



PARTER

Kärande

1. JASMINE Sharon Bäckström, 19931214-4364
Bergsundsgatan 13 Lgh 1303
117 37 Stockholm

2. KEVIN Elior Bäckström, 19890110-0050
Stagneliusvägen 45 Lgh 1608
112 57 Stockholm

Ombud för 1 och 2: Advokat Rickard Bergh
Advokatfirman Lorenius & Partners AB
Nybrogatan 12
114 39 Stockholm

Svarande

1. Carl VIKTOR Eriksson, 19890422-0731
Brännkyrkagatan 66 Lgh 1504
118 23 Stockholm

2. DEVIN Marie Ingersoll, 19910324-5800
Brännkyrkagatan 66 Lgh 1504
118 23 Stockholm

Ombud för 1 och 2: Advokat Adam Mocos
Hallqvists advokatbyrå Bostadsjuristerna AB
Holländargatan 22
113 59 Stockholm

DOMSLUT

1. Viktor Eriksson och Devin Ingersoll ska solidariskt till Kevin Bäckström och Jasmine Bäckström utge 75 000 kr, jämte ränta på kapitalbeloppet enligt 6 § räntelagen från den 22 november 2021 till dess betalning sker.

2. Vardera parten ska stå sin rättegångskostnad.

BAKGRUND

Genom överlåtelseavtal daterat den 10 februari 2021 förvärvade Kevin Bäckström och Jasmine Bäckström (nedan Köparna) bostadsrätten till lägenheten nr 24 i Brf Ångpannan 13, med adress Bergsundsgatan 13 i Stockholm, från Viktor Eriksson och Devin Ingersoll (nedan Säljarna). Köpeskillingen uppgick till 3 900 000 kr. Tillträde skedde i enlighet med överlåtelseavtalet den 7 maj 2021.

Twist har uppkommit mellan parterna avseende uppgiften om lägenhetens boarea som angetts i objektsbeskrivningen, vilken bilagts till överlåtelseavtalet. Målet handlar om huruvida Köparna har rätt till prisavdrag i anledning av fel på grund av att lägenhetens boarea understiger vad som är avtalat mellan parterna eller annars avviker från vad Köparna med fog haft att förvänta sig.

YRKANDEN OCH INSTÄLLNING

Köparna har yrkat att Säljarna ska förpliktas att solidariskt till dem utge 150 000 kr jämte ränta på kapitalbeloppet från dagen för delgivning av stämning till dess betalning sker.

Säljarna har bestritt kapitalbeloppet. Inget belopp har vitsordats som skäligt. Sättet att beräkna ränta har vitsordats som skäligt i och för sig.

Parterna har yrkat ersättning för sina rättegångskostnader.

GRUNDER**Köparna**

I första hand har Köparna gjort gällande att lägenhetens area avviker från vad parterna avtalat enligt 17 § första stycket köplagen. Överlåtelseavtalet mellan parterna

innehåller en uppgift om att lägenhetens boarea är 34,7 kvadratmeter ("kvm").

Uppgiften om boarean är preciserad och utgör avtalsinnehåll genom att överlåtelseavtalet hänvisar till uppgifter i objektsbeskrivningen. Det har efter tillträdet visat sig att boareauppgiften varit felaktig, då en uppmätning visar att lägenheten har en boarea om endast 33 kvm. Detta utgör ett brott mot avtalet.

I andra hand har Köparna gjort gällande att lägenhetens area avviker från vad Köparna med fog haft att förvänta sig enligt 17 § tredje stycket köplagen.

Köparna har rätt till prisavdrag för felet. Skillnaden mellan lägenhetens värde i felaktigt respektive avtalsenligt skick uppgår till 150 000 kr. Vid beräkningen av prisavdraget har Köparna utgått från en areaavvikelse om 2 kvm. Skälet till det är att Köparna antagit att Svensk Standard ska användas, varför areauppgiften om 34,7 kvm har avrundats till 35 kvm.

Köparna har bestritt att någon undersökningsplikt förelegat. I vart fall har den inte åsidosatts då det inte varit möjligt för Köparna att upptäcka areaavvikelsen. Vidare har Köparna bestritt att det förekommit en för Säljarna giltig friskrivning.

Säljarna

I första hand har Köparnas yrkande bestritts på den grunden att lägenhetens area inte varit utfäst, varken 34,7 kvm eller 35 kvm. I andra hand har Köparna inte haft fog att förutsätta annat än att bostadsrättens area om 34,7 kvm kunde avvika från det som angetts i objektsbeskrivningen.

