



## PARTER

### Kärande

1. Mikael Bender, 560201-0158  
Norr Mälarsstrand 16  
112 20 Stockholm

2. Ann-Charlotte Wincrantz Bender, 600303-1041  
Norr Mälarsstrand 16  
112 20 Stockholm

Ombud för 1 och 2: Advokaten Eric Grimlund och biträdande juristen Emma Wåxnäs  
Polaris Advokatbyrå HB  
Sveavägen 64  
111 34 Stockholm

### Svarande

1. Elisabet Forsberg, 500514-3549  
Norr Mälarsstrand 16  
112 20 Stockholm

2. Gunnar Forsberg, 440523-8736  
Norr Mälarsstrand 16  
112 20 Stockholm

Ombud för 1 och 2: Advokaterna Peter Landström och Magnus Pärssinen  
Advokatbyrån Wallin & Partners AB  
Birger Jarlsgatan 27  
111 45 Stockholm

---

## DOMSLUT

1. Elisabet Forsberg och Gunnar Forsberg ska solidariskt till Mikael Bender och Ann-Charlotte Wincrantz Bender utge 1 702 175 kr jämte ränta enligt 6 § räntelagen (1975:635) från den 19 december 2020 till dess betalning sker.

2. Mikael Bender och Ann-Charlotte Wincrantz Bender ska solidariskt ersätta Elisabet Forsberg och Gunnar Forsberg för rättegångskostnad med 600 000 kr avseende

ombudsarvode jämte ränta på beloppet enligt 6 § räntelagen från dagen för domen till dess betalning sker.

---

**Innehållsförteckning**

<b>1. BAKGRUND .....</b>	<b>4</b>
<b>2. YRKANDEN OCH INSTÄLLNING.....</b>	<b>4</b>
<b>3. GRUNDER .....</b>	<b>5</b>
3.1. Makarna Bender .....	5
3.2. Makarna Forsberg.....	8
<b>4. UTVECKLING AV TALAN .....</b>	<b>12</b>
4.1. Makarna Bender .....	12
4.2. Makarna Forsberg.....	20
<b>5. BEVISNINGEN.....</b>	<b>32</b>
<b>6. TINGSRÄTTENS BEDÖMNING.....</b>	<b>32</b>
6.1. Tillämplig lag .....	32
6.2. Vad är bevisat om lägenhetens skick? .....	33
6.3. Invändningen om att föreliggande brister är bostadsrättsföreningens ansvar	37
6.4. Reklamation och köparens undersökningsplikt.....	40
6.5. Var Lägenheten behäftad med köprättsligt fel .....	44
6.6. Avhjälpande eller prisavdrag.....	52
6.7. Prisavdrag.....	53
6.8. Skadestånd.....	53
6.9. Sammanfattande slutsatser .....	55
6.10. Rättegångskostnader.....	55

## 1. BAKGRUND

Genom köpekontrakt den 10 mars 2019 förvärvade Ann-Charlotte Wincrantz Bender och Mikael Bender (makarna Bender) bostadsrätten till lägenhet 1602 i Bostadsrättsföreningen Munklägret 16 med adress Norr Mälarstrand 16 (Lägenheten) av Elisabet Forsberg och Gunnar Forsberg (makarna Forsberg). Tillträde skedde den 7 augusti 2019, varvid köpeskillingen slutreglerades.

Lägenheten omfattar ca 222 kvadratmeter, fördelade på två våningsplan. Förvärvet förmedlades av fastighetsmäklarfirman Eklund Stockholm New York med den där verksamme fastighetsmäklaren Philip Malmqvist som ansvarig mäklare.

Med anledning av förvärvet av Lägenheten har nu makarna Bender väckt talan om ersättning för avhjälpande alternativt prisavdrag till följd av fel i bostadsrätten. Ersättning begärs även för skadestånd.

## 2. YRKANDEN OCH INSTÄLLNING

**Makarna Bender** har yrkat att tingsrätten ska förplikta makarna Forsberg att solidariskt till makarna Bender betala 5 603 820 kr jämte ränta enligt 4 och 6 §§ räntelagen från den 19 december 2020 till dess betalning sker.

**Makarna Forsberg** har bestritt käromålet i dess helhet.

För det fall tingsrätten skulle finna att makarna Bender är berättigade till skadestånd för fördyrat boende har makarna Forsberg vitsordat en månadskostnad om 7 280 kr som skälig i och för sig.

Makarna Forsberg har vitsordat sättet att beräkna ränta som skäligt i och för sig.

**Parterna** har yrkat ersättning för rättegångskostnader.

### 3. GRUNDER

#### 3.1. Makarna Bender

##### 3.1.1. *Fel i lägenhet*

Lägenheten har varit behäftad med fel avseende elinstallationer, värme och sanitet, ventilation samt kyla. Det föreligger även fel i form av fuktskada i badrum. Felen i Lägenheten avser även kaminen och lägenhetsavskiljande väggar på två våningar.

Felen utgör avvikelser från vad makarna Bender med fog kunnat förutsätta. Felen har samtliga förelegat vid tidpunkten för riskens övergång, men även vid tidpunkten för köpet, d.v.s. vid kontraktstecknandet och vid tillträdet.

De felaktigheter som förekommer i Lägenheten avser sådana installationer och byggnadsdelar som makarna Forsberg eller tidigare bostadsrättshavare försett Lägenheten med respektive låtit utföra själva. Därmed åvilar ansvaret för detta bostadsrättshavaren och inte bostadsrättsföreningen.

##### 3.1.2. *Befintligt skick*

Bostadsrätten till Lägenheten har överlåtits såsom till toppskick och perfektion totalrenoverad. Detta är en uppgift om Lägenhetens egenskaper som lämnats av makarna Forsberg och som har inverkat på köpet. Följaktligen överensstämmer inte bostadsrätten med de uppgifter som lämnats av makarna Forsberg, varför den av detta skäl är felaktig.

Bostadsrätten är härutöver i väsentligt sämre skick än makarna Bender med fog kunnat förutsätta. De installationer som konstaterats felaktiga är av väsentlig betydelse för begagnandet av bostadsrätten, varför omfattningen av felen medför att bostadsrätten som helhet är i väsentligt sämre skick än vad som förutsatts.

Till detta kommer att felen i elinstallationerna innebär en uppenbar risk för både person och egendomsskada och att felen med rörinstallationerna innebär en uppenbar risk för omfattande egendomsskada, vilket i sig innebär att bostadsrätten som helhet är i väsentligt sämre skick än vad som med fog kunnat förutsättas.

Makarna Forsberg, eller i vart fall Elisabet Forsberg genom sin roll inom styrelsen, måste antas ha känt till kvalitetsproblemen i den tidigare renoveringen. Makarna Forsberg har därmed underlåtit att upplysa makarna Bender om detta väsentliga förhållande. Makarna Bender har med fog kunnat räkna med att bli upplysta om kvalitetsproblemen och makarna Forsbergs underlåtenhet kan antas ha inverkat på köpet.

Slutligen är kostnaderna för att avhjälpa felen och följaktligen deras påverkan på värdet av bostadsrätten, av sådan storlek att Lägenheten även av detta skäl ska anses vara av väsentligt sämre skick än makarna Bender med fog kunnat förutsätta.

#### 3.1.3. Undersökningsplikt

Makarna Bender har inte innan köpet undersökt Lägenheten i de avseenden som den visat sig vara felaktig. Hade så skett hade inte felen märkts eller bort märkas. Det bestrids att makarna Bender har uppmanats att undersöka Lägenheten. Det har heller inte skett någon undersökning.

Det genomfördes inte någon besiktning eller undersökning av Lägenheten den 26 juni 2019 som makarna Forsberg påstått som uppmärksammade eller bort uppmärksamma omtvistade fel.

#### 3.1.4. Reklamation

Felen har meddelats makarna Forsberg vid fyra tillfällen genom reklamationer så snart dessa märkts eller bort märkas av makarna Bender. Felen är följaktligen rättidigt reklamerade.

### 3.1.5. *Avhjälpande*

Makarna Forsberg har avvisat ansvar för åberopade fel, liksom att avhjälpa dessa.

Kostnaderna för felavhjälpandet uppgår sammantaget till 5 515 455 kr och fördelas på respektive fel enligt följande:

1. El: 696 908 kr
2. VS: 518 624 kr
3. Ventilation: 366 691 kr
4. Administration: 253 698 kr
5. Bygg: 3 679 534 kr

Bygg omfattar material och arbete med rivning, sophantering, hyra av maskiner, byggnadsarbete samt måleri. Administration omfattar projektledning och besiktningar.

Makarna Bender har rätt till ersättning för försvarliga kostnader för att avhjälpa felen då makarna Forsberg inte har fullgjort sin skyldighet till detta. Makarna Forsberg har avvisat makarna Benders krav och har därför förlorat sin möjlighet att avhjälpa felen.

### 3.1.6. *Alternativt prisavdrag*

Makarna Bender äger rätt till prisavdrag på grund av felen. Prisavdraget, vilket ska motsvara mellanskillnaden i värde mellan Lägenhetens värde i avtalsenligt respektive felaktigt skick, motsvarar kostnaderna för felavhjälpandet.

### 3.1.7. *Skadestånd*

Makarna Bender har rätt till ersättning för den skada de lider genom att varan är felaktig. Makarna Bender har lidit skada på grund av felen i följande avseenden.

1. Dubbla boendekostnader för den period som felen avhjälpats, fem månader gånger 7 200 kr,

2. Magasinering av bohag, inklusive extra flytt dito, 18 675 kr,
3. Kostnader för parkeringsplatser under felavhjälpandeperioden, fem månader gånger 6 738 kr.

Sammantaget uppgår skadan till 88 365 kr.

#### 3.1.8. *Anledning till förvärvet*

Det bestrids att Lägenheten har förvärvats som ett fullskaligt ombyggnads- och renoveringsprojekt samt att makarna Bender planerade en total urblåsning av Lägenheten. Syftet med förvärvet var att snarast möjligt flytta in i Lägenheten för att bebo den samma.

#### 3.1.9. *Felpåstående omfattar Lägenheten*

De felaktigheter som förekommer i Lägenheten avser sådana installationer och byggnadsdelar som tidigare bostadsrättshavare försett Lägenheten med respektive utfört. Därmed åvilar ansvaret för detta bostadsrättshavaren och inte bostadsrättsföreningen.

Det bestrids att bostadsrättsföreningen bär underhålls- och felansvar för omtvistade fel. Om så skulle befinnas vara fallet, är bostadsrätten trots detta behäftad med felen, vilka påverkar dess värde i motsvarande mån.

### 3.2. **Makarna Forsberg**

#### 3.2.1. *Fel i lägenhet*

Makarna Forsberg bestrider att Lägenheten är behäftad med fel.

#### 3.2.2. *Befintligt skick*

Även om samtliga påstådda fackmässiga avvikelser, felaktigheter respektive funktionsfel skulle anses föreligga (vilket förnekas) innebär dessa inte att den förvärvade



Lägenheten, vilken förvärvats under förbehåll om befintligt skick, är behäftad med fel. Även om de sakförhållanden som makarna Benders talan grundar sig på skulle anses vara korrekta innebär detta inte att Lägenheten avviker från uppgift om dess egenskaper som makarna Forsberg lämnat före köpet och som inverkat på makarna Benders förvärv.

Även om de påstådda sakförhållanden som grundlägger makarna Benders talan skulle anses vara korrekta innebär detta inte att Lägenheten är i väsentligt sämre skick än makarna Bender med hänsyn till bostadsrättens pris och övriga omständigheter med fog har kunnat förutsätta.

Makarna Forsberg bestrider att de har känt till påstådda kvalitetsproblem i den tidigare renoveringen som makarna Bender gör gällande och att de underlåtit att upplysa makarna Benders om dessa inför köpet. Skulle tingsrätten finna att makarna Forsberg känt till påstådda problem bestrider makarna Forsberg att makarna Bender haft fog att räkna med att bli upplysta om desamma och att underlåtenheten inverkat på köpet.

### 3.2.3. Undersökningsplikt

Makarna Bender har inför köpet uppmanats att noggrant undersöka Lägenheten och har själva genomfört en undersökning av den. Vid undersökningen borde makarna Bender ha upptäckt de påstådda felen.

### 3.2.4. Makarna Benders felpåstående avser delar som inte omfattas av bostadsrätten

Makarna Benders felpåståenden avser förhållanden som enligt 7 kap. 1, 4 och 12 §§ bostadsrättslagen (1991:614) och föreningens stadgar inte omfattas av den förvärvade bostadsrätten utan är förhållanden för vilka föreningen ensamt ansvarar. De kan i enlighet härmed inte ligga till grund för påstående om köprättsligt fel i den förvärvade bostadsrätten.

En fackmässig avvikelse eller brist i en (fysisk) del av bostadsrättslägenheten som ligger inom ramen för föreningens underhålls- och felansvar kan inte utgöra grund för påstående om köprättsligt fel i densamma.

