



SVEA HOVRÄTT
Avdelning 05
Rotel 0507

DOM
2016-02-10
Stockholm

Mål nr
T 11270-14

Sid 1 (9)

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Attunda tingsrätts dom 2014-11-11 i mål T 6374-13, se bilaga A

KLAGANDE

1. Pascale Reif, 690407-0486
Genvägen 11
184 50 Åkersberga

2. Paul Reif, 700717-0256
Genvägen 11
184 50 Åkersberga

Ombud för 1 och 2: Advokat Matti Scheffer
Box 5421
114 84 Stockholm

MOTPART

Kent Fahlcrantz, 500211-1077
Funkabotorget 3 A
393 52 Kalmar

Ombud: Advokat Per Karlsson
JP Advokatfirma i Göteborg AB
Götabergsgatan 20
411 34 Göteborg

SAKEN

Fel i fastighet

HOVRÄTTENS DOMSLUT

1. Hovrätten ändrar tingsrättens dom på följande sätt.
 - a) Kent Fahlcrantz ska till Pascale Reif och Paul Reif betala 170 000 kr jämte ränta på beloppet enligt 2 och 5 §§ räntelagen från och med den 25 april 2013 till dess betalning sker.

Dok.Id 1252180

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 2290 103 17 Stockholm	Birger Jarls Torg 10	08-561 670 00 08-561 672 90 E-post: svea.avd5@dom.se www.svea.se	08-561 672 99	måndag – fredag 09:00-15:00

- b) Kent Fahlerantz ska ersätta Pascale Reif och Paul Reif för deras rättegångskostnader i tingsrätten med 146 667 kr, avseende ombudsarvode, jämte ränta enligt 6 § räntelagen från den 11 november 2014 till dess betalning sker.
2. Parterna ska svara för sina egna rättegångskostnader i hovrätten.
-

YRKANDEN I HOVRÄTTEN

Pascale Reif och Paul Reif (makarna Reif) har yrkat att käromålet ska bifallas. De har vidare yrkat att de ska befrias från skyldigheten att betala Kent Fahlerantz rättegångskostnader i tingsrätten och att Kent Fahlerantz istället ska förpliktas att betala deras rättegångskostnader där.

Kent Fahlerantz har motsatt sig att tingsrättens dom ändras.

Parterna har yrkat ersättning för sina rättegångskostnader i hovrätten.

UTREDNINGEN I HOVRÄTTEN

Parterna har åberopat samma omständigheter och utvecklat sin talan på i huvudsak samma sätt som i tingsrätten. Makarna Reif har dock frånfallit påståendet om att skadan består i kostnaden för en utbyggnad för att få den utfästa boytan.

Hovrätten har tagit del av samma bevisning som tingsrätten. Som ny bevisning har makarna Reif åberopat vittnesförhör med Anders Sjöblad, sakkunnigförhör med mäklaren Sara Strand och intyg från Lars Nyström. Kent Fahlerantz har som ny bevisning åberopat sakkunnigförhör med mäklaren Frida Orre, vittnesförhör med Mats Geuken, marknadsvärdebedömning från Eminentia Värdis och köpekontrakt upprättat mellan makarna Reif samt Elin Jättne och Anders Sjöblad.

HOVRÄTTENS DOMSKÄL

Det hovrätten har att pröva i första hand är om Kent Fahlerantz i samband med överlåtelsen av fastigheten Österåker Tuna 3:44 till makarna Reif lämnat en utfästelse om boytans storlek som innebär att den avvikit från den faktiska boytan. Om så är fallet har hovrätten att pröva om detta i sin tur medför att makarna Reif har rätt till prisavdrag och skadestånd.

Har Kent Fahlcrantz lämnat en utfästelse om boytans storlek?

Hovrätten gör till en början ingen annan bedömning än den tingsrätten har gjort i fråga om den faktiska boytan. Det är således visat att boytan uppgår till 108 kvadratmeter. Frågan är då om Kent Fahlcrantz har lämnat en utfästelse om att boytan uppgår till 140 kvadratmeter och fastigheten därmed avviker från vad han utfäst.

Om säljaren i samband med en överlåtelse av en fastighet lämnar en utfästelse om något förhållande som rör fastigheten innebär det enligt praxis att uppgiften ingår i "vad som följer av avtalet" (4 kap. 19 § första stycket jordabalken). En utfästelse från säljaren medför som regel att den långtgående undersökningsplikt som annars åligger en köpare reduceras eller helt faller bort (se rättsfallet NJA 1983 s. 858).