Köparna har därutöver eftersatt sin undersökningsplikt, som även varit utökad med hänsyn till vad som varit avtalat mellan parterna samt att det funnits en varning om eventuella avvikelser i avtalet. Friskrivning för bostadsrättens mått har skett med giltig verkan då fel som är kända inte får åberopas.

Köparnas värdering av felet är vidare felaktig eftersom det inte finns någon diskrepans vad avser bostadsrättens pris. Om diskrepans finns ligger den i värdespannet 0 till 45 000 kr men något belopp kan inte vitsordas som skäligt i och för sig.

UTVECKLING AV TALAN

Köparna

Överlåtelseavtalet är standardmässigt och innehåller allt väsentligt som dessa typer av avtal ska innehålla. Bilagan till överlåtelseavtalet, med objektsbeskrivningen, innehåller bland annat uppgiften om lägenhetens boarea om 34,7 kvm. Uppgiften förekommer på flera ställen i handlingarna. Det förekommer uppgifter om att viss avvikelse kan förekomma och att skala och mått kan avvika från verkligheten i objektsbeskrivningen, men då dessa uppgifter förekommer i samband med en planritning över lägenheten måste de naturligen anses ta sikte på själva planritningen. Uppgifterna om att vissa avvikelser kan förekomma har därför ingen relevans i målet.

På samma sida som planritningen förekommer i objektsbeskrivningen är även boareauppgiften angiven utan några reservationer från Säljarna avseende boarean. Det är vanligt förekommande att en säljare friskriver sig från köprättsligt ansvar i samband med att information om boareauppgift uppges men så har inte skett här. I objektsbeskrivningen framgår inga reservationer om att boarean skulle utgöra en cirkauppgift utan tvärtom är angivandet av en decimal snarare ägnat att stärka tilltron till att uppgiften är korrekt. Någon friskrivning finns inte heller i objektsbeskrivningen. Upplysningen om att areauppgiften kommit från bostadsrättsföreningen utgör ingen friskrivning för Säljarna.

Vid visningen av lägenheten nämnde därutöver mäklaren att lägenheten var nästan 35 kvm. Det fanns vidare ingenting som tydde på att areauppgiften varit felaktig när Kevin Bäckström var på visning.

Efter tillträdet den 7 maj 2021 skulle Köparna slipa om golv i lägenheten, vilket ledde till att felet uppdagades då Köparna efter en egen, enklare, uppmätning inhämtade en professionell uppmätning som visade att lägenhetens boarea uppgick till 33 kvm vid mätning enligt Svensk Standard SS 21054:2020 (nedan Svensk Standard) med avrundning enligt Svensk Standard SS 14141, regel A. Lägenhetens faktiska boarea utgör en markant avvikelse från avtalet. Reklamation av felet skedde ofördröjligen efteråt.

Vid en enkel matematisk beräkning uppgår prisdifferensen till 191 000 kr. Dock ska även ytterligare faktorer såsom bostadens läge, bostadsrättsföreningens ekonomi m.m. inverka på bedömningen av prisavdragets storlek. Dessa faktorer har också beaktats i det åberopade sakkunnigutlåtandet från Petter Jonsson, vars slutgiltiga uppskattning av värdeskillnaden mellan avtalat och felaktigt skick uppgår till 150 000 kr.

Säljarna

Mellan parterna är avtalat att köparen före köpet uppmanats att undersöka lägenheten och att lägenheten överlåtits i befintligt skick. Objektsbeskrivningen är bilagd till överlåtelseavtalet och har godkänts av parterna genom signering av varje sida. I objektsbeskrivningen framgår vilka egenskaper som har lyfts fram särskilt vid köpet, såsom området Hornstull, planlösning, föreningens ekonomi m.m. Den mycket långtgående undersökningsplikten för Köparna omfattar inte bara att noggrant undersöka allt som är åtkomligt utan ingrepp utan även förhållandena kring bostadsrättsföreningen.

Fastighetsmäklare måste enligt lag ange storlek på lägenheten i objektsbeskrivningen, antingen genom att mäta upp lägenheten inför försäljning eller genom att hämta in uppgiften från bostadsrättsföreningens register och ange källan till uppgiften. I det här fallet inhämtade mäklaren uppgifter från bostadsrättsföreningen och angav tydliga reservationer om det i objektsbeskrivningen.

