



## Felbedömning och påföljd – Badrummet i radhuset – analys

Analys

Högsta domstolen (HD) 2020-12-10, mål [2829-19](#)

**En befintligt skick-klausul begränsar enligt 19 § köplagen (KöpL) en säljares felansvar till bland annat väsentliga avvikelser från vad köparen hade fog för att förutsätta. I NJA 2019 s. 807 (Badrummet) bedömde HD att en värdeskillnad om cirka tre procent mellan faktiskt och avtalsenligt skick inte utgjorde en sådan väsentlig avvikelse. HD har nu kompletterat bedömningen med att en värdeskillnad om cirka sex procent däremot utgör en väsentlig avvikelse. Gränsen för den friskrivningseffekt som åstadkom genom en befintligt skick-klausul ligger således någonstans i intervallet mellan tre och sex procent av köpeskillingen.**

### INLEDNING

---

Bostadsrätten till ett radhus i Stockholmsområdet överläts under 2014 för 2 200 000 kronor. Badrummet i radhuset hade renoverats 2009. Bostadsrätten såldes i befintligt skick.

Köparen tillträdde bostadsrätten i mitten av december 2014. En månad senare undersökte köparen tillsammans med en representant för bostadsrättsföreningen badrummet och upptäckte då åtskilliga brister, vilka föreningen förelade köparen att åtgärda under våren 2014. Föreningens krav redovisades vid ett möte i slutet av januari 2014 vid vilket både köparen och säljaren var med. Åtgärdandet skulle – till skillnad från den tidigare renoveringen – göras fackmässigt.

I slutet av maj 2014 besiktigades även radhusets elinstallationer i andra delar än badrummet. Då upptäcktes ytterligare brister.

Köparen yrkade i målet ersättning med totalt cirka 150 000 kronor. Av dem avsåg cirka 90 procent fel i badrummet och cirka 10 procent fel i övriga elinstallationer.

### FELBEDÖMNING

---

HD:s bedömning av om radhuset var felaktigt kan delas i två delar. Beträffande bristerna i elinstallationerna utanför badrummet angav domstolen i p. 21 att köparen inte hade fog för högre ställda förväntningar än att installationerna hade gjorts i enlighet med de normer som gällde när huset byggdes, vilket var år 1986. Att de måhända avvek från senare normer utgjorde därför – låt vara ”med beaktande av avvikelsernas art och omfattning” – inte fel i bostadsrätten. Bedömningen svarar mot den huvudregel som framgår av [NJA 2016 s. 346](#) p. 11–12.

För bristerna i badrummet fanns däremot inga föreskrifter eller motsvarande från tiden för renoveringen – 2009 – enligt vilken de företagna åtgärderna skulle ha varit godkända. Bedömningen av om de utgjorde fel fick därför göras utan stöd av sådana officiella normer.

HD utgick därför enligt p. 10 med hänvisning till [17 §](#) KöpL – särskilt dess tredje stycke – från vad köparen mot bakgrund av omständigheterna vid köpet hade fog för att förvänta sig och vilka avvikelser från sådana förväntningar som förelåg. Sådana avvikelser utgör fel i bostadsrätten.

I domens p. 11–13 redogjorde HD sedan för innehållet i [18 §](#) KöpL. Redogörelsen har ingen direkt inverkan på utgången i målet. Värt att notera är emellertid att domstolen i p. 13 angav att ”allmänt hållna värdeomdömen” generellt inte grundar något felansvar för säljaren. Det är knappast kontroversiellt (jämför exempelvis [NJA 1978 s. 301](#) (”Friskt och kallt”). Däremot är även en befintligt skick-klausul – såsom den i målet – ett slags allmänt hållt värdeomdöme: Bostadsrätten är lite sämre än vad köparen utan klausulen skulle ha fog för att förvänta sig, men utan att det på något sätt preciseras.

HD erinrade i p. 14 om att felbedömningen enligt [21 §](#) KöpL ska göras vid riskövergången, vilken för bostadsrätter sker vid tillträdet om inget annat har avtalats. Vid riskövergången ska bostadsrätten således svara mot de förväntningar som köparen mot bakgrund av förhållanden vid avtalstillfället har fog för.

