



KALMAR TINGSRÄTT  
Målenhet 2

**DOM**  
2016-01-15  
Meddelad i  
Kalmar

Mål nr  
T 1303-15

## **PARTER**

### **KÄRANDE**

Stig Enström, 490127-5653  
Tingbyberg 102  
395 90 Kalmar

Ombud: Advokat Mats Enström  
AdvokatFirman Kronan HB  
Box 18  
391 20 Kalmar

### **SVARANDE**

AKL Invest i Kalmar AB, 556705-3052  
Stensövägen 25 B  
392 46 Kalmar

Ombud: Advokat Andreas Öhlin  
Advokatfirman Glimstedt Kalmar Växjö HB  
Larmtorget 4  
392 32 Kalmar

---

## **DOMSLUT**

1. Käromålet ogillas.
  2. Stig Enström ska ersätta AKL Invest i Kalmar AB för rättegångskostnader med 43 500 kr, avseende ombudsarvode. På beloppet utgår ränta enligt 6 § räntelagen från den 15 januari 2016 till dess betalning sker.
- 

Dok.Id 400762

---

<b>Postadress</b>	<b>Besöksadress</b>	<b>Telefon</b>	<b>Telefax</b>	<b>Expeditionstid</b>
Box 613 391 26 Kalmar	Smålandsgatan 28	0480-47 78 00 <b>E-post:</b> kalmar.tingsratt@dom.se hemsida: www.kalmartingsratt.se	0480-226 77	måndag – fredag 08:00-16:00

## YRKANDEN OCH INSTÄLLNING

### Stig Enström

Stig Enström har yrkat att AKL Invest i Kalmar AB (AKL Invest) ska förpliktas att till honom utge ett kapitalbelopp om 150 000 kr, jämte ränta enligt 6 § räntelagen från delgivningsdagen av stämningsansökan, den 6 maj 2015, till dess betalning sker.

Stig Enström har yrkat ersättning för sina rättegångskostnader.

### AKL Invest AB

AKL Invest har bestritt käromålet i dess helhet. Bolaget har inte vitsordat något belopp som i och för sig skäligt men däremot vitsordat sättet för ränteberäkning.

AKL Invest har yrkat ersättning för sina rättegångskostnader.

## GRUND FÖR TALAN

### Stig Enström

Fastigheten är behäftad med ett dolt fel. Felet består i att det vid regn läcker in vatten i källaren. Fastigheten har därmed avvikit från vad Stig Enström med fog kunnat förutsetta vid köpet. Stig Enström har rätt till reduktion av köpeskillingen motsvarande värdeminskningen av fastigheten på grund av felet i denna. Värdeminskningen uppgår till 150 000 kr.

Felet var inte upptäckbart av Stig Enström inför köpet.

AKL Invest har känt till felet vid försäljningen men har underlåtit att upplysa Stig Enström om detta.

### **AKL Invest**

AKL Invest bestrider att fastighetens skick såvitt avser fuktläckage i källaren vid regn avvek från vad Stig Enström med fog kunde förutsätta vid köpet. Det föreligger således inget fel i fastigheten.

Om tingsrätten skulle finna att det föreligger fel i fastigheten har det under alla förhållanden funnits indikationer på detta som borde ha föranlett en fördjupad undersökning. Stig Enström har därmed brutit i sin undersökningsplikt.

AKL Invest bestrider att det skulle föreligga en upplysningsskyldighet. Bolaget har inte känt till det påstådda felet och har inte dolt något för Stig Enström.

AKL Invest vitsordar inte yrkat belopp. De föreslagna åtgärderna innebär en standardhöjning av fastigheten. Dessutom skiljer sig det yrkade beloppet från vad Stig Enström själv uppgett om prisskillnaden mellan fastigheten i felaktigt och avtalsenligt skick.

## **OMSTÄNDIGHETER**

### **Stig Enström**

Stig Enström förvärvade fastigheten Kalmar Lommen 5 den 1 juli 2013 med tillträde den 1 september 2013. Säljare var Klevsand Invest AB, sedermera AKL Invest. Ägare till bolaget är Anders Klevsand. Köpeskillingen bestämdes till 6,4 miljoner kr.

