

# HÖGSTA DOMSTOLENS DOM

meddelad i Stockholm den 5 april 2016

Mål nr

T 3573-14

## **KLAGANDE**

Lindorff Sverige AB, 556209-5363

Kungsgatan 57 A

111 22 Stockholm

Ombud: Advokat MA

## **MOTPART**

Sveamalm fastigheter AB, 556633-2762

c/o Tobin Properties AB

Humlegårdsgatan 19 A

114 46 Stockholm

Ombud: Advokaterna GR och EF

## **SAKEN**

Felansvar enligt köplagen

**ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE**

Svea hovrätts dom 2014-06-11 i mål T 6139-13

---

**DOMSLUT**

Högsta domstolen ändrar hovrättens dom i själva saken och ogillar Sveamalm fastigheter AB:s talan.

Högsta domstolen ändrar hovrättens dom också i fråga om rättegångskostnaderna i tingsrätten och hovrätten, befriar Lindorff Sverige AB från skyldigheten att ersätta Sveamalm fastigheter AB för rättegångskostnaden i hovrätten samt förpliktar Sveamalm fastigheter AB att ersätta Lindorff Sverige AB för rättegångskostnader i

- tingsrätten med 1 216 840 kr, varav 1 198 060 kr avser ombudsarvode, och ränta enligt 6 § räntelagen från den 24 maj 2013,
- hovrätten med 282 256 kr, varav 281 650 kr avser ombudsarvode, och ränta enligt 6 § räntelagen från den 11 juni 2014, och
- Högsta domstolen med 85 750 kr, avseende ombudsarvode, och ränta enligt 6 § räntelagen från dagen för denna dom.

**YRKANDEN I HÖGSTA DOMSTOLEN**

Lindorff Sverige AB har yrkat att Högsta domstolen ska ogilla käromålet, befria bolaget från skyldigheten att betala ersättning för rättegångskostnaden i hovrätten och tillerkänna bolaget ersättning för kostnader i alla instanser.

Sveamalm fastigheter AB har motsatt sig att hovrättens dom ändras och yrkat ersättning för sin rättegångskostnad i Högsta domstolen.

## DOMSKÄL

*Bakgrund och frågorna i Högsta domstolen*

1. Genom ett skriftligt avtal den 6 juli 2007 köpte Sveamalm en bostadsrätt i Bostadsrättsföreningen Beckasinen 14 i Stockholm av Lindorff för 28 miljoner kr. Bostadsrätten avsåg en kontorslokal på Valhallavägen 16 där Lindorff tidigare hade bedrivit verksamhet. De övergripande tvistefrågorna i Högsta domstolen är om lokalens area var mindre än vad parterna hade avtalat eller vad som annars uppgetts från säljarsidan, om bostadsrätten därigenom var felaktig, om Sveamalm i så fall kan återropa felet och om Sveamalm har rätt att kräva prisavdrag. Bakgrunden till tvisten kan i korthet beskrivas på följande sätt.
2. Lindorff hade under våren 2007 uppdragit åt fastighetsmäklaren Bjurfors Näringsliv AB att sälja bostadsrätten, och den annonserades ut i en dags-tidning i mitten av april. Enligt annonsen var det fråga om en bostadsrätt i två plan om totalt 1 297 kvadratmeter. Det angavs också att lokalen användes som kontor, att ombyggnation till bostäder kunde vara möjlig och skulle prövas av bostadsrättsföreningen i varje enskilt fall samt att priset var 19 miljoner kr.
3. Sveamalms företrädare var intresserade av lokalen just för att kunna göra om den till bostadslägenheter och sedan överlåta separata bostadsrätter till varje lägenhet. Till en visning av lokalen som genomfördes i april 2007 hade Bjurfors gjort en objektsbeskrivning. Enligt ingressen till beskrivningen gällde försäljningen en bostadsrättslokal om 1 297 kvadratmeter i två plan med tre entréer. Under rubriken Storlek angavs det bl.a. ”Boarea ca 1 297 m<sup>2</sup>. Areauppgifter enligt bostadsrättsföreningen.”
4. Sedan bl.a. Sveamalm hade presenterat sina ombyggnadsplaner för bostadsrättsföreningen och budgivning mellan flera intressenter genomförts, kom Lindorff och Sveamalm överens om överlåtelsen och bestämde att tillträde skulle ske den 1 oktober 2007. Någon uppgift om arean togs inte in i

