

**Målnummer:** T67-86**Avdelning:****Domsnummer:** DT42-89**Avgörandedatum:** 1989-12-14

**Rubrik:** I avtal om byggnadsentreprenad, på vilket Allmänna bestämmelser för småhusentreprenader där enskild konsument är köpare (ABS 80) var tillämpliga, var bestämt att köpeskillingen skulle erläggas när bostadshuset var inflyttningsklart. I besiktningsutlåtande som avses i ABS 80 angavs, att huset var inflyttningsklart på avtalad tillträdesdag. Sedan köparen gjort invändning härom har frågan, om huset var inflyttningsklart vid angiven tidpunkt, ansetts kunna prövas av domstol. Vid sådan prövning har huset, emot besiktningsutlåtandet, ansetts till följd av ett stort antal smärre fel och brister inte vara inflyttningsklart.

**Lagrum:**

- 1 § avtalslagen (1915:218)
- 1 § köplagen (1905:38 s. 1)

**Rättsfall:**

---

**REFERAT**

Enligt köpe- och entreprenadkontrakt d 14 och 23 juni 1982 överlät Myresjöhus Aktiebolag till M-A.F. fastigheten Guldsmeden 11 i Motala kommun jämte ett å fastigheten påbörjat småhus samt åtog sig att uppföra huset och därtill hörande arbeten. För avtalet skulle, utöver kontraktet jämte vissa andra handlingar, gälla Allmänna bestämmelser för småhusentreprenader, där enskild konsument är köpare (ABS 80). Köpeskillingen utgjorde 403 000 kr och skulle betalas med 5 000 kr vid kontraktets undertecknande, 5 000 kr tio dagar före tillträdet och återstoden genom att köparen på tillträdesdagen övertog betalningsansvaret för byggnadskreditiv och tillfälliga lån hos Östgötabanken å sammanlagt 393 000 kr. Tillträde skulle enligt kontraktet ske "när bostadshuset är inflyttningsklart enligt följande: 1982-08-01." Som besiktningsförrättare anges i kontraktet ingenjören C.H.. Denne verkställde slutbesiktning d 30 juni 1982 och uttalade i besiktningsutlåtande samma dag, att i en vid utlåtandet fogad PM upptagna fel och brister ej var av sådan omfattning att de hindrade en inflyttning, och förklarade den besiktigade delen inflyttningsklar d 30 juni 1982.

I den vid utlåtandet fogade PM:n antecknades beträffande invändiga fel och brister följande:

Entré: Entrédörrskarm skadad. Lite vitt på smyglist. Liten skada fönsterkarm. Liten skada tapet väster. Tejp på foder till kök. Liten skada karm till tvätt.

Hall: Tejp på wandstycke mot norr. Ljus rand i tapet mot norr.

Kök: Tröskel har liten skada till kök. Buckla tapet vid dörr. Kakel över diskbänk ej uppsatt. Ej fogat mot städsåp och bänkskiva. Diskmaskin saknas. Ej kemfogat vid diskmaskinsutrymmet på golv. Mineralull trillar ned i överskåp ovan spis. Skärbräda går ej. Hörnskåpsbotten går mot list. Ej målat under diskbänk. Ej tapetserat bakom överskåp kyl - sval - frys. Lite tejpa på kylskåp.

Vardagsrum: Kantregel kärvar till glasdörr. 2 st skador karm dito dörr. Karm ej målad mot väster. Små skador på fönsterbrädorna. Tätn.list ej fastsatt. Dörr hänger på. Tröskel lite skadad. Limfläckar tröskel. Liten fläck mitt i tak.

Bastu: Inredning saknas. Karm lite smutsig. El ej kopplat.

Dusch: Bastudörr går ej emot riktigt. Bastudörr ej behandlad. Blyertsstreck och fläck nedtill. Kopparrör ej målade. Ögla skall sättas upp till element vid karm enligt överenskommelse. Läckage vattenlås tvättställ. Dörr skadad ovanför till hall. Ej tätat vid elgenomföring i tak. Foder har små skador. Matta matt i skarv

väster.