Fastigheten är byggd år 1929. I samband med förvärvet konstaterade Stig Enström att fastigheten genomgått en totalrenovering år 1986. Stig Enström lade vid visningen

märke till att en s.k. platonmatta anlagts som fuktskydd mot grundmuren i väster. Vidare noterades i samband med visningen att källaren såg mycket fräsch ut och att källaren var nymålad/ommålad. Det fanns inga tecken på fuktskador.

Under hösten 2013 noterade Stig Enström att en vattenpöl på oförklarligt sätt ansamlats på golvet i källaren. Kontakt togs då med AKL Invest för att påtala den noterade felaktigheten. Stig Enström tog även kontakt med mäklaren Per Svanfeldt i anledning av upptäckten.

Under våren/sommaren 2014, det vill säga ca sex månader efter förvärvet, noterade Stig Enström att väggen i källarens västra sida blivit missfärgad och brunaktig på grund av att fukt trängt igenom grundmuren. När Stig Enström noterade detta tog han återigen kontakt med AKL Invest, först muntligen och därefter skriftligen. I brev den 30 augusti 2014 påtalade Stig Enström att det trängde in vatten. Anders Klevsand svarade på detta brev att ”Så som jag ser det kan det inte vara mitt ansvar, då jag inte lagt in mattan i grunden”.

För att ytterligare utreda orsaken till fuktskadan och inträngande av vatten anlätade Stig Enström besiktningsmannen Allan Persson, Projektledning AB. Allan Persson besökte fastigheten den 8 oktober 2014. I yttrande, daterat den 17 november 2014, har besiktningsmannen bland annat konstaterat ”Platonmattan var avslutad ca 100 cm under kantlist och ger naturligtvis inget fuktskydd till grundmuren med detta ”fusk” till utförande. I den del där fuktskyddet har sin viktigaste funktion, och övergång till dräneringssystemet, saknas denna. För att komma tillrätta med fuktbelastning och inträngande med vatten med ty åtföljande skador och mögelpåväxt, krävs uppschaktning och montering av grundmurskydd”.

AKL Invest har tagit del av besiktningsmannens utlåtande men hävdar, i skrivelse daterad 2 december 2014, att fastigheten inte avvek från vad en köpare med fog kunnat förutsätta vid köpet.

AKL Invest har låtit måla källarmuren där bland annat tvättstugan är belägen. Vid bolagets förvärv av fastigheten år 2006 har den tidigare ägaren Lena Jonsson upplyst bolaget om att det inte går att måla på källarmuren eftersom färgen stänger inne fukten i väggen och orsakar skador på väggen. För att komma tillrätta med den fukt som förekommit har den tidigare ägaren låtit skrapa bort färgen på källarmuren och placerat två stycken avfuktare i källaren. En avfuktare var placerad i ett förrådsutrymme och den andra ibland i tvättstugan och ibland i torkrummet.

AKL Invest har, genom upplysningar från den tidigare ägaren, känt till att om väggen målas så uppstår problem med väggen. Trots detta har väggen målats i samband med den visning som förevarit i samband med försäljningen av fastigheten.

Väggen hade inte bruna fläckar vid visningen. Av bilder som tagits av mäklaren och tillhörande objektsbeskrivning framgår inte att det föreligger några bruna fläckar.

Det bestrids att AKL Invest, i samband med försäljningen av fastigheten, förklarat för Stig Enström att bolaget inte hade någon kännedom om hur montering av platonmattan skett. Stig Enström är av uppfattningen att han inte haft någon kontakt med AKL Invest överhuvudtaget förrän köpehandlingar undertecknats. All kontakt dessförinnan har skett med fastighetsmäklare Per Svanfeldt på Svensk Fastighetsförmedling. Kontakten med AKL Invest och Anders Klevsand har varit först i samband med att påtalat fel uppmärksammats, varvid Anders Klevsand då informerat Stig Enström om att han grävt bort jord om ca 30 cm i rabatten intill husväggen.

### **AKL Invest**

På fastigheten Kalmar Lommen 5 uppfördes år 1929 ett hyreshus. Husets ena långsida vetter mot Tegnérgatan. De båda kortsidorna är sammanbyggda med intilliggande hus medan den andra långsidan vetter mot en innergård. Huset totalrenoverades år 1986. Bolaget förvärvade fastigheten år 2006.