köpekontraktet. I fråga om bostadsrättslokalens skick stod det bl.a. följande i kontraktet.

Säljaren har uppfyllt sin upplysningsplikt. Köparen har före köpet beretts tillfälle att undersöka bostadsrättslokalen och avstår med bindande verkan från alla anspråk mot säljaren på grund av faktiska fel, rådighetsfel, rättsliga fel eller andra fel och brister, inklusive s.k. dolda fel, i bostadsrättslokalen av vad slag det vara må. Säljaren svarar inte heller i något hänseende för bostadsrättslokalen[s] utvecklingsmöjligheter. Ovanstående friskrivning påverkar dock inte säljarens ansvar för de i detta avtal lämnade garantier.

Under rubriken Garanti behandlades frågor om pantsättning, skulder och rätten att disponera lokalen.

5. Under rubriken ”Övriga handlingar” angavs bl.a. att köparen även hade tagit emot av fastighetsmäklaren upprättad objektsbeskrivning.

6. Sveamalm reklamerade köpet den 26 september 2008 och gjorde då gällande att bostadsrätten var felaktig genom att lokalens area hade visat sig vara 1 187 kvadratmeter, inte 1 297 kvadratmeter. Kontrollmätningar hade gjorts den 12 och 16 september samma år. Enligt en mätning som senare genomfördes av Lindorff var arean 1 195 kvadratmeter.

7. Domstolarna har kommit fram till att Sveamalm var berättigat till prisavdrag, enligt tingsrätten med 800 000 kr och enligt hovrätten med 1 800 000 kr.

#### *Allmänt om köpeavtals innehåll*

8. Tvisten faller inom köplagens tillämpningsområde. Lagen är dispositiv och det får därför betydelse också vad som kan anses följa av avtalet, av praxis som har utbildats mellan parterna och av handelsbruk eller annan sedvänja som måste anses bindande för parterna (3 §).

9. Vid felbedömningen ska varan ställas i relation till vad parterna kan anses ha avtalat och till andra uppgifter som säljaren ansvarar för. Om varan avviker från den bedömningsnorm som gäller mellan parterna, kan en avvikelse innebära att varan är felaktig. Frågan får bedömas enligt 17 och 18 §§ köplagen.

10. Enligt 17 § ska varan i fråga om art, mängd, kvalitet, andra egenskaper och förpackning överensstämma med vad som följer av avtalet. Varan är felaktig om den avviker från detta eller om den i något annat avseende avviker från vad köparen med fog har kunnat förutsätta.

11. När det görs en bedömning enligt 18 § ska enligt första stycket fel anses föreligga även när varan inte överensstämmer med sådana uppgifter om varans egenskaper eller användning som säljaren har lämnat vid marknadsföringen av varan eller annars före köpet och som kan antas ha inverkat på köpet. Varan ska vidare enligt andra stycket anses felaktig om den inte överensstämmer med sådana uppgifter om varans egenskaper eller användning som någon annan än säljaren, i tidigare säljled eller för säljarens räkning, före köpet har lämnat vid marknadsföringen av varan och som kan antas ha inverkat på köpet. Något ansvar enligt andra stycket föreligger dock inte om säljaren varken kände till eller borde ha känt till uppgifterna. Första och andra styckena gäller inte om uppgifterna har rättats i tid på ett tydligt sätt.

