

Överklagat avgörande

Malmö tingsrätts, rotel 65, dom 2003-04-22 i mål T 2886-02, se bilaga A

Klagande

Ulla Ohlin, 420215-4326
Oxievångsvägen 244, 238 39 Oxie

Ombud

Advokaten Cai Inge Holm
Tegelgårdsgatan 3, 211 33 Malmö

Motparter

1. Rolf Olsson, 551216-1034
Stenåkersvägen 160, 238 33 Oxie

2. Wieslawa Olsson, 590729-2063
Stenåkersvägen 160, 238 33 Oxie

Ombud för båda

Advokaten Håkan Linse
Mäster Nilsgatan 1, 211 26 Malmö

Saken

Fel i bostadsrätt

Hovrättens domslut

1. Hovrätten fastställer tingsrättens domslut såvitt avser punkten 1.
2. Med ändring av tingsrättens domslut såvitt avser punkten 2 förpliktas hovrätten Ulla Ohlin att ersätta Rolf Olsson och Wieslawa Olsson för rättegångskostnader vid tingsrätten med åttiofemtusentvåhundra nittiofyra (85 294) kr, varav 61 500 kr avser ombuds-

arvode, jämte ränta enligt 6 § räntelagen från den 22 april 2003 till dess att betalning sker.

3. Hovrätten förpliktar Ulla Ohlin att ersätta Rolf Olsson och Wieslawa Olsson för rättegångskostnader i hovrätten med trettioettusensexhundrajugofem (31 625) kr, varav 25 000 kr avser ombudsarvode, jämte ränta enligt 6 § räntelagen från den 24 maj 2004 till dess att betalning sker.
-

Yrkanden i hovrätten, m. m.

Ulla Ohlin har yrkat att hovrätten förpliktar Rolf Olsson och Wieslawa Olsson att solidariskt till henne betala 231 000 kr jämte ränta enligt 6 § räntelagen från den 23 april 2002 till dess att betalning sker samt befriar henne från skyldigheten att ersätta Rolf Olsson och Wieslawa Olsson för rättegångskostnader vid tingsrätten och i stället förpliktar dem att utge ersättning för hennes rättegångskostnader där. Hon har vidare yrkat att hovrätten, för det fall att hon åläggs att ersätta motparternas rättegångskostnader vid tingsrätten, bestämmer ersättningen för tidspillan åt Rolf Olsson och Wieslawa Olsson till 500 kr vardera.

Rolf Olsson och Wieslawa Olsson har bestritt ändring. De har dock för det fall hovrätten skulle finna att Ulla Ohlin har reklamerat i tid och att hon inte heller borde ha märkt felet vid undersökning av bostadsrätten medgett att utge ett belopp om 20 000 kr avseende värdeminskning samt - om hovrätten dessutom skulle finna att bostadsrättsföreningen inte är ansvarig för felet - ytterligare 55 000 kr för byte av sylvlar, allt jämte ränta i enlighet med kärandens yrkande.

Parterna har yrkat ersättning för rättegångskostnader i hovrätten.

Hovrättens domskäl

Ulla Ohlin har i hovrätten begränsat sin talan till att avse endast prisavdrag. Parterna har som grund för sin respektive talan åberopat de omständigheter som framgår av tingsrättens dom. Ulla Ohlin har till förtydligande av det fel bostadsrätten varit behäftad med vid köpetillfället uppgett att felet har bestått i att det saknats fuktspärr mellan byggnadens betongplatta och träregelstommar, vilket medfört att träregelstommarna fuktats upp samt att omfattande fukt- och mikrobiella skador har uppstått i väggar och golv. Felet har också orsakat mögellukt i lägenheten, ett kallt inomhusklimat och kalla golv.

Ulla Ohlin har förklarat att hon för det fall att hovrätten finner att det ankommer på bostadsrättsföreningen att avhjälpa uppgivna fel och skador i golv- och väggkonstruktionen accepterar att prisavdraget bestäms till det av motparten vitsordade beloppet, 20 000 kr.

Rolf Olsson och Wieslawa Olsson har vitsordat att de av Ulla Ohlin påstådda bristerna fanns i byggnaden vid tidpunkten för överlåtelsen av bostadsrätten.

I hovrätten har förnyade förhör hållits med Ulla Ohlin, Rolf Olsson, Wieslawa Olsson, Per-Johan Hansson, Bertil Ekdahl, Inga Malmgren, Per Friberg, Pehr Ahlqvist, Sven Rosenhall och Ann-Margreth Rosenhall, medan förhören med Hans Björklund, Helena Rundqvist och Åke Thylander har spelats upp från tingsrättens bandupptagningar.