Bolaget utbjöd fastigheten till försäljning genom Svensk fastighetsförmedling sommaren 2013. I försäljningsprospektet lämnades inte information om eventuellt förekommande fuktisolering av källarmur eller dränering. Visning skedde den 1 och den 4 juni 2013.

Bolaget hade under den tid som det ägt fastigheten inte vidtagit några åtgärder avseende källarmuren, förutom invändig målning av denna vilken utfördes före försäljningen. När bolaget förvärvade fastigheten var väggarna och golvet i källaren målade och färgen var inte bortskrapad från väggarna. Efter köpet tog Anders Klevsand bort ca 30 cm jord som låg i rabatten intill väggen. Bolaget kände inte till i vilken mån den platonmatta som var synlig var fungerande eller om det fanns någon dränering. Bolaget har ingen närmare kännedom om utförandet. Detta förklarade Anders Klevsand för Stig Enström i samband med försäljningen. Diskussionen uppstod efter att Stig Enström påpekat de bruna fläckarna på källarväggen.

I husets källare hade det tidigare förekommit fukt, vilket är normalt för källare i över 80 år gamla hus. Två avfuktare hade installerats, vilka var synliga vid visning av fastigheten. Dessa lämnades kvar till köparen utan ersättning. För att göra iordning källaren inför försäljningen lät bolaget måla om denna. Detta skedde ca en månad före visningen. Endast ett par dagar senare återkom dock bruna fläckar på muren mot innergården. Detta förhållande bekräftas av Andreas Persson som utförde målningen. Vid visningen fanns således bruna fläckar på källarväggen. Detta framgår av fotografier tagna av Andreas Persson den 15 maj 2013.

I samband med försäljningen frågade Stig Enström om platonmattan vid gårdssidans grund. Detta skedde antingen vid ett möte i samband med att köpekontraktet undertecknades eller vid tillträdet. Stig Enström och Anders Klevsand befann sig båda i källaren på fastigheten. Anders Klevsand förklarade att han inte kände till hur platonmattan var monterad. Stig Enström får antas ha ställt frågor kring fuktisoleringen med anledning av de synliga tecknen på fukt i källaren.

AKL Invest saknar kännedom om det finns någon dränering på gårdssidan. Dagvatten från taket leds ut genom rör till gatusidan. De åtgärder som föreslås enligt offerterna är omfattande och innebär en klar höjning av standarden på fastigheten. Det är närmare 30 år sedan reoveringen skedde. Den tekniska livlängden för fuktskyddet i källaren torde därmed vara förbrukad vid försäljningen.

## BEVISNING

Stig Enström har som skriftlig bevisning åberopat Köpekontrakt (aktbilaga 3), skrift till säljaren (aktbilaga 4), skrift från besiktningsman Allan Persson med bilder (aktbilaga 5), mail från besiktningsman angående kostnad för dränering (aktbilaga 6), tre bilder från objektsbeskrivning (aktbilaga 17), objektsbeskrivning från Svensk Fastighetsförmedling (aktbilaga 31), offert från Mark och Trädgård (aktbilaga 37).

AKL Invest har som skriftlig bevisning åberopat fotografier (aktbilaga 20) samt mail från Anders Klevsand till Stig Enström (aktbilaga 34).

Partsförhör under sanningsförsäkran har hållits med Stig Enström och Anders Klevsand. På Stig Enströms begäran har vittnesförhör hållits med besiktningsman Allan Persson, den tidigare ägaren till fastigheten Lena Jonsson, tidigare fastighetsmäklaren Pär Svanfeldt och Michael Svensson. På AKL Invests begäran har vittnesförhör hållits med hyresgästen Andreas Persson. Dessa har uppgett i huvudsak följande:

### **Stig Enström**

Han och hans son letade efter en fastighet där sonen skulle bo. Vid visningen blev de förvånade över vilket "kanonskick" det var på fastigheten. Han var på en visning av fastigheten. Han tittade i alla rum och i källaren. Han uppskattar att han var på fastigheten någon timme. Det var andra spekulanter där samtidigt. Han gjorde inga mer undersökningar av fastigheten och fick intryck av att det var ett "toppenhus". Vid vis-

ningen såg han den övre kanten av fuktskyddet och mäklaren, Per Svanfeldt, påpekade att det var en platonmatta.