Kapprum: Liten skada i framkant skåp. Renslucka ej fastskruvad. Karmöppning har märke efter spik + plaströr.

Tvätt: Kopparrör ej målade. Schema för säkringar ej komplett.

Trappa: Tapet lite skadad i trappans början. Ändrä trappräcke ovan hade ej behandlats. Liten skada karm till förråd mot söder.

Övre hall: Liten fläck i tak vid ytterhörn förråd. Liten spik fläck foder tak. Fläck tak innehörn. Nyckel att öppna vindsluckan med saknas. Tapet loss öster. Ej helt täckt vid takutlopp öster. Tapet loss vid dörr till sovrum 1.

Sovrum 1: Lucka skev till skåp söder. Liten fläck i tak ytterhörn söder. Liten flisa borta i yttertröskel. Takplatta släppt vid fönster. Skarv ej tät med färg, tak vid ytterdörr.

Balkong: Ytterdörr vit. El-armatur saknas. Vit fläck på vägg under fönster. Plastbleck kvar vid panel under fönster.

Badrum: Kopparrör ej målade. Tejpfläckar kvar i badkar. Ögla i karm till vent. skall enligt överenskommelse sättas upp. Färg saknas bitvis taklist. Element fungerar ej. Målarfärg tröskel.

Sovrum 2: Fläck i tak ytterhörn, mot söder vid skåp. Liten fläck tak innehörn norr vid skåp. Takpanel lite färg borta i botten mot yttervägg. Lås fönster fungerar ej. Fönster höger hänger på i botten. Tejp kvar på dörrfoder.

Sovrum 3: Fönster hänger på, i botten stora fönstret.

M-A.F. betalade 5 000 kr d 16 juni 1982 men återstoden först d 30 sept 1982.

Myresjöhus yrkade efter stämning å M-A.F. vid Motala TR, under åberopande av att M-A.F. inte i rätt tid erlagt betalning för fastigheten, förpliktande för henne att till bolaget utge 11 243 kr avseende dröjsmålsränta enligt 5 kap 4 § ABS 80 å 5 000 kr under 70 dagar och å 393 000 kr under 60 dagar.

M-A.F. bestred käromålet i första hand i dess helhet och i andra hand såvitt avsåg dröjsmålsränta under tiden från d 10 sept 1982. Som grund för sin talan anförde M-A.F.: Besiktningsmannens uttalande om att bostadshuset är inflyttningsklart är icke bindande för parterna; varken kontraktet eller ABS 80 innehåller något sådant villkor. Om så likväl skulle anses vara fallet, skall villkoret jämlikt 36 § avtalslagen lämnas utan avseende, enär det är oskäligt. De fel och brister som antecknades vid slutbesiktningen krävde så mycket reparations- och justeringsarbeten, att huset enligt M-A.F:s uppfattning först d 10 sept 1982 var i sådant skick, att inflyttning kunde ske. Samma dag uppsökte hon genom sin make Östgötabanken för att erlagga betalning. Han sammanträffade där med bankkamreren J.S.. Denne förklarade att han inte kunde ta någon befattning med saken, eftersom en annan bankkamrer, B.S., hade hand om ärendet och att B.S. var ledig. J.S. åtog sig att anteckna att M-A.F. skulle besöka B.S. d 14 sept. J.S. upplyste vidare att bolaget som villkor för att utfärda köpebrev krävde att amorteringstiden för ett tilläggs lån hos banken på 63 000 kr, för vilket bolaget åtagit sig att teckna borgen, inte fick överstiga 15 år. Detta stred emellertid mot bolagets tidigare utfästelse, att amorteringstiden för lånet skulle vara 20 år. Den 14 sept 1982 uppsökte M-A.F. Östgötabanken och erbjöd betalning. För att lämna ut köpebrevet krävde bolaget genom banken att M-A.F. genast skulle utge dröjsmålsränta för tiden 1 aug-14 sept 1982 med 7 054 kr, att amorteringstiden för tilläggs lånet bestämdes till 15 år samt att ett belopp om 2 000 kr - som parterna tidigare hade enats om att M-A.F. skulle få innehålla av köpeskillingen till dess alla fel och brister hade avhjälpats - skulle sättas in på spärrat konto hos banken i bolagets namn. M-A.F. vägrade att betala dröjsmålsränta. Hon motsatte sig ändringen av amorteringstiden och hävdade att beloppet 2 000 kr skulle sättas in i hennes namn. Då M-A.F. sålunda icke mot erläggande av resterande köpeskillning kunde utfå köpebrevet, erlade hon ingen betalning. Vid M-A.F:s besök på banken d 30 sept 1982 hade bolaget fränfallit de villkor som framställdes d 14 sept 1982, varvid M-A.F. erlade resterande köpeskillning och fick ut köpebrevet.