Tillämplig lagstiftning

En bostadsrätt utgör lös egendom, varför överlåtelse av bostadsrätt mellan privatpersoner faller under köplagens regler. Köplagen är emellertid i första hand utformad med tanke på lösa saker och köpeobjektets speciella karaktär kan därför motivera avsteg från de regler som gäller i fråga om köp av lös egendom i allmänhet (se prop. 1988/89:76 s. 61). Vid köp av bostadsrätt har i rättspraxis det ansetts finnas skäl att jämföra med jordabalkens bestämmelser om överlåtelse av fast egendom (jfr NJA 1998 s. 792).

Frågan om reklamation

Som tingsrätten anfört får en köpare av lös egendom enligt 32 § köplagen inte åberopa att en vara är felaktig om han inte lämnar säljaren meddelande om felet inom skälig tid från det att han märkt eller borde ha märkt felet. Enligt 33 § samma lag har köparen dock kvar rätten att åberopa felet om säljaren har handlat grovt vårdslöst eller i strid mot tro och heder. Motsvarande bestämmelser finns beträffande fast egendom i 4 kap 19a § första och andra stycket jordabalken. Som tingsrätten anfört är reklamationsfristen enligt köplagen kopplad till bestämmelsen i 31 § om köparens skyldighet att så snart omständigheterna medger det undersöka varan efter köpet. Vad som anses som skälig tid för reklamation beror enligt köplagens förarbeten också bl. a. på köparens sakkunskap och hans behov av biträde av en sakkunnig person för att bedöma huruvida ett fel som kan göras gällande mot säljaren föreligger (prop. 1988/89:76 s. 123f). Vad beträffar fast egendom har i förarbeten och praxis uttalats att reklamationsfristen börjar löpa först när felet på ett påtagligt sätt framträder (NJA 1977 s. 138; prop. 1989/90:77 s. 62).

Ulla Ohlin har förklarat att hon endast någon eller några dagar efter tillträdet till bostadsrätten kände att det luktade illa i lägenheten och att hon tämligen omgående kunde lokalisera lukten till klädkammaren. Hon har också uppgett att luckan till inspektionsbrunnen öppnades i maj 2001 samt att det då luktade kraftigt från luckan och att dess insida var mögelbemängd. Förekomsten av fukt och mögel i inspektionsbrunnen har således varit känd för Ulla Ohlin redan i maj 2001.

Av Per-Johan Hanssons utlåtande framgår emellertid att skadorna i inspektionsbrunnen inte har orsakats av felet i grundkonstruktionen utan berott på att det saknas fuktskydd i brunnens botten. I målet har också framkommit att avsaknaden av fuktspärr mellan byggnadens betongplatta och träregelstommar inte har kunnat upptäckas genom undersökning av inspektionsbrunnen.

Ulla Ohlin har förklarat att lukten i lägenheten försvann när bostadsrättsföreningen i maj 2001 bytte ut inspektionsluckan och den till undertrycksventilationen hörande fläkten. Hon har därmed haft fog för sitt antagande att lukten varit orsakad av skadorna i inspektionsbrunnen. När lukten återkom i september 2001 vände sig Ulla Ohlin tämligen omgående till advokat för juridiskt biträde och i oktober 2001 anlätades Per-Johan Hansson för att göra en teknisk undersökning av orsaken till luktproblemet. Ulla Ohlin har först i samband med att hon i januari 2002 tillställdes Per-Johan Hanssons utlåtande fått kännedom om att det saknades fuktspärr under syllarna och att fukt- och mögel-skador därför uppstått.

Med hänsyn till de åtgärder Ulla Ohlin under perioden september 2001 till januari 2002 vidtagit för att undersöka orsaken till den obehagliga lukten får enligt hovrätten reklamationsfristen för det av henne påstådda felet anses ha börjat löpa först i januari 2002. Den reklamation hon ostridigt lämnat den 11 februari 2002 har därmed, oavsett om köplagens eller jordabalkens betraktelsesätt tillämpas, skett inom skälig tid. Ulla Ohlin har således inte förlorat sin rätt att åberopa felet på grund av för sen reklamation.

Frågan om undersökningsplikt och ansvar för felet

Enligt 20 § andra stycket köplagen får en köpare som undersökt varan före köpet inte som fel åberopa vad han borde ha märkt vid undersökningen, om inte säljaren har handlat i strid mot tro och heder. Omfattningen av köparens undersökningsplikt före köpet är enligt köplagens förarbeten beroende av omständigheterna i det enskilda fallet, varvid bedömningen får ske med utgångspunkt i den grad av omsorg som kan krävas av en person i köparens ställning (prop. 1988/89:76 s. 94). Vid köp av fast egendom gäller enligt 4 kap 19 § jordabalken att köparen som fel inte får åberopa en avvikelse som denne 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.