Hösten 2013 var han nere i källaren och såg då en stor vattenpöl på golvet. Han och Anders Klevsand gick tillsammans ned i källaren och tittade. Anders Klevsand sade då att han inte haft problem med inläckande vatten. Han trodde därför att det var ett avloppsrör som spruckit. Han kunde inte tänka sig att det var vatten som kommit in på grund av brister i den utvändiga dräneringen. Det var inga stora problem under vintern. Sommaren 2014 blev källarväggen mot gården ful. Han misstänkte då att något var fel och kontaktade därför Allan Persson. Denne kunde omedelbart konstatera att det var något fel på dräneringen. De grävde en provgrop och en meter under markytan tog platonmattan slut. Det saknades ca 70-80 cm. De behövde inte gräva längre än så eftersom de såg att mattan tog slut där. Han hade inte kunnat tänka sig att platonmattan inte skulle gå hela vägen ner. Det är ingen som har grävt djupare än så som han känner till. Han skrev till Anders Klevsand att detta inte var rätt och att det måste åtgärdas.

På visningen var mäklaren närvarande. Han var själv där med sin son. Anders Klevsand träffade han inte förrän de skrev kontraktet. Anders Klevsand har inte lämnat några uppgifter om brister beträffande dräneringen.

Vid visningen fanns det inga tecken på att det fanns några fuktproblem i källaren. Fönstren i källaren ligger ovan mark och berörs därför inte av dräneringen. Det stod två avfuktare i källaren. Han såg inget anmärkningsvärt i detta. Att det fanns avfuktare var inget som verkade höra ihop med dräneringen. Det tydde snarare på att säljaren var noga med huset.

Allan Persson uppgav att det skulle kosta ca 120 000 kr plus moms att åtgärda bristerna. Han fick ingen offert på det beloppet. Markteknik i Trekanten har senare gjort en kalkyl och lämnat en offert.

**Anders Klevsand**

Hans bolag köpte fastigheten år 2006 av Lena Jonsson. När han köpte huset var källaren målad överallt. Färgen hade flagnat på vissa ställen, framför allt mot gården. Han frågade sin besiktningsman om detta och om fukt i källaren. Besiktningsmannen upp-gav att man får räkna med detta på en fastighet från år 1929. Han påtalade en del andra fel i samband med köpet. Han påtalade inte fukten i källaren eftersom det inte var nå-got konstigt enligt besiktningsmannen. När han köpte fastigheten stod det i vart fall en avfuktare i källaren. Källaren är uppvärmd med element på väggarna. När han sålde fastigheten var denna ansluten till fjärrvärme, som installerades 2012.

Under tiden som han ägde fastigheten hade han inga problem med inrinnande vatten. En gång, när det var översvämning i hela Kalmar, fick han fukt i källaren. Den fanns då lite vatten på golvet rakt nedanför trappan. Det var bara att torka av med en liten trasa så försvann vattnet.

När han köpte fastigheten tror han att platonmattan stack upp vid ett par ställen. Han tänkte inte mer på detta. Han grävde upp utmed fasaden och lade stenbeläggning. Det gjorde han för att jorden inte skulle ligga mot grundmuren.

Han ville att fastigheten skulle vara fräsch när den såldes och lät därför måla om i källaren. Även hans egen lägenhet målades om. Han tog ett färgprov från källaren och gick till Hagbloms Måleri som gjorde en analys av den befintliga färgen. De tog fram en ny färg som skulle vara bättre för källaren. Han tror att en färgburk lämnades kvar. Ommålningen gjordes mellan tre veckor och en månad före visningen. Resultatet blev bra överallt utom på gårdssidan. Där blev det bruna fläckar som visade sig direkt. De gick att se med blotta ögat. Så var fallet även vid visningen av fastigheten. Den 16 maj 2013 gjordes fotografering till prospektet. Han pratade då med fotografen om fläckarna. Fotografen sade då att de skulle välja bilder på en annan vägg så det skulle se bättre ut.

På bilderna från prospektet (aktbilaga 17) syns delar av tvättstugan. Om man på bilderna hade sett hela väggen hade det syntts att det var fällningar vid rören och på väg-

gen. Han har försökt att få tag på andra bilder från detta tillfälle men fått till svar att det inte finns några andra än de som användes i prospektet. Andreas Persson tog bilder från samma plats den 15 maj 2013 (aktbilaga 20). Det är lätt att se att det redan då var genomslag av fällningar på väggen.