Bolaget anförde: C.H:s uttalande om att bostadshuset var inflyttningsklart är

bindande för parterna. Denna uppfattning grundas icke på någon uttrycklig bestämmelse i kontraktet eller ABS 80 utan på hela avtalets konstruktion. Huset var även objektivt sett inflyttningsklart den avtalade tillträdesdagen d 1 aug 1982. I C.H:s PM över fel och brister har antecknats att kakel över diskbänk ej var uppsatt samt att diskmaskin och inredning i bastun saknades. Därutöver innehåller hans PM anteckningar om ett stort antal småfel. Kakel över diskbänken uppsattes redan under juli månad. De fel och brister som förelåg d 1 aug 1982 var icke av den art eller omfattning att de hindrade inflyttning. I vart fall har M-A.F. jämlikt 7 kap 2 § ABS 80 ej ägt innehålla betalning. Bolaget har vitsordat att amorteringstiden för tilläggslånet tidigare hade bestämts till 20 år och, till följd av något missförstånd mellan bolaget och banken, d 14 sept 1982 angivits till 15 år samt att bolaget till en början krävt att insättningen på spärrat konto skulle ske i bolagets namn. Bolaget har emellertid hävdatt att vad som förekom vid M-A.F:s besök hos banken d 14 sept 1982 inte kan inverka på hennes betalningsskyldighet, eftersom bolaget fullgjort sina skyldigheter enligt kontraktet, samt att tvistefrågorna d 14 sept 1982 med all säkerhet inte hade uppstått om M-A.F. i rätt tid hade betalat sin skuld.

TR:n (lagmannen Matz, rådmannen Fogelberg och tingsfiskalen Karlsson) anförde i dom d 30 jan 1984:

Domskaäl. Som skriftlig bevisning har i målet företetts köpe- och entreprenadkontraktet, tillämpliga bestämmelser i ABS 80, C.H:s besiktningsutlåtande jämte PM över fel och brister samt skrivelse från bolaget till Östgötabanken d 28 sept 1982.

Vittnesförhör har ägt rum med C.H., byggnadsingenjören B.G., ingenjören B.C. samt med S och S.

TR:n har vidare företagit syn på fastigheten.

Av kontraktet framgår att en förutsättning för att tillträde skulle ske d 1 aug 1982 var att bostadshuset då var inflyttningsklart. Den omständigheten att diskmaskin och inredning i bastun alltså saknades d 1 aug 1982 kan, såsom C.H. funnit, icke anses ha utgjort hinder mot inflyttning. Vad som i övrigt antecknats i C.H:s PM avser bagateller, som uppenbarligen icke kunnat inverka på bedömningen att huset var inflyttningsklart. Det har således ålegat M-A.F. att erlägga resterande köpeskilling i enlighet med vad kontraktet därom föreskriver. Eftersom hon inte i rätt tid fullgjort denna skyldighet, har bolaget enligt 5 kap 4 § ABS 80 rätt att kräva dröjsmålsränta. Det är ostridigt att M-A.F. d 10 sept 1982 haft för avsikt att erbjuda betalning. Hon har emellertid icke ens påstått att något sådant erbjudande kommit till stånd. Vad som förekommit vid detta besök saknar därför betydelse i målet. Den omständigheten att bolaget - utöver krav på betalning av resterande köpeskilling - uppställt andra villkor för att lämna ut köpebrev, kan ha berättigat M-A.F. att mot bolaget föra talan om att utfå köpebrevet, men medför icke att hon kan undgå skyldigheten att betala dröjsmålsränta för den tid käromålet avser. På grund härav och då tvist icke råder om beloppets storlek, skall bolagets talan bifallas.