Det är ostridigt att den byggnad, i vilken den av Ulla Ohlin förvärvade bostadsrättslägenheten är belägen, vid köpetillfället varit behäftad med ett konstruktionsfel, genom att det saknats fuktspärr mellan betongplatta och träregelstomme. Felet måste ha funnits alltsedan byggnaden uppfördes.

Enligt 7 kap 1 § bostadsrättslagen åligger det en bostadsrättsförening att tillhandahålla en lägenhet i fullt brukbart skick när den tillträds första gången. Av 7 kap 4 och 12 §§ samma lag framgår att bostadsrättsföreningen även fortsättningsvis ansvarar för lägenhetens skick, i den mån ansvaret för det s.k. inre underhållet inte åvilar bostadsrättshavaren. Avsaknaden av fuktspärr mellan betongplatta och träregelstomme utgör ett sådant fel i byggnaden som det får anses åligga bostadsrättsföreningen att avhjälpa.

Enligt hovrätten bör vid köp av en bostadsrätt säljarens felansvar enligt köplagen endast undantagsvis omfatta fel som en bostadsrättshavare kan vända sig till bostadsrättsföreningen för att få avhjälpta. Emellertid är parterna i detta mål ense om att det av Ulla Ohlin påtalade felet påverkar bostadsrättens marknadsvärde och att felet – om det uppmärksammas av parterna – hade föranlett en minskning av köpeskillingens storlek om 20 000 kr.

Fråga är då om Ulla Ohlin bort märka felet vid en med vederbörlig omsorg företagen undersökning av lägenheten. Som utgångspunkt måste därvid gälla att en köparens undersökningsplikt inte rimligen kan sträcka sig längre än till sådana egenskaper hos köpeobjektet som omfattas av säljarens felansvar. I enlighet med vad som anförts i föregående stycke bör undersökningsplikten för en köpare av en bostadsrätt därför normalt inte anses omfatta lägenhetens skick avseende sådant som bostadsrättsföreningen ansvarar för enligt regleringen i bostadsrättslagen. Om det emellertid finns särskilda indikationer på att det föreligger sådana fel och dessa kan antas inverka på bostadsrättens värde har köparen – om denne vill kunna rikta anspråk mot säljaren – att vidta de åtgärder för att undersöka förekomsten av fel som omständigheterna i det enskilda fallet föranleder. Därvid bör vägledning i tillämplig mån kunna hämtas från reglerna om köparens undersökningsplikt vid köp av fast egendom.

Av utredningen framgår att Ulla Ohlin undersökt bostadsrätten endast i begränsad omfattning. Hon har haft möjlighet att uppmärksamma förekomsten av såväl ventilationsrör i klädkammaren som ventilerade fotlister, vilket indikerat att det förekommit problem med ventilationen i lägenheten. Detta hade bort föranleda henne att närmare undersöka

orsaken till att ett extra ventilationssystem installerats, vilket i sin tur hade gett henne anledning att noggrannare undersöka byggnadens grundkonstruktion. Ulla Ohlin kan mot denna bakgrund inte anses ha uppfyllt sin undersökningsplikt.

Det är i målet inte visat att Rolf Olsson eller Wieslawa Olsson känt till anledningen till att lägenheten var utrustad med ett system för undertrycksventilation eller att de i övrigt underlåtit att lämna upplysningar om bostadsrätten som innebär att Ulla Ohlin trots sin bristande undersökning har rätt till prisavdrag.

Vid denna bedömning skall tingsrättens domslut stå fast.

Rättegångskostnader

Vid ovan angivna utgång är Rolf Olsson och Wieslawa Olsson berättigade till ersättning för sina rättegångskostnader både vid tingsrätten och i hovrätten.

Kostnaderna vid tingsrätten

Rolf Olsson och Wieslawa Olsson har vid tingsrätten yrkat ersättning med 89 294 kr, varav 61 500 kr avser ombudsarvode, 7 500 kr Rolf Olssons tidsspillan, 1 500 kr Wieslawa Olssons tidsspillan och 18 794 kr utlägg. De har beträffande Rolf Olssons tidsspillan anfört att han vid tjänstledighet förlorar inkomst om 255 kr per timme och att den begärda ersättningen avser 30 timmar á 250 kr. Såvitt avser Wieslawa Olssons tidsspillan har de anfört att hon vid tiden för tingsrättens dom arbetade sju timmar per dag, att hon vid tjänstledighet förlorar 115 kr per timme och att den begärda ersättningen avser 13 timmar á 115 kr.

