

Advokatfirman Credo

Göteborgs tingsrätt
Avdelning 2
404 83 Göteborg

Göteborg den 9 april 2014

T 2164-14

SVAROMÅL

Claes och Sari Lundin. ./ **Ingrid och Sven-Erik Skoglund**

Med stöd av tidigare ingiven fullmakt får jag härmed komplettera svaromålet och utveckla talan.

INSTÄLLNING M.M.

Skoglunds bestrider käromålet. Yrkat belopp kan inte vitsordas som skäligt i och för sig.

Skoglunds yrkar ersättning för rättegångskostnader med belopp som senare kommer att anges.

GRUND

Fastigheten är inte behäftad med fel eftersom den inte avvikit från vad som med fog kunnat förväntas. För det fall fel föreligger äger Lundins inte rätt att åberopa felet då detta hade upptäckts vid en sådan undersökning som varit påkallad med hänsyn till fastighetens skick, den normala beskaffenheten hos jämförliga fastigheter samt omständigheterna vid köpet. Lundins har under inga förhållanden rätt till prisavdrag då det påstådda felet inte föranlett någon skillnad i fastighetens värde.

Advokatfirman Credo AB

Göteborg

Korsgatan 3
411 16 Göteborg
Telefon 031-711 35 50
Telefax 031-711 38 50

Orust

Norra Strandvägen 5
473 34 Henån
Telefon 0304-400 900
Telefax 0304-322 00

Borås

Box 411
501 13 Borås
Telefon 033-430 04 50
Telefax 031-711 38 50

Varberg

Norrgatan 16
432 41 Varberg
Telefon 0340-599 600
Telefax 031-711 38 50

Orgnr 556795-8581
Bankgiro 5784-8467
Plusgiro 44 26 91-2
Klientmedel 5794-4597

Godkänd för F-skatt

www.advokatfirmancredo.se



OMSTÄNDIGHETER

1. Bakgrund

1.1 Den aktuella fastigheten byggdes år 1977. Skoglunds förvärvade i sin tur fastigheten 1998. I samband med köpet 1998 uppdagades en fuktskada som säljarna på anmodan åtgärdade. Bortsett från detta saknar Skoglunds kännedom huruvida några andra större ombyggnationer eller renoveringar i badrummet har ägt rum. Detta verkar dock inte troligt eftersom kaklet och golvklinkers såvitt Skoglunds känner till är i original. Den enda renovering som Skoglunds känner till är den som skedde i samband med Skoglunds förvärv av fastigheten. Följderna av denna reparation var väl synlig vid en okulärbesiktning av badrummet då en del av kakelplattorna i duschutrymmet var utbytta. Denna renovering innebar emellertid inget ingrepp i golvkonstruktionen. Den konstruktion som påstås ha gett upphov till fuktskadorna kan ha tillkommit redan med att huset byggdes. Det har därmed inte skett någon förändring som föranleder att det av den anledningen är att betrakta som ett köprättsligt fel. För närvarande bestrids att det skett några ombyggnationer såvitt avser golvkonstruktionen.

1.2 Inför köpet informerades Lundins om att badrummet var i original, vilket även framgår av kaklet i badrummet som tydligt andas sent 70-tal, se fotografier av badrum, [bilaga 1](#). Uppgifterna om badrummets skick framfördes i samband med besiktningen av fastigheten. Förutom Skoglunds, Lundins och mäklaren Rikard Håkansson, var Lundins bekant som fungerade som besiktningsman med vid tillfället. Lundins har upprepade gånger uppmärksamats att de är skyldiga undersöka fastigheten och uppmanats att göra detta.

1.3 Skoglunds annonserade ut fastigheten till ett betydligt högre pris än vad fastigheten kom att säljas för. Att Skoglunds kom att acceptera ett lägre pris än vad motsvarande fastigheter i området inbringade vid försäljning (ca 370 000 kr under ”accepterat pris”) berodde bl.a. på att badrummet var i eftersatt skick.