Tydliga reservationer förekommer på samtliga ställen där arean uppgetts i objektsbeskrivningen. I direkt anslutning till planritningen över lägenheten finns en friskrivning om att viss avvikelse kan förekomma och att skala och mått kan avvika från verkligheten, vilken också signerats av båda parterna. Det finns ingen uppgift om att arean ska ha mätts upp innan försäljning eller någon utfästelse om att så ska ha skett. Det finns inte heller någon utfästelse om vilken standard som tillämpats vid angivande av lägenhetens boarea, varför lägenheten kan vara 34,7 kvm enligt annan standard än den Köparna har tillämpat i målet.

Vidare har parterna aldrig avtalat att viss mätstandard ska tillämpas på avtalet och Köparna har inte heller haft fog att förvänta sig att 2020 års standard ska tillämpas, även om det idag är känt att bostadsrätten uppmäts till 33 kvm enligt denna standard. Huset byggdes 1930 och bostadsrättsföreningen bildades 1994. Det finns ingen uppgift om att mätning ska ha skett efter det och svenska mätningsstandarder har ändrats sedan 1995.

Vad avser Köparnas undersökningsplikt har de uppmanats att undersöka lägenheten flera gånger enligt avtal, så även i objektsbeskrivningen. Köparna har haft en utökad undersökningsplikt eftersom det avtalats om att de även hade att granska bostadsrättsföreningen. Köparna upplystes om att areauppgiften kom från bostadsrättsföreningen och friskrivningar om att mått kan avvika har gjorts. Köparna hade dessutom kunnat be Säljarna att få mäta upp lägenheten, ställt frågor om boarean, kontaktat bostadsrättsföreningen eller berättat för Säljarna att boarean var en viktig faktor för Köparna innan köpet ingicks.

Avseende prisavdraget har Köparnas sakkunnige felaktigt utgått från att avtalat skick varit 35 kvm enligt Svensk Standard. Det är dock inte det som avtalats utan avtalad boarea uppgår till 34,7 kvm. Det finns också många faktorer som avgör pris och en matematisk formel kan inte användas eftersom den ger en felaktig bild av lägenhetens pris. Marginalfaktorn avseende boareans påverkan på priset om 67 procent som Köparnas sakkunnige använt är en ren uppskattning och marginalfaktorn kan variera

ner till 0 procent. Fler faktorer än lägenhetens storlek är av avgörande betydelse och priset kan bli en överraskning, t.ex. på grund av faktorer som utbud, efterfrågan och spekulantens vilja att köpa lägenheten, som i sin tur beror snarare på en känsla än på en specifik angivelse av antalet kvadratmeter.

UTREDNINGEN

Parterna har lagt fram skriftlig bevisning. Kevin Bäckström och Viktor Eriksson har hörts under sanningsförsäkran. Sakkunnige Petter Jonsson har hörts under ed på begäran av Köparna och sakkunnige Erik Åkerberg har hörts under ed på begäran av Säljarna.

DOMSKÄL

Allmänna utgångspunkter

Twisten faller inom köplagens tillämpningsområde. Lagen är dispositiv, vilket innebär att dess bestämmelser inte är tillämpliga i den mån annat följer av bl.a. avtalet (3 § köplagen).

Utgångspunkten enligt köplagen är, vilket stadgas i 17 §, att varan i fråga om bl.a. art, mängd, kvalitet och andra egenskaper ska stämma överens med vad som följer av avtalet. Om varan inte överensstämmer med vad som följer av avtalet är varan felaktig. Om inget annat följer av avtalet ska varan ytterst motsvara vad köparen med fog kunnat förutsätta. Vid felbedömningen ska varan alltså ställas i relation till vad parterna kan anses ha avtalat och till andra uppgifter som säljaren ansvarar för.

Säljaren kan begränsa detta felansvar genom att friskriva sig från ansvar för köparens förväntningar på varans skick. En sådan friskrivning kan avse en specifik egenskap eller vara allmän och då t.ex. ange att varan överläts i befintligt skick. En friskrivning ska i princip tillerkännas verkan mellan parterna. Verkan av en allmän egenskaps-

friskrivning är dock begränsad enligt lagen. En allmän friskrivning från allt ansvar för fel anses inte ha någon verkan mot positiva uppgifter.

