

# HÖGSTA DOMSTOLENS DOM

meddelad i Stockholm den 11 maj 2016

Mål nr

T 6237-14

## **KLAGANDE**

1. HJ

2. WJ

Ombud för 1 och 2: Advokat KA

## **MOTPARTER**

1. AA

2. VA

Ombud för 1 och 2: Advokat SE

## **SAKEN**

Fel i fastighet

## **ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE**

Hovrätten över Skåne och Blekinges dom 2014-11-25 i mål T 2020-13

## DOMSLUT

Högsta domstolen förklarar att AA och VA inte har rätt till avdrag på köpeskillingen.

Högsta domstolen meddelar prövningstillstånd rörande målet i övrigt.

Högsta domstolen ändrar hovrättens dom i själva saken och ogillar AAs och VAs talan.

Högsta domstolen ändrar hovrättens dom även i fråga om rättegångskostnader och befriar HJ och WJ från skyldigheten att utge ersättning för rättegångskostnader i tingsrätten och hovrätten samt förpliktar AA och VA att solidariskt ersätta HJ och WJ för rättegångskostnader i tingsrätten med 158 106 kr, varav 130 000 kr avser ombudsarvode, och ränta enligt 6 § räntelagen från den 9 juli 2013, och i hovrätten med 88 750 kr, avseende ombudsarvode, och ränta enligt 6 § räntelagen från den 25 november 2014.

AA och VA ska solidariskt ersätta HJ och WJ för rättegångskostnader i Högsta domstolen med 75 000 kr, avseende ombudsarvode, och ränta enligt 6 § räntelagen från dagen för denna dom.

## YRKANDEN I HÖGSTA DOMSTOLEN M.M.

HJ och WJ har yrkat att Högsta domstolen ska lämna AAs och VAs talan utan bifall. De har vidare yrkat att Högsta domstolen ska befria dem från skyldigheten att ersätta AA och VA för rättegångskostnader i tingsrätten och hovrätten samt förplikta AA och VA att ersätta dem för rättegångskostnader där. AA och VA har motsatt sig att hovrättens dom ändras.

Parterna har yrkat ersättning för rättegångskostnader i Högsta domstolen.

Högsta domstolen har, med utgångspunkt i hovrättens bedömning att fasadkonstruktionen brustit i fråga om fuktsäkerhet, meddelat prövningstillstånd i frågan om AA och VA har rätt till avdrag på köpeskillingen. Frågan om prövningstillstånd i målet i övrigt har förklarats vilande.

## DOMSKÄL

### *Bakgrund*

1. AA och VA köpte år 2004 fastigheten Malmö X av HJ och WJ som hade bott där sedan år 1995. Byggnaden uppfördes år 1989 och är ett kedjehus i två plan. Huset har en putsad enstegstätad fasad med bakomliggande träregelstomme. Enstegstättningen innebär att det inte, som i tvåstegstätade fasader, finns någon luftspalt bakom det yttre skiktet. När AA och VA skulle sälja fastigheten år 2011 visade det sig att fasaden hade omfattande fuktskador.
2. Konstruktionen med enstegstätade fasader var vanligt förekommande vid byggnationer i Sverige i slutet av 1980-talet, under 1990-talet och fram till år 2007, då det upptäcktes problem med fuktinträning i sådana hus. En svaghet med konstruktionen är att fukt som har trängt in genom ytskiktet inte torkar ut så lätt och att även små otätheter kan ge stora inläckage av regnvatten och därmed fuktskador.
3. Tingsrätten fann att det inte var visat annat än att fasadkonstruktionen var utförd i enlighet med den byggnorm (SBN 80) som enligt Statens planverks författningssamling 1980:1 gällde för uppförandet av byggnaden, och på ett sätt som då var allmänt vedertaget. Enligt tingsrätten hade makarna A inte haft befogad anledning att förvänta sig något annat, och det var inte visat att

konstruktionen av andra skäl hade avvikit från vad de haft befogad anledning att förutsätta vid köpet. Tingsrätten ogillade därför deras talan.