Även Lägenhetens golvbrunn utgör sådan del för vilken föreningen och inte Bender bär underhålls- och felansvar för.

### 3.2.5. *Reklamation*

Makarna Benders har underlåtit att reklamera de påstådda felen inom skälig tid från det att de märkt eller borde ha märkt felen. Reklamation avseende samtliga påstådda felposter borde ha gjorts vid eller i nära anslutning till makarna Benders tillträde den 7 augusti 2019.

### 3.2.6. *Avhjälpan*

Makarna Forsberg bestrider att de påstådda kostnader som grundlägger makarna Benders begäran om avhjälpankostnadsersättning är reella såtillvida att de avsett åtgärdande av de påstådda fackmässiga avvikelser och felaktigheter som makarna Benders talan omfattar. I den utsträckning kostnaderna kan kopplas till påstådda fackmässiga avvikelser och felaktigheter är kostnaderna i vart fall inte föranledda av nämnda avvikelser och fel, utan av de ombyggnads- och renoveringsarbeten makarna Bender initierat och genomfört; kostnaderna har således inte uppstått som en följd av påstådda fel (och de skulle ha uppstått även i frånvaro av desamma). Under alla förhållanden är de påstådda kostnaderna inte försvarliga.

För det fall att makarna Benders påstådda avhjälpankostnader skulle anses existera, avse och vara föranledda av påstådda fel samt bedömas vara försvarliga, ska de ändå inte ersättas av makarna Forsberg eftersom de under nämnda förhållanden inte varit skyldiga att avhjälpa påstådda fel.

Enligt 36 § köplagen har makarna Forsberg under alla förhållanden haft rätt att avhjälpa föreliggande fel. Makarna Benders talan avser påstådda fel som åtgärdats innan makarna Forsberg beretts sådan möjlighet. Den påstådda avhjälpandekostnaden för dessa fel uppgår till i vart fall 425 622 kr. Enligt 37 § köplagen föreligger det inte någon rätt till avhjälpandekostnadsersättning avseende nämnda belopp.

### *3.2.7. Alternativt prisavdrag*

Makarna Forsberg bestrider att de påstådda avhjälpandekostnaderna motsvarar differensen mellan bostadsrättens värde i felaktigt respektive avtalsenligt skick vid tidpunkten för makarna Benders tillträde.

### *3.2.8. Skadestånd*

För det fall den av makarna Bender förvärvade Lägenheten anses vara behäftad med köprättsligt fel beror avlämnandet av den i felaktigt skick på ett hinder utanför makarna Forsbergs kontroll som de inte skäligen kunde förväntas ha räknat med vid köpet och vars följder de inte heller skäligen kunde ha undvikit eller övervunnit.

Makarna Forsberg bestrider att de påstådda kostnader som makarna Bender grundar sitt skadeståndsanspråk på är orsakade av de fel som makarna Benders talan avser. I den mån kostnaderna föreligger hade dessa uppkommit även om de påstådda felen inte förelegat som en konsekvens av det ombyggnads- och renoveringsprojekt som makarna Bender initierat. Eftersom kausalitet således inte föreligger mellan påstådda fel och påstådd skada föreligger ingen rätt till ersättning.

Makarna Bender har under renoveringen haft tillgång till en evakueringsbostad samt andra bostäder som de äger.

Under alla förhållanden har en eventuell merkostnad för boende på makarna Benders sida kunnat undvikas genom de fastigheter och bostäder som makarna Bender disponerar. En eventuellt uppkommen merkostnad för boende innebär därmed att makarna

Bender agerat i strid med sin skadebegränsningsplikt. Kostnaden är därmed inte ersättningsgill.

### 3.2.9. *Anledning till förvärvet*

Makarna Bender förvärvade inte Lägenheten för att bo i utan den förvärvades av makarna Bender som ett fullskaligt ombyggnads- och renoveringsprojekt avsett att på sikt åstadkomma en bostad för dem att flytta in i.

## 4. UTVECKLING AV TALAN

### 4.1. Makarna Bender

Vid förvärvet den 10 mars 2019 salufördes Lägenheten såsom till toppskick renoverad och presenterades genom ett prospekt och en beskrivning. Köpeskillingen var marknadsmässig.

Inför kontraktsskrivningen upprättade makarna Forsberg en lista med uppgifter om Lägenheten, en s.k. frågelista. I densamma antecknade makarna Forsberg att Lägenheten totalrenoverats av tidigare ägare. Säljarna upplyste inget om nu omtvistade fel.

#### 4.1.1. *Syftet med förvärvet*

Syftet med förvärvet var att snarast möjligt flytta in i Lägenheten för att bebo densamma. Efter hemkomsten från England saknade makarna Bender boende och var angelägna att snabbt flytta in. Det är förvisso korrekt att makarna Bender planerade några smärre åtgärder i Lägenheten. Avsikten med dessa var att åstadkomma en för dem mer ändamålsenlig lägenhet. Åtgärderna begränsades till att åstadkomma en dusch i tvättstugan, installera en tvättmaskin samt omdisponera badrummet på visst närmare beskrivet sätt. Härutöver planerades vissa ytskiktsarbeten. Makarna Bender planerade för att beskrivna åtgärder skulle färdigställas snarast, så att inflyttning kunde ske till julhelgerna samma år. Det förelåg heller inte något behov av renovering av

Lägenheten vid förvärvet. Som framgår av det prospekt som tillhandahölls makarna Bender inför förvärvet, var Lägenheten ”renoverad till perfektion”. Makarna Forsberg medger också att Lägenheten ”var i fint skick” vid överlåtelsen.

#### 4.1.2. *Felupptäckterna och reklamationer*

En tid efter tillträdet påbörjade makarna Bender vissa arbeten i Lägenheten. När visst rivningsarbete hade påbörjats, noterades omfattande fel och brister i elinstallationerna, liksom i VVS-installationerna. Vidare noterades skador från ett gammalt läckage från badrummet med åtföljande mögelpåväxt i vardagsrumstaket, samt att den vägg som avskiljer Lägenheten mot grannlägenheten inte innehöll erforderlig brandtätning. Vidare upptäcktes att inspektionsluckor i taket i vardagsrummet var igensatta och följaktligen inte möjliga att använda för dess syfte.

Med anledning av det upptäckta lät makarna Bender besiktiga installationerna per den 17 september 2019. Som framgår av utlåtanden över de båda besiktningarna (el respektive VVS) förekom, förutom omfattande fel i det elektriska systemet, omfattande fel i Lägenhetens tappvatten- och värmeinstallationer, liksom i dess kyl- och luftbehandlingsinstallationer.

#### 4.1.3. *Undersökning av Lägenheten*

Någon undersökning av Lägenheten har inte skett. Den undersökning som gjordes var att makarna Bender kontaktade bostadsrättsföreningens styrelse innan förvärvet för att efterhöra om föreningen hade tillgång till någon information om Lägenheten. Någon sådan information förekom emellertid inte enligt det besked som erhöles av föreningen. Den enda information som gavs var att bostadsrättsföreningen inte ansvarade för underhållet av kylanläggningen. I sammanhanget är det värt att notera att en av säljarna, Elisabet Forsberg, var ledamot av bostadsrättsföreningens styrelse vid tidpunkten för överlåtelsen.

För det fall att makarna Bender skulle ha genomfört en teknisk undersökning av Lägenheten inför köpet, vilket de alltså inte gjorde, inte har haft någon skyldighet till och heller inte uppmanats att göra, skulle de nu omtvistade felen inte ha upptäckts. Felen är av sådan karaktär att de inte hade märkts vid en undersökning. Påståendet om att makarna Bender skulle ha uppmärksammat de omtvistade felen inför förvärvet är inte korrekt.

Makarna Forsberg har inte vid något tillfälle besökt Lägenheten eller på annat sätt än genom ombud kontaktat makarna Bender för att förhöra sig om felen i Lägenheten eller för att erbjuda åtgärder. Makarna Bender har inte uppmanats att undersöka Lägenheten.

#### 4.1.4. *Första reklamationen*

Felupptäckterna reklamerades genom makarna Benders dåvarande ombud i skrivelse den 3 oktober 2019. I svar den 4 november 2019 tillbakavisade makarna Forsberg, genom dess ombud, ansvar för påtalade fel. Denna långa svarstid medförde att reparationsarbetena försenades och bidrog till att inflyttningstidpunkten försköts i motsvarande mån.

#### 4.1.5. *Nyupptäckta fel och andra reklamationen*

I januari månad 2020 upptäcktes nya fel, vilka reklamerades skriftligen i e-post-meddelande den 6 januari 2020. De nyupptäckta felen avsåg i sammanfattning (i) felaktiga rörkopplingar i innertak i vardagsrum, (ii) felaktiga installationer i kattvinden i sovrum, (iii) mögelpåväxt på vägg i dusch, (iv) avsaknad av skyddslådor för infällda spotlights i tak, (v) avsaknad av tätskikt i vägg i våtrum, (vi) strömförande elkablar genom lägenhetsskiljande vägg liksom, (vii) ytterligare felaktigt utförda elinstallationer. I skriftligt svar den 10 januari 2020 tillbakavisade makarna Forsberg ansvar även för dessa fel, varför makarna Bender tvingades att avhjälpa även dessa.

#### 4.1.6. Ytterligare fel och tredje reklamationen

Ytterligare felaktigheter upptäcktes och i skrivelse den 6 april 2020 reklamerades även dessa. Felen avsåg ytterligare noterade felaktigheter gällande el- och rörinstallationerna; att elkablar felaktigt förlagts i putsad takyta och att vattenledningar avslutats på felaktigt sätt och dragits genom lägenhetsskiljande vägg. Makarna Forsberg avvisade i e-post den 7 april 2020 ansvar även för dessa reklamerade fel.

#### 4.1.7. Ytterligare fel och fjärde reklamationen

Slutligen noterades i maj månad 2020 att den kamin som Lägenheten varit försedd med installerats felaktigt och aldrig godkänts av myndighet. Felet reklamerades i e-postmeddelande den 27 maj 2020. Även ansvar för detta fel tillbakavisades av makarna Forsbergs ombud i e-postmeddelande den 28 maj 2020.

#### 4.1.8. Bostadsrätten är behäftad med köprättsliga fel

Bostadsrätten till Lägenheten omfattar inte bara nyttjanderätten till densamma, utan även de rättigheter och skyldigheter i övrigt som tillkommer bostadsrättshavaren med stöd av bostadsrättslag och stadgar. Av Bostadsrättsföreningen Munklägret 16:s stadgar 36 §, följer att ansvaret för underhållet av Lägenhetens inre åvilar bostadsrättshavaren. Av 37 § följer att bostadsrättshavarens ansvar omfattar alla installationer i Lägenheten som skett av bostadsrättshavaren eller av tidigare bostadsrättshavare. De felaktigheter som förekommer i Lägenheten avser sådana installationer och byggnadsdelar som tidigare bostadsrättshavare försett Lägenheten med respektive utfört. De felaktigheter som förekommer i Lägenheten utgör avvikelser från vad makarna Bender med fog kunnat förutsätta. Felen har samtliga förelegat vid tidpunkten för riskens övergång, men även vid tidpunkten för köpet, d.v.s. vid kontraktstecknandet och vid tillträdet.

#### 4.1.9. Närmare om felen

##### Elinstallationerna

Av utlåtandet över elinstallationerna framgår att dessa inte är fackmässigt utförda och till stora delar direkt felaktiga. Omfattningen av och karaktären på noterade fel har bedömts medföra att överhängande risk för person- och egendomsskada förelegat. Följaktligen har makarna Bender tvingats att till stora delar göra om elinstallationerna. Arbetet med elinstallationerna har medfört att omfattande rivningsarbeten måste utföras, med åtföljande återuppbyggnadsarbeten.

I sammanfattning kan felen i elinstallationerna beskrivas såsom följande.

1. Apparat- och kopplingsdosor är ej fackmässigt utförda.
2. Dolda, ej fackmässiga kopplingar och installationer förekommer.
3. Felaktiga kabeldimensioner är använda, ofta utan erforderliga skyddshöljen.
4. Kabeldragningar infogade i putsade ytor utan skyddshöljen och erforderliga kopplingsdosor.
5. Avsaknad av värmeskydd bakom spotlights.
6. Löst hängande kablar utan erforderliga infästningar.
7. Avsaknad av skyddsledare.
8. Felaktigt installerade och kopplade elcentraler.
9. Felaktiga armaturer i våtzon.
10. Jordkabel använd som fas.
11. Brandfarligt monterad frostvakt.
12. Elinstallationerna har varit sammankopplade med intilliggande lägenhet.

De felaktigt och direkt farligt utförda elinstallationerna var inte möjliga att upptäcka inför köpet. För upptäckt har erfordrats att inredning demonteras.