12. Bestämmelserna i 17 § kopplar alltså felansvaret till parternas avtal och till vad köparen med fog har kunnat förutsätta, medan 18 § tar sikte på uppgifter som har lämnats vid marknadsföringen av varan eller annars vid sidan om själva köpeavtalet. En skillnad mellan paragraferna är också att säljarens ansvar enligt 18 § förutsätter ett orsakssamband mellan den oriktiga uppgiften och köpet.

13. Även om det alltså finns en skillnad mellan de båda paragraferna, bygger de i viss utsträckning på samma tankegångar. Felansvaret enligt 18 § kan

delvis härledas ur principen att varan ska stämma överens med vad som har avtalats. I synnerhet gäller naturligtvis detta när uppgifterna kommer direkt från säljaren, och i vissa situationer kommer sådana uppgifter att ses som en del av själva avtalet. (Se prop. 1988/89:76 s. 87.)

14. Det är klart också att uttrycket ”vad som följer av avtalet” vid en tolkning av 17 § köplagen inte får ges ett alltför snävt innehåll utan kan avse mer än den skrivna texten i ett köpekontrakt (a. prop. s. 84). Även andra omständigheter vid köpet kan därför vara betydelsefulla, när avtalets innehåll ska fastställas. Detta kan gälla beträffande muntliga eller skriftliga uppgifter som tillskrivs säljarsidan, om de har lämnats i samband med köpet och rimligen har utgjort underlag för vad parterna har kommit överens om.

15. När ett köpeavtal, så som normalt är fallet vid överlåtelse av en bostadsrätt, har föregåtts av flera kontakter mellan parterna, är alltså utgångspunkten att de slutligt formulerade avtalsvillkoren ska ses i ljuset av – inte isolerade från – parternas tidigare kontakter i saken. Även om förhållandena kan variera mycket mellan olika köp, måste det typiskt sett ställas krav på tydlighet om en part ska kunna frigöra sig från i vart fall mer preciserade uppgifter om varan som har lämnats under förhandlingar och andra kontakter som rört köpet. (Jfr NJA 1955 s. 75 och NJA 1964 s. 239.)

16. En ytterligare slutsats av det anförda är att det ansvar som säljaren har enligt 18 § köplagen inte ska leda till en snävare syn på vad som ligger i parternas avtal utan ska ses som ett utvidgat ansvar för säljaren.

#### *Köpeavtalets innehåll i detta fall*

17. En tvistefråga mellan parterna i detta fall är om den areauppgift som har varit aktuell vid kontakterna om köpet har utgjort en del av avtalet eller inte.

18. Uppgifter om lokalens area har funnits i såväl annonsen som objektsbeskrivningen. Att det på ett ställe i objektsbeskrivningen anges vara

fråga om en cirkauppgift kan inte, när detta anges i samband med en så preciserad area som 1 297 kvadratmeter, uppfattas som någonting annat än en marginell avrundning. Bevisningen ger vid handen att arean inte särskilt har berörts vid själva avtalsslutet, och det har alltså inte sagts att areauppgiften i annonsen eller objektsbeskrivningen skulle vara oriktig. Tvärtom innehåller köpekontraktet en hänvisning till objektsbeskrivningen, som parterna berörde också i samband med avtalsslutet. Det är visserligen inte klart vad som avses med formuleringen att köparen som en övrig handling har tagit emot objektsbeskrivningen. Genom den direkta kopplingen mellan köpekontraktet och objektsbeskrivningen är det dock rimligt att uppfatta areauppgiften i beskrivningen som relevant och aktuell.

19. Vid bedömningen av säljarens åtaganden enligt avtalet kan det inte ges någon avgörande betydelse att uppgiften om arean enligt objektsbeskrivningen har lämnats av bostadsrättsföreningen. Uppgiften härrör från säljarsidan och mellan parterna i köpeavtalet bör ansvaret för uppgiften därför läggas på säljaren.

