



JURIDISKA FAKULTETEN

VID LUNDS UNIVERSITET

Jonathan Wallin

Prisavdrag vid fel i fastighet

En studie av prisavdraget och dess tillämpning i tingsrätterna

JURM02 Examensarbete

Examensarbete på juristprogrammet

30 högskolepoäng

Handledare: Eva Lindell-Frantz

Termin: VT 2024

Innehåll

Summary	4
Sammanfattning	6
Förord.....	8
Förkortningar	9
1 Inledning.....	10
1.1 Bakgrund	10
1.2 Syfte och frågeställning.....	10
1.3 Avgränsningar	11
1.4 Metod och material.....	12
1.5 Forskningsläge.....	15
1.6 Disposition.....	15
2 Felpåföljden prisavdrag	17
2.1 Historisk återblick	17
2.2 Rätten till prisavdrag	18
2.3 Prisavdragets syfte.....	20
2.4 Prisavdraget i förhållande till skadestånd.....	21
3 Prisavdrag som påföljd vid fel i fastighet.....	22
3.1 Inledning.....	22
3.2 Jämförelse med reglerna i KöpL	23
3.3 Bestämmande av prisavdragets storlek	24
4 Den proportionella metoden	25
4.1 Inledning.....	25
4.2 Fastställande av det avtalade priset	26
4.3 Värdering av fastighet i avtalsenligt skick	27
4.3.1 Inledning	27
4.3.2 Ortsprismetoden för att uppskatta värdet	28
4.3.3 Presumtionsregeln – köpeskillning motsvarar värdet i avtalsenligt skick.....	29
4.4 Värdering av fastighet i felaktigt skick	30
4.4.1 Inledning	30
4.4.2 Åtgärdandekostnaderna för att bedöma värdepåverkan..	31
4.4.3 Bedömning när åtgärdande inte kan ske	35
4.5 Värderingstidpunkten och dess effekt	37
5 Den direkta metoden.....	39
5.1 Inledning.....	39
5.2 Beräkning av åtgärdandekostnaderna	40

5.3	Om åtgärdandekostnaderna över- eller underkompenserar .	41
5.3.1	Inledning	41
5.3.2	Om åtgärdandekostnaderna underkompenserar köparen	41
5.3.3	Om åtgärdandekostnaderna överkompenserar köparen ..	42
5.4	Värderingstidpunkten av åtgärdandekostnaderna.....	44
5.4.1	Inledning	44
5.4.2	Köparens rätt till avkastningsränta.....	44
5.4.3	Beräkning av åtgärdandekostnaderna på tillträdesdagen	47
5.5	Förhållandet mellan den direkta och proportionella metoden.	49
6	Tingsrättspraxis.....	51
6.1	Inledning.....	51
6.2	Den proportionella metoden så som den tillämpas av tingsrätterna	51
6.2.1	Inledning	51
6.2.2	Svårigheten att värdera en fastighet med flera fel.....	52
6.2.3	Ovanliga fall kräver ovanlig metod – när den proportionella metoden tillämpas	53
6.2.4	Värderingsproblematik vid prisintervall	55
6.3	Den direkta metoden så som den tillämpas av tingsrätterna	57
6.3.1	Inledning	57
6.3.2	Tingsrätternas benägenhet att tillämpa den direkta metoden.....	57
6.3.3	Värderingstidpunkten av åtgärdandekostnaderna	60
6.3.4	Felaktig tillämpning av avkastningsränta	65
6.3.5	Den proportionella metoden i förhållande till den direkta metoden.....	67
7	Avslutning	69
7.1	Inledning.....	69
7.2	Gällande rätt	69
7.3	Konsekvenserna av att den proportionella metoden sällan tillämpas.....	70
7.4	Diskrepansen beträffande värderingstidpunkten	71
7.5	Behovet av en reviderad prisavdragsbestämmelse	73
7.6	Sammanfattande ord	74
	Käll- och litteraturförteckning.....	75
	Rättsfallsförteckning	78

Summary

When there is a defect in a property, there are several remedies available to the buyer. The most common action a buyer takes in these cases is to request compensation for the defect through a price reduction. Price reduction is a remedy aimed at restoring the contractual balance between the parties' performances that has been disturbed due to the defect. Depending on the type of agreement the performance relates to the method of achieving this contractual balance differs.

In this essay using legal dogmatic method I examine how the price reduction in case of defects in property is intended to be applied. Based on these results I also investigate the extent to which the legislator's intention regarding the application of the price reduction are adhered to in the district courts. This comparison is made through an empirical study of district court rulings. Additionally, a critical legal dogmatic method is used to problematize the conclusions drawn from the comparison between applicable law and its impact in the district courts. The investigation of applicable law is conducted using materials such as wording of the law, legislative history, precedents from the Swedish Supreme Court, and legal literature, while the material for the empirical study consists of district court rulings.

The study of applicable law reveals that the price reduction in case of defect in property is supposed to compensate the buyer for the difference in value of the property due to the defect. To estimate the difference in value of the property and thus the size of the price reduction, there is a legislated calculation method in chapter 4, section 19 c of the Land Code. This described method is called the proportional method and it is based on the principle that the price reduction should be calculated so that the ratio between the reduced price and the contractual price corresponds to the ratio between the value of the property in accordance with the contract and its defective condition at the time when the buyer got access to the property. However, this method has been deemed as difficult to apply, resulting in the recognition of a second alternative method, which is called the direct method. According to this method, the size of the price reduction is calculated based on the costs of restoring the property to its contractual condition.

In the comparison of the price reduction according to applicable law and according to the district courts, the empirical study has revealed that the price reduction in the district courts deviates from the price reduction according to applicable law in several ways. A significant deviation from applicable law is that the district courts tend to deviate from the legislated proportional method in favor of the direct method. This practice means that instead of compensating for the difference in value of the property, the price reduction becomes a tool for the buyer to have his costs of restoring the property to contractual condition reimbursed. Furthermore, it has emerged that in all the

examined rulings where the direct method has been used, the district courts have not calculated the price reduction based on the costs as of the date when the buyer got access to the property according to applicable law, but rather based on the actual remedial costs.

To harmonize the applicable law with the application of the law in the district courts, I believe there are reasons to change the legal situation to create greater consistency between applicable law and actual legal practice, and to ensure that the purpose of the price reduction is more fully complied with. To implement this change, I propose that a second paragraph should be introduced in chapter 4, section 19 c of the Land Code. The second paragraph, in my opinion, should prescribe that if there are difficulties in applying the proportional method in the first paragraph, the price reduction should be determined based on the costs of restoring the property to its contractual condition.

Sammanfattning

När det föreligger ett fel i en fastighet finns det flera påföljder som står köparen till buds. Den vanligaste åtgärd som en köpare vidtar i dessa fall är att begära kompensation för felet genom ett prisavdrag. Prisavdrag är en påföljd vars syfte är att återställa den avtalsbalans mellan parternas prestationer som rubbats med anledning av felet. Hur man återställer denna avtalsbalans beror på vilken avtalstyp prestationen avser.

I uppsatsen undersöker jag med hjälp av rättsdogmatisk metod hur prisavdraget vid fel i fastighet är tänkt att tillämpas. Utifrån den gällande rätt som framkommit utreds genom en empirisk undersökning av tingsrättsavgöranden även i vilken utsträckning lagstiftarens intentioner om hur prisavdraget är tänkt att tillämpas efterlevs i tingsrätterna. Slutligen genomförs även en kritisk rättsdogmatisk metod i syfte att problematisera de slutsatser som kunnat dras av jämförelsen mellan gällande rätt och dess genomslag i tingsrätterna. Utredningen av gällande rätt sker med hjälp av material som lagtext, förarbeten, praxis från Högsta domstolen och rättsvetenskaplig litteratur, medan materialet till den empiriska undersökningen består av tingsrättsavgöranden.

Av utredningen av gällande rätt framgår det att prisavdraget vid fel i fastighet ska kompensera köparen för fastighetens värdeskillnad med anledning av felet. För att uppskatta fastighetens värdeskillnad och därigenom prisavdragets storlek finns det en lagstadgad beräkningsmetod i 4 kap. 19 c § JB. Denna metod kallas för den proportionella metoden och den utgår från att prisavdraget ska beräknas så att förhållandet mellan det nedsatta och avtalsenliga priset motsvarar förhållandet vid tidpunkten för tillträdet mellan fastighetens värde i avtalsenligt och felaktigt skick. Denna metod har emellertid bedömts vara svår att tillämpa, vilket har resulterat i att en andra alternativ hjälpmetod vunnit erkännande, den direkta metoden. Enligt denna metod ska prisavdragets storlek beräknas utifrån kostnaderna för att åtgärda felet.

Vid en jämförelse av prisavdraget enligt gällande rätt och enligt tingsrätterna har det av den empiriska undersökningen framgått att prisavdraget i tingsrätterna på flera betydande sätt avviker från prisavdraget enligt gällande rätt. En betydande avvikelse från gällande rätt är att tingsrätterna tenderar att avvika från den lagstadgade proportionella metoden till förmån för den direkta metoden. Denna ordning medför att prisavdraget i stället för att kompensera för fastighetens värdeskillnad blir ett verktyg för köparen att få sina åtgärdandekostnader ersatta. Därutöver har det framgått att tingsrätterna i samtliga av de undersökta avgörandena där den direkta metoden tillämpats inte beräknat prisavdraget utifrån åtgärdandekostnaderna per tillträdesdagen enligt gällande rätt, utan baserat på de faktiska åtgärdandekostnaderna.

För att harmonisera gällande rätt med rättstillämpningen i tingsrätterna konstaterar jag att det finns skäl att förändra rättsläget för att dels skapa en större

överensstämmelse mellan gällande rätt och den faktiska rättstillämpningen, dels säkerställa att prisavdragets syfte i större utsträckning efterlevs. För att genomföra denna förändring föreslår jag att man bör införa ett andra stycke i 4 kap. 19 c § JB. Det andra stycke bör enligt mig föreskriva att om det föreligger svårigheter att tillämpa den proportionella metoden i första stycket bör prisavdraget fastställas till kostnaderna för att åtgärda felet.

Förord

Jag vill rikta ett stort tack till Eva Lindell-Frantz för all handledning och för de värdefulla råden under uppsatsens gång. Tack också till Gabriel för att ha korrekturläst uppsatsen och kommit med goda råd. Slutligen vill jag också tacka Ida som stöttat mig under hela resan.

Lund i maj 2024

Jonathan Wallin

Förkortningar

HD	Högsta domstolen
JB	Jordabalken (1970:994)
KöpL	Köplagen (1990:931)
NJA	Nytt juridiskt arkiv
Prop.	Proposition
RB	Rättegångsbalken (1942:740)
SOU	Statens offentliga utredningar

1 Inledning

1.1 Bakgrund

En fastighetsöverlåtelse har som regel stor ekonomisk betydelse för både säljaren och köparen. I dagligt tal brukar man säga att den som köper ett hus gör sitt livs mest betydelsefulla affär. Av den anledningen är det önskvärt att allting går korrekt till. Tyvärr är så inte alltid fallet. Ibland händer det att fastigheten inte överensstämmer med vad som avtalats parterna emellan och att fastigheten konstateras vara felaktig. I dessa situationer är det viktigt att veta vilka möjligheter till kompensation som står till buds för köparen. Om parterna inte avtalat om något annat har denne att välja mellan påföljderna som erbjuds i jordabalken (1970:994) (JB). Den vanligaste åtgärd som en köpare i ett sådant fall vidtar är att begära kompensation för felet genom ett prisavdrag på det avtalade priset.¹

Frågan som då uppstår är hur man ska beräkna storleken på prisavdraget. Medan köparen har ett intresse av att prisavdraget beräknas så att det blir så högt som möjligt har säljaren ett intresse av att prisavdraget räknas så att det blir så lågt som möjligt. Det finns två alternativa metoder att beräkna storleken på prisavdraget. Enligt lagtexten i JB ska storleken beräknas på det sätt att förhållandet mellan det nedsatta och avtalsenligt priset motsvarar förhållandet vid tidpunkten för tillträdet mellan fastighetens värde i felaktigt och avtalsenligt skick. Denna metod är dock inte alltid praktisk och ofta svårtillämpad. Därför brukar man i domstolarna tillämpa en annan metod för att beräkna prisavdragets storlek, där utgångspunkten är att storleken på prisavdraget baseras på eller motsvarar kostnaderna för att åtgärda felet.

Möjligheten att välja metod väcker ett antal intressanta frågor som t.ex. vilken av parterna som föredrar vilken metod eller i vilken utsträckning metoderna leder till olika resultat avseende prisavdragets storlek. I denna uppsats behandlas dock främst frågan om varför man i tingsrätterna tenderar att avvika från den lagstadgade metoden, vilka konsekvenser detta får samt ifall det finns skäl att förändra den lagstadgade metoden att beräkna prisavdraget.

1.2 Syfte och frågeställning

Syftet med uppsatsen är att undersöka och analysera tillämpningen av påföljden prisavdrag vid fel i fastighet. Genom att jämföra hur lagstiftaren avsett att prisavdraget ska tillämpas med hur påföljden faktiskt tillämpas i tingsrättspraxis avser jag utreda huruvida lagstiftarens intentioner om hur prisavdraget ska tillämpas uppfylls. För att uppnå syftet ska följande frågeställningar besvaras:

¹ Jmf Hellner, Hager och Persson (2023) s. 78.

- Hur har lagstiftaren avsett att prisavdrag som påföljd vid fel i fastighet ska tillämpas?
- I vilken utsträckning har lagstiftarens intentioner om hur prisavdraget vid fel i fastighet ska bestämmas fått genomslag i tingsrättspraxis?

Som kommer att framgå i den följande framställningen föreligger det viss diskrepans mellan hur lagstiftaren avsett att prisavdraget ska tillämpas och hur påföljden faktiskt tillämpas. Mot denna bakgrund avser jag även utreda huruvida rättsläget bör förändras. Av den anledningen ska även följande frågeställning besvaras:

- Finns det skäl att förändra utformningen av påföljden prisavdrag vid fel i fastighet dels för att skapa en ökad överensstämmelse mellan lagstiftningen och rättstillämpningen, dels för att uppfylla prisavdragets syfte?

1.3 Avgränsningar

När det föreligger ett fel i en fastighet och köparen yrkar prisavdrag behöver man först konstatera om det faktiskt föreligger ett fel i fastigheten, därefter om felet borde ha uppmärksamats vid en undersökning av fastigheten och slutligen huruvida köparen reklamerat felet inom skälig tid. Det är först när samtliga av dessa steg är avklarade som frågan om köparens yrkande om prisavdrag kan behandlas.² I uppsatsen kommer dock endast påföljdsfrågan att analyseras, vilket innebär att jag genomgående utgår från att ett fel som inte omfattas av köparens undersökningsplikt föreligger samt att felet har reklamerats inom skälig tid.

Även om uppsatsen är civilrättslig och det är detta ämne som ligger i fokus är det inte möjligt att helt bortse från processrätten eftersom tvistemål beträffande fel i fastighet är dispositiva mål. Detta innebär att det är parterna som sätter ramen för domstolens prövning genom att domstolen dels är bunden av de yrkanden som varje part framfört, dels endast får döma utifrån den bevisning som parterna framfört.³ Dessa aspekter har viss påverkan på prisavdragets bestämmande och kommer därför att behandlas i uppsatsen.

Slutligen ska även frågan om komparativa utblickar beröras. Inom civilrätten finns det en tradition mellan de nordiska länderna att vid upprättande av lagstiftning samarbeta, vilket har fått följden att vissa lagstiftningsprojekt uppvisar likheter. Detta gäller bl.a. den svenska KöpL.⁴ Även om jag anser att en komparativ utblick skulle bidra till en intressant diskussion för svensk rätts vidkommande kommer jag inte i denna uppsats göra någon komparation med

² Jmf Grauers (2021) s. 106–107.

³ Se 17 kap. 3 § RB och 35 kap. 6 § första stycket Rättegångsbalken (1942:740) (RB).

⁴ Se Ramberg och Herre (2016) s. 23–24.

nordisk rätt. Detta beslut grundar sig på min vilja att hålla uppsatsens omfattning inom rimliga gränser och för att undvika att den blir allt för omfattande.

1.4 Metod och material

Syftet med uppsatsen är att utreda och problematisera innehållet i gällande rätt avseende påföljden prisavdrag vid fel i fastighet. För att göra detta är det nödvändigt att först definiera begreppet ”gällande rätt” som ibland ges olika innebörd. Detta är särskilt viktigt i denna uppsats eftersom tingsrättspraxis används, vilket motiverar en distinktion mellan dels vad som kan benämnas som gällande rätt i *sedvanlig mening*, dels gällande rätt i *faktisk mening*. Med gällande rätt i sedvanlig mening avses den rätt som framgår av framför allt lagtext, förarbeten och avgöranden från prejudikatinstanserna, medan gällande rätt i faktisk mening avser den rätt som tillämpas i praktiken i framför allt tings- och förvaltningsrätterna. Denna uppdelning har betydelse eftersom vad som är gällande rätt i sedvanlig mening inte nödvändigtvis är gällande rätt i faktisk mening.⁵

När jag använder mig av begreppet gällande rätt i uppsatsen avser jag gällande rätt i sedvanlig mening. Anledningen till denna begreppsbestämning är att ett avgörande från en underrätt, oavsett hur genomtänkt den är, inte besvarar vad som är gällande rätt. Det räcker med ett klagorand från HD eller från lagstiftaren för att åsidosätta den praxis som utvecklats i underrätterna. Rättskällevärdets innehåll ges sålunda företräde vid utvärderandet av gällande rätt.⁶

Detta innebär att jag med hjälp av rättsdogmatisk metod använder mig av rättskällorna för att fastställa gällande rätt.⁷ Även begreppet ”rättsdogmatik” har varit föremål för diskussion, där diskussionen huvudsakligen har riktats mot att begreppet saknar en entydig innebörd eftersom olika författare ger begreppet olika innebörd.⁸ Av den anledningen finns det skäl att förklara vilken innebörd rättsdogmatisk metod ges i denna uppsats.

Rättsdogmatisk metod innebär att man tolkar och systematiserar gällande rätt med hjälp av de traditionella rättskällorna som lagtext, förarbeten, avgöranden från prejudikatinstanserna samt rättsvetenskaplig litteratur. Inom rättsdogmatisk metod är rättskällevärdet av central betydelse och enligt denna finns det en normhierarki mellan rättskällorna där vissa rättskällor har företräde framför andra. Enligt normhierarkin ska lagtext och föreskrifter ges störst vikt när man ska fastslå gällande rätt. Om dessa inte ger tillräcklig vägledning bör de kompletteras med avgöranden från prejudikatinstanserna och förarbeten, vilka i sin tur får kompletteras med rättsvetenskaplig litteratur.⁹

⁵ Sandgren (1995) s. 732.

⁶ Se Nääv och Zamboni (2018) s. 38–39.

⁷ Se Nääv och Zamboni (2018) s. 24–25.

⁸ Se Sandgren (2007) s. 53.

⁹ Se Peczenik (1995) s. 34–36.

Mot bakgrund av ovanstående har jag vid val av material för att fastställa vad som är gällande rätt utgått från rättskällehierarkin. Detta innebär att lagtext, avgöranden från HD och förarbeten haft central betydelse. Även om lagtext i första hand ska beaktas har särskilt mycket utrymme givits åt tolkandet av prejudikat och förarbeten. Detta beror på att lagtexten ger upphov till ett flertal frågor som till viss del besvaras av avgöranden från HD samt förarbeten. Även rättsvetenskaplig litteratur har använts i relativt omfattande utsträckning. Litteratur har använts både när de ovan behandlade rättskällorna inte ger ett tydligt svar i en viss fråga och för att kommentera och tolka de andra rättskällorna, som att kommentera avgöranden från HD. Därutöver har litteraturen även haft en central roll i att besvara frågor som inte de övriga rättskällorna kan ge svar på. Detta har framför allt gällt frågor av mer praktisk karaktär som hur man värderar en fastighet eller hur man uppskattar kostnaden att åtgärda ett fel på en fastighet.

Vid val av litteratur har urvalet gjorts både utifrån styrkan i den argumentation som framförs och mot bakgrund av författarens anseende inom det civilrättsliga området.¹⁰ Hänvisningar sker således till författare som Grauers, Hellner och Hager.

Trots att syftet med uppsatsen är att undersöka prisavdrag vid fel i fastighet är en del av det material som behandlas i uppsatsen sådant material som i första hand gäller för köp av lös egendom enligt köplagen (1990:931) (KöpL). Anledningen till detta är för att prisavdragsbestämmelsen i JB har sin förebild i KöpL:s regel om prisavdrag och är avsedd att motsvara vad som gäller enligt KöpL.¹¹ Av den anledningen finns det enligt mig skäl att vid tolkningen av prisavdragsbestämmelsen i JB även söka vägledning i material som behandlar prisavdrag vid fel i lös egendom. Av särskilt intresse är då det material som rör prisavdrag vid fel i bostadsrätter m.h.t. de likheter som bostadsrätter delar med fastigheter.¹²

Förutom att fastställa gällande rätt avseende prisavdrag vid fel i fastighet avser jag i uppsatsen undersöka hur gällande rätt tillämpats i underrätterna, d.v.s. hur gällande rätt i faktisk mening ser ut. Som tidigare nämnt avser jag med termen ”gällande rätt”, den gällande rätt som framgår av sedvanliga rättskällor. Sålunda används underrättspraxis i detta avseende inte för att fastslå gällande rätt, utan för att illustrera vilket genomslag gällande rätt får i rätts-tillämpningen, eller möjligen bristen på genomslag av gällande rätt. Denna del av arbetet ska således inte betraktas som en del av den rättsdogmatiska

¹⁰ Se Peczenik (1995) s. 42–43.

¹¹ Se prop. 1989/90:77 s. 64 och SOU 1987:30 s. 78. Se vidare Hillert (1985) s. 284–285 och Herre (1996) s. 110 för liknande uppfattning. Jmf även lagtexten i 4 kap. 19 c § JB med 38 § KöpL där det framgår att JB:s lagtext avseende hur prisavdraget ska beräknas nästintill är kopierad från 38 § KöpL.

¹² Se avsnitt 3.2 för ett längre resonemang om valet att även beakta material som ursprungligen avser lös egendom vid utrönandet av gällande rätt beträffande prisavdrag vid fel i fastighet.

metoden. I stället ska den ses som en empirisk undersökning med målsättningen att belysa och möjliggöra en problematisering av den gällande rätt som framkommit genom den tidigare undersökningen.¹³

Vid val av underrättspraxis har jag systematiskt avgränsat ett urval av tingsrättsavgöranden i landets tingsrätter. Tillvägagångssättet jag använt mig av för att hitta avgörandena har varit att använda sökorden ”prisavdrag” samt ”fel i fastighet” i infotorgs rättsbank för avgöranden. Rättsbanken har uteslutande, med undantag för sju avgöranden, tillgång till tingsrättsavgöranden tillbaka till år 2012 varför endast avgöranden tillbaka till detta år kunna beaktas. Detta har dock inte hindrat undersökningen i någon utsträckning eftersom enligt mig finns ett tillräckligt antal avgöranden, mellan 2012 och idag, 2024, beträffande prisavdrag vid fel i fastighet för att genomföra undersökningen. Totalt har jag funnit 225 avgöranden genom att använda nyss nämnda sökord.

Av de 225 avgöranden som man får fram genom att använda sökorden ”prisavdrag” samt ”fel i fastighet” kunde 21 av dessa avgöranden direkt uteslutas eftersom saken inte gällde prisavdrag vid fel i fastighet. Vidare har parterna förlikats i 90 avgöranden och i 61 av avgörandena har tingsrätten inte prövat frågan om köparen har rätt till prisavdrag eftersom tingsrätten antingen funnit att fastigheten inte varit felaktigt, att felet omfattades av köparens undersökningsplikt eller att reklamationsfristen passerat. Dessa avgöranden har sålunda inte kunnat beaktas i undersökningen eftersom frågan om prisavdrag inte prövats av domstolen. Av de återstående avgörandena har jag valt att inte inkludera de åtta avgöranden där åtminstone en part är en näringsidkare i syfte att undvika domskäl där domstolen i sin bedömning av prisavdraget eventuellt har beaktat parternas styrkeförhållande.

Av de ursprungliga 225 avgöranden återstår, efter att vi bortsett från de avgöranden som fallit bort i enlighet med vad som angivits i föregående stycke, 45 stycken där domstolen prövat frågan om hur prisavdraget vid fel i fastighet ska bestämmas. Samtliga av dessa avgöranden har undersökts för att skapa en representativ bild av hur prisavdraget tillämpas i landets tingsrätter. Vissa avgöranden har fått mer utrymme än andra, antingen för att domskälen tydligare belyser den specifika frågan jag vill lyfta fram i det enskilda fallet, eller för att domstolens resonemang varit mer omfattande och utförligt.

I uppsatsens avslutande del problematiseras de slutsatser som kunnat dras av utredningen av gällande rätt och dess genomslag i underrätterna. I denna del framförs vissa invändningar mot rättsläget. Därutöver presenteras en möjlig lösning för att uppnå samstämmighet mellan gällande rätt och underrättspraxis. Eftersom uppsatsens avslutande del problematiserar rättsläget kan den metod som används här beskrivas som en *kritisk rättsdogmatisk metod*. Kritisk rättsdogmatisk metod syftar till att kritiskt granska och framhäva

¹³ Se Nääv och Zamboni (2018) s. 24.

eventuella brister i gällande rätt. Inom ramen för metoden ingår även att påvisa argument till varför gällande rätt bör ändras.¹⁴

1.5 Forskningsläge

Säljarens rätt till prisavdrag vid fel i fastighet har behandlats flitigt i den rättsvetenskapliga litteraturen.¹⁵ Trots detta har ämnet huvudsakligen behandlats ur ett teoretiskt perspektiv.

Victorin och Hagers redogörelse av prisavdraget i deras lärobok *Allmän fastighetsrätt* illustrerar detta teoretiska perspektiv väl. Där redogör de för hur prisavdraget enligt lagtexten samt förarbetena är tänkt att tillämpas, utan att för den delen redogöra för svårigheterna att tillämpa lagtexten i praktiken. De belyser visserligen att köparen i praktiken brukar frångå lagtextens beräkningsmetod, dock utan något längre resonemang om skälen till detta.¹⁶ Grauers har i sin lärobok *Fastighetsköp* mer ingående behandlat problematiken om diskrepansen mellan lagtexten och den praktiska tillämpningen av prisavdraget.¹⁷

Ett undantag från det teoretiska perspektivet är Elfström och Ashtons bok *Fel i fastighet*, där de med hjälp av flertalet hänvisningar till hovrättsavgöranden ur ett praktiskt perspektiv behandlar förhållandet mellan prisavdraget enligt gällande rätt och hur prisavdraget faktiskt tillämpas i domstolarna.¹⁸

Ett viktigt bidrag till forskningsläget är Hillerts artikel *Värdetidpunkt och avkastningsränta*. Hillerts artikel belyste ett antal intressanta frågeställningar avseende prisavdragets beräkning och har efter dess publicering flitigt refererats till av såväl HD som andra författare som behandlat prisavdrag vid fel i fastighet.¹⁹

Uppsatsens bidrag till forskningsläget är dels att ingående beskriva gällande rätt avseende prisavdrag vid fel i fastighet, dels att med hjälp av empiriskt material i form av underrättsavgöranden både belysa svårigheterna att tillämpa prisavdraget enligt lagstiftarens intentioner och presentera lösningar på hur gällande rätt bör ändras för att harmonisera underrättspraxis och gällande rätt.

