringen på tomten är tillfredsställande.

Whitlocks har inte haft att räkna med att tomten skulle ha några särskilda funktioner för dränering. Den som köper en vanlig villafastighet har inte att räkna med att sådana funktioner finns. Dränering kring husgrunden har man att räkna med, men inte mer omfattande dränering än så. Det är synnerligen ovanligt att det finns dräneringsordningar för andra områden än vid husgrunden.

Det har inte funnits behov av att vidta några åtgärder för att förbättra dräneringen. Kommunen har vidtagit vissa åtgärder år 2016 kring cykelvägen ovanför fastigheten. Kommunen satte in en brunn och ändrade lutningen. Kommunen gjorde detta efter kommunikation från Rossis. Efter att åtgärderna vidtogs har det inte varit några problem med vattenansamlingar på fastigheten. Detta var på en annan del av tomten än på den del som Whitlocks nu gör gällande att fel föreligger.

Dessutom har Whitlocks efter tillträdet vidtagit åtgärder på tomten som kan ha påverkat dräneringen. Whitlocks har ändrat tomtens lutning och tagit bort dränerande

och vattenansamlade material. Whitlocks har tagit bort stora mängder täckbark som hindrat vatten från att samlas på tomten. Även om täckbarken inte funnits på tomten av den anledningen har den under alla förhållanden haft den funktionen.

Om det är fråga om fel kan Whitlocks inte åberopa detta eftersom felet omfattas av undersökningsplikten. Det framgår av bilder i prospekt och av en drönarfilm, som Whitlocks tagit del av före köpet via mäklarens hemsida, att det fanns vattenansamlingar på tomten. Eftersom Whitlocks tog del av detta material och fick information om dräneringen före köpet har undersökningsplikten utvidgats.

Avseende det prisavdrag som Whitlocks gjort gällande kan Rossis inte vitsorda något belopp som skäligt i och för sig. Om fel konstateras ska prisavdraget beräknas enligt 4 kap. 19 c § jordabalken, vilket inte är på det sätt som Whitlocks har gjort.

UTREDNINGEN

Båda parter har åberopat skriftlig bevisning. På Whitlocks begäran har även en film spelats upp.

På Whitlocks begäran har förhör under sanningsförsäkran hållits med Robert Whitlock och Karin Whitlock samt vittnesförhör med Anna Hellgren, Fredrik Brunes och Mikael Öberg.

På Rossis begäran har förhör under sanningsförsäkran hållits med Jimmy Rossi och Angelica Rossi samt vittnesförhör med Anna Hellgren, Petter Jonson, Sigrid Olsson och Sten Moberg.

Tingsrätten redovisar i domen uppgifterna från förhören endast i de delar som behövs för att klargöra hur tingsrätten kommit fram till specifika ställningstaganden.

TINGSRÄTTENS BEDÖMNING

Rättsliga utgångspunkter

Fel i fastighet

Enligt 4 kap. 19 § jordabalken har en köpare av fast egendom rätt till prisavdrag om fastigheten inte stämmer överens med vad som följer av avtalet (konkret fel) eller om fastigheten avviker från vad köparen med fog kunnat förutsätta vid köpet (abstrakt fel). Föreligger sådana fel har köparen rätt till bland annat prisavdrag.

Utgångspunkten vid bedömningen av om en fastighet är behäftad med ett sådant abstrakt fel som avses i ovan nämnda bestämmelse är att det ska vara fråga om en bristfällighet av sådant slag att den påverkar fastighetens marknadsvärde.

Bristfälligheten måste även i någon form ha förelegat vid köpet. Avgörande vikt vid en prövning av om fastigheten avviker från vad en köpare kunde förvänta sig vid köpet ska läggas vid köparens befogade förväntningar. Det som ska bedömas är om fastigheten avviker från vad som objektivt sett kan anses vara typiskt och ordinärt för en fastighet av det aktuella slaget och byggnadsskicket. En sådan bedömning får göras från fall till fall. Faktorer som påverkar bedömningen är bland annat fastighetens ålder, allmänna skick och köpeskillingen.

Med avtalet enligt 4 kap. 19 § jordabalken menas avtalet i vid bemärkelse. Det innebär att det inte bara är vad som uttryckligen avtalats, skriftligen eller muntligen, som har betydelse. Även andra uppgifter som kommit från säljarens sida och som parterna avhandlat ska beaktas. (Se Folke Grauers, Fastighetsköp, 21 uppl. 2016, s. 132 ff.). Med formuleringen ”vad som följer av avtalet” avses direkta garantier och utfästelser, men även andra otvetydiga besked, så kallade enuntiationer.

