



## ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Västmanlands tingsrätts dom 2019-06-28 i mål nr T 55-18, se bilaga A

### PARTER

#### Klagande

Lars Andersson, 19470222-1658  
c/o Holt  
Kolartorp  
Kolartorpsvägen 2  
194 91 Upplands Väsby

Ombud: Advokat Per Odelling  
Mälaradvokaterna AB  
Stora gatan 42  
722 12 Västerås

#### Motparter

1. Mickael Jansson, 19670404-8955  
Utvreta 13  
725 92 Västerås

2. Ewa Jansson, 19630403-8984  
Samma adress

Ombud för 1 och 2: jur. kand. Bertil Eriksson  
Karlslundsvägen 1  
734 40 Hallstahammar

### SAKEN

Fel i fastighet

---

### HOVRÄTTENS DOMSLUT

1. Hovrätten ändrar tingsrättens dom på följande sätt.

- Lars Andersson ska till Mickael Jansson och Ewa Jansson betala 285 000 kr jämte ränta enligt 6 § räntelagen från den 22 januari 2018 till dess full betalning sker.
- Vardera parten ska stå sin rättegångskostnad i tingsrätten.

Dok.Id 1789917

---

<b>Postadress</b> Box 2290 103 17 Stockholm	<b>Besöksadress</b> Birger Jarls Torg 16	<b>Telefon</b> 08-561 670 00 08-561 672 50 <b>E-post:</b> svea.hovratt@dom.se www.svea.se	<b>Telefax</b>	<b>Expeditionstid</b> måndag – fredag 09:00–16:30
---	---	---	----------------	---

2. Vardera parten ska stå sin rättegångskostnad i hovrätten.

---

### YRKANDEN I HOVRÄTTEN

Lars Andersson har yrkat att hovrätten ska ogilla käromålet och förplikta Mickael Jansson och Ewa Jansson att ersätta hans rättegångskostnader i tingsrätten.

Mickael Jansson och Ewa Jansson har motsatt sig att tingsrättens dom ändras.

Parterna har yrkat ersättning för rättegångskostnader i hovrätten.

### HOVRÄTTENS DOMSKÄL

Mickael Jansson och Ewa Jansson (makarna Jansson) har i hovrätten frånfallit påståendet att Lars Andersson gjort en utfästelse om att det inte var något fel på fastigheten när det gällde elinstallationerna och avloppsinstallationerna i badrummet. I övrigt har parterna åberopat samma omständigheter och utvecklat sin talan på i huvudsak samma sätt som i tingsrätten. Vidare har parterna lagt fram samma utredning i hovrätten som i tingsrätten.

Med hänsyn till förhörspersonernas uppgifter är det enligt hovrätten inte visat att användandet av vattenslang i elinstallationerna i sig utgjort ett fel. Inte heller kan det förhållandet att en lekman utfört elinstallationerna anses utgöra ett fel i jordabalkens mening. I övrigt delar hovrätten tingsrättens bedömningar om att makarna Jansson styrkt sina påståenden om brister vad gäller elinstallationerna och avloppet i badrummet. Även om det på grund av antalet fel, och karaktären på dessa, har funnits skäl att åtgärda hela elsystemet, anser hovrätten inte att elinstallationerna kan anses ha varit felaktiga i dess helhet. Det har nämligen funnits vissa delar som varit korrekt utförda. Till antal och karaktär har dock bristerna varit sådana att fastigheten har avvikit från vad makarna Jansson med fog kunnat förutsätta vid köpet. Det har alltså rört sig om fel som i och för sig kan ge rätt till prisavdrag enligt 4 kap. 19 § första stycket första meningen jordabalken. Hovrätten delar vidare tingsrättens bedömning att avvikelserna inte varit sådana som makarna Jansson borde ha upptäckt vid en sådan undersökning som varit påkallad enligt nämnda paragrafs andra stycke. Felen har med andra ord varit dolda och det är inte visat att omständigheterna har motiverat en utökad undersökningsplikt. Makarna Jansson har alltså rätt till prisavdrag.

När det gäller prisavdragets storlek gör hovrätten följande överväganden.

Ett avdrag på köpeskillingen 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 i avtalsenligt skick. I många fall torde det vara nödvändigt att beräkna prisavdragets storlek efter en sköns-  
mässig bedömning. En utredning om kostnaderna att avhjälpa felet kan tjäna som väg-  
ledning, men någon rätt till ersättning med belopp motsvarande åtgärdskostnaden finns  
inte. Metoden ger utrymme för hänsyn till eventuella förbättringar som följer av en  
reparation i förhållande till det skick som köparen haft fog att förvänta vid köpet,  
exempelvis på grund av den felaktiga eller skadade byggnadsdelens ålder eller synligt  
bristfälliga skick. (Se prop. 1989/90:77 s. 65 och Beckman m.fl., Jordabalken. En  
kommentar till JB och anslutande författningar [24 januari 2019, Version 2B, JUNO],  
kommentaren till 4 kap. 19 c §). Mot denna bakgrund gör hovrätten följande bedöm-  
ningar i fråga om de olika kostnadsposter som makarna Jansson lagt till grund för yrkat  
prisavdrag.

Beträffande elarbeten har makarna Jansson yrkat ersättning med 246 688 kr, mot-  
svarande merparten av den faktura som Elektriker'n Jimmy Wilhelmsson AB ställt ut  
den 18 september 2017. Fakturan omfattar 368 arbetstimmar och arbetet ska ha utförts  
från den 3 juli 2017 till den 13 september 2017, dvs. motsvarande en heltidsarbetskraft  
under ungefär tio veckor. Det finns ingen arbetsredogörelse eller närmare specifikation  
om när arbetet ska ha utförts eller vad det då har avsett. Jimmy Wilhelmsson har i sitt  
vittnesförhör uppgett att det var en av hans anställda som utförde merparten av arbetet,  
och Wilhelmsson har inte närmare beskrivit hur och när arbetet bedrevs. Han har dock  
varit tydlig med att det innebar ett stort merarbete att frigöra de felaktiga installa-  
tionerna och att dra nya ledningar i taket. Fakturan från september 2017 ska jämföras  
med den offert avseende omdragning av all elinstallation i hela villan, inklusive  
garage, som samma företag ställde ut den 28 juni 2017 och som uppgick till  
182 500 kr, dvs. ett betydligt lägre belopp än det som sedermera fakturerades.  
I offerten angavs att det angivna priset förutsatte att samtliga väggar och tak var  
öppnade. Septemberfakturan ska också ställas mot den uppskattning som Robert  
Alriksson gjorde i september 2018, där han angav att elinstallationskostnaderna

(för 70 kvadratmeter) kunde beräknas till mellan 52 500 kr och 87 500 kr. Mot bakgrund av det som angetts ovan – och med beaktande även av att installationerna inneburit en viss standardförbättring jämfört med vad makarna Jansson haft fog att förvänta sig vid köpet – finner hovrätten vid en samlad bedömning att prisavdraget i denna del ska bestämmas till 150 000 kr.

När det gäller arbetet med återställande efter avhjälpandet har makarna Jansson yrkat ersättning med 120 000 kr. Till stöd för detta har de åberopat en faktura från ett polskt företag, M.B.L Yacht Serwis. I fakturan anges att den avser ”byggmaterial” och den är utställd redan den 26 juni 2017, dvs. flera månader innan återställningsarbetet var färdigställt. Det finns ingen arbetsredogörelse eller närmare specifikation över arbetet och ingen från det polska företaget är hörd i målet. Även om det inte finns skäl att ifrågasätta att återställandet har medfört en relativt omfattande arbetsinsats finner hovrätten att prisavdraget i denna del ska bestämmas till 60 000 kr.

I fråga om arbetet i badrummet har makarna Jansson yrkat prisavdrag med 19 750 kr och därvid åberopat en faktura från RF Golventreprenader AB. Även om kostnaden inte framstår som särskilt hög med hänsyn till att den avsett återställande av ett våtrumme, saknas närmare utredning om att arbetena varit nödvändiga för att åtgärda de i målet aktuella bristerna. Mot denna bakgrund bör prisavdraget i denna del bestämmas till 15 000 kr.