4. Hovrätten har konstaterat att byggnaden vid köpet inte var äldre än 15 år och att den enligt AA var i till synes gott skick. Mot den bakgrunden hade makarna A enligt hovrätten haft anledning att förvänta sig att huset var försett med en fungerande fasad. Någon särskild omständighet som gav dem anledning att räkna med att fasaden skulle släppa igenom vatten med omfattande skador som följd hade inte framkommit. Fastigheten hade därmed enligt hovrätten avvikit från vad makarna A med fog kunnat förutsätta vid köpet, och det förelåg alltså ett fel i jordabalkens mening. Hovrätten har satt ned köpeskillingen med ca 450 000 kr.

#### *Frågan i Högsta domstolen*

5. Frågan i Högsta domstolen är främst om fastigheten avvek från vad AA och VA med fog kunde förutsätta vid köpet.

#### *Rättsliga utgångspunkter*

6. Om en fastighet som har överlåtit inte stämmer överens med vad som följer av avtalet eller om den annars avviker från vad köparen med fog kunnat förutsätta vid köpet, har köparen rätt till avdrag på köpeskillingen (4 kap. 19 § första stycket jordabalken). Som fel får dock inte åberopas en avvikelse som köparen borde ha upptäckt vid en sådan undersökning av fastigheten som varit påkallad (4 kap. 19 § andra stycket). Rör det sig om en bristfällighet som inte har berörts vid köpet, blir det enligt förarbetena i praktiken fråga om en dold avvikelse från vad som objektivt sett kan anses typiskt och ordinärt för en fastighet av det aktuella slaget och byggnadsskicket. Av betydelse för bedömningen kan bli bl.a. fastighetens ålder och allmänna skick men också den avtalade köpeskillingen. (Se prop. 1989/90:77 s. 60.)

7. För uppförandet av byggnaden gällde Statens planverks byggnorm SBN 80. Där föreskrivs i kapitel 32, avsnittet Skydd av byggnadsdelar och utrymmen (:3), under rubriken Ytterväggar, fönster och dörrar, Allmänna krav (:331) följande.

Ytterväggar, inklusive fönster och dörrar, skall anordnas så, att erforderligt skydd erhålls mot nederbörd och annan förekommande fukt samt så, att skador eller andra olägenheter inte uppstår. [...]

Erforderligt skydd mot nederbörd och annan fukt förutsätts även omfatta anslutningar och fogar mellan olika element och byggnadsdelar samt anslutningar och fogar vid genomföringar för t ex rör och kanaler.

Under rubriken Ytterväggars skydd mot vatteninträning orsakad av nederbörd (:333) anges två exempel på godtagat skydd. Exemplet berör inte skillnaden mellan enstegstätade och tvåstegstätade fasader.

8. I rättsfallet NJA 1997 s. 290 ansågs köpare av småhus ha rätt till nedsättning av köpeskillingen när fukt- och mögelskador hade uppkommit relativt snart efter köpet, trots att de åtgärder som hade vidtagits till skydd mot fukt ansågs tillfredsställande och fackmannamässiga vid den tid då husen byggdes och även överensstämde med då gällande byggnormer. Köparna var privatpersoner och husen var nybyggda. Enligt Högsta domstolen måste enskilda köpare av småhus i normala fall, särskilt när det är fråga om nybyggda hus, kunna förvänta sig att husen är allmänt funktionsdugliga och inte har några speciella brister som gör dem mindre lämpade till bostäder, eller som bereder de boende betydande olägenheter.