1.6 Disposition

För att kunna behandla prisavdrag vid fel i fastighet har jag funnit det nödvändigt att först sätta ämnet i sitt rätta sammanhang för att därigenom

¹⁴ Se Nääv och Zamboni (2018) s. 40.

¹⁵ Se t.ex. Victorin och Hager (2019) s. 163–165, Grauers (2021) s. 111–115, Hellner, Hager och Persson (2023) s. 78–80.

¹⁶ Se Victorin och Hager (2019) s. 157–158.

¹⁷ Se Grauers (2021) s. 113–114.

¹⁸ Se Elfström och Ashton (2016) s. 282–293.

¹⁹ Se Hillert (1985) s. 283–308. Hillerts artikel har t.ex. hänvisats till i NJA 1988 s. 3.

underlätta den efterföljande presentationen. Av den anledningen har jag valt att i *kapitel två* behandla påföljden prisavdrag i allmänhet

Medan *kapitel två* behandlar prisavdraget allmänt behandlar *kapitel tre* prisavdraget vid fel i fastighet och närmare bestämt prisavdragets särskilda egenskaper när det tillämpas som påföljd vid fel i fastighet.

I *kapitel fyra* behandlas den första av de två gängse metoderna för att bestämma prisavdragets storlek vid fel i fastighet, nämligen den proportionella metoden som är den metod som föreskrivs i lagtexten.

I *kapitel fem* övergår jag från att behandla den proportionella metoden till att behandla den direkta metoden som ofta tillämpas som alternativ till den proportionella metoden. I detta kapitel utreds närmare de svårigheter som den direkta metoden är förenad med.

I *kapitel sex* används de svar som funnits i *kapitel fyra* och *fem* angående gällande rätt för att kunna jämföra vilket genomslag gällande rätt har fått i tingsrätterna.

I *kapitel sju* framförs några avslutande reflektioner och de svar som framkommit under undersökningen sammanfattas i en mer samlad form.

För att förenkla för läsaren har jag valt att föra en *löpande analys* under uppsatsens gång. Detta framgår tydligast i *kapitel sex* där jag löpande kommenterar de tingsrättsavgöranden som behandlats. Ett resultat av den löpande analysen är att *kapitel sju*, där de avslutande slutsatserna framförs, inte innehåller några nya analyser utan främst sammanfattar den analys som förts i de tidigare delarna av uppsatsen.

2 Felpåföljden prisavdrag

2.1 Historisk återblick

Prisavdrag som påföljd har rötter tillbaka till romartiden. Rätten till prisavdrag gjordes i romersk rätt gällande genom *actio quanti minoris*. Prisavdraget stod till buds som alternativ till hävning när köparen fann det fördelaktigare att i stället för att häva avtalet kräva prisnedsättning av den felaktiga prestationen. Genom den romerska rättens inflytande vann principen under främst 1800-talet erkännande inom de flesta rättsordningarna av större betydelse i Europa.²⁰

I Sverige fick dock inte påföljden prisavdrag något direkt genomslag i svensk rätt. Det saknas en motsvarighet till prisavdrag i 1734 års lag. Det var först i samband med införandet av 1905 års köplag som prisavdraget fick genomslag i svensk rätt. Införlivandet av prisavdrag som påföljd var enligt Almén en av de stora nyheterna i 1905 års köplag.²¹ Skälen till att man införde prisavdraget som påföljd kan förklaras dels genom att det fanns en vilja att anpassa sig till europeisk rätt där prisavdraget erkänts som påföljd i flera rättsordningar, dels för att prisavdraget fyllde en praktisk funktion när köparen ville ha kompensation för fel i varan. Prisavdraget krävde enligt 1905 års köplag till skillnad från skadestånd inte mer än att ett fel förelåg. Detta möjliggjorde att en köpare som mottagit en felaktig vara hade rätt att bli kompenserad enbart på den grunden att prestationen var bristfällig. Utan prisavdrag som påföljd hade en köpare som inte ville häva avtalet, om förutsättningarna för skadestånd inte var för handen, inte rätt att bli kompenserad trots säljarens bristfälliga prestation.²²

Enligt 42 § i 1905 års köplag skulle köparen ha rätt till ett prisavdrag på köpeskillingen som svarar mot felets värde. En förutsättning för att köparen skulle kunna erhålla prisavdrag var att felet i varan medförde en värdeminskning. Ett fel som inte medfört att varans marknadsvärde minskat skulle därmed inte ge köparen rätt till prisavdrag. Ett sådant icke prisavdragsberättigande fel kunde enligt Almén exempelvis föreligga om köparen fått ett randigt tyg i stället för ett rutigt och marknadsvärdet för båda tygen var lika. Fel som i någon mening endast minskade det subjektiva värdet av varan för köparen var sålunda inte prisavdragsberättigande, utan det krävdes att varans objektiva värde minskade.²³

Prisavdragsbestämmelsen i 42 § 1905 års köplag innebar enligt Almén att köparen endast var skyldig att betala ett belopp för den felaktiga varan som stod i samma förhållande till det avtalade priset som varans värde med

²⁰ Se Almén (1960) s. 582–584.

²¹ Se Almén (1960) s. 584.

²² Se Sundberg (1966) s. 79–82.

²³ Se Almén (1960) s. 584.

respektive utan fel.²⁴ För att få fram det belopp köparen var skyldig att betala för den felaktiga varan kunde enligt Almén följande räknemetod tillämpas:

$$\frac{\text{pris efter avdrag } (x)}{\text{avtalat pris}} = \frac{\text{värde i felaktigt skick}}{\text{värde i avtalsenligt skick}}$$

Rätten till prisavdrag i 1905 års köplag avsåg att endast omfatta fel i lös egendom. Avseende fel i fast egendom saknades det före 1905 års köplag möjlighet att vid fel i fastighet kräva prisavdrag. Detta förändrades emellertid när prisavdraget infördes i 1905 års köplag genom att köparens rätt till prisavdrag vid fel i fastighet ansågs följa av en analogi till prisavdragsregeln i 1905 års köplag.²⁵

Det var dock först 1970 när den nya jordabalken trädde i kraft som en rätt till prisavdrag vid fel i fastighet lagstadsades. I 4 kap. 12 § JB framgick det att köparen hade rätt att göra avdrag på köpeskillingen. Däremot framgick det inte hur prisavdraget skulle beräknas. I stället framgick det av förarbetena att bestämmelsen om prisavdrag i JB hade samma innebörd som bestämmelsen i 1905 års köplag om prisavdrag, nämligen att prisavdraget skulle motsvara den värdeminskning felet medförde. Lagstiftaren avsåg sålunda att samma beräkningsmetod skulle tillämpas vid fel i fastighet som vid fel i lös egendom.²⁶

I samband med införandet av konsumentskyddslagstiftning vid förvärv av småhus år 1990 införde man slutligen i 4 kap. 19 c § JB en uttrycklig beräkningsmetod för hur prisavdraget skulle beräknas vid fel i fastighet. Denna bestämmelse var inspirerad av den då föreslagna och nu gällande bestämmelsen i 38 § KöpL, som i sin tur är avsedd att verka på samma sätt som prisavdragsbestämmelsen i 1905 års köplag.

2.2 Rätten till prisavdrag

När prisavdraget nu behandlats i en historisk kontext, ska jag övergå till att behandla prisavdraget enligt gällande rätt idag. Med tanke på att dagens rättsläge utgör en fortsättning av den historiska utveckling av prisavdraget som diskuterades i föregående avsnitt, kommer detta och de kommande avsnitten i detta kapitel delvis att återuppta ämnen som tidigare behandlats.

Prisavdrag är en påföljd som ska kompensera en part för fel i vara, tjänst eller annan nyttighet. Prisavdraget består i att en part som erhållit en bristfällig prestation har rätt att kräva avdrag på det avtalade priset.²⁷ Som framgår av termens ordalydelse är utgångspunkten vid tillämpningen av prisavdraget att köpeskillingen ännu inte är betald när köparen vill göra gällande sin rätt.

²⁴ Se Almén (1960) s. 585–586.

²⁵ Se Vahlén (1951) s. 286.

²⁶ Se prop. 1970:20 del B s. 213 och SOU 1947:38 s. 207.

²⁷ Se NJA 2018 s. 266 p. 24.

Emellertid saknar det för prisavdragets tillämpning betydelse huruvida köparen betalat för prestationen eller inte utan i stället är det en praktisk fråga. Om betalning redan har skett har köparen rätt att kräva tillbaka den del som felet motsvarar, medan om betalning inte skett har köparen rätt att inte behöva betala fullt pris till säljaren.²⁸

För att en part ska ha rätt till prisavdrag krävs det som huvudregel inte mer än att den avtalade prestationen är felaktig. Orsaken till felet saknar betydelse.²⁹ Prisavdraget skiljer sig således från andra påföljder såsom hävning och skadestånd där det krävs något utöver att det konstaterats föreligga ett fel för att påföljden ska kunna göras gällande. Exempelvis krävs det vid hävning som utgångspunkt att felet är av väsentlig betydelse.

Även om det inte krävs mer än ett avtalsbrott för att ha rätt till prisavdrag, föregås denna rätt vid vissa avtalstyper som vid köp av varor eller arbete på lös egendom av en rätt för motparten att i första hand avhjälpa felet genom att återställa varan eller prestationen till avtalat skick.³⁰ Det är först om något avhjälpande inte sker eller inte sker inom skälig tid som köparen har rätt till prisavdrag. Prisavdragets förhållande till avhjälpande kan i dessa situationer beskrivas som en subsidiär påföljd till avhjälpande.³¹ Prisavdraget är dock inte subsidiär till avhjälpande i samtliga avtalstyper. Vid fel i fastighet finns det inte någon rätt för säljaren att i första hand avhjälpa felet, utan i stället är prisavdraget den primära påföljden som köparen kan göra gällande.³²

Hur ett prisavdrag ska beräknas skiljer sig åt beroende på vilken avtalstyp prestationen avser. Vid köp av lös egendom samt fast egendom är utgångspunkten att prisavdragets storlek enligt 38 § KöpL, 5 kap. 8 § konsumentköplagen (2022:260) (KKL) och 4 kap. 19 c § JB ska beräknas så att förhållandet mellan det nedsatta och avtalade priset svarar mot förhållandet mellan värdet i felaktigt och avtalsenligt skick. Vid tjänster som faller inom konsumenttjänstlagens (1985:716) (KtjL) tillämpningsområde är dock huvudregeln att avdraget enligt 22 § första stycket KtjL ska beräknas utifrån kostnaden att få felet avhjälpt. Undantagsvis kan prisavdragets storlek i stället motsvara felets betydelse för konsumenten.

Om man bortser från de avtalstyper som är lagstadgade och i stället riktar fokus mot de icke lagreglerade avtalstyperna framgår det att påföljden prisavdrag enligt HD är en allmän avtalsrättslig princip som gäller även utan stöd i lag. Detta innebär att även vid avtalstyper som t.ex. konsultavtal eller

²⁸ Se prop. 1988/89:76 s. 133–134.

²⁹ Det finns dock undantag från denna huvudregel, se avsnitt 3.1.

³⁰ Se 36 § KöpL, 5 kap. 8 § KKL och 20 § KtjL.

³¹ Se NJA 2018 s. 266 p. 25.

³² Se prop. 1989/90:77 s. 50–51.

tjänster mellan näringsidkare har den part som mottagit en felaktig eller bristfällig prestation rätt att kräva avdrag på det avtalade priset.³³

2.3 Prisavdragets syfte

Syftet med prisavdragspåföljden är att det som utgångspunkt får antas föreligga en ekonomisk balans mellan parternas avtalade prestationer, men att balansen har rubbats till följd av en felaktig eller bristfällig prestation. För att återställa balansen mellan säljarens felaktiga prestation och det avtalade pris som betalats, eller ska betalas, är köparen berättigad till ett prisavdrag som återställer avtalsbalansen. Prisavdraget åstadkommer en sådan utjämning genom att värdet förhållandet mellan prestationerna blir densamma efter prisavdraget som enligt det ursprungliga avtalet. På det sättet får köparen visserligen en prestation som har ett mindre värde, men som kompensation ska den betalning köparen är skyldig att betala minskas i motsvarande utsträckning.³⁴

Formeln som presenterats i avsnittet om den historiska återblicken kan användas för att illustrera prisavdragets syfte. Anta att köparen och säljaren kommit överens om ett köp av en vara. Det avtalade priset för varan är 100 kr och varans värde i avtalsenligt samt felaktigt skick är 100 kr respektive 50 kr. Med hjälp av dessa värden kan vi ställa upp följande formel:

$$\frac{\text{pris efter avdrag } (x)}{\text{avtalat pris}} = \frac{\text{värde i felaktigt skick}}{\text{värde i avtalsenligt skick}}$$

$$\frac{\text{pris efter avdrag } (x)}{100 \text{ kr}} = \frac{50 \text{ kr}}{100 \text{ kr}}$$

För att värdet förhållandet i ovanstående exempel ska vara densamma efter prisavdraget som enligt det ursprungliga avtalet krävs det att pris efter avdrag, x , bestäms till 50 kr. Detta innebär i sin tur att prisavdraget bestäms till 50 kr.

Om säljaren inte skulle drabbas av någon påföljd för sin felaktiga prestation, kan han leverera mindre än avtalat och ändå få full betalning. Detta skulle kunna inträffa om varken förutsättningarna för skadestånd eller hävning föreligger i det enskilda fallet.³⁵ Prisavdraget kan därför även anses syfta till att säkerställa att säljaren eller uppdragstagaren inte blir överkompenserad när han överlåter en bristfällig vara, tjänst eller annan nyttighet.³⁶

³³ Se NJA 2018 s. 266 p. 24.

³⁴ Se NJA 2020 s. 951 p. 43 och prop. 1988/89:76 s. 132. Jmf även Herre (1996) s. 106–107 och Taxell (1972) s. 414.

³⁵ Se avsnitt 2.1. Se även Herre (1996) s. 106–107.

³⁶ Se Ramberg (2010) s. 932.

2.4 Prisavdraget i förhållande till skadestånd

En intressant fråga angående prisavdrag är hur prisavdrag som påföljd förhåller sig till skadestånd. En god utgångspunkt för att förstå skillnaden mellan de två påföljderna är att förstå skillnaden i deras funktion. Medan prisavdraget ska kompensera för att prestationen genom sitt felaktiga skick är mindre värd än vad parterna förutsatt, ska skadestånd ersätta den skadelidande för de skador som skadevållaren orsakat genom avtalsbrottet.³⁷

Vid första anblick kan det förefalla som om de två påföljderna inte skiljer sig åt nämnvärt. Ett fel i en vara som medfört en skada och därigenom minskat marknadsvärdet på varan bör likväl kunna ersättas genom ett prisavdrag för att återställa avtalsbalansen som ett skadestånd för att ersätta den skadelidandes skada. Anta däremot att felet föranleder fler skador som inte har med varans värde att göra. Det kan t.ex. beträffande fel i fastighet vara på det sätt att köparen till följd av felet kan ha blivit tvungen att hyra en ersättningslägenhet medan fastigheten repareras. I denna situation kan såväl prisavdrag som skadestånd användas för att kompensera för fastighetens fel. Däremot, avseende kostnaden för ersättningslägenheten, gör inte prisavdraget någon nytta eftersom fastighetens värde inte påverkas av kostnaden för ersättningslägenheten. I denna situation kan skadestånd vara till nytta för köparen för att få kostnaderna för hyreslägenheten ersatta.³⁸

Eftersom en part kan begära både prisavdrag och skadestånd p.g.a. ett och samma fel är det viktigt att säkerställa att parten som drabbats av avtalsbrottet inte blir överkompenserad genom att tilldelas skadestånd som omfattar förlust som redan kompenseras genom prisavdraget, eller vice versa. Detta kan göras genom att man vid beräkningen av partens skada tar hänsyn till om köparen redan fått ett prisavdrag och om så är fallet avräknar prisavdragets belopp vid bestämmandet av skadeståndets storlek.³⁹

Det är dock viktigt att hålla isär prisavdraget från skadestånd. Medan prisavdrag inte kräver mer än att prestationen är bristfällig eller felaktig kräver skadestånd dels att den skadelidande förorsakats en skada, dels att skadevållaren orsakat skadan genom ett vårdslöst agerande där det föreligger adekvat kausalitet mellan skadevållarens handlande och den skadan i fråga. Ifall man tillåter påföljderna att sammanblandas i för stor omfattning riskerar man att urholka det skadeståndsrättsliga vårdslöshetskravet.⁴⁰

³⁷ Se Heidbrink (2022) s. 266.

³⁸ Jmf prop. 1989/90:77 s. 51.

³⁹ Se Prop. 1989/90:77 s. 64. Se även Håstad (2009) s. 112 och Herre och Ramberg (2016) s. 173.

⁴⁰ Se Heidbrink (2022) s. 266.

3 Prisavdrag som påföljd vid fel i fastighet

3.1 Inledning

Enligt 4 kap. 19 § första stycket JB har köparen, om fastigheten inte stämmer överens med vad som följer av avtalet eller om den annars avviker från vad köparen med fog kunnat förutsätta vid köpet, rätt till att göra avdrag på köpeskillingen. Köparens rätt till prisavdrag har praktiskt sett stor betydelse eftersom det är den påföljd som är vanligast att köparen yrkar vid fel i fastighet.⁴¹

Syftet med prisavdrag är som tidigare behandlats att återställa avtalsbalansen mellan säljarens prestation och det pris köparen ska betala som rubbats genom den felaktiga prestationen. Avseende fel i fastighet innebär detta att prisavdraget ska kompensera köparen för att fastigheten har ett lägre värde med felet än utan felet. Genom felaktigheten har ett missförhållande uppkommit mellan vad köparen får och vad han betalar för. Detta missförhållande har köparen rätt att få återställt genom ett prisavdrag. Prisavdraget utgör därmed en kompensation för fastighetens *värdeskillnad*.⁴²

Som kortfattat nämndes i föregående kapitel föregås inte påföljden prisavdrag vid fel i fastighet av en rätt för säljaren att i första hand avhjälpa felet, utan prisavdraget är vid fel i fastighet den primära påföljden. Skälen till denna ordning är att lagstiftaren ansett det olämpligt att ålägga säljaren en skyldighet att avhjälpa felet när denne i de flesta fall troligen är en privatperson som inte själv har möjlighet att avhjälpa felet. I stället menade lagstiftaren att köparen troligen i de flesta fallen själv har bättre förutsättningar att säkerställa att felet blir avhjälpd än vad säljaren har eftersom köparen troligen bor på fastigheten, medan säljaren i sin tur t.ex. kan ha flyttat från orten.⁴³

Vid fel i lös egendom krävs det, som tidigare redogjorts för, inte mer än att ett konstaterat fel föreligger för att köparen ska ha rätt till prisavdrag.⁴⁴ Motsvarande gäller inte vid fel i fastighet. Vid fel i fastighet framgår det av förarbetena till JB att det utöver att ett fel konstaterats föreligga även krävs att felet på ett inte obetydligt sätt kan antas påverka fastighetens värde för att

⁴¹ Se t.ex. Hellner, Hager och Persson (2023) s. 78 och Grauers (2021) s. 235.

⁴² Se Grauers (2021) s. 112. Jmf SOU 1947:38 s. 198 och SOU 1976:66 s. 304 där uttalandet visserligen gjordes i ett köprättsligt sammanhang men där det konstateras att syftet med prisavdraget inte är att kompensera för kostnaden att avhjälpa felet. Jmf även 22 § KtjL där prisavdraget ska kompensera för avhjälpandekostnaderna.

⁴³ Se prop. 1989/90:77 s. 50–51.

⁴⁴ Detta förutsätter dock att det även visats att felet inte omfattas av köparens undersökningsplikt enligt 20 § KöpL och att felet reklamerats inom skälig tid enligt 32 § KöpL.

köparen ska ha rätt till prisavdrag. Ett fel som har alltför marginell betydelse på fastighetens värde ska därmed inte berättiga köparen till ett prisavdrag.⁴⁵

Var gränsen ska dras för när ett fel på ett icke obetydligt sätt kan förväntas påverka fastighetens värde är inte klarlagt. I hovrättspraxis har domstolen i ett avgörande ansett att ett fel som kostade 20 000 kr att åtgärda i jämförelse med fastighetens pris på 12 750 000 kr inte påverkat fastighetens marknadsvärde i tillräcklig omfattning för att ett prisavdrag skulle kunna aktualiseras.⁴⁶ I ett annat hovrättsavgörande ansåg domstolen att ett fel på en fastighet som köptes för 1 825 000 kr som uppskattningsvis kostade ca 30 000 kr att åtgärda inte heller påverkade marknadsvärdet i tillräcklig omfattning för att ett prisavdrag skulle medges.⁴⁷ Sammantaget kan sägas att det är svårt att på förhand veta när felet påverkar värdet på ett inte obetydligt sätt.

3.2 Jämförelse med reglerna i KöpL

När man ska utreda hur prisavdrag vid fel i fastighet ska beräknas är frågan i vilken utsträckning man kan jämföra och hämta vägledning från KöpL:s bestämmelse om prisavdrag. KöpL och JB skiljer sig åt i flera avseenden, varför det inte alltid är lämpligt att dra paralleller mellan regelverken.⁴⁸ I detta avsnitt ska jag dock motivera mina skäl till varför jag anser att det föreligger skäl att jämföra övervägande som avser prisavdragets bestämmande enligt KöpL med prisavdragets bestämmande enligt JB.

Bestämmelsen om hur prisavdraget beräknas vid fel i fastighet framgår av 4 kap. 19 c § JB. Denna regel har sin förebild i 38 § KöpL och är i princip kopierad från 38 § KöpL.⁴⁹ Vidare framgår det av förarbetena till JB att prisavdragets beräkning vid fel i fastighet ska motsvara vad som gäller enligt KöpL.⁵⁰ Även i den rättsvetenskapliga litteraturen har det framhållits att det finns skäl att söka vägledning i litteraturen och förarbetena till KöpL vid bedömningen av prisavdragets beräkning enligt JB.⁵¹ Av den anledningen är det i min mening motiverat att vid tolkningen av prisavdragsbestämmelsen i JB även ta ledning av de överväganden som gjorts om hur prisavdraget ska beräknas vid fel i lös egendom enligt KöpL. Naturligtvis får man dock i varje enskilt fall avgöra om en jämförelse är lämplig eller inte.

Av särskilt intresse är enligt mig de överväganden som rör prisavdrag vid fel i bostadsrätt. Även om bostadsrätter utgör lös egendom och fastigheter fast

⁴⁵ Se SOU 1987:30 s. 102 och SOU 1947:38 s. 207. Se även Grauers (2021) s. 190.

⁴⁶ Se Svea hovrätts dom den 2021-03-10 i mål nr T 6245–19.

⁴⁷ Se RH 2001:36.

⁴⁸ Se t.ex. NJA 2020 s. 951 p. 21 för olikhet mellan regelverken.

⁴⁹ Jmf ordalydelsen i 4 kap. 19 c § JB med ordalydelsen i 38 § KöpL. Se även Grauers (2021) s. 112.

⁵⁰ Se prop. 1989/90:77 s. 64 och SOU 1987:30 s. 78.

⁵¹ Se Hillert (1985) s. 284–285 och Herre (1996) s. 110. Se även NJA 1998 s. 462 där HD använde förarbetena till JB för att avgöra en tvist om formkraven vid överlåtelse av bostadsrätt.

egendom delar de flera särskilda egenskaper, som exempelvis dess särskilda varaktighet, funktion som bostad och dess betydande värde för ägaren. De har även gemensamt att de fel som tenderar att uppstå inte sällan är av samma eller liknande art. Av den anledningen finns det enligt mig skäl att särskilt beakta de övervägandena som gjorts avseende prisavdragets bestämmande vid fel i bostadsrätt.⁵² Det finns dock vissa skillnader mellan bostadsrätter och fastigheter, varför det även här gäller att man i varje enskilt fall har att avgöra huruvida en jämförelse är lämplig eller inte. Exempelvis kan det faktum att en bostadsrätt till skillnad från en fastighet är en nyttjanderätt som upplåtits av en bostadsrättsförening i vissa situationer medföra att en jämförelse inte är lämplig.⁵³

3.3 Bestämmande av prisavdragets storlek

När det har konstaterats att det finns ett fel i fastigheten och köparen därmed har rätt till ett prisavdrag för återställa det missförhållande mellan det avtalade priset och värdet på fastigheten som uppkommit, måste man fastställa felets värde för att avgöra hur stort prisavdrag som behövs för att återställa balansen. För att beräkna prisavdragets storlek vid fel i fastighet finns det två vedertagna metoder, den proportionella metoden och den direkta metoden.

Den proportionella metoden framgår uttryckligen i 4 kap. 19 c § JB och utgör huvudregeln när prisavdraget ska beräknas. Denna metod har emellertid ansetts vara svår att tillämpa i praktiken, varför en annan metod, den direkta metoden ibland tillämpas i stället. I de två följande kapitlen ska dessa två metoder behandlas ur ett fastighetsrättsligt perspektiv. Först behandlas den proportionella metoden eftersom det är denna metod som utgör utgångspunkten vid bestämmandet av prisavdragets storlek. Därefter behandlas den direkta metoden som är tänkt att vara en hjälpmetod till den proportionella metoden.⁵⁴

⁵² Se även NJA 1998 s. 792 där HD vid fråga om prisavdrag vid fel i bostadsrätt ansåg det motiverat att jämföra med motsvarande regler i JB. Se även Aldmo (2024) s. 32. Jmf även RH 1998:138 och RH 1994:124 där hovrätterna varit av uppfattningen att reglerna i JB bör tillämpas vid fel i bostadsrätt.

⁵³ Jmf Aldmo (2024) s. 32.

⁵⁴ Se Grauers (2021) s. 236.

4 Den proportionella metoden

4.1 Inledning

Tidigare saknades det anvisningar i JB om hur prisavdraget skulle beräknas, men i samband med införandet av den nya konsumentskyddslagstiftning vid förvärv av småhus år 1990 infördes det även en bestämmelse i JB om hur prisavdragets storlek skulle bestämmas. Enligt 4 kap. 19 c § JB ska prisavdraget beräknas på följande sätt:

Ett avdrag på köpeskillingen ska beräknas så att förhållandet mellan det nedsatta och det avtalsenliga priset svarar mot förhållandet vid tidpunkten för tillträdet mellan fastighetens värde i felaktigt och avtalsenligt skick.