Huvudförhandlingen vid tingsrätten pågick i totalt tio timmar. Rolf Olsson och Wieslawa Olsson är berättigade till ersättning för den arbetsinkomst de förlorat under dessa timmar. Vidare är de berättigade till viss ersättning för den tid de i övrigt fått lägga ned på målet under handläggningens gång. Hovrätten finner skäligt att bestämma ersättningen för Rolf Olssons tidsspillan till 3 500 kr och för Wieslawa Olssons tidsspillan till yrkade 1 500 kr. Ulla Ohlin skall således förpliktas att ersätta Rolf Olsson och Wieslawa Olsson för rättegångskostnader vid tingsrätten med $(61\,500 + 3\,500 + 1\,500 + 18\,794 =)$ 85 294 kr.

Kostnaderna i hovrätten

Rolf Olsson och Wieslawa Olsson har yrkat ersättning för sina rättegångskostnader i hovrätten med 57 735 kr, varav 48 000 kr avser ombudsarvode, 4 500 kr Rolf Olssons arbete och tidspillan (18 timmar á 250 kr), 1 610 kr Wieslawa Olssons arbete och tidspillan (14 timmar á 115 kr) samt 3 625 kr utlägg. Ulla Ohlin har vitsordat yrkat belopp för utlägg men förklarat att hon såvitt avser ombudsarvode vitsordar ett belopp om 25 000 kr och såvitt avser ersättning till Rolf Olsson och Wieslawa Olsson 1 500 respektive 500 kr som skäliga belopp.

Mot bakgrund av omfattningen av det arbete ombudet har utfört i hovrätten kan inte skäligt arvode sättas högre än vad Ulla Ohlin vitsordat.

Huvudförhandlingen i hovrätten har tagit en dag i anspråk. I enlighet med vad som anförts angående rättegångskostnaderna vid tingsrätten är Rolf Olsson och Wieslawa Olsson berättigade till ersättning för den arbetsinkomst de förlorat under denna dag och till viss ersättning för den tid de i övrigt fått lägga ned på målet under handläggningen i hovrätten. Wieslawa Olsson har förklarat att hon vid tidpunkten för hovrättens huvudförhandling endast arbetat tre timmar per dag. Hovrätten finner att skälig ersättning för Rolf Olsson bör bestämmas till 2 500 kr och för Wieslawa Olsson till vad Ulla Ohlin vitsordat.


Ulla Ohlin skall således förpliktas att ersätta Rolf Olsson och Wieslawa Olsson för rättegångskostnader i hovrätten med (25 000 + 2 500 + 500 + 3 625 =) 31 625 kr.

*

Hur man överklagar

Överklagande får ske inom fyra veckor från denna dag eller senast den 21 juni 2004.

Anvisningar för överklagande, se bilaga B.



Roger Bergforsen



Linda Palmenäs

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Roberth Nordh och Roger Bergforsen, hovrättsassessorn Lena Peterson samt tf. hovrättsassessorn Linda Palmenäs (referent).

MALMÖ TINGSRÄTTRotel 65
Avd 6**DOM**2003-04-22
meddelad i
Malmö

Mål nr T 2886-02

KÄRANDE

Ulla Ohlin, 420215-4326, Oxievångsvägen 244, 238 39 OXIE

Ombud: advokaten Birgitta Holm, Tegelgårdsgatan 3, 211 33 MALMÖ

SVARANDE

1. Rolf Olsson, 551216-1034, och
 2. Wieslawa Olsson, 590729-2063, båda med adress Stenåkersvägen 160,
238 33 OXIE
- Ombud för båda: advokaten Håkan Linse, Mäster Nilsgatan 1, 211 26 MALMÖ

DOMSLUT

1. Tingsrätten lämnar käromålet utan bifall.
2. Ulla Ohlin skall ersätta Rolf Olsson och Wieslawa Olsson deras rättegångskostnader med åttioniotusentvåhundranittiofyra (89 294) kr, varav 61 500 kr utgör ombudsarvode, jämte ränta enligt 6 § räntelagen från dagen för denna dom till dess betalning sker.

YRKANDEN M M

Enligt avtal den 26 september 2000 förvärvade Ulla Ohlin bostadsrättslägenheten nr 35 i Brf Linnéa, Oxievångsvägen 244, 238 39 OXIE, av Rolf Olsson och Wieslawa Olsson. Handpenning med 35 000 kr betalades samma dag och resterande köpskillning om 315 000 kr erlades den 26 februari 2001 i anslutning till att tillträde skedde.

Ulla Ohlin har efter stämning gentemot Rolf Olsson och Wieslawa Olsson yrkat i första hand att tingsrätten förklarar att köpet av bostadsrätten skall gå åter samt förpliktar Rolf Olsson och Wieslawa Olsson att, mot återfående av lägenheten, solidariskt betala tillbaka 350 000 kr jämte ränta enligt 2 § och 5 § räntelagen på 35 000 kr från den 26 september 2000 och på 315 000 kr från den 26 februari 2001, allt till dess betalning sker. Vidare har Ulla Ohlin yrkat att Rolf Olsson och Wieslawa Olsson skall betala skadestånd till henne med 27 940 kr jämte ränta enligt 6 § räntelagen från dagen för delgivning av stämningsansökan tills betalning sker. Av skadeståndet avser 8 000 kr kostnader för flyttningen till lägenheten och 19 940 kr kostnader enligt anbud för flyttning därifrån och städning. Ulla Ohlin har i andra hand yrkat att Rolf Olsson och Wieslawa Olsson som avdrag på köpskillingen skall betala 231 000 kr jämte ränta enligt 6 § räntelagen från delgivningsdagen.