När det slutligen gäller övriga materialkostnader har makarna Jansson yrkat ersättning med 70 769 kr. Till stöd för yrkandet i denna del har de åberopat en mängd kvitton och fakturor avseende byggmaterial av olika slag. Det finns i och för sig inte skäl att ifrågasätta att materialet använts vid arbeten på fastigheten. Makarna Jansson har dock inte närmare redogjort för hur uppdelningen har gjorts mellan, å ena sidan, sådant material som varit nödvändigt för att åtgärda i målet berörda brister och, å den andra, sådant material som avsett övriga åtgärder i samband med renovering av fastigheten. Vidare måste det nya materialet medfört en viss standardförbättring jämfört med vad makarna Jansson haft fog att förvänta sig vid köpet. Sammantaget bör därför prisavdraget i denna del bestämmas till 60 000 kr.

Hovrättens bedömningar ovan innebär att det totala prisavdrag som Lars Andersson ska betala till makarna Jansson ska bestämmas till 285 000 kr. Tingsrättens dom ska ändras i enlighet med detta.

Hovrättens bedömning i sak innebär att makarna Janssons talan har bifallits till ungefär hälften av i tingsrätten yrkat belopp. Till följd av detta ska vardera parten stå sina rättegångskostnader där. Tingsrättens dom ska ändras i enlighet med detta. Utgången i hovrätten innebär vidare att Lars Andersson vunnit framgång med ungefär hälften av skillnaden mellan utgången i tingsrätten och fullt bifall till överklagandet. Det medför att vardera parten ska stå för sina rättegångskostnader i hovrätten.

**HUR MAN ÖVERKLAGAR**, se bilaga B

Överklagande senast 2022-04-12

I avgörandet har deltagit hovrättslagmannen Monika Sörbom, hovrättsrådet Anders Hübinette, referent, och tf. hovrättsassessorn Emma Söderberg Majanen.



VÄSTMANLANDS  
TINGSRÄTT  
Avdelning 2

**DOM**  
2019-06-28  
Meddelad i  
Västerås

Mål nr  
T 55-18

## PARTER

### Kärande

1. Mickael Jansson, 19670404-8955  
Utvreta 13  
725 92 Västerås

2. Eva Jansson, 19630403-8984  
Utvreta 13  
725 92 Västerås

Ombud för 1 och 2: jur kand Bertil Eriksson  
Karlslundsvägen 1  
734 40 Hallstahammar

### Svarande

Lars Andersson, 19470222-1658  
c/o Holt  
Kolartorp  
Kolartorpsvägen 2  
194 91 Upplands Väsby

Ombud: Advokat Per Odelling  
Mälaradvokaterna AB  
Stora gatan 42  
722 12 Västerås

---

## DOMSLUT

1. Tingsrätten förpliktar Lars Andersson att till Mickael Jansson och Eva Jansson betala 457 207 kr, jämte ränta enligt 6 § räntelagen från den 22 januari 2018.
2. Lars Andersson ska ersätta Mickael Jansson och Eva Jansson för deras rättegångskostnader med 6 758 kr jämte ränta enligt 6 § räntelagen från dagen för denna dom till dess betalning sker.

Dok.Id 766970

---

**Postadress**  
Box 40  
721 04 Västerås

**Besöksadress**  
Sigurdsgatan 22

**Telefon**  
021-310 400  
**E-post:** vastmanlands.tingsratt@dom.se  
www.vastmanlandstingsratt.domstol.se

**Telefax**

**Expeditionstid**  
måndag – fredag  
08:30–16:30

## BAKGRUND

Mickael och Eva Jansson (i fortsättningen makarna Jansson) förvärvade med hälften vardera fastigheten Västerås Utvreta 1:13 av Lars Andersson, enligt köpekontrakt och köpebrev daterade den 4 maj 2017 respektive den 16 juni 2017. På fastigheten, som är lantligt belägen väster om Västerås stad, finns bostadshus och uthus. Köpeskillingen uppgick till 3 100 000 kronor. Bostadshuset är uppfört 1996 och tillbyggt 2015. Tvisten rör frågan om det förekommit fel i elsystemet och avloppssystemet i bostadshuset och om Lars Andersson ska svara för dem.

## YRKANDEN OCH INSTÄLLNING

Mickael och Eva Jansson har yrkat att tingsrätten förpliktar Lars Andersson att till dem betala 479 900 kr i prisavdrag, jämte ränta enligt 6 § räntelagen från den 22 januari 2018.

Mickael och Eva Jansson har yrkat ersättning för sina rättegångskostnader.

Lars Andersson har bestritt käromålet i sin helhet. Lars Andersson har vitsordat 20 000 kr avseende kostnad för rivning, återuppbyggnad, arbetsmaterial och arbete. Han har även vitsordat 50 000 kr avseende elinstallationskostnad. Räntheyrskandet har vitsordats.

Lars Andersson har invänt att åldersavdrag ska ske med 50 % på varje belopp som tingsrätten, även vad som vitsordats, finner tillkommer makarna Jansson som prisavdrag, med undantag av kostnader för tätskikt i badrum där åldersavdrag ska ske med hela beloppet om 19 750 kr.

Lars Andersson har yrkat ersättning för sina rättegångskostnader.

## GRUND FÖR TALAN

### Mickael och Eva Jansson

#### Felen i fastigheten

Fastigheten var vid köpet behäftad med följande fel

Elinstallationerna i bostadshuset var i sin helhet felaktigt utförda. Således var

- Elinstallationerna i sin helhet utförda dels med 17 mm slang, som var nerskalad med kniv för att passa i röstussarna, dels med 12 mm slang där 17 mm slangen använts som ”adapter” för att passa i röstussarna. Det är inte tillåtet att dra en FK-kabel i en vattenslang. En vattenslang är inte godkänd för elinstallationer. Endast ett VP-rör med slät ut och insida är avsett för elinstallationer. VP-röret har en lågfriktionssida som underlättar kabeldragningen. En adapter hade lossnat. Väggen måste öppnas för att man skulle kunna se detta. Övriga anslutningar skulle för eller senare också komma att lossna.
- Takdosor var egenbyggda krokarna som var ihopsvetsade/svarvade. Krokarna gick rätt genom takdosorna och var fastskruvade i trätaget, vilket innebär att skruven inte uppfyller föreskrivet dubbelisolerat montage. Detta innebär att hela belysningsarmaturen skulle kunna bli strömförande.
- I kopplingar i vägguttag förekom FK-kablage löst i väggen. Det fanns även ett vägguttag som saknade apparatdosa.
- I badrummet förekom dolda lösa FK-kablar under golvet utan skyddsslang. Där förekom öppna korsningar där FK-kablage bytte till olika rör. Vägguttag saknade apparatdosa och det förekom löst FK-kablage i väggen. Det strider mot gällande författningar. Det förelåg risk för brand och för att människor skulle få ström genom kroppen. Installationerna var livsfarliga.

Lars Andersson har utfört elinstallationerna själv, i strid med då gällande regler i 6 § elinstallatörsförordningen (1990:806), vilket utgör ett konkret fel. Detta förhållande skulle leda till att försäkringsbolaget inte skulle utge ersättning vid brand etc., som har samband med elsystemet.

Avloppskopplingarna i badrummen i bostadshuset var i sin helhet felaktigt utförda, enligt följande.

- Anslutningarna till brunnar i bostadshusets badrum var utförda i rostfritt stål och huvudbrunnens anslutning var inte monterad i enlighet med bestämmelser om säkert vatten. I bjälklaget hade ett rostfritt rör tryckts in i befintlig brunnsmanschett på ett felaktigt sätt vilket fick till följd att det alltid kom att stå vatten i rörsystemet. När o-ringen som man tätat med, torkat ut skulle vatten rinna ut i bjälklaget. Detta i kombination med den spänningsatta ledningen skulle få förödande konsekvenser vid normalt användande av badrummet.

#### Felens relevans

Lars Andersson får på det sätt han besvarat frågelistan, med utgångspunkt från fastighetsmäklarens anvisningar, anses ha utfäst att det inte var något fel på fastigheten när det gäller elinstallationerna eller avloppsinstallationerna i badrummet. I vart fall har Lars Andersson inte uppfyllt sin upplysningsplikt då han inte upplyst om att han själv utfört elinstallationerna och rörkopplingarna i badrummet. Lars Andersson har känt till felen eftersom han själv utfört installationerna. Då han utfört den på ett sådant sätt att det förelegat fara för liv och hälsa har han varit försumlig.