Beräkningsmetoden kallas för den *proportionella* metoden. Beräkningssättet är kopierat från 38 § KöpL, vilket innebär att prisavdraget är tänkt att beräknas på samma sätt oavsett om avtalsobjektet utgör lös eller fast egendom.⁵⁵ Regeln innebär att man först ska fastställa fastighetens värde utan respektive med fel vid tidpunkten för tillträdet. Resultatet blir att felet motsvarar en viss procentsats av fastighetens värde i felfritt skick. Därefter görs slutligen ett avdrag, prisavdrag, med den procentsats som felet motsvarar på det avtalade priset, d.v.s. köpeskillingen.⁵⁶ Tanken är m.a.o. att det avtalade priset ska reduceras i samma proportion som motsvarar förhållandet mellan fastighetens värde i felaktigt och avtalsenligt.⁵⁷

För att förtydliga beräkningsmetoden ska ett exempel ges där den proportionella metoden tillämpas. Anta att en fastighet är värd 1 000 000 kr samt att den säljs för det priset. Kort efter tillträdet upptäcks ett fel som säljaren svarar för och som sänker fastighetens värde till 800 000 kr. Felet beräknas alltså vara värt 200 000 kr, vilket innebär att felet motsvarar 20% av fastighetens värde i avtalsenligt skick. Detta innebär att man från fastighetens avtalade pris, i detta fall 1 000 000 kr, gör ett avdrag på 20%, d.v.s. 200 000 kr. Prisavdraget blir därmed i detta fall enligt den proportionella metoden 200 000 kr.

Som framgår av exemplet är fortfarande den formel som Almén först presenterade i sin kommentar till 1905 års köplag tillämpbar.⁵⁸ Formeln kan som tidigare redovisats ställas upp på följande sätt:

$$\frac{\text{pris efter avdrag } (x)}{\text{avtalat pris}} = \frac{\text{värde i felaktigt skick}}{\text{värde i avtalsenligt skick}}$$

⁵⁵ Se Grauers (2021) s. 112. Jmf även avsnitt 3.2.

⁵⁶ Jmf Grauers (2021) s. 112.

⁵⁷ Jmf Heidbrink (2022) s. 254.

⁵⁸ Se avsnitt 2.1.

Om man utgår från det ovan presenterade exemplet och lägger in siffrorna i formeln får man följande resultat:

$$\frac{\text{pris efter avdrag } (x)}{1\,000\,000\text{ kr}} = \frac{800\,000\text{ kr}}{1\,000\,000\text{ kr}}$$

Enligt formeln blir priset som köparen är skyldig att betala efter avdraget på köpeskillingen 800 000 kr. Som framgår får man inte prisavdragets storlek utan enbart vilket belopp köparen är skyldig att betala för fastigheten i felaktigt skick. För att få prisavdragets storlek behöver man subtrahera det avtalade priset med det pris köparen är skyldig att betala efter räkneoperationen, vilket i detta fall ger en differens på 200 000 kr (1 000 000 – 800 000).

Metoden kan vid första anblick förefalla enkel att tillämpa, men i praktiken uppstår det ofta problem vid fastställandet av de olika värdena som formeln bygger på för att beräkna prisavdragets storlek.⁵⁹ I det följande ska jag belysa hur den proportionella metoden mer exakt är tänkt att tillämpas, samt vilka problem metoden ger upphov till. Detta sker genom en genomgång av samtliga variabler i metoden med utgångspunkt i det avtalade priset.

4.2 Fastställande av det avtalade priset

När man ska beräkna prisavdragets storlek enligt den proportionella metoden är en lämplig utgångspunkt att fastställa det *avtalade priset* för fastigheten. Eftersom försäljningen av fastigheter enligt 4 kap. 1 § första stycket JB är förenad med ett formkrav där en uppgift om köpeskillingen ska framgå av köpehandlingen bör det i de allra flesta situationerna inte föreligga några svårigheter att bestämma vilket pris som avtalats. Om köpehandlingen skulle sakna en sådan uppgift framgår det av 4 kap. 1 § tredje stycket JB att köpet blir ogiltigt.⁶⁰

Köpeskillingen behöver dock inte nödvändigtvis uttryckas i exakt antal kronor. En köpehandling där köpeskillingen inte framgår explicit men som kan räknas fram med hjälp av en i köpehandlingen angiven beräkningsgrund uppfyller formkravet. Exempelvis uppfyller en köpehandling som innehåller pris per kvadratmeter samt storleken på fastigheten angivet i kvadratmeter kravet på att en uppgift om köpeskillingen ska finnas med i köpehandlingen.⁶¹ Även en köpeskillning som ändras efter köpet kan anses vara förenlig med formkraven i JB, förutsatt att grunderna för den ändrade köpeskillingen framgår av köpehandlingen. En köpare som förvärvar en fastighet för ett visst angivet pris, men som enligt köpehandlingen vid en eventuell framtida försäljning ska

⁵⁹ Se Hellner, Hager och Persson (2023) s. 79 och Victorin och Hager (2019) s. 158.

⁶⁰ Jmf Hellner, Hager och Persson (2023) s. 43–44.

⁶¹ Se NJA 1998 s. 462. Köpet avser visserligen en bostadsrätt, men har även relevans för fastighetsköp, se Grauers (2021) s. 45.

betala en bestämd tilläggsköpeskillning till säljaren om fastigheten säljs för mer än vad köparen köpte den för har godtagits i praxis.⁶²

Att köpeskillningen kan räknas fram med hjälp av en beräkningsmetod som är angiven i köpehandlingen väcker vissa frågor som tangerar prisavdragsberäkningen enligt den proportionella metoden. Anta att en säljare sålt en fastighet som saknar bygglov för 200 000 kr men där köparen ska betala en tilläggsköpeskillning på 500 000 kr om bygglov beviljas inom tre år från försäljningen. Ska det avtalade priset i ett sådant fall bestämmas till det ursprungliga priset, 200 000 kr, eller till priset med tilläggsköpeskillningen, 700 000 kr?

Den enligt mig mest rimliga lösningen i det ovan givna exemplet är följande. Om felet uppstått innan något bygglov har beviljats förefaller det i min mening mest troligt att det avtalade priset bör bestämmas till 200 000 kr eftersom det är det avtalade priset tills vidare. Om felet däremot uppstår efter att bygglovet beviljats bör det avtalade priset i stället bestämmas till 700 000 kr eftersom köparen då enligt avtalet är skyldig att betala tilläggsköpeskillningen.

Sammanfattningsvis framgår det av detta avsnitt att fastställandet av det avtalade priset, m.h.t. formkravet i 4 kap. 1 § första stycket JB, i de flesta fall troligen inte utgör någon svårighet vid tillämpande av den proportionella metoden. Endast undantagsvis, såsom möjligen i exemplet ovan, bör fastställandet av det avtalade priset vara problematiskt.

4.3 Värdering av fastighet i avtalsenligt skick

4.3.1 Inledning

Medan det förra avsnittet behandlar fastställandet av det avtalade priset på fastigheten behandlar detta avsnitt fastställandet av fastighetens *värde i avtalsenligt skick*. Vid första anblick kan det verka som att det inte är någon skillnad på fastighetens pris och fastighetens värde. Det finns dock en distinktion mellan *priset* på en fastighet och *värdet* på en fastighet. Begreppet pris avser en historiskt inträffad transaktion mellan en säljare och en köpare på marknaden. Priset utgör den betalning som köparen faktiskt betalade för egendomen i fråga. Med värde avses däremot vanligtvis vad man kan benämna som ett uppskattat eller tänkt pris för egendomen i fråga.⁶³

Den närmare innebörden av begreppet värde kan dock behöva förtydligas eftersom begreppet är mångtydigt. Vad som utgör värdet på något kan fastställas med hjälp av olika metoder. En metod att bestämma värdet är att likställa värdet med kostnaden att återanskaffa egendomen i fråga. En annan metod är att bestämma värdet till egendomens marknadsvärde.⁶⁴ Beroende på vilken

⁶² Se RH 1997:39. Se även Grauers (2021) s. 46.

⁶³ Se Hager (1998) s. 140.

⁶⁴ Se Rodhe (1986) s. 239–241.

metod man använder för att värdera egendom kan samma egendom anses ha olika värde. Vid beräkningen av prisavdrag är det emellertid marknadsvärdet som är det relevanta värdet för att fastställa fastighetens värde i avtalsenligt skick.⁶⁵ Med marknadsvärde avses i fastighetssammanhang det pris som sannolikt skulle ha betalats för en fastighet vid en försäljning på en öppen fastighetsmarknads under normala omständigheter.⁶⁶ Mot bakgrund av detta avses sålunda marknadsvärdet när termen *värde* används i uppsatsen framöver.

4.3.2 Ortsprismetoden för att uppskatta värdet

När man ska bestämma en fastighets värde är en viktig utgångspunkt att konstatera att värdet aldrig kan beräknas utan endast uppskattas eller bedömas. Det finns sålunda inget sant objektivt värde som kan räknas ut, i stället har man att med hjälp av olika värderingsmetoder i bästa mån bedöma värdet. Den vanligaste metoden att bedöma värdet på fastigheter är den s.k. *ortsprismetoden*.⁶⁷ Mot bakgrund av detta ska det följande avsnittet ägnas åt att förklara denna metod.

Ortsprismetoden går ut på att med hjälp av data om vilka priser som betalats för likvärdiga fastigheter inom ett visst närområde göra en bedömning av en fastighets värde. För att kunna göra detta har man att i första hand avgränsa ett visst geografiskt område som kan anses innehålla likvärdiga fastigheter varifrån man ska inhämta data om fastighetsförsäljningar. Detta jämförelseområde kan t.ex. vara en hel stad eller en stadsdel. Därefter när jämförelseområdet bestämts är nästa steg att jämföra värderingsobjektet, d.v.s. fastigheten i fråga, med de fastighetsförsäljningar som skett i jämförelseområdet. Eftersom det inte finns någon fastighet som är den andra exakt lik uppstår vissa svårigheter att bedöma hur jämförelsen mellan värderingsobjektet och de andra fastigheterna ska gå till. De främsta aspekterna att ta ställning till vid jämförelsen är tidsaspekten och de värdepåverkande faktorerna.⁶⁸

Med tidsaspekten avses främst att fastighetspriserna kan ha gått upp eller ner till följd av att t.ex. prisnivån generellt har förändrats p.g.a. faktorer som ränteläget eller konjunkturen. Samma fastighet har troligen ett värde under en lågkonjunktur och ett annat, troligen högre, under en högkonjunktur. De värdepåverkande faktorerna är de för fastigheten unika förhållanden som påverkar dess värde. Dessa faktorer inkluderar fastighetens geografiska belägenhet, storlek på tomt och huset, byggnadens standard, närheten till skolor och affärer, m.m. Utöver dessa två aspekter finns det även fler aspekter som bör beaktas i jämförelsen. Exempelvis bör en fastighet belägen inom

⁶⁵ Se NJA 1988 s. 3. Jmf även avseende lös egendom prop. 1988/89:76 s. 133.

⁶⁶ Se Hager (1998) s. 142–143 och Ashton och Elfström (2016) s. 284. Jmf även expropriationsrätten där marknadsvärde definieras på samma sätt, se prop. 1971:122 s. 171.

⁶⁷ Se Hager (1998) s. 155.

⁶⁸ Se Hager (1998) s. 155–158.

jämförelseområdet som sålts till underpris p.g.a. en speciell relation som släktskap eller nära vänskap inte inkluderas i underlaget.⁶⁹

När samtliga fastighetsförsäljningar inom jämförelseområdet bearbetats och analyserats ska en värderingsman, eller fastighetsmäklare, utifrån den insamlade informationen bedöma värderingsobjektets värde. Eftersom det är omfattande mängder data som samlats in och behandlats är värderingen inte sällan förenad med viss osäkerhet. Av den anledningen är det vanligt att värderingsmannen i sin fackmässiga bedömning redovisar vilken osäkerhet som ligger i bedömningen. Denna osäkerhet tar sig ofta uttryck genom att värderingen inte bestäms till ett exakt belopp utan anges i ett prisintervall.⁷⁰

Om värderingsutlåtandet utmynnar i en värdering som angetts i ett prisintervall uppstår frågan om värdet vid en tillämpning av prisavdragsreglerna ska bestämmas till det högsta priset inom prisintervallen, det lägsta eller möjligen medelvärdet. Att välja mellan de olika lösningarna är inte helt okomplicerad och det saknas ett givet svar avseende vilken lösning som bör tillämpas. I stället får man i varje enskild situation ta ställning till vilken lösning som ska tillämpas i dessa situationer.⁷¹

4.3.3 Presumptionsregeln – köpeskilling motsvarar värdet i avtalsenligt skick

Ortsprismetoden kräver, som framgår av redogörelsen ovan, en omfattande undersökning för att bedöma en fastighets värde. Eftersom metoden involverar flera aspekter som är svåra att bedöma med fullständig exakthet, innebär det att resultatet, även om utredningen är adekvat utförd, alltid är förenad med viss osäkerhet. Denna problematik har uppmärksammats av HD i NJA 2020 s. 951 avseende bedömandet av värdet vid prisavdragsberäkningen vid fel i lös egendom.⁷²

I grunden är det dock beträffande lös egendom betydligt enklare att bedöma värdet. Detta beror på att det oftast finns jämförbara varor av samma eller liknande slag. Denna omständighet medför att det med någorlunda träffsäkerhet går att bestämma en varas värde. Problem kan dock även uppstå vid värdering av lös egendom. Om varan i fråga är av specieskaraktär genom att i något hänseende vara speciellt utformad efter köparens önskemål, eller unik på något annat sätt är en jämförelse med en liknande vara oftast inte möjlig, vilket medför svåra värderingsproblem.⁷³

⁶⁹ Se Hager (1998) s. 157–158. Jmf prop. 1971:122 s. 172.

⁷⁰ Se Hager (1998) s. 145 och Ashton och Elfström (2016) s. 285.

⁷¹ Se Hager (1998) s. 159. Jmf Ashton och Elfström (2016) s. 285. Denna fråga behandlas i den empiriska undersökningen, se avsnitt 6.2.4.

⁷² Se NJA 2020 s. 951 p. 45–46.

⁷³ Se prop. 1988/89:76 s. 133.

Det är avseende de situationer, när lös egendom är av specieskaraktär, som HD, mot bakgrund av bristen av jämförelsevaror, identifierat svårigheterna att bedöma värdet vid prisavdragsberäkningen. Av den anledningen har HD i fråga om lös egendom uppställt en presumtionsregel som fastställer att det avtalade priset, d.v.s. det pris som köparen betalade för varan, ska anses motsvara varans värde i avtalsenligt skick. Denna presumption kan dock motbevisas. I de fall det kan visas att köparen betalat ett belopp som över- eller understiger värdet bryts presumptionen.⁷⁴

HD gjorde dessa uttalanden i ett mål som gällde prisavdragsberäkningen vid fel i bostadsrätt. Som tidigare anförts bör dock, om inget annat skäl talar emot, de överväganden som gjorts om prisavdragets beräkning vid fel i lös egendom enligt mig även gälla vid prisavdragsberäkningen vid fel i fastighet. Detta gäller särskilt vid fel i bostadsrätter.⁷⁵ I detta fall finns det enligt mig inget som talar för att inte samma överväganden bör gälla vid fel i fastighet. Tvärtom finns det omständigheter som tyder på att övervägandena bör kunna appliceras fel i fastighet eftersom HD frekvent hänvisar till resonemang som ursprungligen gäller fastigheter.⁷⁶

Mot bakgrund av detta bör HD:s uttalanden enligt mig kunna överföras på prisavdragsberäkningen vid fel i fastighet. Detta innebär att vid en prisavdragsberäkning enligt den proportionella metoden vid fel i fastighet kan värdet i avtalsenligt skick presumeras motsvara det avtalade priset. Denna presumption förenklar bestämmandet av fastighetens värde i avtalsenligt skick avsevärt eftersom det avtalade priset är betydligt enklare att fastställa och komma överens om. Denna ordning skulle inte heller innebära att ortsprismetoden spelat ut sin roll eftersom metoden fortfarande skulle kunna användas för att motbevisa presumptionen. Exempelvis kan ortsprismetoden tillämpas i situationer där det är uppenbart att det avtalade priset inte motsvarar det troliga värdet och på så sätt bryta presumptionen.

4.4 Värdering av fastighet i felaktigt skick

4.4.1 Inledning

Efter att värdet på fastigheten i avtalsenligt skick bestämts har man att fastställa fastighetens värde i *felaktigt skick*. Precis som vid bestämmandet av fastighetens värde i avtalsenligt skick är det marknadsvärdet som är det relevanta värdet vid värderingen av fastigheten i felaktigt skick.⁷⁷ Man har här alltså att utreda vad fastighetens värde med felet kan uppskattas till.

⁷⁴ Se NJA 2020 s. 951 p. 45–46.

⁷⁵ Se avsnitt 3.2 för längre resonemang om bostadsrätters likheter med fastigheter.

⁷⁶ Se p. 51 och 52 i domen. Se även avsnitt 3.2.

⁷⁷ Se t.ex. NJA 1988 s. 3 och prop. 1989/90:77 s. 65.

Att det är fastighetens värde i felaktigt skick som ska uppskattas innebär att det är en *objektiv* bedömning av felets betydelse för värdet som ska göras. Fastighetens värde i felaktigt skick ska sålunda inte bedömas *subjektivt* genom att hänsyn tas till felets betydelse för den enskilda köparen.⁷⁸ Detta är i linje med Alméns synsätt där han avseende 1905 års köplag anförde att värderingen av en vara ska utgå från varans objektiva värde i felaktigt skick. Om felet inte medfört en objektiv värdeminskning föreligger det inte någon rätt till prisavdrag.⁷⁹

4.4.2 Åtgärdandekostnaderna för att bedöma värdepåverkan

Att fastställa värdet på en fastighet i felaktigt skick är i många fall svårare än att fastställa värdet på en fastighet i avtalsenligt skick. Detta beror till stor del på att det i de flesta fall inte finns andra fastigheter i närområdet med samma eller liknande fel som sålts som man kan jämföra med. Det finns m.a.o. inte någon marknad för fastigheter i liknande felaktigt skick att jämföra med, vilket medför att ortsprismetoden som är till vägledning vid bestämmandet av värdet i avtalsenligt skick inte är till någon nytta i detta fall.⁸⁰ Därmed behöver man hitta alternativa tillvägagångssätt för att bestämma fastighetens värde i felaktigt skick.

Ett vanligt sätt att uppskatta en fastighets värde i felaktigt skick är att, förutsatt att det är möjligt att åtgärda felet, undersöka kostnaden att åtgärda felet. Ofta är åtgärdandekostnaderna en viktig, och i flera fall avgörande, faktor vid uppskattningen av felets betydelse för fastighetens värde.⁸¹ Detta förefaller enligt mig vara rimligt. Om det exempelvis står klart att felet kostar 100 000 kr att reparera ligger det nära till hands att låta de 100 000 kr utgöra en viktig, och i vissa fall avgörande, aspekt vid bedömningen av fastighetens värdeminskning med anledning av felet.

Uppfattningen att åtgärds-kostnaderna kan ligga till grund för bestämmandet av värdet i felaktigt skick får stöd av HD i NJA 2020 s. 951 beträffande prisavdragets beräkning vid fel i lös egendom. Enligt HD kan en presumtion om att värdet i felaktigt skick motsvarar värdet i avtalsenligt skick minskat med åtgärdandekostnaderna ställas upp förutsatt att det dels saknas indikationer på att köpeskillingen inte motsvarar varans värde i avtalsenligt skick, dels att

⁷⁸ Se uttalandena i NJA 2020 s. 951 p. 43 och prop. 1988/89:76 s. 132. Dessa uttalanden är även relevanta beträffande fast egendom, se prop. 1989/90:77 s. 51.

⁷⁹ Se avsnitt 2.1 och det belysande exemplet avseende inköp av tyg. En person som köpt ett randigt tyg men fått ett rutigt tyg som har samma värde som det randiga hade inte rätt till prisavdrag enligt Almén. Eftersom de två tygmönstren hade samma värde medförde felet inte någon objektiv värdeminskning.

⁸⁰ Se Grauers (2021) s. 113. Se även Ashton och Elfström (2016) s. 284–285.

⁸¹ Angående hur åtgärdandekostnaderna uppskattas se avsnitt 5.2. Se vidare NJA 1988 s. 3 där HD uttalar att kostnaderna för att åtgärda felet ofta blir utslagsgivande för att uppskatta fastighetens värdeminskning med anledning av felet. Se beträffande lös egendom och särskilt bostadsrätter NJA 2020 s. 951 p. 47. Jmf även Aldmo (2024) s. 77.

åtgärdandekostnaderna inte på något annat sätt över- eller underkompenserar köparen.⁸²

HD:s uttalande i NJA 2020 s. 951 rör visserligen lös egendom men bör jämförelsevis, enligt mig, även gälla beträffande fast egendom. Det finns inte något som talar för att HD:s överväganden enbart gör sig gällande vid lös egendom. Tvärtom hänvisar HD i domskälen frekvent till resonemang som ursprungligen gäller fast egendom.⁸³ Mot bakgrund av detta ska de två förutsättningarna som krävs för att fastighetens värde i felaktigt skick ska anses motsvara värdet i avtalsenligt skick minskat med åtgärdandekostnaderna behandlas.

Beträffande den första förutsättningen som HD ställer upp, att det ska saknas indikationer på att köpeskillingen inte motsvarar värdet i avtalsenligt skick, har den enligt HD att göra med att köparen blir över- eller underkompenserad ifall köpeskillingen inte motsvarar värdet i avtalsenligt skick.⁸⁴ Denna förutsättning behöver enligt mig undersökas närmare. Visserligen stämmer det att ifall köpeskillingen under- eller överstiger värdet i avtalsenligt skick får köparen ett prisavdrag som över- eller understiger åtgärdandekostnaderna. Prisavdragets syfte är dock inte att kompensera köparen för kostnaden att åtgärda felet utan att kompensera köparen för fastighetens värdeskillnad.⁸⁵ Följande exempel ska belysa skillnaden.

Anta att en köpare har köpt en vara för 10 000 kr. Köparen har dock gjort en god affär eftersom värdet på varan uppgår till 16 000 kr. Efter köpet visar sig dock varan vara behäftad med fel. Det är visat att värdet i felaktigt skick motsvarar varans värde i avtalsenligt skick minskat med åtgärdandekostnaderna som i detta fall uppgår till 4 000 kr. Tillämpar vi den proportionella metoden får vi följande ekvation:

$$\frac{\text{pris efter avdrag } (x)}{\text{avtalat pris}} = \frac{\text{värde i felaktigt skick}}{\text{värde i avtalsenligt skick}}$$

$$\frac{x}{10\,000} = \frac{(16\,000 - 4\,000)}{16\,000} \quad X = 7\,500$$

Av ekvationen framgår det att köparen är skyldig att betala 7 500 kr för den felaktiga varan, vilket innebär att köparen har rätt till ett prisavdrag på 2 500 kr (10 000 – 7 500). Som framgår är dock åtgärdandekostnaderna för att återställa varan till avtalsenligt skick 4 000, vilket innebär att köparen saknar 1 500 kr för att reparera varan. Köparen kan m.a.o. sägas vara

⁸² Se NJA 2020 s. 951 p. 52 och p. 64.

⁸³ Se t.ex. p. 51 och 52 i domen. Se även avsnitt 3.2.

⁸⁴ Se NJA 2020 s. 951 p. 50.

⁸⁵ Se Grauers (2021) s. 113. Se även SOU 1987:30 s. 102.

underkompenserad eftersom han inte fullt ut kan återställa varan till avtalsenligt skick med hjälp av prisavdraget. Som nämnts är dock inte prisavdragets syfte att kompensera för åtgärdandekostnaderna utan för den värdeskillnad som uppstår genom felet. Det är därför inte fel att prisavdragets storlek inte motsvarar vad det kostar att åtgärda felet. I den mån prisavdraget inte fullt ut kompenserar köparens kostnader att återställa varan till avtalsenligt skick kan mellanskillnaden, i detta fall 1 500 kr, ersättas genom skadestånd, förutsatt att säljaren är skadeståndsskyldig.⁸⁶

Mot bakgrund av ovanstående resonemang anser jag att det saknas skäl att beakta omständigheten att köpeskillingen under- eller överstiger värdet när värdet i felaktigt skick ska bestämmas utifrån åtgärdandekostnaderna. Det faktum att köparen i vissa fall kan erhålla ett prisavdrag som över- eller understiger åtgärdandekostnaderna utgör enbart en följd av den beräkningsmodell som den proportionella metoden bygger på.⁸⁷

Den andra förutsättningen, att köparen inte på något sätt ska över- eller underkompenseras av att värdet i felaktigt skick bestäms utifrån åtgärdandekostnaderna har att göra med de situationer där åtgärdandekostnaderna inte på ett rättvist sätt kan anses motsvara den faktiska värdeskillnaden mellan fastighetens värde i avtalsenligt och felaktigt skick. Det är inte möjligt att på förhand redogöra för samtliga situationer där åtgärdandekostnaderna inte utgör en lämplig måttstock för att bedöma fastighetens värde i felaktigt skick. I det följande ska dock några sådana situationer lyftas i syfte att illustrera när köparen kan över- eller underkompenseras ifall värdet i felaktigt skick bestäms utifrån enbart åtgärdandekostnaderna.

I vissa situationer kan det vara på det sättet att åtgärdandekostnaderna överstiger felets faktiska påverkan på fastighetens värde. Ett exempel på en sådan situation är om det efter köpet av en fastighet visar sig vara fel på dräneringsledningen genom att den är äldre än vad köparen haft fog att förutsätta. I stället för att den är helt nylagd som köparen haft fog att förutsätta är den sex år gammal. Att lägga om dräneringen i detta fall skulle bli mycket kostsamt. Samtidigt är värdeskillnaden mellan en nylagd och sex år gammal dräneringsledning mycket liten. Att i denna situation likställa fastighetens värde i felaktigt skick med fastighetens värde i felfritt skick minskat med kostnaden att åtgärda felet, d.v.s. lägga om dräneringen, skulle inte på ett rättvist sätt ge uttryck för fastighetens objektiva värdenedgång till följd av felet.⁸⁸ Köparen skulle i denna situation bli överkompenserad om fastighetens värde i felaktigt skick bestämdes utifrån enbart åtgärdandekostnaderna eftersom dessa inte

⁸⁶ Se Grauers (2021) s. 115.

⁸⁷ Jmf även Grauers (2021) s. 111–113. Att köpeskillingen över- eller understiger värdet i avtalsenligt skick kan däremot ha betydelse när prisavdragets storlek likställs med åtgärdandekostnaderna enligt den direkta metoden. Se avsnitt 5.5 för mer om detta.

⁸⁸ Exemplet är delvis baserat på följande hovrättsavgörande, Göta hovrätts dom den 1986-12-18 i mål DT 234.

rimligen tillnärmelsevis motsvarar den faktiska värdeskillnaden mellan avtalsenligt och felaktigt skick.