I samband med försäljningen hade han kontakt med Stig Enström. Detta var antingen vid kontraktsskrivningen eller vid tillträdet. Han minns inte vid vilket av dessa tillfällen som han följde med Stig Enström till fastigheten. När de stod i källaren frågade Stig Enström honom om väggen mot gården eftersom det var bruna fläckar på denna.

Före köpet lämnade han inga uppgifter om fuktskydd eller dränering. Det stod två avfuktare i källaren och fläckarna syntes tydligt. Den ena avfuktaren stod i torkrummet och den andra direkt till vänster nedanför trappan i ett mindre förråd. När han själv köpte huset fick han ingen särskild information från den tidigare ägaren om problem med fukt. Platonmattan fanns där redan när han köpte fastigheten.

### **Allan Persson**

Han har varit 50 år i byggbranschen och har arbetat som byggkonsult de senaste åren. Han besökte fastigheten den 8 oktober 2013. Det var Stig Enström som kontaktade honom då denne hade problem med fukt i källaren.

Invändigt kunde han konstatera att det stod klarvatten på golvet i källaren. På grundmuren som vetter mot gårdssidan var det missfärgningar och svartmögel. Han och Stig Enström gick ut på gårdssidan och tittade på grundmuren. Det syntes ett platonsystem ca 10 cm över markytan. Om platonsystemet hade varit korrekt monterat hade det inte sett ut som det gjorde på insidan. Han föreslog därför att de skulle schakta upp och titta på detta. När de gjorde så kunde han konstatera att systemet endast gick ca 100 cm ner i marken. Det var således inte korrekt utfört, därav problemen inomhus. För att upptäcka felet var man tvungen att gräva på det sätt som nu skett. Han vet inte om det finns någon annan dränering längre ner. Utvändigt går det att se att det finns ett platonsystem. Att göra ytterligare efterforskningar och gräva upp ska man inte behöva

göra som köpare. Om han hade köpt huset och sett att det fanns ett platonssystem hade det gjort honom ganska tillfredställd.

Vid montering av platonmatta har det förekommit att återfyllnad sker med befintligt material, som kan innehålla stora stenar. Detta kan ge en mekanisk skada på platonsystemet som kan leda till fuktvandring. En enstaka fläck på insidan av grundmuren är således inget konstigt i sig. Detta kan i och för sig indikera att det finns en fuktvandring i konstruktionen.

När han var på plats var det belagt med ölandssten närmast huset. Detta indikerar att någon utfört arbete där. Platonsystemet tillhör inte den ursprungliga dräningen. Ett platonssystem har normalt en livslängd på mellan 30 och 40 år. En platonmatta som har monterats 1986 borde fungera även idag.

Det är inte ovanligt att det står avfuktare i en källare. En avfuktare tar inte bort fukten i väggen utan verkar för att få ett bättre inomhusklimat.

För att komma till rätta med fuktproblemet krävs en uppschaktning. Det innebär mer än att montera en plantonmatta eftersom den ingår i ett helt system. Det är möjligt att använda dränerande skivor som till exempel Isodrän och Podrän. Detta är dyrare, men man får ett bättre klimat inomhus.

När han utför överlåtelsebesiktningar har han med sig en fuktmätare/fuktindikator och mäter mängden fukt i väggen. Vaggarna var nymålade när han besökte fastigheten. Valet av färg kan ha betydelse för fuktpåverkan. Vid en sådan fuktgenomgång som är aktuellt i målet spelar det ingen roll vilken färg man har valt. Vid sådana brister i installationen av platonmattan som är aktuell borde det ha blivit problem med fukt omgående. Det har alltså varit fuktpåverkan ända sedan platonmattan monterades.

**Lena Jonsson**

Hon köpte fastigheten år 1978 och sålde den till Anders Klevsand år 2006. I samband med försäljningen gjordes en besiktning på uppdrag av köparen. Vid besiktningen visade det sig att det var fukt på vinden och i ett badrum.