Domslut. M-A.F. förpliktas att till bolaget genast utge 11 243 kr.

M-A.F. fullföljde talan i Göta HovR och yrkade ogillande av bolagets talan. I andra hand yrkade hon att bolagets talan måtte ogillas såvitt avsåg skyldighet för henne att betala dröjsmålsränta med 3 740 kr från d 10 sept t o m d 30 sept 1982.

Bolaget bestred ändring.

HovR:n (hovrättslagmannen Larsson, hovrättsråden Lundquist och Paulsson Nordling samt adj led Bång, referent) anförde i dom d 19 dec 1985:

Domskaäl. Parterna har i HovR:n intagit samma ståndpunkter som vid TR:n. Vittnesförhör har på M-A.F:s begäran hållits med hennes man J.F.. Därutöver har på hennes begäran förnyade vittnesförhör hållits med B.G. och B.S..

M-A.F. har till stöd för sitt påstående att besiktningsmannens utlåtande att fastigheten var inflyttningsklar ej skall anses bindande för henne åberopat samma omständigheter i HovR:n som vid TR:n med följande tillägg: Varken köp- och entreprenadkontraktet eller ABS 80 innehåller något som medför att

besiktningsmannens utlåtande härvidlag kan anses bindande för parterna. Något sådant villkor får inte heller tolkas in i avtalet av hänsyn till konsumentskyddsintressen. Om avtalet likväl skulle anses innehålla ett sådant villkor skall detta jämkas med stöd av 36 § avtalslagen såsom oskäligt med hänsyn till att hon vid tiden för avtalets slutande varken insåg eller borde ha insett förekomsten av villkoret. Hon uppmärksammades inte heller på detta förhållande av bolaget. Om hon hade insett att ett sådant villkor förelåg, hade hon antingen avstått från att sluta avtalet eller garderat sig genom att påverka valet av besiktningsman eller genom att utse en egen besiktningsman förutom C.H.. I vart fall är de fel som C.H. har antecknat i bilagan till besiktningsprotokollet sådana att hans uttalande att fastigheten då var inflyttningsklar framstår som uppenbart orimligt. Även med hänsyn härtill kan besiktningsmannens utlåtande inte medföra bundenhet för henne. - I fråga om påståendet att bostadshuset var i inflyttningsklart skick först d 10 sept 1982 har M-A.F. anfört följande: Enligt 2 kap 1 § ABS 80 skall bostadshus anses inflyttningsklart även om utvändiga arbeten som inte är av oundgänglig betydelse för bostadshusets funktion inte är färdigställda. Eftersom det inte nämns något om kvarstående invändiga arbeten kan ett bostadshus inte anses inflyttningsklart så länge det invändiga arbetet inte är färdigställt.

Bolaget har i HovR:n till förtydligande av sin ståndpunkt att besiktningsmannens utlåtande att bostadshuset varit inflyttningsklart är bindande för parterna anfört följande: ABS 80 har tillkommit efter förhandlingar mellan olika branschorganisationer och bl a konsumentverket och bostadsstyrelsen i syfte att tillskapa ett avtal på småhusentreprenadens område med mera konsumentanpassade villkor än som är fallet med AB 72. Av 4 kap 1 § ABS 80 framgår att besiktningsförrättaren i samband med slutbesiktning skall ange huruvida bostadshuset och övriga arbeten är i sådant skick att inflyttning kan ske. Någon möjlighet att överklaga besiktningsförrättarens bedömning härvidlag ges inte enligt ABS 80.