20. Slutsatsen blir därmed att uppgiften om lokalens area utgör en avtalad egenskap.

*Bostadsrätten är felaktig*

21. Felbedömningen ska sålunda göras med ledning av vad parterna har avtalat om lokalens area, alltså att den skulle vara 1 297 kvadratmeter med någon marginell avvikelse (17 § köplagen). Lika med tingsrätten och hovrätten utgår Högsta domstolen från att den verkliga arean var 1 195 kvadratmeter. Bostadsrätten får därmed anses vara felaktig (jfr NJA 1983 s. 858).

22. Frågan är emellertid om Sveamalm får åberopa felet. Lindorff har invänt att Sveamalms företrädare borde ha märkt felet vid en undersökning före

köpet, att Sveamalm enligt avtalet har avstått från att göra köprättsliga påföljder gällande och att Sveamalm har reklamerat för sent.

*Allmänt om köparens undersökning av varan före köpet*

23. En köpare får inte såsom fel åberopa vad han eller hon måste antas ha känt till vid köpet. Om köparen före köpet har undersökt varan eller utan godtagbar anledning underlåtit att följa säljarens uppmaning att undersöka den, får köparen inte såsom fel åberopa vad han eller hon borde ha märkt vid undersökningen, om inte säljaren har handlat i strid mot tro och heder. (Se 20 § köplagen.)

24. Köparen har som huvudregel inte någon skyldighet att på eget initiativ undersöka varan före köpet. Om emellertid köparen rent faktiskt har gjort en undersökning eller trots en uppmaning från säljaren har låtit bli detta, kan det förhållandet inverka på köparens möjligheter att göra gällande påföljder för fel mot säljaren. Också i sådana situationer kan dock säljarens uppträdande ge köparen anledning att begränsa sin undersökning eller att helt avstå från den. Det kan t.ex. vara fråga om att säljaren har lämnat vissa bestämda, konkreta uppgifter eller utfästelser om varans egenskaper. Köparen kan då ha fog för att ta fasta på uppgiften och låta bli att undersöka varan i de hänseenden som uttalandena avser, utan att den underlåtenheten begränsar hans eller hennes rätt att åberopa ett fel. (Se bl.a. a. prop. s. 94 samt NJA 1983 s. 858 och NJA 1996 s. 598.)

*Betydelsen av köparens undersökning av varan före köpet i detta fall*

25. I detta fall har Sveamalms företrädare undersökt lokalen i samband med visningar före köpet. Säljarsidan har dock lämnat en preciserad areauppgift med endast en reservation av marginell innebörd. Den uppgiften har gett Sveamalms företrädare en godtagbar anledning att inte före köpet närmare undersöka lokalens area. Avvikelsen i fråga om arean har inte heller varit sådan att den borde ha upptäckts vid undersökningen.



26. Sveamalms undersökning före köpet hindrar därför inte att bolaget gör gällande påföljder för att arean avvek från vad som var avtalat mellan parterna.

*Allmänt om säljarens friskrivning*

27. En ytterligare fråga gäller betydelsen av föreskrifter i avtal som innebär att säljarens köprättsliga ansvar begränsas i ett eller flera avseenden. Föreskrifter av det slaget kan ha olika innehåll. I en del fall kan det vara fråga om friskrivning från alla påföljder för fel. En friskrivning kan i stället ta sikte på varans egenskaper. Friskrivningar av de båda slagen kan också kombineras. Det saknas normalt anledning att anlägga skilda rättsliga synsätt på olika sorters allmänna påföljds- eller egenskapsfriskrivningar.

28. Som utgångspunkt brukar anges att friskrivningar inom köplagens tillämpningsområde ska tolkas restriktivt och måste vara klara och tydliga för att få genomslag. En jämförelse kan också göras med den särskilda regleringen i 19 § köplagen om allmänna förbehåll av karaktären att varan säljs i ”befintligt skick”.