Det varit fråga om dolda fel som varit inbyggda i väggar och golv, som köparna inte borde ha upptäckt vid en sådan undersökning som varit påkallad med tanke på fastighetens skick, den normala beskaffenheten hos jämförliga fastigheter samt omständigheterna vid köpet. Felen har inte varit besiktningsbara vare sig vid en ordinär besiktning eller vid en elbesiktning av en elbesiktningsman.

Yrkade belopp

Mickael och Eva Jansson har rätt till nedsättning av köpeskillingen med yrkat belopp, vilket motsvarar vad det kostar att åtgärda felaktigheterna i elinstallationerna inklusive nedmontering och återställning av väggar och innertak i samband därmed, samt för arbete med badrummet. Åtgärdskostnaderna fördelar sig enligt följande:

Elarbeten	246 688 kr
Visst förberedande arbete innan elektrikerna kunnat påbörja sitt arbete samt återställande av väggar, tak och golv efter elektrikernas arbete	120 000 kr
Boende för arbetare	11 800 kr
Personalvagn	10 893 kr
Arbete i badrum med läggning av ny matta och golv	19 750 kr
Materialkostnader	70 769 kr
 SUMMA	 479 900 kr

Eftersom det inte skett någon standardförbättring ska det inte ske något åldersavdrag på vare sig material- eller arbetskostnad.

**Lars Andersson**

Lars Andersson saknar kännedom om de fel eller brister som fastigheten är behäftad med. Lars Andersson har även informerat köparna om att han utfört samtliga arbeten själv utan hjälp av några hantverkare.

Att det skulle föreligga fel i rättslig mening bestrids eftersom elsystemet varit funktionellt och aldrig vållat några störningar under den tid Lars Andersson bott i

fastigheten. Däremot vitsordas i och för sig att delar av installationen är utförda med material som inte användes av behöriga elinstallatörer.

Det bestrids att det förhållandet att Lars Andersson utfört elinstallationerna själv under överinseende av behörig elektriker utgör ett konkret fel enligt Jordabalken.

Lars Andersson har sanningsenligt upplyst om de för honom kända förhållanden som är av betydelse för en köpare. Han har inte förtigit eller undanhållit någon information och det bestrids att någon försummelse kan läggas Lars Andersson till last.

Mickael och Eva Jansson har inte uppfyllt sin undersökningsplikt. De iakttagelser som Mickael och Eva Jansson kunde göra av elsystemet borde ha föranlett dem att göra en fördjupad undersökning.

Felen är klart besiktningsbara utan behov av ingrepp i byggnaden enligt följande:

- Elcentralens utformning och modell (egentillverkad)
- Utanpåliggande eluttag som ”fällts in”.
- Eluttag i våtzon 1.
- Lamputtag i tak som modifierats.
- Okulärt synbara pvc-slangar i elcentralen och på andra ställen.
- Avsaknad av jordfelsbrytare i garage/bod.
- Gummikabel till bränsletank i pvc-slang från garage/bod.
- Ojordad takarmatur.
- Allmänt sådant utförande att det förefaller logiskt att göra en fördjupad undersökning.

Elinstallationerna är inte felaktigt utförda enligt följande:

1. Elinstallation med PVC-slang utgör inte ett felaktigt utförande.
2. Takdosorna är i ojordat utförande, vilket utgör en avvikelse enligt Jordabalken 4 kap. 19; denna omständighet har emellertid varit möjlig att upptäcka.

3. Det fanns inga lösa FK-kablage i väggen i anslutning till vägguttag eller vägguttag som saknade apparatdosa. Visserligen saknades apparatdosa till vägguttaget i badrummet, men detta är inte relevant eftersom detta varit möjligt att upptäcka mot bakgrund av elinstallationernas utförande i övrigt i badrummet. I övriga rum fanns apparatdosa applicerad.
4. Det fanns inga lösa FK-kablar under golvet i duschrummet utan skyddsslang.

Beträffande avloppssystemet görs i första hand gällande att badrummet inte utförts i strid emot Säker vatten. Även om utförandet skulle ha skett i strid emot Säker vatten utgör detta inte ett fel. Bestämmelsen om Säker vatten utgör bara en rekommendation till VVS-branschens aktörer och är inte något lagkrav. Det förhållandet att ett rostfritt rör använts utgör inte något fel. Rostfritt material används även i avloppssystem under förhållanden då mycket höga krav på hållfasthet ställs. Även beträffande avloppssystemet görs gällande att systemet varit funktionellt och inte vållat några störningar under 20 år.

Det yrkade beloppet är för högt och det görs gällande att arbetena är mer omfattande än nödvändigt för att åtgärda felen. Felen kunde ha åtgärdats till en lägre kostnad. Bristerna är inte heller så omfattande att det skulle ha påverkat priset för fastigheten enligt 4 kap. 19 c § jordabalken.

I det fall Mickael och Eva Janson tillerkänns prisavdrag ska hela beloppet sättas ned genom åldersavdrag med 50 % på grund av standardförbättring, med undantag för tätskiktet i badrum där hela beloppet ska dras av eftersom materialet har överskridit normal livslängd. Livslängden för övrigt material är 40 år och materialet i fråga är 20 år gammalt. Åldersavdraget ska avse både materialkostnad och arbetskostnad.

## **PARTERNAS UTVECKLING AV TALAN**

**Mickael och Eva Jansson**

Mickael och Eva Jansson framställde den 8 augusti 2017 krav om nedsättning på köpeskillingen och krav på skadestånd mot Lars Andersson på grund av att elektriker uppmärksammat dem på att elsystemet var felmonterat och inte fackmannamässigt utfört.

Lars Andersson anlidade elinstallatören Robert Alriksson för att besiktiga felen. Denne slog fast att elinstallationerna på fastigheten inte är fackmannamässigt utförda. Installationerna uppfyller inte regelverk, standarder och rekommendationer och är utförda på ett sådant sätt att det inneburit fara för person, husdjur och egendom.

Lars Andersson har byggt huset i huvudsak själv och har utfört elinstallationen själv. Detta har dock Lars Andersson vidgått först efter att felen i det elektriska systemet uppdagades. Lars Andersson har inte varit behörig att utföra den aktuella elinstallationen. Lars Andersson har inte varit anställd på en elfirma och har därför inte under några omständigheter haft behörighet att utföra elinstallationerna. Elinstallationen kan under sådana förhållanden inte godkännas i efterhand. Det är också uppenbart att så inte har skett.

Lars Andersson har påstått att elsystemet är funktionellt, eftersom bostaden använts under snart 20 år utan att några fel på elsystemet uppstått. Lars Andersson har dock endast nyttjat bostaden i mycket begränsad omfattning. Inte minst framgår detta av att han inte anmält till kommunen om sophämtning. Enligt uppgift har han inte haft någon sophämtning under alla år han innehaft fastigheten. Mickael och Eva Jansson konstaterade också att varken spis eller diskmaskin hade använts. Endast delar av vattennätet var i drift och packningarna hade därför torkat ut. Golvvärmesystemet, som Lars Andersson hade installerat år 2015, hade slammat igen och gick inte att använda.

Då Lars Andersson byggt huset i huvudsak själv har han varit medveten om bristerna i det elektriska systemet och att han inte haft behörighet att utföra elinstallationerna, vilket han skulle ha angett i det frågeformulär som fogades till köpekontraktet avseende fastigheten. I bilaga till köpekontraktet framgår att Lars Andersson har fått

noggranna anvisningar om hur han skulle fylla i frågeformuläret. Detta har han inte följt. Bostadshuset uppfördes år 1998 och byggdes till år 2015. Med hänsyn härtill och till byggnadens skick i övrigt har det inte varit påkallat att närmare undersöka den elektriska anläggningen genom att riva bort väggar och innertak. Oavsett detta får Lars Andersson anses ha utfäst att det inte var något fel på elsystemet. I vart fall har Lars Andersson medvetet förtigit felaktigheterna.