Tvärtom kan det i vissa fall vara på det sättet att åtgärdandekostnaderna understiger felets faktiska påverkan på fastighetens värde vilket får följden att köparen underkompenseras om värdet i felaktigt skick bestäms utifrån enbart åtgärdandekostnaderna. Detta kan tänkas vara fallet när fastighetens värde, trots fackmässigt åtgärdande av felet, är lägre än vad det skulle ha varit om något fel inte hade förekommit. Om man i dessa fall likställer värdet i felaktigt skick med värdet i avtalsenligt skick minskat med åtgärdandekostnaderna blir köparen underkompenserad eftersom åtgärdandekostnaderna inte på ett rättvist sätt kan sägas motsvara den faktiska värdeskillnaden mellan värdet i avtalsenligt och felfritt skick.⁸⁹

Omständigheterna i NJA 1988 s. 3 illustrerar väl hur ett fel trots att det åtgärdats fortfarande kan ha en negativ påverkan på värdet. I målet hade köparna efter tillträde upptäckt mögelskador i huset, vilket säljarna åtgärdade fackmässigt. Trots detta ansåg köparen att värdet inte fullt ut återställdes eftersom det dels fanns en risk för framtida skador eftersom det inte var helt säkert att åtgärdandet lyckats, dels att kännedomen i närområdet att fastigheten varit mögelskadad påverkade värdet negativt. HD godtog köparnas argumentation i sak men ansåg det inte bevisat att värdet inte blivit fullt återställt genom åtgärdandet av felet.

Ytterligare en omständighet som bör beaktas i sammanhanget när man anser att värdet i felaktigt skick motsvarar värdet i avtalsenligt skick minskat med åtgärdandekostnaderna är värdet av den olägenhet som ett fel i en fastighet medför.⁹⁰ Även om det t.ex. kostar 100 000 kr att åtgärda ett fel på en fastighet kan den omständigheten att en potentiell köpare inte vill drabbas av de besvär som ett åtgärdande medför innebära att köparen i sin prissättning av fastigheten i felaktigt skick också tar hänsyn till olägenheten med att behöva åtgärda felet. Denna olägenhet kan innebära att köparen anser att felets betydelse för fastighetens värde överstiger 100 000 kr, även om denne vet om att felet kostar 100 000 kr att åtgärda.

Sammanfattningsvis kan sägas att åtgärdandekostnaderna utgör en central del i bedömningen av fastighetens värde i felaktigt skick. I de flesta fall är det enligt mig rimligt att låta åtgärdandekostnaderna bilda en utgångspunkt vid bestämmandet av fastighetens värde i felaktigt skick. Om däremot köparen på något sätt över- eller underkompenseras genom att värdet i felaktigt skick bestäms utifrån åtgärdandekostnaderna bör viss restriktivitet tillämpas när åtgärdandekostnaderna läggs till grund för fastighetens värdenedgång.

⁸⁹ Jmf NJA 2020 s. 951 p. 50.

⁹⁰ Jmf NJA 2020 s. 951 p. 51.

4.4.3 Bedömning när åtgärdande inte kan ske

I vissa situationer är det inte möjligt att åtgärda ett fel som fastigheten är behäftad med, vilket medför att åtgärdandekostnaderna inte kan läggas till grund för bedömningen av fastighetens värde i felaktigt skick. I dessa situationer har man precis som tidigare att uppskatta fastighetens värde med felet, dock utan möjlighet att beakta åtgärdandekostnaderna.⁹¹

En situation där åtgärdandekostnaderna inte kan läggas till grund för bedömningen av fastighetens värde i felaktigt skick är när fastigheten är mindre än vad parterna avtalat om.⁹² Det finns inget vedertaget sätt att beräkna prisavdragets storlek i dessa fall. En möjlig lösning som ligger nära till hands är att värdera felet med hjälp av vad som kan kallas för en linjär beräkningsmetod där fastigheten i felaktigt skick värderas till det betalda kvadratmeterpriset multiplicerat med det faktiska antalet kvadratmeter.

Att beräkna felets värde på detta sätt påminner om hur man beräknar felets värde vid vad som ibland benämns kvantitetsavvikelse. En kvantitetsavvikelse föreligger när säljaren levererat mindre än vad som avtalats och är vanligast vid fel i lös egendom. T.ex. föreligger en kvantitetsavvikelse när köparen beställt 4 kg av en vara men bara fått 1 kg levererat. Vid kvantitetsavvikelse värderas prestationen i felaktigt skick normalt sett genom att fastställa den procentuella avvikelsen från vad som avtalats. Utifrån exemplet ska prestationen i felaktigt skick värderas till $\frac{1}{4}$ av värdet i felfritt skick eftersom köparen bara fått $\frac{1}{4}$ levererat.⁹³

När en fastighet är mindre än vad parterna avtalat förefaller dock HD inte vara av uppfattningen att den bristande arealen ska betraktas som en ren kvantitetsavvikelse. I NJA 1983 s. 858 framgår att HD anser att kvadratmeterpriset när en fastighet är mindre än avtalat ”typiskt sett är av betydelse när det gäller att bestämma värdet på en fastighet”. Uttalandet ger stöd för uppfattningen att kvadratmeterpriset inte är enskilt avgörande vid bestämmande av fastighetens värde i felaktigt skick utan endast är en av flera aspekter som ska beaktas när fastigheten är mindre än avtalat. Vilka andra aspekter som ska beaktas redogörs det dock inte för. I målet ansåg HD att den värdenedgång som en mäklare kommit fram till att den bristande arealen motsvarade var skälig.

En annan närbesläktad situation där åtgärdandekostnaderna inte heller kan läggas till grund för bedömningen av fastighetens värde i felaktigt skick och som är desto vanligare i praxis är när boytan i huset på fastigheten avviker

⁹¹ Se Grauers (2021) s. 114.

⁹² Se Grauers (2021) s. 114.

⁹³ Se Herre (1996) s. 145.

från vad parterna avtalat.⁹⁴ Innan vi närmare undersöker detta spörsmål kan det vara lämpligt att först belysa distinktionen mellan en fastighets storlek och boytas storlek. Medan boytan är den del av fastigheten som används för boende, typiskt sett ett hus, utgör fastigheten all den mark som finns på fastigheten, inklusive boytan.

Precis som vid den förra situationen finns det inget vedertaget sätt att beräkna fastighetens värde i felaktigt skick när boytan är mindre än vad parterna avtalat. Även här skulle dock en linjär beräkningsmetod kunna lyftas som en möjlighet. Även i detta fall är det dock sannolikt att HD:s uttalande i NJA 1983 s. 858 är tillämpligt; en boyta som understiger det avtalade ska inte betraktas som ren kvantitetsavvikelse. Kvadratmeterpriset ska sålunda enligt HD endast utgöra en av flera aspekter vid fastställandet av värdeminskningen.

Vid avvikande boyta uppstår ett problem som inte gör sig gällande när fastigheten som sådan är mindre än avtalat, nämligen hur man ska få fram kvadratmeterpriset på boytan. När fastigheten är mindre än avtalat är det relativt enkelt att uppskatta kvadratmeterpriset. Beträffande boytans kvadratmeterpris måste man dock i första hand ta reda på husets värde. Det kan vara på det sättet att värdet på fastigheten till största delen utgörs av ett stort skogsområde och där den enda byggnaden på fastigheten är en nästintill förfallen stuga. I det fallet vore det orättvist att likställa fastighetens kvadratmeterpris med boytans kvadratmeterpris eftersom boytans värde troligen är marginellt i förhållande till resten av fastigheten. I dessa fall är den, enligt mig, lämpligaste lösningen att ta hjälp av en fastighetsmäklare som kan uppskatta hur stor andel av fastighetens värde som huset och dess boyta utgör.⁹⁵

Slutligen ska den viktiga frågan om vilka andra aspekter som ska beaktas vid värderingen av fastigheten när boytan eller fastigheten är mindre än avtalat behandlas. Det saknas vägledande avgörande som besvarar saken. Avseende bostadsrätter framgår, liksom ifråga om vad som gäller för fastigheter, att när en bostadsrätt är mindre än avtalat ska kvadratmeterpriset endast vara en av flera omständigheter vid uppskattandet av värdenedgången. Dessa andra omständigheter som också ska beaktas är bl.a. bostadsrättens läge, standard, planlösning samt föreningens ekonomi.⁹⁶ Beträffande fastigheter skulle möjligen fastighetens läge, bostadens standard och planlösning kunna vara till vägledning vid värderingen.

⁹⁴ Se t.ex. Svea hovrätts dom den 2016-02-10 i mål nr T-11270-14 och Hovrätten över Skåne och Blekinges dom den 2008-10-06 i mål nr T 2801-07.

⁹⁵ Detta gjorde köparen i NJA 2021 353. HD accepterade denna metod för att värdera boytan. Däremot ansåg HD i målet att det utlåtande som köparen baserat boytans värde på var bristfälligt, varför HD inte använde sig av köparens utlåtande, se NJA 2021 s. 353 p. 24 och p. 27–28.

⁹⁶ Se t.ex. RH 1994:124. Jmf även Aldmo (2024) s. 78. Jmf även NJA 1997 s. 667 där HD lyfter att fler aspekter än kvadratmeterpriset ska läggas till grund för värderingen.

Enligt mig förefaller dock uppfattningen, att värdet av en fastighet i felaktigt skick inte ska bedömas enbart med ledning av kvadratmeterpriset utan att även andra aspekter kan få betydelse, något anmärkningsvärd. Kvadratmeterpriset på en fastighet eller boyta ger såsom jag förstår det redan uttryck för samtliga av dessa andra aspekter som ska beaktas. Exempelvis har en fastighet som är belägen på ett attraktivt område sannolikt ett betydligt högre kvadratmeterpris än en identisk fastighet belägen i ett mindre attraktivt område. Att då beakta fastighetens läge som en ytterligare aspekt utöver kvadratmeterpriset skulle enligt mig innebära att man beaktar fastighetens läge två gånger om. Kvadratmeterpriset bör således vara den avgörande, och i de flesta fall enda, aspekten som ska beaktas vid bestämmandet av fastighetens värde i felaktigt skick när fastigheten eller boytan är minde än avtalat.

4.5 Värderingstidpunkten och dess effekt

När Almén anförde att prisavdragets storlek ”kan utfinnas genom en enkel räkneoperation” förutsåg han nog inte de praktiska problem som kan uppkomma när den proportionella metoden ska tillämpas.⁹⁷ I detta avsnitt ska jag behandla ett av dessa problem som enligt mig är särskilt intressant beträffande prisavdraget vid fel i fastighet.⁹⁸ Problemet rör värderingstidpunkten avseende fastighetens värde och kan beskrivas som att man lägger ytterligare beaktelse på en redan bekymmersam metod.

När man har att bestämma fastighetens värde i felaktigt och avtalsenligt ska man enligt ordalydelsen i 4 kap. 19 c § JB utgå från *värdena vid tillträdesdagen*. Att värdera en fastighet i avtalsenligt och felaktigt skick är i flera fall svårt i sig, men när värderingen dessutom ska utgå från värdena vid tillträdesdagen kan det i vissa fall bli nästintill omöjligt att värdera, eftersom det vid fastighetsköp inte är ovanligt att ett fel uppenbarar sig flera år efter tillträdesdagen. Att då uppskatta värdena på tillträdesdagen flera år senare är mycket svårt.⁹⁹

En följd av värderingstidpunkten som uppenbarar sig när den proportionella metoden ska tillämpas är att om värdet förändras mellan köpet och tillträdet förändras även storleken på prisavdraget.¹⁰⁰ Denna effekt uppmärksammades redan av Almén i sin kommentar till 1905 års köplag.¹⁰¹ För att förstå effekten ska följande exempel belysa saken. Anta att köpeskillingen för en fastighet är 6 000 000 kr och att värdet vid avtalsdagen också är 6 000 000 kr. Vid tillträdesdagen är dock värdet förändrat och är i fallet a) 8 000 000 kr, i fallet b) oförändrat, d.v.s. 6 000 000 kr, och i fallet c) 5 000 000 kr. I samtliga fall är fastighetens värdeminskning p.g.a. felet 400 000 kr. Om man lägger in

⁹⁷ Se avsnitt 2.1 och Almen (1960) s. 584.

⁹⁸ Se Herre (1996) s. 161–170 för fler problem vid prisavdragets beräkning.

⁹⁹ Se Grauers (2021) s. 113. Se även NJA 1988 s. 3.

¹⁰⁰ Se Grauers (2021) s.112–113 och Hellner, Hager och Persson (2023) s. 78.

¹⁰¹ Se Almén (1960) s. 586–587.

värdena i formeln och tillämpar den proportionella metoden får vi följande ekvationer:

$$\frac{\text{pris efter avdrag } (x)}{\text{avtalat pris}} = \frac{\text{värde i felaktigt skick}}{\text{värde i avtalsenligt skick}}$$

$$a) \frac{x}{6\,000\,000} = \frac{7\,600\,000}{8\,000\,000} \quad b) \frac{x}{6\,000\,000} = \frac{5\,600\,000}{6\,000\,000} \quad c) \frac{x}{6\,000\,000} = \frac{4\,600\,000}{5\,000\,000}$$

Det belopp köparen är skyldig att betala är i fall a) 5 700 000 kr, i fall b) 5 600 000 kr, och i fall c) 5 520 000 kr. Om man sedan subtraherar priset köparen är skyldig att betala för fastigheten i felaktigt skick med det avtalade priset blir prisavdraget i fall a) 300 000 kr, i fall b) 400 000 kr, och i fall c) 480 000 kr. Som framgår skiljer sig prisavdragets storlek åt. Om fastighetens värde ökat på tillträdesdagen har köparen rätt till ett mindre prisavdrag än om värdet inte förändrats. Om värdet däremot minskat på tillträdesdagen har köparen rätt till ett större prisavdrag än om värdet är oförändrat.¹⁰²

Det kan förefalla osannolikt att prisförändringar sker så snabbt, särskilt när avtalsdagen och tillträdesdagen ofta inte ligger långt ifrån varandra. Prisförändringar mellan avtalsdagen och tillträdesdagen förekommer dock. Troligen är det osannolikt att prisförändringar i paritet med de tre exemplen ovan sker, men däremot är det inte omöjligt att viss prisförändring kan förekomma.¹⁰³

Den ovan beskrivna effekten kan dock även uppnås på andra sätt. En person som lyckats köpa en fastighet till ett lägre pris än värdet blir, åtminstone i teorin, straffad för detta vid ett eventuellt fel eftersom köparen i enlighet med fall a) ovan i ett sådant fall har rätt till ett mindre prisavdrag än om köpeskillingen motsvarade värdet. På samma sätt blir en köpare som gjort en dålig affär och köpt en fastighet till ett högre pris än marknadspriset i enlighet med fall c) ovan kompenserad för detta vid ett eventuellt fel eftersom köparen då har rätt till ett större prisavdrag än om köpeskillingen motsvarade värdet.

Sammanfattningsvis framgår det av detta avsnitt att den proportionella metoden som redan är svårtillämpad blir än mer svårtillämpad när man tar hänsyn till att det är värdena på tillträdesdagen som man ska utgå från när man beräknar prisavdragets storlek. Denna ordning medför att om fastighetens värde ökat mellan köpet och tillträdet får köparen ett mindre prisavdrag än om värdet är oförändrat, och tvärtom får köparen ett större prisavdrag om fastighetens värde minskat mellan köpet och tillträdet. Samma effekt uppstår också i de fall köpeskillingen inte motsvarar värdet i avtalsenligt skick.

¹⁰² I förarbetena till JB anges inkorrekt att om värdet ökat vid tillträdet skulle köparen ha rätt till ett större prisavdrag och om värdet minskat vid tillträdet skulle köparen ha rätt till ett mindre prisavdrag, se prop. 1989/90:77 s. 65.

¹⁰³ Jmf Olsen (1992) s. 352–353.

5 Den direkta metoden

5.1 Inledning

Mot bakgrund av de svårigheter som den proportionella metoden i praktiken är förenad med har en annan metod att beräkna prisavdragets storlek tillkommit. Metoden benämns ofta som den *direkta metoden* och innebär att man vid bestämmandet av prisavdragets storlek direkt utgår från kostnaden att återställa fastigheten till avtalsenligt skick.¹⁰⁴ Även om den direkta metoden, till skillnad från den proportionella metoden, inte är lagstadgad vinner den ett visst erkännande i förarbetena till JB samt praxis från HD där det framgår att det i vissa fall kan bli nödvändigt att beräkna prisavdragets storlek efter en *skönsmässig bedömning* där kostnaderna att åtgärda felet ofta blir utslagsgivande.¹⁰⁵

Inledningsvis är det lämpligt att tydliggöra när den direkta metoden är tänkt att tillämpas. Den direkta metoden är avsedd att tillämpas som en hjälpmetod som man kan falla tillbaka på när det föreligger svårigheter att tillämpa den proportionella metoden.¹⁰⁶ HD har i NJA 2020 s. 951 uttalat att det är i de situationer som det inte ter sig möjligt att fastställa värden i avtalsenligt och felaktigt skick som åtgärdandekostnaderna kan läggas till grund för prisavdragets storlek.¹⁰⁷ Detta tyder enligt mig på att det är först när det föreligger vissa svårigheter att tillämpa den proportionella metoden som den direkta metoden kan tillämpas som hjälpmetod för att bestämma prisavdragets storlek.¹⁰⁸

Eftersom den direkta metoden är tänkt att tillämpas i de fall det är förenat med svårigheter att tillämpa den proportionella metoden är det passande att den direkta metoden i grunden är relativt enkel att förstå och tillämpa. Den direkta metoden utgår från att man tar fram kostnaden att reparera, eller åtgärda, felet och lägger den kostnaden till grund för prisavdraget. Trots att den är enkel att förstå är metoden förenad med ett antal komplikationer som försvårar tillämpningen och gör att den kan leda till resultat som kan kritiseras.¹⁰⁹ Detta kapitel kommer att behandla den direkta metoden och de svårigheter som kan uppstå vid dess tillämpning.

Innan den direkta metoden behandlas närmare, måste dock först frågan om hur den kan tillåtas förekomma när det redan finns en lagstadgad, proportionell, metod i 4 kap. 19 c § JB som föreskriver hur man ska beräkna

¹⁰⁴ Se t.ex. Hillert (1985) s. 287. Hellner, Hager och Persson (2023) s. 79–80.

¹⁰⁵ Se Prop. 1989/90:77 s. 65 och NJA 1988 s. 3.

¹⁰⁶ Se SOU 1987:30 s. 105, Grauers (2021) s. 236 och NJA 1988 s. 3.

¹⁰⁷ Se NJA 2020 s. 951 p. 53. Domen gäller visserligen fel i bostadsrätt men, som tidigare anförts, har överväganden beträffande prisavdraget vid fel i lös egendom även bäring på prisavdraget vid fel i fastighet, se avsnitt 3.2.

¹⁰⁸ Se avsnitt 6.3.2 för mer om kravet på att det ska föreligga svårigheter att tillämpa den proportionella metoden innan den direkta metoden kan tillämpas som hjälpmetod.

¹⁰⁹ Jmf Hillert (1985) s. 287–288.

prisavdragets storlek. Svaret är av processrättslig natur. Eftersom fastighets-tvister är dispositiva tvistemål står det parterna fritt att komma överens om hur prisavdraget ska beräknas. Om parterna är överens om hur prisavdraget ska beräknas följer det av dispositionsprincipen i 17 kap. 3 § RB att domstolen ska tillämpa den överenskomna beräkningsmetoden före den lagstadgade proportionella metoden.¹¹⁰

5.2 Beräkning av åtgärdandekostnaderna

Eftersom prisavdragets storlek enligt den direkta metoden bestäms baserat på åtgärdandekostnaderna är det av stor vikt att utröna hur denna kostnads-post tas fram. Det finns inget entydigt svar på hur man fastställer åtgärdandekostnaden, utan den kan tas fram på flera olika sätt.

Om köparen redan har åtgärdat felet kan uppgifterna i form av kvitton avse-ende material och nedlagd tid läggas till grund för bestämmandet av vad åtgärdandekostnaderna uppgår till. Genom att presentera sådan dokumentation för domstolen kan köparen konkret och tydligt redogöra för de faktiska utgif-terna som denne haft för att åtgärda felet. Det krävs emellertid inte att köparen faktiskt redan har åtgärdat felet, utan i stället kan även en offert, eller ett kostnadsförslag, läggas till grund för att visa vad åtgärdandekostnaderna uppgår till.¹¹¹ HD har godtagit detta tillvägagångssätt för att uppskatta åtgärdande-kostnaderna i NJA 1984 s. 3.

En fråga som berör bestämmandet av prisavdragets storlek när den direkta metoden tillämpas är vad som gäller ifall två olika åtgärdandekostnader pre-senteras. Det är inte osannolikt att köparen lämnar ett kostnadsförslag och säljaren ett annat, oftast mindre kostsamt kostnadsförslag. HD har beträffande denna fråga i notisfallet NJA 1985 A 2 konstaterat att när det föreligger en möjlighet att åtgärda ett fel genom åtminstone två metoder bör det minst kost-samma alternativet väljas. Detta förutsätter dock att det valda alternativet på ett effektivt och varaktigt sätt åtgärdar felet.¹¹² Således ska, om såväl köparen som säljaren presenterar varsin metod för att åtgärda felet, den minst kost-samma metoden väljas förutsatt att detta alternativ varaktigt och effektivt åtgärdar felet.

Avslutningsvis bör det påpekas att oavsett vilken metoden parterna använder sig av för att beräkna eller uppskatta åtgärdandekostnaderna är det i slutändan domstolen som, baserat på den av parterna presenterade bevisningen, ska

¹¹⁰ Jmf även Grauers (2021) s. 114 och Hellner, Hager och Persson (2023) s. 79–80.

¹¹¹ Se Ashton och Elfström (2016) s. 287.

¹¹² Jmf även Olsen (1992) s. 355. Motsvarande tankegång gäller även vid värdering av sakskada inom skadeståndsrätten. Om en sakskada kan ersättas både genom åtgärdande och anskaffande av ny likvärdig egendom är utgångspunkten att det alternativ som är minst kost-samt ska väljas, se t.ex. NJA 2016 s. 945 p. 15–17.

bestämma hur stort prisavdrag köparen ska ha rätt till.¹¹³ Det är därför av stor vikt för köparen att styrka sina påstådda åtgärdandekostnader noggrant.

5.3 Om åtgärdandekostnaderna över- eller underkompenserar

5.3.1 Inledning

När köparen enligt den direkta metoden får ett prisavdrag som baseras på åtgärdandekostnaderna uppstår frågan om åtgärdandet verkligen återställer fastigheten till exakt avtalsenligt skick. I vissa fall kan det vara på det sättet att fastigheten trots åtgärdande fortfarande har ett lägre värde än om felet inte hade funnits. I andra fall kan det vara på det sätt att fastigheten genom åtgärdandet får en högre standard än vad den skulle haft om felet inte funnits.¹¹⁴ I det följande avsnittet ska dessa två situationer behandlas i syfte att utröna hur de påverkar tillämpningen av den direkta metoden.

5.3.2 Om åtgärdandekostnaderna underkompenserar köparen

Inledningsvis börjar jag med den någorlunda mer ovanliga situationen, att fastigheten även efter åtgärdandet av felet är mindre värd än vad den skulle ha varit om felet aldrig funnits.¹¹⁵ Denna fråga har delvis behandlats i föregående kapitel, men ska även beröras i detta avsnitt.¹¹⁶

En av de mer vanligt förekommande situationerna där köparen anser att åtgärdandekostnaderna understiger fastighetens värdeminskning är i de fall där felet är svårt att åtgärda, som t.ex. när huset har fått mögelskador. Anledningen till att åtgärdandekostnaderna i dessa fall understiger värdeminskningen är p.g.a. det osäkra resultatet som åtgärdandet medför. Med detta avses risken att åtgärdandet misslyckas och att felet därför trots åtgärdande består eller kommer tillbaka.¹¹⁷

Skulle en situation uppstå där fastigheten även efter åtgärdandet av felet har ett lägre värde än den skulle ha haft om något fel inte hade förekommit kan denna bestående värdeminskning läggas till grund för ett prisavdrag.¹¹⁸ Detta har HD godtagit i NJA 1988 s. 3 där en köpare ansåg att en mögelskada även efter åtgärdande innebar att fastigheten hade ett lägre värde än om fastigheten aldrig varit behäftad med felet i fråga. Detta eftersom det enligt köparna fanns en risk att felet, mögelskadorna, kunde komma tillbaka, vilket påverkade fastighetens värde negativt.

¹¹³ Jmf Ashton och Elfström (2016) s. 287.

¹¹⁴ Jmf Hillert (1985) s. 288.

¹¹⁵ Jmf Olsen (1992) s. 355.

¹¹⁶ Se avsnitt 4.4.2.

¹¹⁷ Se Sisula-Tulokas (1990) s. 256–257. Jmf även NJA 1988 s. 3.

¹¹⁸ Se Grauers (2021) s. 114.

Naturligtvis måste dock köparen bevisa att fastigheten även efter åtgärdandet har en bestående värdeminskning, vilket kan vara förenat med svårigheter. I nyss nämnda NJA 1988 s. 3 var parterna överens om att fastighetens värde även efter åtgärdandet inte fullt ut motsvarade värdet i avtalsenligt skick. Säljaren hävdade dock att detta berodde på att fastighetsmarknaden i allmänhet hade gått ner och inte på felet. Köparen lyckades inte motbevisa detta påstående.¹¹⁹

5.3.3 Om åtgärdandekostnaderna överkompenserar köparen
Om man övergår till den andra betydligt vanligare situationen kan det tvärtom vara på det sätt att fastigheten efter ett åtgärdande försätts i ett bättre skick än vad fastigheten i avtalsenligt skick skulle varit i om felet inte hade funnits. Detta medför att köparen i vissa fall blir överkompenserad när den direkta metoden tillämpas.¹²⁰ För att enklare förstå ska följande exempel illustrera när köparen kan bli överkompenserad när prisavdragets storlek tillåts motsvara åtgärdandekostnaderna.

Anta att en fastighet överlåts där det finns ett hus byggt på 70-talet och där badrummet inte genomgått någon renovering sedan huset uppfördes. Efter köpet visar det sig att badrummet är felaktigt och måste byggas om i sin helhet. Om köparen tillerkänns ett prisavdrag motsvarande åtgärdandekostnaderna skulle det innebära att säljaren bekostar ett nytt badrum byggt enligt dagens badrumsstandard och inte ett 70-tals badrum som motsvarar det som avtalats mellan parterna. Överkompensationen består i detta fall av att fastigheten genom åtgärdandet får en högre standard och därigenom ett högre värde än vad den skulle haft om felet inte funnits.

