

HÖGSTA DOMSTOLENS DOM

meddelad i Stockholm den 21 december 2012

Mål nr

T 1305-11

KLAGANDE

Dödsboet efter Evald Vanberg

Ombud: Advokat H-C L

MOTPARTER

1. DM

2. NS

Ombud för 1 och 2: Advokat GB

SAKEN

Skadestånd

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Svea hovrätts dom 2011-02-11 i mål T 1107-10

DOMSLUT

Med ändring av hovrättens dom i huvudsaken ogillar Högsta domstolen DMs och NS talan.

Med ändring av hovrättens dom i fråga om rättegångskostnader befriar Högsta domstolen dödsboet efter Evald Vanberg från skyldigheten att ersätta DM och NS för rättegångskostnad i hovrätten, fastställer Högsta domstolen punkten 2 i tingsrättens domslut samt förpliktar Högsta domstolen DM och NS att ersätta dödsboet efter Evald Vanberg för dess rättegångskostnad i hovrätten med 25 000 kr för ombudsarvode, jämte ränta enligt 6 § räntelagen från den 11 februari 2011 till dess betalning sker.

DM och NS förpliktas att ersätta dödsboet efter Evald Vanberg för rättegångskostnad i Högsta domstolen med 46 250 kr för ombudsarvode, jämte ränta enligt 6 § räntelagen från dagen för Högsta domstolens dom till dess betalning sker.

YRKANDEN I HÖGSTA DOMSTOLEN

Dödsboet efter Evald Vanberg har yrkat att Högsta domstolen med ändring av hovrättens dom ogillar käromålet.

Dödsboet har vidare yrkat att Högsta domstolen med ändring av hovrättens avvísingsbeslut prövar den av dödsboet åberopade omständigheten, att för det fall en ersättningsgill skada föreligger denna ska anses ersatt genom förlikningen med MH.

Dödsboet har slutligen yrkat att Högsta domstolen tillerkänner dödsboet full ersättning för rättegångskostnader i tingsrätten och hovrätten samt befriar dödsboet från skyldigheten att betala ersättning för rättegångskostnad i hovrätten.

DM och NS har motsatt sig att hovrättens dom och avvisningsbeslut ändras.

Parterna har yrkat ersättning för rättegångskostnader i Högsta domstolen.

DOMSKÄL

Bakgrund

1. DM och NS köpte under hösten 2001 fastigheten X 3:5 för 550 000 kr av dödsboet efter Evald Vanberg. Fastighetsmäklaren MH förmedlade köpet samt upprättade köpekontrakt och köpebrev. I köpekontraktet garanterade dödsboet att fastigheten på tillträdesdagen inte belastades av ”servitut, nyttjanderätter, hyres- och arrendekontrakt eller andra avtal”.
2. I november 2002 stämde grannen ÅB köparna. Han gjorde gällande att han, som ägare till fastigheten Y 3:9, enligt ett avtalsservitut hade rätt att nyttja en väg som gick utmed sjön Norra Barken över X 3:5. Bakgrunden var en avsöndring och försäljning av fastigheten Y 3:9 år 1893. Med denna följde en rätt till ”nödig utfartsväg efter sjön till allmänna landsvägen” över stamfastigheten Y 3:2. När X 3:5 avsöndrades från samma stamfastighet och såldes år 1906 angavs i köpebrevet att ägaren var skyldig att för framtiden tillåta och underhålla en tre meter bred väg över fastigheten. Falu tingsrätt fann i dom den 2 december 2003 i mål T 3004-02 att det avtalsservitut som tillkom år 1893 avser den omtvistade vägen över X 3:5 och att köparna borde

ha känt till servitutet. Svea hovrätt fastställde tingsrättens dom den 28 juni 2005 i mål T 71-04. Hovrättens dom vann laga kraft.

3. Köparna stämde därefter såväl dödsboet som mäklaren med yrkanden om att de skulle tillerkännas ersättning från svarandena på grund av rättsligt fel i fastigheten. Tingsrätten stadfäste senare en förlikning mellan köparna och mäklaren.