HovR:n har först att ta ställning till frågan huruvida bostadshuset skall anses ha varit inflyttningsklart på den avtalade tillträdesdagen d 1 aug 1982 antingen på grund av besiktningsförrättarens utlåtande eller eljest. Av 4 kap 1 § ABS 80 följer att besiktningsförrättaren vid slutbesiktning skall ange om bostadshuset och övriga arbeten är i sådant skick att inflyttning kan ske. Något förbud att mot besiktningsmannens utlåtande åberopa att huset är i sådant skick att inflyttning inte kan ske finns inte i ABS 80. HovR:n finner därför hinder inte föreligga mot att frågan om huset varit inflyttningsklart prövas i målet.

Som M-A.F. påstått måste av 2 kap 1 § ABS 80 anses följa att invändiga arbeten skall vara slutförda för att ett bostadshus skall anses inflyttningsklart enligt ABS 80. I samband med småhusentreprenad måste köparen emellertid vara skyldig att tåla att visst efterarbete kvarstår även efter tillträdesdagen. Enligt besiktningsmannens utlåtande var kakel ej uppsatt över diskbänk samt saknades diskmaskin och inredning i bastun. Dessutom förelåg en stor mängd mindre fel som krävde insats från olika slags hantverkare. Det är ostridigt mellan parterna att vid den avtalade tillträdesdagen kakel hade satts upp över diskbänken men att övriga i besiktningsutlåtandet angivna fel och brister kvarstod. Ett flertal av dessa fel och brister måste visserligen anses vara av så ringa art att de var för sig inte kan bedömas som sådana fel som hade bort inverka på M-A.F:s skyldighet att tillträda bostadshuset. Enligt köp- och entreprenadavtalet skulle bostadshuset emellertid vara utrustat med diskmaskin och inredd bastu. Med hänsyn till att denna utrustning saknades och med beaktande av att även i övrigt ett ej obetydligt efterarbete kvarstod, finner HovR:n att bostadshuset inte varit inflyttningsklart d 1 aug 1982. HovR:n finner därför att bostadshuset varit inflyttningsklart först vid den tidpunkt M-A.F. angett eller d 10 sept 1982.

Den 10 sept 1982 skall således enligt 6 § i köp- och entreprenadkontraktet anses som tillträdesdag. M-A.F. var därför skyldig att d 10 sept 1982 erlägga 393 000 kr. Enligt kontraktets 3 § skulle dessutom 5 000 kr betalas kontant tio dagar före tillträdet. Betalning har ostridigt erlagts först d 30 sept 1982.

Då det inte kan ha varit möjligt att på förhand bedöma om huset skulle vara inflyttningsklart i rätt tid får kontraktsbestämmelsen anses innebära att beloppet om 5 000 kr oberoende av husets skick skulle erläggas senast tio dagar före den avtalade tillträdesdagen. M-A.F. har därför saknat fog att innehålla denna betalning. Med hänsyn härtill finner HovR:n att hon varit i dröjsmål med erläggandet av detta belopp. M-A.F. är därför skyldig att erlägga

dröjsmålsränta å 5 000 kr. Tvist råder ej om räntebeloppets storlek.

Vad därefter gäller resterande 393 000 kr av köpeskillingen, vilka enligt köp- och entreprenadavtalet skulle ha erlagts av M-A.F. på tillträdesdagen genom övertagande av betalningsansvaret för byggnadskreditiv och tillfälliga lån hos Östgötabanken, finner HovR:n genom J.F:s uppgifter utrett att Östgötabanken d 10 sept 1982 erbjudits betalning för M-A.F:s räkning men att hon då uppmanats att återkomma d 14 sept 1982. Enär banken, som haft bolagets uppdrag att mottaga betalning och utlämna köpebrev, inte tagit emot av M-A.F. erbjuden betalning d 10 sept 1982 kan hon inte anses ha varit i dröjsmål med betalning denna dag. Betalning har inte heller erlagts av M-A.F. d 14 sept 1982, bl a beroende på att bolaget då uppsatt som villkor för köpebrevets utlämnande att hon betalade nu ifrågavarande dröjsmålsränta. Enligt 9 § i köp- och entreprenadkontraktet har det ålegat säljaren att utfärda köpebrev när köpeskillingen slutligt betalats. Det förhållandet att M-A.F. må ha varit skyldig att utge viss dröjsmålsränta till bolaget har således inte enligt avtalet berättigat bolaget att innehålla köpebrevet. Hennes underlåtenhet att vid sådant förhållande erlagga betalning d 14 sept 1982 kan således inte läggas henne till last. Så snart bolaget fränfallit bl a sitt villkor om erläggande av dröjsmålsränta har M-A.F. erlagt betalning. På grund härav finner HovR:n att M-A.F. ej varit i dröjsmål med erläggandet av 393 000 kr. Bolagets yrkande om dröjsmålsränta i denna del skall därför ogillas.