Det bör krävas tämligen preciserade uppgifter från säljarens sida för att det ska röra sig om en utfästelse, men någon uttrycklig garanti krävs inte. Helt allmänna uttalanden kan normalt inte ses som utfästelser. (Se prop. 1989/90:77 s. 59.) En utfästelse kan

lämnas skriftligen eller muntligen. Det ska vidare röra sig om tydliga och klara uppgifter från säljarens sida, exempelvis att säljaren i köpekontraktet utlovar att arealen är ett visst antal kvadratmeter. I dessa fall kan man med visst fog tala om en viljeförklaring från säljarens sida, vilket innebär att säljaren – åtminstone underförstått – åtar sig ett ansvar (inklusive skadeståndsansvar) för att uppgiften är riktig. I dessa fall görs felbedömningen genom att man jämför fastighetens verkliga egenskaper med vad som utfästs. (Se Folke Grauers, Fastighetsköp, 21 uppl. 2016, s. 140 f).

För att det vara ska vara fråga om en enuntiation ska uppgiften vara så preciserad att den verkligen säger något om köpeobjektet. En enuntiation föreligger då säljaren har lämnat preciserade uppgifter om fastigheten men utan att detta innebär att säljaren uttryckligen garanterat något eller uttryckligen åtagit sig ansvar för att uppgifterna är riktiga. Uppgiften bör rent allmänt sett vara ägnad att inge tillit, men utöver detta ska uppgiften gett köparen i det konkreta fallet anledning att utgå från att fastigheten har den goda egenskapen eller saknar den dåliga egenskapen som säljaren har uppgett. Det saknar betydelse vad säljaren känt till när det kommer till uppgiftens riktighet. Även om en uppgift (sedd isolerad) kan klassas som en enuntiation, kan det finnas andra omständigheter som förtar effekten av uppgiften (se Folke Grauers, Fastighetsköp, 21 uppl. 2016, s. 141 ff.). Uppgiften måste också ha inverkat på köpet (se a.a. Grauers, s. 144 f.).

Skillnaden mellan en utfästelse och en enuntiation är uppgiftslämnarens vilja, uppgifterna ser för köparen ofta likadana ut (Hjalmar Karlgren, SvJT 1970 s. 128). Utfästelser och enuntiationer har samma rättsverkningar, varför den inbördes gränsdragningen dem emellan inte är särskilt viktig.

Köparnas undersökningsplikt

Enligt 4 kap. 19 § andra stycket jordabalken får som fel 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.

Bedömningen av om köparen har uppfyllt sin undersökningsplikt (om det alltså rör sig om ett så kallat dolt fel) görs som utgångspunkt utifrån vad en normalt erfaren och på området normalt bevandrad lekman skulle ha kunnat upptäcka vid en tillräckligt noggrann undersökning. Det som avses är i normalfallet en okulär undersökning och köparen behöver alltså inte göra några ingrepp på fastigheten. Även utrymmen som kan vara svåråtkomliga, till exempel krypgrund och vindsutrymme, måste köparen dock i normalfallet undersöka. Om det finns anledning att misstänka fel, till exempel på grund av varnande besked från säljaren eller olika felsymptom, kan köparen behöva gå längre i sin undersökning än vad som normalt krävs (se NJA 1985 s. 871 och NJA 1984 s. 3). I vissa fall kan även köparens egna iakttagelser neutralisera en uppgift lämnad av säljaren (se NJA 1978 s. 301). En effekt vid de situationer där en säljare har lämnat en utfästelse eller gjort en enuntiation är att en köparens undersökningsplikt faller bort, eller i vart fall reduceras eller mildras (se prop. 1989/90:77 s. 41, Folke Grauers, Fastighetsköp, 21 uppl. 2016, s. 141, 147 och 197 samt bland annat NJA 1981 s. 894, NJA 1983 s. 858, NJA 2007 s. 86 och RH 1997:31). Ju mer preciserad uppgift som säljaren har lämnat, desto större anledning har köparen att utgå från att fastigheten är sådan som säljaren har uppgett. Normalt faller undersökningsplikten bort vid såväl utfästelser som enuntiationer när det gäller fastighetsköp, varför felet i dessa fall är relevant trots att det i och för sig hade kunnat upptäckas. (Se a.a. Grauers, s. 151 och 204 samt jfr NJA 1978 s. 301.)

I andra fall, då säljaren som svar på köparens frågor lämnat lugnande besked eller bagatelliserat ett felsymptom, bör också undersökningsplikten reduceras på så vis att trots symptom på fel kan köparen nöja sig med säljarens förklaring av orsaken (se Folke Grauers, Fastighetsköp, 21 uppl. 2016, s. 204 f., NJA 1981 s. 894 och jfr NJA 2007 s. 86).

Reklamation

En köpare av fast egendom får enligt 4 kap. 19 a § första stycket jordabalken inte åberopa att en fastighet är felaktig, om köparen inte lämnar säljaren meddelande om

felet inom skälig tid efter det att köparen märkt eller borde ha märkt felet (reklamation).

Prisavdrag

Det följer av 4 kap. 19 § jordabalken att en köpare av fast egendom har rätt till prisavdrag om fastigheten inte stämmer överens med vad som följer av avtalet.