4. Som grund för käromålet har köparna gjort gällande i huvudsak följande. Dödsboet har utfäst att fastigheten inte belastas av något servitut. Någon reklamationsfrist löper inte eftersom dödsboet har handlat grovt vårdslöst. I vart fall har reklamation skett i rätt tid eftersom fristen ska räknas från den tidpunkt då det blivit rättsligt avgjort att det fanns ett servitut som belastar fastigheten. Det yrkade beloppet avser rättegångskostnader i målet mot ÅB.

5. Dödsboet har som grund för sin inställning gjort gällande i huvudsak följande. Köparna var i ond tro beträffande servitutet redan vid köpet. Dödsboet har inte förfarit grovt vårdslöst. Köparna har reklamerat för sent. Det föreligger inte något orsakssamband mellan felet och den påstådda skadan. Kärandena har inte visat att det föreligger någon relevant skada. I vart fall har köparna inte begränsat sin skada, varför eventuellt skadestånd ska jämkas, i första hand till noll.

6. Genom Svea hovrätts lagakraftvunna dom är det klarlagt att den av köparna förvärvade fastigheten X 3:5 besväras av ett giltigt vägservitut. Det som Högsta domstolen i första hand har att ta ställning till är om köparna vid köpet var i god tro beträffande förekomsten av servitutet samt om de, för det fall de haft reklamationskyldighet, inom rätt tid har reklamerat mot felet.

Rättslig reglering

7. Rättsliga fel vid köp av fast egendom regleras i 4 kap. 12 och 17 §§ jordabalken. Av dessa paragrafer framgår att en köpare har rätt till bl.a. skadestånd om fastigheten besväras av en annan rättighet än inteckning eller upplåten panträtt. Servitut är en sådan annan rättighet som avses i regleringen. För att köparen ska kunna åberopa att fastigheten är felaktig, och därmed göra gällande sin rätt till skadestånd, krävs att köparen vid köpet varken ägde eller bort äga kännedom om rättigheten.

8. Enligt 4 kap. 19 a § jordabalken ska köparen lämna säljaren meddelande om felet inom skälig tid från det att köparen märkt eller borde ha märkt felet. Köparen har således att reklamera mot felet. Köparen får dock åberopa felet även utan reklamation om säljaren har handlat grovt vårdslöst.

Var köparna i god tro?

9. För att en köpare ska ha möjlighet att göra gällande skadeståndsskyldighet mot en säljare på grund av rättsligt fel har alltså i 4 kap. 17 § jordabalken uppställts ett krav på god tro. Detta har uttryckts så att köparen vid köpet varken ”ägde eller bort äga kännedom” om rättigheten.

10. Samma uttryck används för att formulera det krav på ond tro som har uppställts för att en rättighet ska bli gällande mot en köpare när fastigheten överlåtits. Enligt 7 kap. 14 § jordabalken gäller en icke inskriven upplåtelse av nyttjanderätt, t.ex. ett servitut, om den nye ägaren vid överlåtelsen ”ägde eller bort äga kännedom” om upplåtelsen.

11. Även om likadana uttryck används i bestämmelserna är det inte givet att de ska tolkas på samma sätt. I förarbetena till jordabalken saknas uttalanden som ger någon ledning beträffande relationen mellan reglerna. Vid tolkningen får då hänsyn tas till de intressen som bär upp respektive regel.

12. Utgångspunkten vid köp av fast egendom är att nyttjanderätter inte är sakrättsligt skyddade; köp bryter legostämman. Reglerna i bl.a. 7 kap. 14 § jordabalken utgör undantag härifrån och avser att skydda rättighetshavare vid överlåtelse av fastigheten så att rättigheten består. Detta skyddsintresse medför att det bör ställas relativt låga krav på utredningen för att köparen ska anses vara i ond tro om rättigheten. I förhållandet mellan säljare och köpare – där säljaren vid rättsliga fel närmast har ett garantiansvar och någon undersökningsplikt i princip inte åligger köparen – är det i stället köparens intresse av en belastningsfri fastighet som särskilt ska beaktas. Det är därför motiverat att vid tillämpning av 4 kap. 17 § jordabalken ställa högre krav på utredningen för att anse att köparen borde äga kännedom om rättighetens existens än vid tillämpning av 7 kap. 14 § (se Folke Grauers, Fastighetsköp, 20 uppl. 2012, s. 176 f.).