Advokatfirman Credo AB

Göteborg

Korsgatan 3
411 16 Göteborg
Telefon 031-711 35 50
Telefax 031-711 38 50

Orust

Norra Strandvägen 5
473 34 Henån
Telefon 0304-400 900
Telefax 0304-322 00

Borås

Box 411
501 13 Borås
Telefon 033-430 04 50
Telefax 031-711 38 50

Varberg

Norrgatan 16
432 41 Varberg
Telefon 0340-599 600
Telefax 031-711 38 50

Orgnr 556795-8581
Bankgiro 5784-8467
Plusgiro 44 26 91-2
Klientmedel 5794-4597

Godkänd för F-skatt

www.advokatfirmancredo.se



1.4 Trots fastighetens ålder, att priset var lägre än för jämförbara fastigheter, direktinformation om badrummets skick, det synbart gamla kaklet och golvklinkers, samt att Lundins informerades om sin skyldighet att undersöka fastigheten, gjordes ingen närmare fuktkontroll i badrummet. Det upprättades heller inget särskilt besiktningsprotokoll.

2. *Det påstådda felet*

2.1 Av den utredning som givits in av Thomas Almgren framgår inte skadans placering i förhållande till badrummets ursprungliga utseende och det framgår inte heller skadornas omfattning. Det efterfrågas ett tydliggörande i dessa delar för att till fullo kunna ta ställning till påstått fel och påståendet om att golvkonstruktionen förändrats.

3. *Närmare om Skoglunds felansvar*

3.1 I första hand görs gällande att det inte är fråga om ett fel då fastigheten inte avviker från vad Lundins med fog kunnat förvänta sig.

3.2 Som ovan nämnts så bestrids det att det har skett någon ombyggnation. Även för det fall det har skett en ombyggnation bestrids det att detta föranleder ett felansvar. Ett badrum i en fastighet som är byggd med platta på mark har en beräknad livslängd på, högt räknat, 25 år. Detta innebär att även om de påstådda ombyggnationerna inte har skett, det är troligt att fuktskador hade uppstått. Detta leder till att huruvida det skett någon ”åverkan” å golvkonstruktionen saknar betydelse, eftersom att Lundins alldeles oavsett inte hade haft fog att förvänta sig ett badrum utan fuktskador, eftersom de inför köpet inte fått information om några förbättringar i badrummet hade skett. Tvärtom, har Skoglunds förmedlat att inga förbättringar har skett.

Advokatfirman Credo AB

Göteborg

Korsgatan 3
411 16 Göteborg
Telefon 031-711 35 50
Telefax 031-711 38 50

Orust

Norra Strandvägen 5
473 34 Henån
Telefon 0304-400 900
Telefax 0304-322 00

Borås

Box 411
501 13 Borås
Telefon 033-430 04 50
Telefax 031-711 38 50

Varberg

Norrgatan 16
432 41 Varberg
Telefon 0340-599 600
Telefax 031-711 38 50

Orgnr 556795-8581
Bankgiro 5784-8467
Plusgiro 44 26 91-2
Klientmedel 5794-4597

Godkänd för F-skatt

www.advokatfirmancredo.se



3.3 Även om defekten som Lundins åberopar skulle anses vara ett fel i köprättslig mening har Lundins inte rätt att åberopa felet då felet är sådant att det borde upptäckts vid en sådan undersökning av fastigheten som varit påkallad med hänsyn till fastighetens skick, den normala beskaffenheten hos jämförliga fastigheter samt omständigheterna vid köpet. Som ovan nämnts har Lundins inte vidtagit några som helst kontroller avseende fukt i badrummet, trots att det utifrån vad som ovan framkommit närmast varit att förvänta.

3.4 Sammantaget föreligger inget fel då fastigheten inte avviker från vad Lundins med fog kunnat förvänta sig och därutöver kan fuktskadorna inte anses utgöra fel då denna defekt borde ha upptäckts vid en sådan undersökning av fastighetens som varit påkallad med hänsyn till fastighetens skick, den normala beskaffenheten hos jämförliga fastigheter samt omständigheterna vid köpet.

4. Prisavdrag

4.1 Även för det fall det rör sig om ett fel som Lundins har rätt att åberopa ska detta inte leda till en nedsättning av köpeskillingen.

4.2 Prisavdrag ska enligt jordabalken beräknas så prisavdraget proportionellt motsvarar mellanskillnaden mellan fastigheten i felaktigt respektive avtalsenligt skick vid tillträdet. Det av Lundins begärda prisavdraget är beräknat enligt den s.k. direktmetoden, d.v.s. kostnaden för att avhjälpa felet, vilket alltså innebär en avvikelse från jordabalkens regler. På grund av att det i nuläget är svårt att bedöma skadans omfattning och orsak enligt vad som framgår ovan bestrids att denna metod ska användas för att beräkna ett eventuellt prisavdrags storlek.

