



STOCKHOLM GÖTEBORG BORÅS JÖNKÖPING HELSINGBORG

GWA ARTIKELSERIE

Titel: Hävning av fastighetsköp
Rättsområde: Kommersiell avtalsrätt, fastighetsrätt
Författare: Sten Gisselberg
Datum: 2008-04-16

Solna tingsrätt har i ett nyligen avgjort mål (dom den 11 april 2008 i mål T 1343-07) bifallit en fastighetssäljares yrkande om fullgörande av köpet och samtidigt ogillat köparens hävning grundad på fel i fastigheten.

Parterna undertecknade ett köpeavtal, innehållande en s.k. besiktningsklausul. Enligt denna klausul hade köparen rätt att besiktiga fastigheten efter att köpeavtalet undertecknats och inom viss tid därefter häva köpet om fastigheten vid besiktningen befunnits ha fel vars åtgärdande skulle överstiga visst belopp. Det ankom på köparen att dels precisera de fel som hävningen grundas på, dels kostnaden för åtgärdande av felen.

Köparen lät genomföra en jordabalksbesiktning. Besiktningsmannen rekommenderade en fortsatt teknisk undersökning avseende vissa delar av fastigheten. Efter att en sådan besiktning utförts hävdades köpet av köparen under påstående att fastighet var behäftad med fel. Hävningsförklaringen innehöll varken en specifikation av felen som köparen åberopade som hävningsgrund eller kostnaden för att åtgärda dessa.



Säljaren hade innan mottagandet av hävningsförklaringen köpt en bostadsrättslägenhet som skulle tillträdas samma dag som tillträdet av fastigheten. Köpet av bostadsrättslägenheten skulle finansieras av köpeskillingen för fastigheten. Säljaren hade därför inte behov att uppta lån för bostadsrättslägenheten.

Säljaren gjorde gällande att han avvaktade viss tid efter mottagande av hävningsförklaringen för att köparen skulle komplettera denna med dels specifikation av felen, dels kostnaden för åtgärdande av dessa. Någon komplettering inkom inte från köparen. Säljaren lät utföra en egen besiktning. Vid denna besiktning framkom att det inte fanns några fel i fastigheten. I mellantiden hade fastighetsmäklaren återbetalat handpenningen till köparen utan att informera säljaren.

Säljaren anmodade köparen att fullgöra köpet enligt köpekontraktet genom att betala slutlikviden på den avtalade tillträdesdagen. Med anledning av att köpeskillingen inte betalades hävde säljaren avtalet. Fastigheten såldes på nytt till en köpeskillning som understeg den som avtalats vid den första försäljningen.

Säljaren väckte talan mot köparen och yrkade ersättning dels för skillnaden mellan de båda köpeskillningarna, dels för kostnader för dubbelt boende, innefattande bl.a. räntekostnader för de lån som säljaren tvingats uppta för finansiering av bostadsrättslägenheten.

Köparen bestred käromålet och gjorde gällande i första hand att fastigheten var behäftad med fel som grundade hävningsrätt och i andra hand att säljaren godkänt hävningsförklaringen.



Tingsrätten fann dels att fastigheten inte var behäftad med fel, dels att säljaren inte accepterat hävningen. Avtalsbrott ansågs därmed föreligga på köparens sida. Köparen förpliktades betala det yrkade beloppet.

Sten Gisselberg, advokat

2008-04-16