Köpeavtalets innehåll i detta fall

Objektsbeskrivningen utgör ostridigt en del av överlåtelseavtalet mellan parterna genom att denna bilagts och hänvisats till i överlåtelseavtalet. Uppgifter om att lägenhetens boarea uppgick till 34,7 kvm har funnits på flera ställen i objektsbeskrivningen. På s. 5 i objektsbeskrivningen anges "Boarea 34,7 kvm (areakälla: förvaltarens information)". På s. 8 anges "Boarea 34,7 kvm (Förvaltarens information)" samt "Kommentar area 34,7 kvm, Areauppgifter enligt bostadsrättsföreningen". På s. 10 finns en planlösning, utan mått. Under den anges "Viss avvikelse kan förekomma. Skala och mått kan avvika från verkligheten.". Längre ner på samma sida anges "Antal rum 2, Boarea 34,7 kvm, Våningsplan 3". Till vänster om denna text, på samma rad som "Våningsplan 3" anges "Viss avvikelse kan förekomma. Skala och mått kan avvika från verkligheten."

Tingsrätten finner att uppgiften om att lägenheten har en boarea om 34,7 kvm utgör en preciserad uppgift om lägenhetens storlek. Säljarna har inte gjort någon reservation om att areauppgiften utgjort en cirkauppgift (jfr NJA 2016 s. 237). Angivelsen att viss avvikelse kan förekomma samt att skala och mått kan avvika från verkligheten förekommer i direkt anslutning till en planritning över bostadsrätten i objektsbeskrivningen och måste på grund av sin utformning rimligen anses ta sikte på själva planritningens korrekthet kontra bostadsrättens storlek, snarare än på att areauppgiften om 34,7 kvm kan avvika från verkligheten. "Mått" är normalt sett inte ett sätt att beskriva en area, utan arean är resultatet av olika mått. Dessutom skulle – om upplysningen om "viss avvikelse" syftade på det som står angivet till höger om texten – detta avse även "våningsplan 3" och antal rum, vilket naturligtvis inte är rimligt. Till detta kommer att arean på två ställen i objektsbeskrivningen har angetts utan förbehåll om "viss avvikelse". Om informationen om att avvikelser kan förekomma varit avsedd

att avse areauppgiftens korrekthet har denna uppgift sammantaget i vart fall inte varit tillräckligt tydlig för Köparna.

Med beaktande av att areauppgiften varit angiven med en decimal, och således varit ägnad att inge särskild tilltro, samt att Säljarna inte på ett tillräckligt tydligt sätt reserverat sig för att avvikelser kring areauppgiften kan förekomma måste areauppgiften om 34,7 kvm uppfattas som en relevant och aktuell uppgift om bostadsrätten.

Vid bedömningen av Säljarnas åtaganden enligt avtalet kan det inte heller ges någon avgörande betydelse att uppgiften om arean enligt objektsbeskrivningen har lämnats av bostadsrättsföreningen eller förvaltaren. Uppgiften härrör från säljarsidan och mellan parterna i överlåtelseavtalet bör ansvaret för uppgiften därför läggas på Säljarna (jfr p. 19 i NJA 2016 s. 237).

Slutsatsen av resonemanget ovan är att uppgiften om bostadsrättens storlek om 34,7 kvm utgör en avtalad egenskap.

Bostadsrätten är felaktig

Vid felbedömningen ska utgångspunkten vara vad parterna har avtalat om bostadsrättens area. Köparna har vid sin felbedömning utgått från en area om 35 kvm, med hänvisning till att den angivna arean om 34,7 kvm vid tillämpning av Svensk Standard, med avrundning enligt Svensk Standard SS 14141, regel A, skulle ha avrundats till 35 kvm. Det som Petter Jonsson har uppgett i sitt förhör visar att avtalad area inte var angiven enligt Svensk Standard som mätmetod, eftersom det då inte hade förekommit någon decimal. Svensk Standard som mätmetod har alltså inte avtalats mellan parterna. Oavsett det faktum att Svensk Standard i dag är en vedertagen mätmetod kan den inte användas för en avrundning uppåt vid bedömningen av ett köprättsligt fel, när avtalad area är angiven på ett annat sätt. Utgångspunkten kan därför inte bli annat än att en jämförelse ska göras med 34,7 kvm och inget annat.