Lars Andersson har också utfört de felaktiga installationerna av avloppsrör i badrummet. Att installationen inte följde gängse standard skulle Lars Andersson ha upplyst om. Inte heller dessa brister har varit möjliga att besiktiga.

En köpare ska inte behöva räkna med att en elinstallation har utförts av en icke behörig person på ett felaktigt sätt och som strider mot gällande lagstiftning.

Vid en sedvanlig besiktning kunde det inte ha upptäckts något elfel. Det är inte heller sannolikt att man vid en fördjupad elbesiktning skulle ha upptäckt något fel på det elektriska systemet.

Vid visningen av fastigheten förevisade Lars Andersson de byggnationer som han påstått att han själv utfört. Mickael och Eva Jansson har vid 4 – 5 tillfällen noggrant besiktigat fastigheten. Lars Andersson var mycket noga med att gå igenom de delar som han själv hade utfört. Byggnaden hade han till stora delar uppfört på ett mycket bra sätt. Detta hade stor betydelse då någon besiktningsman inte anlätades. Lars Andersson har emellertid förtigit att han mot gällande regler själv skulle ha utfört de elektriska installationerna. Mickael och Eva Jansson kunde naturligtvis, särskilt med beaktande att den äldre delen var uppförd så sent som 1986, inte utgå från någon annat än att elarbetena hade utförts på ett säkert sätt av en behörig elektriker. Mickael Jansson har i sitt yrke levererat och uppfört flera stora värmeanläggningar. Mickael Jansson är således väl hemmastadd i byggnadstekniska konstruktioner. Att det inte anlätades någon utomstående besiktningsman saknar betydelse.

Det är riktigt att säljaren inte har någon generell upplysningsplikt. Säljaren kan ändå tvingas ansvara för fel som köparen borde ha upptäckt vid en undersökning av fastigheten om han förfarit försumligt t.ex. genom att lämna felaktiga uppgifter eller genom att hålla tyst om fel eller förhållanden som han vetat om som han borde ha insett varit av betydelse för köparen.

Hade han lämnat erforderliga upplysningar om att han själv utfört installationen hade det naturligtvis varit nödvändigt att anlita en elbesiktningsman.

Vid normal besiktning av en fastighet utför en besiktningsman, när det gäller en elinstallation, endast sådana okulära brister som är uppenbara för en lekman. En besiktningsman skulle således inte ha sett de aktuella felen. Han skulle inte heller ha sett övriga fel under badrumsgolvet. Vid Robert Alrikssons genomgång var ledningarna öppna och de felaktiga inställingarna borttagna. Enligt elektrikern Jimmy Wilhelmsson, som upptäckte de omfattande felen på elanläggningen, skulle felaktigheterna inte ha upptäckts vid en elbesiktning.

Vad som nu sagt gäller även avloppsrören i badrummet.

### **Lars Andersson**

Lars Andersson har, innan köpet, lämnat information till köparna av fastigheten att huset var ett platsbyggt lösvirkeshus och att samtliga arbeten utförts av honom själv utan hjälp av hantverkare.

Köparna ställde inte några närmare följdfrågor med anledning av Lars Anderssons uppgift om att han utfört samtliga arbeten på huset. Om de hade varit intresserade av detta och ställt följdfrågor hade Lars Andersson upplyst om detta förhållande och lämnat närmare information om hur arbetena utförts. Han hade ingen anledning av att dölja detta förhållande. Köparna visade dock inte något intresse för detta och genomförde köpet utan att företa någon som helst besiktning av fastigheten, varken av

de elektriska installationerna eller fastigheten i övrigt. Köparna har därmed gjort sig skyldiga till en försummelse som de själva får bära ansvaret för.

Köparna blev uppmanade av mäklaren att genomföra en besiktning av fastigheten innan köpekontraktet skrevs under.

Av den frågelista som bifogats köpekontraktet framgår att Lars Andersson intygar att han saknar kännedom om fel eller brister som fastigheten är behäftad med.

De fel som åberopats av köparna är besiktningsbara. En närmare undersökning av utförandet hade föranlett köparna att uppmärksamma elinstallationens närmare utformning. Ett flertal av de installationer som åberopats av köparna är klart besiktningsbara utan ingrepp i byggnaden.

Beträffande elinstallationerna i boningshuset har de utförts av Lars Andersson under överinseende av en behörig elektriker från Norrgårds Elektriska.

Samtliga installationer i boden/garaget har utförts av behörig elektriker från samma firma.

För att en eldistributör ska ansluta serviskabel och koppla in el i huset krävs ett färdintyg av behörig elektriker, vilket har skett i nu aktuellt fall.

Lars Andersson har låtit elektrikern Robert Alriksson, RA Elteknik, genomföra en besiktning av elinstallationerna efter Mickael och Eva Hanssons köp av fastigheten. Robert Alriksson har även gjort en kostnadsuppskattning som visar att kostnaden för att åtgärda elsystemet uppgår till mellan 52 500 – 90 700 kronor inklusive moms beroende på vilken beräkningsmodell man använder.

Beträffande kostnaden för att förbereda för en elektriker att byta elinstallationen och återställa efter arbetets utförande, vitsordas 20 000 kr inkl. arbete och material.

Elinstallation med PVC-slang utgör inte ett felaktigt utförande. Lars Andersson fick en rekommendation av en företrädare för Norrgårds Elektriska att använda PVC-slang istället för s.k. VP-rör, eftersom PVC-slangen går att böja och är slät på insidan jämfört med ett VP-rör som lätt faller isär. Att PVC-slang används är dessutom fullt besiktningsbart. Det materialval som Lars Andersson gjort innefattar inte en försämring utan en klar förbättring jämfört med ett normalt fackmässigt utförande och medför inga risker eller faror för människor och liv.

Takdosornas utförande innebär inte ett felaktigt utförande. Takdosorna är i ojordat utförande, vilket syns genom att det endast finns i två stift. Takdosornas upphängningsanordning med en hopsvetsad järnkrok är fullt besiktningsbar utan ingrepp.

Elcentralen för hela huset ligger i byggnadens bottenplan (källaren) och därifrån gick alla elledningar med skyddsror in. Skyddsroren av PVC/PEX var fullt synliga i elcentralen och hade uppmärksammats vid en sakkunnigbesiktning. Detta gäller även vägguttagen. Om en sakkunnig besiktningsman hade anlåtats av köparna hade han med all säkerhet ställt följdfrågor och rekommenderat en kompletterande fördjupad undersökning.

Det bestrids att det fanns lösa FK-kablage i väggen i anslutning till vägguttag samt att det fanns vägguttag som saknade apparatdosa, även detta är fullt besiktningsbart.

Det bestrids att det fanns lösa FK-kablar under golvet i duschrummet utan skyddsslang.

Det bestrids att utförandet av badrummet inte skett i enlighet med bestämmelserna om säkert vatten. Badrummet har använts under 19 år av Lars Andersson utan några problem med fuktskador eller vattenläckage. Några lösa spänningssatta ledningar fanns inte i anslutning till badrummet och någon risk personskador har icke förelegat.

En säljare har inte någon generell upplysningsplikt. Lars Andersson har sanningsenligt upplyst om de för honom kända förhållanden som är av betydelse för en köpare. Han har inte förtigit eller undanhållit någon information och det bestrids att någon försummelse kan läggas honom till last. Någon brist beträffande elinstallationernas funktion har inte kunnat påvisas av köparna. Lars Anderson har använt fastigheten och nyttjat elsystemet på ett normalt sätt. Det har aldrig vid något tillfälle inträffat att säkringar eller jordfelsbrytare löst ut. Han har använt utrustning och verktyg som belastar elsystemet hårt bl.a. elsvets, svarv, luftkompressor, mig-svets, samtliga om 400 volt, samt ett flertal vinkelslipar, elsågar om 230 volt.

## **DOMSKÄL**

### **Utredningen**

Makarna Jansson har åberopat förhör under sanningsförsäkran med sig själva samt vittnesförhör med Jimmy Wilhelmsson, som är elektriker och innehavare av den elfirma, Elektriker'n, som utfört elarbetena. Lars Andersson har åberopat förhör under sanningsförsäkran med sig själv samt förhör med partsakkunnige elektrikern Robert Alriksson, som även ingett skriftligt utlåtande och med vittnet Stefan Pettersson som arbetar vid Mälarenergi som utbildare i elsäkerhetsfrågor.