#### Värme och sanitet (VS)

Av utlåtandet avseende värmeinstallationerna och tappvatteninstallationerna framgår att dessa inte är fackmässigt utförda och till stora delar direkt felaktiga. Beträffande



tappvatteninstallationerna har noterats att installationerna – utöver de direkta felaktigheterna i dessa – strider mot föreskrifter om vattenskadesäkerhet. Avseende såväl tappvatteninstallationerna som värmeinstallationerna har de till stora delar varit omöjliga att i efterhand åtgärda, varför makarna Bender har nödgats göra om installationerna. Arbetet med värme- och tappvatteninstallationerna har medfört att omfattande rivningsarbeten måste utföras, med åtföljande återuppbyggnadsarbeten.

I sammanfattning kan felen avseende värme och sanitet beskrivas såsom följande.

1. Ej åtkomliga installationer förekommer.
2. Radiator lös lagd.
3. Ej vattenskadesäker installation.
4. Installation med tappvattenfördelare har blandats med övriga installationer av värme och el.
5. Avsaknad av läckageindikation.
6. Felaktigt installerad golvbrunn.
7. Felaktig rörgenomföring till handdukstork.
8. Dolda, ej fackmässiga rörinstallationer och genomföringar utan skydd mot vattenläckage och utan läckageindikering.
9. Inspektionsluckor i taket förbyggda med gipsskivor.

Värmeinstallationerna i köket var dolda och följaktligen inte möjliga att upptäcka med mindre än att demonteringsarbete utfördes.

### Ventilation

Beträffande luftbehandlingsinstallationerna framgår av utlåtandet att installationerna inte genomförts enligt fackmässig standard. Installationerna var till stora delar inte tillgängliga för service och tillsyn. Makarna Bender har tvingats att till stora delar göra om installationerna. Arbetet med luftbehandlingsinstallationerna har medfört att omfattande rivningsarbeten måst utföras, med åtföljande återuppbyggnadsarbeten.

I sammanfattning kan felen avseende ventilationen beskrivas såsom följande.

1. Luftbehandlingsaggregat har planerats att försörja båda vindslägenheterna men kanalerna till grannlägenheten har kapats och lockats på ett ej korrekt sätt.
2. Spjällmotorer och installationer för förvärmning av tilluften är placerade ovanför aggregatet, ej åtkomligt.
3. Kanalsystemet från aggregatet är delvis dolt.
4. Fläktar till tilluftsanslutning ej åtkomligt.
5. Bristfällig klamring och upphängning.
6. Ej åtkomliga ställdon och batterier.

### Kyla

Avseende kylinstallationerna framgår av utlåtandet att dessa inte är fackmässigt utförda och till stora delar direkt felaktiga. Om systemet skulle sättas i drift var risken stor för vattenskador i undertak och väggar. För att begränsa kostnaderna har makarna Bender valt att inte ersätta kylsystemet. Arbetet med kylinstallationerna har medfört att omfattande rivningsarbeten måst utföras, med åtföljande återuppbyggnadsarbeten.

I sammanfattning kan felen avseende kylinstallationerna beskrivas såsom följande.

1. Dolda, ej fackmässiga installationer förekommer.
2. Erforderlig isolering saknas.
3. Upphängning och klamring otillräcklig eller obefintlig.
4. Pumpstationer som ska ta hand om kondens ej tillgängliga för service och tillsyn.

Beträffande kylanläggningen, vilken framhölls särskilt i det prospekt som makarna Forsberg tillhandahöll inför överlåtelsen, visade det sig att densamma inte fungerade. Härtill kommer att den var installerad på ett sätt som innebar risk för omfattande skada på byggnaden om den försattes i bruk. Detta senare förhållande har kunnat konstateras först sedan innertaket rivits.

4.1.10. *Övriga fel*Fuktskada i badrum

I badrummet upptäcktes under pågående arbete att det förelåg en fuktskada. I duschen förekom mikrobiell påväxt. I taket under badrummet visade sig fuktskadan med åtföljande mikrobiell påväxt, sannolikt på grund av fukt ovanför. Till detta kommer att installationerna i badrummet till delar ej var fackmässigt utförda. Åtgärdandet av nämnda skador krävde omfattande rivnings- och reparationsarbete.

Kaminen

I slutskedet av reparationen uppdagades att kaminen inte var godkänd för eldning då den inte uppfyllde kraven enligt brandskyddsföreskrifter, vilket makarna Forsberg inte hade upplyst om. Felet beträffande kaminen är ej avhjälpt. I stället har makarna Bender valt att ta bort kaminen. Felet gällande kaminen uppdagades inte förrän det att samtliga fel i Lägenheten avhjälpes och den var inflyttningsklar. Följaktligen hade det erfordrats rivningsarbeten för att frilägga rökkanalen och åtgärda det som krävdes. Av detta skäl och för att spara kostnader, beslutade makarna Bender att undvara kaminen.

Skälet till att kaminen inte uppfyllde kraven enligt gällande brandskyddsföreskrifter beror på att rökkanalen var placerad för nära träväggen, utan att vara försedd med erforderlig brandisolering. Installationen av kaminen var aldrig godkänd av myndighet. Följaktligen var den inte tillåten att använda. För att den skulle bli godkänd erfordrades att erforderlig brandisolering utfördes, vilket hade krävt en ombyggnad.

Lägenhetsavskiljande väggar

De lägenhetsskiljande väggarna var inte korrekt utförda. Väggarna har uppförts på enklaste sätt genom montering av gipsskivor över tidigare dörr- och fönsteröppning, utan att dörr och fönster demonterats. De installationer som passerat väggarna har inte tätats korrekt. Arbetet har inte varit fackmässigt och väggen har inte uppfyllt gällande

krav på en lägenhetsskiljande dylik. Åtgärdandet av detta krävde omfattande rivnings- och reparationsarbete.

Samtliga i målet omtvistade installationer har utförts av makarna Forsberg eller av tidigare innehavare av bostadsrätten. Det är inte frågan om installationer som föreningen försett Lägenheten med och som betjänar mer än en lägenhet, vilket alltså erfordras för att underhållsansvaret ska falla på bostadsrättsföreningen.

#### 4.1.11. *Avhjälpan*

Makarna Bender skulle ha pådragit sig ett köprättsligt ansvar för felen vid en framtida försäljning av bostadsrätten om felen inte åtgärdades. Detta ansvar hade inkluderat att upplysa presumtiva spekulanter om förekommande fel. En sådan upplysning hade påverkat köpeskillingen negativt, minst motsvarande de kostnader som makarna Bender ådragit sig för att avhjälpa felen. En utebliven upplysning hade riskerat att ådra makarna Bender ett felansvar likt det som åvilar makarna Forsberg.

### 4.2. **Makarna Forsberg**

#### 4.2.1. *Inledande kommentar*

Makarna Bender förvärvade inte Lägenheten för att bo i utan den förvärvades av dem som ett fullskaligt ombyggnads- och renoveringsprojekt avsett att på sikt åstadkomma en bostad för makarna Bender att flytta in i. Det har inte varit en fråga om några smärre åtgärder. De påstådda felen har upptäckts efter att de påbörjat en omfattande renovering. Det stod redan inför förvärvet klart att makarna Bender aldrig skulle flytta in i den lägenhet de avsåg att förvärva av makarna Forsberg utan de skulle flytta in i en väsentligen annan lägenhet. Kvar från köpet vid makarna Benders inflyttning var adressen, den svårslagna utsikten över Riddarfjärden och Söder Mälarstrand samt en utvald del av Lägenhetens planlösning.

Det är inte heller sant att makarna Bender vid sin hemkomst till Sverige saknade annan bostad än den lägenhet de hade förvärvat av makarna Forsberg och att de därför var angelägna att snabbt flytta in i Lägenheten. I verkligheten disponerade makarna Bender vid sin hemkomst bl.a. fyra stora fastigheter i Rimbo strax utanför Stockholm, samtliga bebyggda med åtskilliga större bostadshus jämte komplementbyggnader. Påståendet att makarna Bender skulle haft kostnader för ersättningsboende är inte korrekt. Makarna Bender kan inte ha haft kostnader för magasinering. Makarna Bender flyttade hela sitt brittiska bohag till nämnda fastigheter för magasinering omedelbart vid parets hemkomst, i enlighet med förutbestämd plan.

Makarna Forsberg instämmer dock i makarna Benders konstaterande att det inte förelåg något behov av renovering av Lägenheten vid makarna Benders förvärv. Makarna Benders utblåsningsprojekt har således inte föranletts av de fel som makarna Bender gör gällande i målet, utan av deras önskan om att flytta in i en väsentligen annan lägenhet än den de hade förvärvat av makarna Forsberg.

Detta projekt – lett av familjeföretaget Wincrantz Byggnads Aktiebolag (ett företag som ägs och drivs av Ann-Charlotte Wincrantz Benders nära släkting Staffan Wincrantz) – kom att inledas långt innan makarna Bender tillträdde Lägenheten, bl.a. genom anmälan till och begäran om tillstånd från föreningens styrelse att inleda detsamma.

#### *4.2.2. Om makarna Forsbergs förvärv och innehav av Lägenheten*

Makarna Forsberg förvärvade Lägenheten i november 2013 och flyttade därefter in i densamma den 1 januari 2014 utan några föregående renoveringsarbeten. Förvärvet föregicks av en sedvanlig mäklarvisning av Lägenheten, vid vilken makarna Forsberg uppfattade Lägenheten som varande i gott skick.

Makarna Forsbergs lekmannamässiga bedömning var att Lägenheten fick betraktas som helrenoverad vid tidpunkten för deras tillträde såtillvida att något renoveringsbehov inte förelåg för dem att ombesörja under de närmast kommande åren. Den

exakta åldern på Lägenhetens ytskikt och installationer saknade, och saknar alltför jämnt, makarna Forsberg dock kännedom om. Likaledes skedde makarna Forsbergs förvärv utan närmare kunskap om vem eller vilka som utfört renoveringen och installationerna och huruvida dessa enligt en strikt byggnadsteknisk bedömning ägt rum i full överensstämmelse med rådande branschregler vid tidpunkten för dessa arbeten. Såvitt gäller Lägenhetens ytskikt bedömde makarna Forsberg dock att Lägenheten var i fint skick och de uppmärksammade inga brister eller märkligheter i Lägenhetens underliggande eller understödjande installationer, varken vid tillträdet eller under deras efterföljande boendetid i Lägenheten.

Under sin tid i Lägenheten utförde eller ombesörjde makarna Forsberg således ingen renoveringsåtgärd eller installation i densamma, med undantag för uppförandet av en platsbyggd garderob.

Efter ett antal år i Lägenheten kom makarna Forsberg att uppleva Lägenhetens uppdelning i två våningsplan som alltför opraktisk för dem. När en lägenhet i samma hus blev till salu i början av 2019, vilken endast innefattar ett våningsplan, beslutade sig makarna Forsberg därför för att köpa den och lade kort därefter ut sin gamla lägenhet till försäljning. För att få hjälp med denna försäljning anlätade makarna Forsberg mäklarfirman Eklund Stockholm New York. Lägenhetens marknadsvärde bedömdes uppgå till i vart fall 26 500 000 kr.

#### 4.2.3. Om makarna Benders förvärv

Makarna Benders förvärv föregicks av att de uppmanades att noggrant undersöka Lägenheten, bl.a. genom det prospekt som tillhandahölls dem inför förvärvet. Förvärvet kom därefter att äga rum utan någon föregående budgivningsprocess. Efter att makarna Bender hade besökt Lägenheten och därefter lämnat ett bud på 21 miljoner kr, beslöt sig makarna Forsberg för att acceptera detsamma. Med hänsyn till att makarna Forsberg redan hade köpt en ny lägenhet fann makarna Forsberg detta bud acceptabelt, trots att det understeg bostadsrättens bedömda marknadsvärde.

Varken under försäljningsprocessen eller vid kontraktsskrivningen ställde makarna Bender några frågor om Lägenhetens skick eller dess installationer. Anledningen till detta var dels att makarna Bender kände till att makarna Forsberg saknade närmare kunskap om den renovering och de installationer som utförts i tiden innan deras förvärv, dels att dessa förhållanden var helt ointressanta för makarna Bender. De var nämligen redan under försäljningsprocessen inställda på att låta Lägenheten undergå ett omfattande ombyggnads- och renoveringsprojekt innan deras inflyttning.

Detta projekt kom också att inledas redan innan makarna Bender tillträdde Lägenheten. Makarna Bender kom t.ex. i planeringssyfte att besöka Lägenheten vid två olika tillfällen efter avtalsingåendet, varav ett besök ägde rum tillsammans med det byggbolag, familjeföretaget Wincrantz Byggnads Aktiebolag, som skulle utföra de kommande ombyggnads- och renoveringsarbetena. Redan innan tillträdet kom makarna Bender också att tillstålla föreningens styrelse en anmälan och begäran om tillstånd för några delar av de kommande ombyggnationerna. De omfattande rivnings- och renoveringsarbeten är rivnings- och renoveringsarbeten som inte föranletts av de påstådda fel som reklamerats utan av det ombyggnads- och renoveringsprojekt under vilket makarna Bender förvärvade Lägenheten.

