

# HÖGSTA DOMSTOLENS DOM

meddelad i Stockholm den 24 maj 2010

Mål nr

T 2616-08

## **KLAGANDE**

Fri Kraft Kommanditbolag, 969631-8337

Box 842

391 28 Kalmar

Ombud: Advokat LF

## **MOTPARTER**

1. HC

2. MC

3. CCG

4. GCP

Ombud för 1-4: Advokat RJ

**SAKEN**

Fel i fastighet

**ÖVERKLAGADE AVGÖRANDET**

Svea hovrätts dom 2008-05-13 i mål T 5341-06

---

**DOMSLUT**

Högsta domstolen förklarar att nedsättning av köpeskillingen inte ska ske med anledning av de fuktskador som har uppkommit genom den aktuella golvkonstruktionen.

Högsta domstolen meddelar inte prövningstillstånd i målet i övrigt.  
Hovrättens domslut står därmed fast.

Fri Kraft Kommanditbolag ska ersätta HC, MC, CCG och GCP för rättegångskostnader i Högsta domstolen med 37 500 kr avseende ombudsarvode, jämte ränta enligt 6 § räntelagen från dagen för Högsta domstolens dom till dess betalning sker.

**YRKANDEN I HÖGSTA DOMSTOLEN M.M.**

Fri Kraft Kommanditbolag har yrkat att Högsta domstolen ska bifalla den talan som bolaget förde vid hovrätten.

HC, MC, CCG och GCP har bestritt ändring.

Parterna har fordrat ersättning för sina rättegångskostnader i Högsta domstolen.

Högsta domstolen har, med utgående från vad domstolarna funnit utrett i målet, meddelat prövningstillstånd i frågan om nedsättning av köpeskillingen ska ske med anledning av de fuktskador som uppkommit genom den aktuella golvkonstruktionen. Högsta domstolen har förklarat frågan om meddelande av prövningstillstånd i målet i övrigt vilande.

## DOMSKÄL

### *Bakgrund*

1. År 1996 köpte bolaget en fritidsfastighet, X 15:18, för 1 250 000 kr av HC, MC, CCG och GCP. På fastigheten fanns det ett enplans timmerhus med suterrängvåning. Byggnaden var uppförd under åren 1972–1974. När bolaget i sin tur skulle sälja fastigheten år 2001 visade sig byggnaden vara fuktskadad.
2. Av tingsrättens och hovrättens domar framgår det att träbjälklaget i byggnaden hade anlagts direkt på en betongplatta samt att det saknades ett kapillärbrytande skikt mellan plattan och de träreglar som golv och ytterväggar var byggda på. Enligt domstolarna var detta byggnadssätt, som hade lett till de senare upptäckta fuktskadorna, vedertaget och allmänt accepterat på 1970-talet. Domstolarna fann att konstruktionen ofta ledde till fuktskador, men det ansågs inte visat att den stred mot gängse tolkning av Svensk Byggnorm 1967 (SBN 67).

3. Frågan är – med de angivna utgångspunkterna – om golvkonstruktionen ger bolaget rätt till avdrag på köpeskillingen. Vad Högsta domstolen nu har att pröva är om fastigheten avvek från vad köparen med fog kunnat förutsätta vid köpet och om ett avdrag på köpeskillingen därför ska göras med stöd av 4 kap. 19 § första stycket första meningen andra ledet jordabalken.

#### *Rättsliga utgångspunkter*

4. Då det är fråga om förhållanden som inte bort upptäckas vid köparens undersökning och som inte avhandlats mellan parterna – dolda abstrakta faktiska fel – läggs alltså avgörande vikt vid köparens befogade förväntningar. Det som ska bedömas är därmed om fastigheten avviker från vad som objektivt sett kan anses typiskt och ordinärt för en fastighet av det aktuella slaget och byggnadsskicket. Bedömningen får ytterst göras från fall till fall och den innefattar i allmänhet flera omständigheter, såsom fastighetens ålder, dess allmänna skick och köpeskillingen.

5. När den påstådda avvikelserna tar sikte på byggnadens konstruktion och arbetets tekniska utförande ligger det nära till hands att knyta en bedömning till byggnormen eller motsvarande riktlinjer (numera Boverkets byggregler och konstruktionsregler, BBR och BKR) och till vad som anses vara fackmannamässigt. Byggreglerna, som utfärdas av myndighet med stöd av författning och är allmänt tillgängliga, kan ses som en objektiv måttstock på vad som är befogat att förvänta, även om varje avsteg inte behöver innebära att det föreligger ett abstrakt fel i det särskilda fallet. Att beakta är också att byggreglerna i allt större utsträckning har fått karaktären av funktionskrav

och att funktionen kan åstadkommas på olika sätt. Byggreglerna måste därför ses i ljuset av vad som kan anses vara en vedertagen och accepterad uttolkning och tillämpning av dem.

6. Byggreglerna bör alltså tillmätas särskild betydelse. Vid bedömningen kan dock även andra förhållanden inverka. Sålunda har i rättsfallet NJA 1997 s. 290 ansetts att en enskild köpare av ett nybyggt småhus normalt kan förvänta sig att huset är allmänt funktionsdugligt och beboeligt. Enbart det förhållandet att byggnadssättet är vedertaget och stämmer överens med byggreglerna hindrar således inte att köpeskillingen sätts ned om en sådan befogad förväntan inte infrias.

7. En särskild fråga är till vilken tidpunkt bedömningen av den byggnadstekniska konstruktionen och arbetets utförande ska hänföras. Normalt bör de befogade förväntningarna på fastigheten bedömas utifrån det synsätt som rådde när huset uppfördes. En köpare bör därför i regel inte kunna utgå från att konstruktionen och utförandet är bättre än så, även om kraven sedermera har kommit att ändras. Rättspraxis lämnar dock ett visst utrymme för att ta hänsyn till nya rön eller andra omständigheter som var okända vid förvärvet och som är av beskaffenhet att påverka fastighetens värde i det enskilda fallet (se NJA 1986 s. 670 I angående radon).

#### *Bedömningen av detta mål*

8. Vid bedömningen av detta mål är utgångspunkten i Högsta domstolen att byggnadssättet när huset uppfördes var vedertaget och allmänt accepterat och inte stred mot gängse tolkning av byggnormen (jfr vad som i det föregående har anförts under 2).

9. Byggnaden var mer än 20 år gammal när bolaget köpte fastigheten år 1996. Bolagets företrädare har inte haft fog för att förvänta sig någonting annat än att golvkonstruktionen var gjord i enlighet med den vid tiden för uppförandet gällande byggnormen och på ett sätt som var vedertaget vid den tiden. Golvkonstruktionen har inte heller av någon annan anledning utgjort en avvikelse från vad bolagets företrädare med fog kunnat förutsätta vid köpet, och köpeskillingen ska därför inte sättas ned.

10. Den fråga som har ställts i prövningstillståndet ska besvaras i enlighet med vad som nu har anförts. Det saknas därmed skäl att meddela prövningstillstånd i målet i övrigt.

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

I avgörandet har deltagit: justitieråden Gertrud Lennander,  
Kerstin Calissendorff, Gudmund Toijer (referent), Lena Moore  
och Göran Lambertz  
Föredragande revisionssekreterare: Cecilia Tallkvist