[17 §](#) 3 st. KöpL ger utrymme för två skilda förhållningssätt till regelverkets konstruktion och två mot dem svarande modeller för felbedömning. I sak spelar skillnaden mellan dem ingen roll, men den kan ändå vara värd att belysa.

Den ena modellen innebär att en felbedömning görs uteslutande enligt [17 §](#) 3 st. KöpL, där den enda fråga som finns att besvara är vad köparen mot bakgrund av samtliga vid köpet förekommande omständigheter hade fog för att förvänta sig. Vid en sådan bedömning ska således beaktas vad som följer av avtalet ([17 §](#) 1 st. KöpL), vad som ändå kan betraktas som normalt ([17 §](#) 2 st. KöpL), vad som framgår av marknadsföring och annan liknande kommunikation ([18 §](#) KöpL), eventuella friskrivningar ([19 §](#) KöpL), köparens vetskap ([20 §](#) 1 st. KöpL), köparens undersökning före köpet ([20 §](#) 2 st. KöpL), säljarens uppmaning till köparen att

undersöka (20 § 2 st. KöpL) – se beträffande köparens vetskap och undersökning före köpet domens p. 29–33 – liksom andra liknande, men inte i köplagen särskilt angivna omständigheter.

Den andra modellen innebär i stället att felbedömningen görs i flera steg. Först görs då en bedömning enligt 17 § KöpL om köparen har fog för sina förväntningar.

En sådan bedömning kan i och för sig också delas i flera delar, så att man allra först gör en bedömning enligt 17 § 1 st. KöpL, därefter – om inte redan bedömningen enligt första stycket leder till att varan är felaktig – gör en kompletterande bedömning enligt 17 § 2 st. KöpL, för att därefter – om inte heller bedömningen enligt andra stycket leder till att varan är felaktig – runda av med 17 § 3 st. KöpL. HD synes i p. 10 ha hoppat över en sådan onödig komplikation och gått direkt på 17 § 3 st. KöpL.

Den inledande bedömningen enligt 17 § KöpL leder enligt modellen till ett av två tänkbara resultat: Antingen har köparen *egentligen* fog för sina förväntningar, eller också har den *egentligen* inte fog för dem. Den sålunda fastställda preliminära felbedömningen måste emellertid kompletteras genom att prövas mot i första hand 18 §, 19 § och 20 § KöpL: Finns marknadsföringsuppgifter som – trots att köparen egentligen inte har fog för sina förväntningar – ändå medför att förväntningarna är befogade? Finns friskrivningar som – trots att köparen egentligen har fog för sina förväntningar – ändå medför att förväntningarna inte är befogade? Har köparen undersökt varan – eller blivit uppmanad att undersöka den – med följd att dess förväntningar – trots att de egentligen är befogade – ändå ska anses inte vara befogade? Eller vet köparen att varan är beskaffad på ett annat sätt än vad den egentligen har fog för att förvänta sig, så att köparen av det skälet ska anses inte ha fog för sina egentliga förväntningar?

Jag föredrar den förra modellen. Enligt den är såväl 17 § 1 och 2 st. som 18, 19 och 20 §§ KöpL inget annat än exempel på omständigheter som omfattas av bedömningen enligt 17 § 3 st. KöpL. Den har om inte annat fördelen att den undviker den språkliga anomalin att köparen initialt – enligt 17 § KöpL – sägs ha haft fog för något som den i slutänden – efter en kompletterande prövning enligt exempelvis 19 § KöpL – ändå inte hade fog för. HD synes föredra den andra modellen. I sak spelar det ingen roll. Resultatet blir detsamma oberoende av vilken modell man tillämpar.

#### **Den initiala felbedömningen**

HD inledde således sin felbedömning genom en prövning av om de åberopade omständigheterna avvek från vad köparen enligt 17 § 3 st. KöpL hade fog för att förvänta sig. Omständigheterna – som anges i domens p. 15 – var följande:

- avsaknad av tätskikt bredvid och bakom varmvattenberedaren,
- bristfällig plattsättning bredvid och bakom varmvattenberedaren,
- otillräcklig fallbyggnad (lutning av golvet),
- genomföringar av rör i golvet och därmed i golvens tätskikt,
- igensatt och överkallade spygatt för spillvatten från varmvattenberedare, samt
- avsaknad av uppvärmning.