#### *4.2.4. Övergripande om påstådda avvikelser från fackmässighet respektive felaktigheter*

Huvuddelen av de fel som makarna Bender i saklig mening gör gällande i målet grundar sig på påståenden om att till för Lägenheten understödjande installationer inte är fackmässiga och/eller ”felaktiga”. Detta gäller såväl Lägenhetens el-, värme och sanitets-, ventilations- och kylinstallationer som de lägenhetsskiljande väggarna. Makarna Bender har emellertid inte i ett enda fall klargjort på vilket sätt och varför installationerna ska anses brista i fackmässigt utförande och/eller vara felaktiga. Makarna Forsberg förnekar att de installationer som omfattas av makarna Benders talan är att betrakta som felaktiga eller icke fackmässiga vid tiden för respektive installations utförande, vilket är den enda relevanta bedömningsgrunden i målet. Makarna Forsberg förnekar således påståendena om bristande fackmässighet och

felaktigheter i samtliga delar och avseenden. Inget avsteg och ingen felaktighet kan vitsordas.

#### *4.2.5. Kort om enskilda felpåståenden*

##### Påstådd fuktskada

Makarna Bender gör gällande att en fuktskada med mikrobiell påväxt förelegat i Lägenhetens badrum. Makarna Forsberg har vid tidigare kontakter med makarna Bender förklarat att i den mån den påstådda fuktskadan verkligen föreligger och är hänförlig till tiden innan makarna Benders tillträde, är makarna Forsberg beredda att undersöka huruvida fuktskadan kan ersättas under deras hemförsäkring. Detta har makarna Bender dock varit ointresserade av. Makarna Forsberg har inte haft någon kännedom om någon föreliggande fuktskada och känner inte heller till vad den, i den mån den föreligger, har orsakats av.

Makarna Forsberg bestrider att den påstådda fuktskadan uppkommit som en följd av bristande fackmässighet eller felaktigheter vid tiden för uppförandet av badrummet eller något annat förhållande för vilket makarna Forsberg ansvarar.

##### Påstådda fel i kamin respektive röckanal

Makarna Forsberg har ingen kännedom om att Lägenhetens gjutjärnskamin är belagd med eldningsförbud. Påståendet härom kan således inte vitsordas. Makarna Forsberg har inte heller någon kännedom om påstådd otäthet i den röckanal till vilken kaminen varit ansluten.

#### *4.2.6. Benders felpåstående enligt 19 § första stycket 1 köplagen*

Den beskrivning som tillhandahållits makarna Bender inför deras köp är begränsad till att Lägenheten har renoverats. Denna beskrivning återfinns i det prospekt som makarna Forsbergs mäklare upprättat och tillhandahållit Bender inför köpet. I den



frågelista som makarna Forsberg besvarat återfinns samma beskrivning med prefixet ”total”, följt av klargörandet att det inte varit makarna Forsberg som ombesörjt den-samma, vilket med hänsyn till makarna Forsbergs boendetid i Lägenheten också klargör att den varit långt ifrån nyrenoverad vid tidpunkten för makarna Benders förvärv.

Beskrivningen klargör varken när, hur, av vem eller i vilka precisa avseenden renoveringen ägt rum. Den klargör än mindre att den renovering som skett (oklart när och av vem) inneburit att Lägenhetens samtliga delar och installationer renoverats eller uppförts i full överensstämmelse med (vid tidpunkten för renoveringen föreliggande) byggtekniska regelverk och bygg- samt branschpraxis. Någon sådan beskrivning har aldrig lämnats, bl.a. av det enkla faktumet att makarna Forsberg över huvud taget inte haft någon kännedom om saken. Makarna Bender kan inte heller uppfattat att en sådan uppgift lämnats, bl.a. eftersom de tagit del av den av makarna Forsberg besvarade frågelistan. I enlighet härmed har vidare inte ett enda underlag, intyg eller verifikation avseende något renoveringsarbete eller någon installation överlämnats till makarna Bender inför köpet. Att det skulle ha lämnats en uppgift innebärande en försäkran om att Lägenhetens delar och installationer är fria från avvikelser från fackmässigt utförande eller felaktigheter är således uteslutet.

Även om den beskrivning om att Lägenheten renoverats som tillhandahållits makarna Bender inför köpet skulle ha den konkreta, specifika innebörd som makarna Bender gör gällande, har denna uppgift inte haft inverkan på deras köp av Lägenheten. Förvärvet skedde inom ramen för ett projekt innefattande ombyggnad och renovering av samtliga de delar och installationer som makarna Bender nu menar att makarna Forsberg garanterat vara fackmässigt prickfria och felfria.

#### *4.2.7. Benders felpåstående enligt 19 § första stycket 3 köplagen*

Makarna Benders felpåstående under rubricerat lagrum bygger på att Lägenheten varit i väsentligt sämre skick än vad de med fog kunnat förutsätta. Enligt makarna Bender gäller detta ”oaktat Forsbergs uppgifter om renovering”.

Makarna Forsberg bestrider att Lägenheten varit i väsentligt sämre skick än vad makarna Bender med fog kunnat förutsätta. Dessutom gör makarna Forsberg gällande att även om nämnda omständigheter skulle vara korrekta innebär detta inte att Lägenheten varit i väsentligt sämre skick än vad makarna Bender med fog kunnat förutsätta.

Makarna Bender har inför köpet känt till att det inte varit makarna Forsberg som renoverat Lägenheten. De har också känt till att makarna Forsberg därmed inte haft någon kunskap om denna renovering, varken såvitt gäller dess närmare byggtekniska omfattning eller byggtekniska kvalitet. I enlighet härmed har makarna Forsberg inte tillhandahållit eller överlämnat någon dokumentation rörande dessa förhållanden, t.ex. intyg på att renoveringsarbeten och/eller installationer skett i enlighet med gällande byggregler eller branschpraxis. Frågorna om när, hur, av vem eller i vilka precisa avseenden renoveringen ägt rum har makarna Bender således inför köpet känt till är ovissa.

Makarna Forsberg har vare sig i skrift eller muntligen gett makarna Bender anledning att förutsätta att Lägenheten renoverats i överensstämmelse med regelverk och branschpraxis eller att Lägenheten inte är behäftad med några felaktigheter eller brister. Det är uteslutet att den allmänna beskrivning om att Lägenheten renoverats som återfinns i Lägenhetens prospekt och i frågelistan skulle anses ha gett makarna Bender fog att utgå från att lägenhetsrenoveringen haft och inneburit nämnda kvalitet. Avhjälpandekostnad som makarna Bender gör gällande i målet motsvarande nästan 30 procent av den överenskomna köpeskillingen. Den är påhittad såtillvida att den inte – även om samtliga de felposter som makarna Bender gör gällande skulle anses ha förelagat och åtgärdats – inte bottnar i en marknadsmässigt reell och skälig ersättning för avhjälpandet. En reell och marknadsmässigt grundad kostnad för avhjälpande av felen uppgår i själva verket endast till ett par procent av den erlagda köpeskillingen (om 21 000 000 kr). Till detta kommer att ett sådant avhjälpande medför en klar standardförbättring av Lägenheten.

Några för makarna Bender betungande praktiska besvär, hinder eller olägenheter har de påstådda felen inte heller inneburit. Makarna Forsberg konstaterar härvidlag bl.a. att det förhållandet att felen föranlett åtgärdande eller avhjälpande inte i sig utgör en sådan allvarlig olägenhet att ett fränsteg från en rent kvantitativ bedömning av väsentlighetskriteriet i aktuellt lagrum är motiverat. Dessutom har det påstådda felavhjälpandet i förevarande fall de facto varit obefintligt för makarna Bender eftersom de förvärvat Lägenheten i syfte att bygga om och totalrenovera densamma, inklusive de påstådda felposterna, innan deras inflyttning.

*4.2.8. Makarna Benders felpåståenden avser delar som inte omfattas/utgör del av den förvärvade bostadsrätten*

Makarna Benders talan är korrekt såtillvida att den innefattar ett vitsordande av faktumet att köprättsliga fel i en förvärvad bostadsrätt inte kan grundas på förhållanden för vilka föreningen står ansvarig. Makarna Forsberg konstaterar härvidlag följande.

Enligt såväl föreningens stadgar som bostadsrättslagen står föreningen fel-, underhålls- och avhjälpandeansvar för konstruktionen av väggar mellan föreningens lägenheter. En bostadsrättsinnehavare ansvarar endast för ytbeläggningen på sådana väggar. Makarna Benders talan omfattar påstådda fackmässiga avvikelser och fel avseende den inre konstruktionen av lägenhetsavskiljande väggar. Det kan härvid noteras att makarna Bender också begärt att föreningen ska ersätta dem för dessa påstådda brister.

Enligt föreningens stadgar ansvarar en bostadsrättsinnehavare endast för ledningar för vatten till de delar dessa är åtkomliga inne i Lägenheten och endast betjänar bostadsrättsinnehavarens lägenhet. Makarna Benders talan omfattar påstådda felaktigheter i sådana vattenledningar.

Enligt 7 kap. 12 § bostadsrättslagen ansvarar en bostadsrättsinnehavare inte för ledningar för elektricitet om föreningen försett Lägenheten med ledningarna och de tjänar fler än en lägenhet. Makarna Benders talan omfattar påstådda felaktigheter i sådana ledningar.

Enligt föreningens stadgar ansvarar en bostadsrättsinnehavare endast för målning av vattenfyllda radiatorer. Makarna Benders talan omfattar påstådda felaktigheter i sådana radiatorer.

Enligt föreningens stadgar ansvarar en bostadsrättsinnehavare endast för målning av ventiler och luftinsläpp. Makarna Benders talan omfattar påstådda felaktigheter i sådana delar.

Enligt föreningens stadgar ansvarar en bostadsrättsinnehavare inte för till eldstäder hörande rökkanaler. Makarna Benders talan omfattar påstådda felaktigheter i sådan del.

*4.2.9. Makarna Benders talan avser påstådda fel vilka makarna Bender borde ha märkt vid den undersökning som föregått köpet och/eller som makarna Forsberg påkallat inför makarna Benders köp*

Makarna Bender har inför köpet uppmanats att noggrant undersöka Lägenheten. De är därmed förhindrade att såsom fel åberopa förhållanden som de bort upptäcka vid en sådan noggrann undersökning. De är vidare förhindrade att såsom fel åberopa förhållanden som de borde ha märkt vid den undersökning de facto vidtagit av Lägenheten inför köpet.

Lejonparten av de påstådda sakförhållanden som omfattas av makarna Benders felpåståenden i förevarande mål hade upptäckts vid en sådan noggrann undersökning som makarna Bender anmanats att företa inför köpet. Detta gäller även om en sådan undersökning hade gjorts utan biträde av särskild fackman på området. Med hänsyn till makarna Benders omfattande fastighetsinnehav och tidigare ombyggnadsprojekt hade de själva, utan svårigheter, kunnat notera lejonparten av de förhållanden som nu görs gällande såsom grund för köprättsliga fel. Vad de sålunda på egen hand hade kunnat notera hade också gett dem anledning att vidta en mer ingående undersökning med hjälp av fackman, vilket ålegat dem enligt gällande rätt.

Den 26 juni 2019, dvs. efter avtalsingåendet men innan tillträdet, företog makarna Bender och deras byggfirma en besiktning av Lägenheten i syfte att planera de kommande ombyggnads- och renoveringsarbetena. Nämda besiktningsåtgärd, vidtagen av makarna Bender med sakkunnigt biträde, innebär under alla förhållanden att makarna Benders skyldighet att reklamera infallit redan per dagen för Benders tillträde, dvs. den 7 augusti 2019, då också Wincrantz Benders byggfirma inledde arbetena i Lägenheten.

#### *4.2.10. Makarna Benders talan avser påstådda fel som inte reklamerats rättidigt*

Makarna Bender tillträdde Lägenheten den 7 augusti 2019. Samtliga de förhållanden som omnämnts ovan och som utgjort inför köpet direkt upptäckbara förhållanden har, under alla förhållanden, kunnat konstateras vid eller i anslutning till Benders tillträde. Trots detta har reklamation skett först den 5 oktober 2019, vilket innebär att dessa inte reklamerats inom skälig tid från det att makarna Bender märkt eller bort märka felen.

Därutöver har även nedanstående påstådda fel reklamerats för sent:

1. Först den 6 januari 2020 framförde makarna Bender genom ombud påstående om ett stort antal felaktigheter, detta trots att besiktningsförfaranden och omfattande arbeten pågått i Lägenheten under hela hösten 2019.
2. Först den 6 april 2020 framförde Bender genom ombud påstående om fel i Lägenhetens WC och eldragningar i matsalsinnertak, detta trots att besiktningsförfaranden och omfattande arbeten i Lägenheten pågått sedan hösten 2019.
3. Påstått fel i röckanal och kamininstallation reklamerades först den 27 maj 2020, detta trots att besiktningsförfaranden och omfattande arbeten i Lägenheten pågått under hela hösten 2019.