Parterna har åberopat en stor mängd fotografier som visar främst fastighetens bostadshus både före och efter köpet samt före och efter de åtgärder som makarna Jansson vidtagit för att komma till rätta med de omständigheter som de hävdar utgör fel i fastigheten. Vidare har båda parter åberopat syn på installationsmaterial från huset. Fotografierna och installationsmaterialet har förevisats förhörspersonerna.

Tingsrätten kommer att redogöra för bevisningen och vilka slutsatser som kan dras av denna under varje rubrik nedan.

### **Har fastigheten varit behäftad med fel?**

Makarna Jansson har i första hand hävdad att Lars Andersson genom det sätt på vilket han besvarat frågelistan utfäst att fastigheten inte haft de bister i elsystemet och avloppet som man påstår. Fastigheten har vid köpet har avvikit från vad som följer av avtalet, dvs. att den är behäftad med ett konkret fel. Vidare har man menat att det förhållande att Lars Andersson utfört elinstallationerna på egen hand, i strid med elinstallationsförordningen, innebär att det funnits ett konkret fel.

I frågelistan, som upprättats på fastighetsmäklarens mall och är en bilaga till köpekontraktet, ställs frågan till Lars Andersson om han ”observerat eller haft anledning att misstänka brister eller fel i invändiga eller utvändiga el-, vatten eller avloppssystemet? När?”. Frågan har av Lars Andersson såvitt nu är relevant besvarats: ”El-jordfelsbrytare finns”. Enligt parternas samstämmiga uppgifter gick de igenom och undertecknade frågelistan med mäklaren på dennes kontor före det att kontraktet skrevs.

Vad gäller frågan om konkret fel är det inte endast det som uttryckligen har blivit avtalat mellan köpare och säljare som är av intresse, utan även andra uppgifter om fastigheten som säljaren har lämnat ska beaktas. Det ska vara fråga om konkreta uppgifter som innebär att säljaren har utfäst eller tillförsäkrat att fastigheten har en viss egenskap, dvs. lämnat en garanti, eller en viljeförklaring från säljaren som inte är en uttrycklig garanti, men som gett köparen intrycket av att fastigheten har eller inte har en vis egenskap; detta kallas för enuntiation.

Tingsrätten anser inte att Lars Andersson kan anses ha lämnat någon uttrycklig garanti genom frågelistan och vad som i övrigt förevarit i samband med köpet och att den fylldes i. Bostadshuset har haft jordfelsbrytare och Lars Andersson har inte, såvitt framkommit, upplevt några brister i vare sig el- eller vattensystemet. Frågan och svaret i kombination utgör enligt tingsrätten inte heller någon konkret uppgift som gett

makarna Jansson intryck av att fastigheten inte har de omständigheter som makarna Jansson hävdar utgör fel i fastigheten. Det har alltså inte heller varit en varit fråga om en enuntiation.

Enligt 6 § i elinstallatörsförordningen gällde att elinstallationsarbete får utföras endast av elinstallatör eller av yrkesman under överinseende av elinstallatör hos vilken yrkesmannen är anställd eller som är anställd i samma företag som yrkesmannen. Bestämmelsen är straffsanktionerad. Det är naturligtvis tänkbart att elinstallationer som helt utförts av en lekman är felfria och uppfyller alla krav som kan ställas på ett fackmannamässigt utförande. Ingen utredning har presenterats om att det skulle vara omöjligt att erhålla försäkring. Enligt tingsrätten kan det förhållande att en lekman utfört elinstallationer inte anses utgöra ett konkret fel.

Vad gäller frågan om upplysningsplikt, aktualiseras en sådan bedömning först om man kommer fram till att felen varit upptäckbara, se NJA 2007 s. 86 och vidare nedan. Tingsrätten går därför vidare med att bedöma om fastigheten avviker från vad makarna Jansson med fog kunnat förutsätta, dvs. utifrån att det skulle vara fråga om ett dolt abstrakt fel.

#### Elinstallationerna

##### *Slangar och deras infästning i kopplingsdosorna*

Av bilderna och förevisat installationsmaterial samt förhören med Jimmy Wilhelmsson och Mickael Jansson, framkommer att stussarna som fäst slangen som varit hölje till FK-kablarna vid kopplingsdosorna inuti väggen, varit av fel dimension och att de täljts med kniv för att passa i slangen och dosan. Vidare framgår att vattenslang använts som hölje för elkablarna. Det har förekommit olika uppgifter om det är tillåtet eller utgjort ett fel att använda vattenslang som hölje för installationskablarna istället för VP-rör, som får anses var det gängse sättet. Enligt Jimmy Wilhelmsson är det inte fackmässigt att använda vattenslangar som hölje eftersom de inte är CE-märkta för elinstallation.

Enligt Stefan Pettersson finns det inte några hinder att använda sådana slangar som hölje för FK-kablage, förutsatt utförandet blir säkert.

Lars Andersson har berättat att han fått rådet från en elektriker som heter Norrgård att använda vattenslang eftersom det var mer hållbart och därmed bättre lämpat för ingjutning i betong. Han har täljt på stussarna så att de ska passa och det är inget fel med det.

#### *Takdosorna*

Av bilderna framkommer att takdosor hade egenbyggda krokar som var ihopsvetsade och svarvade och därefter fastsatta. Mickael Jansson och Jimmy Wilhelmsson har berättat att det varit vassa kanter som kunnat skava på kabeln samt att det innebar fara. Robert Alriksson har berättat att utförandet medförde risk för att installationen skulle bli strömförande.

#### *Löst FK-kablage och vägguttag saknade apparatdosa*

Av bilderna framkommer att det förekommit löst FK-kablage i väggen och att ett vägguttag saknade apparatdosa.

#### *Löst FK-kablage under badrumsgolvet utan skyddsslang*

Av bilderna och förhören med Jimmy Wilhelmsson och Mickael Jansson framkommer att det under badrumsgolvets funnits lösa FK-kablar utan hölje. Från dessa kablar har någon gjort en koppling utan att använda en kopplingsdosa eller skyddsslang.

Lars Andersson har förklarat sig inte känna till att dessa kablar under badrumsgolvet saknat skyddsslang och kopplingsdosa och att han aldrig skulle ha gjort på detta sätt. Enligt hans uppfattning har de höljeslösa kablarna funnits under golvet i hallen och inte i badrummet. Enligt tingsrätten får det anses uteslutet att makarna Jansson eller någon på deras sida har tagit bort hölje och apparatdosa efter köpet eller misstagit sig om att de funnits under badrumsgolvet. Enligt tingsrätten får Mickael Jansson anses vara den som har haft bäst möjligheter att se var denna kabeldragning funnits och Lars

Andersson känner inte igen den. Så som tingsrätten uppfattat fotografierna och uppgifterna från Mickael Jansson, framgår att de lösa kablarna funnits under badrumsgolvet. Utförandet, som utgör ett fel, måste ha förekommit vid köpet och är alltså något Lars Andersson ska svara för.

Stefan Pettersson har hävdad att tillämpliga regelverk inte kan tolkas så att det måste vara en installatör som faktiskt utför installationen utan att det räcker med att en godkänd installatör har överinseende. Det har inte framkommit att elinstallationerna som Lars Andersson utfört har skett under överinseende av någon installatör.

Visserligen framkommer att elektrikern Norrgård under 1996 till Vattenfall avgett en färdigianmälan för installationsarbete. En sådan anmälan är en förutsättning för att fastigheten ska kopplas till en elnätet. Lars Andersson har vidare berättat att han tagit råd av Norrgård i vissa avseenden. En sådan anmälan och rådfrågning kan enligt tingsrätten inte anses innebära att Lars Andersson, som utfört arbetet själv, gjort det under överinseende av en godkänd installatör.