Prisavdraget ska, enligt 4 kap. 19 c § jordabalken, beräknas så att förhållandet mellan det nedsatta och det avtalsenliga priset svarar mot förhållandet vid tidpunkten för tillträdet mellan fastighetens värde i felaktigt och avtalsenligt skick. Bestämmelsen beskriver den så kallade proportionella metoden. Den består av två steg. Först ska fastighetens marknadsvärde utan respektive med felet beräknas per tillträdesdagen. Skillnaden kan lämpligen räknas ut som en procentandel. Därefter ska köpeskillingen sättas ned med samma procentandel. (Se Grauers, Jordabalk (1970:994) 4 kap. 19 c §, Karnov [JUNO, besökt 2022-09-27] och Folke Grauers, Fastighetsköp, 21 uppl. 2016, s. 112 ff.) Högsta domstolen har uttalat att för det fall värdet vid tillträdet är svårt att fastställa medger den proportionella metoden för beräkningen av prisavdraget viss frihet i fråga om utgångspunkten för beräkningen. Som utgångspunkt bör alltså kunna väljas de värden på fastigheten i felaktigt och i felfritt skick som föreligger när felet upptäcks. Dessa värden är som regel fastställbara. (Se NJA 1988 s. 3.) Detta aktualiseras oftast när det gått lång tid mellan ett köp och en fastighetsvist (se a.a. Grauers, s. 113). Avdraget ska kompensera köparen för värdeskillnaden och inte för en avhjälpandekostnad (e a.a. Grauers, s. 235).

Med hänsyn till de utredningssvårigheter som bestämmelsen medför har dock Högsta domstolen framhållit att prisavdraget många gånger i stället nödvändigtvis behöver bestämmas med ledning av vad det kostar att avhjälpa felet, utifrån den så kallade direktmetoden (se NJA 1984 s. 3, NJA 1988 s. 1 och NJA 1988 s. 363, se även RH 1994:136). Det framgår också av förarbetena att det i många fall borde vara nödvändigt att beräkna prisavdragets storlek efter en skönsmässig bedömning varvid

en utredning om kostnaderna för att avhjälpa felet kan tjäna som vägledning (se prop. 1989/90:77 s. 65).

Allmänt om tingsrättens bedömning

Det är Whitlocks som har bevisbördan för sina påståenden om fel i fastigheten och beviskravet är att påståendena ska vara styrkta.

Rätt att begära prisavdrag

Rossis har gjort gällande att Whitlocks genom att inte acceptera en återgång av köpet har ansett att fastigheten är värd erlagd köpeskillning och därmed inte har rätt till någon nedsättning av priset, även om det i övrigt skulle finnas förutsättningar för det.

Parterna är överens om att ingen överenskommelse om återgång av köpet har kommit till stånd efter att Whitlocks även begärde ersättning för vissa kostnader.

Enligt tingsrättens bedömning medför inte ett erbjudande från säljaren om en återgång av köpet att köparen förlorar sin rätt att återkräva fel och rättsföljderna av dessa, eller för den delen att köparen skulle vara tvungen att ovillkorat acceptera ett erbjudande om återgång av köp. Till stöd för detta framgår det av både 4 kap. 19 och 21 §§ jordabalken att köparen vid hävning, under vissa förutsättningar, har rätt till ersättning för skada samt att skadestånd är tänkbart vid alla typer av kontraktsbrott och även kan kombineras med hävning (se Folke Grauers, Fastighetsköp, 21 uppl. 2016, s. 115).

Tingsrätten anser därmed att Rossis erbjudande till Whitlocks om att köpet skulle gå åter saknar betydelse för Whitlocks rätt att i den nu aktuella tvisten begära prisavdrag till följd av påstådda fel.

Boarean

Det föreligger fel

I målet är det ostridigt att boarean enligt avtalet skulle uppgå till 198 kvadratmeter, men att den i själva verket uppgår till 170 kvadratmeter. Därtill kommer att Rossis

själva trodde att husets boarea var 198 kvadratmeter, varför partsavsikten med avtalet inte kan ha varit någon annan än att huset var så stort som det uttryckligen angavs i avtalet. Den preciserade uppgiften om boarean innebär en avtalad egenskap och en utfästelse om att boarean var 198 kvadratmeter. Boareans storlek har otvetydigt inverkat på köpet. Det innebär att fastigheten inte stämmer överens med vad som följer av avtalet och det föreligger därmed ett fel avseende boarean.

Whitlocks har inte haft någon undersökningsplikt

Den utfästelse som Rossis har lämnat om boarean har befriat Whitlocks från någon undersökningsplikt, om inte andra omständigheter talar däremot. Det har inte kommit fram något som tyder på att förhållandena varit sådana att Whitlocks borde ha insett att boarean var en annan än den uppgivna. Det finns inga ostridiga uppgifter i avtalet eller i övrigt. Snarare ger exempelvis Lantmäteriutdraget stöd för att den boarea som har angetts i annonsen var korrekt (jfr RH 1988:37). Det ska tilläggas att fastighetsmäklaren Anna Hellgren, som förmedlade affären, har uppgett att inte heller hon hade någon anledning att ifrågasätta eller betvivla den uppgift som Rossis lämnat om bostadens storlek. Whitlocks har därmed inte haft någon undersökningsplikt avseende boarean på fastigheten. Felet får således åberopas gentemot Rossis.