I domens p. 18 angav HD dels att säljaren inför köpet hade angivit att badrummet var "fräscht" och nyrenoverat 2009, dels att uppgiften stämde överens med vad som kunde iakttas före köpet, rimligtvis – men det anges inte särskilt – i samband med visningen. Dessa förhållanden – med vilket torde avses både de angivna uppgifterna och möjligheten att iakttas badrummets skick – medförde enligt HD "att köparen hade fog för att förutsätta att renoveringen av badrummet skett på ett fackmässigt sätt i enlighet med de krav som gällde 2009". Man kan emellertid sätta i fråga om säljarens uppgift att badrummet var "fräscht" verkligen spelade någon roll, åtminstone i beaktande av att köparen hade varit på visningen och själv sett badrummet. Det framstår snarare som ett sådant allmänt värdeomdöme som knappast kan läggas till grund för något ansvar. Däremot var naturligtvis uppgiften att badrummet hade renoverats 2009 ägnad att ge köparen fog för såväl att renoveringen gjordes då som att den gjordes med beaktande av då gällande normer.

Felbedömningen avser egentligen inte fackmässigheten i det arbete som utfördes, utan resultatet av arbetet, även om det i praktiken kan vara svårt att skilja dem åt. Det finns emellertid åtminstone två aspekter av detta.

Den ena är rent praktisk: Det ska inte finnas risk för allvarigare vattensador. För den behöver överensstämmelse med en norm i form av en föreskrift egentligen inte spela någon roll. Man kan av ren tur råka åstadkomma ett motsvarande resultat även utan att följa normen.

Den andra aspekten är snarare juridiskt eller ekonomisk och avser inte minst möjligheten att sälja bostadsrätten vidare. En sådan försäljning underlättas onekligen av att tillämpliga normer har följts. I så måtto är fackmässigheten som sådan – snarare än dess resultat – av betydelse för felbedömningen.

HD konstaterade att bristerna i badrummet – särskilt avsaknaden av tätskikt vid varmvattenberedare, rörgenomföringarna, fallbyggnaden och de igensatta spygatten – innebar att bostadsrätten var felaktig. Att de angivna bristerna angavs *särskilt* utgöra fel, torde emellertid innebära att även åtminstone några andra brister utgjorde fel i bostadsrätten. Domstolen konstaterade härtill att lamporna i badrummet hade monterats på ett sätt som medförde brandfara och att bostadsrätten därför även i detta hänseende var felaktig.

#### **Effekten av en befintligt skick-klausul**

Uttrycket att en vara säljs i *befintligt skick* innebär rent språkligt att den säljs *precis sådan som den är*. Ur ett språkligt juridiskt perspektiv kan en sådan vara därför inte vara felaktig: Köparen har ju inte fog för att förvänta sig något annat än att varan är just sådan som den är. Termen har emellertid sedan länge mist sin ursprungliga språkliga skärpa. Numera betyder den i allmänhet inte mer än att varan är begagnad och att en köpare därför inte kan hysa särskilt höga förväntningar om dess skick eller egenskaper.

En befintligt skick-klausul är ägnad att påverka en köpares förväntningar. Den syftar således till att påverka felbedömningen, så att en vara i färre situationer än utan klausulen bedöms vara felaktig. Från sådana klausuler bör man skilja klausuler som begränsar – eller utesluter – de påföljder som eljest står köparen till buds när en vara är felaktig. De förra kan leda till att varan inte är felaktig. De senare förutsätter i stället att den är det. Det åsyftade resultatet – att köparen ska förlora tvisten – kan däremot vara detsamma.

19 § KöpL är i princip bara tillämplig för klausuler av det förra slaget. En motsvarande tillämpning för påföljdsbegränsande klausuler kan emellertid göras enligt [36 §](#) AvtL. Det torde ofta vara lämpligt att en sådan tillämpning görs mot bakgrund av regleringen i 19 § KöpL.

