

Hur bör man som mäklare agera när en köpare påtalar ett fel i fastigheten de köpt?

En fråga som ställs så gott som dagligen till Mäklarsamfundets jurister är hur mäklaren ska agera när en köpare återkommer och gör gällande att fastigheten de köpt är behäftad med fel. Vad får det för konsekvenser för köpare och säljare och vad bör mäklaren tänka på?

Mäklarens rådgivning

Utgångspunkten är att mäklaren ska vara opartisk och inte döma över om köparen har rätt eller fel. Rent objektivt kan mäklaren dock förklara hur man går till väga om man anser sig ha upptäckt ett fel. Mäklaren kan även erbjuda sig att dokumentera överenskommelser om köpare och säljare skulle komma överens om en lösning. Dessutom bör mäklaren råda köparen att kontakta en jurist som kan bistå dem utan krav på opartiskhet

Fel

I det följande redogör jag för ett relativt vanligt scenario. En köpare flyttar in i sitt nyinköpta hus och upptäcker efter några duschar att vattnet rinner ut i hallen istället för ner i golvbrunnen. Köparen blir naturligtvis upprörd eftersom badrummet var relativt nyrenoverat och köparen tycker absolut att detta är något som säljaren måste ha känt till och varit skyldig att upplysa om.

Förslag på råd till köparen

När köparen kontaktar mäklaren och påtalar att vatten rinner åt fel håll i duschen ska mäklaren inte uttala sig om huruvida det borde vara ett fel som säljaren ansvarar för eller inte. Istället ska mäklaren förklara vad köparen behöver ta ställning till för att själv bedöma om det är ett fel säljaren ansvarar för eller inte. Dessutom kan mäklaren förklara hur köparen kan gå vidare.

- 1) Reklamera till säljaren inom skälig tid från det att du upptäckt felet. Reklamationen behöver inte innehålla något specificerat krav, det viktiga är att man anger att man upptäckt något som säljaren skulle kunna ansvara för.

Hur avgör man då om det är fråga om ett fel som säljaren ansvarar för?

- 1) Avviker det man köpt från avtalet? Ja/nej
- 2) Avviker det från vad man med fog hade anledning att förvänta sig med hänsyn till objektets ålder, skick och omständigheterna i övrigt? Ja/nej

Om svaret är ja på någon av ovanstående frågor blir nästa fråga om man som köpare hade kunnat upptäcka avvikelsen.

Någon av ovanstående frågor måste man kunna besvara jakande för att det ska finnas juridisk grund att rikta anspråk mot säljaren. Dessutom gör köparen gott i att motivera svaren på ovanstående utförligt – annars är risken stor att säljaren bara kommer säga blankt nej.

Slutligen blir frågan vad köparen, om svaren på ovanstående är jakande, kan kräva för ersättning av säljaren. Utgångspunkten är att prisavdraget ska motsvara skillnaden i köpeskilling om köparen hade haft vetskap om felet redan innan köpet. Det är svårt att ge en exakt formel för hur detta ska bedömas men ett vanligt sätt som ofta godtas av domstolar är kostnaden för att avhjälpa felet.

Förslag på råd till säljaren

Så snart köparen reklamerat till säljaren är sannolikheten stor att även säljaren kontaktar mäklaren för att be om råd. Mäklaren är fortfarande bunden av sin opartiska roll och får därför inte säga mer till säljaren än vad som sagts till köparen, dvs. förklara att mäklaren måste förhålla sig opartisk men redogöra för vilka handlingsmöjligheter säljaren har. Säljaren får ställa sig samma frågor som mäklaren rådde köparen att göra; avviker fastigheten från avtalet eller från vad köparen med fog kunde förvänta sig? Hade köparen inte kunnat upptäcka felet vid en noggrann undersökning blir frågan om säljaren kan tänka sig att träffa en överenskommelse med köparen.

Mäklaren kan även informera båda parter om att de sannolikt har rättsskydd i sin hemförsäkring, vilket gör att de inte själva behöver betala hela kostnaden om de skulle vända sig till en jurist för biträde.

Reklamation och preskription

Säljaren bär ansvar för dolda fel i fastigheten i tio år efter tillträdet. Detta innebär att köparen måste ha reklamerat fel senast tio år efter tillträdet. Köparen kan dock inte utan vidare vänta i tio år från tillträdet med att reklamera fel som han upptäckt eller borde ha upptäckt tidigare än så. Själva reklamationen ska ske "inom skälig tid efter det att han märkt eller borde ha märkt felet". Vad som avses med "inom skälig tid" går inte att ge något exakt svar på men ett exempel ur praxis är en reklamation som skedde ungefär fyra och en halv månad efter det att köparna märkt felet. Denna reklamation ansågs inte ha gjorts för sent.