Såsom tingsrätten redogjort för krävs, för att en uppgift från säljaren ska anses vara en utfästelse, att uppgiften kommit till klart uttryck i samband med fastighetsköpet, att den är preciserad och att den ger köparen anledning att utgå från att fastigheten har den utfästa egenskapen. Uppgiften måste också ha haft betydelse för köpet (se rättsfallen NJA 1983 s. 858 och RH 1997:31 samt Folke Grauers, Fastighetsköp, tjugonde upplagan, 2012, s. 147 ff).

Hovrättens bedömning

I likhet med tingsrätten finner hovrätten att makarna Reif mot Kent Fahlcrantz bestridande inte har visat att Kent Fahlcrantz lämnat en muntlig utfästelse om boytan.

Frågan är då om de uppgifter som lämnats dels i e-postmeddelandet som Kent Fahlcrantz skickade till Paul Reif den 31 oktober 2012, dels i frågelistan som bifogats överlåtelsebesiktningsprotokollet från den 5 april 2013 är att anse som utfästelser om boytan. Protokollet med frågelistan har bilagts köpekontraktet.

När det gäller e-postmeddelandet har detta skickats i ett tidigt skede i kontakterna mellan parterna. Vidare kan formuleringen "Boyta angivet 140 kvm" möjligen uppfattas som en reservation från Kent Fahlcrantz sida avseende uppgiftens riktighet. Dessa omständigheter talar mot att uppgiften ska anses utgöra en utfästelse om boytans

storlek. Kent Fahlcrantz har dock, enligt honom själv, inte haft anledning att tro att uppgiften skulle vara felaktig. Inte heller har han på något annat sätt än genom formuleringen ovan gett uttryck för att han varit osäker på boytans storlek. Istället har han vid ett senare tillfälle godkänt att det i frågelistan har tagits med en uppgift om att boytan är 140 kvadratmeter. Kent Fahlcrantz har härigenom alltså stått fast vid den uppgift om boytan som han lämnade i e-postmeddelandet den 31 oktober 2012. I den förtryckta frågelistan finns visserligen "(ca)" angivet, men uttrycket kan i detta sammanhang inte uppfattas som annat än en reservation för marginella avvikelser. Hovrätten anser därför att uppgiften om boytan, som återfinns i en bilaga till köpekontraktet, är tillräckligt klar och preciserad för att den ska anses utgöra en utfästelse från Kent Fahlcrantz om boytans storlek.

För att utgöra en utfästelse måste dock uppgiften, som redogjorts för ovan, också ha haft betydelse för köpet. Enligt hovrättens mening är en uppgift om boytans storlek typiskt sett av betydelse när det gäller att bestämma värdet på en fastighet (jfr NJA 1983 s. 858). Makarna Reif har i förhör också bekräftat att så varit fallet för dem, eftersom de avsåg att använda huset för bostadsändamål. Det finns inte skäl att ifrågasätta detta. Kent Fahlcrantz har berättat att han känt till makarna Reifs planer på att renovera huset. Det förhållandet att makarna Reif möjligtvis redan från början haft för avsikt att stycka av fastigheten och sälja den del där huset ligger förändrar inte bedömningen. Uppgiften om boytans storlek har alltså haft betydelse för köpet.

Hovrättens bedömning är således att Kent Fahlcrantz har lämnat en utfästelse om att boytans storlek var 140 kvadratmeter. Fastigheten har därmed avvikit från vad som följer av avtalet.

Vilken påverkan har utfästelsen haft på makarna Reifs undersökningsplikt?

En köpare av en fastighet har normalt sett en långtgående undersökningsplikt, vilket innebär att en köpare inte som fel får åberopa en avvikelse som köparen borde ha upptäckt vid en besiktning av fastigheten (4 kap. 19 § andra stycket jordabalken). Har säljaren lämnat en utfästelse om ett visst förhållande, kan dock köparen befrias från undersökningsplikten, om det inte föreligger omständigheter som talar emot (se NJA 1983 s. 858).