13. Den aktuella servitutsrätten var inte inskriven i fastighetsregistret. Något förbehåll gjordes inte beträffande servitutet i köpehandlingarna. Mot köparnas bestridande har dödsboet inte visat att köparna vid förvärvet av fastigheten ägde kännedom om att fastigheten belastades av det avtalade vägservitutet. Frågan är då om de bort äga sådan kännedom.

14. Det är genom utredningen klarlagt att köparna tillsammans med mäklaren gick runt på fastigheten och att de då kunde iaktta en väg över fastigheten som fortsatte vidare till andra fastigheter. Under kontakterna med mäklaren diskuterades också fastighetens sträckning, främst huruvida fastigheten gick ända ned till sjön. Mäklaren talade även om möjligheten att bygga en stödmur mot vägen för att minska tomtens sluttning.

15. Någon entydig utredning om hur vägen närmare var beskaffad vid köpet har inte lagts fram. Köparna har hävdats att det rörde sig om två hjulspår. Mäklaren har framhållit att vägen var fin och grusad när han visade fastigheten. Av domen i tvisten mellan ÅB och köparna kan utläsas att det sedan länge löpt två väl synliga hjulspår längs med sjön över bl.a. X 3:5 vidare över andra fastigheter, något som också var iakttagbart vid tingsrättens syn i det målet. Det är således klart att vägen var iakttagbar. Det gick också en större grusad väg, fullt synbar från X 3:5, förbi några av fastigheterna. Det går därför inte enbart av den omständigheten att den i målet omtvistade vägen var iakttagbar dra någon säker slutsats huruvida köparna borde ha insett servitutets existens.

16. Av betydelse för bedömningen av köparnas onda tro är också vad som förekommit vid avtalsförhandlingarna (jfr NJA 1990 s. 331). I köpekontraktet finns intaget en klausul enligt vilken dödsboet garanterade att fastigheten på tillträdesdagen inte belastades av bl.a. servitut. Denna klausul bekräftar sålunda det garantiansvar som en säljare har för rättsliga fel vid köp av fast egendom. Härigenom begränsas köparnas incitament att vidta ytterligare undersökningar beträffande det garanterade förhållandet.

17. Enligt mäklaren togs klausulen in i kontraktet mot bakgrund av att det inte fanns några i fastighetsregistret antecknade belastningar. Vidare framgår av utredningen att det förutom nämnda garantiklausul i ett tidigt utkast till kontrakt även fanns en reservation avseende fastighetens gränser eller belastningar. Någon klagande utredning om reservationens närmare innehåll har inte lämnats. Klart är dock att reservationen togs bort sedan mäklaren och köparna hade diskuterat den utredning avseende fastigheten som köparna vidtog på eget initiativ. Den ovan nämnda garantin kom således att stå helt reservationslös i det slutligen underskrivna köpekontraktet. Köparna har därför haft rätt att utgå från att fastigheten inte belastades av något servitut. På grund av det anförda är det inte visat att köparna bort äga kännedom om det upplåtta servitutet.

Reklamation

18. Köparna har, på de skäl som underrätterna anför, inte visat att dödsboet har handlat grovt vårdslöst. För att köparna ska ha rätt till skadestånd krävs då att de reklamerat inom skälig tid från det de märkt eller bort märka felet.

19. Det är i målet ostridigt att köparna reklamerade felet den 26 februari 2004, d.v.s. cirka tre månader efter tingsrättens dom i tvisten med ÅB. Frågan är då när reklamationsfristen ska anses börja löpa. Köparna har hävdade att fristen inte börjar löpa förrän det är klarlagt att servitutet belastar fastigheten. Dödsboet har hävdade att köparna blev varse att vägen användes av grannen ÅB redan under våren 2002 samt att fristen börjat löpa då. I vart fall har fristen enligt dödsboet börjat löpa i och med Lantmäterimyndighetens utredning den 6 september 2002 eller anläggningsförrättningen den 8 maj 2003.