Whitlocks har rätt till prisavdrag

Whitlocks har ingått köpeavtalet i tron om att husets boarea har varit större än vad som i verkligheten varit fallet. En uppgift om boarean är typiskt sett av betydelse när det gäller att bestämma värdet på en fastighet (se NJA 1983 s. 858 och RH 1997:31). Whitlocks är därmed berättigade till ett avdrag på köpeskillingen som motsvarar avvikelserna. Huvudregeln är att prisavdrag beräknas på det sätt som Whitlocks har gjort gällande, genom den så kallade proportionella metoden. Tingsrätten ser inget hinder mot att tillämpa den metoden när prisavdraget ska beräknas för det aktuella felet.

Fredrik Brunes värdering framstår mot bakgrund av hans erfarenhet, hur värderingen har utförts och vilket uppdrag som han fått inför utförandet som tillförlitlig. Hans värdering får även visst stöd av den värdering som Mikael Öberg har gjort. Rossis har

haft synpunkter på hur tillförlitlig Fredrik Bruness värdering är genom att invända mot några av jämförelseobjekten. Ett hus har enligt Rossis en annan boarea än den som anges i värderingen och ett av husen ligger i Stockholms kommun i stället för i Huddinge kommun. Rossis har anfört att felaktigheterna påverkar värderingsunderlaget. Uppgifterna i den här delen har inte motbevisats. När storleken på prisavdraget ska bestämmas måste det beaktas att det utifrån vad som har redovisats finns en viss osäkerhet i den storlek på prisavdraget som Fredrik Brune har kommit fram till. Om man jämför Petter Jonssons värdering med Fredrik Bruness kan det konstateras att de har kommit fram till liknande slutsatser i de två första värderingsstegen, men att slutsatserna därefter skiljer sig åt.

Tingsrätten har vid en skälighetsbedömning kommit fram till att skillnaden i fastighetens marknadsvärde i felaktigt och avtalsenligt skick uppgår till 900 000 kr. När prisavdraget ska beräknas ska sedan marknadsvärdet på huset i det avtalsenliga skicket ställas i procentuellt förhållande till marknadsvärdet av huset i det felaktiga skicket. 11 100 000 kr (det vill säga marknadsvärdet i det avtalsenliga skicket, 12 000 000 kr, med avdrag för värdeminskningen om 900 000 kr) utgör 92,5 procent av 12 000 000 kr. 92,5 procent av den erlagda köpeskillingen om 11 600 000 kr utgör 10 730 000 kr. Skillnaden mellan dessa två belopp utgör 870 000 kr. Därmed har Whitlocks rätt till ett prisavdrag med 870 000 kr, plus begärd ränta som har godtagits.

Vinkällaren

Det föreligger fel

Det är ostridigt att det enligt avtalet framgår följande vad gäller vinkällaren; ”I direkt anslutning till köket finns den integrerade och tempererade vinkällaren. En glasad dörr och platsbyggda vinhyllor med diskret, dold belysning gör detta rum till ett smycke.” Vinkällaren har fått en mycket framträdande plats i prospektet och illustrerats med bild. Enligt Whitlocks har uppgiften inverkat på köpet och det finns ingenting som talar emot det. Tingsrättens bedömning är att det rör sig om en utfästelse att utrymmet är särskilt anpassat för förvaring och lagring av vin.

Parterna är överens om att den temperatur som ett utrymme ska ha för att vara anpassat för lagring av vin är lägre än den temperatur som det aktuella utrymmet har. Rossis har invänt att skrivelsen ”tempererad” innebär lagom varm, men att detta inte har avsett lagring av vin utan förvaring av vin. Whitlocks som har utgått ifrån att skrivningen avser lagring av vin har hävdatt att tempererad innebär en klart lägre temperatur. De har åberopat bevisning som visar att normal lagringstemperatur för vin inte uppgår till mer än ca 12 grader. Tingsrätten kan konstatera att en sådan temperatur förutsätter att utrymmet utrustats med särskild kylanordning och ventilation. Det är ostridigt att utrymmet inte har någon sådan utrustning. Tingsrätten anser därför att utrymmet inte stämmer överens med vad som utfästs av Rossis och därmed har avtalats mellan parterna. Det föreligger således ett fel avseende vinkällaren.