I detta fall har det varit fråga om en relativt stor avvikelse av boytans storlek och makarna Reif har vid ett flertal tillfällen besökt fastigheten och även gjort vissa mätningar i huset. Detta talar för att makarna Reif borde ha misstänkt att den utfästa boytan inte var korrekt. Samtidigt har genom förhören med makarna Reif framkommit att huset var möblerat och att det var först vid tillträdet, när huset var tomt, som de kunde bilda sig en uppfattning om husets storlek. Deras uppgifter stöds av det förhållandet att även Frida Orre har berättat att huset var belamrat med möbler. Frida Orre har dessutom uppgett att hon inte haft skäl att ifrågasätta att boytan var 140 kvadratmeter. Av återopade fotografier framgår att husets över- och undervåning inte är likformiga och att det på övervåningen är snedtak med en utbyggd takkupa. Sådana förhållanden försvårar en uppskattning av husets boyta. Att Paul Reif skulle ha sådana särskilda kunskaper om byggnader som gör att han borde ha insett att den faktiska boytan inte stämde överens med den som Kent Fahlerantz uppgett kan inte anses visat. Sammantaget finner hovrätten att inget har framkommit som tyder på att förhållandena varit sådana att makarna Reif borde ha insett att boytan var en annan än den som Kent Fahlerantz angett. Avvikelsen i boytan ska därmed inte anses omfattas av deras undersökningsplikt.

Har makarna Reif rätt till prisavdrag?

Makarna Reif har slutit köpeavtal i tron att husets boyta var större än som i verkligheten varit fallet. Boytan stämde inte överens med vad som följde av avtalet. De har därför rätt till prisavdrag. Prisavdraget ska beräknas så att förhållandet mellan det nedsatta och det avtalsenliga skicket svarar mot förhållandet vid tidpunkten för tillträdet mellan fastighetens värde i felaktigt och i avtalsenligt skick (4 kap. 19 c § jordabalken).

Frågan är då vilka värden som ska ligga till grund för beräkningen av prisavdraget. Makarna Reifs beräkningsmodell bygger på att den utfästa boytan ställs i relation till den faktiska och att byggnadsvärdets andel av det totala taxeringsvärdet (35 procent) ställs i relation till köpeskillingen. Värdeavvikelsen skulle enligt makarna Reif motsvara 340 000 kr. Kent Fahlerantz har gjort gällande att prisavdraget ska bestämmas efter det kvadratmeterpris som makarna Reif erhöll vid överlåtelsen av 170

kvadratmeter tomtmark till grannen. Enligt Kent Fahlcrantz beräkningsmodell skulle prisavdraget uppgå till 8 550 kr.

Hovrättens bedömning

Den beräkningsmodell som makarna Reif har använt torde i och för sig i allmänhet kunna utgöra en god utgångspunkt vid beräkningen av prisavdrag vid fel i fastighet. I det enskilda fallet kan det dock finnas skäl att beakta att det inte enbart är boytan som bestämmer en byggnads värde i förhållande till hela fastighetens värde (jfr RH 2014:33).

Fastigheten var avstyckningsbar. Makarna Reif har också köpt fastigheten i syfte att stycka av den. Vidare var huset på fastigheten vid makarna Reifs tillträde i stort behov av renovering och både Frida Orre och Sara Strand har uppgett att de ansåg att huset snarast utgjorde en belastning för fastighetens värde. Till detta kommer att en jämförelse med det kvadratmeterpris som erhöles vid avstyckningen och försäljningen av tomtmarken på 170 kvadratmeter talar för att prisavdraget enligt den beräkningsmodell som makarna Reif har använt inte skulle leda till ett rättvisande resultat i detta fall. Istället anser hovrätten att en skälighetsbedömning beträffande prisavdragets storlek bör göras. Mot bakgrund av vad som anförts ovan anser hovrätten att prisavdraget skäligen kan uppskattas till hälften av det yrkade beloppet, dvs. 170 000 kr.

Har makarna Reif även rätt till skadestånd?

Makarna Reif har gjort gällande att de har rätt till skadestånd på grund av den skada de lidit genom att priset vid en försäljning av fastigheten påverkas negativt till följd av den mindre boytan. Någon bestämd storlek på skadan har inte angetts, utan istället har skadestånd yrkats motsvarande mellanskillnaden mellan det prisavdrag som hovrätten anser vara skäligt och det yrkade totalbeloppet.

Under handläggningen i hovrätten har det framkommit att makarna Reif har styckat av och sålt den del av fastigheten på vilken bostadshuset är beläget. Av förhöret med köparen Anders Sjöblad framgår att denne skulle ha varit villig att betala mer för fastigheten om boytan hade varit större. Hur mycket mer han skulle vara villig att

betala har dock inte framkommit. Vid dessa förhållanden och då makarna Reif redan genom prisavdraget har kompenserats för den mindre boytan anser hovrätten att makarna Reif inte har visat att de även har rätt till skadestånd till följd av avvikelser i boytan. Deras skadeståndsyrkande kan därför inte bifallas.