I källaren har det alltid varit fukt. När hon gjorde en omfattande renovering år 1986 grävdes det upp utvändigt mot gården och det lades dit en utvändig duk (platonmatta) för att det inte skulle komma in fukt. Hon känner inte till något om dräneringen. Hon satte in två avfuktare. Dessa tar bort källarlukten och även fukten. Hon tog även bort färgen i tvättstugan eftersom den flagnade. Efter renoveringen vet hon inte om det blev bättre när det gäller fukt. Det blev aldrig riktigt bra.

När hon sålde fastigheten tittade Anders Klevsand på källaren. Det var ingen diskussion om avfuktarna mer än att Anders Klevsand frågade om de fick stå kvar.

**Pär Svanfeldt**

Han minns att han sålde fastigheten och att det var ett litet hyreshus. Han minns inte när han var där och gjorde beskrivningen av fastigheten. Bilderna har tagits av honom eller av företagets fotograf. Det var en fräsch och fin källare. Om det hade varit tydliga fuktfläckar borde det ha framgått av bilderna. Bilderna ska vara så verklighetstroga som möjligt.

Han var med på visningen. Som han minns det var det mycket folk som var och tittade på fastigheten. Fastigheten sticker inte ut på något speciellt sätt.

Han känner inte till hur dräneringen var ordnad på fastigheten och har inget minne av att han pratade med köparen om platonmattan. Han minns inte heller om köparen gjorde någon besiktning. Det finns inget besiktningsförbehåll i kontraktet.

**Michael Svensson**

Han har varit och tittat på fastigheten. Utförandet med platonmattan är helt felaktigt. Det följer inte några anvisningar. Om man ska åtgärda detta och återställa det i likande skick måste man gräva till i nivå med källaren och strax därunder för att lägga in en ny dränering.

Hans bolag använder sig främst av Isodrän som både dränerar och isolerar. Det är troligtvis billigare att lägga Isodrän än att montera en ny platonmatta. Materialet är dyrare men arbetskostnaden är lägre.

Han har lämnat en offert på 250 000 kr. Den största kostnaden är för en mobilkran som krävs för att få in maskiner och material på gården samt för att få ut massor. Han räknar med att arbetet tar ca 10 dagar att utföra. Han har inte undersökt möjligheten att gå över de närliggande tomterna. Vattnet på fastigheten får man ta hand om genom att gräva en djupare stenkista eller genom att pumpa bort vattnet till det kommunala nätet.

**Andreas Persson**

Han är hyresgäst i den aktuella fastigheten. Han bodde där även när Anders Klevsand sålde denna. Det var han som utförde målningen i källaren i samband med försäljningen. Han är inte utbildad målare och har ingen särskild erfarenhet av målningsarbeten.

Han minns inte så mycket från målningen. Han tror att Anders Klevsand berättade att denne hade för avsikt att måla om källaren och han erbjöd sig då att hjälpa till. Han köpte färgen på Hagbloms Måleri.

Han är osäker på när han målade. Han vet dock att det var före visningen av fastigheten. Han målade alla väggarna och ett golv. Innan han målade var det inte särskilt fint. Det var vit färg som blivit brun och nästan svart på vissa ställen. Han försökte göra rent innan han målade men han insåg snart att det inte skulle hjälpa. Han fick använda ganska mycket färg. När han var klar tog det inte mer än någon vecka innan färgen

blev gul eller sandfärgad. Efter fem eller sex dagar såg han bruna fläckar. Han undrade då varför han egentligen hade målat. Arbetet kändes onödigt.

Han tog bilder (aktbil 20) när han var klar med målningen. Han tog dessa eftersom han ville visa vad han hade utfört. Fläckar syns på bilderna. Som han minns det togs bilderna före visningen.

Vid i vart fall två tillfällen har han sett pölar med vatten på källargolvet. Detta har varit i samband med kraftiga regn.

## **DOMSKÄL**

### **Föreligger fel i fastigheten?**

Av 4 kap. 19 § första stycket jordabalken framgår att den som köper en fastighet har rätt till prisavdrag om fastigheten inte stämmer överens med vad som följer av avtalet eller om fastigheten annars avviker från vad köparen med fog kunnat förutsätta vid köpet. Stig Enström har som grund för sitt yrkande gjort gällande att fastigheten som han förvärvat från AKL Invest var behäftad med fel då fastigheten avvikit från vad han med fog kunnat förutsätta. AKL Invest har bestritt att det förelegat fel i jordbalkens mening. Tingsrätten har därför att först pröva denna fråga.