Parterna är överens om att bostadsrätten enligt Svensk Standard med avrundning enligt Svensk Standard SS 14141, regel A, har en boarea om 33 kvm. Säljarna har dock bestritt att parterna avtalat om att denna mätstandard ska tillämpas på avtalet och de har inte vitsordat att den ska tillämpas vid en felbedömning. Genom förhöret med Petter Jonsson står det klart att 33 kvm enligt Svensk Standard kan betyda allt mellan 32,5 och 33,49 kvm i faktiska tal. Exakt vilken area uppmätningen resulterade har inte presenterats i målet. Oavsett om jämförelsen ska göras med 33 kvm eller ett något högre tal har lägenheten i vart fall varit mindre än vad som avtalats mellan parterna och lägenheten får därmed anses vara felaktig enligt 17 § första stycket köplagen.

Betydelsen av Säljarnas friskrivning

Som utgångspunkt brukar anges att friskrivningar inom köplagens tillämpningsområde ska tolkas restriktivt och att de måste vara klara och tydliga för att få genomslag. För att en uppgift från en säljare ska kunna neutraliseras genom en friskrivning krävs 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 bl.a. NJA 2016 s. 237).

I det här fallet innehåller köpekontraktet en allmän friskrivning från Säljarnas ansvar för fel i bostadsrätten. Friskrivningen tar i huvudsak sikte på lägenhetens skick och vad köparen borde ha upptäckt, misstänkt eller sådant som köparen annars kunnat förvänta sig med hänsyn till exempelvis lägenhetens ålder, pris och övrigt skick. Som tidigare anförts innehåller avtalet emellertid en särskild och preciserad uppgift om lägenhetens area, vilken utgör en avtalad egenskap hos den sålda lägenheten. Den allmänt hållna friskrivningen med fokus på lägenhetens skick kan inte ges någon verkan mot den

preciserade areauppgiften som Säljarna lämnat i detta fall (jfr ovan nämnda NJA 2016 s. 237).

Friskrivningen utgör därmed inte något hinder för Köparna att göra köprättsliga påföljder gällande för fel som avser lägenhetens area.

Köparnas undersökningsplikt

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

I avtalet anges, under rubriken ”Bostadsrättens skick”, att Köparna före köpet har uppmanats att undersöka lägenheten. Köparna har också gjort en viss undersökning av lägenheten i samband med en visning före köpet. Säljarna har dock lämnat en preciserad areauppgift före visningen. Denna uppgift har gett Köparna en godtagbar anledning att inte före köpet närmare undersöka lägenhetens area. Avvikelsen i fråga om arean har inte varit sådan att den borde ha upptäckts vid undersökningen. I sammanhanget kan noteras att varken mäklaren eller Säljarna själva hade noterat att det fanns en diskrepans mellan den uppgivna och den faktiska arean. Köparnas sakkunnige har dessutom vittnat om att det är mycket svårt att uppskatta arean av en lägenhet vid en okulär besiktning.

De SMS-konversationer som åberopats av Säljarna avseende ett önskemål från Köparna om att komma och mäta i lägenheten ger inte stöd åt att Köparna faktiskt mätt upp lägenhetens area före tillträdet eller åt att Köparna i övrigt funnit anledning att närmare undersöka om angiven areauppgift från objektsbeskrivningen stämt överens med lägenhetens faktiska storlek.

Sammantaget innebär varken formuleringen i avtalet eller Köparnas undersökning före köpet att Köparna är förhindrade att göra gällande påföljder på grund av att arean avvikit från vad parterna avtalat.

Felets omfattning och prisavdragets storlek

Allmänna överväganden

Av 30 § köplagen framgår att om varan är felaktig, och det inte beror på köparen eller på något förhållande på köparens sida, har köparen rätt till bl.a. prisavdrag. Grundtanken med prisavdraget är att det får antas föreligga en ekonomisk balans mellan parternas respektive prestationer, men att den balansen har rubbats genom felet i varan. Köparen ska därför anses berättigad till ett belopp som återställer balansen. Prisavdraget åstadkommer en sådan utjämning genom att värderelationen mellan prestationerna blir densamma efter prisavdraget som enligt det ursprungliga avtalet. Bedömningen ska ske objektiverat. Felets betydelse för den enskilde köparen är därför normalt inte en relevant faktor. Prisavdraget ska, enligt 38 § köplagen, beräknas så att förhållandet mellan det nedsatta och det avtalade priset svarar mot förhållandet vid tidpunkten för avlämnandet mellan varans värde i felaktigt och avtalsenligt skick. Vid fastställandet av värdet i avtalsenligt skick gäller som utgångspunkt en presumtion för att det värdet motsvarar det avtalade priset för varan (jfr p. 45 och 46 i NJA 2020 s. 951).