*4.2.11. Närmare om påstådd rätt till avhjälpandekostnadsersättning*

Makarna Benders påstådda avhjälpandekostnaders existens förnekas. I den mån kostnaderna existerar bestrider makarna Forsberg att kostnaderna är reella såtillvida att de avsett åtgärdande av de påstådda fackmässiga avvikelser och felaktigheter som makarna Benders talan omfattar. Det är omöjligt att åstadkomma avhjälpandekostnader på den nivå som makarna Bender gör gällande på annat sätt än genom gåva eller grov oaktsamhet i samband med beställningen och/eller betalningen av avhjälpandearbetena. En annan, lika sannolik, möjlighet är att kostnaderna helt enkelt inte utgör avhjälpandekostnader, utan kostnader för makarna Benders allmänna urblåsnings- och renoveringsprojekt.

Det ligger på makarna Bender att styrka motsatsen, dvs. visa att de påstådda avhjälpandekostnaderna motsvarar en marknadsmässig och försvarlig ersättning endast hänförlig till och orsakad av de påstådda fel som görs gällande i målet.

I väsentliga delar förefaller makarna Benders avhjälpandekostnader bygga på en fullständig rivning av de delar i vilka fel påstås ha förelegat. Makarna Forsberg noterar härvidlag bl.a. att makarna Bender gjort gällande att samtliga elinstallationer i hela Lägenheten, dvs. hela Lägenhetens elsystem, ”behöver göras om”. Även såvitt avser kyl- och luft-behandlingsinstallationerna förefaller avhjälpandet bygga på fullständiga rivningar. Någon kausalitet mellan de fackmässiga avvikelser och felaktigheter som görs gällande i dessa delar och dessa fullskaliga rivningsbestyr föreligger inte.

I den utsträckning de påstådda avhjälpandekostnaderna kan kopplas till de påstådda fackmässiga avvikelser och felaktigheter som grundlägger makarna Benders talan är dessa under alla förhållanden inte föranledda av nämnda avvikelser och fel. De är i stället orsakade av de ombyggnads- och renoveringsarbeten makarna Bender initierat och avsett att genomföra oaktat förekomsten av påstådda fel. Kostnaderna har således inte uppstått som en följd av påstådda fel och de skulle ha uppstått även i frånvaro av desamma.

För det fall tingsrätten skulle komma fram till att makarna Benders påstådda avhjälpandekostnader existerar, att de korresponderar med en marknadsmässig och försvarlig ersättning för föreliggande fel, att de endast avsett föreliggande fel och att de också föranletts av desamma, saknar makarna Bender ändå rätt till begärd ersättning eftersom det då aldrig förelegat någon skyldighet för makarna Forsberg att avhjälpa felen; avhjälpandet har under nämnda förutsättningar inte kunnat ske utan oskälig kostnad och olägenhet för makarna Forsberg.

#### 4.2.12. Närmare om påstådd rätt till prisavdrag

Makarna Forsberg bestrider att de påstådda avhjälpandekostnaderna motsvarar differensen mellan lägenhetens värde i felaktigt respektive avtalsenligt skick vid tidpunkten för makarna Benders tillträde. Detta gäller oavsett om makarna Benders påstådda avhjälpandekostnader existerar, korresponderar med en marknadsmässig och försvarlig ersättning för föreliggande fel, endast avsett föreliggande fel och också föranletts av desamma.

#### 4.2.13. Närmare om påstådd rätt till skadestånd

I den mån tingsrätten skulle finna att bostadsrätten är behäftad med köprättsligt fel utgör den faktiska basen för ett sådant konstaterande, dvs. de faktiska avvikelserna från fackmässighet och felaktigheterna i de renoveringsarbeten och installationer som företagits innan makarna Forsberg förvärvade Lägenheten, förhållanden som makarna Forsberg varken känt eller borde ha känt till. Sammantaget gör makarna Forsberg gällande att felen beror på hinder utanför deras kontroll som de inte skäligen kunde förväntas ha räknat med vid köpet och vars följder de inte heller skäligen kunde ha undvikit eller övervunnit.

De påstådda skade- och kostnadsposternas existens förnekas. I den mån kostnaderna existerar är dessa i vart fall inte orsakade av de fel som makarna Benders talan avser utan utgör resultat av det ombyggnads- och renoveringsprojekt som makarna Bender initierat och låtit genomföra helt oaktat förekomsten av påstådda fel. De åberopade kostnaderna hade således uppstått även i frånvaro av de påstådda felen.

Makarna Forsberg konstaterar härvidlag bl.a. att makarna Bender redan innan de första påstådda felen reklamerades var boende på annat håll. Lägenheten var redan i början av oktober månad 2019 ”inte beboelig” som en följd av att makarna Bender redan vid sitt tillträde i början av augusti 2019 inlett sitt ombyggnads- och renoveringsprojekt. I enlighet härmed har makarna Bender inte heller haft någon merkostnad för boende, magasinering av bohag eller ”extra flytt av dito”. För det fall kausalitet skulle anses föreligga har kostnaderna under alla förhållanden föranletts av fränsteg från Makarna Benders skadebegränsningsplikt, vilket innebär att ersättningsrätt inte föreligger.

## **5. BEVISNINGEN**

Parterna har på egen begäran hörts under sanningsförsäkran. På makarna Benders begäran har vittnesförhör hållits med Karl-Fredrik Olsson, Göran Nordqvist, Staffan Wincrantz, Torbjörn Olsson, Björn Westman, Anders Widman och Anders Möller. På makarna Forsbergs begäran har vittnesförhör hållits med Hans Severinson, Mathias Eriksson och Mats Cederholm.

Parterna har även lagt fram skriftlig bevisning.

## **6. TINGSRÄTTENS BEDÖMNING**

### **6.1. Tillämplig lag**

En bostadsrätt är att anse som lös egendom. Frågan om Lägenheten är behäftad med fel och verkan av detta ska prövas enligt köplagens bestämmelser.



**6.2. Vad är bevisat om Lägenhetens skick?***6.2.1. Inledande anmärkningar*

Makarna Bender har bevisbördan för sina påståenden om Lägenhetens faktiska skick vid köpet. Enligt domstolen kan utifrån uppgifter som Elisabet Forsberg, Anders Möller och Hans Severinson har lämnat i tingsrätten slutsatsen dras att de påstått felaktiga installationerna i fråga om el, värme, sanitet, kyla, ventilation och badrum utfördes för omkring tio år sedan, och att de lägenhetsavskiljande väggarna uppfördes vid ungefär samma tid.

*6.2.2. El, värme, sanitet, kyla och ventilation*Lägenhetens faktiska skick

I målet har utlåtanden upprättade av besiktningsmännen Karl-Fredrik Olsson respektive Göran Nordqvist lagts fram. De besiktade Lägenheten i september 2019 och har hört om sina iakttagelser. Deras uppgifter rörande Lägenhetens skick vinner stöd av vad Staffan Wincrantz, Torbjörn Olsson och Björn Westman har uppgett i tingsrätten. I målet har även lagts fram utredning om fel i Lägenheten som upptäckts efter besiktningarna. Enligt tingsrätten finns inte skäl att ifrågasätta att de sakförhållanden som påstås utgöra fel förelegat vid såväl köpet av Lägenheten som vid tillträdet av den.

Har elinstallationerna utförts på ett inte fackmässigt eller felaktigt sätt?

Enligt Karl-Fredrik Olssons och Torbjörn Olssons respektive vittnesmål samt den förstnämndas utlåtande var elinstallationerna bristfälligt utförda i de avseenden som makarna Bender har gjort gällande i målet. Det har framkommit att Karl-Fredrik Olsson har lång och gedigen erfarenhet inom sitt fackområde, och det skäl saknas att ifrågasätta att han har den kompetens som krävs för att bedöma i vad mån de aktuella

installationerna har utförts på ett fackmässigt sätt. Torbjörn Olsson har framstått som en erfaren och skicklig fackman.

Hans Severinson har i sitt vittnesmål uttalat sig om bl.a. Karl-Fredrik Olssons iakttagelser, och gett uttryck för uppfattningen att flera av anmärkningarna utgör säkerhetsrisker som behöver åtgärdas och att andra inte är att anse som fel. Han har samtidigt medgett att han i fråga om elinstallationer inte är så kunnig som Karl-Fredrik Olsson. Varken det som framkommit i Hans Severinsons vittnesmål eller i övrigt har enligt domstolen gett anledning att fränkänna giltigheten i Karl-Fredrik Olssons omdömen. Det har inte heller framkommit skäl att ifrågasätta tillförlitligheten i Torbjörn Olssons iakttagelser och omdömen. Att Hans Severinson, som nämnts, konstaterat att elinstallationerna i flera avseenden utgjort säkerhetsbrister, stärker det samlade intrycket av att installationerna har utförts på ett sätt som klart avvikit från vad som kunnat förväntas av ett yrkesmässigt utförande vid aktuell tid.

Tingsrätten finner att makarna Bender har styrkt att elinstallationerna inte varit fackmässigt utförda i de avseenden som gjorts gällande (se punkterna 1–12 i makarna Benders utveckling av talan, bilderna i Karl-Fredrik Olssons besiktningsutlåtande samt bilder avseende elinstallationer bifogade reklamation den 6 januari 2020 och de två första bilderna bifogade reklamationen den 6 april 2020). Tingsrätten återkommer till frågan om bristernas svårighetsgrad vid bedömningen av reparationskostnaderna.

Har installationer rörande värme, sanitet, ventilation och kyla utförts på ett inte fackmässigt eller felaktigt sätt?

Makarna Benders felpåståenden i dessa delar tar sin utgångspunkt i Göran Nordqvists utlåtande och vittnesmål. Han har lång erfarenhet inom sitt expertområde och har såvitt framkommit den kompetens som krävs för att bedöma i vad mån de aktuella installationerna utförts på ett fackmässigt sätt. Göran Nordqvists utlåtande bygger på vad han iakttagit i Lägenheten, och han har vid förhöret lämnat en saklig och utförlig redo-

görelse för sina observationer. Han har framstått som objektiv. Göran Nordqvists bedömningar är i linje med vad Björn Westman uppgett sig ha iakttagit på platsen. Björn Westman har en lång erfarenhet inom VVS-området och har framstått som en skicklig yrkesman.

Göran Nordqvists slutsatser har ifrågasatts av Hans Severinson, som synes vara en auktoritet inom VVS-området. Hans Severinson kan inte sägas ha utmanat den allmänna bilden av ett bristande utförande som framträder genom Göran Nordqvists vittnesmål och utlåtande, men har på detaljnivån avfärdat ett flertal av hans felanmärkningar. Till skillnad från Göran Nordqvist och Björn Westman bygger Hans Severinsons synpunkter inte på några egna observationer av installationerna i Lägenheten. Vid värderingen av hans uppgifter konstaterar tingsrätten också, mot bakgrund av vad han angett i sitt utlåtande, att han förefaller ha värderat bristerna mer utifrån vad han anser att en köpare har fog att förutsätta, eller vad som kan reklameras som fel enligt köplagen, än vad som utgör avvikelser från ett fackmässigt utförande. Hans omdömen har vidare inte framstått som fullt ut objektiva. Enligt tingsrätten har Hans Severinsons vittnesmål inte gett anledning att ifrågasätta att Göran Nordqvists anmärkningar utgör avvikelser från ett fackmässigt utförande. Det gäller även vad som i övrigt finns dokumenterat som brister från makarna Benders sida. Mot bakgrund av den muntliga och skriftliga bevisningen i nu aktuella delar drar tingsrätten följande slutsatser om vad som kan anses visat.

Det är styrkt att installationer avseende värme och sanitet varit behäftade med brister enligt vad som anges i punkterna 1–8 i makarna Benders utveckling av talan och som dokumenterats i Göran Nordqvist sakkunnigutlåtande. Beträffande fel som reklamrats den 6 januari 2020 är det oklart vilken installation som är avfotograferad med texten ”dolda rörkopplingar i innertak i vardagsrum mot badrum, varför den noteringen inte är styrkt som ett fel. Detta gäller även bilden med texten ”felaktiga installationer kattvind, sovrum”. Det är vidare inte visat att det som beskrivits som förseglad låda i badrum med ledningar från intilliggande lägenhet är en installation som utförts på ett inte fackmässigt sätt (reklamationen den 6 april 2020).

Det saknas utredning kring påståendet om förbyggda inspektionsluckor i tak (punkt 9 i makarna Benders utveckling av talan). Det felpåståendet är inte visat.

Beträffande ventilation är visat att installationerna varit bristfälligt utförda enligt vad som anges i punkterna 2 och 4–6 i makarna Benders utveckling av talan. Det är dock oklart i vad mån kanalerna till grannlägenheten kapats och lockats på ett felaktigt sätt (punkten 1), varför felpåståendet inte är visat. Det har inte heller klarlagts varför kanalsystemet från aggregatet skulle vara bristfälligt (punkten 3).