20. Fristen börjar löpa när köparen märkt eller bort märka felet (se p. 8). Någon anvisning om vad som närmare avses med denna formulering framgår varken av lagtexten eller av förarbetena till jordabalken. Det kan antas att startpunkten varierar alltefter typ av belastning och hur öppet rättigheten utövas.

21. Det kan i detta sammanhang vara av intresse att jämföra förhållandena med reklamation beträffande rättsligt fel inom den allmänna köprätten. Till en början kan konstateras att påföljder av ett rättsligt fel enligt 41 § köplagen (1990:931) kan göras gällande om tredje man påstår sig ha äganderätt eller panträtt eller liknande rätt i varan och det finns sannolika skäl för påståendet. Det finns också en regel om reklamation i artikel 43 i Förenta nationernas konvention den 11 april 1980 angående avtal om internationella köp av varor som utgör svensk rätt enligt lagen (1987:822) om internationella köp. Enligt denna regel förlorar köparen rätten att påtala ett rättsligt fel om han eller hon inte reklamerar inom skälig tid från det köparen blivit eller borde ha blivit medveten om rätten eller kravet.

22. Anledningen till att reklamationsreglerna vid rättsligt fel inom den allmänna köprätten har utformats på detta sätt hänger samman med reklamationens syfte och de intressen som reklamationen ska tillvarata. Säljaren har givetvis ett intresse av att köparen informerar honom eller henne om felet så snart som möjligt och redan när det framställs krav från tredje man. Säljaren lämnas då möjlighet att överta ansvaret för att avlägsna belastningen eller att förhandla med tredje man. Vidare kan säljaren säkra bevisning om omfattningen och följderna av belastningen och begränsa eventuella verkningar av felet. Köparen måste å andra sidan lämnas möjlighet att överblicka situationen och betydelsen av felet så att denne inte framställer obefogade krav mot säljaren. (Jfr NJA 2007 s. 35 med hänvisningar. Se även Jan Ramberg, under

medverkan av Johnny Herre, Köplagen, 1995, s. 446 och Johnny Herre i Festskrift till Gertrud Lennander, 2010, s. 134 ff.)

23. Motsvarande intressen gör sig gällande vid köp av fast egendom enligt jordabalken. Även vid sådana köp bör den avgörande tidpunkten för reklamationens början vara när ett krav från tredje man med anledning av ett rättsligt fel kan anses vara grundat på sannolika skäl. Det kan således inte krävas att belastningen har fastställts genom dom. Vid bedömningen av om sannolika skäl föreligger bör kraven på utredningen inte ställas alltför högt (se prop. 1988/89:76 s. 144 f.).

24. Kort tid efter köpet och i vart fall under våren 2002 påstod grannen ÅB att köparna hade förstört en väg som gick över deras och andras fastigheter och som han hade rätt att nyttja för att ta sig till sin fastighet. Genom Lantmäterimyndighetens utredning den 6 september 2002 konstaterades att utfartsvägen för fastigheterna synes ha tillkommit vid eller i tiden nära avsöndringarnas etablering och att man borde kunna dra slutsatsen att även X 3:4 och 3:5 erhållit rätt till utfart på befintlig väg efter stranden. Redan härigenom framstår det som sannolikt att X 3:5 belastades av servitutet. Då började alltså reklimationsfristen att löpa. Med hänsyn till att reklamation skedde först den 26 februari 2004 har reklamation inte skett inom skälig tid.

Slutsatser

25. Eftersom reklamation inte skett i rätt tid ska hovrättens dom ändras och köparnas talan redan på denna grund ogillas. Det saknas mot denna bakgrund anledning att pröva de övriga omständigheter som åberopats i målet.

Rättegångskostnader

26. Köparna är tappande parter och ska ersätta dödsboet för rättegångskostnader i de olika instanserna.

27. Det saknas anledning att göra annan bedömning av dödsboets rättegångskostnad i tingsrätten än vad tingsrätten gjort. Dödsboets krav i hovrätten och Högsta domstolen har inte ifrågasatts. De får anses skäliga.

I avgörandet har deltagit: justitieråden Ella Nyström, Lena Moore, Agneta Bäcklund, Svante O. Johansson (referent) och Lars Edlund
Föredragande justitiesekreterare: Susanne Österlund