M-A.F. skall således förpliktas att till bolaget utge 165 kr avseende avtalad dröjsmålsränta på 5 000 kr under sjuttio dagar.

Domslut. Med ändring av TR:ns dom förpliktar HovR:n M-A.F. att till Myresjöhus Aktiebolag utgiva 165 kr.

Bolaget (ombud advokaten L.P.) sökte revision och yrkade helt bifall till sin talan.

M-A.F. (ombud advokaten A.B.) bestred ändring.

Bolaget åberopade yttrande av Sveriges Trähusfabrikers Riksförbund.

Konsumentverket avgav efter förordnande av HD yttrande i målet.

Målet avgjordes efter huvudförhandling;

HD (JustR:n Höglund, Magnusson, Lars A Beckman, Munck, referent, och Lambe) beslöt följande dom:

Domskaäl. Bolaget har, liksom tidigare i målet, i första hand gjort gällande att besiktningsutlåtet d 30 juni 1982 var bindande för parterna i vad det innebar att huset förklarats vara inflyttningsklart på den i köp- och entreprenadkontraktet bestämda tillträdesdagen d 1 aug 1982. I andra hand har bolaget hävdatt att huset varit att anse som inflyttningsklart oavsett huruvida besiktningsutlåtet varit bindande eller inte.

I ABS 80 - som enligt bestämmelse i kontraktet var gällande för parternas mellanhavande - anges under rubriken Besiktning (kap 4) bl a följande. Slutbesiktning skall hållas före tillträdesdagen. Besiktningsförrättaren skall härvid ange om bostadshuset och övriga arbeten är i sådant skick att inflyttning kan ske (1 §). Besiktningsförrättaren skall genomföra besiktningen på ett objektivt och sakkunnigt sätt samt över besiktningen upprätta utlåtande i vilket brist och fel skall antecknas (7 §). Genom besiktning konstateras vilka brister och fel som vid tiden för besiktningen finns på besiktigad del av objektet. Köparen får göra gällande andra brister eller fel endast om antingen besiktningsförrättaren inte märkt och inte heller bort märka bristen eller felet eller också köparen påtalar bristen eller felet hos säljaren inom två månader från det att köparen erhållit besiktningsutlåtet (8 §). Tvåmånadersfristen kan under vissa förutsättningar förlängas (9 §).

I kontraktet mellan parterna anges beträffande den del av köpeskillingen som det nu är fråga om att betalning skulle ske genom att köparen på tillträdesdagen övertog betalningsansvaret för byggnadskreditiv och tillfälliga lån i bank. Tillträde skulle enligt kontraktet ske "när bostadshuset var inflyttningsklart enligt följande: 1982-08-01".

Enligt kontraktet har sålunda betalningstidpunkten gjorts beroende av att huset

var inflyttningsklart. Därvid har inte någon hänvisning gjorts till det besiktningsutlåtande som skulle komma att avges. I ABS 80 finns inte heller några bestämmelser som knyter tillträdet med därav följande rättsverkningar till besiktningsutlåtandet. Som HovR:n anför har inte i ABS 80 intagits något förbud att mot besiktningsutlåtandet åberopa att huset ej är i sådant skick att inflyttning kan ske. Inte heller finns det förutsättningar för att tolkningsvis tillägga bestämmelserna sådan innebörd; något belägg för att denna skulle ha varit åsyftad vid de förhandlingar mellan olika myndigheter och organisationer som föregick tillkomsten av ABS 80 har inte förebragts. I likhet med HovR:n finner HD därför att det inte finns hinder mot att frågan om huset var inflyttningsklart prövas i målet.