Rättegångskostnaderna

Prisavdraget har i hovrätten bestämts till hälften av det yrkade beloppet. Vid en bedömning enbart grundad på den beloppsmässiga utgången i målet ska vardera parten stå sin rättegångskostnad i båda instanserna.

Tyngdpunkten i processen i tingsrätten har dock legat på frågan om Kent Fahlcrantz lämnat en utfästelse om boytan och utfästelsens rättsföljd. I dessa frågor har makarna Reif nu fått framgång. Hovrätten finner därför att Kent Fahlcrantz bör ersätta makarna Reif för deras rättegångskostnader i tingsrätten med två tredjedelar av skäligt belopp.

Makarna Reif har yrkat ersättning för sina rättegångskostnader i tingsrätten med 344 612 kr, avseende ombudsarvode inklusive mervärdesskatt. Av handlingarna i målet framgår att de ombud som arvodet avser anlätades i ett sent skede, och det antal inlagor de skrivit har varit begränsat. En kostnadsökning till följd av att makarna Reif bytt ombud i tingsrätten ska inte belasta motparten. Mot bakgrund av det anförda samt målets art och omfattning, finner hovrätten att skälig ersättning för ombudsarvode i tingsrätten uppgår till 220 000 kr inklusive mervärdesskatt. Av beloppet ska Kent Fahlcrantz till makarna Reif betala två tredjedelar eller 146 667 kr jämte ränta.

När det gäller kostnaderna i hovrätten har processen i hög grad rört storleken av prisavdraget och skadeståndet, och båda parter har åberopat ny bevisning i denna del. Det finns här inte skäl att frångå utgångspunkten att skyldigheten att ersätta rättegångskostnader bestäms utifrån i vilken utsträckning kärandens yrkande har bifallits. Parterna ska därför stå sina egna rättegångskostnader i hovrätten.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga B

Överklagande senast 2016-03-09



I avgörandet har deltagit hovrättslagmannen Lars Dirke och hovrättsrådet Ulrika Ihrfelt samt tf. hovrättsassessorerna Mimmie Ahl och Karin Byström, referent.

**PARTER****KÄRANDE**

1. PASCALE Elisabeth Reif, 690407-0486

Genvägen 11

184 50 Åkersberga

2. PAUL Kaspar Reif, 700717-0256

Genvägen 11

184 50 Åkersberga

Ombud för 1 och 2: Advokat Matti Scheffer

Kilpatrick Townsend & Stockton Advokat KB

Box 5421

114 84 Stockholm

SVARANDE

KENT Yngve Fahlcrantz, 500211-1077

Funkabotorget 3 A Lgh 1102

393 52 Kalmar

Ombud: Advokat Per Karlsson

JP Advokatfirma i Göteborg AB

Götabergsgatan 20

411 34 Göteborg

DOMSLUT

1. Tingsrätten ogillar käromålet.

2. Tingsrätten förpliktar Paul Reif och Pascale Reif att solidariskt med varandra till

Kent Fahlcrantz betala ersättning för rättegångskostnader med, rätt summerat,

190 219 kr jämte ränta enligt 6 § räntelagen från dagen för denna dom till dess

betalning sker.

BAKGRUND

Kent Fahlcrantz ärvde i april 2012 sitt föräldrahem, fastigheten Österåker Tuna 3:44 i

Åkersberga, efter sin far. Hans avsikt efter förvärvet var att sälja fastigheten som han inte bott på sedan 1970-talet. Fastigheten bestod av en styckningsbar tomt på 1 860 kvm samt ett hus med renoveringsbehov.

Paul Reif och Pascale Reif (makarna Reif) letade efter en ny bostad och kom av en händelse i kontakt med en granne till Kent Fahlcrantz. I oktober 2012 skickade Kent Fahlcrantz ett e-postmeddelande med svar på frågor om fastigheten till Paul Reif. Kent Fahlcrantz anlätade inledningsvis ingen mäklare utan parterna skötte kontakter och förhandlingar på egen hand. Makarna Reif besökte fastigheten vid några tillfällen. I december 2012 var Paul Reif på fastigheten tillsammans med Lars Nyström, som är kvalitetsansvarig i kommunen och driver ett konsultföretag som ägnar sig åt husrenovering. I mars 2013 besökte båda makarna Reif fastigheten. Kent Fahlcrantz var närvarande vid båda dessa tillfällen. Pascale Reif och Kent Fahlcrantz var även båda på fastigheten när Pascale Reif av besiktningsmannen fick en genomgång av överlåtelsebesiktningsprotokollet som är daterat den 5 april 2012. Inför kontraktsskrivningen anlätade Kent Fahlcrantz en mäklare, Frida Orre, som var parterna behjälpliga med upprättandet av köpekontraktet och bistod dem vid undertecknandet. Makarna Reif förvärvade genom köpekontrakt den 18 april 2013 fastigheten av Kent Fahlcrantz. Slutpriset för fastigheten blev 4 250 000 kr. Till kontraktet var fogat en ifylld frågelista. Kent Fahlcrantz hade dessförinnan granskat frågelistan och sett till att angivet byggår ändrats.