Rolf Olsson och Wieslawa Olsson har bestritt käromålet. Om tingsrätten skulle bifalla yrkandet om köpets återgång har de vitsordat beloppet. Om de befinnas skadeståndsskyldiga har de vitsordat det yrkade beloppet avseende flyttningen från lägenheten. Om Ulla Ohlin skulle anses berättigad till nedsättning av köpskillingen vitsordas ett belopp om 20 000 kr avseende värdeminskning. Rolf Olsson och Wieslawa Olsson har även vitsordat att syllarna i och för sig måste bytas och att detta kostar 55 000 kr. Yrkade räntor har vitsordats.

Rolf Olsson och Wieslawa Olsson har för egen del kvittningsvis yrkat att tingsrätten vid en eventuell hävning av köpet förpliktar Ulla Ohlin att jämlikt 65 § köplagen

betala ersättning för den nytta hon har haft av lägenheten motsvarande ränta på köpeskillingen från den 26 februari 2001 t o m juni månad 2002 med fyra procent över vid varje tid gällande diskonto samt från och med den 1 juli 2002 till dess säljarna får tillträde till lägenheten enligt 5 § räntelagen.

Ulla Ohlin har bestritt kvittningsyrkandet och anfört att hon inte haft någon ersättningsgill nytta av lägenheten, i vart fall inte någon som belastat svarandena. Hon har tillagt att i den mån hon har haft någon nytta har den ersatts genom avgifterna till bostadsrättsföreningen.

Ulla Ohlin har anfört följande. Hon såg en tidningsannons beträffande lägenheten i september 2000. Tillsammans med sambon Bertil Ekdahl besåg hon lägenheten vid en allmän visning med mäklare. Rolf Olsson och Wieslawa Olsson var närvarande. Ulla Ohlin fick en objektsbeskrivning. Hon fick ett allmänt gott intryck av lägenheten, som motsvarade beskrivningen. Någon tid senare gjorde hon ett nytt besök, nu endast med säljarna närvarande. Dessa lämnade endast positiva upplysningar om lägenheten. Allt var också mycket fräscht och fint. Ulla Ohlin lade inte märke till något rör i klädkammaren. Hon måste väl ha sett inspektionsluckan i klädkammaren men tänkte inte på det då. Hon gick inte upp på vinden. Inte heller den 26 september 2000 då Ulla Ohlin skrev på köpeavtalet i lägenheten upplystes om några fel. Ganska omedelbart efter inflyttningen i månadskiftet februari-mars 2001 upptäckte Ulla Ohlin och Bertil Ekdahl att det luktade mycket illa i lägenheten. I klädkammaren luktade det så illa att den överhuvudtaget inte gick att använda; lukten från inspektionsluckan var kraftig och det fanns fullt av mögel under luckan. Vidare var inomhusklimatet mycket kallt och i synnerhet golven var kalla. Ulla Ohlin tog kontakt med bostadsrättsföreningen och dess besiktningsman. Så småningom hade hon kommit underfund med att det fanns ett fläktrör i klädkammaren och något slags fläktsystem. Besiktningsmannen kände inte till något om någon ventilationsanläggning. Föreningen visste inte heller mycket om fläktsystemet. Det framkom att fläkten alltid måste vara igång. Det var den inte när Ulla Ohlin och Bertil Ekdahl flyttade in i lägenheten. Efter upprepade samtal med företrädare för föreningen utan

att något resultat uppnåddes tog Ulla Ohlin i oktober 2001 kontakt med advokaten Birgitta Holm. Denna lämnade civilingenjören Per-Johan Hansson uppdraget att besiktiga lägenheten och han avgav sitt utlåtande den 28 december 2001. En komplettering till utlåtandet är daterad den 30 januari 2002. Den 11 februari 2002 skedde reklamation genom ett första brev till Rolf Olsson och Wieslawa Olsson.

Ulla Ohlin har preciserat sina grunder för talan enligt följande.