Bedömningen av om en fastighet avvikit från vad en köpare med fog kunnat förutsätta vid köpet ska ske utifrån den normala standarden på liknande fastigheter med beaktande av bland annat byggnadens ålder, skick, materialval och byggnadssätt. I målet är fråga om en äldre fastighet, byggd år 1929. Köpare av en äldre fastighet har i viss utsträckning att räkna med dolda bristfälligheter. Förekomsten av vatteninträning i källaren till en fastighet av den ålder som det nu är fråga om måste anses vara något som en köpare normalt sett har att räkna med. Vatteninträning kan alltså normalt sett inte anses utgöra fel i en sådan äldre fastighet.

Vid visningen har emellertid Stig Enström kunnat iaktta en så kallad platonmatta vid grundmuren på gårdssidan av fastigheten. Hans iakttagelse gör att han har haft rätt att förvänta sig en högre standard på fastighetens fuktskydd än vad som annars hade varit fallet. Mot bakgrund härav anser tingsrätten att fastigheten avvikit från vad Stig Enström med fog kunnat förutsätta vid köpet. Det föreligger således fel i fastigheten.

### **Har köparen uppfyllt sin undersökningsplikt?**

Enligt 4 kap. 19 § andra stycket jordabalken får köparen inte åberopa 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. Avgörande för de krav som ställs på köparen är vad en normalt bevandrad och erfaren lekman ska kunna upptäcka eller inse.

Om förhållandena – t.ex. byggnadens ålder och skick, iakttagbara varningssignaler, uttalanden av säljare inför köpet eller av besiktningsman – ger skäl att misstänka fel vars beskaffenhet och omfattning inte är omedelbart uppenbara, kan detta medföra att köparen måste gå längre i sin undersökning än som annars varit erforderligt. Om förhållandena bör föranleda en längre gående undersökning än normalt, kan kravet omfatta ingrepp i fastigheten eller undersökning av särskilt sakkunnig person (se t.ex. NJA 1985 s. 871).

Stig Enström har uppgett att han uppfattade källaren som mycket fräsch och att han inte hade skäl att misstänka några fuktproblem. Anders Klevsand har däremot gjort gällande att det, trots den ommålning som skett inför försäljningen av fastigheten, fanns synliga fuktfläckar på väggarna. Anders Klevsands uppgifter stöds av vad vittnet Andreas Persson uppgett. Andreas Persson utförde ommålningen och reagerade omedelbart därefter på att missfärgningar blev synliga. Anders Klevsands uppgifter stöds därutöver av de fotografier som Andreas Persson tagit av fuktfläckarna i källaren. Sammantaget är det styrkt att det vid visningen funnits tecken på fuktpåverkan på väggarna i källaren. Dessa fuktfläckar borde, enligt tingsrättens mening, ha fått Stig En-

ström att misstänka att det fanns fuktproblem och därför gå vidare i sin undersökning av fastigheten. Stig Enström har således brutit i sin undersökningsplikt.

### **Har säljaren varit skyldig att upplysa köparen om felet?**

Ett åsidosättande av undersökningsplikten medför inte under alla förhållanden att köparen saknar rätt att åberopa felet. Har säljaren vetskap om ett fel men underlåter att upplysa om detta kan köparen i vissa situationer ha rätt att åberopa felet, även om köparen försummat sin undersökningsplikt. Enligt tingsrättens mening ger utredningen i målet emellertid inte stöd för att Anders Klevsand haft vetskap vare sig om att platonmattan var felaktigt monterad eller att det förelåg onormal inträngning av vatten i källaren. Någon rätt för Stig Enström att åberopa felet trots att han eftersatt sin undersökningsplikt föreligger därmed inte (jfr NJA 2007 s. 86).

### **Rättegångskostnader**

På grund av utgången i målet ska Stig Enström förpliktas att utge ersättning för bolagets rättegångskostnader. Vad som yrkats är skäligt.

### **HUR MAN ÖVERKLAGAR**, se bilaga 1 (Dv 401)

Den som vill överklaga ska ge in överklagandet till tingsrätten senast den 5 februari 2016. Överklagandet ska vara ställt till Göta hovrätt. Prövningstillstånd krävs.

Henrik Elfving

Peter Brusewitz

Petter Selberg



# 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.