I lagmotiven anges att bestämmelsen i 19 § 1 st. 3 p. KöpL är avsedd att träffa fall där varans skick står i ett uppenbart missförhållande till dess pris, se domens p. 24 och [prop. 1988/89:76 s. 93](#). I [NJA 2019 s. 807](#) (Badrummet) bedömde HD att en värdeskillnad på mindre än tre procent mellan en varas värde i avtalsenligt och felaktigt skick inte utgjorde ett fel när objektet hade sålts i befintligt skick. Klausulen innebär – annorlunda uttryckt – att en köpare som regel – jämför dock vad HD, med hänvisning till [NJA 2019 s. 807 p. 12–14](#), anförde i domens p. 26 – inte har fog för att förvänta sig att få full valuta för priset, så länge den värdemässiga avvikelsern uppgår till mindre än tre procent.

#### Väsentlighetströskeln för fel enligt 19 § 1 st. 3 p. KöpL

Frågan i det nya målet var därför i första hand om gränsen låg vid tre procent, eller om den låg högre. Det av köparen yrkade beloppet i den del som enligt 17 § KöpL egentligen var felaktig – badrummet inklusive dess belysning – motsvarade drygt sex procent av köpeskillningen.

Bedömningen ska enligt HD göras på det sätt som i [38 §](#) KöpL anges för prisavdrag: Varans värde i felaktigt skick ska jämföras med dess värde i avtalsenligt skick. Som angavs i domens p. 45 och p. 46, presumeras det avtalade priset motsvara varans värde i avtalsenligt skick. Domstolen redogjorde även utförligt – dels i p. 42–44, dels i p. 47–56 – för hur värdet i felaktigt skick ska fastställas.

I målet yrkade köparen i första hand prisavdrag. Riktigare torde nog egentligen ha varit att med stöd av [34 §](#) 3 st. KöpL yrka ersättning för kostnader för att avhjälpa felet, eftersom badrummet synes ha reparerats och ett prisavdrag enligt [37 §](#) 1 st. KöpL förutsätter att så inte har skett, jämför även domens p. 42. Själva ersättningen borde således ha beräknats utifrån en bedömning av om de åtgärder som hade vidtagits, och därmed de kostnader som köparen yrkade ersättning för, hade varit skäligen. Den bedömningen måste dock – åtminstone på ett principiellt plan – skiljas från bedömningen av varans värde i felaktigt skick, vilken ska ligga till grund för om varan – trots friskrivningsklausulen – alls är felaktig. Även HD synes emellertid ha betraktat ersättningen som ett prisavdrag.

I allmänhet blir det enligt HD knappast någon skillnad mellan en bedömning av värdeskillnaden och en bedömning baserad på reparationskostnaden, se domens p. 58. Då får helt enkelt värdeskillnaden antas motsvara reparationskostnaden. Bedömningen av den kvantitativa skillnaden i målet ska därför i sådana fall göras enligt formeln  $100x = r/p$ , där  $100x$  är värdeskillnaden i procent,  $r$  är reparationskostnaden och  $p$  är det avtalade priset.

Utan närmare motivering angav HD i p. 59 beträffande själva felbedömningen att ingen korrigerande ska göras för en av reparationen föranledd värdeökning. Det framstår som en smula märkligt, inte minst mot bakgrund av att domstolen sedan, under rubriken "Bostadsrätten var felaktig trots att den såldes i befintligt skick", synes ha gjort sådant avdrag, se p. 62–64. Det kan emellertid vara så att säljaren enligt p. 62 invände dels att delar av kostnaden avsåg förbättringar, dels att andra delar av den avsåg obehövliga åtgärder, att köparen invände endast beträffande den senare frågan och att HD:s avslutande bedömning i p. 62 därför inte berör eventuella förbättringskostnader, utan bara vad som var nödvändigt.

HD konstaterade därefter i p. 66 att värdeskillnaden uppgick till cirka sex procent och att en så stor skillnad uppfyllde väsentlighetskravet i 19 § 1 st. 3 p. KöpL. För säkerhets skull – men i målet till synes i onödan – lade domstolen i p. 67 till att felet avsåg badrummet, som är en central funktion i en lägenhet, liksom att de medförde fara för brand och vattenskada samt att de fick till följd att bostadsrättsföreningen hade förelagt köparen att åtgärda dem. "Dessa omständigheter talar också för att bostadsrätten, trots friskrivningsklausulen, ska anses felaktig." Om det inte vore för att även [NJA 2019 s. 807](#) gällde fel i just ett badrum, skulle vad som anges i p. 67 svårigen kunna förstås på annat sätt än att en kvantitativ bedömning inte behöver göras för centrala funktioner – såsom badrum – och inte heller när de påstådda felet medför risk för allvarlig skada.