Bostadsrätten har efter köpet visat sig ha omfattande fukt- och mikrobiella skador i golv- och väggkonstruktionerna med åtföljande elak lukt i lägenheten samt kalla golv liksom kallt inomhusklimat. För att komma till rätta med de angivna skadorna och olägenheterna måste de åtgärder Per-Johan Hansson anger i yttrande vidtagas till en kostnad av 231 000 kr. Ulla Ohlin skulle inte ha köpt bostadsrätten - i vart fall inte till det pris den såldes för - om hon hade känt till fuktproblemen i golv samt väggar och den nedan angivna ventilationsanläggningen med fläktar. Ulla Ohlin har med fog haft anledning att utgå från att bli upplyst om dessa förhållanden. - Säljarna har vid köpet känt till att en ventilationsanläggning med fläktar installerats i bostaden för att hålla fukt i golv och väggar på sådan nivå att lukt och andra olägenheter inte uppstår. Dock har säljarna inte före eller vid köpet informerat Ulla Ohlin om vare sig ventilationsanläggningen med fläktar eller anledningen till dess existens. Mot ovanstående bakgrund gör Ulla Ohlin gällande att lägenheten är behäftad med fel jämlikt 19 § 1 st 2 p och 3 p köplagen.

Fel jämlikt 19 § 1 st 2 p köplagen: Fuktproblem i bostadsrättens golv och väggar samt installationen av ventilationsanläggning med fläktar för att hålla fuktproblemet under kontroll är väsentliga förhållanden rörande bostadsrättens egenskaper och användning. Säljarna, som känt till förhållandena har underlåtit att upplysa Ulla Ohlin härom. Ulla Ohlin skulle inte ha köpt bostadsrätten om hon upplysts om fuktproblem och ventilationsanläggning med fläktar.

Fel jämlikt 19 § 1 st 3 p köplagen: Genom de omfattande fukt- och mikrobiella skadorna i lägenhetens golv och väggar har bostadsrätten varit i väsentligt sämre skick än vad Ulla Ohlin med fog kunnat påräkna med hänsyn till bostadsrättens pris och den kostnad som krävs för att komma till rätta med dessa skador.

På grund av de ovan nämnda felen - vilka är väsentliga för Ulla Ohlin, ett förhållande som säljarna insett eller bort inse - har Ulla Ohlin i första hand rätt att få tillbaka erlagd köpeskillning och hon är då också berättigad till skadestånd motsvarande de flyttkostnader hon fått vidkännas och får vidkännas. Ulla Ohlin är i vart fall berättigad till omstämd köpeskillingsnedsättning p g a de ovan nämnda felen med belopp motsvarande åtgärdskostnaderna d v s 231 000 kr jämte ränta.

Rolf Olsson och Wieslawa Olsson har anfört följande.

Ulla Ohlin har upptäckt påstådda fel i månadsskiftet februari-mars 2001 och sagt sig därvid märkt ha bl a en elakartad lukt. Trots detta har ingen reklamation framförts till säljarna förrän i brev den 11 februari 2002. Rolf Olsson och Wieslawa Olsson gör därför i första hand gällande att reklamation jämlikt 32 § köplagen inte skett inom skälig tid. Ulla Ohlin har därför inte rätt att påtala fel, än mindre häva köpet. - Några år innan Wieslawa Olsson köpte lägenheten hade bostadsrättsföreningen installerat någon form av frånluftsventilation med kanalfläkt på vinden med ventilationsrör ner till klädkammaren samt ventilerade fotlister, som utgör tydliga tecken på att syllarna ventilerades genom frånluftsanläggning. En noggrann köpare borde ha förstätt eller i vart fall noggrannare undersökt skälet till extra ventilationssystem. Det hade räckt med att lyfta på brunnslocket i klädkammaren för att dålig lukt skulle ha märkts. Köparen borde således ha upptäckt ifrågasvarande fel. Rolf Olsson och Wieslawa Olsson gör därför i andra hand gällande att Ulla Ohlin jämlikt 20 § köplagen inte har rätt att efter köpet åberopa felen. Wieslawa Olsson köpte lägenheten tillsammans med sin dåvarande make 1992. Hon kom från polska förhållanden och talade dålig svenska. Köpet genomfördes genom dåvarande svärföräldrarna som skötte kontakten med säljaren Inga Malmgren. Ett mekaniskt fläktsystem som satts dit, är vanligt förekommande till förbättring av luftklimatet. Det skall vara igång alltid. Varken Rolf Olsson och Wieslawa Olsson eller besökande vänner har upptäckt dålig lukt eller märkt kalla golv. Varmvatten har räckt till vid bad. Det fanns barn i familjen som badade varje dag. Vid en period när det var kallt under rättades bostadsrättsföreningen som lät höja värmen. Rolf Olsson och Wieslawa

Olsson bestrider sålunda att de känt till förekomsten av fel på i lägenheten. De har inte handlat vårdslöst eller gjort sig skyldiga till svek. Det är och för sig riktigt att ytterväggssyllarna var fuktskadade. Det är emellertid en skyldighet för bostadsrättsföreningen att åtgärda syllarna. Detta följer av 7 kap 4 § jämfört med 2 § bostadsrättslagen. På samma sätt är det bostadsrättsföreningens skyldighet att vid behov höja värmen, som tillhandahålles genom successiv leverans via fjärrvärmesystem.