Beträffande kyla är visat att installationerna inte är fackmässigt utförda enligt vad som anges i punkterna 1–4 i makarna Benders utveckling av talan. Det är också visat att kylanläggningen inte fungerade och att den hade installerats på sätt som inneburit risk för vattenskador i undertak och väggar om den hade satts i drift.

#### 6.2.3. *Fuktskada i badrum*

Genom Björn Westmans uppgifter och åberopade bilder är utrett att det vid överlåtelsen och tillträdet förelåg en fuktskada i badrummet. Utredningen visar också att det förekom mikrobiell påväxt i duschen och i taket under badrummet, förhållanden som måste ha förelegat vid överlåtelsen och tillträdet, och som av allt att döma varit en följd av det bristfälliga utförandet av badrummet. Slutligen är genom Göran Nordqvists utlåtande och Björn Westmans uppgifter visat att badrummet i fråga om rörinstallationer och genomföringar i anslutning till badkaret inte varit fackmässigt utfört.

#### 6.2.4. *Kaminen*

Av åberopat besiktningsutlåtande framgår att kaminen i Lägenheten inte var godkänd för användning med anledning av att detta hade kunnat medföra brandfara. Av utlåtandet framgår dock att anmärkningen varit föranledd av att kaminens förbindelsekanal inte var besiktningsbar, samt att rökkanalen läckte för mycket. Det har

alltså inte varit fråga om de förhållanden som makarna Bender gjort gällande, dvs. rökkanalens närhet till trävägg och avsaknad av brandisolering. Att installationen av kaminen aldrig godkänts av myndighet finns inte skäl att betvivla.

#### 6.2.5. *De lägenhetsavskiljande väggarna*

Genom återopade fotografier, Anders Widmans vittnesmål och utlåtande samt vittnesuppgifter från Staffan Wincrantz, är visat att de lägenhetsavskiljande väggarna inte utförts på ett korrekt sätt enligt vad som påstås och att väggarna inte uppfyllt gällande brandsäkerhetskrav. Det har dock inte blivit klarlagt i vad mån installationer som passerat genom väggarna har tätats på ett korrekt sätt. Felpåståendet är således i den delen inte styrkt.

### 6.3. **Invändningen om att föreliggande brister är bostadsrättsföreningens ansvar**

Ansvarsfördelningen avseende lägenhetens underhåll regleras genom 7 kap. 4 och 12 §§ bostadsrättslagen. Enligt 4 § är föreningen skyldig att hålla lägenheten, huset och marken i gott skick, i den mån ansvaret inte enligt 12 § vilar på bostadsrättshavaren. Enligt 12 § första stycket ska bostadsrättshavaren på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick, om inte något annat bestämts i stadgarna eller följer av andra till femte styckena. Bostadsrättshavaren svarar enligt andra stycket inte för reparationer av ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten, om föreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet.

Att bostadsrättshavaren ska hålla lägenheten i gott skick syftar på det inre underhållet av lägenheten. Vad som räknas till lägenheten definieras emellertid inte i lagen. I förarbetena anges att till lägenheten räknas i regel rummets golv, väggar och tak, inredningen i rummen, glas och bågar i fönster samt lägenhetens inner- och ytterdörrar (se prop. 1990/91:92 s. 201).

I 36 § i den aktuella bostadsrättsföreningens stadgar anges såvitt nu är av intresse följande. Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla det inre av lägenheten i gott

skick. Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat:

- ytbeläggning på rummens alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmässigt sätt
- icke bärande innerväggar
- elradiatorer; i fråga om vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning
- eldstäder, dock inte tillhörande rökgångar
- ledningar för vatten och avlopp till de delar dessa är åtkomliga inne i lägenheten och betjänar endast bostadsrättshavarens lägenhet
- undercentral (säkringsskåp) och därifrån utgående el- och informationsledningar (telefon, kabel-TV, data med mera) i lägenheten, kanalisationer, brytare, eluttag och fasta armaturer
- ventiler och luftinsläpp, dock endast målning

I badrum, duschrum eller annat våtrum samt i WC svarar bostadsrättshavaren därutöver bland annat även för:

- fuktisolerande skikt
- klämring till golvbrunn

Av 37 § i stadgarna följer att bostadsrättshavaren svarar även för alla installationer i lägenheten som installerats av bostadsrättshavaren eller tidigare innehavare av bostadsrätten.

#### 6.3.1. *Ledningar för vatten och elektricitet, vattenfyllda radiatorer och ventiler och luftinsläpp*

Enligt tingsrätten visar utredningen att de brister som görs gällande avseende ledningar för elektricitet och vatten ingår i installationer som tidigare ägare av Lägenheten låtit utföra, och som därmed i enlighet med 37 § i stadgarna är bostadsrättshavarens ansvar. Vad gäller vattenfyllda radiatorer framgår av Göran Nordqvists vittnesmål att det i Lägenhetens värmeinstallationer ingår radiatorer som sannolikt föreningen ansvarar

för. Det som är visat om brister rörande dessa avser inte radiatorerna i sig, utan att de inte var åtkomliga. Vad som nu har sagts gäller även radiatorventiler. Det har inte framkommit att några luftinsläpp skulle vara felaktiga.

#### 6.3.2. *Lägenhetsavskiljande väggar*

Vad gäller de lägenhetsavskiljande väggarna, faller de, utöver vad avser ytbeläggning och underliggande ytbehandling, utanför bostadsrättshavarens ansvar enligt vad som följer av 36 § i stadgarna. Ett för bostadsrättshavaren vidare ansvar än så kan inte heller anses följa av lag. Tingsrätten konstaterar vidare att ordalydelsen i 37 § talar mot att det inre av dessa väggar skulle omfattas av bestämmelsen. Att sådana byggnadsdelar inte omfattas av bostadsrättshavarens underhållsansvar framstår även som rimligt med hänsyn till bostadsrättshavarens respektive bostadsrättsföreningens intressen. Tingsrättens slutsats blir därför att de brister som makarna Bender gör gällande i fråga om de lägenhetsavskiljande väggarnas konstruktion, är något som bostadsrättsföreningen och inte bostadsrättshavaren ansvarar för.

#### 6.3.3. *Kaminen*

Som framgått ovan var eldningsförbudet föranlett av brister i rökkanalen. Det är oklart om denna utgjort annat än rökgångar i den mening som anges i stadgarna. Det är vidare inte styrkt att rökkanalen utgör en installation som faller inom bostadsrättshavarens ansvar enligt 37 § i stadgarna. Makarna Benders felpåstående i detta hänseende får således anses avse något som bostadsrättsföreningen ansvarar för.

#### 6.3.4. *Golvbrunn*

Makarna Bender har visat att golvbrunnen i ett badrum var felaktigt installerad, på så sätt att tätskiktet glipar under klämringen. Enligt stadgarna svarar bostadsrättshavaren för fuktisolerande skikt och klämring till golvbrunn. Felet avser således ett förhållande som bostadsrättshavaren ansvarar för.

6.3.5. *Kan brister i delar av Lägenheten som bostadsrättsföreningen ansvarar för göras gällande som köprättsligt fel?*

Fel eller brister som faller inom bostadsrättsföreningens ansvar kan normalt sett inte utgöra köprättsligt fel i bostadsrätt (se Fredrik Aldmo, Fel i bostadsrätt, Ansvar och kontraktsbrott vid överlåtelse av bostadsrätt, [2017, JUNO], under rubriken 4.7. Fel och brister som faller inom bostadsrättsföreningens ansvar). Det finns inte skäl att avvika från den utgångspunkten i fråga om vad som ovan konstaterats falla inom bostadsrättsföreningens ansvar. Makarna Benders felpåståenden rörande det inre av de lägenhetsavskiljande väggarna och kaminens rökkanal utgör därför redan av det skälet inte köprättsligt fel i bostadsrätten.

**6.4. Reklamation och köparens undersökningsplikt**

Enligt makarna Forsberg har makarna Bender underlåtit att reklamera de påstådda felen inom skälig tid från det att makarna Bender märkt eller borde ha märkt felen. Reklamation avseende samtliga påstådda felposter borde ha gjorts vid eller i nära anslutning till makarna Benders tillträde den 7 augusti 2019. Makarna Forsberg har också hävdat att makarna Bender inför köpet uppmanats att noggrant undersöka Lägenheten. Vid den undersökning av Lägenheten som enligt makarna Forsberg ägde rum borde makarna Bender ha upptäckt de påstådda felen.

6.4.1. *Rättsliga utgångspunkter*

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.)

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.

När en undersökning görs antingen på köparens initiativ eller på säljarens uppmaning bestäms vad som borde ha märkts av omständigheterna i det särskilda fallet. En utgångspunkt för vad köparen haft anledning att upptäcka är den grad av omsorg som kan krävas av en person i köparens ställning. Vid kommersiella köp torde vägledning kunna hämtas från det krav på undersökning enligt god affärssed som gäller för undersökningen efter köpet (jfr 31 § köplagen). Är köparen däremot en fysisk person som agerar för enskilt ändamål ställs lägre krav. Om köparen i ett sådant fall anlitar en fackman för att undersöka varan före köpet bör bedömningen normalt utgå från vad denne bort upptäcka. Bedömningen av vad köparen borde ha märkt ska göras med beaktande av hur omfattande undersökningen varit och vilka praktiska möjligheter köparen med hänsyn till sina kunskaper och erfarenheter haft att vid sin undersökning upptäcka felet i fråga. (Se NJA 2020 s. 951 p. 1 med där gjorda hänvisningar).

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).

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 NJA 2016 s. 237 p. 33 med där gjorda hänvisningar).

#### 6.4.2. *Har makarna Bender uppmanats att undersöka Lägenheten före köpet?*

I samband med köpet av Lägenheten tog makarna Bender del av ett prospekt från mäklaren där det under rubriken Viktig information bl.a. anges att ”det åligger köparen att noggrant undersöka bostaden före köpet – något som alltid rekommenderas”. Enligt tingsrätten kan detta inte anses utgöra en uppmaning från säljaren att undersöka en vara i den mening som avses i 20 § köplagen.

#### 6.4.3. *Makarna Benders undersökning av Lägenheten för köpet*

Av utredningen framgår att makarna Bender visats Lägenheten före köpet. Det finns ingen utredning som styrker att de vid dessa tillfällen skulle ha undersökt Lägenheten på ett sätt som medfört att de känt till eller borde ha känt till de aktuella bristerna.

#### 6.4.4. *Den första reklamationen*

Staffan Wincrantz har omvittnat att han besökte Lägenheten under sommaren 2019 med anledning av att makarna Bender ville ha en bedömning av dels Lägenhetens skick, dels vad som behövde göras i Lägenheten. Enligt Staffan Wincrantz var syftet med besöket att han skulle titta på ytskikten. Han gick en runda i Lägenheten och konstaterade att den var nymålad, att golven var nylagda, och att ytskikten var i gott skick, men hittade inga brister. Staffan Wincrantz har framstått som trovärdig. Enligt tingsrätten är inte visat att makarna Bender vid det nu nämnda tillfället märkte eller borde ha märkt de brister som görs gällande.

I början av oktober 2019 reklamerade makarna Bender fel som framgår av Karl-Fredrik Olssons och Göran Nordqvists respektive besiktningsutlåtanden, samt (vad gäller fel som kan göras gällande) läckage från överliggande badrum med mögelpåväxt på gipsskivor i vardagsrum. Skriftlig bevisning och Torbjörn Olssons vittnesuppgifter visar att brister i elsystemet upptäcktes av elektriker den 10 augusti 2019; alltså bara några dagar efter tillträdet. Av utredningen framgår vidare att besiktningsmännen Karl-Fredrik Olsson och Göran Nordqvist besiktade Lägenheten den 17 september 2019,

och att VVS-montören Björn Westman dessförinnan upptäckte fel i bl.a. badrummet. Bristerna som omfattas av den första reklamationen har alltså upptäckts under loppet av en månad från tillträdet, och reklamerats inom två månader från tillträdet, vilket får anses vara inom skälig tid.

#### 6.4.5. *Den andra, tredje och fjärde reklamationen*

Den 6 januari 2019 reklamerade makarna Bender följande brister som makarna Forsberg ansvarar för:

- Mögelpåväxt i innertak i vardagsrum mot badrum
- Mögelpåväxt på vägg i dusch
- Skyddslådor saknas för infällda halogenspotlights
- Tätskikt saknas i vägg
- Strömförande kablar genom lägenhetsavskiljande vägg
- PE-ledare felaktigt använd som fas
- Ej fastsatta ledningar i undertak (generellt i hela lägenheten)
- Inmurad kabel i takvinkel
- Egentillverkade muffar som ej går att dra kabel igenom.
- Felaktiga plintar
- Rör i kattvind ej fastsatta.
- Inpacklade enkelisolerade 240V kablar
- Felaktiga installationer i sovrumsvägg övre plan
- Enkelisolerad ledning fri i vägg.