Det finns inget formkrav för hur reklamationen ska utformas, det viktiga är att det framgår att det är fråga om en reklamation. Reklamationen bör naturligtvis ske skriftligen eftersom köparen senare kan behöva styrka att reklamationen verkligen skett i tid. Reklamationen behöver inte innehålla något specifikt krav men det ska framgå vad man anser är fel.

Avvikelse från avtalet

Det första steget för att avgöra om en säljare ansvarar för ett fel är att fastslå om fastigheten avviker från vad som avtalats mellan parterna. I det aktuella fallet var det fråga om att lutningen på badrumsgolvet inte gick åt rätt håll. I de allra flesta fall har ingenting uttryckligen sagts om badrum eller golvets lutning i själva avtalet. Man tittar dock inte uteslutande på själva köpekontraktet, utan på avtalet i vid mening. Står det något i objektsbeskrivningen? Har säljaren muntligen lämnat några utfästelser? Om det kan anses att parterna avtalat något specifikt om badrummets skick eller golvets lutning, och den felaktiga lutningen avviker från vad som anses ha avtalats har köparen en bra grund att stå på.

Avvikelse från vad köparen med fog kunde förvänta sig

Frågan om fastigheten avviker från vad köparen med fog kunde förvänta sig är betydligt svårare att besvara än frågan om fastigheten avviker från vad som avtalats mellan parterna. Domstolar tar ofta fasta på om den omständighet köparen anför som fel, avvek från t ex Svensk byggnorms standard för det år byggnaden uppfördes/ utrymmet renoverades. Köparen anses normalt med fog kunna

förutsätta att en byggnad uppfyller de krav som ställdes vid tidpunkten då den aktuella byggnadsdelen uppfördes eller renoverades. I detta fall då det är fråga om fel lutning på ett badrumsgolv kan man nog sluta sig till att det avviker från vad köparen med fog kunde förvänta sig, alldeles oavsett när badrummet renoverats. Det har troligen aldrig varit Svensk byggnorm att vatten ska rinna ut ur badrummet istället för ner i golvbrunnen.

Köparens undersökningsplikt

Även om fastigheten avviker från vad som avtalats eller från vad köparen med fog hade kunnat förvänta sig, kan köparen inte som fel åberopa en avvikelse som denne borde ha upptäckt vid en sådan undersökning av fastigheten som varit påkallad med hänsyn till fastighetens skick, den normala beskaftenheten hos jämförliga fastigheter samt omständigheterna vid köpet. Köparens undersökningsplikt är långtgående och man utgår inte från vad köparen personligen hade kunnat upptäcka, utan från vad som rent objektivt över huvud taget hade kunnat upptäckas. Inte ens det faktum att en besiktningsman kan ha missat en avvikelse är en garanti för att avvikelsen inte gick att upptäcka.

Felaktig lutning i ett badrum är ett fel som med största sannolikhet anses upptäckbart. Köparen hade t ex kunnat spola vatten på golvet och då omedelbart ha sett att det rann åt fel håll. Följaktligen kommer köparen inte nå någon framgång med att kräva säljaren prisavdrag med anledning av den felaktiga lutningen.

Köparens invändning att säljaren måste ha känt till den felaktiga lutningen påverkar inte heller situationen. Som säljare av fast egendom har man som huvudregel ingen upplysningsplikt motsvarande köparens undersökningsplikt.

Påföljder

Om det kan konstateras att det föreligger ett fel som säljaren ansvarar för blir den sista frågan vilken påföljd köparen kan göra gällande.

De påföljder som kan göras gällande är prisavdrag, hävning och skadestånd. Ingen av parterna har således rätt att kräva avhjälpande av felet, men det finns naturligtvis inget som hindrar att parterna träffar ett avtal om avhjälpande istället för exempelvis prisavdrag.

Vid prisavdrag bestäms storleken på prisavdraget genom att man skönsmässigt uppskattar vad fastigheten hade varit värd med vetskap om avvikelsen i fråga. Det finns omfattande praxis gällande hur prisavdrag ska beräknas men någon exakt formel för beräkningen finns inte. Ett vanligt förekommande sätt är dock att utgå från avhjälpandekostnaden. Det är dock inte självklart att den faktiskt är den samma som skillnaden i marknadsvärde, men den kan vara bra att ha som utgångspunkt.

Hävning är den mest ingripande påföljden. För hävning krävs först och främst att felet är av väsentlig betydelse. Enligt huvudregeln ska talan om hävning väckas inom ett år från tillträdet. Observera att om köparen gör en obefogad hävning, kan denne bli skadeståndsskyldig gentemot säljaren.

Slutligen har köparen även möjlighet att begära skadestånd om denne drabbas av ytterligare kostnader till följd av felet.

Elina Schönnings,

Förbundsjurist Mäklarsamfundet