9. Däremot har i rättsfallet NJA 2010 s. 286 ett mer än 20 år gammalt hus, som hade fukt- och mögelskador till följd av golvkonstruktionen, inte ansetts avvika från vad som med fog kunnat förutsättas vid köpet. Högsta domstolen uttalade att det, när en påstådd avvikelse tar sikte på byggnadens konstruktion,

ligger nära till hands att knyta en bedömning till byggnormen eller motsvarande riktlinjer och till vad som anses vara fackmannamässigt. Byggreglerna, som utfärdas av myndighet med stöd av författning och är allmänt tillgängliga, kan enligt Högsta domstolen ses som en objektiv måttstock på vad som är befogat att förvänta. Eftersom byggreglerna i allt större utsträckning har fått karaktären av funktionskrav måste de ses i ljuset av vad som kan anses vara en vedertagen och accepterad uttolkning och tillämpning av dem. Byggreglerna bör sålunda tillmätas särskild betydelse, men vid bedömningen kan enligt Högsta domstolen även andra förhållanden inverka. Som exempel hänvisades till 1997 års rättsfall.

10. Konstruktionen med enstegstätade fasader har bedömts i rättsfallet NJA 2015 s. 110. Det fallet rörde inte tillämpning av jordabalkens regler utan frågan om fel i en entreprenad avseende småhus. I avgörandet konstaterade Högsta domstolen att konstruktionen hade medfört betydande risker för problem med mögel, röta och dålig lukt. Resultatet av entreprenörens arbete svarade därför inte mot vad beställarna med fog hade kunnat förutsätta. I ett senare avgörande i samma mål, NJA 2015 s. 1040, har Högsta domstolen förklarat att entreprenörens ansvar inte var begränsat till garantitiden, eftersom det var fråga om ett väsentligt fel som hade sin grund i entreprenörens vårdslöshet.

#### *Högsta domstolens överväganden*

11. Rättsfallet NJA 2010 s. 286 ger uttryck för en huvudregel bl.a. för sådana fall då en byggnads konstruktion senare visar sig bristfällig. Om gängse tolkning av den för byggnationen gällande byggnormen har följts, anses fastigheten enligt denna huvudregel inte avvika från vad köparen med fog kunnat förutsätta. Det föreligger alltså inte något fel i fastigheten i jordabalkens mening. Byggnormen ses följaktligen som en objektiv måttstock för vad som

är befogat för fastighetsköpare att förvänta sig när det gäller byggnadens konstruktion. Den angivna huvudregeln bör ligga fast.

12. Avgörandet i rättsfallet NJA 1997 s. 290 utgör ett undantag från huvudregeln för det fall att en privatperson har förvärvat ett nybyggt småhus. Även andra undantag kan förekomma.

13. Att en entreprenör får svara gentemot beställaren för brister i konstruktionen medför inte nödvändigtvis att den som senare säljer fastigheten ansvarar gentemot köparen för samma brister. Något som är ett fel i en entreprenad behöver sålunda inte innebära att fastigheten vid en senare försäljning avviker från vad köparen med fog kunnat förutsätta vid köpet.

#### *Bedömningen i detta fall*

14. Konstruktionen med enstegstätade fasader var allmänt godtagen när huset byggdes år 1989 och stämde med gängse tolkning av den gällande byggnormen. Det finns inte skäl att i detta fall göra undantag från den huvudregel som har beskrivits i punkten 11. Fastigheten har alltså inte avvikit från vad AA och VA med fog kunde förutsätta vid köpet.

15. Svaret på frågan i prövningstillståndet är sålunda att AA och VA inte har rätt till avdrag på köpeskillingen.

#### *Övrigt*

16. Vid den angivna bedömningen ska prövningstillstånd meddelas rörande målet i övrigt.

17. AAs och VAs talan kan inte bifallas på någon annan grund. Deras talan ska därför lämnas utan bifall och de ska ersätta HJ och WJ för rättegångskostnader i alla instanser. Yrkade belopp är skäliga.

---

---

---

I avgörandet har deltagit: justitieråden Ann-Christine Lindeblad,  
Kerstin Calissendorff, Gudmund Toijer, Göran Lambertz (referent)  
och Martin Borgeke  
Föredragande justitiesekreterare: Anna-Karin Leo