Oavsett hur det förhåller sig med Norrgårds medverkan och vad den ska anses ha för betydelse, har båda de fackmän som besiktat elinstallationerna, Jimmy Wilhelmsson och Robert Alriksson, varit mycket tydliga med att elarbetena är felaktiga. Jimmy Wilhelmsson har uttryckt det så att det var den sämsta elinstallation han sett och att den var utförd i helt fel material samt farlig för människor och egendom och att man var tvungen att byta ut och göra om allt elarbete. Stussar och höljen riskerade att lossna. Robert Alriksson har i sitt skriftliga yttrande, som han vidgått vid förhöret, uttryckt att: ”elinstallationerna inom fastigheten är huvudsakligen inte utförda fackmässigt, installationerna är inte tillfyllest vad gäller regelverk, standarder och rekommendationer, därtill i några fall utförda på sådant sätt att det inneburit fara för person husdjur och egendom. Köparen kommer att byta installationerna i dess helhet, vilket är att rekommendera.”

Huruvida det varit fackmässigt eller inte att höljet för FK-kablaget varit PVC-slang avsedd för vatten har därför mindre betydelse. Makarna Jansson har styrkt sina

felpåståenden vad gäller elinstallationerna, som får anses vara felaktiga i sin helhet. Fastigheten har avvikit från normal standard och det är uppenbart att värdet på fastigheten påverkats negativt.

#### Avloppet i badrummet

Av fotografierna samt Mickael Janssons, Robert Alrikssons och Jimmy Wilhelmssons uppgifter jämte i samband med förhören företagen syn på den losstagna golvbrunnen med anslutning, framkommer att golvbrunnen i badrummet var ansluten till avloppsledningar med ett rostfritt rör i avvikande dimension samt att tätning skett med en o-ring. Detta utförande medförde att o-ringen vid någon tidpunkt skulle ha torkat ut. Den skulle därmed inte täta skarven och läckage av vatten ske. Vatten skulle då rinna ut i bjälklaget.

Lars Andersson har berättat att han inte anser att denna konstruktion är felaktig utan att den enligt honom är bättre än standardutförandet. Vid läckage ut i bjälklaget skulle detta snabbt iakttas genom att våta fläckar skulle uppstå på gipsskivorna i innertaket i den under badrummet liggande källaren. Vattenläckage skulle enligt honom inte heller kunna sprida sig utanför sektionerna i bjälklaget. Det skall snabbt uppmärksammas genom fläckarna taket, så att ytterligare läckage kunnat hejdas.

Enligt tingsrättens bedömning är det styrkt att den valda konstruktionen inte är fackmässig och att den medfört mycket stor risk för läckage ut i bjälklaget i badrummet, där det även fanns kablage utan skyddsslang, se ovan. Fastigheten har avvikit från normal standard och det är uppenbart att värdet på fastigheten påverkats negativt.

### **Ska Lars Andersson svara för felen?**

Tingsrätten har således bedömt att det föreligger fel i fastigheten i de avseenden som makarna Jansson påstått. Nästa fråga blir då om felen varit dolda eller möjliga att upptäcka.

#### Har felen varit upptäckbara vid vanlig besiktning?

Köparen har undersökningsplikt. Enligt rättspraxis (bland annat Högsta domstolen i NJA 1985 s. 871, 1985 s. 274 och NJA 1984 s. 3), som tar sin utgångspunkt i förarbeten till jordabalken 4 kap 19 §, uttrycks undersökningsplikten så, att en köpare själv får bära risken för fel som han inte känt till men borde ha upptäckt vid en med tillbörlig omsorg och sakkunskap företagen besiktning av fastigheten. Det är således omfattningen av köparens undersökningsplikt som bildar utgångspunkten för bedömningen av säljarens felansvar. Beroende på omständigheter som byggnadens ålder och allmänna skick samt säljarens uttalanden, kan undersökningsplikten vara långtgående och medföra att säljaren måste undersöka även utrymmen som är svåråtkomliga. Å andra sidan kan samma omständigheter innebära att köparens undersökningsplikt reduceras. Man tillämpar en objektiv måttstock, nämligen vad en normalt bevandrad och erfaren köpare kan upptäcka och förstå. Den normala undersökningsplikten omfattar inte särskilda åtgärder utöver okulär besiktning (se t.ex. NJA 1979 s. 790, NJA 1975 s. 545 och NJA 1983 s. 865). Det måste anses ligga utanför den normala undersökningsplikten att undersöka sådant som är inbyggt i väggar, tak och golv (se Grauers, Fastighetsköp, 21 uppl. 2016, s. 202 med hänvisningar).

Av utredningen framgår att makarna Jansson besökt fastigheten vid flera tillfällen och att främst Mickael Jansson har haft kontakter med Lars Andersson.

Mickael Jansson har berättat att han har viss yrkesmässig erfarenhet av byggnationer. Lars Andersson visade honom huset grundligt vid två besök varvid de gick igenom

huset. Vid det första besöket genomförde han och Lars Andersson en omfattande genomgång av hela byggnaden; fokus var på frågor som rörde själva bygganden, såsom risk för fukt och sättningar. Vid ett andra besöket berördes mer tekniska frågor, såsom värme och ventilation. Lars Andersson var mycket informativ och berättade hur han byggt huset. Inte vid något tillfälle antydde han att han utfört hela elinstallationsarbetet själv. Alla kontakter och strömbrytare var av normal typ och det fanns inte något som antydde att det var något särskilt med elinstallationerna, såsom dinglande sladdar eller liknande. Det fanns inte i hans föreställningsvärld att en lekman skulle ha gett sig på att genomföra allt installationsarbete själv. Elcentralen var infälld i väggen och fanns bakom en lucka och en skiva i källaren.

Eva Jansson har berättat att hon träffade Lars Andersson två gånger vid huset tillsammans med Mickael Jansson. Särskilt vid den första träffen berättade Lars Andersson om husets förträfflighet och att han byggt det själv. Han talade mycket om husets värmesystem och hur han byggt för att undvika fuktskador. Huset upplevdes närmast som nybyggt och framstod som lite använt. Mickael Jansson gick igenom huset noggrant vid besöket och besökte även huset ytterligare gånger utan att hon var närvarande. Hon fick information från Lars Andersson att han byggt huset själv, men hon kunde inte av denna information dra några slutsatser om detta innebar att Lars Andersson själv utfört elen eller om han anlitat hantverkare för det.

Lars Andersson har berättat att han träffade makarna Jansson på fastigheten den 28 april 2017 och att han gick igenom huset med Mickael Jansson. Han berättade då att han byggt hela huset själv utan hjälp av hantverkare. Han ansträngde sig att berätta allt han kände till om huset. Han fick inte några följdfrågor på uppgiften att han byggt huset själv och inte anlitat hantverkare.

Enligt tingsrättens bedömning har felen i avloppssystemet och elinstallationerna inte varit upptäckbara vid en vanlig besiktning. Inte ens om man skruvat bort armaturer som väggkontakter hade man som normalt bevandrad och erfaren köpare kunnat upptäcka de felaktiga fastsättningarna eftersom de felaktiga infästningarna varit

inbyggda i väggen och funnits bakom innerväggarna och dolda under kopplingsdosorna. Både Lars Andersson och makarna Jansson har berättat att bostadshuset var i allmänt gott skick. Felen har alltså inte varit möjliga att upptäcka vid en vanlig besiktning.

Har det funnits felsymtom som utökad makarna Janssons undersökningsplikt?

Frågan blir då om makarna Jansson haft en utökad undersökningsplikt. Lars Andersson har hävdad att de borde anlitat en besiktningsman som var sakkunnig inom elområdet, vilken hade upptäckt de omständigheter som makarna Jansson påstår utgör fel. Utgångspunkten för tingsrättens bedömning är att lekmän av tungt vägande säkerhetsskäl inte får utföra elinstallationer på egen hand. Att så ändå skett måste vara så ovanligt att möjligheten kan bortses ifrån. Uppgiften, som Lars Andersson lämnat, att han byggt huset själv kan därmed inte ges den betydelse att han upplyst att han utfört elinstallationerna själv eller bort grunda misstankar hos makarna Jansson att så skett. Att någon byggt huset själv används enligt tingsrättens uppfattning som en språklig förenkling, t ex då en privatperson själv i högre omfattning varit delaktig i eller lett byggnationen av ett hus och kan inte - som nämnts - anses innebära en utsaga att en lekman i strid med regelverk utför elinstallationer. Lars Anderssons uppgift att han byggt huset själv har alltså inte lett till någon utökad undersökningsplikt. Tingsrätten behandlar av Lars Andersson i övrigt anförda felsymtom nedan.