#### ERSÄTTNINGEN

---

Bostadsrätten bedömdes således vara felaktig. Reparationskostnaden för felet uppskattades av HD till 130 000 kronor. Från beloppet gjorde domstolen ett begränsat åldersavdrag med 10 000 kronor, motsvarande de cirka fem år som badrummets livslängd kunde antas ha förlängts. Köparen tillerkändes således ersättning för felet – enligt HD i form av prisavdrag – med 120 000 kronor.

#### SLUTSATSER

---

Sammantaget kan man från de båda badrumsdomarna dra slutsatsen att en befintligt skick-klausul under normala förhållanden tillåter en värdeavvikelse mellan avtalsenligt och felaktigt skick på åtminstone tre, men inte så mycket som sex, procent. Om värdeavvikelsen är högre än sex procent fyller klausulen däremot ingen funktion. Gränsen går någonstans i intervallet mellan tre och sex procent.

De båda modeller för felbedömning som har berörts ovan innebär i ljuset av de båda domarna följande: Enligt den första modellen har en köpare av en vara som säljs i befintligt skick aldrig fog för att förvänta sig full valuta för sin betalning, utan bara för någonstans mellan 94 och 97 procent av priset. Bedömningen görs enligt 17 § 3 st. KöpL med beaktande av inte minst 19 § 1 st. 3 p. KöpL. Enligt den andra modellen har köparen i stället i och för sig fog för att förvänta sig full valuta för sin betalning. Befintligt skick-klausulen innebär emellertid en efterföljande korrigerande med ett slags friskrivningsavdrag, som motsvarar någonstans mellan tre och sex procent av priset. Resultatet blir emellertid i båda fallen detsamma: Köparen står risken för brister vilkas värde ligger under den sålunda bestämda gränsen. Säljaren står däremot risken om bristernas värde ligger över gränsen.

## PRISER FÖR EN BEFINTLIGT SKICK-KLAUSUL

---

Avtalsvillkor syftar sällan till något annat än att fördela risker mellan avtalets parter. Det gäller i hög grad även för friskrivningsklausuler. En befintligt skick-klausul lägger enligt domarna risken för mindre värdeavvikelse på köparen. Det gäller i vart fall när avvikelsen understiger tre procent, men gäller förmodligen även en del av intervallet mellan tre och sex procent. Den träffar däremot inte värdeavvikelse som ligger över gränsen. För dem ska en felbedömning göras som om avtalet inte innehöll någon befintligt skick-klausul.

Det går därför att åtminstone schematiskt prissätta en sådan klausul. Den försäkrar en säljare mot ansvar för fel som i värdehänseende understiger gränsen. "Försäkringspremien" kan därför beräknas genom att sannolikheten för att varan är felaktig multipliceras med den del av priset som ligger under ansvarsgränsen. Med klausulen ska priset vara ungefär så mycket lägre än vad det skulle ha varit om klausulen inte tas med i avtalet.

## DAGS ATT SKROTA BEFINTLIGT SKICK-KLAUSULER?

---

Mot bakgrund av badrumsdomarna finns det anledning att fråga sig om det inte är dags att byta ut befintligt skick-klausuler mot ett slags klausul som tydligare åstadkommer vad HD i åtminstone huvudsak synes åsyfta. Sådana finns i åtskilliga avtal om företagsöverlåtelser och innebär att fel som understiger ett angivet värde aldrig ska beaktas, att fel som överstiger ett sådant värde inte beaktas om de inte tillsammans överstiger ett högre värde, men att, när det sålunda angivna högre värdet har överstigit, alla sådana fel ska beaktas, och inte bara den överskjutande delen. Det är onekligen ett tydligare – och redan därför bättre – sätt att förhålla sig till vad som ändå följer av HD:s avgöranden.

[Jon Kihlman](#) Advokat, jur. dr

## OM DOKUMENTET

---

### Senast uppdaterad

2021-01-18

### Utgivare

JP Infonet

[Jon Kihlman](#)  
Advokat,  
jur.dr



Författad av