Köparna har bevisbördan för felets storlek, dvs. prisskillnaden mellan avtalad och felaktig storlek. Utgångspunkten är att skadan ska styrkas. De särskilda svårigheter som är förenade med att fullt ut styrka en skada av aktuellt slag gör dock att beviskravet måste nyanseras något.

Vid bedömningen av prisavdragets storlek kan, i det här fallet, inte endast priset per kvadratmeter vara avgörande. Även andra faktorer inverkar på priset. I rättspraxis har framhållits bland annat läget, standarden, planlösningen och bostadsrättsföreningens

ekonomi. Till detta bör läggas den till bostadsrätten knutna årsavgiften. En rent linjär beräkning låter sig alltså inte göras. Domstolen blir i stället hänvisad till att göra en skälighetsbedömning (se bl.a. Allmän köprätt, Ramberg, Herre, 9 u 2019, s. 183 f och Svea hovrätts domar den 20 december 2004 i mål nr T 2082-04 och den 5 juni 2008 i mål nr T 634-07).

Köparnas beräkning av prisavdragets storlek

Köparnas yrkande om prisavdrag baseras på ett sakkunnigutlåtande från fastighetsvärderare Petter Jonsson som uppskattat prisavdraget till 150 000 kr. Sakkunnigutlåtandet baseras på att lägenhetens faktiska storlek varit 33 kvm vid tillämpning av Svensk Standard med avrundning enligt Svensk Standard SS 14141, regel A. Avtalad storlek har avrundats i enlighet med samma standarder från 34,7 kvm till 35 kvm. Avvikelsen av boarean blir därmed 2 kvm vid tillämpning av Svensk Standard.

Petter Jonsson har uttalat att det mest användbara och mest dominerande relations-/jämförelsetalet för en bostadslägenhet är kvadratmeter och kvadratmeterpris. I sitt utlåtande har Petter Jonsson bedömt att värdeskillnaden mellan avtalat och felaktigt skick uppgått till ca 150 000 kr. Bedömningen är i huvudsak baserad på en beräkning där kvadratmeterpriset 112 400 kr/kvm (köpeskillingen 3 900 000 kr dividerat med 34,7 kvm, efter avrundning) multiplicerats med storleksavvikelsen 2 kvm, vilket ger ca 224 784 kr. På detta belopp har en marginalfaktor om ca 67 procent applicerats. Petter Jonsson har beskrivit att marginalfaktorn tar sikte på sambandet mellan en lägenhets storlek och dess marknadsvärde med beaktande av en rad olika faktorer. Priset på marginalen för en tillkommande/avgående kvadratmeter har av Petter Jonsson uppskattats till marginalfaktorn 67 procent i det här fallet. Vid en matematisk beräkning av storleksavvikelsens storlek har Petter Jonsson fått fram ett belopp om 150 605 kr (224 784 kr multiplicerat med 0,66), som slutligen uppskattats till en negativ värdepåverkan om ca 150 000 kr.

Säljarnas invändningar

Som nämnts har Säljarna anført att Köparna felaktigt utgått från att avtalat skick varit 35 kvm enligt Svensk Standard och att avtalad boarea uppgår till 34,7 kvm. Säljarna har vidare anført att många andra faktorer avgör en lägenhets värde och att en matematisk formel inte ger en korrekt bild av lägenhetens värde. Den av Petter Jonsson tillämpade marginalfaktorn avseende boareans påverkan på priset om 67 procent är också en ren uppskattning och kan variera ner till 0 procent. Säljarnas sakkunnige Erik Åkerberg har vidare angett att en skillnad om en till tre kvadratmeter enligt hans erfarenhet har mindre betydelse för lägenhetsköpare i det stora hela och att bostadsköp i slutändan främst beror på andra faktorer, såsom köparnas känsla av lägenheten.

Tingsrättens bedömning

Överlåtelseavtalet innehåller ingen uppgift om att parterna varit överens om att tillämpa de standarder som Petter Jonsson använt på angivna areauppgifter och Säljarna har inte vitsordat att Svensk Standard ska tillämpas. Inte heller får det anses skäligt att Köparna haft rätt att vid beräkning av prisavdraget tillämpa Svensk Standard avseende lägenhetens avtalade storlek uppåt från de 34,7 kvm som uttryckligen följer av uppgifterna i objektsbeskrivningen till 35 kvm. Vid bedömningen av prisavdragets storlek får därmed – vilket tingsrätten redan anført ovan i samband med felbedömningen – lägenhetens avtalade storlek om 34,7 kvm tjäna som utgångspunkt.