*Elcentralens utformning*

Av utredningen framgår att elcentralen varit infälld i väggen och vid tiden för besiktningarna varit dold bakom dels en lucka dels en skiva. Dessa har inte öppnats och har därför inte lett till någon utökad undersökningsplikt i enlighet med vad tingsrätten anført ovan. Av utredningen, bland annat bilder av en attrapp av delar av elcentralen, som Lars Andersson förfärdigat, framgår enligt tingsrätten att även om makarna Jansson hade öppnat luckan och tagit bort skivan, hade det inte framkommit något som gett dem en fördjupad undersökningsplikt.

*Utanpåliggande eluttag som fällts in*

Enligt tingsrätten har det inte framkommit något under huvudförhandlingen som medger några slutsatser angående utanpåliggande eluttag som fällts in och som ger vid handen att makarna Jansson haft en fördjupad undersökningsplikt.

*Eluttag i badrum*

Härmed ska enligt Lars Andersson förstås ett uttag i bostadshusets dusch- och badrum. Enligt Lars Andersson har ett uttag på väggen varit placerat så nära själva duscharmaturen att det borde gett makarna Jansson anledning att undersöka elsystemet vidare. Såvitt framkommit inför tingsrätten är det tillåtet med eluttag i våtutrymmen. Hur nära duscharmaturen sådana bör vara placerade och exakt hur nära den suttit duscharmaturen har inte närmare utretts. Bilderna ger dock vid handen att den suttit mer än en meter från duschen. Enligt tingsrätten kan förekomsten av eluttag i duschrummet inte medföra en utökad undersökningsplikt för makarna Jansson.

*Lampputtag som modifierats*

Det är fråga om uttag med krokarna för taklampor som varit monterade i innertaket. Bilderna visar att ett genomborrat mynt använts som bricka och suttit runt kroken utanpå själva kontakthöljet på ett sådant lampputtag. Enligt tingsrätten medför inte detta - i och för sig synliga förhållande - att makarna Jansson fått en fördjupad undersökningsplikt.

*Synliga PVC-kablar*

Tingsrätten har ovan berört förekomsten av sådana kablar. Tingsrätten har också redovisat sin bedömning att det inte funnits skäl för makarna Jansson att öppna luckan till elcentralen. De har alltså inte bort iaktta dem på detta ställe. I övrigt har det inte inför tingsrätten framkommit att det funnits fullt synliga PVC-kablar annat än på bränsletanken (se nedan).

*Avsaknad av jordfelsbrytare i garaget/bod*

Tingsrätten anser inte att detta medfört att makarna Jansson fått en fördjupad undersökningsplikt med avseende på de fel som förelegat.

*Gummikabel till bränsletank i PVC-slang från garage/bod*

Inför tingsrätten har visats en bild där man kan se hur en PVC-slang går till ett räkneverk på en bränsletank, som är försedd med ett pumphandtag och slang. Tanken är placerad i en annan byggnad på fastigheten. Det finns inte skäl att ifrågasätta Lars Anderssons uppgift att slangen som går till räkneverket innehåller elkablar. Denna omständighet har dock inte medfört att makarna Jansson fått en fördjupad undersökningsplikt med avseende på de konstaterade felen.

*Ojordad takarmatur*

Denna omständighet har inte medfört någon fördjupad undersökningsplikt med avseende på de konstaterade felen.

*Allmänna utförandet*

Tingsrätten anser inte att det allmänna utförandet ger vid handen att makarna Jansson fått anledning att göra en fördjupad besiktning. Fastmer har Mickael Jansson och Eva Jansson vittnat om hur välgjort bostadshuset var, samt om hur Lars Andersson varit noga med att berätta hur han gått till väga med byggnationen av huset, under sina kontakter med dem före köpet.

Sammanfattning av relevansbedömningen

Slutsatsen av det anförda är att felen, som tingsrätten konstaterat förelåg vid köpet, inte varit möjliga att upptäcka vid en med tillbörlig omsorg och sakkunskap företagen besiktning av bostadshuset på fastigheten. Felen har alltså varit dolda. Inte heller har

det funnits några felsymtom som medfört att makarna Jansson haft en utökad undersökningsplikt. Lars Andersson ska därför svara för felen.

#### Frågan om upplysningsplikt

Makarna Jansson har hävdatt att Lars Andersson haft upplysningsplikt. Frågan om en säljare haft undersökningsplikt kan aktualiseras i fall då felet varit möjligt att upptäcka, se rättsfallet NJA 2007 s. 86. Enligt tingsrätten har felen inte varit möjliga att upptäcka, dvs. varit dolda. Det finns därmed inte någon anledning att bedöma om Lars Andersson även haft upplysningsplikt, se Högsta domstolens skäl i nyss nämnt rättsfall, s. 103, andra stycket.

#### **Prisavdrag**

Enligt jordabalken 4 kap. 19 c § jämförd med 12 § samma kapitel är makarna Jansson därmed berättigade till prisavdrag. Det bör här noteras att makarna Jansson gjort gällande dels att Lars Andersson utfäst att det inte var något fel (jämför vad som anförs ovan angående konkret fel), dels att Lars Andersson varit vårdslös då han inte berättat att han utfört elen själv samt att han haft en upplysningsplikt. Dessa omständigheter är förknippade även med andra rättsföljder än prisavdrag. Tingsrätten har genom processledande frågor säkerställt att makarna Jansson verkligen endast vill åberopa rättsföljden prisavdrag och inte t ex skadestånd.

#### Hur prisavdraget ska bestämmas, allmänna utgångspunkter

Som lagtexten i 4 kap. 19 c § jordabalken är utformad ska prisavdraget kompensera en köpare för det lägre värde fastigheten har med felet, jämfört med utan felet; det är således inte primärt åtgärdskostnaderna som säljaren ska ersätta. I såväl förarbetena, prop. 1989/90:77 till jordabalken 4 kap. 19 c som i rättspraxis (se rättsfallen NJA 1988 s. 3 och NJA 1988 s. 363) har man utgått från att reparationskostnaderna används som en hjälpregel då storleken på prisavdrag bestämts.

Makarna Jansson har lagt upp sin talan så att yrkandet grundas på avhjälpandekostnaden och Lars Andersson sitt vitsordande och argumentation på samma sätt. Mot bakgrund härav ska avhjälpandekostnaderna ligga till grund för tingsrättens bedömning av prisavdraget.

#### Avhjälpandekostnaderna, elsystemet

Av Jimmy Wilhelmssons berättelse inför tingsrätten samt Robert Alrikssons muntliga uppgifter och uppgifter i hans sakkunnigutlåtande, framgår att felet med elen endast kan åtgärdas genom att all elinstallation byts ut, även i den del av huset som byggts till 2015. Yrkandet i denna del grundas på vad Jimmy Wilhelmsson fakturerat makarna Jansson för elarbeten enligt en faktura. Från fakturabeloppet har avdrag gjorts för belopp som inte avser åtgärdande enligt makarna Jansson. Detta avser faktiska kostnader och inget talar för att det är fråga om överfakturering som Lars Andersson hävdar. Den offert på samma arbete som lämnats av Jimmy Wilhelmssons företag Elektriker'n lyder visserligen på ett belopp om 182 500 kr, men detta är en uppskattning och det anges uttryckligen i offerten att kostnaden för öppnandet av väggar har undantagits. Sistnämnda arbete ingår däremot i den återopade fakturan. Robert Alriksson har i sitt sakkunnigutlåtande angett att elinstallationskostnaderna borde ha uppgått till mellan 52 500 kr – 90 700 kr. Dessa belopp är dock beräknade med hjälp av schabloner som tillämpas inom branschen och bygger på det felaktiga antagandet att bostadshusets yta är 70 kvm, när det i själva verket är 120 kvm. Vidare har Robert Alriksson berättat att han lämnade utlåtandet då ”ganska mycket” var rivet av ytskikten i bostadshuset. Elektriker'ns faktura med gjorda avdrag ska således läggas till grund för bedömningen av vad det kostade att avhjälpa felet. Makarna Jansson har härigenom styrkt att åtgärdskostnaderna uppgår till yrkat belopp. Tingsrätten återkommer i frågan om åldersavdrag.