4.3 Under alla förhållanden ska en prisreduktion inte ske, eftersom försäljningspriset inte motsvarar priset för en fastighet i gott skick. Det pris som avtalades motsvarade snarare priset för en fastighet med omfattande renoveringsbehov. Det kan även uttryckas så att den avtalade köpeskillingen motsvarar priset för fastigheten i ”felaktigt skick”. Det

Advokatfirman Credo AB

Göteborg

Korsgatan 3
411 16 Göteborg
Telefon 031-711 35 50
Telefax 031-711 38 50

Orust

Norra Strandvägen 5
473 34 Henån
Telefon 0304-400 900
Telefax 0304-322 00

Borås

Box 411
501 13 Borås
Telefon 033-430 04 50
Telefax 031-711 38 50

Varberg

Norrgatan 16
432 41 Varberg
Telefon 0340-599 600
Telefax 031-711 38 50

Orgnr 556795-8581
Bankgiro 5784-8467
Plusgiro 44 26 91-2
Klientmedel 5794-4597

Godkänd för F-skatt

www.advokatfirmancredo.se



bestrids vidare att ett ”fel” med en så låg avhjälpningskostnad i förhållande till fastighetsvärdet påverkar fastighetsvärdet i någon egentlig mån (jfr bl.a. RH 2001:36). Även om tingsrätten skulle fråga är om ett fel som Skoglunds svarar för, ska något prisavdrag således inte utgå eftersom fastigheten även med detta fel skulle ha betingat samma värde som om det inte förelåg något fel.

BEVISNING

Muntlig bevisning

Förhör under sanningsförsäkran med Ingrid och Sven-Erik Skoglund, att höras om deras kännedom om badrummets och fastighetens skick, om vilka eventuella ombyggnationer som har ägt rum, vilka kontakter som förevarit mellan Skoglunds och Lundins inför köpet och vad som avhandlats i dessa avseende badrummet samt vilka kontroller som vidtagits av Lundins inför köpet. Åberopas till styrkande av att fel inte föreligger samt att prisreduktion redan har skett.

Vittnesförhör med Rikard Håkansson, att höras om vilken information som delgetts Lundin inför och i samband med köpet, om fastighetens och badrummets skick, om att fastigheten såldes för ett pris under marknadsvärdet för en fastighet i gott skick, samt vilka kontroller som gjordes av Lundins inför köpet. Åberopas till styrkande av att fel inte föreligger samt att prisreduktion redan har skett.

Skriftlig bevisning

Fotografier av badrummet, bilaga 1. Åberopas till styrkande av att badrummet varit i dåligt skick vilket borde ha föranlett utökad besiktning samt till styrkande av att Lundins inte haft fog att förvänta sig att badrummet varit i felfritt skick.

Advokatfirman Credo AB

Göteborg

Korsgatan 3
411 16 Göteborg
Telefon 031-711 35 50
Telefax 031-711 38 50

Orust

Norra Strandvägen 5
473 34 Henån
Telefon 0304-400 900
Telefax 0304-322 00

Borås

Box 411
501 13 Borås
Telefon 033-430 04 50
Telefax 031-711 38 50

Varberg

Norrgatan 16
432 41 Varberg
Telefon 0340-599 600
Telefax 031-711 38 50

Orgnr 556795-8581
Bankgiro 5784-8467
Plusgiro 44 26 91-2
Klientmedel 5794-4597

Godkänd för F-skatt

www.advokatfirmancredo.se



Köpekontrakt och bilaga härtill samt mäklarjournaler, bilaga 2-3. Åberopas till styrkande av att Lundins informerats om undersökningsplikten samt följden av att denna inte fullgörs.

Bevisuppgiften kan komma att kompletteras

Som ovan

Daniel Rosero Nordalm

Advokatfirman Credo AB

Göteborg

Korsgatan 3
411 16 Göteborg
Telefon 031-711 35 50
Telefax 031-711 38 50

Orust

Norra Strandvägen 5
473 34 Henån
Telefon 0304-400 900
Telefax 0304-322 00

Borås

Box 411
501 13 Borås
Telefon 033-430 04 50
Telefax 031-711 38 50

Varberg

Norrgatan 16
432 41 Varberg
Telefon 0340-599 600
Telefax 031-711 38 50

Orgnr 556795-8581
Bankgiro 5784-8467
Plusgiro 44 26 91-2
Klientmedel 5794-4597



Godkänd för F-skatt

www.advokatfirmancredo.se