Efter tillträdet genomförde makarna Reif en avstyckning av fastigheten, så att det uppstod två fastigheter. Sedan makarna Reif hade flyttat in i huset på fastigheten reagerade de på att husets boyta kändes mindre än 140 kvm, vilket var en uppgift som fanns i e-postmeddelandet och frågelistan. De gjorde därför mätningar av husets boyta

och gör gällande i målet att boytan endast uppgår till 108 kvm, något som enligt dem berättigar dem till prisavdrag och skadestånd.

YRKANDEN OCH INSTÄLLNING

Makarna Reif

Paul Reif och Pascale Reif har yrkat att tingsrätten ska förplikta Kent Fahlerantz att till dem betala 340 000 kr samt ränta enligt 2 och 5 §§ räntelagen från och med den 25 april 2013 till dess betalning sker.

Kent Fahlerantz

Kent Fahlerantz har bestridit Paul Reif och Pascal Reifs yrkande, men godkänt sättet att beräkna ränta på. För det fall tingsrätten skulle finna att det föreligger fel i fastighet har ett prisavdrag om 8 550 kr vitsordats.

Rättegångskostnader

Båda parter har yrkat ersättning för sina rättegångskostnader.

GRUNDER

Makarna Reif

I första hand har makarna Reif gjort gällande att Kent Fahlerantz såväl muntligen som skriftligen utfäst att huset hade en boyta om 140 kvm. Husets boyta uppgår emellertid endast till 108 kvm. Eftersom Kent Fahlerantz har gjort en särskild utfästelse avseende boytan föreligger ingen undersökningsplikt för makarna Reif. Prisavdraget ska beräknas efter förlorad boyta och motsvarar det yrkade beloppet. För det fall tingsrätten skulle komma fram till att skäligt prisavdrag inte uppgår till det yrkade beloppet, utgör den del av yrkandet som inte anses vara ett skäligt prisavdrag istället skadestånd. Skadan består i att vid en eventuell försäljning påverkas priset negativt av

den mindre boytan samt att makarna Reif behöver bygga ut huset för att få den utfästa boytan.

I andra hand har makarna Reif gjort gällande att boytan avviker från avtalet, vilket berättigar makarna Reif till prisavdrag uppgående till yrkat belopp.

Kent Fahlcrantz

Kent Fahlcrantz har varken muntligen eller skriftligen särskilt utfäst att boytan uppgick till 140 kvm. Fastigheten har överlåtits i befintligt skick. Det är inte fråga om en avvikelse från avtalet. Husets mått har varit oförändrat fram till avstalsdagen och har accepterats av makarna Reif. Det har inte inverkat på köpet. Avvikelsen borde dessutom ha upptäckts inom makarna Reifs undersökningsplikt. Paul Reif är dessutom byggsakkunnig. Han har varit i huset och tagit mått inför planerade byggnationer. Ett prisavdrag uppgående till yrkat belopp är inte skäligt och någon skada har makarna Reif inte lidit. Inte heller kan påstådd avvikelse beträffande boytan vitsordas.

Om tingsrätten skulle komma fram till att makarna Reif har köpt överlåtelsebesiktningen har uppgiften om boytan dessutom inte lämnats av Kent Fahlcrantz utan av besiktningsmannen. Det bestrids att det är sedvana att så sker.

Makarna Reif

Makarna Reif har bestridit att uppgiften om boytan i frågelistan skulle anses komma från besiktningsmannen på grund av att de har köpt in sig på överlåtelsebesiktningen som är upprättad på uppdrag av Kent Fahlcrantz. De har invänt att det är sedvana att så sker. Paul Reif är inte byggsakkunnig.

UTREDNING

Förhör under sanningsförsäkran har hållits med Paul Reif, Pascale Reif och Kent Fahlcrantz.

På makarna Reifs begäran har Tommy Carlberg hörts som sakkunnigt vittne och på Kent Fahlcrantz begäran har Frida Orre hörts som vittne.

Båda parter har åberopat skriftlig bevisning, bl.a. e-postmeddelanden, köpekontraktet med bilagor, besiktningsprotokoll, mätbevis och prisstatistik.