Exemplet illustrerar en situation där köparen överkompenseras genom att fastigheten genom åtgärdandet får en standardförbättring. Utöver standardförbättringar kan köparen även överkompenseras på andra sätt som när åtgärdande av felet medför en förlängning av brukstiden eller att åtgärdandet medför lägre driftkostnader. Beträffande fastigheter är det främst frågan om standardförbättringar som aktualiseras, men det är inte uteslutet att även de andra två formerna av överkompensation kan bli aktuella. T.ex. kan ett fel medföra att de gamla takpannorna måste bytas ut, vilket innebär att köparen får ett prisavdrag motsvarande kostnaden att ersätta de gamla takpannorna med nya som har längre livslängd än de gamla. Oavsett på vilket sätt köparen kan överkompenseras genom att låta prisavdraget enligt den direkta metoden baseras på åtgärdandekostnaderna är frågan i vilken utsträckning denna överkompensation ska beaktas genom ett s.k. *fördelsavdrag* där prisavdraget reduceras m.h.t. överkompensationen.¹²¹

¹¹⁹ Jmf Olsen (1992) s. 354–355.

¹²⁰ Se Hillert (1985) s. 288.

¹²¹ Jmf. Sandvik (2022) s. 811.

Om köparen av en fastighet blir överkompenserad när prisavdragets storlek baseras på åtgärdandekostnaderna och ett fördelsavdrag aktualiseras är frågan hur detta avdrag ska beräknas.¹²² Det finns inget vedertaget sätt att uppskatta i vilken utsträckning som prisavdraget ska reduceras. Varken förarbetena till JB eller rättspraxis ger någon närmare vägledning. Visserligen tillämpade HD ett fördelsavdrag i NJA 1984 s. 3, men däremot tillhandahöll HD inte några riktlinjer för hur fördelsavdraget ska bestämmas, utan i stället bestämdes prisavdragets storlek genom en skälighetsbedömning. Inte heller i den fastighetsrättsliga litteraturen återfinns någon vägledning. Grauers skriver enbart att en överkompensation kan beaktas i sammanhanget vid bestämmandet av prisavdragets storlek.¹²³ Även Olsen är kortfattad och skriver att säljaren inte ska betala för den överkompensation som ett prisavdrag motsvarande åtgärdandekostnaderna medför.¹²⁴

Avsaknaden av vägledande uttalanden beträffande fördelsavdrags vid fel i fastighet gör att jag anser det motiverat att vända sig till köprättens område för att hämta vägledning om vilka riktlinjer som ska beaktas vid bestämmande av ett fördelsavdrags storlek.¹²⁵ I NJA 2020 s. 951 behandlade HD frågan om fördelsavdrag vid fel i en bostadsrätt. HD anförde i domskälen att syftet med ett fördelsavdrag är att minska prisavdraget i den mån så att prisavdraget bara motsvarar det som är nödvändigt för att återställa fastigheten till den standard som avtalats. Vidare uttalade HD att man ska tillämpa ett fördelsavdrag med viss försiktighet m.h.t. att det för köparen kan vara en påtvingad fördel. Denna försiktighetsriktlinje gäller särskilt när köparen inte har något annat val än att byta ut det gamla till något nytt. Slutligen anförde HD att man vid varje åtgärdande måste undersöka huruvida åtgärdandet faktiskt medför en förbättring för köparen och, om så är fallet, hur stor förbättringen faktiskt är.¹²⁶

Det är enligt mig uppenbart att det inte går att beräkna fördelsavdragets storlek med hjälp av en matematisk operation. I stället måste storleken på fördelsavdraget skälighetsbedömas, där bedömningen syftar till att, i den utsträckning det är genomförbart, säkerställa att prisavdraget endast motsvarar den kostnad som är nödvändig för att försätta fastigheten i avtalsenligt skick och inget utöver detta. NJA 2020 s. 951 tillhandahåller, som framgår av stycket ovan, vissa riktlinjer för hur en sådan skälighetsbedömning ska företas. HD:s domskäl i målet ger uttryck för att ett fördelsavdrag bör tillämpas med viss restriktivitet. Enligt mig talar domskälen för att det kan krävas en förhållandevis betydande överkompensation för att ett fördelsavdrag ska komma att bli

¹²² Se t.ex. NJA 1984 s. 3, Grauers (2021) s. 114 och Olsen (1992) s. 355.

¹²³ Se Grauers (2021) s. 114.

¹²⁴ Se Olsen (1992) s. 355.

¹²⁵ Jmf även Svea hovrätts dom den 2022-03-02 i mål T 14806–20 där hovrätten avseende frågan om fördelsavdrag vid fel i fastighet ansåg vägledning rörande fördelsavdrag vid fel i lös egendom även var relevant vid fel i fastighet. Se även avsnitt 3.2.

¹²⁶ Se NJA 2020 s. 951 p. 54–55.

aktuellt. En mindre överkompensation bör därmed, om den inte är uppenbar, enligt mig inte aktualisera ett fördelsavdrag.

5.4 Värderingstidpunkten av åtgärdandekostnaderna

5.4.1 Inledning

Som framgått i föregående kapitel ska prisavdraget enligt den proportionella metoden beräknas utifrån värdena vid den tidpunkt då köparen tillträdde fastigheten. Motsvarande gäller även beträffande den direkta metoden.¹²⁷ Detta innebär att i de fall felet upptäcks efter tillträdesdagen måste åtgärdandekostnaderna räknas om till det belopp felet skulle ha kostat att åtgärda på tillträdesdagen. Om felet upptäcks långt efter att köparen fått tillträde kan detta få konsekvenser för prisavdragets storlek vilket följande exempel ska illustrera.

Anta att en fastighet överläts i juni 2019 och köparen får tillträde 1:a januari 2020, vilket också är den dag som köparen betalar köpeskillingen. I december 2023 upptäcker köparen fuktskador på fastigheten och får kort därefter en offert där åtgärdandekostnaderna förväntas uppgå till 158 000 kr. Exakt fyra år efter tillträdet, den 1:a januari 2024, lämnar köparen in en stämningsansökan till tingsrätten och yrkar enligt den direkta metoden prisavdrag motsvarande åtgärdandekostnaderna, d.v.s. 158 000 kr. Säljaren erkänner att han svarar för felet och accepterar att prisavdraget ska beräknas enligt den direkta metoden. Däremot menar säljaren att prisavdragets storlek ska motsvara vad det kostade att åtgärda felet vid tidpunkten för tillträdet, vilket enligt säljarens beräkning uppgår till 140 000 kr. Domstolen konstaterar att prisavdragets storlek ska beräknas utifrån värdena vid tidpunkten för tillträdet och anser att säljarens beräkning är rimlig. Därmed väljer domstolen att gå på säljarens linje och bestämmer prisavdragets storlek till 140 000 kr.

Att det är säljarens sätt att beräkna prisavdragets storlek enligt den direkta metoden som är korrekt kan förefalla oskäligt eftersom dennes beräkning kan sägas sakna verklighetsförankring. Trots att den faktiska kostnaden att åtgärda felet kostar 158 000 kr har köparen enbart rätt till 140 000 kr, vilket innebär att denne även efter att han fått prisavdraget saknar 18 000 kr för att åtgärda felet.

5.4.2 Köparens rätt till avkastningsränta

I de fall köparens prisavdrag beräknas utifrån åtgärdandekostnaderna på tillträdesdagen hamnar man, som framgår av föregående avsnitt, inte sällan i en situation där köparen anser sig bli underkompenserad. Detta beror på att köparen inte får kompensation för de faktiska åtgärdandekostnaderna, utan i stället för en omräknad kostnad baserat på åtgärdandekostnaden på tillträdesdagen, som i de flesta fall är lägre än den verkliga åtgärdandekostnaden.

¹²⁷ Se NJA 1988 s. 363. Jmf även Hillert (1985) s. 290 och Olsen (1992) s. 355.

HD har uppmärksammat att när prisavdraget beräknas utifrån kostnaderna på tillträdesdagen försätts köparen ofta i en ogynnsam situation. I NJA 1985 s. 352 slog HD därför fast att 2 § andra stycket räntelagen (1975:635) (RL), som annars endast är tillämplig när ett avtal återgår, får anses analogvis tillämplig när köparen av en fastighet betalat för fastigheten och det därefter uppkommit ett fel som ger köparen rätt till prisavdrag.¹²⁸ Detta innebär att köparen, förutsatt att han yrkar det, är berättigad till s.k. avkastningsränta på prisavdraget räknat från dagen som köparen betalade merparten av köpeskillingen, vilket normalt är tillträdesdagen, fram till den dag då stämningsansökan delges säljaren.¹²⁹ För den tid som följer efter att stämningsansökan delgetts säljaren kan köparen kräva dröjsmålsränta enligt 4 och 6 §§ RL som är mer förmånlig för köparen eftersom räntesatsen är högre.¹³⁰

Att köparen har rätt till avkastningsränta på prisavdraget har för köparen i exemplet i föregående avsnitt betydelse och kan ses som en viss kompensation för att han inte får den verkliga åtgärdandekostnaden som prisavdrag utan den till tillträdesdagen omräknade.¹³¹ För att belysa hur avkastningsräntan utgör en kompensation för köparen ska vi utifrån exemplet i föregående avsnitt beräkna vilken summa köparen skulle haft rätt till ifall han yrkat prisavdrag med tillägg av avkastningsränta. Innan dess kan det dock vara lämpligt att först närmare förklara vad avkastningsränta innebär och hur den fungerar.

Avkastningsräntan räknas enligt 2 § andra stycket RL från den dag då köpeskillingen betalades, vilket beträffande fastighetsköp oftast är tillträdesdagen, till och med den dag då återbetalning sker, eller om återbetalning inte sker i rätt tid, den dag från vilken dröjsmålsränta börjar utgå.¹³² Vidare ska avkastningsräntan enligt 5 § RL räknas årsvis enligt en räntesats som motsvarar den vid varje tid gällande referensräntan ökat med 2 procentenheter. För närvarande (mars 2024) ligger referensräntan på 4 procentenheter, men referensräntan ska enligt 9 § RL fastställas varje kalenderhalvår, d.v.s. två gånger om året, vilket innebär att referensräntesatsen varierar.¹³³ Eftersom avkastningsräntan enligt 5 § RL bestäms genom att öka referensräntan med 2

¹²⁸ Jmf även prop. 1975:102 s. 116.

¹²⁹ Se NJA 1985 s. 352 och NJA 1988 s. 363. Jmf även prop. 1989/90:77 s. 65. I NJA 1985 s. 352 beräknades prisavdraget med hjälp av den direkta metoden, men de uttalanden HD gjorde avseende köparens rätt till avkastningsränta är även relevanta beträffande när prisavdraget beräknas med hjälp av den proportionella metoden. Jmf prop. 1989/90:77 s. 65 där lagstiftarens uttalande om köparens rätt till avkastningsränta inte är förbehållen den direkta metoden utan gäller prisavdraget i allmänhet när värdena på tillträdesdagen läggs till grund för beräkningen. Se även Olsen (1992) s. 352 och Grauers (2021) s. 238 i fotnot 431.

¹³⁰ Att dröjsmålsränta är mer förmånligt för köparen än avkastningsränta framgår vid en jämförelse av 5 och 6 §§ RL. Av 5 § RL framgår det att avkastningsräntesatsen utgörs av referensräntan med ett tillägg av två procentenheter, medan det av 6 § första stycket RL framgår att dröjsmålsräntesatsen utgörs av referensräntan med ett tillägg av åtta procentenheter.

¹³¹ Se Hillert (1985) s. 304–305.

¹³² Se Hillert (1985) s. 302.

¹³³ Se Sveriges Riksbank 'Referensräntan (enligt räntelagen)', <<https://www.riksbank.se/sv/statistik/rantor-och-valutakurser/referensranta>> (besökt 2024-03-09).

procentenheter innebär det att avkastningsräntan för närvarande (mars 2024) ligger på 6 procentenheter.

Det är viktigt att notera att avkastningsränta inte utgår med ränta på ränta, vilket innebär att avkastningen vid varje tillfälle enbart beräknas utifrån det ursprungliga prisavdragsbeloppet.¹³⁴ Om prisavdraget är 1 000 kr och ett tillägg av avkastningsränta på 6 % ger 60 kr, ska avkastningen fortsatt beräknas baserat på det ursprungliga prisavdragsbeloppet på 1 000 kr, och inte på det ackumulerade prisavdragsbeloppet på 1 060 kr.

Om vi återgår till exemplet från föregående avsnitt gick det fyra år från dagen då köpeskillingen betalades, vilket var tillträdesdagen, till dess att dröjsmålsräntan började utgå genom att stämningsansökan lämnades in till tingsrätten. Vidare fick köparen ett prisavdrag på 140 000 kr vilket, enligt domstolen, motsvarade kostnaden att åtgärda felet på tillträdesdagen. Om vi antar att köparen framställt ett alternativyrkande där prisavdraget beräknats utifrån åtgärdandekostnaderna på tillträdesdagen med tillägg av avkastningsränta för de fyra åren, 2020–2024, som passerat mellan tillträdesdagen och dagen då stämningsansökan lämnades in skulle köparen haft rätt till en större kompensation än 140 000 kr. Nedanstående tabell illustrerar hur stor denna kompensation blir:

Belopp tillika prisavdrag som ska betalas tillbaka är 140 000 kr.

År ¹³⁵	Räntesats ¹³⁶	Avkastningsränta ¹³⁷
2020		
Period 1	2 %	1 392 kr
Period 2	2 %	1 408 kr
2021		
Period 1	2 %	1 388 kr
Period 2	2 %	1 412 kr
2022		
Period 1	2 %	1 388 kr
Period 2	2,5 %	1 764 kr
2023		
Period 1	4,5 %	3 124 kr

¹³⁴ Se Herre och Walin (2021) kommentaren till 5 § RL.

¹³⁵ Eftersom referensräntan enligt 9 § RL bestäms för varje kalenderhalvår behöver vi i tabellen dela upp varje år i två perioder eftersom de olika perioderna kan ha olika referensräntesatser.

¹³⁶ Räntesatsen motsvarar enligt 5 § RL den för varje tid gällande referensräntan med ett tillägg av 2 procentenheter. Referensräntan för de olika tidsperioderna är hämtad från, Sveriges Riksbank 'Referensräntan (enligt räntelagen)', <<https://www.riksbank.se/sv/statistik/rantor-och-valutakurser/referensranta>> (besökt 2024-03-09).

¹³⁷ Avkastningsräntan per period beräknas på följande sätt:

$$\text{åtgärdandekostnad} \times \text{räntesats} \times \left(\frac{\text{antal dagar för räntebetalning i perioden}}{\text{antalet dagar på året}} \right)$$

Period 2

5,5 %

3 882 kr

Sammanlagd avkastningsränta som ska betalas uppgår till 15 758 kr.

Som framgår av tabellen ska köparen enligt sitt alternativyrkande utöver prisavdraget på 140 000 kr ha rätt till avkastningsränta som uppgår till 15 758 kr, vilket innebär att köparen sammanlagt har rätt till 155 758 kr p.g.a. felet. Köparen blir därmed nästintill fullt kompenserad för felet vars faktiska åtgärdandekostnad enligt köparen uppgick till 158 000 kr. Diskrepansen mellan den verkliga åtgärdandekostnaden och åtgärdandekostnaden på tillträdesdagen med tillägg av avkastningsränta uppgår således i detta fall endast till 2 242 kr.

Utifrån beräkningen ovan framgår det att köparen trots tillägget av avkastningsränta inte blir fullt ut kompenserad för den verkliga åtgärdandekostnaden. Det är dock inte helt otänkbart att köparen i vissa fall tvärtom skulle kunna bli överkompenserad när prisavdraget beräknas utifrån åtgärdandekostnaderna på tillträdesdagen jämte avkastningsränta. Utifrån exemplet ovan skulle köparen, förutsatt att avkastningsräntesatsen varit något högre, ha fått mer pengar i kompensation än vad det faktiskt kostade att åtgärda felet. Sålunda bör köparen i varje situation värdera huruvida han ska beräkna prisavdragets storlek efter de faktiska åtgärdandekostnaderna eller enligt den korrekta metoden med prisavdrag enligt åtgärdandekostnaderna på tillträdesdagen med tillägg av avkastningsränta.

Avslutningsvis kan man fråga sig huruvida det är möjligt att få avkastningsränta på prisavdraget även när parterna kommit överens om att prisavdragets storlek ska beräknas utifrån de verkliga åtgärdandekostnaderna och inte de på tillträdesdagen omräknade åtgärdandekostnaderna. Om så tillåts skulle det enligt mig innebära att köparen blir dubbelkompenserad eftersom köparen då får både ett större prisavdrag bestämt utifrån de faktiska åtgärdandekostnaderna och avkastningsränta räknat från tillträdesdagen. Undersöker vi 2 § andra stycket RL finns det inget i bestämmelsens ordalydelse som sätter stopp för detta. Inte heller berörs saken i förarbetena till RL. Däremot har HD i NJA 1988 s. 363 tagit ställning i frågan och konstaterat att köparen antingen kan få ett prisavdrag motsvarande åtgärdandekostnaderna på tillträdesdagen med tillägg av avkastningsränta eller ett prisavdrag motsvarande de faktiska åtgärdandekostnaderna utan avkastningsränta.¹³⁸

5.4.3 Beräkning av åtgärdandekostnaderna på tillträdesdagen

En praktisk fråga som uppstår när det står klart att åtgärdandekostnaderna ska beräknas utifrån värdena på tillträdesdagen är hur denna beräkning egentligen ska göras. Vid fastighetstvister är det som tidigare nämnts inte ovanligt att det passerat lång tid mellan tillträdesdagen och den tidpunkt då felet uppdragase.

¹³⁸ Jmf även Hillert (1985) s. 308.

Att beräkna vad det kostade att åtgärda felet för flera år sedan blir då en i praktiken svår fråga att utreda.¹³⁹

En möjlig metod att använda sig av för att uppskatta åtgärdandekostnaderna på tillträdesdagen är att med hjälp av en indexserie omvandla den faktiska åtgärdandekostnaden, vilket är ett belopp som är betydligt enklare att uppskatta genom att t.ex. ta in en offert, till det belopp som åtgärdandekostnaden skulle uppgått till på tillträdesdagen. Denna metod för att uppskatta åtgärdandekostnaderna på tillträdesdagen har HD accepterat i NJA 1988 s. 363. I målet fastslog HD att prisavdraget skulle motsvara de åtgärdandekostnader som säljaren hade räknat om med hjälp av en indexserie för att motsvara åtgärdandekostnaderna på tillträdesdagen. Två möjliga index som är relevanta i detta sammanhang kan vara byggkostnadsindex (BKI) för gruppbyggda småhus eller konsumentprisindex (KPI).¹⁴⁰

Det första av de två indexserierna, BKI för gruppbyggda småhus, mäter kostnadsutvecklingen i byggnadsbranschen på riksnivå. Inräknat i indexet är bl.a. kostnader för material av olika slag, löner och transportkostnader.¹⁴¹ KPI fokuserar däremot mer på att mäta generella prisförändringar på varor och tjänster i samhället och tillhandahåller därmed inte en lika detaljerad bild av byggkostnaders prisförändringar.¹⁴² Enligt mig är BKI för gruppbyggda småhus, m.h.t. att indexet fokuserar mer på byggkostnader, mer lämpligt för att mäta förändringar i kostnader för åtgärdande av fel i fastighet. Det var även föregångaren till detta index, byggnadskostnadsindex för småhus, som säljaren i NJA 1988 s. 363 använde sig av för att räkna om åtgärdandekostnaderna och vars resultat HD fann skäligt.

För att belysa hur BKI för gruppbyggda småhus kan användas för att räkna om åtgärdandekostnaden per tillträdesdagen kan följande exempel anföras. Anta att en person köper en fastighet som han får tillträde till i april 2015. I november 2018 upptäcks ett fel i fastigheten och köparen beräknar att det kommer kosta 100 000 kr att åtgärda felet. BKI för gruppbyggda småhus är vid tidpunkten för tillträdet i april 2015 100,2 och vid november 2018 uppgår indexet till 108,3.¹⁴³ Med hjälp av dessa värden kan följande ekvation formuleras för att uppskatta kostnaden att åtgärda felet per tillträdesdagen:

¹³⁹ Jmf Grauers (2021) s. 113–114.

¹⁴⁰ Jmf Hillert (1985) s. 305 och Olsen (1992) s. 355–356. Det finns även fler index som kan användas. Dessa två förefaller dock i min mening vara de mest relevanta när man ska räkna om den verkliga åtgärdandekostnaden till åtgärdandekostnaden på tillträdesdagen.

¹⁴¹ Se SCB, 'Byggkostnadsindex (BKI)' <<https://www.scb.se/pr0502>> (besökt 2024-03-11).

¹⁴² Se SCB, 'Konsumentprisindex (KPI)' <<https://www.scb.se/pr0101/>> (besökt 2024-03-11).

¹⁴³ Använt index är "byggkostnadsindex för bostäder exkl. löneglidning och moms, 2015=100, efter hustyp och kostnadsslag. Månad 2015M01-20204M01" där vald hustyp är gruppbyggda småhus och valt kostnadsslag är totalt byggkostnadsindex,

$$\text{Faktisk kostnad} \times \frac{\text{BKI vid tillträdesdagen}}{\text{BKI vid inhämtande av faktisk kostnad}} = \text{Kostnad vid tillträde}$$

$$100\,000 \times \frac{100,2}{108,3} = 92\,521$$

Resultatet av ekvationen, 92 521 kr, ger ett uppskattat värde av åtgärdandekostnaderna per tillträdesdagen. Dessa värden kan köparen, eller säljaren för den delen, lägga till grund för vad det kostar att åtgärda felet på tillträdesdagen. Det är dock viktigt att poängtera att indexberäkningen inte är en faktisk beräkning av åtgärdandekostnaderna på tillträdesdagen utan endast en uppskattning. Hade man i stället valt att använda sig av KPI som index för att räkna om åtgärdandekostnaden hade dessa i april 2015 i stället uppskattats till 94 782 kr, alltså cirka 2 000 kr mer, vilket visar på osäkerheten när man ska bedöma åtgärdandekostnaden flera år tillbaka i tiden.¹⁴⁴

5.5 Förhållandet mellan den direkta och proportionella metoden

Även om den direkta metoden är en alternativ metod till den proportionella metoden för att beräkna prisavdragets storlek är den direkta metoden inte helt befriad från influenser från den proportionella metoden. HD har i NJA 1988 s. 3 uttryckt att om åtgärdandekostnaderna är väsentligen mycket högre än den värdeminskning felet medfört är köparen inte berättigad att kräva full kompensation för åtgärdandekostnaderna i form av ett prisavdrag.

I litteraturen har HD:s uttalande i NJA 1988 s. 3 tolkats på det sättet att den proportionella metoden fungerar som ett tak för hur stort prisavdrag som får dömas ut av domstolen, förutsatt att säljaren inte i det enskilda fallet medgivit ett större prisavdrag. Detta innebär att köparen vid prisavdragets beräkning inte får avdrag för den del av åtgärdandekostnaderna som överstiger värdeskillnaden beräknat enligt den proportionella metoden.¹⁴⁵

Att den proportionella metoden ska tillämpas parallellt med den direkta metoden och utgöra ett tak för hur stort prisavdrag som köparen kan få enligt den direkta metoden har delvis kritiserats av Olsen. Olsen menar att anledningen till att parterna tillämpar den direkta metoden är att man anser den proportionella metoden vara för svårtillämpad. Att då bestämma att den proportionella metoden ska utgöra ett maximumbelopp för hur stort prisavdrag som får

<https://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START__PR__PR0502__PR0502A/FPIBOM2015/> (besökt 2024-03-11).

¹⁴⁴ Använt index i exemplet är ”konsumentprisindex (KPI), totalt, 1980=100. Månad 1980M01-2024M01” och valt tabellinnehåll är ”KPI, fastställda tal”, <https://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START__PR__PR0101__PR0101A/KPItotM/> (besökt 2024-03-11).

¹⁴⁵ Se Ashton och Elfström (2016) s. 289, Grauers (2021) s. 238 och Olsen (1992) s. 352.

dömas ut blir svårt att genomföra i praktiken eftersom det saknas underlag för domstolarna att beräkna värdeskillnaden med hjälp av den proportionella metoden när parterna valt att använda sig av den direkta metoden.¹⁴⁶ Även Grauers har tangerat denna kritik. Han menar att den proportionella metoden ska användas som maximumbelopp när det är underförstått, efter en grov beräkning, att åtgärdandekostnaderna överstiger värdeskillnaden beräknat enligt den proportionella metoden. Den del av åtgärdandekostnaderna som överstiger värdeskillnaden kan i stället ersättas genom skadestånd, förutsatt att säljaren är skadeståndsskyldig för felet i fråga.¹⁴⁷

Jag instämmer med det som Olsen och Grauers anför. Om parterna har valt att beräkna prisavdraget enligt den direkta metoden blir det mycket svårt för domstolen att uppskatta huruvida åtgärdandekostnaden överstiger värdeskillnaden beräknat enligt den proportionella metoden. Parterna skulle i ett sådant fall behöva inkomma med underlag som möjliggör för domstolen att uppskatta fastighetens värde i felaktigt respektive avtalsenligt skick för att därigenom fastställa prisavdragets maximumbelopp. Det kan dock tänkas att det ligger i säljarens intresse att inkomma med sådant underlag som möjliggör en tillämpning av den proportionella metoden när säljaren är av uppfattningen att åtgärdandekostnaderna överstiger värdeskillnaden enligt den proportionella metoden. Detta i syfte att minska storleken på det prisavdrag som säljaren eventuellt kan bli skyldig att betala till köparen. Vidare kan principen om att den proportionella metoden utgör ett maximumbelopp även när prisavdraget beräknas enligt den direkta metoden ha viss funktion i situationer när, likt vad Grauers anför, det är uppenbart att åtgärdandekostnaden är betydligt högre än den faktiska värdeskillnaden.¹⁴⁸

¹⁴⁶ Se Olsen (1992) s. 354.

¹⁴⁷ Se Grauers (2021) s. 238.

¹⁴⁸ Se avsnitt 4.4.2 och exemplet rörande den felaktiga dräneringsledningen för ett exempel där åtgärdandekostnaden överstiger den faktiska värdeskillnaden.