I ABS 80 har inte preciserats vad som skall förstås med att ett bostadshus är inflyttningsklart i vidare mån än att det i 2 kap 1 § anges att så skall anses vara fallet även om utvändiga arbeten, som inte är av oundgänglig betydelse för bostadshusets funktion, ej är färdigställda. Nämda bestämmelse kan ej, som M-A.F. gjort gällande, motsättningsvis ge underlag för slutsatsen att invändiga arbeten skall vara helt slutförda för att huset skall betraktas som inflyttningsklart. Detta får anses följa bl a av 3 kap 6 §, där det anges att köparen skall lämna säljaren tillträde för avhjälpande av brist eller fel samt, om så erfordras, ombesörja att eventuella hinder, såsom väggdekorationer, bokhyllor och möbler flyttas, så att erforderligt arbetsområde erhålles. I nämnda paragraf förutsätts, som bolaget framhållit, också att köparen kan bli tvungen att flytta ut ur bostadshuset eller att magasinera möbler under tid då avhjälpande av brist eller fel pågår; för sådant fall svarar dock säljaren för skäliga utlägg som köparen åsamkas.

I belysning av det anförda får ABS 80 antas ha den innebörden att ett bostadshus skall anses inflyttningsklart när det skäligen kan begäras av köparen att han tillträder huset oaktat vissa brister och fel föreligger även invändigt. Besiktningsförrättarens bedömning av frågan bör härvidlag tillmätas en väsentlig bevisverkan i händelse av tvist mellan parterna men kan inte tilläggas avgörande betydelse. Vid bedömningen av vilken vikt som bör tillerkännas besiktningsutlåtandet får hänsyn tas till bl a den tekniska karaktären hos förekommande brister och fel.

Vid besiktningen d 30 juni 1982 har antecknats ett 90-tal brister och fel, varav ett 80-tal avsåg husets invändiga skick. De allra flesta var av förhållandevis ringa natur och i vissa fall rent bagatellartade. Brister av större betydelse var att kakel inte fanns uppsatt över diskbänken samt att diskmaskin och inredning i bastun saknades. Vid den avtalade tillträdesdagen hade kakel satts upp över diskbänken, medan övriga brister och fel kvarstod. Enbart de båda mera framträdande bristerna - avsaknaden av diskmaskin och av inredning i bastun - har väl inte varit av beskaffenhet att medge köparen rätt att vägra inflyttning. I förening med övriga brister och fel, som visserligen var för sig varit av ringa slag men som uppgått till ett mycket stort antal och varit spridda över hela huset, blir emellertid bilden en annan. Avhjälpandet av bristerna och felen krävde uppenbarligen åtgärder av flera olika slags fackmän. Sammantagna måste bristerna och felen anses ha krävt ett så omfattande efterarbete av störande art att det inte skäligen kunnat begäras att köparen skulle tillträda huset på den avtalade tillträdesdagen d 1 aug 1982. Huset har därför inte varit att anse som inflyttningsklart vid den angivna tidpunkten.

För bedömningen av när huset senare blev inflyttningsklart finns ej annan hållpunkt än att så skall anses ha blivit fallet vid den tid som M-A.F. har uppgett, dvs d 10 sept 1982. M-A.F. blev alltså först då skyldig att erlagga den resterande köpeskillingen om 393000 kr, vilket enligt parternas uppgifter i HD skulle ske genom att hon åtog sig betalningsskyldigheten för två lån hos den bank som parterna anlitade. Av skäl som HovR:n har anförat kan det ej läggas M-A.F. till last som dröjsmål att köpeskillingen inte kom att erläggas på angivet sätt förrän d 30 sept 1982.

HovR:ns domslut skall alltså fastställas.

Domslut. HD fastställer HovR:ns domslut, såvitt nu är i fråga.

## Litteratur:

---