DOMSKÄL

Rättsliga utgångspunkter

Av 4 kap. 19 § första stycket jordabalken följer att en köpare har rätt att göra avdrag på köpeskillingen eller att häva avtalet om fastigheten avviker från vad som avtalats (konkreta fel) eller om den avviker från vad köparen med fog kunnat förutsätta vid köpet (abstrakta fel). Som fel får, enligt andra stycket samma paragraf, 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. Det är med andra ord endast dolda fel som en köparen kan åberopa gentemot en säljare.

Köparens undersökningsplikt kan dock reduceras eller utökas beroende på omständigheterna vid köpet. Köparens undersökningsplikt reduceras främst på grund av uppgifter från säljaren. Ju mer preciserad uppgift säljaren lämnat, desto större anledning har köparen att utgå från att fastigheten är sådan som säljaren uppgett. Köparens undersökningsplikt bör därför i princip falla bort om säljaren lämnat en utfästelse om fastigheten.

För att en utfästelse ska anses föreligga krävs att den kommit till klart uttryck i samband med fastighetsköpet. Uppgiften bör vidare vara preciserad och ge köparen anledning att utgå från att fastigheten har den utfästa egenskapen. Det bör således varken vid fastighetsköpet eller dessförinnan ha förekommit några omständigheter som

medför att köparen har anledning att ifrågasätta om fastigheten verkligen har den uppgivna egenskapen eller som neutraliserar utfästelsen (jfr RH 1997:31). Säljarens besked måste också ha haft betydelse för köpet. En fastighetssäljares utfästelse kan medföra att köparen av fastigheten befrias från sin undersökningsplikt avseende den egenskap som utfästs, om det inte föreligger andra omständigheter som talar emot (se NJA 1983 s. 858).

Utfästelse?

Den första frågan för tingsrätten att ta ställning till är om Kent Fahlcrantz lämnat en utfästelse om husets boyta och i så fall i vilken omfattning utfästelsen påverkat makarna Reifs undersökningsplikt. Det är makarna Reif som har bevisbördan för att utfästelsen har lämnats.

Makarna Reif har gjort gällande att Kent Fahlcrantz såväl skriftligen som muntligen har lämnat utfästelse om att husets boyta uppgick till 140 kvm. Det ska dels ha skett genom uppgift om boytan i ett e-postmeddelande från Kent Fahlcrantz till Paul Reif daterat den 31 oktober 2012, dels genom uppgift om boytan i frågelistan som bilagts överlåtelsebesiktningsprotokollet och som är en bilaga till köpekontraktet, dels muntligen genom att Kent Fahlcrantz den 27 mars 2013 på fråga från Pascale Reif svarade att huset var 140 kvm stort.

Eftersom makarna Reif begärt upplysningar om fastigheten skickade Kent Fahlcrantz e-postmeddelandet den 31 oktober 2012 till Paul Reif. I detta framgår att Kent Fahlcrantz bland annat har skrivit: "boyta angivet 140 kvm". Kent Fahlcrantz har berättat att det var fråga om en allmän beskrivning av fastigheten och förklarat att han fick uppgiften om husets boyta från ett fastighetsutdrag, men att han själv inte hade någon uppfattning om hur stor boytan var, varför han skrev "boyta angivet".

Paul Reif har uppgett att han inte ansåg att det fanns anledning att ifrågasätta Kent Fahlcrantz uppgift om husets boyta som lämnades i e-postmeddelandet och att han

därför, under de fortsatta kontakterna mellan parterna, inte ställde ytterligare frågor till Kent Fahlcrantz om husets boyta. Paul Reif utgick helt enkelt ifrån att uppgiften om husets boyta stämde.

Att Kent Fahlcrantz i e-postmeddelandet skrivit "boyta angivet 140 kvm" kan enligt tingsrättens bedömning inte anses vara en tillräckligt klar och preciserad uppgift om boytan för att detta meddelande självständigt ska anses utgöra en utfästelse. Ordet "angivet" innebär en reservation för korrektheten i uppgiften. Vidare lämnades uppgiften i ett tidigt skede utan att fastigheten bjudits ut till försäljning.

Makarna Reif har vidare gjort gällande att Pascale Reif, i samband med ett besök på fastigheten, den 27 mars 2013, frågat Kent Fahlcrantz hur stort huset var och att han då svarat 140 kvm. Pascale Reif har berättat att samtalet ägde rum i hallen, som då var matplats och nu är kontor, och att Kent Fahlcrantz visade upp papper från kommunen om fastigheten. Kent Fahlcrantz har förnekat att han har lämnat ett muntligt besked om boytans storlek till Pascale Reif. Mot hans bestridande har makarna Reif inte visat att Kent Fahlcrantz muntligen har lämnat uppgift om boytan.