6 Tingsrättspraxis

6.1 Inledning

Fram till nu har jag behandlat på vilket sätt som prisavdraget vid fel i fastighet enligt de traditionella rättskällorna är tänkt att tillämpas. I detta kapitel skiftas däremot fokus från de traditionella rättskällorna till tingsrätternas avgöranden för att undersöka hur prisavdraget tillämpas i praktiken i landets tingsrätter. Det är viktigt att understryka att redogörelsen i detta kapitel inte avser att fastställa innehållet i gällande rätt enligt min definition av begreppet, eftersom tingsrättspraxis inte har någon formell ställning inom rättskällelärens normhierarki.¹⁴⁹

I tidigare avsnitt har urvalet av tingsrättsavgöranden som behandlas i denna empiriska undersökning redovisats. Det kan emellertid vara lämpligt att återigen kort rekapitulera. Totalt sett har 225 avgöranden mellan 2012–2024 beträffande prisavdrag vid fel i fastighet behandlats. Av dessa har 45 avgöranden funnits vara relevanta att närmare undersöka för att skapa en representativ bild av hur tingsrätterna i landet tillämpar prisavdraget vid fel i fastighet. Den empiriska undersökningen utgår sålunda från dessa 45 avgöranden.¹⁵⁰

Dispositionen i kapitlet struktureras på följande sätt. Mot bakgrund av den gällande rätt som presenterats i de föregående kapitlen sker en jämförelse mellan hur prisavdraget är avsett att tillämpas enligt gällande rätt och hur det faktiskt tillämpas i tingsrätterna, för att undersöka vilket genomslag gällande rätt har fått i tingsrätterna. För att underlätta läsningen och göra den mer överskådlig, behandlas den proportionella metoden och den direkta metoden separat. Inledningsvis behandlas den proportionella metoden och därefter behandlas den direkta metoden.

6.2 Den proportionella metoden så som den tillämpas av tingsrätterna

6.2.1 Inledning

I detta och de följande avsnitten kommer jag att behandla den proportionella metoden och de avgöranden där metoden antingen tillämpats eller varit uppe för prövning, men av olika skäl inte tillämpats. Inledningsvis berörs de svårigheter som metoden möter i praktiken när tingsrätten ska tillämpa den. Därefter behandlas i vilka fall den proportionella metoden lämpar sig väl. Slutligen, behandlas återigen en problematik när den proportionella metoden ska tillämpas, nämligen när värderingsutlåtandena redovisas med ett prisintervall.

¹⁴⁹ Se avsnitt 1.4.

¹⁵⁰ För en längre redogörelse av urvalsprocessen av de avgöranden som behandlas i den empiriska undersökningen se avsnitt 1.4.

6.2.2 Svårigheten att värdera en fastighet med flera fel

När man ska tillämpa den proportionella metoden är som tidigare framgått en viktig del av metoden att fastställa fastighetens värde i felaktigt skick.¹⁵¹ Man har då att fastställa vilken värdepåverkan det eller de fel som fastigheten är behäftad med har på fastighetens värde. Denna process är förenad med vissa svårigheter som hur man uppskattar den värdeminskning som ett fel medför.¹⁵² Av de avgöranden som undersökts framgår emellertid att även i de fall där köparen faktiskt fått ett värderingsutlåtande som kan ligga till grund för fastighetens värde i felaktigt skick är den proportionella metoden otillförlitlig när köparen anser att fastigheten är behäftad med mer än ett fel. Denna otillförlitlighet kan illustreras med hjälp av följande tingsrättsavgörande.

I Nackas tingsrätt dom den 2019-02-19 i mål nr T 7220–17 ansåg köparen att fastigheten var behäftad med fyra fel. Köparen hävdade att dessa fel mot bakgrund av flera värderingsutlåtanden från ett flertal mäklare innebar att fastighetens värde i felaktigt skick var 5 700 000 kr jämfört med köpeskillingen på 12 600 000 kr. Baserat på dessa utlåtanden yrkade köparen prisavdrag beräknat enligt den proportionella metoden. Tingsrätten ansåg dock att samtliga fel förutom ett av felen omfattats av köparens undersökningsplikt, vilket innebar att köparen endast hade rätt till prisavdrag för ett av de fyra felen.

Att enbart ett av de fyra fel som köparen ansåg förelåg konstaterades vara ett fel som berättigar ett prisavdrag innebar att de värdeutlåtanden som köparen baserat sin prisavdragsberäkning på enligt den proportionella metoden inte längre var relevanta, eftersom samtliga utlåtanden utgick från att alla fel köparen gjort gällande förelåg. Den proportionella metoden kunde därmed inte längre tillämpas eftersom det inte fanns någon tillförlitlig uppskattning av fastighetens värde i felaktigt skick.

Avgörandet ovan visar vilka svårigheter den proportionella metoden kan vara förenad med i praktiken. Om köparen kräver prisavdrag beräknat enligt den proportionella metoden och dessutom anser att fastigheten är behäftad med mer än ett fel krävs det att köparen beaktar risken att tingsrätten kommer fram till att säljaren inte svarar för samtliga fel. I annat fall riskerar köparen att hamna i en situation likt fallet ovan där det inte är möjligt att dra några slutsatser utifrån det värderingsutlåtande som åberopats som bevisning för att styrka värdet i felaktigt skick. Detta kan medföra att köparen, om han inte åberopat någon annan ytterligare utredning som styrker värdeminskningen som felet medför, riskerar att gå miste om ett prisavdrag han har rätt till.

För att hantera risken att tingsrätten inte skulle hålla säljaren ansvarig för samtliga fel som köparen anser föreligger kan köparen vidta olika åtgärder. Om köparen vill att prisavdraget ska beräknas enligt den proportionella metoden kan han använda sig av flera värdeutlåtanden som tar hänsyn till

¹⁵¹ Se avsnitt 4.4.

¹⁵² Se Hager (1998) s. 145.

samtliga scenarion som kan uppstå beroende på vilka fel tingsrätten anser föreligger. Anta att köparen anser att en fastighet har två fel, fel 1 och fel 2. Köparen kan då erhålla ett utlåtande som uppskattar fastighetens värde om endast fel 1 föreligger, ett andra som uppskattar värdet om endast fel 2 föreligger och ett tredje som uppskattar värdet om både fel 1 och 2 föreligger.

Att inhämta flera värdeutlåtanden på detta sätt är enligt mig besvärligt och troligtvis även kostsamt eftersom köparen måste införskaffa flera utlåtanden, varav endast ett blir relevant vid slutbedömningen. Visserligen kan köparen i vissa fall få ersättning för dessa kostnader om han skulle vinna målet genom att säljaren får betala köparens rättegångskostnader. Det är dock inte ovanligt att tingsrätten, när köparen endast fått rätt i ett av flera påstådda fel, beslutar att köparen ska ersätta säljaren för rättegångskostnaderna, eftersom köparen då endast vunnit en mindre del av målet.¹⁵³ Alternativt anser tingsrätten i vissa fall att köparen delvis vunnit delvis förlorat. I de fallen får parterna som huvudregel själva stå för sina rättegångskostnader.¹⁵⁴ Oavsett föreligger det en risk att köparen själv får betala kostnaderna att ta fram värdeutlåtande när han anser att fastigheten är behäftad med mer än ett fel.

Ett annat enligt mig mer lämpligt alternativ för köparen är att som andrahandsyrkande kräva prisavdrag enligt den direkta metoden. På detta sätt garanterar köparen sig för risken att tingsrätten skulle komma fram till att säljaren inte svarar för samtliga påstådda fel. Skulle tingsrätten finna att säljaren inte svarar för samtliga påstådda fel, vilket köparens värderingsutlåtande utgått från, kan köparen falla tillbaka på den direkta metoden. Fördelen med detta tillvägagångssätt jämfört med tillvägagångssättet i föregående stycke är att processen blir betydligt enklare. Köparen behöver endast uppskatta åtgärdandekostnaden för varje fel och inte laborera med ett antal utlåtanden.¹⁵⁵

Sammanfattningsvis illustrerar *Nackas tingsrätt dom den 2019-02-19 i mål nr T 7220–17* vilka komplikationer den proportionella metoden kan vara förenad med, även i de fall där köparen faktiskt tagit fram underlag som möjliggör för tingsrätten att tillämpa den proportionella metoden. Svårigheten i detta fall gäller visserligen endast när fastigheten enligt köparen är förenad med mer än ett fel, men som kommer framgå i det följande finns det ytterligare svårigheter som den proportionella metoden är förenad med.

6.2.3 Ovanliga fall kräver ovanlig metod – när den proportionella metoden tillämpas

Av de avgöranden som behandlats i undersökningen är det endast i ett fåtal fall som den proportionella metoden faktiskt använts för att beräkna

¹⁵³ Se t.ex. Örebro tingsrätt dom den 2013-11-20 i mål nr T 2793–11.

¹⁵⁴ Se t.ex. Attundas tingsrätt dom den 2022-12-20 i mål nr T 3026–21. Jmf även 18 kap. 4 § RB.

¹⁵⁵ Att uppskatta åtgärdandekostnaderna kan exempelvis göras genom att köparen erhåller en eller flera offerter, se avsnitt 5.2.

prisavdragets storlek. Bland de fall där den proportionella metoden tillämpats kan man se en röd tråd som består i att felet antingen inte kan åtgärdas, eller att det m.h.t. kostnaderna vore oförsvarligt att kräva kompensation utifrån åtgärdandekostnaderna.¹⁵⁶

Skälet till att den proportionella metoden tillämpas när det antingen inte är möjligt att åtgärda felet eller att det inte vore ekonomiskt försvarbart att åtgärda felet i fråga behöver inte närmare förklaring än att den direkta metoden inte är lämplig i dessa fall. Detta illustreras väl av en av de i undersökningen förekommande typen av fel där den proportionella metoden tillämpats, nämligen när husets boyta visar sig vara mindre än avtalat.¹⁵⁷ I denna situation kan köparen inte rimligen kräva ett prisavdrag motsvarande åtgärdandekostnaderna eftersom dessa skulle vara oskäligt höga med tanke på de åtgärder som skulle behöva vidtas i form av antingen en tillbyggnad eller att riva delar av huset för att kunna utöka boytan och sedan därefter bygga upp de rivna delarna igen för att återställa huset. Den faktiska värdeskillnaden skulle i förhållande till åtgärdandekostnaderna troligtvis vara liten. I brist på andra tillvägagångssätt får man i dessa fall tillämpa den proportionella metoden, eller som framgår nedan, skönsmässigt uppskatta prisavdraget.

Ett exempel där den proportionella metoden tillämpats vid avvikande boyta är *Södertörns tingsrätt dom den 2022-10-17 i mål nr T 10260–21 och T 18222–21*. I målet bestod ett av felen av att boytan inte var 198 kvm som det stod i avtalet utan den visade sig vara 170 kvm. För att bestämma fastighetens värde i felaktigt skick utgick tingsrätten från värderingsutlåtanden som såväl köparen som säljaren gett in till tingsrätten. Baserat på det underlag parterna framfört kom tingsrätten till slutsatsen att värdet i avtalsenligt skick uppgick till 12 000 000 kr och värdet i felaktigt skick uppgick till 11 100 000 kr. Värde­minskningen uppgick således till 900 000 kr. Köparen fick emellertid inte hela detta belopp som prisavdrag. Eftersom köpeskillingen inte motsvarade värdet i avtalsenligt skick utan uppgick till 11 600 000 kr följde det av en tillämpning av den proportionella metoden att storleken på prisavdraget blev 870 000 kr och inte 900 000 kr. Köparen fick därmed 30 000 kr mindre än den faktiska uppskattade värde­minskningen.

Även om den proportionella metoden har tillämpats när felet består av avvikande boyta har tingsrätten i andra avgöranden med samma fel inte tillämpat den vid bestämmandet av prisavdragets storlek. I stället har tingsrätten, baserat på parternas framställan, bestämt prisavdraget utifrån en sköns­mässig

¹⁵⁶ Se t.ex. Nackas tingsrätt dom den 2021-05-27 i mål nr T 4667–19 där huset på fastigheten visade sig vara behäftat med sådana allvarliga fel att det inte var ekonomiskt försvarbart att åtgärda felen vilket medförde att tingsrätten kom till slutsatsen att huset på fastigheten saknade värde och att fastighetens värde därmed motsvarade värdet på marken. Se även Örebro tingsrätt dom den 2017-07-06 i mål nr T 364–16 där skogsarealen på fastigheten var mindre än avtalad.

¹⁵⁷ Se Södertörns tingsrätt dom den 2022-10-17 i mål nr T 10260–21 och T 18222–21 och Södertörns tingsrätt dom den 2023-05-03 i mål nr T 6063–22 och T 15183–22.

bedömning. I *Södertörns tingsrätt dom den 2023-05-03 i mål nr T 6063–22 och T 15183–22* bestämdes prisavdraget utifrån en skönsmässig bedömning baserat på de värderingsutlåtanden som parterna presenterade att värdeskillnaden uppgick till 200 000 kr, vilket var det prisavdrag köparen fick.

Sammantaget visar detta avsnitt att den proportionella metoden sällan tillämpas. När den väl tillämpas är det huvudsakligen i fall där den direkta metoden inte kan tillämpas eftersom felet antingen inte kan åtgärdas eller att det vore ekonomiskt oförsvarbart m.h.t. åtgärdandekostnaderna att låta prisavdraget bestämmas utifrån åtgärdandekostnaderna. Även i dessa fall framgår emellertid en viss obenägenhet att tillämpa den proportionella metoden.

6.2.4 Värderingsproblematik vid prisintervall

När en mäklare eller värderingsman ska värdera en fastighet är det, som tidigare redogjorts för, omfattande mängder data som samlas in och ska behandlas. Detta medför att en värdering ofta är förenad med viss osäkerhet. Av den anledningen är det vanligt att mäklaren eller värderingsmannen redovisar vilken osäkerhet som ligger i bedömningen. Denna osäkerhet tar sig ofta uttryck genom att utlåtandet inte bestäms till ett preciserat belopp utan ofta anges i ett visst prisintervall.¹⁵⁸ En fråga som då uppstår är vilket värde man ska utgå från när man beräknar prisavdragets storlek enligt den proportionella metoden. Ska man välja det högsta värdet inom prisintervallen, det lägsta, eller möjligen medelvärdet? I detta avsnitt utreds utifrån de avgöranden som omfattas av den empiriska undersökningen vilken lösning tingsrätterna valt.

I det första avgörandet, *Göteborgs tingsrätt dom den 2018-05-17 i mål nr T 7626–17*, var fastigheten behäftad med flera fel. Beträffande fastighetens värde i avtalsenligt skick konstaterade tingsrätten att detta värde motsvarade köpeskillingen som uppgick till 5 550 000 kr. Avseende värdet i felaktigt skick ansåg tingsrätten att ett av de utlåtanden som köparen åberopat kunde ligga till grund för värdet i felaktigt skick. Detta utlåtande angav ett prisintervall mellan 3 000 000 kr +/- 500 000 kr. Tingsrätten uttalade först att det är köparen som har att bevisa värdeskillnaden som felet medför. Därefter uttalade tingsrätten att man bör prioritera att minimera risken för att prisavdraget medför en överkompensation framför att minimera risken för en underkompensation. Mot bakgrund av dessa uttalanden ansåg tingsrätten att köparen borde belastas den osäkerhet som utlåtandet gett uttryck för, vilket innebar att värdet sattes till det högsta värdet inom den givna prisintervallen, 3 500 000 kr. prisavdraget bestämdes därför till 2 050 000 kr (5 550 000 – 3 500 000).

Även i *Södertörns tingsrätt dom den 2023-09-22 i mål nr T 10214–22* ansåg tingsrätten av samma skäl som i avgörandet i föregående stycke att köparen borde belastas den osäkerhet som värderingsutlåtandet ger uttryck för. Därför

¹⁵⁸ Se Hager (1998) s. 145 och Ashton och Elfström (2016) s. 285. Se även avsnitt 4.3 för mer om värdering av fastigheter.

bestämde tingsrätten fastighetens värde i felaktigt skick till det högsta värdet inom ramen för det prisintervall som redovisats i värderingsutlåtandet.

I *Eksjös tingsrätt dom den 2022-05-13 i mål nr T 2593–20* valde tingsrätten till skillnad från de två avgörandena ovan inte det högsta värdet inom ramen för prisintervallet. I målet konstaterade tingsrätten att värdet i avtalsenligt skick motsvarade köpeskillingen som uppgick till 500 000 kr. Beträffande värdet i felaktigt skick ansåg tingsrätten att det utlåtande som köparen åberopat kunde läggas till grund för bedömningen för värdet i felaktigt skick. Utlåtandet redoviserade ett prisintervall mellan 250 000 kr +/- 100 000 kr. I stället för att bestämma värdet till det högsta värdet inom prisintervallet valde tingsrätten att gå medelvägen och bestämde värdet till 250 000 kr, vilket innebär att köparen fick ett prisavdrag på 250 000 kr (500 000 – 250 000). Tingsrätten redogjorde emellertid inte för skälen till detta beslut.

Som framgår av avgörandena ovan är tingsrätterna inte helt eniga i sättet att bestämma fastighetens värde när värdet anges i ett prisintervall. Detta är enligt mig intressant eftersom valet av värde kan ha stor betydelse för prisavdragets storlek. Om vi återgår till det första avgörandet, *Göteborgs tingsrätt dom den 2018-05-17 i mål nr T 7626–1*, hade köparen om tingsrätten valt det lägsta värdet inom den givna prisintervallen på 3 000 000 +/- 500 000 i stället för det högsta värdet, haft rätt till ett prisavdrag motsvarande 3 050 000 kr i stället för 2 050 000 kr. Köparen därmed haft rätt till 1 000 000 kr mer än vad han fick om värdet bestämts till det lägsta värdet inom prisintervallen. Även om det troligen är osannolikt att de flesta prisintervallen redovisas med ett sådant stort spann, belyser målet vilken betydelse valet av värde inom den givna prisintervallen har för prisavdragets storlek.

När det gäller valet av vilket värde inom den givna prisintervallen som ska användas för att beräkna storleken på prisavdraget saknas det vägledning i rättskällorna. Jag anser emellertid att det är rimligast att välja det högsta värdet inom prisintervallet. Detta innebär, som framgår av föregående stycke, att köparens prisavdrag blir lägsta möjliga utifrån det redovisade prisintervallet. Orsaken till detta val är för att det är köparen som har att bevisa att han har rätt till prisavdrag och storleken på prisavdraget.¹⁵⁹ Köparen kan för att minska risken för att få ett lägre prisavdrag p.g.a. ett omfattande prisintervall inhämta flera värdeutlåtanden. På detta sätt kan köparen ge tingsrätten ett bredare underlag för att uppskatta fastighetens värde, vilket möjliggör en mer tillförlitlig värdering där prisintervallets spann troligen inte redovisas med ett lika stort spann. Enligt denna ordning ges köparen ett motiv att säkerställa att värderingen är så tillförlitlig och preciserad som möjligt.

Visserligen skulle man tvärtom kunna argumentera för att om man väljer det lägsta värdet inom ramen för prisintervallet ges säljaren, och inte köparen, ett incitament att säkerställa en mer tillförlitlig och preciserad värdering. Jag

¹⁵⁹ Se NJA 2021 s. 597 p. 10.

anser dock att det som talar emot att välja det lägsta värdet och därigenom låta säljaren bära risken, är att det i de flesta fall troligen är på det sätt att det är köparen som lättast kan inhämta värderingsutlåtanden eftersom han, till skillnad från säljaren, bor på fastigheten eller åtminstone har tillgång till den.

6.3 Den direkta metoden så som den tillämpas av tingsrätterna

6.3.1 Inledning

I detta och de kommande avsnitten ska jag behandla den direkta metoden och dess tillämpning i landets tingsrätter. Dispositionen ser ut på det sätt att jag jämför hur den direkta metoden är avsedd att tillämpas enligt gällande rätt med hur den direkta metoden faktiskt tillämpas i tingsrätterna. Jämförelsen är inte uttömmande på det sättet att alla avvikelser från gällande rätt tas upp. I stället har fokus lagts på ett mindre antal aspekter där tingsrätterna av olika skäl avvikit från gällande rätt och som enligt mig är intressanta.

Inledningsvis behandlas tingsrätternas benägenhet att tillämpa den direkta metoden. Sedan berörs valet av värdetidpunkten av åtgärdandekostnaderna. Därefter tas köparens rätt till avkastningsränta upp. Slutligen behandlas i vilken omfattning tingsrätterna tar hänsyn till det takbelopp som den proportionella metoden föreskriver när den direkta metoden tillämpas.

6.3.2 Tingsrätternas benägenhet att tillämpa den direkta metoden

Den första observationen som framgått av den empiriska undersökningen och som behandlas i detta kapitel gäller tingsrätternas frikostiga tillämpning av den direkta metoden. I flertalet fall har tingsrätten tillämpat den direkta metoden utan att närmare undersöka om den proportionella metoden kan tillämpas. Detta förfarande undergräver enligt mig prisavdragets syfte. Skälet till detta ska närmare utvecklas i detta avsnitt.

Att tingsrätterna ofta tillämpar den direkta metoden utan att närmare undersöka huruvida den proportionella metoden kan tillämpas är inte problematiskt när parterna själva kommit överens om att den direkta metoden ska tillämpas. Däremot blir det, vilket inträffat i ett antal av fallen, enligt mig bekymmersamt när tingsrätten tillämpar den direkta metoden trots att en av parterna invänt och framfört att den proportionella metoden ska tillämpas. Skälet till detta är, som tidigare nämnts, att den proportionella metoden utgör utgångspunkten. Den direkta metoden är tilltänkt att tillämpas som en hjälpmetod som man kan falla tillbaka på när det föreligger svårigheter att tillämpa den proportionella metoden.¹⁶⁰ I NJA 2020 s. 951 uttalade HD att det är i de

¹⁶⁰ Se avsnitt 5.1. Se även SOU 1987:30 s. 105, Grauers (2021) s. 236 och NJA 1988 s. 3.

situationer som det inte ter sig möjligt att fastställa värden i avtalsenligt och felaktigt skick som åtgärdandekostnaderna kan läggas till grund för prisavdragets storlek.¹⁶¹ Enligt mig tyder detta på att man först bör undersöka om det faktiskt är förenat med svårigheter att tillämpa den proportionella metoden innan man får tillämpa den direkta metoden. Trots detta har tingsrätterna i ett flertal av de undersökta avgörandena utan närmare undersökning om det föreligger svårigheter att tillämpa den proportionella metoden konstaterat att den direkta och inte proportionella metoden ska tillämpas.¹⁶²

Ett avgörande som enligt mig belyser tingsrätternas i vissa fall förhastade tillämpning av den direkta metoden är *Umeå tingsrätt dom den 2023-11-13 i mål nr T 1970–22*. I målet yrkade köparen prisavdrag beräknat enligt den direkta metoden samtidigt som säljaren invände och framförde att den proportionella metoden ska tillämpas i stället. Tingsrätten konstaterade dock, utan vidare undersökning om så faktiskt var fallet, att det kan vara svårt att tillämpa den proportionella metoden och att den direkta metoden därför precis som köparen yrkat skulle tillämpas.

Baserat på de uttalanden som framförts i styckena ovan vore en lämplig ordning enligt mig att tingsrätten först borde ha undersökt huruvida det faktiskt i detta enskilda fall förelåg svårigheter att tillämpa den proportionella metoden. Först om det skulle visats att det förelåg svårigheter att tillämpa den proportionella metoden bör den direkta metoden tillåtas att tillämpas som hjälpmetod. Om det däremot skulle visat sig att det inte fanns några skäl som talade för att det förelåg svårigheter att tillämpa den proportionella metoden bör köparen inte ha rätt till ett prisavdrag, förutsatt att det saknas underlag att tillämpa den proportionella metoden.

Angående bevisbördan bör det enligt mig vara upp till den part som vill att den direkta metoden ska tillämpas att framföra bevisning som visar att den proportionella metoden m.h.t. felet eller omständigheterna i övrigt inte utan svårigheter kan tillämpas. I det nyss refererade fallet hade detta inneburit att köparen inte skulle haft rätt till ett prisavdrag större än det betydligt lägre belopp säljaren vitsordat, eftersom köparen dels inte framfört något underlag som möjliggjorde en tillämpning av den proportionella metoden, dels framförde han inte heller något skäl till att det i detta fall var svårt att tillämpa den proportionella metoden.

En viktig fråga att klargöra i detta avseende är när det ska anses föreligga svårigheter att tillämpa den proportionella metoden. Det är enligt mig svårt att redogöra för exakt när detta krav kan anses vara uppfyllt, eftersom denna

¹⁶¹ Se NJA 2020 s. 951 p. 53. Domen gäller visserligen fel i bostadsrätt men, som tidigare anförts, har överväganden beträffande prisavdraget vid fel i lös egendom även bäring på prisavdraget vid fel i fastighet, se avsnitt 3.2.

¹⁶² Se t.ex. Helsingborgs tingsrätt dom den 2021-12-20 i mål nr T 2190–20, Umeå tingsrätt dom den 2023-11-13 i mål nr T 1970–22 och Växjö tingsrätt dom den 2022-10-20 i mål nr T 5893–21.

bedömning alltid måste göras utifrån omständigheterna i det enskilda fallet. Viss vägledning kan emellertid ges. Enligt mig bör det t.ex. anses föreligga svårigheter om fastigheten jämfört med andra fastigheter är speciell eller unik, vilket medför att fastigheten är svårvärderad.¹⁶³ En omständighet som enligt mig pekar på att en fastighet är svårvärderad är när värderingsutlåtandena från en eller flera fastighetsmäklare har redovisats med ett stort prisintervall. Mäklaren är i dessa fall troligen osäker i sin värdering och låter detta komma till uttryck genom att redovisa ett stort prisintervall i sitt utlåtande.¹⁶⁴

Ett avgörande som illustrerar min ståndpunkt är *Attundas tingsrätt dom den 2022-12-20 i mål nr T 3026–21*. I avgörandet yrkade köparen ett prisavdrag på cirka 75 000 kr beräknat enligt den direkta metoden. Säljaren invände att den proportionella metoden skulle tillämpas i första hand och enligt denna metod var värdeskillnaden oförändrad, d.v.s. 0 kr. Tingsrätten uttalade att när parterna är oense om vilken metod som ska tillämpas har den proportionella metoden företräde. Mot bakgrund av detta tillämpade tingsrätten den proportionella metoden för att bestämma prisavdragets storlek som i enlighet med säljarens uppfattning konstaterades vara oförändrad. Köparen erhåll därmed inget prisavdrag.

Det starkaste skälet till att jag är av uppfattningen att domstolen innan de tillämpar den direkta metoden bör undersöka huruvida det föreligger svårigheter att tillämpa den proportionella metoden, är att denna ordning i större utsträckning upprätthåller prisavdragets syfte. Detta eftersom prisavdragets syfte är att kompensera köparen för värdeskillnaden som felet medför och inte för åtgärdandekostnaden att återställa fastigheten.¹⁶⁵ Om man i allt för stor utsträckning tillåter prisavdraget att beräknas med hjälp av den direkta metoden undergräver man prisavdragets syfte genom att tillåta prisavdraget att fungera som ett verktyg för att kompensera för åtgärdandekostnaderna och inte för att kompensera köparen för fastighetens värdeskillnad.

Ett motargument till detta är att HD beträffande fel i lös egendom uttalat att det i normala fall kan antas att värdeskillnaden motsvarar åtgärdandekostnaderna. Av detta följer att köparen normalt sett får anses bli kompenserad för värdeskillnaden även i de fall han får ett prisavdrag motsvarande åtgärdandekostnaderna. HD har emellertid anfört att det i vissa fall, när det är tydligt att åtgärdandekostnaden inte motsvarar värdeskillnaden, finns skäl att avvika från detta antagande.¹⁶⁶ Detta innebär enligt mig att även om

¹⁶³ Se avsnitt 4.3.2 för mer om ortsprismetoden och fastighetsvärdering.