Whitlocks har inte fullgjort sin undersökningsplikt

Utfästelsen är inte tillräckligt konkret för att undersökningsplikten helt faller bort. I stället har Whitlocks till följd av utfästelsen haft en reducerad undersökningsplikt. Det framgår av utredningen i målet att det inte har funnits några synliga kylanordningar i utrymmet. Inte heller har det funnits någon särskild ventilationslösning på plats. Därtill kommer att det fanns en synlig glipa under dörren in till utrymmet som antyder att utrymmet inte är anpassat för att behålla en viss temperatur. Robert Whitlock har själv i förhör uppgett att han vid besök i huset före köpet noterade att utrymmet inte höll en lägre temperatur än det övriga huset, trots att det vid det tillfället låg vin i det aktuella utrymmet. Han har vidare uppgett att han antog att detta berodde på att kylningen var avstängd, men att han inte ställde någon fråga till Rossis om detta. Därutöver har Robert Whitlock uppgett att när han efter tillträdet skulle starta kylanordningen såg han endast en lampknapp på väggen i vinkällaren.

Tingsrättens uppfattning är förhållandena har varit sådana att det hade varit enkelt att vid en översiktlig okulär undersökning upptäcka att utrymmet saknat det som krävs för att hålla en lägre temperatur än det övriga huset. Detta innebär att Whitlocks inte har uppfyllt sin undersökningsplikt och att felet därmed, trots den reducerade undersökningsplikten, borde ha upptäckts av dem. Om undersökningsplikten har

åsidosatts får köparen inte återopa felet. Whitlocks saknar därmed rätt att återopa felet gentemot Rossis och deras begäran ska därför avslås i den här delen.

Spishällen

Det är inte visat att det förelåg fel vid tillträdet

Det är Whitlocks som har bevisbördan för att spishällen är felaktig och att felet fanns när de tillträdde fastigheten. Den bevisning som Whitlocks har lagt fram utgörs av deras uppgifter som de har lämnat vid förhör under sanningsförsäkran och av ett fotografi. Enligt Whitlocks fungerade spishällen inte vid tillträdet medan Rossis å sin sida har uppgett att den fungerade när de lämnade fastigheten. Parternas uppgifter står alltså emot varandra. Det fotografi som Whitlocks har återopat till styrkande av att spishällen inte fungerar ger inte stöd för att fel skulle ha förelagat i samband med tillträdet av huset. Mot bakgrund av detta anser tingsrätten inte att Whitlocks har styrkt sitt påstående om att det förelåg fel avseende spishällen vid tillträdet. Därmed är uppgiften om huruvida spishällen var ny eller inte ovidkommande. Whitlocks begäran ska således avslås i denna del.

Lösöre och bråte

Det föreligger fel

Det är ostridigt att det enligt avtalet framgår följande vad gäller städning och kvarglömd egendom; ”Säljaren är ansvarig för att bostadsbyggnaden senast på tillträdesdagen är utrymd och väl rengjord. Övriga byggnader ska vara utrymda och tomten ska vara avstädad. Senast på tillträdesdagen ska säljaren även ha tagit bort all lös egendom som inte ingår i köpet. Fullgör säljaren inte denna skyldighet, har köparen – om parterna inte har avtalat annat – rätt att efter tillträdet göra sig av med egendomen på säljarens bekostnad alternativt överta egendomen. Innan köparen har rätt att göra sig av med eller överta egendomen enligt ovan, ska köparen först skriftligen uppmana säljaren att senast inom tio kalenderdagar hämta egendomen. I uppmaningen ska köparen kort beskriva vilken egendom som avses.” Säljarna ska därmed enligt avtalet

ta hand om all lös egendom som inte ingår i köpet och köparna ska inte behöva ta hand om egendom på grund av att säljarna inte har gjort vad som ålegat dem enligt avtalet.

Whitlocks har uppgett att Rossis har lämnat kvar en mängd lös egendom på fastigheten som Whitlocks efter anmodan har forslat i väg. Bortforslingen har skett vid tre tillfällen; den 15 april 2021, den 15 maj 2021 och den 16 maj 2021. Enligt Whitlocks har inget av lösöret varit byggnads- eller fastighetstillbehör som har suttit fast på huset eller som fastigheten varit försedd med. Rossis har invänt att det som har forslats bort i huvudsak har varit byggnads- eller fastighetstillbehör, exempelvis fönsterluckor och spaljé.

De kvitton som Whitlocks har lagt fram visar att bortforslingen har skett vid de tillfällen som de har angett. Whitlocks har presenterat ett antal fotografier av lösöre och bråte och de har uppgett att dessa föremål är de som har lämnats kvar av Rossis. Det framgår av de fotografier som har lagts fram att majoriteten av lösöret och bråten återfanns under altanen och bilderna visar att det som har samlats ihop har varit bl.a. plankor och trädgårdsföremål. Beträffande åtgärderna på fastigheten har Robert Whitlock berättat att fönsterluckorna togs bort den 15 och 16 maj 2021, att de gjorde förändringar på farstukvisten den 31 maj 2021, att de tog ned pergolan den 21 augusti 2021, att de tog bort planteringar den 31 augusti 2021 och att de ändrade om stockar på tomten i september 2021. Vidare har Robert Whitlock uppgett att spaljén fanns kvar i vart fall den 26 maj 2021. Karin Whitlocks har i sitt förhör bekräftat vilka åtgärder som de har vidtagit på fastigheten och när detta har skett.

