

Mögelangrepp gav inte hävningsrätt

Vid köp av fastighet har köparen enligt 4 kap 19 § jordabalken rätt att få avdrag på köpeskillingen eller häva köpet om fastigheten inte stämmer överens med vad som följer av avtalet eller om den annars avviker från vad köparen med fog kunnat förutsätta vid köpet.

För att fastställa vad köparen "med fog kunnat förutsätta" görs en objektiv, abstrakt, bedömning av vilken standard köparen har haft anledning att förvänta sig på fastigheten. Denna fysiska standard varierar beroende på typ av fastighet, byggnadens ålder mm och måste bedömas från fall till fall. Vägledning finns i rättspraxis t ex i NJA 1975 s. 545 (diffusionsspärr saknades), NJA 1981 s. 815 (röt- och insektsangrepp i golvbjälklag), NJA 1986 s. 670 (hög radonhalt) och NJA 1989 s. 117 (skredrisk).

För att ha rätt att häva köpet krävs inte bara att det föreligger ett fel i köprättslig mening. Felet måste också vara av väsentlig betydelse, 4 kap 12 § jordabalken. Avgörande för väsentlighetsbedömningen är vilken typ av fysisk bristfällighet felet avser. Felet bör i regel avse viktiga delar i byggnaden för att anses som väsentligt. Omständigheter som att felet tar lång tid att åtgärda med begränsad möjlighet att använda fastigheten eller att det är oklart om felet överhuvudtaget går att avhjälpa torde också ha betydelse för bedömningen. Någon större vägledning för vad som skall anses vara av väsentlig betydelse saknas dock i rättspraxis. Högsta domstolen har endast prövat väsentlighetskravet en enda gång i rättsfallet NJA 2007 s 86. Rättsfallet är inte särskilt vägledande då de rörde ett udda typ av fel.

Under sommaren 2010 kom ett avgörande där domstolarna tagit ställning till väsentlighetskravet. Målet avsåg ett fall där köparen av en fastighet efter köpet upptäckte att bottenbjälklaget hade påväxt av bland annat mögelsvamp och äkta hussvamp. Skadorna var enligt besiktningsmannen grava. Köparen stämde säljaren – ett dödsbo – och yrkade att köpet skulle hävas.

Tingsrätten ansåg att det förelegat mögelskador på fastigheten vid tiden för köpet och att de även – med beaktande av en genomförd renovering och att skadorna var grava – avvikit från vad köparen haft fog att förutsätta. Därmed förelåg fel i fastigheten.

Tingsrätten ansåg vidare att felet varit av väsentlig betydelse eftersom skadorna enligt besiktningsmannen vara grava och svåra att åtgärda och att fastighetens värde i skadat skick enligt en mäklare väsentligen understeg köpeskillingen. Skadorna ansågs därför av tingsrätten vara så omfattande och av en sådan karaktär att de för en enskild köpare var väsentliga. Köparen fick sålunda rätt att häva köpet.

Säljaren överklagade till hovrätten som delade tingsrättens bedömning att det förelegat fel i köprättslig mening i fastigheten. Hovrätten gick därefter in på väsentlighetskravet som måste vara uppfyllt för hävningsrätten. Rätten konstaterade att det åvilade köparen att bevisa att skadorna i huset varit av väsentlig betydelse. Av utredningen i målet har man enligt hovrätten endast kunnat konstatera att det förelegat grava skador på högst fem kvadratmeter av bottenbjälklaget. Huruvida det fanns skador på resten av bjälklaget var inte utrett. Ej heller var det utrett om skadorna var avhjälpbara och vad som i sådana fall krävdes. Uppgiften från mäklaren om fastighetens värde i skadat skick var för allmänt hållen enligt hovrätten och kunde inte läggas

till grund för någon säker slutsats om fastighetens värde i dess nuvarande skick.

Sammantaget konstaterade hovrätten att det ej var utrett vilken omfattning skadorna hade, vilka åtgärder som krävdes för att avhjälpa desamma, vad det skulle kosta samt vilka olägenheter ett eventuellt avhjälpande skulle innebära för köparen. Vid dessa förhållanden menade hovrätten att köparen inte visat att skadorna varit av sådan väsentlig betydelse som krävdes för att köparen skulle ha rätt att häva köpet. Hovrätten ändrade sålunda tingsrättens dom och ogillade köparens talan i sin helhet.

Avgörandet har överklagats till Högsta domstolen. Med beaktande av rådande prejudikattorka på området är det en förhoppning att Högsta domstolen meddelar prövningstillstånd.