I reklamationen angavs att felen i fråga hade upptäckts i samband med renoveringsarbeten under december månad 2019. Enligt Anders Widmans besiktningsutlåtande var Lägenheten vid besiktningen som ägde rum den 29 november 2019 i stort att anse som stomren. Han har också noterat att de lägenhetsavskiljande väggarna var delvis nedrivna. Med den sakkunskap som makarna Bender haft tillgång till borde de aktuella bristerna ha upptäckts under november månad 2019. Reklamation har skett inom cirka två månader därefter, vilket får anses vara inom skälig tid.

Vad gäller de brister som reklamerades den 6 april 2020 borde även dessa ha märkts under november 2019. Enligt tingsrätten har den reklamationen inte skett inom skälig tid. Domstolen anser att även bristerna rörande kaminen borde ha upptäckts under hösten 2019. Inte heller den reklamationen, som skedde i slutet av maj 2020, är enligt domstolen gjord inom skälig tid.

## **6.5. Var Lägenheten behäftad med köprättsligt fel**

### *6.5.1. Lägenhetens skick har avvikit från vad makarna Bender med fog kunnat förutsätta*

Regler om vilka krav som köparen med fog kan ställa på varan finns i 17 och 18 §§ köplagen. Reglerna kompletteras av 19 § om när fel ska anses föreligga trots att parterna avtalat om att varan säljs i ”befintligt skick” eller med ett liknande allmänt förbehåll.

Varan ska i fråga om art, mängd, kvalitet, andra egenskaper och förpackning stämma överens med vad som följer av avtalet (17 § första stycket). Varan ska vidare, om inte annat följer av avtalet, bland annat vara ägnad för det ändamål för vilket varor av samma slag i allmänhet används och för det särskilda ändamål för vilket varan var avsedd att användas, om säljaren vid köpet måste ha insett detta särskilda ändamål och köparen har haft rimlig anledning att förlita sig på säljarens sakkunskap och bedömning (andra stycket). Varan är felaktig om den avviker från vad som nu angetts eller om den i något annat avseende avviker från vad köparen med fog har kunnat förutsätta (tredje stycket).

Det centrala vid felbedömningen enligt 17 § är alltså vilka befogade förväntningar om att varan är beskaffad på visst sätt som avtalet, de övriga normer som är tillämpliga och omständigheterna i övrigt vid köpet kan ha gett köparen och vilka avvikelser från sådana förväntningar som föreligger. Regleringen i 17 § kompletteras av 18 § om säljarens ansvar för uppgifter. Om de uppgifter som säljaren lämnat har skapat en befogad förväntan hos köparen på att varan ska vara beskaffad på ett visst sätt kan

varan anses felaktig redan med stöd av 17 §. Bestämmelserna i 18 § syftar främst till att klargöra informationsansvaret. (Se NJA 2020 s. 951 p. 10 och 11).

Varan är att anse som felaktig om den inte stämmer överens 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 (18 § första stycket).

Begränsningen till att uppgifterna ska antas ha inverkat på köpet ska inte förstås så att uppgiften behöver vara avgörande för viljan att alls sluta avtal. I stället räcker det att uppgiften var sådan att den gav köparen fog för att förvänta sig att varan skulle svara mot den (se John Kihlman, kommentaren till köplagen, 18 §, Lexino, 2021-02-05, JUNO).

Allmänt hållna värdeomdömen grundar generellt inte något ansvar för säljaren (jfr prop. 1988/89:76 s. 88). Ett uttalande om att en bostadsrättslägenhet är ”nyrenoverad” eller ”moderniserad” medför inte utan vidare att köparen har fog att förutsätta att den är fri från allvarliga fel; det krävs normalt också att det närmare har angetts att renoveringen eller moderniseringen avsett just sådana särskilda delar av lägenheten som senare visar sig vara felaktiga. (Se NJA 2020 s. 951 p. 13 med där gjorda hänvisningar).

I doktrinen har ansetts att köparen har fog att förvänta sig att bostadsrätten är bebolig och att renoveringsåtgärder är fackmässigt utförda om inget tyder på motsatsen. Med begreppet fackmässigt avses att åtgärden ska ha utförts på ett sätt som motsvarar hur en normalt kunnig fackman skulle ha utfört åtgärden. Om säljaren eller någon annan renoverat själv, kan detta förväntas ha skett på ett ”nästan” lika bra sätt som om en fackman utfört renoveringen (Fredrik Aldmo, Fel i bostadsrätt, 2017, s. 49 f).

Av utredningen framgår att Lägenheten var bristfällig i flera hänseenden. I prospektet som makarna Bender tog del av i samband med köpet angavs att våningens två plan

varsamt renoverats till perfektion. I frågelistan som utgjorde en bilaga till överlåtelseavtalet har antecknats att Lägenheten var totalrenoverad när makarna Forsberg flyttade in. Enligt tingsrätten har uppgifterna som lämnades vid köpet gett en köpare fog att förvänta sig att grundläggande funktioner såsom el, vatten, värme och sanitet skulle hålla en fackmässig standard, och det saknas skäl att ifrågasätta att uppgifterna inverkar på makarna Benders beslut att köpa Lägenheten. Makarna Bender har även mot bakgrund av uppgifterna haft fog att förvänta sig att fuktskador i Lägenheten inte skulle förekomma, och att badrummet inte skulle vara bristfälligt i det avseende som visats. Som framgått ovan har Lägenheten varit behäftad med brister i samtliga nämnda avseenden.

Som makarna Bender har framhållit i fråga om del av kylinstallationerna angavs i prospektet att Lägenheten var utrustad med en avancerad luftkonditioneringsanläggning. Enligt tingsrätten har makarna Bender haft fog att förvänta sig att installationerna rörande kylan inte var bristfälliga på sätt som visats.

Varken i överlåtelseavtalet eller i övrigt inför köpet har luftbehandlingsinstallationerna framhållits på sätt som varit ägnat att inge några särskilda förväntningar. De brister som visats rörande dessa installationer kan inte anses avvika från vad makarna Bender haft fog att förvänta sig enligt 17 och 18 §§ köplagen. Fel förelåg därför inte i dessa hänseenden.

Det är ostridigt att den aktuella Lägenheten sålts i befintligt skick. Enligt 19 § första stycket köplagen ska en vara, trots att den har sålts med förbehåll om befintligt skick, anses felaktig antingen om (1) den inte överensstämmer med sådana uppgifter om dess egenskaper eller användning som säljaren har lämnat före köpet och som kan antas ha inverkat på köpet, (2) säljaren före köpet har underlåtit att upplysa köparen om ett sådant väsentligt förhållande rörande varans egenskaper eller användning som säljaren måste antas ha känt till och som köparen med fog kunde räkna med att bli upplyst om, under förutsättning att underlåtenheten kan antas ha inverkat på köpet, eller (3) varan

är i väsentligt sämre skick än köparen med hänsyn till varans pris och övriga omständigheter med fog har kunnat förutsätta.

Enligt tingsrättens bedömning är inte de uppgifter som lämnats i samband med köpet så konkreta att Lägenheten kan anses felaktig i aktuellt avseende enligt vad som följer av 19 § första stycket 1. Det är vidare inte visat att makarna Forsberg underlåtit att upplysa makarna Bender om väsentliga förhållanden rörande Lägenhetens egenskaper eller användning så att Lägenheten kan anses felaktig enligt 19 § första stycket 2. Frågan är då om Lägenheten kan anses ha varit i väsentligt sämre skick än makarna Bender med hänsyn till varans pris och övriga omständigheter med fog har kunnat förutsätta.

*6.5.2. Lägenheten har varit i väsentligt sämre skick än Makarna Bender med fog kunnat förutsätta*

Regleringen om att fel ska anses föreligga om varan är i väsentligt sämre skick än köparen med fog har kunnat förutsätta har sitt ursprung i 1973 års konsumentköplag. I förarbetena till den regleringen anfördes att även om säljaren inte lämnat några närmare uppgifter om varan borde han eller hon kunna göras ansvarig för fel om varan uppenbarligen inte motsvarade vad köparen skäligen kunde fordra. Det framgår av förarbetena till köplagen att bestämmelsen är avsedd att träffa fall där varans skick objektivt sett står i ett uppenbart missförhållande till varans pris och övriga omständigheter (se prop. 1988/89:76 s. 93; jfr NU 1984:5 s. 235).

Förhållandet mellan varans pris och varans värde i bristfälligt skick ger en kvantitativ hållpunkt för väsentlighetsbedömningen. I regel kan värdet av varan i bristfälligt skick presumeras motsvara priset för varan minskat med utgifterna för att avhjälpa bristerna. Om skillnaden uppgår till bara några procent av priset rör det sig inte om ett uppenbart missförhållande. Det kan dock föreligga även andra omständigheter som medför att bristerna ändå kan påtalas som fel. Sådana omständigheter kan vara att en köpare typiskt sett genom bristernas art lider betydande olägenhet, t.ex. genom att möjligheterna

att använda varan inskränks i betydande utsträckning eller mer långvarigt, eller att en köpare drabbas av utgifter som inte avser felavhjälpandet.

Ju mindre missförhållandet mellan pris och värde är, desto större tyngd måste övriga omständigheter ha för att varan ska kunna anses vara i väsentligt sämre skick än köparen med fog kunnat förutsätta; i annat fall är varan inte felaktig i den mening som avses i 19 § första stycket 3 köplagen. (Se NJA 2019 s. 807 p. 12–14 med där gjorda hänvisningar).

Det avtalade priset uppgick till 21 miljoner kr. Med hänsyn till den utredning som lagts fram rörande omständigheterna vid överlåtelsen saknas skäl att utgå från annat än att priset motsvarade värdet av Lägenheten i avtalsenligt skick.

I fråga om vilka kostnader som krävts för att åtgärda de brister i Lägenheten som makarna Forsberg ansvarar för gör tingsrätten följande överväganden. Makarna Bender har lagt fram en omfattande muntlig och skriftlig bevisning rörande de arbeten som utförts i Lägenheten. Som framhållits av makarna Forsberg är det dock inte möjligt att utifrån underlagen slå fast hur kostnaderna närmare fördelar sig på enskilda fel. En svaghet i utredningen är vidare att det inte finns några kontraktshandlingar, offerter eller liknande dokument som visar omfattningen av det uppdrag som makarna Bender lämnade till Staffan Wincrantz, eller de uppdrag som hans firma lämnade till underentreprenörerna. Till detta kommer att de angivna kostnaderna bygger på ett urval som gjorts av Mikael Bender, som är lekman på området och dessutom part i målet.

Domstolen konstaterar att det inte är visat makarna Bender köpte Lägenheten med avsikten att renovera den i större omfattning än vad de själva har uppgett. Det finns dock utredningen som tyder på att de senare under processen kan ha bestämt sig för att vid sidan av felavhjälpandet låta utföra mer omfattande åtgärder än vad som från början var tänkt. Här avser tingsrätten att makarna Benders dåvarande ombud i samband med den första reklamationen skrev att fel upptäckts sedan makarna Bender ”tillträtt lägenheten och påbörjat en omfattande renovering”.



Som angetts ovan har Staffan Wincrantz och de övriga personer som utfört arbeten i Lägenheten framstått som trovärdiga och tillförlitliga. Inget har framkommit som tyder på att någon av dem skulle ha tillrättalagt sina uppgifter om vad som gjorts i Lägenheten så att det skulle passa makarna Benders intressen.

#### *6.5.3. Kostnaderna för att avhjälpa bristerna i elinstallationerna*

Makarna Bender har gjort gällande att kostnaderna för att avhjälpa bristerna i elinstallationerna har uppgått till 696 908 kr. Som nämnts ovan anser sig tingsrätten kunna utgå från Torbjörn Olssons och Karl-Fredrik Olssons iakttagelser och bedömningar. Enligt domstolen är det visat att bristerna i Lägenhetens elsystem i flera avseenden varit så bristfälliga att det förelegat risk för brand- och personskador. Detta har gällt installationer i apparatdosor, att pottor saknas i spotlights, kablar som infogats i väggar, lösa uttag, uttag som anslutna med anslutningsledning, avsaknad av skyddsledare i dusch, tejpade fasskena i elcentral, egentillverkad lampinsats, lösa dosor, olämpligt placerad frostvakt, att PE-ledare används som fas, inmurad kabel i takvinkel, inspacklade kablar, el genom lägenhetsavskiljande vägg och enkelisolerad ledning i vägg.

Det är enligt domstolen styrkt att det inte varit möjligt att åtgärda felen genom punktinsatser. Detta måste ha stått klart för makarna Bender senast i samband med besiktningarna. Enligt tingsrätten har de varit oförhindrade att inhämta offerter från olika firmor rörande en betydande del av de reparationer som krävts. Det framstår inte som osannolikt att resultatet av sådana förfrågningar hade medfört att kostnaderna blivit lägre än vad de faktiskt blev.