Frågan är då om Kent Fahlcrantz kan anses ha lämnat en skriftlig utfästelse genom uppgiften om boytan som finns antecknad i frågelistan som utgör bilaga till överlåtelsebesiktningsprotokollet vilket i sin tur är bilaga till köpekontraktet.

Kent Fahlcrantz har invänt att konsekvensen av att makarna Reif köpt in sig på överlåtelsebesiktningen är att uppgiften om boytan i frågelistan ska anses vara lämnad av besiktningsmannen och ingen annan. Av den inledande texten i frågelistan framgår emellertid att samtliga uppgifter i frågelistan är lämnade av fastighetsägare eller dess ombud och att uppgifterna inte är kontrollerade av besiktningsmannen. Kent Fahlcrantz invändning om att uppgifterna i frågelistan ska anses komma från besiktningsmannen ska därför lämnas utan avseende.

I själva köpekontraktet finns ingen uppgift om husets boyta. I frågelistan finns dock en rubrik benämnd "2-1 Byggnadens ytor (ca m²)". På samma rad som denna rubrik är boarea ifyllt med siffran 140. Denna uppgift är förtryckt i frågelistan. Som framgår ovan får Kent Fahlerantz svara för uppgiften i frågelistan.

Den nu aktuella uppgiften är enligt tingsrättens bedömning inte heller en tillräckligt klar och preciserad uppgift för att innebära en utfästelse avseende husets boyta i jordabalkens mening. På motsvarande sätt som i e-postmeddelandet innebär uttrycket "ca" att det finns en reservation för korrektheten i uppgiften. Vidare minskar betydelsen av uppgiften av den omständigheten att den återfinns i en bilaga till en bilaga till köpekontraktet.

Sammanfattningsvis anser tingsrätten att det inte är visat i målet att Kent Fahlerantz utfäst att husets boyta uppgick till 140 kvm. Makarna Reifs undersökningsplikt såvitt avser husets boyta var därmed inte reducerad.

Vilken är den faktiska boytan?

Makarna Reif har gjort gällande att boytan endast uppgår till 108 kvm. Kent Fahlerantz har bestridit att så är fallet. Makarna Reif har bevisbördan för sitt påstående. De har åberopat ett mätbevis till stöd för boytans storlek. Tingsrätten lägger mätbeviset till grund för bedömningen att boytan uppgår till 108 kvm.

Undersökningsplikt och dolt fel

Frågan blir då för tingsrätten om makarna Reif uppfyllt sin undersökningsplikt eller om felet varit dolt. Makarna Reif har gjort gällande att huset var fullt med möbler och att det påstådda felet därför var svårt att upptäcka. En avvikelse på 32 kvm, i ett hus som anges vara 140 kvm, är dock enligt tingsrättens bedömning så omfattande att den borde gått att upptäcka. Detta även om huset var belamrat med möbler. Makarna Reif har också berättat att de kunnat mäta de delar av huset som de behövde för att planera renovering och möblering. Enligt tingsrättens bedömning hade husets boyta enkelt

kunnat kontrolleras, något som makarna Reif också gjort efter tillträdet till fastigheten. Det påstådda felet var därmed inte dolt, utan hade kunnat upptäckas. Tingsrätten anser att makarna Reifs undersökningsplikt även omfattat husets boyta.

Sammanfattning av tingsrättens bedömning

Det nu sagda innebär att fastigheten inte avvikit från en av Kent Fahlerantz lämnad utfästelse och att det inte heller funnits något dolt fel i fastigheten. Tingsrätten anser inte heller att makarna Reifs andrahandsgrund kan bifallas. Detta eftersom uppgiften om husets boyta i frågelistan inte kan ges den betydelse som avtalsinnehåll som makarna Reif gjort gällande. Avgörande för detta är att uppgiften inte är en tillräckligt klar och preciserad uppgift. Makarna Reifs talan ska därför ogillas i sin helhet.