- Beträffande kravet på prisavdrag göres gällande att ett sådant inte skall motsvara kostnaderna för ett åtgärdande utan beräknas som skillnaden mellan marknadsvärdet i felaktigt och avtalsenligt skick. I värdeutlåtande har värdepåverkan bedömts inte överstiga 20 000 kr. Det kan inte bedömas som väsentligt fel och skall för övrigt bekostas av bostadsrättsföreningen. Felen utgör i vart fall inte hävningsgrund.

Ulla Ohlin bestrider att hon reklamerat för sent eftersom hon reklamerat bara elva dagar efter det att hon fått Per-Johan Hanssons komplettering av besiktningsutlåtandet, vid vilken första tidpunkt hon haft egentlig kännedom om felen. Om tingsrätten likväl skulle finna att reklamation inte skett i rätt tid gör Ulla Ohlin gällande att säljarna handlat grovt vårdslöst eller i strid mot tro och heder varför hon ändå har rätt att hävda felen. Rolf Olsson och Wieslawa Olsson har haft information om att det var viktigt att de installerade fläktarna alltid var igång utan att vidarefordra denna till Ulla Ohlin. Wieslawa Olsson har dessutom städat den tomma lägenheten innan hon flyttade in och haft möjlighet att utan svårigheter se installationen.

Rolf Olsson och Wieslawa Olsson har genmält att de känt till att fläktarna skall vara igång men att de inte känt till bakgrunden till fläkten som Ulla Ohlin själv kunnat skaffa sig kännedom om vid en undersökning av bostadsrättslägenheten. De kände sålunda till att det fanns en frånluftsanläggning, vilket är vanligt förekommande.

DOMSKÄL

Parterna har åberopat skriftlig bevisning bl a i form besiktningsutlåtanden och värderingsutlåtanden.

Förhör undersanningsförsäkran har på deras egen begäran hållits med Ulla Ohlin, å ena sidan, samt med Rolf Olsson och Wieslawa Olsson, å den andra. Vidare har hållits vittnesför, på Ulla Ohlins begäran med ovannämnde Per-Johan Hansson, mäklaren Hans Björklund, Ulla Ohlins sammanboende Bertil Ekdahl, Inga Malmgren och Per Friberg, som bodde i lägenheten när Wieslawa Olsson köpte den, och mäklaren Helena Rundqvist samt på begäran av Rolf Olsson och Wieslawa Olsson med byggnadsingenjören Pehr Ahlqvist, värderingmannen Åke Thylander och makarna Sven Rosenhall och Ann-Margreth Rosenhall.

Tingsrättens bedömning

Rolf Olsson och Wieslawa Olsson har i första hand anfört att Ulla Ohlins reklamation beträffande fel framförts för sent och att hon därför inte får åberopa felen.

Enligt 32 § köplagen får köparen inte åberopa att en vara är felaktig om han inte lämnar säljaren meddelande om felet inom skälig tid från det han märkt eller bortmärkt felet. Enligt lagens 33 §, som har åberopats av Ulla Ohlin, är köparen likväl berättigad att åberopa varans felaktighet, om säljaren har handlat grovt vårdslöst eller i strid mot tro och heder. Den reklamation som 32 § tar sikte på är en neutral reklamation, d v s ett meddelande om att varan är behäftad med fel som köparen vill åberopa. Köparen kan senare precisera reklamationen eller de påföljder han vill göra gällande. Den tidpunkt, då köparen bortmärka fel, följer oftast av reglerna i 31 § köplagen som behandlar köparens undersökningsplikt. Tingsrätten återkommer nedan till undersökningsplikten men gör i förevarande fall följande bedömning.

Ulla Ohlin har, vilket är ostridigt mellan parterna, flyttat in i lägenheten tillsammans med sin sammanboende den 26 februari 2001. Enligt Ulla Ohlins egna uppgifter märkte båda omedelbart en elakartad lukt i lägenheten; i klädkammaren luktade det så illa att utrymmet inte överhuvudtaget kunde användas. De konstaterade även att det var mycket kallt i lägenheten, att golven var kalla och att kranvatten inte höll erforderliga temperaturer. Ulla Ohlin fann sig med detsamma föranlåten att ta kontakt med bostadsrättsföreningen men gav inga signaler till Rolf Olsson eller Wies