Vid bedömningen av reparationskostnaderna ska vidare VVS-konsulten Mathias Erikssons synpunkter beaktas. Han har gått igenom besiktningsutlåtandena, reklamationerna och fakturaunderlaget för makarna Forsbergs räkning, och konstaterat att där finns långt mer kostnader än vad som kan motiveras av de fel som åberopas. Enligt tingsrätten finns inte skäl att ifrågasätta Mathias Erikssons sakkunskap. Det har dock

framkommit att han inte varit i Lägenheten eller talat med någon av de entreprenörer som har utfört arbetena, vilket förtar en del av tyngden i hans slutsatser. Mathias Eriksson har fört ett resonemang kring ”bruttoprislista” och hävdar att entreprenörerna redovisat högre kostnader än vad de faktiskt haft för materialinköp. Några underlag som visar att de så kallade nettopriserna skulle vara så låga som han påstått finns inte redovisat. Tingsrätten anser ändå att uppgifterna inger visst tvivel kring om materialkostnaderna varit fullt ut skäligen.

Enligt tingsrätten finns inte skäl att mot bakgrund av vare sig Hans Severinsons eller Mathias Erikssons uppgifter ifrågasätta att en betydande del av de kostnader som gjorts gällande i fråga om elinstallationerna utgjort nödvändiga reparationskostnader. Svårigheterna som föreligger att utifrån den befintliga utredningen slå fast hur kostnaderna fördelar sig på de olika felen måste med hänsyn till beviskravet ges en påtaglig inverkan vid bedömningen. Vid en samlad bedömning av det som framkommit rörande elinstallationerna anser domstolen det vara visat att avhjälpandekostnaderna uppgått till i vart fall 400 000 kr.

#### 6.5.4. *Kostnaderna för värme och sanitet*

Makarna Bender har hävdar att avhjälpandekostnaderna rörande värme och sanitet uppgått till totalt 518 624 kr. Som tingsrätten varit inne på ovan ger de skriftliga underlagen föga ledning kring vad felavhjälpandet i olika delar har kostat. Björn Westman har även utfört arbeten med kylanläggningen. Det kan också konstateras att underentreprenörsfakturer inte finns redovisade avseende poster om 60 699 kr (faktura 6007) respektive 78 326 kr (faktura 5988). Göran Nordqvist har gjort vissa grova kostnadsuppskattningar i sitt utlåtande, men dessa kan inte läggas till grund för några mer precisa antaganden. Det har inte heller genom den muntliga bevisningen framkommit några klara hållpunkter för bedömningen av kostnadsbilden. Genom Göran Nordqvists och Björn Westmans vittnesuppgifter får dock anses utrett att reparationer i form av punktinsatser inte varit möjliga för att krav på vattenskadesäkerhet skulle uppfyllas, och det finns inte anledning att betvivla att en betydande del det arbete och material som fakturerats i den här delen utgjort skäligen reparationskostnader. Vid en

samlad bedömning, som även beaktar Mathias Erikssons uppgifter om bruttoprislista, får skäligen reparationskostnader anses uppgå till 200 000 kr.

#### 6.5.5. *Kostnader för bygg och administration*

Det är visat genom utredningen att de reparationsarbeten som varit nödvändiga att utföra för att åtgärda de brister i Lägenheten som makarna Forsberg ansvarar för, medfört omfattande byggnadsarbeten. Ingen av de som faktiskt utfört arbetena och kunnat lämna närmare upplysningar om kostnadsbilden har dock hörts. Vidare ger de skriftliga underlagen knapphändig ledning för hur kostnaderna fördelar sig på de olika felen.

Bedömningen av anspråken i den här delen försvåras även av att det hävdats att bristerna rörande luftbehandlingsinstallationerna krävt omfattande rivnings- och återuppbyggnadsarbeten samt att också omfattande byggnadsarbeten varit nödvändiga i fråga om de lägenhetsavskiljande väggarna. Till detta kommer att det finns en osäkerhet kring i vilken omfattning makarna Bender låtit utföra arbeten i Lägenheten som inte varit kopplade till något felavhjälpande.

Utredningen får dock anses visa att byggkostnaderna varit avsevärt högre än kostnaderna för el, värme och sanitet. Vid en samlad bedömning finner tingsrätten att 1 000 000 kr är en visad skälig kostnadsnivå rörande bygg.

Att arbetena i Lägenheten medfört kostnader för administration finns ingen anledning att ifrågasätta. Kostnaden för Karl-Fredrik-Olssons besiktning har dock inte utgjort en reparationskostnad. Problemet är att administrationskostnaderna i huvudsak inte går att härleda till några specifika arbetsmoment eller felavhjälpanden. Endast en begränsad del av den totala kostnaden kan därmed anses visad. Tingsrätten stannar för att en skälig kostnad i den här delen uppgått till 50 000 kr.

#### 6.5.6. *Slutsats*

De skäliga avhjälpandekostnaderna är av sådan omfattning i förhållande till Lägenhetens pris att den får anses ha varit i väsentligt sämre skick än vad makarna Bender haft fog att förutsätta vid köpet. Lägenheten är därmed trots friskrivningen att anse som felaktig.

#### 6.6. Avhjälpande eller prisavdrag

Av 30 § köplagen framgår att om varan är felaktig och det inte beror på köparen eller något förhållande på hans eller hennes sida, får köparen kräva avhjälpande, omleverans eller prisavdrag eller häva köpet samt dessutom kräva skadestånd.

En köpare av en vara har rätt att kräva att säljaren avhjälpes felet utan kostnad för köparen, om avhjälpande kan ske utan oskälig kostnad eller olägenhet för säljaren. Om säljaren inte fullgör sin skyldighet att avhjälpas felet, har köparen rätt till ersättning för försvarliga kostnader för att avhjälpas det. (34 § första och tredje stycket köplagen).

Om avhjälpande inte kommer i fråga kan köparen kräva prisavdrag (37 § köplagen).

Utredningen visar att arbetena med att avhjälpas felen i elinstallationerna varit omfattande och skett i samband med att makarna Bender låtit utföra andra renoveringsarbeten i Lägenheten i betydande omfattning. Enligt tingsrätten är det uppenbart att ett avhjälpande för makarna Forsbergs del hade varit förenad med oskälig kostnad och olägenhet för dem. De har således inte förelegat någon skyldighet för dem att avhjälpas de aktuella felen. Makarna Bender har således redan av det skälet inte rätt till ersättning för avhjälpande.

### 6.7. Prisavdrag

Prisavdraget ska beräknas så att förhållandet mellan det nedsatta och det avtalade priset svarar mot förhållandet vid tidpunkten för avlämnandet mellan varans värde i felaktigt och i avtalsenligt skick (se 38 § köplagen).

Vid fastställandet av värdet i avtalsenligt skick gäller som utgångspunkt en presumtion för att det värdet motsvarar det avtalade priset för varan. Det motiveras av att en köpare typiskt sett inte är villig att betala mer än som motsvarar varans marknadsvärde och att säljaren inte är villig att sälja varan till ett lägre pris än som motsvarar marknadsvärdet. Presumtionen kan dock motbevisas. I ett fall där det bevisas att köparen har betalat mer eller mindre än det marknadsvärde som kan fastställas ska i stället detta värde läggas till grund för beräkningen av prisavdraget. Även vid köp av bostadsrätter gäller en presumtion som innebär att värdet av en bostadsrättslägenhet i avtalsenligt skick motsvarar det avtalade priset. (Se NJA 2020 s 951 p. 45).

Enligt tingsrätten finns med hänsyn till utredningen kring priset för Lägenheten inte anledning att utgå från annat än att det motsvarar värdet på Lägenheten i avtalsenligt skick. Det saknas indikationer på att ett prisavdrag motsvarande reparationskostnaderna påtagligt skulle över- eller underkompensera makarna Bender och enligt domstolen är förhållandena även i övrigt sådana att reparationskostnaderna bör användas som en uppskattning av värdeminskningen till följd av felen. (Jfr ovan angivet rättsfall). Det är inte visat att reparationerna inneburit någon nämnvärd standardhöjning som bör medföra ett så kallat fördelsavdrag. Som framgått ovan har skäliga reparationskostnader uppgått till 1 650 000 kr, vilket också prisavdraget ska bestämmas till.

### 6.8. Skadestånd

Köparen har rätt till ersättning för den skada han lider genom att varan är felaktig (40 § köplagen). Köparens rätt till skadestånd faller bort endast om säljaren visar att det finns ett hinder utanför hans kontroll som han inte skäligen kunde förväntas ha räknat

med vid köpet och vars följder han inte heller skäligen kunde ha undvikit eller övervunnit. Om varan visar sig ha ett dolt fel, kan säljaren inte undgå skadeståndsskyldighet genom att hänvisa till att han inte har kunnat upptäcka felet före avlämnandet eller att han inte haft någon anledning att misstänka att varan skulle vara felaktig. Säljarens kontrollansvar innebär att utrymmet för befrielse från skadeståndsskyldighet är mycket begränsat i praktiken (se prop. 1988/89:76 s. 136 f.).

Makarna Forsberg har anfört att de inte har känt till eller borde ha känt till felen i Lägenheten och framhållit att dessa förelåg när de själva förvärvade bostaden. Med hänsyn till vad som just har nämnts om säljarens långsgående kontrollansvar, innebär makarna Forsbergs ovetskap om bristerna i Lägenheten (vilken inte finns skäl att ifrågasätta) inte att det legat utanför deras kontroll att avlämna en felfri Lägenhet. De kan således inte gå fria från skadeståndsskyldighet på den grunden.

Skadestånd på grund av avtalsbrott omfattar ersättning för bl.a. utgifter (67 § köplagen). Utgångspunkten är att den skadelidande genom skadeståndet ska försättas i samma ekonomiska situation som om avtalet fullgjorts på riktigt. Principen om fullt skadestånd begränsas av vissa principer och regler, såsom principen att det krävs adekvat kausalitet mellan förlusten och avtalsbrottet samt skyldigheten för den skadelidande att begränsa sin skada enligt 70 § köplagen. (Se a. prop. s. 193.).

Ann-Charlotte Wincrantz Bender har uppgett att hon och Mikael Bender hade planerat att flytta in i Lägenheten i samband med julen 2019. Enligt Mikael Bender var inflyttningen tänkt att ske i början av januari 2020. Staffan Wincrantz har uppgett att han och makarna Bender ingick avtal om renoveringar i Lägenheten i september 2019 och att dessa arbeten förväntades vara klara inom loppet av tre till fyra månader. Av utredningen framgår att det pågått arbeten i Lägenheten från hösten 2019 till och med slutet av maj 2020. Enligt tingsrätten har makarna Bender visat att de till följd av arbeten med att avhjälpa felen i Lägenheten varit förhindrade att använda den som bostad under en period om cirka fem månader. Det är ostridigt att de för sitt ersättningsboende har betalat 7 200 kr i månaden. Enligt domstolen är inte visat att

makarna Bender haft tillgång till en annan bostad som de i stället skäligen borde ha nyttjat till begränsande av deras skada. Kostnaderna för ersättningsbostaden ska därmed makarna Forsberg ersätta.

Vad gäller de övriga kostnader som makarna Bender yrkat ersättning för har det framkommit att flytten av pianot skett från den plats där det sedan tidigare förvarats. Kostnaden i den delen är således ingen följd av felen i Lägenheten varför ersättning inte ska utgå. I övrigt får makarna Bender anses ha visat att de som följd av felen i Lägenheten haft kostnader för flytt av bohag med 16 175 kr.

Någon utredning som styrker att makarna Bender haft kostnader för parkeringsplatser har inte lagts fram, varför anspråket i den delen inte kan bifallas.

#### **6.9. Sammanfattande slutsatser**

Makarna Forsberg ska utge 1 650 000 kr till makarna Bender i form av prisavdrag och 52 175 kr i skadestånd. På beloppen ska ränta löpa enligt vad som yrkats.

#### **6.10. Rättegångskostnader**

Makarna Bender har vunnit framgång med sin talan endast till mindre del. Det saknas skäl att låta annat vara styrande för fördelningen av rättegångskostnaderna än den andel av det totala yrkandet som bifallits. Mot den bakgrunden ska makarna Bender betala en betydande del av makarna Forsbergs rättegångskostnader i den del dessa är skäliga. Rörande skälighetsfrågan konstaterar tingsrätten att ombudsarvodena är mer än dubbelt så höga som motsvarande belopp på den andra sidan. De knapphändiga uppgifter som finns i kostnadsräkningen motiverar inte att en sådan kostnad skulle vara skäligen påkallad för att tillvarata makarna Forsbergs rätt i målet. Med hänsyn till målets art och omfattning anser tingsrätten att en skälig kostnad i den här delen uppgår till 1 500 000 kr inklusive mervärdesskatt. Övriga kostnadsposter är vitsordade. Mot bakgrund av det anförda ska makarna Bender ersätta makarna Forsberg för rättegångskostnad med 600 000 kr.

**HUR MAN ÖVERKLAGAR**, se bilaga 1 (TR 02)

Överklagande, ställt till Svea hovrätt, ges in till tingsrätten senast den 30 maj 2022.

Prövningstillstånd krävs.

Carl Winnberg





## 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](http://www.domstol.se).