¹⁶⁴ Se främst avsnitt 6.2.4 men även avsnitt 4.3.2 för mer angående prisintervaller vid fastighetsvärdering.

¹⁶⁵ Se Grauers (2021) s. 112. Se även SOU 1947:38 s. 198 och SOU 1976:66 s. 304.

¹⁶⁶ Se NJA 2020 s. 951 p. 52–53 och 58. Avgörandet gäller visserligen lös egendom men som tidigare behandlats anser jag övervägandena i avgörandet även vara relevanta för fast egendom, se avsnitt 3.2. Ett exempel på när det finns skäl att avvika från detta antagande är när felet består i att husets boyta är mindre än avtalat. I dessa fall är troligen värdeskillnaden

åtgärdandekostnaderna i normala fall motsvarar värdeskillnaden kan detta inte alltid anses vara fallet. Mot bakgrund av detta anser jag att för att säkerställa att prisavdraget kompenserar för fastighetens faktiska värdeskillnad och inte för en presumerad värdeskillnad som inte nödvändigtvis motsvarar den faktiska värdeskillnaden, att man i första hand fortsatt bör tillämpa den proportionella metoden om det inte visat sig vara förenat med svårigheter.¹⁶⁷

För att säkerställa att domstolarna i större utsträckning tillämpar den proportionella metoden och att prisavdraget därigenom åtminstone i viss utsträckning återfår sin rätta innebörd, anser jag att det finns skäl att genomföra en förändring av rättsläget. Den enligt mig mest lämpliga lösningen för att genomföra denna förändring är att införa ett andra stycke i 4 kap. 19 c § JB. Bestämmelsen består för närvarande endast av ett stycke där det föreskrivs hur prisavdraget ska beräknas enligt den proportionella metoden. Det andra stycket jag föreslår ska enligt mig föreskriva att om det föreligger svårigheter att tillämpa den proportionella metoden får prisavdraget i stället fastställas till kostnaderna för att åtgärda felet. På detta sätt tydliggörs förutsättningarna för när åtgärdandekostnaderna kan läggas till grund för prisavdragets storlek. Ordalydelsen i andra stycket i 4 kap. 19 c § JB bör ha följande lydelse:

Om det föreligger svårigheter att tillämpa den i första stycket föreskrivna metoden kan prisavdraget i stället fastställas till kostnaderna för att åtgärda felet.

Sammanfattningsvis bör man för att säkerställa att prisavdragets syfte att kompensera för fastighetens värdeskillnad och inte åtgärdandekostnaden verka för att den proportionella metoden tillämpas i större utsträckning. Ett sätt att göra detta är att i 4 kap. 19 c § JB införa ett andra stycke som föreskriver att om det föreligger svårigheter att tillämpa den proportionella metoden får prisavdraget i stället fastställas till kostnaderna att åtgärda felet.

6.3.3 Värderingstidpunkten av åtgärdandekostnaderna

I de undersökta avgörandena framgår det att den vanligaste avvikelserna från gällande rätt när den direkta metoden tillämpas är valet av värdetidpunkt av åtgärdandekostnaderna. Som nämnts tidigare gäller enligt gällande rätt att åtgärdandekostnaderna per tillträdesdagen är den relevanta tidpunkten för beräkningen av prisavdragets storlek enligt den direkta metoden.¹⁶⁸ Av tingsrättsavgörandena framgår dock en annan bild. I samtliga fall som undersökts

betydligt lägre än åtgärdandekostnaden, se avsnitt 6.2.3 för mer om detta. Jmf även avsnitt 6.3.5 och avgörandena där tingsrätten anser att värdeskillnaden överstiger åtgärdandekostnaderna.

¹⁶⁷ Om köparen inte vill ha kompensation för fastighetens värdeskillnad utan han vill ha kompensation för kostnaden att åtgärda felet kan han i stället framföra ett skadeståndskrav motsvarande åtgärdandekostnaderna. Detta förutsätter dock att säljaren är skadeståndsskyldig. För mer om skadestånd i förhållande till prisavdrag se avsnitt 2.4.

¹⁶⁸ Se t.ex. NJA 1988 s. 363 och Grauers (2021) s. 235. Se även avsnitt 5.4.

där tingsrätten tillämnat den direkta metoden har köparen yrkat prisavdrag motsvarande den faktiska, eller verkliga, kostnaden för att åtgärda felet.

Att köparen i samtliga undersökta avgöranden yrkat prisavdrag motsvarande de verkliga åtgärdandekostnaderna visar att den värdetidpunkt för åtgärdandekostnaden som lagstiftaren avsett ska gälla inte alls efterlevs i tingsrätterna. I vissa fall beror detta på att felet upptäckts en kort tid efter att köparen fått tillträde till fastigheten. De faktiska åtgärdandekostnaderna är då ungefär lika stora som åtgärdandekostnaderna på tillträdesdagen, vilket innebär att det saknas anledning att räkna om kostnaderna.¹⁶⁹ I andra fall beror avsaknaden av omräkning till åtgärdandekostnaderna på tillträdesdagen enligt mig på att köparen troligen nöjer sig med att bli kompenserad för den faktiska kostnaden att åtgärda felet, eller att det är mer omständigt och förenat med viss osäkerhet att räkna om åtgärdandekostnaden till kostnaden på tillträdesdagen.

Eftersom tingsrätterna i samtliga avgöranden valt att utgå från tidpunkten för när de faktiska åtgärdandekostnaderna togs fram, är det naturligt att fråga sig vem som gynnas av denna ordning när man beräknar prisavdraget enligt den direkta metoden. För att besvara denna fråga är det möjligt att med hjälp av de undersökta avgörandena jämföra vilket prisavdrag köparen skulle haft rätt till om han i stället för att yrka ett prisavdrag baserat på de faktiska åtgärdandekostnaderna yrkat ett prisavdrag motsvarande åtgärdandekostnaderna på tillträdesdagen med tillägg av avkastningsränta.¹⁷⁰

Innan jag inleder undersökningen vill jag påpeka att undersökningen endast kunnat inkludera ett mindre antal avgöranden. Detta beror på att det i de flesta målen inte framgår vilket datum som köparen inhämtat de faktiska åtgärdandekostnaderna. Utan den informationen är det inte möjligt att med säkerhet räkna om de faktiska åtgärdandekostnaderna till åtgärdandekostnaderna på tillträdesdagen. Det bör därför beaktas att det är möjligt att en annan slutsats hade nåtts om det funnits underlag att utreda fler avgöranden.

I Västmanlands tingsrätt dom den 2021-05-16 i mål nr T 2295–20 och T 3289–20, tillträde köparen fastigheten den 1 mars 2016 och lämnade in stämningensansökan den 11 juni 2020. Den faktiska kostnaden för att åtgärda felet uppgick till 178 050 kr enligt den offert köparen inhämtat den 3 februari 2020, vilket även motsvarade det prisavdrag köparen fick för felet.

Med vetskap om datumet för tillträdesdagen, dagen då stämningensansökan lämnades in och datumet som åtgärdandekostnaderna erhöles, kan en uppskattning göras för att bedöma om det är köparen eller säljaren som skulle gynnas av att prisavdraget i stället bestämdes till åtgärdandekostnaderna på tillträdesdagen med tillägg av avkastningsränta. Genom att först omvandla de verkliga åtgärdandekostnaderna till åtgärdandekostnaden på tillträdesdagen

¹⁶⁹ Se t.ex. Kalmar tingsrätt dom den 2022-11-03 i mål nr T 3742–21.

¹⁷⁰ Jmf även Hillert (1985) s. 304–307.

med hjälp av BKI för gruppbyggda småhus, vilket enligt mig är den mest lämpliga indexserie för att mäta kostnadsförändringar för att åtgärda fel i fastigheter, kan följande värden erhållas.¹⁷¹ BKI för gruppbyggda småhus var vid tidpunkten för tillträdet i mars 2016 100,4 och vid tidpunkten för inhämtandet av den offert som ligger till grund för åtgärdandekostnaden, d.v.s. februari 2020, 111,5. Med hjälp av dessa värden kan följande ekvation ställas upp för att uppskatta åtgärdandekostnaden på tillträdesdagen:

$$\text{Faktisk kostnad} \times \frac{\text{BKI vid tillträdesdagen}}{\text{BKI vid inhämtande av faktisk kostnad}} = \text{Kostnad vid tillträde}$$

$$178\,050 \times \frac{100,4}{111,5} = 160\,325$$

Resultatet av ekvationen, 160 325 kr, ger ett uppskattat värde av vad det skulle ha kostat att åtgärda felet på tillträdesdagen. Med vetskap om åtgärdandekostnaderna på tillträdesdagen är nästa steg att beräkna storleken på den avkastningsränta som köparen har rätt till för den tid som passerat mellan tillträdesdagen, den 1 mars 2016, och dagen för delgivning av stämningsansökan, den 11 juni 2020. Nedanstående tabell illustrerar beräkningen av storleken på den avkastningsränta som köparen har rätt till:

Belopp tillika prisavdrag som ska betalas tillbaka är 160 325 kr.

År ¹⁷²	Räntesats ¹⁷³	Avkastningsränta ¹⁷⁴
2016		
Period 1	2 %	1 068 kr
Period 2	1,5 %	1 209 kr
2017		
Period 1	1,5 %	1 193 kr
Period 2	1,5 %	1 212 kr
2018		
Period 1	1,5 %	1 193 kr
Period 2	1,5 %	1 212 kr
2019		
Period 1	1,5 %	1 193 kr

¹⁷¹ Se avsnitt 5.4.3 för mer angående att räkna om åtgärdandekostnaderna med hjälp av indexserier.

¹⁷² Eftersom referensräntan enligt 9 § RL bestäms för varje kalenderhalvår har jag behövt dela upp tabellen i två perioder eftersom de olika perioderna kan ha olika referensräntesatser.

¹⁷³ Räntesatsen motsvarar enligt 5 § RL den för varje tid gällande referensräntan med ett tillägg av 2 procentenheter. Referensräntan för de olika tidsperioderna är hämtad från, Sveriges Riksbank 'Referensräntan (enligt räntelagen)', <<https://www.riksbank.se/sv/statistik/rantor-och-valutakurser/referensranta>> (besökt 2024-03-28).

¹⁷⁴ Avkastningsräntan per period beräknas på följande sätt:

$$\text{åtgärdandekostnad} \times \text{räntesats} \times \left(\frac{\text{antal dagar för räntebetalning i perioden}}{\text{antalet dagar på året}} \right)$$

Period 2 2020	2 %	1 616 kr
Period 1	2 %	1 419 kr

Sammanlagd avkastningsränta som ska betalas uppgår till 11 315 kr.

Som framgår av tabellen ovan har köparen, förutom prisavdraget på 160 325 kr, även rätt till avkastningsränta motsvarande 11 315 kr, vilket innebär att köparen sammanlagt har rätt till 171 640 kr. Detta innebär att köparen inte fullt ut blir kompenserad för den verkliga åtgärdandekostnaden på 178 050 kr om prisavdraget beräknas utifrån åtgärdandekostnaden på tillträdesdagen med tillägg av avkastningsränta. Köparen valde därmed i detta fall rätt i att begära ett prisavdrag motsvarande den faktiska åtgärdandekostnaden. I stället är det säljaren som gjorde ett misstag genom att inte invända mot köparens sätt att beräkna prisavdraget, eftersom säljaren skulle ha gynnats av att invända att prisavdraget ska bestämmas till ett belopp som motsvarar åtgärdandekostnaderna på tillträdesdagen med tillägg av avkastningsränta. Varför säljaren inte framförde denna invändning svårt att fastställa.

Eventuellt kan avsaknaden av säljarens invändning gentemot köparens sätt att beräkna prisavdragets storlek bero på att metoden att räkna om de verkliga åtgärdandekostnaderna till åtgärdandekostnaderna på tillträdesdagen är förenad med osäkerhet. Osäkerheten beror på att metoden endast tillhandahåller en uppskattning, och inte en uträkning, av åtgärdandekostnaderna på tillträdesdagen, vilket medför att säljaren möjligen tror att sättet att uppskatta värdet inte kommer att godtas av domstolen. Vidare är det möjligt att säljaren ansåg att det i detta fall inte fanns tillräckliga skäl att invända mot köparens sätt att uppskatta prisavdragets storlek, med tanke på den mindre skillnaden mellan de två metodernas resultat när man uppskattar prisavdragets storlek.

Det är emellertid inte möjligt att dra slutsatsen att det alltid är köparen som gynnas av att beräkna prisavdraget baserat på de faktiska åtgärdandekostnaderna enbart utifrån ett enskilt avgörande. Av den anledningen finns det skäl att undersöka fler avgöranden. För att inte ta upp för mycket utrymme och för att undvika upprepning redovisas inte hela beräkningsprocessen som i avgörandet ovan. I stället presenteras endast vad köparen erhöll i prisavdrag beräknat utifrån den faktiska åtgärdandekostnaden och vad han hade fått om han i stället begärt prisavdrag motsvarande åtgärdandekostnaderna på tillträdesdagen med tillägg av avkastningsränta.

I *Helsingborgs tingsrätt dom den 2020-10-27 i mål nr T 566–19* fick köparen ett prisavdrag motsvarande de verkliga åtgärdandekostnaderna som uppgick till 237 500 kr. Hade köparen i stället yrkat prisavdrag motsvarande åtgärdandekostnaderna på tillträdesdagen med tillägg av avkastningsränta hade köparen haft rätt till 226 418 kr i prisavdrag och 5 238 kr i avkastningsränta.

Sammanlagt hade därmed köparen fått 231 656 kr i prisavdrag, vilket understiger det prisavdrag han tilldelades med 5 844 kr.

I *Nackas tingsrätt dom den 2023-04-28 i mål nr T 5417–22* fick köparen ett prisavdrag på 208 600 kr som baserades på de faktiska åtgärdandekostnaderna. Om köparen i stället yrkar prisavdrag motsvarande åtgärdandekostnaderna på tillträdesdagen med tillägg av avkastningsränta hade köparen haft rätt till 191 491 kr i prisavdrag och 22 320 kr i avkastningsränta, vilket sammanlagt hade inneburit att köparen fått 213 811 kr. Köparen hade sålunda, om än marginellt, gynnats av att räkna om åtgärdandekostnaderna till kostnaderna på tillträdesdagen med tillägg av avkastningsränta i detta fall.

I *Södertörns tingsrätt dom den 2021-03-11 i mål nr T 7523–20* fick köparen ett prisavdrag på 83 200 kr. Hade köparen i stället yrkat prisavdrag motsvarande åtgärdandekostnaderna på tillträdesdagen med tillägg av avkastningsränta hade köparen haft rätt till 81 256 kr i prisavdrag och 4 332 kr i avkastningsränta, vilket sammanlagt hade inneburit att köparen fått 85 588 kr. Köparen hade sålunda även i detta fall gynnats av att räkna om åtgärdandekostnaderna till kostnaderna på tillträdesdagen med tillägg av avkastningsränta.

Av de ovan undersökta avgörandena framgår att det inte alltid är på det sätt att köparens gynnas av att yrka ett prisavdrag beräknat utifrån de faktiska åtgärdandekostnaderna. Köparen får, såsom gällande rätt ser ut för närvarande, i varje fall undersöka vilket alternativ som gynnar honom mest. Det framgår dock samtidigt av de behandlade fallen att det inte föreligger någon avsevärd skillnad i storleken på den kompensation köparen erhåller oavsett vilken metod köparen väljer att använda sig av. Det bör dock, som tidigare nämnts, framhållas att underlaget för att utreda vem som gynnas av att beräkna prisavdraget baserat på den faktiska åtgärdandekostnaden varit begränsat. Om det funnits underlag att utreda fler fall skulle möjligen slutsatsen bli annorlunda.

Även om underlaget är något bristfälligt anser jag, m.h.t. resultaten från de granskade tingsrättsavgörandena ovan, att det kan ifrågasättas om det inte finns skäl att förändra rättsläget på det sätt att den relevanta värderingstidpunkten bör flyttas från tillträdesdagen till tidpunkten för när köparen erhöll den faktiska åtgärdandekostnaden. Denna tidpunkt kan bestämmas till datumet för när köparen inhämtade den offert som läggs till grund för prisavdraget, eller om felet redan åtgärdats vid tiden för åtgärdandet av felet.

Fördelen med denna ordning är att gällande rätt i större utsträckning skulle överensstämma med rättsläget i landets domstolar. Ett rättsläge där gällande rätt ö.h.t. inte efterlevs i landets domstolar måste enligt mig förändras för att harmonisera med den faktiska rättstillämpningen. Nackdelen med denna ordning är att man, åtminstone i teorin, avviker från lagstiftarens intention om att det, enligt ordalydelsen i 4 kap. 19 c § JB, är avtalsbalansen på tillträdesdagen som ska återställas när man bestämmer prisavdragets storlek. I praktiken

framgår det emellertid av ovanstående utredning att utfallet, d.v.s. den kompen- sation köparen får med anledning av felet, är nästintill identiskt när det beräknas utifrån de verkliga åtgärdandekostnaderna som när det beräknas utifrån åtgärdandekostnaderna på tillträdesdagen med tillägg av avkastnings- ränta. I praktiken återställer därmed prisavdraget avtalsbalansen på tillträdes- dagen även när det beräknas utifrån de faktiska åtgärdandekostnaderna.¹⁷⁵

Något som är viktigt att uppmärksamma ifall man ändrar värderingstidpunk- ten när den direkta metoden tillämpas är att den då kommer skilja sig från den relevanta värderingstidpunkten enligt den proportionella metoden som fort- satt är tillträdesdagen. Ett alternativ för att tydliggöra denna skillnad är att bygga vidare på det förslag som framfördes i föregående avsnitt, nämligen att man i 4 kap. 19 c § JB, som för närvarande endast består av ett stycke där det framgår hur prisavdraget beräknas enligt den proportionella metoden, inför ett andra stycke. Detta andra stycke bör enligt mig ha följande ordalydelse:

Om det föreligger svårigheter att tillämpa den i första stycket fö- reskrivna metoden kan prisavdraget i stället fastställas till kostna- derna för att åtgärda felet.

Införandet av ett andra stycke med ovanstående ordalydelse medför i detta sammanhang två önskvärda resultat. För det första flyttas värderingstidpunk- ten av åtgärdandekostnaderna från tillträdesdagen till den tidpunkt då de fak- tiska åtgärdandekostnaderna erhöles. För det andra tydliggör det andra stycket att det råder olika värderingstidpunkter beroende på om den proportionella metoden eller den direkta metoden tillämpas. Detta eftersom det andra stycket, till skillnad från ordalydelsen i första stycket där det uttryckligen framgår att det är värdena på tillträdesdagen som är relevanta, inte föreskriver att det är kostnaderna på tillträdesdagen som prisavdraget ska baseras på, utan i stället de faktiska åtgärdandekostnaderna.¹⁷⁶

6.3.4 Felaktig tillämpning av avkastningsränta

En intressant iakttagelse som framgår av de undersökta avgörandena där den direkta metoden tillämpats är köparens krav på avkastningsränta. I föregående avsnitt har konstaterats att i samtliga avgöranden som undersökts har köparen yrkat prisavdrag motsvarande de verkliga åtgärdandekostnaderna och inte ett prisavdrag motsvarande åtgärdandekostnaderna per tillträdesdagen med till- lägg av avkastningsränta. Trots detta finns det ett flertal avgöranden där kö- paren har yrkat och beviljats avkastningsränta räknat från tillträdesdagen trots att prisavdraget baserats på de verkliga åtgärdandekostnaderna.

¹⁷⁵ Jmf Hillert (1985) s. 305–307.

¹⁷⁶ Jmf ordalydelsen i 4 kap. 19 c § som har följande lydelse ”Ett avdrag på köpeskillingen skall beräknas så att förhållandet mellan det nedsatta och det avtalsenliga priset svarar mot förhållandet *vid tidpunkten för tillträdet* [min kursivering] mellan fastighetens värde i felaktigt och i avtalsenligt skick”.

Att köparen i ett flertal avgöranden beviljats ett prisavdrag motsvarande de verkliga åtgärdandekostnaderna med tillägg av avkastningsränta kan förefalla något anmärkningsvärt. Detta m.h.t att det i tidigare avsnitt konstaterats att HD i NJA 1988 s. 363 uttalat att köparen antingen kan yrka ett prisavdrag motsvarande de verkliga åtgärdandekostnaderna eller ett prisavdrag motsvarande åtgärdandekostnaderna på tillträdesdagen med tillägg av avkastningsränta.¹⁷⁷ Att bevilja köparen både ett prisavdrag baserat på de verkliga åtgärdandekostnaderna och avkastningsränta räknat från tillträdesdagen går emot HD:s uttalande och innebär enligt mig att köparen blir överkompenserad.¹⁷⁸

Ett exempel på denna överkompensation återfinns i *Örebro tingsrätt dom den 2014-11-18 i mål nr T 658-13*. I målet yrkade köparen ett prisavdrag motsvarande de verkliga åtgärdandekostnaderna. Tingsrätten biföll inte köparens yrkande fullt ut, utan tilldelade köparen ett reducerat prisavdrag. Däremot fick köparen avkastningsränta enligt sitt yrkande trots att denne inte yrkat ett belopp motsvarande åtgärdandekostnaderna på tillträdesdagen. Sålunda blev köparen överkompenserad. Huruvida köparen faktiskt hade rätt till avkastningsränta på prisavdraget prövades emellertid inte av tingsrätten eftersom säljaren inte invänt mot köparens ränteyrkande.

I de avgöranden som omfattas av den empiriska undersökningen där köparen yrkat avkastningsränta trots att prisavdraget baserats på de faktiska åtgärdandekostnaderna är det, precis som i avgörandet i föregående stycke, återkommande att säljaren inte invänder mot köparens krav på avkastningsränta.¹⁷⁹ Anledningen till att säljaren vitsordar köparens krav på avkastningsränta trots att det inte är de på tillträdesdagen omräknade åtgärdandekostnaderna som läggs till grund för prisavdraget är svårt att fastställa. Det kan vara av skäl som inte framgår i målet eller kan det bero på säljarens, eller dennes ombuds, bristfälliga kunskap angående köparens rätt till avkastningsränta.

Ett avgörande som särskiljer sig från de avgöranden där säljaren underlåtit att bestrida köparens krav på avkastningsränta är *Göteborgs tingsrätt dom den 2010-12-21 i mål nr T 5572-09*. I målet invände säljaren att eftersom köparen inte yrkat ett prisavdrag som motsvarar åtgärdandekostnaderna på tillträdesdagen skulle köparen inte ha rätt till yrkad avkastningsränta räknat från tillträdesdagen. Med hänvisning till NJA 1983 s. 363 konstaterade tingsrätten att eftersom köparna inte yrkat ett prisavdrag motsvarande kostnaderna på tillträdesdagen skulle säljarens invändning godtas. Köparen fick därför inte rätt till avkastningsränta räknat från tillträdesdagen.

¹⁷⁷ Se avsnitt 5.4.2.

¹⁷⁸ Jmf även Hillert (1985) s. 308.

¹⁷⁹ Se t.ex. Göteborgs tingsrätt dom den 2019-03-13 i mål nr T 12898-17, Norrköpings tingsrätt dom den 2017-06-09 i mål nr T 2975-16, Södertörns tingsrätt dom den 2018-02-06 i mål nr T 16057-16 och Södertörns tingsrätt dom den 2022-10-13 i mål nr T 10015-21.

Att det av de undersökta tingsrättsavgörandena framgår att det inte är ovanligt att köparen felaktigt blir överkompenserad genom att tilldelas avkastningsränta även när han inte utgått från kostnaderna på tillträdesdagen bekräftar min uppfattning att värderingstidpunkten av åtgärdandekostnaderna bör flyttas till tidpunkten för när köparen erhöll den faktiska åtgärdandekostnaden. Denna förändring bör, såsom framfördes i föregående avsnitt genomföras genom att införa ett andra stycke i 4 kap. 19 c § JB.¹⁸⁰

Genom att införa detta andra stycke ska köparen enligt mitt förslag inte längre ha rätt till avkastningsränta när prisavdraget beräknas. Detta eftersom köparens rätt till avkastningsränta baseras på att åtgärdandekostnaderna räknas om till kostnaderna per tillträdesdagen.¹⁸¹ På detta sätt bör enligt mig den förvirring som bevisligen råder angående köparens rätt till avkastningsränta upphöra, vilket bör medföra att köparen inte längre kommer att överkompenseras.

Sammanfattningsvis kan konstateras att den praxis som HD etablerat beträffande köparens rätt till avkastningsränta när prisavdraget beräknas utifrån åtgärdandekostnaderna på tillträdesdagen inte fullt ut efterlevs. I stället framgår det att köparen utan säljarens invändning i ett flertal avgöranden tilldelats avkastningsränta som denne egentligen inte har rätt till. För att motverka denna överkompensation anser jag att man bör förändra värderingstidpunkten av åtgärdandekostnaderna till tidpunkten för när köparen erhöll den faktiska åtgärdandekostnaden. På detta sätt har köparen inte längre i något fall rätt till avkastningsränta.

6.3.5 Den proportionella metoden i förhållande till den direkta metoden

I tidigare avsnitt har det fastställts att även när den direkta metoden används, har den proportionella metoden fortfarande en viss betydelse. Detta beror på att fastighetens värdeskillnad beräknad enligt den proportionella metoden utgör ett takbelopp för det prisavdrag som köparen kan erhålla enligt den direkta metoden.¹⁸² Om fastighetens värdeskillnad beräknad enligt den proportionella metoden exempelvis uppgår till 100 000 kr kan inte köparen få ett prisavdrag större än 100 000 kr även om de faktiska åtgärdandekostnaderna överstiger detta belopp.

I de avgöranden som behandlats inom ramen för denna undersökning har tingsrätten i ett antal fall berört den proportionella metodens förhållande till den direkta metoden.¹⁸³ Tingsrätten har dock inte i något av fallen självmant ansett att åtgärdandekostnaderna överstigit värdeskillnaden beräknad enligt

¹⁸⁰ Se avsnitt 6.3.3.

¹⁸¹ Se NJA 1988 s. 363. Jmf även Hillert (1985) s. 306–307.

¹⁸² Se avsnitt 5.5.

¹⁸³ Se t.ex. Gotlands tingsrätt dom den 2023-09-27 i mål nr T 406–22, Nackas tingsrätt dom den 2019-02-19 i mål nr T 7220–17 och Södertörns tingsrätt dom den 2018-02-06 i mål nr T 16067–16

den proportionella metoden och därför reducerat köparens prisavdrag. I stället har tingsrätterna ålagt säljaren bevisbördan att så skulle vara fallet.¹⁸⁴ Säljaren har dock inte i något av de undersökta fallen bevisat att värdeskillnaden enligt den proportionella metoden understiger åtgärdandekostnaden och att köparen därmed borde få ett reducerat prisavdrag. Detta beror enligt mig delvis på att säljaren i de flesta fall inte har framfört en invändning om att värdeskillnaden enligt den proportionella metoden understiger åtgärdandekostnaden.