lawa Olsson. Ulla Ohlin fortfor att ha kontakter med föreningen och deras besiktningssman. När resultat uteblev tog hon kontakt med advokaten Birgitta Holm. Inte heller i detta skede lämnades någon som helst reklamation till säljarna. I december 2001 fick Ulla Ohlin omnämnt besiktningssutlåtande från Per-Johan Hansson upptagande bl a allvarliga fel i anslutning mellan betongplatta och träregelstommar med mögeltillväxt på syllarna som följd. Först i brev till Rolf Olsson och Wieslawa Olsson den 11 februari 2002 skedde reklamation. Reklamation borde enligt den bedömning tingsrätten gör skett i någon allmän form redan i samband med att obehagen konstaterades i februari 2001 eller i vart fall samtidigt som Ulla Ohlin vände sig till bostadsrättsföreningen. Under alla omständigheter är en reklamation i februari 2002 så avlägsen från kraven enligt köplagen att det inte kan komma ifråga att tingsrätten skall anse att den har skett inom skälig tid.

Utredningen ger vid handen att Rolf Olsson och Wieslawa Olsson känt till att lägenheten varit utrustad med ett extra ventilationssystem för frånluft och att fläktarna till detta skulle vara på. Det har angetts att fläktarna inte var på när Ulla Ohlin tillträdde lägenheten men någon utredning beträffande avstängningen av fläktarna eller när en sådan skulle ha skett har inte förebragts. Rolf Olsson och Wieslawa Olsson har samstämmigt berättat att de inte haft några olägenheter av fukt eller besvärande inomhusklimat i lägenheten när de tillträdde eller bodde i den. De kan inte anses ha övertygats om motsatsen. Tingsrätten finner inte att det skänkts stöd åt påståendena beträffande grov vårdlöshet eller något handlande i övrigt från Rolf Olssons eller Wieslawa Olssons sida som varit i strid mot tro och heder. Med hänsyn till det anförda har Ulla Ohlin förlorat rätten att åberopa fel i lägenheten.

Redan på grund av det anförda skall käromålet ogillas.

Tingsrätten finner emellertid skäl att även anteckna följande. Enligt 20 § köplagen får köparen inte som fel åberopa vad han måste anses ha känt till vid köpet. Har han undersökt varan eller utan godtagbart skäl underlåtit att följa säljarens uppmaning att undersöka den får han inte, om man bortser från situationen att säljaren handlat i

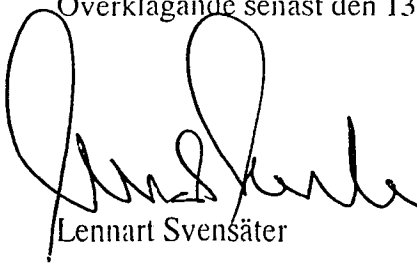
strid mot tro och heder, som fel åberopa vad han borde ha märkt vid undersökningen. Ulla Ohlin har besökt lägenheten vid en allmän visning under medverkan av säljarnas mäklare. Hon förevisades lägenheten vid ytterligare minst ett tillfälle före köpet. Köplagens regler är i första hand utformade med tanke på köp av lösa saker. Köpeobjektets speciella karaktär kan därför motivera avsteg från de regler som gäller ifråga om köp av lös egendom i allmänhet. Kraven på köparens undersökning måste enligt tingsrättens mening med hänsyn till köpeobjektets karaktär närmast ta sikte på en sådan undersökning av fast egendom, som behandlas i 4 kap 19 § jordabalken. Ulla Ohlins undersökning av lägenheten, som närmast framstår som en allmän överblick är således inte tillfyllest. Om Ulla Ohlin saknat egen kompetens att lägga märke till tecken på fuktskador eller fel har hon haft att anlita biträde. I målet har det framkommit genom utredning som åberopats av parterna å ömse sida att det funnits tecken på fuktskador i form av bl a ventilationsrör och installationsbrunn i klädkammaren, ventilerade fotlister, fuktskador på laminatgolv och på taklucka till vindsutrymme tydliga fuktfläckar på ovansidan. Ulla Ohlin har upplyst att hon inte besett vindsutrymmet.

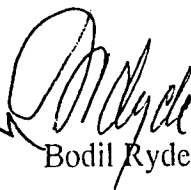
Tingsrätten finner vid en samlad bedömning att Ulla Ohlin brutit i sina skyldigheter vid besiktningen av lägenheten. Hennes talan skulle därför ha ogillats även på denna grund.

Vid ovan angiven utgång i huvudsaken är Ulla Ohlin skyldig ersätta Rolf Olsson och Wieslawa Olsson för rättegångskostnader. De yrkade beloppen får anses skäliga.

HUR MAN ÖVERKLAGAR bilaga (DV 401)

Överklagande senast den 13 maj 2003 ställs till Hovrätten över Skåne och Blekinge.


Lennart Svensäter


Bodil Ryde


Elisabet Åkerberg