Kostnaderna för återställning efter avhjälpande

Elektrikern's faktura upptar inte återställning efter det att elsystemet åtgärdats, enligt vad Jimmy Wilhelmsson berättat för tingsrätten. Makarna Jansson har åberopat en faktura från ett polskt företag, vilken uppgår till 120 000 kr, för att styrka återställningskostnaderna. Även om Jimmy Wilhelmsson inte själv utan en anställd utfört största delen av arbetet som upptas i Elektriker'ns faktura, har han iakttagit att återställningsarbete utförts av utländsk personal efter det att hans firma var klara med elarbetena. Även Mickael Jansson har angående dessa arbeten berättat att de dels avsåg återställning efter elektrikerna, dels med att återställa badrummet (se vidare nedan). Av bilderna samt Jimmy Wilhelmssons och Mickael Janssons uppgifter inför tingsrätten framkommer att kanalisation blottlades, vilket innebar att öppningar skedde i golv och väggar samt att el dragits i befintligt innertak. Detta har inneburit delvis nya innertak och att innerväggar återställts och nya ytskikt utförts. Detta har måste ha medfört en betydande arbetsinsats. Kostnaden för återställningsarbeten kan inte anses orimlig jämfört med de belopp som Elektriker'n fakturerat och tingsrätten enligt ovan accepterat. Då det även framgår att samma firma fakturerat separat för andra arbeten på fastigheten godtar tingsrätten att denna faktura utvisar återställandekostnaderna efter åtgärder med el och i badrum med anledning av felen.

Boende för arbetare och personalvagn

Mickael Jansson har berättat att de delvis lät de polska byggarbetarna bo i huset för att hålla ned kostnaderna för arbetena. De kunde emellertid inte använda toaletterna under tid då dessa åtgärdades, i följd varav de nödgads hyra personalvagn med toalett under några veckor. Av samma skäl fick arbetarna under en tid bo på ett vandrarhem i närheten. Enligt tingsrättens bedömning ger åberopade fakturor från företagen Hyresmaskiner och Strömsholms vandrarhem stöd för att dessa kostnader har uppkommit med anledning av arbeten på fastigheten. Emellertid är dessa fakturor utställda till ett företag med firma Swebo Bioenergi AB med samma adress som makarna Jansson. Då det även genom övriga åberopade fakturor och Mickael Janssons

uppgifter inför tingsrätten framgått att det polska företaget utfört ytterligare arbeten på fastigheten som inte utgjort åtgärdande med anledning av felen, kan det inte anses styrkt att dessa kostnader är har uppkommit med anledning av åtgärdande av felen som är aktuella i detta mål. Yrkandet i vad det avser dessa kostnader kan därför inte vinna bifall.

#### Kostnader för Runes Färgers arbete

Av förevisade fotografier och makarna Janssons uppgifter framgår att badrummet revs ut och återställdes helt, vilket med hänsyn till att avloppet måste bytas och hela elsystemet i huset bytas ut, får anses ha varit nödvändigt. Mickael Jansson har berättat att de anlidade detta företag eftersom det var auktoriserat att utföra arbeten i våtutrymmen. Mickael Janssons uppgifter i förening med innehållet i fakturan visar att makarna Jansson har haft denna kostnad för att åtgärda felen. Även om denna faktura är utställd på Swebo Bioenergi, visar detta enligt tingsrätten att detta är en åtgärdskostnad med anledning av felen i elsystemet och avloppet. Lars Andersson ska därför ersätta dem härför.

#### Materialkostnader

Makarna Jansson har i denna del åberopat kvitton och fakturor från främst byggfackhandel, som efter avdrag för sådant som infogats i andra delar av huset och inte avser åtgärdande av fel, sammanlagt uppgår till yrkat belopp. Vid genomgång av dessa handlingar finner tingsrätten att det material som upptas där är byggmaterial av sådan beskaffenhet att det ingått i återställandet av väggar, golv och våtutrymmen samt armaturer. Makarna Jansson har således styrkt att detta material utgjort del av återställandekostnaden och Lars Andersson ska ersätta dem härför.

### Åldersavdrag

Även om el- och VVS-installationer generellt sett skulle ha en livslängd om 40 år som Lars Andersson hävdar, har dessa varit helt felaktiga och otjänliga i de avseenden tingsrätten redovisat ovan. Det har varit fråga om att återställa helt grundläggande funktioner i bostadshusets elsystem och dess badrum, till avtalat skick och inte om några förbättringar. Dessa återställningsarbeten har naturligtvis även medfört att nya ytskikt, som inte var felaktiga, har utförts. Detta kan enligt tingsrätten inte anses vara en standardförbättrande åtgärd som ska medföra åldersavdrag. Allt arbete och material som tingsrätten funnit styrkt enligt ovan, har varit del av återställandet. Slutsatsen av det anförda är att åldersavdrag inte ska ske till någon del.

### Sammanfattning, prisavdrag

Lars Andersson ska således förpliktas att betala 457 207 kr i prisavdrag utan åldersavdrag till makarna Jansson, vilket utgör yrkat belopp med avdrag för posterna för boende för arbetare och personalvagn (479 900 ./ 10 893 ./ 11 800). Om räntan råder inte tvist.

### **Rättegångskostnader**

Lars Andersson har i allt väsentligt tappat målet och ska därför åläggas att betala makarna Janssons skäligen rättegångskostnader. Makarna Jansson har uttryckligen förklarat sig inte yrka ersättning för ombudskostnader. De enda kostnader för rättegången som de begärt ersättning för är för vittnet med Jimmy Wilhelmsson inställelse med 6 758 kr. Denna kostnad, som är vitsordad, ska Lars Andersson stå för. Vid denna utgång finns inte utrymme att med stöd av 18 kap. 6 § rättegångsbalken fördela rättegångskostnaderna på något annat sätt än enligt huvudregeln.

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

Skriftligt överklagande ställt till Svea hovrätt ska ha kommit in till tingsrätten senast den 19 juli 2019. Det krävs prövningstillstånd.

Johan Nordgren



## Hur man överklagar hovrättens avgörande

---

Den som vill överklaga hovrättens avgörande ska göra det genom att skriva till Högsta domstolen. Överklagandet ska dock skickas eller lämnas till hovrätten.

### Senaste tid för att överklaga

Överklagandet ska ha kommit in till hovrätten senast den dag som anges i slutet av hovrättens avgörande.

Beslut om häktning, restriktioner enligt 24 kap. 5 a § rättegångsbalken eller reseförbud får överklagas utan tidsbegränsning.

Om överklagandet har kommit in i rätt tid, skickar hovrätten överklagandet och alla handlingar i målet vidare till Högsta domstolen.

### Prövningstillstånd i Högsta domstolen

Det krävs prövningstillstånd för att Högsta domstolen ska pröva ett överklagande. Högsta domstolen får meddela prövningstillstånd endast om

1. det är av vikt för ledning av rättstillämpningen att överklagandet prövas av Högsta domstolen eller om
2. det finns synnerliga skäl till sådan prövning, så som att det finns grund för resning, att domvilla förekommit eller att målets utgång i hovrätten uppenbarligen beror på grovt förbiseende eller grovt misstag.

### Överklagandets innehåll

Överklagandet ska innehålla uppgifter om

1. klagandens namn, adress och telefonnummer,
2. det avgörande som överklagas (hovrättens namn och avdelning samt dag för avgörandet och målnummer),
3. den ändring i avgörandet som klaganden begär,
4. de skäl som klaganden vill ange för att avgörandet ska ändras,
5. de skäl som klaganden vill ange för att prövningstillstånd ska meddelas, samt
6. de bevis som klaganden åberopar och vad som ska bevisas med varje bevis.

### Förenklad delgivning

Om målet överklagas kan Högsta domstolen använda förenklad delgivning vid utskick av handlingar i målet, under förutsättning att mottagaren där eller i någon tidigare instans har fått information om sådan delgivning.

### Mer information

För information om rättegången i Högsta domstolen, se [www.hogstodomstolen.se](http://www.hogstodomstolen.se)