29. En särskild frågeställning – som aktualiseras i detta mål – är hur allmänna friskrivningar förhåller sig till mer preciserade uppgifter om varan. Uppgifter från säljaren kan i viss utsträckning neutraliseras genom en friskrivning. För detta krävs dock att friskrivningen på ett tillräckligt tydligt sätt befriar säljaren från ansvar för den preciserade uppgiften. En allmän friskrivning från allt ansvar för fel anses inte ha någon verkan mot positiva uppgifter. Om säljaren gör ett åtagande och samtidigt friskriver sig från allt ansvar för åtagandet skapas en grundläggande motstridighet i avtalet. Det skulle också innebära att säljaren kunde lämna precisa uppgifter om varan på köparens risk. En sådan ordning har inte ansetts godtagbar. (Se NJA 1993 s. 436 och a. prop. s. 92, jfr Axel Adlercreutz och Lars Gorton, Avtalsrätt II, 6 uppl. 2010, s. 119.)

*Betydelsen av säljarens friskrivning i detta fall*

30. I det här fallet innehåller köpekontraktet en allmän friskrivning från säljarens ansvar för fel i bostadsrätten (se p. 4). Undantagen från friskrivningen avser bara vissa förhållanden som saknar betydelse i detta sammanhang. Som har anförts i det föregående (se p. 20) innehåller avtalet emellertid en speciell och i allt väsentligt preciserad uppgift om lokalens area, och arean utgör en avtalad egenskap hos den sålda bostadsrätten. Den allmänt hållna friskrivningen kan inte ges någon verkan mot den preciserade areauppgiften.

31. Friskrivningen utgör därmed inte något hinder för Sveamalm att göra köprättsliga påföljder gällande för fel som avser arean.

*Allmänt om reklamation och om köparens undersökning av varan efter avlämnandet*

32. Köparen får enligt 32 § första stycket köplagen inte åberopa att varan är felaktig, om han eller hon inte lämnar säljaren meddelande om felet inom skälig tid efter det att han eller hon märkt eller borde ha märkt felet (reklamation).

33. Vid bedömningen av vad köparen borde ha märkt får det betydelse att köparen ska undersöka varan efter avlämnandet. Sålunda ska köparen, när varan har avlämnats, så snart omständigheterna medger det undersöka varan i enlighet med god affärssed (31 § första stycket köplagen). Köparens förutsättningar får vägas in i bedömningen av vilken undersökning som ska genomföras. Det ställs högre krav på en köpare som har gjort förvärvet i sin yrkesverksamhet – och som därför har särskild sakkunskap och erfarenhet av liknande köp – än på en privatperson. (Se a. prop. s. 121.)

34. Till skillnad från vad som gäller före köpet finns det alltså efter avlämnandet en generell skyldighet för köparen att undersöka varan. Om

köparen i detta skede, efter avlämnandet, låter bli att undersöka varan, leder det visserligen inte i sig till någon köprättslig påföljd. Men försummelsen kan i förlängningen leda till att köparen inte reklamerar ett fel i tid och därigenom går miste om möjligheten att åberopa felet. Undersökningen efter avlämnandet fyller alltså funktionen att tillsammans med kravet på köparens reklamation göra det möjligt för säljaren att snabbt få veta om det kommer att föras fram några anspråk från köparen. På så sätt kan säljaren överväga om några åtgärder behöver vidtas och överblicka situationen. Även i detta ligger en skillnad mot köparens undersökning av varan före köpet. Då tar undersökningen i stället sikte på avtalets innehåll och vad köparen ska anses ha fog att förutsätta, medan undersökningen efter avlämnandet alltså främst avser avtalets uppfyllelse.