Uppgifterna om vilka förändringar som Whitlocks har gjort på fastigheten har varit konkreta och med specifika tidsangivelser. Filmsekvensen har varit daterad och det framgår att spaljén fanns på fastigheten i maj 2021 och att även planteringarna var oförändrade vid det tillfället. Vidare har Robert Whitlock förklarat närmare vilka föremål som syns på fotografierna och han har exempelvis berättat att fönsterluckorna på fotot aldrig har varit monterade på fastigheten. Detta framgår enligt honom av att fönsterluckorna saknat skruvhål. Han har också förklarat att den plast som Jimmy

Rossi har påstått varit nedmonterad från taket i förrådet under altanen alltså sitter kvar, och att plasten på fotografiet avser annat. Whitlocks har vitsordat att en del av materialet som bortforslats kommit från när de rev det inbyggda utrymmet under altanen för att komma åt lösöret och bråten som låg innanför väggen.

Sammantaget anser tingsrätten att den bevisning som Whitlocks har lagt fram visar att det lösöre och bråte som visas på fotografierna har utgjort lös egendom och inte byggnads- eller fastighetstillbehör. När det sedan gäller frågan om egendom har lämnats kvar av Rossis har Whitlocks visat genom foton och filmer att föremålen som tillhört huset, till exempel fönsterluckor, har lämnats kvar av Rossis. Majoriteten av lösöret och bråten har påträffats under altanen i ett stängt utrymme som inte några andra än fastighetsägarna rimligtvis har haft tillträde till. Detta talar starkt för att det lösöret och bråten tillhört Rossis. Därutöver har det funnits kvarlämnade leksaker som uppenbarligen tillhört Rossis. Jimmy Rossi har i förhör vidgått att ett cykelställ, tegelpannor, kakel och vindskivor har lämnats kvar på fastigheten. Det har inte ens påståtts att något av detta lämnades kvar i samråd med Whitlocks. Tingsrätten anser sammantaget att inget av det lösöre eller bråte som har forslats bort är egendom som har tillförts av Whitlocks utan sådant som tillhört och blivit kvarlämnats av Rossis. Mot bakgrund av detta har Rossis, i strid med avtalet, kvarlämnat lös egendom på fastigheten.

Whitlocks har rätt till ersättning för kostnaden för bortforsling

Whitlocks har visat att Rossis fått elva dagar på sig att själva forsla bort lösöret och bråtet. Eftersom detta inte har skett har Whitlocks enligt avtalet haft rätt att göra sig av med egendomen på Rossis bekostnad.

Rossis har invänt mot att Whitlocks begärt ersättning med 139 kr avseende återköp av lånad byggsäck. Robert Whitlock har i förhör förklarat vad återköpet avsett och det har inte funnits skäl att ifrågasätta att det varit en verklig kostnad för Whitlocks. Whitlocks har visat vilka kostnader de haft för att forsla bort den lösa egendomen och har därmed rätt till begärd ersättning om 13 835 kr, plus begärd ränta som har godtagits.

Natura 2000

Det föreligger fel

Det är ostridigt att det enligt avtalet framgår följande vad gäller området mellan fastigheten och sjön; ”Vänligen observera att marken mellan villan och sjön är ’naturmark’ i detaljplanen och även klassad som ’Natura 2000’-mark vilket är en stark skyddsklassning och en garanti som går att få för att marken ej kommer att bebyggas i framtiden.” Det förhållandet att det anges att marken är klassad som Natura 2000-mark innebär en garanti för att marken inte kommer att bebyggas i framtiden. Det är emellertid ostridigt i målet att området närmast fastigheten i själva verket utgör naturmark enligt detaljplanen och att området närmast sjön utgör ett naturreservat och att inget av dessa områden utgör Natura 2000-område så som angetts. Uppgiften i prospektet härom är därmed en falsk uppgift. Vidare har uppgiften enligt Whitlocks inverkat på köpet och det finns ingenting som talar emot det. Den preciserade uppgiften i avtalet innebär att Rossis har lämnat en utfästelse om en garanti för att marken mellan huset och sjön inte kommer att bebyggas eller exploateras. Det förhållandet att Rossis själva varit osäkra på om området hade en sådan klassning saknar betydelse eftersom denna osäkerhet inte är något som Rossis förmedlat till Whitlocks i samband med avtalets ingående.

Sammanfattningsvis innebär resonemanget ovan att med fastigheten i avtalsenligt skick har det följt en garanti mot bebyggelse och exploatering i området mellan fastigheten och sjön. Fastighetens faktiska skick innebär att det finns en risk för byggnation och exploatering eftersom detaljplanen kan komma att ändras. Även om denna risk framstår som liten, särskilt mot bakgrund av vad som kommit fram i förhör med Petter Jonsson, Sigrid Olsson och i viss mån Fredrik Bruner, så finns det trots allt en risk för bebyggelse eller exploatering. Denna risk skulle inte ha funnits om fastigheten varit i avtalsenligt skick. Det föreligger därmed fel avseende uppgiften om Natura 2000-mark och därtill hörande garantier.