Vad gäller lägenhetens faktiska area har Säljarna inte vitsordat att Svensk Standard ska tillämpas vid prisavdragsberäkningen och samma argument som ovan gör sig gällande här. Petter Jonsson har i sitt förhör uppgett att genom tillämpning av dessa standarder kan en lägenhet med en area om 33 kvm enligt Svensk Standard ha en faktisk storlek mellan 32,5 och 33,49 kvm innan boareauppgiften avrundas till heltal. Det har inte åberopats några bärande argument som medför att en avrundning ska göras. En jämförelse med en storhet som inte avtalats mellan parterna skulle enligt tingsrättens mening inte ge ett rättvisande resultat.

Köparna har inte presenterat någon uppgift om vad lägenhetens faktiska storlek varit innan avrundning skett enligt dessa standarder. Köparna hade haft möjlighet att göra detta och bristen i detta hänseende måste falla tillbaka på dem. Tingsrätten finner att de inte har kunnat styrka annat än att felaktigt skick uppgått till en boarea som motsvarar det för Säljarna mest förmånliga resultatet vid en avrundning till 33 kvm, dvs. 33,49 kvm.

Tingsrätten finner sammanfattningsvis att Köparna inte kunnat styrka annat än att skillnaden mellan lägenhetens felaktiga och avtalade storlek uppgår till 1,21 kvm (34,7 kvm minus 33,49 kvm). Tingsrätten övergår därefter till att bedöma skäligheten av prisavdraget mot bakgrund av att areaavvikelsen uppgått till 1,21 kvm.

Prisavdraget bör beräknas som skillnaden mellan den erlagda köpeskillingen och det marknadsvärde som lägenheten skulle ha betingat om den verkliga ytan varit känd.

Avvikelsen motsvarar ca 3,5 procent av den avtalade arean. Detta får i sammanhanget betecknas som en förhållandevis begränsad avvikelse. Petter Jonsson har fått frågor om vilken avvikelse som krävs för att en prispåverkan ska uppkomma. Han har uppgett att 1 kvm är så lite att det inte spelar någon roll, det avrundas uppåt eller nedåt. Han har förklarat detta på det sättet att en mätning om 40,49 kvm enligt Svensk Standard avrundas till 40 kvm medan en mätning om 40,51 kvm avrundas till 41 kvm, trots att mätningarna knappt skiljer sig åt. Han har tillagt att om avvikelsen däremot är 2 kvm så får detta en prispåverkan; en lägenhet på 35 kvm har ett högre värde än en lägenhet om 33 kvm, om alla andra faktorer är desamma.

Den aktuella avvikelsen, som tingsrätten lägger till grund för bedömningen, överstiger 1 kvm med endast 0,21 kvm. Med hänsyn till lägenhetens begränsade storlek och med beaktande av det som Petter Jonsson har uppgett får detta dock, vid en samlad bedömning, anses utgöra en sådan avvikelse som har en viss prispåverkan.

Tingsrätten anser att det av Petter Jonsson redovisade sättet att beräkna prisavdraget kan tjäna som en utgångspunkt för skälighetsbedömningen av prisavdragets storlek på den storleksavvikelse som tingsrätten funnit styrkt, dvs. 1,21 kvm. Det är uppenbart att boytan är en viktig faktor vid värderingen av en bostadsrätt och modellen framstår som rimlig. Petter Jonssons beräkningsmodell tar inte sikte enbart på storleksfaktorn utan beaktar även andra faktorer som kan ha påverkan på värdebedömningen av den nu aktuella bostadsrätten. Det har inte heller från motsidan åberopats någon utredning som ger anledning att ifrågasätta modellen.

Med tillämpning av Petter Jonssons modell kan prisavdragets storlek beräknas enligt följande. Kvadratmeterpriset i avtalat skick 112 392 kr/kvm multiplicerat med storleksavvikelsen 1,21 kvm ger 135 994 kr. Multiplicerat med marginalfaktorn 67 procent på beloppet blir prisavdragets storlek efter avrundning 89 756 kr (135 994 kr multiplicerat med faktor 0,66).

Som nämnts är domstolen dock hänvisad till att göra en skälighetsbedömning av prisavdragets storlek. Med beaktande av att storleksavvikelsen uppgår till endast ca 3,5 procent av bostadsrättens avtalade storlek om 34,7 kvm, Petter Jonssons uppgift att en skillnad om endast en kvm inte ger någon prispåverkan samt den stora osäkerhet som finns kring att uppskatta värdepåverkan av avvikelser på en lägenhets storlek finner tingsrätten att prisavdraget för felet skäligen bör bestämmas till 75 000 kr.