35. De skillnader som enligt köplagen finns mellan undersökning före köpet och undersökning efter avlämnandet får också andra följder. Som har anförts i det föregående (se p. 24) kan uppgifter från säljaren innebära att köparen får anledning att begränsa sin undersökning före köpet, när en sådan rent faktiskt sker, eller att helt avstå från den, trots en uppmaning från säljaren. Det blir då en bedömning av vad köparen med fog kan förutsätta beträffande varans egenskaper utifrån de uppgifter som säljaren har lämnat. Vid undersökning efter avlämnandet ställer sig saken annorlunda. I detta skede är det fråga om att köparen ska undersöka om varan verkligen har egenskaper som svarar mot säljarens uppgifter före köpet. Säljarens uppgifter, om de inte har karaktär av garantier, är därför typiskt sett inte ett skäl för köparen att begränsa sin undersökning efter avlämnandet. Omständigheterna i det enskilda fallet måste dock alltid beaktas. Skulle uppgifterna gälla egenskaper som har varit särskilt viktiga för köparen, är det en anledning för köparen att vara observant på varans skick i det avseendet. En sak för sig är att uppgifter som säljaren lämnar vid själva avlämnandet kan påverka bedömningen av den undersökning som köparen då ska göra (se NJA 1937 s. 382, jfr Torgny Håstad, Köprätt och annan kontraktsrätt, 6 uppl. 2009, s. 102).

36. Att reklamationen ska göras inom ”skälig tid” innebär att fristen kan behöva anpassas efter förhållandena i det enskilda fallet. Enligt lagmotiven ska bedömningen som regel vara förhållandevis sträng om köparen är en näringsidkare, särskilt om köpet har samband med den ordinarie näringsverksamheten. Då kan man oftast kräva att köparen lämnar meddelandet inom kort tid (jfr NJA 1982 s. 301). I motiven anges som huvudregel för sådana fall att köparen ska underrätta säljaren inom någon dag eller några dagar efter det att felet har observerats (se a. prop. s. 124). Reglerna om reklamation kan, i vart fall vid köp mellan näringsidkare, sägas bygga på tanken att det normalt inte finns någon egentlig anledning för köparen att vänta med reklamationen. Vid en beräkning av fristen får det dock tas hänsyn till att köparen kan behöva överväga om det som har kommit fram vid en undersökning verkligen utgör ett fel som kan åberopas gentemot säljaren.

*Reklamation och köparens undersökning av varan efter avlämnandet i detta fall*

37. Sveamalm tillträdde bostadsrätten den 1 oktober 2007. Bolaget reklamerade den 26 september 2008 med hänvisning till att lokalen hade för liten area.

38. Den nu angivna tiden, nästan ett år, framstår som mycket lång, särskilt mot bakgrund av de krav som måste ställas på en näringsidkare. Lokalens area utgjorde en central egenskap för Sveamalm och hade stor betydelse för flera arbetsmoment som ingick i bolagets projekt att bygga om lokalen till bostäder. En kontrollmätning framstår som en förhållandevis enkel och inte särskilt kostnadskrävande åtgärd som hade varit naturlig i detta sammanhang.

39. Sveamalms företrädare borde därför ha märkt felet och reklamerat betydligt tidigare än vad som har skett (jfr NJA 1993 s. 436). Bolaget kan därför inte åberopa att arean var mindre än vad som hade avtalats mellan parterna.

*Slutsatser*

40. Sveamalms talan ska ogillas, eftersom bolaget på grund av för sen reklamation inte kan åberopa det fel som påtalades i fråga om lokalens area. Hovrättens dom ska ändras i enlighet med detta.

41. Lindorff ska tillerkännas ersättning för sina rättegångskostnader i alla instanser med de belopp som bolaget har yrkat. Hovrättens avgörande ska ändras också i det avseendet.

---

---

---

I avgörandet har deltagit: justitieråden Ella Nyström, Gudmund Toijer (referent), Johnny Herre, Svante O. Johansson och Lars Edlund

Föredragande justitiesekreterare: Lars Brandt