Whitlocks har inte haft någon undersökningsplikt

Den utfästelse som Rossis har lämnat har befriat Whitlocks från undersökningsplikt, om inte andra omständigheter talar däremot. Inget har kommit fram som tyder på att förhållandena varit sådana att Whitlocks borde ha insett att området mellan fastigheten och sjön inte utgjorde Natura 2000-område med därtill hörande garantier mot bebyggelse och exploatering. Whitlocks har därmed inte haft någon undersökningsplikt avseende Natura 2000-område i anslutning till fastigheten.

Whitlocks har rätt till prisavdrag

Whitlocks har ingått köpeavtalet i tron om att det har funnits en garanti mot bebyggelse och exploatering av marken mellan fastigheten och sjön. Fastighetens läge i förhållande till annan bebyggelse är typiskt sett av betydelse när det gäller att bestämma värdet på fastigheten. Därtill kommer att det i detta fall har rört sig om en sjöutsikt som även den kan komma att påverkas av eventuell bebyggelse och exploatering. Whitlocks är därmed berättigade till avdrag på köpeskillingen som motsvarar avvikelsen. Huvudregeln är att prisavdrag beräknas på det sätt som Whitlocks har gjort gällande, genom den så kallade proportionella metoden. Tingsrätten ser inget hinder mot att tillämpa den vid beräkning av prisavdraget avseende aktuellt fel.

Enligt Petter Jonssons värdering påverkar sådana faktorer som sjöutsikt och pågående eller framtida förändringar i närområdet markvärdet på en fastighet. Det som Petter Jonsson har uppgett i förhör om att det inte skulle påverka fastighetsvärdet överhuvudtaget framstår som rimligt endast om risken för bebyggelse och exploatering är obefintlig, vilket tingsrätten kommit fram till inte är fallet. Fredrik Bruness värdering framstår som tillförlitlig mot bakgrund av hans erfarenhet och hur värderingen har utförts. Den värderingen har dock gjorts utifrån att sjöutsikten skulle försvinna helt, vilket enligt Rossis inte skulle ske ens om marken bebyggdes. Det är inte bevisat att utsikten skulle påverkas på ett sådant sätt att utsikten mot sjön helt skulle försvinna. Med hänsyn till denna osäkerhet i värderingen är det rimligt vara försiktig vid bedömningen av prisavdragets storlek.

Tingsrätten har vid en skälighetsbedömning kommit fram till att skillnaden i fastighetens marknadsvärde i felaktigt och avtalsenligt skick uppgår till 250 000 kr. När prisavdraget beräknas ska sedan marknadsvärdet på huset i det avtalsenliga skicket ställas i procentuellt förhållande till marknadsvärdet av huset i det felaktiga skicket. 11 750 000 kr (det vill säga marknadsvärdet i det avtalsenliga skicket, 12 000 000 kr, med avdrag för värdeminskningen om 250 000 kr) utgör 97,9 procent av 12 000 000 kr. 97,9 procent av den betalda köpeskillingen om 11 600 000 kr utgör 11 356 400 kr. Skillnaden mellan dessa två belopp utgör 243 600 kr. Därmed har Whitlocks rätt till ett prisavdrag med 243 600 kr, plus begärd ränta som har godtagits.

Vattenansamlingar på tomten

Det föreligger fel

Vad gäller frågan om vattenansamlingar på tomten har inte parterna avtalat om något särskilt skick. Avgörande blir därför om fastigheten i detta avseende avviker från vad Whitlocks med fog kunnat förvänta sig vid köpet.

Det framgår av de fotografier och den videofilm som Whitlocks har presenterat att det har legat kvar stora mängder vatten på fastighetens gräsmatta efter nederbörd och att vatten har legat kvar upp till drygt en månad. Därtill kommer att Whitlocks i förhör har lämnat uppgifter om att det finns problem på tomten med dålig avrinning, vilket resulterat i att vattenansamlingar legat kvar länge på tomten. Rossis har å sin sida i förhör uppgett att de under sina år i huset aldrig sett något liknande som det som framgår av nämnda fotografier. Enligt tingsrätten framstår det som osannolikt att problemen med vattenansamlingarna skulle ha uppkommit först efter att Whitlocks tillträtt fastigheten. Det faktum att en vattenansamling syns på ett fotografi från en drönarfilm som publicerats i samband med att Rossis la ut huset till försäljning tyder på att problemen fanns även tidigare. Tingsrätten anser att Whitlocks har bevisat att tomten har problem med onormala vattenansamlingar som ligger kvar länge på gräsmattan och att detta problem förelegat vid köpet. Frågan är om fastigheten därmed avviker från vad som objektivt sett kan anses vara typiskt och ordinärt för en fastighet

av det aktuella slaget. Tingsrätten anser att så är fallet. Fastighetens ålder, skick i övrigt och inte minst i den aktuella köpeskillingen har gett Whitlocks en befogad förväntan att vattenansamlingar av den omfattning som är aktuell inte skulle uppkomma på tomten. Det föreligger därmed fel avseende vattenansamlingar på tomten.