Om sättet för räntans beräkning råder inte tvist.

Rättegångskostnader

I det nu aktuella målet har tyngdpunkten i processen utgjorts av frågan om areaavvikelsens storlek, vilken i sin tur inverkat på såväl frågan om fel förelegat som prisavdragets storlek. Med hänsyn även till skillnaden mellan det belopp som Köparna yrkat och det belopp som tingsrätten utdömt får parterna anses ha ömsom vunnit och förlorat i sådan mån att vardera parten ska stå sin rättegångskostnad.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se [bilaga 1](#) (TR-02)

Överklagandet ska ha kommit in till tingsrätten senast den 11 maj 2022. Ange i överklagandet att det ska till Svea hovrätt. I hovrätten krävs prövningstillstånd.

Karin Palmgren Goohde



Hur man överklagar

Dom i tvistemål, tingsrätt

TR-02

Vill du att domen ska ändras i någon del kan du överklaga. Här får du veta hur det går till.

Överklaga skriftligt inom 3 veckor

Ditt överklagande ska ha kommit in till domstolen inom 3 veckor från domens datum. Sista datum för överklagande finns på sista sidan i domen.

Överklaga efter att motparten överklagat

Om ena parten har överklagat i rätt tid, har den andra parten också rätt att överklaga även om tiden har gått ut. Det kallas att anslutningsöverklaga.

En part kan anslutningsöverklaga inom en extra vecka från det att överklagandetiden har gått ut. Ett anslutningsöverklagande måste alltså komma in inom 4 veckor från domens datum.

Ett anslutningsöverklagande upphör att gälla om det första överklagandet dras tillbaka eller av något annat skäl inte går vidare.

Så här gör du

1. Skriv tingsrättens namn och målnummer.
2. Förklara varför du tycker att domen ska ändras. Tala om vilken ändring du vill ha och varför du tycker att hovrätten ska ta upp ditt överklagande (läs mer om prövningstillstånd längre ner).
3. Tala om vilka bevis du vill hänvisa till. Förklara vad du vill visa med varje bevis. Skicka med skriftliga bevis som inte redan finns i målet.

Det är inte säkert att du kan lägga fram nya bevis. Vill du göra det ska du förklara varför du inte lagt fram bevisen tidigare.

Vill du ha nya förhör med någon som redan förhörts eller en ny syn (till exempel besök på en plats), ska du berätta det och förklara varför.

Tala också om ifall du vill att motparten ska komma personligen vid en huvudförhandling.

4. Lämna namn och personnummer eller organisationsnummer.
Lämna aktuella och fullständiga uppgifter om var domstolen kan nå dig: postadresser, e-postadresser och telefonnummer.
Om du har ett ombud, lämna också ombudets kontaktuppgifter.
5. Skriv under överklagandet själv eller låt ditt ombud göra det.
6. Skicka eller lämna in överklagandet till tingsrätten. Du hittar adressen i domen.

Vad händer sedan?

Tingsrätten kontrollerar att överklagandet kommit in i rätt tid. Har det kommit in för sent avvisar domstolen överklagandet. Det innebär att domen gäller.

Om överklagandet kommit in i tid, skickar tingsrätten överklagandet och alla handlingar i målet vidare till hovrätten.

Har du tidigare fått brev genom förenklad delgivning, kan även hovrätten skicka brev på detta sätt.

Prövningstillstånd i hovrätten

När överklagandet kommer in till hovrätten tar domstolen först ställning till om målet ska tas upp till prövning.

Hovrätten ger prövningstillstånd i fyra olika fall.

- Domstolen bedömer att det finns anledning att tvivla på att tingsrätten dömt rätt.
- Domstolen anser att det inte går att bedöma om tingsrätten har dömt rätt utan att ta upp målet.
- Domstolen behöver ta upp målet för att ge andra domstolar vägledning i rättstillämpningen.
- Domstolen bedömer att det finns synnerliga skäl att ta upp målet av någon annan anledning.

Om du *inte* får prövningstillstånd gäller den överklagade domen. Därför är det viktigt att i överklagandet ta med allt du vill föra fram.

Vill du veta mer?

Ta kontakt med tingsrätten om du har frågor. Adress och telefonnummer finns på första sidan i domen.

Mer information finns på www.domstol.se.