Rättegångskostnader

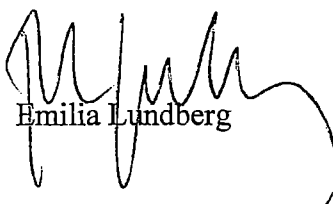
Eftersom makarna Reif förlorar målet ska de åläggas att solidariskt ersätta Kent Fahlerantz rättegångskostnader. Kent Fahlerantz har yrkat ersättning med, rätt summerat, 190 219 kr, varav 138 800 kr för ombudets arvode. Makarna Reif har överlämnat prövningen av beloppets skälighet till tingsrätten. Tingsrätten bedömer det yrkade beloppet som skäligt. Makarna Reif ska därför förpliktas att solidariskt betala det till Kent Fahlerantz.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 1 (DV401)

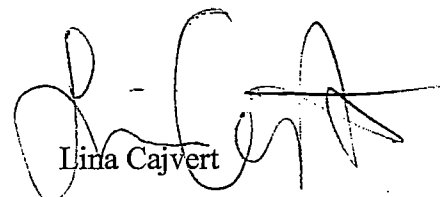
Ett överklagande ska vara ställt till hovrätten men ges in till tingsrätten senast den 2 december 2014.



Patrik Alm



Emilia Lundberg



Lina Cajvert



SVERIGES DOMSTOLAR

ANVISNING FÖR ÖVERKLAGANDE - DOM I TVISTEMÅL

Den som vill överklaga tingsrättens dom, eller ett i domen intaget beslut, ska göra detta skriftligen. **Skrivelsen ska skickas eller lämnas till tingsrätten.** Överklagandet prövas av den hovrätt som finns angiven i slutet av domen.

Överklagandet ska ha kommit in till tingsrätten **inom tre veckor** från domens datum. Sista dagen för överklagande finns angiven på sista sidan i domen.

Har ena parten överklagat domen i rätt tid, får också motparten överklaga domen (s.k. **anslutningsöverklagande**) även om den vanliga tiden för överklagande har gått ut. Överklagandet ska också i detta fall skickas eller lämnas till tingsrätten och det måste ha kommit in till tingsrätten **inom en vecka** från den i domen angivna sista dagen för överklagande. **Om det första överklagandet återkallas eller förfaller kan inte heller anslutningsöverklagandet prövas.**

Samma regler som för part gäller för den som inte är part eller intervenient och som vill överklaga ett **i domen intaget beslut** som angår honom eller henne. I fråga om sådant beslut finns dock inte någon möjlighet till anslutningsöverklagande.

För att ett överklagande ska kunna tas upp i hovrätten fordras att **prövningstillstånd** meddelas. Hovrätten lämnar prövningstillstånd om

1. det finns anledning att betvivla riktigheten av det slut som tingsrätten har kommit till,
2. det inte utan att sådant tillstånd meddelas går att bedöma riktigheten av det slut som tingsrätten har kommit till,
3. det är av vikt för ledning av rättstillämpningen att överklagandet prövas av högre rätt, eller
4. det annars finns synnerliga skäl att pröva överklagandet.

Om prövningstillstånd inte meddelas står tingsrättens avgörande fast. Det är därför viktigt att det klart och tydligt framgår av överklagandet till hovrätten varför klaganden anser att prövningstillstånd bör meddelas.

Skrivelsen med överklagande ska innehålla uppgifter om

1. den dom som överklagas med angivande av tingsrättens namn samt dag och nummer för domen,
2. parternas namn och hemvist och om möjligt deras postadresser, yrken, personnummer och telefonnummer, varvid parterna benämns klagande respektive motpart,
3. den ändring av tingsrättens dom som klaganden vill få till stånd,
4. grunderna (skälen) för överklagandet och i vilket avseende tingsrättens domskäl enligt klagandens mening är oriktiga,
5. de omständigheter som åberopas till stöd för att prövningstillstånd ska meddelas, samt
6. de bevis som åberopas och vad som ska styrkas med varje bevis.

Har en omständighet eller ett bevis som åberopas i hovrätten inte lagts fram tidigare, ska klaganden i mål där förlikning om saken är tillåten förklara anledningen till varför omständigheten eller beviset inte åberopats i tingsrätten. Skriftliga bevis som inte lagts fram tidigare ska ges in samtidigt med överklagandet. Vill klaganden att det ska hållas ett förnyat förhör eller en förnyad syn på stället, ska han eller hon ange det och skälen till detta. Klaganden ska också ange om han eller hon vill att motparten ska infinna sig personligen vid huvudförhandling i hovrätten.

Skrivelsen ska vara undertecknad av klaganden eller hans/hennes ombud.

Ytterligare upplysningar lämnas av tingsrätten. Adress och telefonnummer finns på första sidan av domen.

Om ni tidigare informerats om att förenklad delgivning kan komma att användas med er i målet/ärendet, kan sådant delgivningssätt också komma att användas med er i högre instanser om någon överklagar avgörandet dit.