Whitlocks har fullgjort sin undersökningsplikt

Whitlocks har haft en undersökningsplikt när det gäller i vilket skick tomten varit. På drönarfilmen som Whitlocks tagit del av syns en relativt stor vattenansamling nedanför trappan mot gräsmattan. Robert Whitlock ställde med anledning av detta frågan till Rossis, genom mäklaren, om det fanns problem med vattenansamlingar på tomten. Jimmy Rossi gav då beskedet, även han genom mäklaren, att det inte fanns sådana problem mer än avseende en yta ”stor som en famn” i anslutning till trappan samt att det tidigare hade varit bekymmer på framsidan men att dessa nu var åtgärdade. Enligt den utredning som har presenterats framgår det att Rossis har haft omfattande kontakter med kommunen angående problem med vattenavrinning på tomten. Rossis har påstått att detta har rört framsidan av tomten, vilket inte har motbevisats av Whitlocks. Under alla förhållanden har kontakterna med kommunen rört problem med vattenavrinning och dessa omständigheter borde Rossis ha informerat Whitlocks om när frågan om vattenansamlingar ställdes (se NJA 2007 s. 86). Det förhållandet att Rossis medvetet valde att utelämna denna uppgift påverkar hur omfattande Whitlocks undersökningsplikt varit.

Enligt tingsrätten utgör det svar som Rossis lämnat till Whitlocks en enuntiation samt ett sådant lugnande besked och bagatelliserande av ett felsymptom som gör att undersökningsplikten har reducerats på så vis att trots symptom på fel kunde Whitlocks nöja sig med Rossis förklaring. Eftersom frågan kom från Whitlocks inför budgivning på fastigheten måste Rossis även ha förstått att detta var av väsentlig betydelse för Whitlocks. Whitlocks har enligt tingsrätten sammanfattningsvis uppfyllt sin undersökningsplikt. Felet får således åberopas gentemot Rossis.

Whitlocks har rätt till prisavdrag

Huvudregeln är att prisavdrag beräknas enligt den så kallade proportionella metoden. Svårigheterna med att beräkna fastighetens marknadsvärde med och utan det aktuella felet utgör skäl för att prisavdraget ska bestämmas utifrån vad det kostar att avhjälpa felet, enligt den så kallade direktmetoden. Den offert som Whitlocks har presenterat avseende dränering av tomten framstår som en skälig kostnad för avhjälpande av felet. Prisavdraget kan därmed skäligen uppskattas till begärda 88 750 kr, plus begärd ränta som har godtagits.

Rättegångskostnader

Enligt 18 kap. 1 § rättegångsbalken ska den part som förlorar målet ersätta motpartens rättegångskostnader, om inte annat är stadgat. Huvudprincipen är alltså att den part som förlorar målet också får bära ansvaret för rättegångskostnaderna. I detta mål har båda parter till viss del vunnit framgång med sin talan. I 18 kap. 4 § rättegångsbalken finns regler för den situation där parterna är ömsom vinnande och förlorande.

Utgången i målet innebär att Whitlocks talan har godtagits med 75,5 procent av det belopp som har begärts. Därtill kommer dock att Whitlocks enligt 18 kap. 5 § rättegångsbalken anses ha förlorat i den del som avser den avvisade fastställsetalan. Den talan föranleddes dock av ett bestridande från Rossis som senare i processen kom att ändras till ett medgivande. Tingsrätten anser mot bakgrund av detta, och att den delen av talan är försumbar ur processekonomisk synpunkt, att den delen inte ska få betydelse vid fördelningen av ansvaret för rättegångskostnaderna. Rossis har förlorat i huvuddelen av målet, där tyngden i processen har varit, och vunnit endast i en mindre del. Till det kommer att Rossis till skillnad från Whitlocks har processfört på ett sätt som tyngt processen i onödan. Rossis ska därför ensam bära ansvaret för rättegångskostnaderna.

Whitlocks har begärt ersättning med – rätt räknat – 584 500 kr. Rossis har överlämnat till tingsrätten att bedöma skäligheten av Whitlocks kostnadsanspråk. Tingsrätten anser

att den ersättning som Whitlocks har begärt är skälig. Det följer av lag att ränta enligt 6 § räntelagen ska utgå på ersättningen.

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

Överklagande adresseras till Svea hovrätt men ges in till tingsrätten senast den 7 november 2022. Det behövs prövningstillstånd i hovrätten.

Agneta Kornstrand

Beatrice Blylod

Johanna Junel



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.