I *Gotlands tingsrätt dom den 2023-09-27 i mål nr T 406–22* försökte säljaren reducera det prisavdrag köparen yrkade genom att framföra en invändning om att värdeskillnaden enligt den proportionella metoden understeg de yrkade åtgärdandekostnaderna. I målet hävdade säljaren att de i förhållande till köpeskillingen på 5 950 000 kr försumbara åtgärdandekostnaderna på cirka 75 000 kr för att åtgärda felen inte medförde någon faktiskt värdeminskning eftersom åtgärdandekostnaderna endast motsvarande cirka 1,3 % av köpeskillingen. Tingsrätten godkände dock inte säljarens resonemang, utan ansåg det inte vara bevisat att en presumtiv köpare skulle vara villig att köpa fastigheten utan ett reducerat pris med vetskap om felen, även om åtgärdandekostnaden var låg. Säljaren lyckades således inte bevisa att värdeskillnaden enligt den proportionella metoden understeg åtgärdandekostnaden.

Även om det inte finns något avgörande av de som undersökts där tingsrätten ansett att värdeskillnaden understiger åtgärdandekostnaden har tingsrätten, tvärtom, i två avgöranden konstaterat att värdeskillnaden enligt den proportionella metoden troligen överstiger åtgärdandekostnaderna.¹⁸⁵ I *Luleå tingsrätt dom den 2023-10-25 i mål nr T 2065–21* var den fastighet som köparna förvärvat behäftad med ett fel. Köparen yrkade ett prisavdrag motsvarande åtgärdandekostnaden. Tingsrätten ansåg dock att värdeskillnaden beräknad enligt den proportionella metoden översteg de av köparen yrkade åtgärdandekostnaderna m.h.t. att felet krävde omfattande och tidskrävande åtgärder. Köparen skulle därför enligt tingsrätten haft rätt till ett större prisavdrag om han beräknat prisavdraget enligt den proportionella metoden. Köparen hade dock inte framfört underlag för att beräkna prisavdraget enligt den proportionella metoden och fick därför ett prisavdrag motsvarande åtgärdandekostnaderna.

Sammanfattningsvis framgår det att risken är större att köparen blir underkompenserad snarare än överkompenserad när han yrkar prisavdrag enligt den direkta metoden. Detta beror troligen delvis på att man vid uppskattande av fastighetens värdeskillnad enligt den proportionella metoden även tar hänsyn till andra faktorer, såsom att felet under den tid det åtgärdas kan vara förenat med olägenheter för köparen, än enbart själva kostnaden att åtgärda felet.

¹⁸⁴ Se bl.a. Örebro tingsrätt dom den 2014-11-18 i mål nr T 658–13.

¹⁸⁵ Se Luleå tingsrätt dom den 2023-10-26 i mål nr T 2065–21 och Södertörns tingsrätt dom den 2022-10-13 i mål nr T 10015–21.

7 Avslutning

7.1 Inledning

I detta kapitel avser jag att sammanfatta uppsatsens innehåll genom att besvara de frågeställningar som har behandlats. Eftersom jag valt att genomföra en löpande analys kommer detta kapitel inte att innehålla några nya slutsatser, i stället innehåller det en resumé av det som redan har framkommit.

Eftersom den huvudsakliga analysen har utförts i kapitlet om den empiriska undersökningen av tingsrätternas tillämpning av prisavdrag vid fel i fastighet, är fokus för detta kapitel att främst sammanfatta slutsatserna därifrån. Sammanfattningen utgår från de enligt mig två mest intressanta observationerna från den empiriska undersökningen. För att säkerställa att jag ger en fullständig bild av uppsatsens resultat sammanvävs de två observationerna som behandlas med de övriga delarna av uppsatsen. På detta sätt får läsaren en heläckande översikt av mina slutsatser i uppsatsen.

Innan dessa observationer behandlas anser jag det dock vara lämpligt att inleda med en sammanfattning av vad som utgör gällande rätt i fråga om hur prisavdraget vid fel i fastighet ska beräknas. Anledningen till denna ordning är att jag anser att en förståelse av gällande rätt är nödvändig för att förstå resultaten av den empiriska undersökningen.

7.2 Gällande rätt

Prisavdrag vid fel i fastighet är en påföljd vars syfte är att återställa den avtalsbalans som rubbats på grund av felet. Detta görs genom att köparen kompenseras för fastighetens värdeskillnad med anledning av felet. För att uppskatta fastighetens värdeskillnad används den proportionella metoden som utjämnar avtalsbalansen genom att sätta ner priset på fastigheten på det sätt att förhållandet mellan det nedsatta och avtalsenliga priset svarar mot förhållandet vid tidpunkten för tillträdet mellan fastighetens värde i felaktigt och avtalsenligt skick.

När den proportionella metoden ska tillämpas behöver man kunna fastställa tre värden, köpeskillingen för fastigheten, fastighetens värde i avtalsenligt skick samt fastighetens värde i felaktigt skick. Köpeskillingen är sällan svår att fastställa eftersom priset enligt formkraven i JB ska anges i avtalet. Däremot har det visat sig vara desto svårare att bestämma fastighetens värde i avtalsenligt och felaktigt skick. För att bestämma värdet i avtalsenligt skick kan man enligt mig presumera att köpeskillingen motsvarar värdet i avtalsenligt skick. Angående bestämmandet av värdet i felaktigt skick ska en objektiv bedömning av felets betydelse för fastighetens värde göras. Oftast uppskattas värdet i felaktigt skick baserat på vad det kostar att åtgärda felet.

Eftersom den proportionella metoden har ansetts vara svårtillämpad har en alternativ metod, den direkta metoden, tillkommit. Den direkta metoden baseras på en skönsmässig bedömning av prisavdragets storlek där åtgärdandekostnaderna läggs till grund för prisavdraget. I dessa situationer är det viktigt att undvika att köparen blir över- eller underkompenserad. Ibland kan fastigheten anses vara i ett bättre skick efter åtgärdandet och i andra fall kan fastigheten ha en bestående värdeminskning även efter åtgärdandet. För att säkerställa en rättvis kompensation kan storleken på prisavdraget i dessa fall justeras uppåt eller nedåt.

Precis som enligt den proportionella metoden ska prisavdraget när den direkta metoden tillämpas beräknas utifrån värdena vid den tidpunkt då köparen tillträder fastigheten. Eftersom prisavdraget i dessa fall troligen blir lägre än när köparen beräknar prisavdraget baserat på de faktiska åtgärdandekostnaderna har köparen när prisavdraget bestäms utifrån kostnaderna på tillträdesdagen även rätt till avkastningsränta utöver prisavdraget.

Slutligen gäller att den direkta metoden inte är helt fristående från den proportionella metoden eftersom köparen, även när den direkta metoden tillämpas, inte har rätt till ett större prisavdrag än vad han skulle erhållit om den proportionella metoden tillämpats.

7.3 Konsekvenserna av att den proportionella metoden sällan tillämpas

Den observationen som behandlas i detta avsnitt gäller huvudsakligen den proportionella metoden och närmare bestämt det förhållandet att tingsrätterna sällan använder sig av denna metod. Av den empiriska undersökning som genomförts framgår att det hör till undantagen att den proportionella metoden tillämpas. Även om HD varit införstådda med att man i rättstillämpningen oftast tillämpar den direkta metoden, är antalet fall där tingsrätten använt sig av den proportionella metoden mycket begränsat. Användningen av den direkta metoden i förhållande till tillämpandet av den proportionella metoden har varit av sådan omfattning att den direkta metoden enligt mig kan anses utgöra huvudregel när domstolarna ska bestämma prisavdragets storlek.

Att den direkta metoden kan anses utgöra huvudregel vid beräkning av prisavdraget är enligt mig problematiskt eftersom, som jag varit inne på tidigare, syftet med prisavdraget är att kompensera köparen för fastighetens värdeskillnad med anledning av felet och inte att kompensera för köparens åtgärdandekostnader. Om man i allt för stor utsträckning tillåter en tillämpning av den direkta metoden kommer prisavdragets syfte att undergrävas.

För att ändra det rättsläge som råder i tingsrätterna kan man såsom jag förespråkade tillämpa ett mer restriktivt förhållningssätt till den direkta metoden. Detta kan göras genom att, om inte parterna kommit överens om annat,

föreskriva ett krav på att det först ska ha säkerställts av domstolen att det föreligger svårigheter att tillämpa den proportionella metoden innan den direkta metoden kan tillämpas som hjälpmetod. Om inte det sker en förändring i vilken omfattning den proportionella metoden tillämpas blir resultatet att metoden uteslutande, eller nästintill uteslutande tillämpas i de fall det inte går att åtgärda felet.

Vad som avses med att det ska föreligga svårigheter att tillämpa den proportionella metoden kan inte fastställas på förhand utan får avgöras från fall till fall. Viss vägledning kan emellertid enligt mig hämtas från den problematik som den proportionella metoden är förenad med och som berörs i styckena nedan. Om det t.ex. framgår att de utlåtanen av fastighetens värde som parterna lämnat in till domstolen redovisats med ett brett prisintervall kan det enligt mig anses föreligga svårigheter att tillämpa den proportionella metoden. Angående bevisbördan bör det vara upp till den part som vill att den direkta metoden ska tillämpas att visa att den proportionella metoden inte kan tillämpas utan svårigheter.

Även om jag förespråkar att den proportionella metoden i större utsträckning bör tillämpas har det tydligt framgått såväl av de vedertagna rättskällorna som av den empiriska undersökningen att denna metod på många sätt är besvärlig att använda sig av. Detta har exempelvis tydliggjorts i de fall där köparen anser att det föreligger mer än ett fel i fastigheten. Köparen har då troligen vid värderingen av fastigheten i felaktigt skick utgått från att samtliga påstådda fel föreligger. Om domstolen då kommer fram till att kanske bara tre av fyra fel föreligger är den värdering av fastigheten i felaktigt skick som köparen framfört inte längre relevant för domstolen. Detta eftersom värderingen utgår från att samtliga fel föreligger.

Ytterligare en problematik med den proportionella metoden är att de utlåtanen som används för att uppskatta fastighetens värde i avtalsenligt eller felaktigt skicka ofta redovisas i prisintervall. Vilket värde inom den givna prisintervallen som ska utgöra utgångspunkt för beräkningen av prisavdraget kan ha stor påverkan på prisavdragets storlek. Det saknas vägledning i rättskällorna angående vilket värde inom den givna prisintervallen som bör väljas. Jag anser emellertid att utgångspunkten för beräkningen av prisavdragets storlek bör vara det högsta värdet inom den givna prisintervallen.

7.4 Diskrepansen beträffande värderingstidpunkten

Medan föregående avsnitt huvudsakligen behandlade den proportionella metoden, tar detta avsnitt upp den direkta metoden och specifikt värderingstidpunkten av åtgärdandekostnaderna. I samtliga av de undersökta avgörandena där den direkta metoden tillämpades visade den empiriska undersökningen att köparen till skillnad från vad som föreskrivs enligt gällande rätt inte beräknat prisavdraget utifrån åtgärdandekostnaderna på tillträdesdagen. I stället beräknades prisavdraget baserat på de faktiska åtgärdandekostnaderna.

För att kompensera köparen för att han i de flesta fall får ett lägre prisavdrag när han beräknar prisavdraget utifrån kostnaderna per tillträdesdagen har köparen, förutsatt att han beräknar prisavdraget utifrån åtgärdandekostnaderna på tillträdesdagen, rätt till avkastningsränta på prisavdraget. Av den empiriska undersökningen framgår det att detta rättsläge skapat oreda på det sätt att köparen i ett antal tingsrättsavgöranden beviljats avkastningsränta på prisavdraget trots att prisavdraget beräknats utifrån de faktiska åtgärdandekostnaderna, vilket enligt mig inneburit att köparen blivit överkompenserad i dessa fall.

Vidare framgår det av den empiriska undersökningen att det saknar större betydelse om köparen beräknar prisavdraget utifrån de faktiska åtgärdandekostnaderna eller utifrån åtgärdandekostnaderna på tillträdesdagen med tillägg av avkastningsränta. Detta beror på att skillnaden i storleken på prisavdraget inte skiljer sig avsevärt oavsett vilket av de två alternativen köparen använder sig av för att beräkna prisavdraget. Det bör dock framhållas att underlaget för denna slutsats varit något begränsat, varför viss försiktighet bör beaktas när man tolkar resultatet.

I stället för att som köpare lägga fokus på vilken värderingstidpunkt man bör utgå från när man beräknar prisavdraget enligt den direkta metoden bör köparen i stället fokusera på vilken metod man ska använda sig av för att beräkna prisavdragets storlek. Anledningen till detta är för att det av den empiriska undersökningen kan skönjas en tendens till att tingsrätterna anser att värdeskillnaden beräknat enligt den proportionella metoden överstiger åtgärdandekostnaderna beräknade enligt den direkta metoden. Inte i något fall har tingsrätten varit av motsatt uppfattning, d.v.s. att åtgärdandekostnaderna överstiger värdeskillnaden. Detta beror troligen delvis på att man vid uppskattande av fastighetens värdeskillnad enligt den proportionella metoden även tar hänsyn till andra faktorer, såsom att felet under den tid det åtgärdas kan vara förenat med olägenheter för köparen, än enbart själva kostnaden för att åtgärda felet.

Mot bakgrund av det beskrivna i detta avsnitt är jag av uppfattningen att det finns skäl att förändra rättsläget beträffande valet av värderingstidpunkt av åtgärdandekostnaderna. I stället för att värderingstidpunkten för åtgärdandekostnaderna enligt gällande rätt ska bestämmas till tillträdesdagen bör den enligt mig bestämmas till tidpunkten för när de faktiska åtgärdandekostnaderna erhöles.

Fördelen med denna ordning är dels att gällande rätt i större utsträckning kommer att överensstämma med rättstillämpningen i domstolarna, dels att risken för att köparen blir överkompenserad genom att få avkastningsränta även när prisavdraget beräknas utifrån de faktiska åtgärdandekostnaderna minskar. Nackdelen är att man, åtminstone i teorin, avviker från lagstiftarens intention om att det, enligt ordalydelsen i 4 kap. 19 c § JB, är avtalsbalansen på tillträdesdagen som ska återställas vid bestämmandet av prisavdragets storlek. Det

har, som redogjorts för tidigare i avsnittet, emellertid visats att storleken på den kompensation köparen erhåller med anledning av felet är nästintill identisk oavsett om man beräknar prisavdraget utifrån åtgärdandekostnaderna på tillträdesdagen med tillägg av avkastningsränta eller utifrån de faktiska åtgärdandekostnaderna. I praktiken återställer prisavdraget därmed avtalsbalansen på tillträdesdagen även när det beräknas utifrån de faktiska åtgärdandekostnaderna.

7.5 Behovet av en reviderad prisavdragsbestämmelse

I de två föregående avsnitten har jag dragit slutsatsen att det finns anledning att ändra lagstiftningen beträffande prisavdraget som påföljd vid fel i fastighet. Syftet med att förändra rättsläget är dels att säkerställa att den proportionella metoden tillämpas i större utsträckning, dels att förändra valet av värderingstidpunkt av åtgärdandekostnaderna när den direkta metoden tillämpas. I detta avsnitt ska jag behandla hur denna ändring av lagstiftning bör genomföras.

Enligt min bedömning är den mest lämpliga åtgärden för att genomföra den förändring av rättsläget jag vill uppnå att införa ett andra stycke i 4 kap. 19 c § JB. Förnärvarande består bestämmelsen endast av ett stycke som beskriver hur prisavdraget ska beräknas enligt den proportionella metoden. Jag föreslår att det andra stycket i 4 kap. 19 c § JB bör ha följande ordalydelse:

Om det föreligger svårigheter att tillämpa den i första stycket föreskrivna metoden kan prisavdraget i stället fastställas till kostnaderna för att åtgärda felet.

Inledningsvis kan undersökas hur ett andra stycke med denna ordalydelse skulle påverka tillämpandet av den *proportionella metoden*. Enligt mig kommer detta andra stycke sannolikt innebära att den direkta metoden kommer att användas mindre frekvent till förmån för den proportionella metoden. På detta sätt kommer prisavdragets syfte i större utsträckning att uppfyllas. Beträffande kravet att det ska föreligga svårigheter att tillämpa den proportionella metoden berördes detta rekvisit tidigare i kapitlet.

Angående vilken påverkan den *direkta metoden* skulle få av införandet av ett andra stycke i 4 kap. 19 c § JB med ovanstående ordalydelse framgår det i första hand, såsom ovan konstaterat, att den skulle tillämpas mer sällan. Vidare framgår det av ordalydelsen att värderingstidpunkten av åtgärdandekostnaderna förflyttas från tillträdesdagen till tidpunkten då köparen erhöll den faktiska åtgärdandekostnaden, vilket medför att köparen inte längre har rätt till avkastningsränta jämte prisavdraget. Den flyttade värderingstidpunkten markeras i lagtexten genom att, till skillnad från ordalydelsen i 4 kap. 19 c § JB som föreskriver att den proportionella metoden ska beräknas utifrån värdena på tillträdesdagen, inte föreskriva att det är kostnaderna på

tillträdesdagen som är relevanta. Därutöver skulle ordalydelsen i andra stycket även tydliggöra att det råder olika val av värderingstidpunkter beroende på om den proportionella metoden i första stycket tillämpas eller om den direkta metoden enligt andra stycket tillämpas.

7.6 Sammanfattande ord

I uppsatsen har det framgått att prisavdragets syfte är att återställa den avtalsbalans som rubbats genom att en fastighet är behäftad med fel. Detta sker beträffande prisavdrag vid fel i fastighet genom att prisavdraget kompenserar köparen för fastighetens värdeskillnad. I praktiken framgår det emellertid att detta syfte inte fullt ut efterlevs i tingsrätterna.

Den empiriska undersökningen har visat att prisavdraget i tingsrätterna i stället för att vara ett verktyg som används för att återställa fastighetens värdeskillnad med anledning av felet, har blivit ett sätt för köparen att få sina åtgärdandekostnader täckta. För att i större utsträckning säkerställa att prisavdragets kompenserar för fastighetens värdeskillnad har jag kommit till slutsatsen att det föreligger ett behov av att förändra gällande rätt genom att införa ett andra stycke i 4 kap. 19 c § JB med följande ordalydelse:

Om det föreligger svårigheter att tillämpa den i första stycket beskrivna metoden kan prisavdraget i stället fastställas till kostnaderna för att åtgärda felet.

Genom att införa detta andra stycke i 4 kap. 19 c § med ovanstående lydelse kommer prisavdraget att få ett slags återupprättelse där påföljden, åtminstone i viss utsträckning, återfår sin rätta innebörd.

Käll- och litteraturförteckning

Offentligt tryck

Prop. 1970:20 med förslag till jordabalk.

Prop. 1971:122 med förslag till lag om ändring i lagen (1917:189) om expropriation.

Prop. 1975:102 med förslag till räntelag m.m.

Prop. 1988/89:76 om ny köplag.

Prop. 1989/90:77 om konsumentskyddet vid förvärv av småhus m.m.

SOU 1947:38 Lagberedningens förslag till jordabalk.

SOU 1976:66 Köplag: Slutbetänkande av köplagsutredningen.

SOU 1987:30 Fel i fastighet: Delbetänkande av småhusköpsutredningen.

Litteratur

Aldmo, Fredrik: *Fel i bostadsrätt – Ansvar och kontraktsbrott vid överlåtelse av bostadsrätt*, 2:a uppl., Stockholm 2024.

Almén, Tore: *Om köp och byte av lös egendom : kommentar till lagen den 20 juni 1905*, 4:e uppl., Stockholm 1960.

Ashton, Lars Erik och Elfström, Jan: *Fel i fastighet*, 4:e uppl., Stockholm 2016.

Grauers, Folke: *Fastighetsköp*, 22:a uppl., Lund 2021.

Hager, Richard: *Värderingsrätt : särskilt om ersättning och värdering vid expropriation*, 1:a uppl., Stockholm 1998.

Hager, Richard, Hellner, Jan och Persson, Annina: *Speciell avtalsrätt II kontraktsrätt särskilda avtal*, 8:e uppl., Stockholm 2023.

Hager, Richard och Victorin, Anders: *Allmän fastighetsrätt: fastighetstillbehör, fastighetsköp, servitut, fastighetspant och sakrättsliga frågor*, 8:e uppl., Uppsala 2019.

Heidbrink, Jakob: *Kontraktsbrottspåföljder: lärobok i den allmänna kontraktens metod och påföljdslära*, 1:a uppl., Lund 2022.

Herre, Johnny: *Ersättningar i köprätten: särskilt om skadeståndsberäkning*, 1:a uppl., Stockholm 1996.

Herre, Johnny och Ramberg, Jan: *Allmän köprätt*, 8:e uppl., Stockholm 2016.

Herre, Johnny och Walin, Gösta: *Lagen om skuldebrev m.m. – En kommentar* (2021-09-13, version 4A, JUNO).

Hillert, Sten: 'Värdetidpunkt och avkastningsränta – Något om beräkningen av prisavdrag vid fel i köpt fastighet', I *Festskrift till Henrik Hessler*, s. 283–308, Stockholm 1985.

Håstad, Torgny: *Köprätt och annan kontraktsrätt*, 6:e uppl., Uppsala 2009.

Korling, Fredric och Zamboni, Mauro: *Juridisk metodlära*, 2:a uppl., Lund 2013.

Olsen, Lena: 'Några frågor i anslutning till fastighetssäljares felansvar'. *JT* 1992/93 s. 342–357.

Peczenik, Aleksander: *Juridikens teori och metod*, 1:a uppl., Stockholm 1995.

Ramberg, Christina: 'Skiljedom om jämkning av ansvarsbegränsning, reklamation, rådgivaransvar, skadeståndsberäkning och prisavdrag'. *JT* 2010/11 s. 918–933.

Rodhe, Knut: *Lärobok i obligationsrätt*, 6:e uppl., Stockholm 1986.

Sandgren, Claes: *Rättsvetenskap för uppsatsförfattare: ämne, material, metod och argumentation*, 2:a uppl., Stockholm 2007.

Sandgren, Claes: 'Om empiri och rättsvetenskap (del I)'. *JT* 1995/96 s. 726–748.

Sandvik, Björn: 'Nytt för gammalt-problemet och köprätten – ett finskt perspektiv'. *JT* 2022/23 s. 810–837.

Sisula-Tulokas, Lena: *Felpåföljden prisavdrag*, 1:a uppl., Helsingfors 1990.

Sundberg, Jacob: *Om ansvaret för fel i lejt gods*, 1:a uppl., Stockholm 1966.

Taxell, Lars Erik: *Avtal och rättsskydd*, 1:a uppl., Åbo 1972.

Vahlén, Lennart: *Formkravet vid fastighetsköp: särskilt dess inverkan på regler om förutsättningar och fel*, 1:a uppl., Stockholm 1951.

Elektroniska källor

”Byggekostnadsindex (BKI)”, SCB, <<https://www.scb.se/pr0502>>, besökt: 2024-03-11.

”Byggekostnadsindex för bostäder exkl. löneglidning och moms, 2015=100, efter hustyp och kostnadslag. Månad 2015M01-2024M04”, SCB, <https://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START_PR_PR0502_PR0502A/FPIBOM2015/>, besökt: 2024-03-11.

”Konsumentprisindex (KPI)”, SCB, <<https://www.scb.se/pr0101/>>, besökt: 2024-03-11.

”Konsumentprisindex (KPI), totalt, 1980=100. Månad 1980M01-2024M04”, SCB, <https://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START_PR_P_R0101_PR0101A/KPItotM/>, besökt: 2024-03-11.

”Referensräntan (enligt räntelagen)”, Sveriges Riksbank, <<https://www.riksbank.se/sv/statistik/rantor-och-valutakurser/referensranta>>, besökt: 2024-03-09.

Rättsfallsförteckning

Högsta domstolen

NJA 1983 s. 858.

NJA 1984 s. 3.

NJA 1985 A 2.

NJA 1985 s. 352.

NJA 1988 s. 3.

NJA 1988 s. 363.

NJA 1997 s. 667.

NJA 1998 s. 462.

NJA 1998 s. 792.

NJA 2016 s. 945.

NJA 2018 s. 266.

NJA 2020 s. 951.

NJA 2021 s. 353.

NJA 2021 s. 597.

Hovrätterna

Hovrätten över Skåne och Blekinge

Hovrätten över Skåne och Blekinges dom den 2008-10-06 i mål nr T 2801–07.

Hovrätten för västra Sverige

Göta hovrätts dom den 1986-12-18 i mål DT 234.

RH 1997:39.

RH 2001:36.

Svea hovrätt

RH 1994:124.

RH 1998:138.

Svea hovrätts dom den 2016-02-10 i mål nr T 11270–14.

Svea hovrätts dom den 2021-03-10 i mål nr T 6245–19.

Svea hovrätts dom den 2022-03-02 i mål T 14806–20.

Tingsrätterna

Attundas tingsrätt dom den 2022-12-20 i mål nr T 3026–21.

Eksjös tingsrätt dom den 2022-05-13 i mål nr T 2593–20.

Gotlands tingsrätt dom den 2023-09-27 i mål nr T 406–22.

Göteborgs tingsrätt dom den 2010-12-21 i mål nr T 5572–09.

Göteborgs tingsrätt dom den 2018-05-17 i mål nr T 7626–17.

Göteborgs tingsrätt dom den 2019-03-13 i mål nr T 12898–17.

Helsingborgs tingsrätt dom den 2020-10-27 i mål nr T 566–19.

Helsingborgs tingsrätt dom den 2021-12-20 i mål nr T 2190–20.

Kalmars tingsrätt dom den 2022-11-03 i mål nr T 3742–21.

Luleå tingsrätt dom den 2023-10-25 i mål nr T 2065–21.

Nackas tingsrätt dom den 2019-02-19 i mål nr T 7220–17.

Nackas tingsrätt dom den 2021-05-27 i mål nr T 4667–19.

Nackas tingsrätt dom den 2023-04-28 i mål nr T 5417–22.

Norrköpings tingsrätt dom den 2017-06-09 i mål nr T 2975–16.

Södertörns tingsrätt dom den 2018-02-06 i mål nr T 16057–16.

Södertörns tingsrätt dom den 2021-03-11 i mål nr T 7523–20.

Södertörns tingsrätt dom den 2022-10-17 i mål nr T 10260–21 och T 18222–21.

Södertörns tingsrätt dom den 2022-10-13 i mål nr T 10015–21.

Södertörns tingsrätt dom den 2023-05-03 i mål nr T 6063–22 och T 15183–22.

Södertörns tingsrätt dom den 2023-09-22 i mål nr T 10214–22.

Umeå tingsrätt dom den 2023-11-13 i mål nr T 1970–22.

Västmanlands tingsrätt dom den 2021-05-16 i mål nr T 2295–20 och T 3289–20.

Växjö tingsrätt dom den 2022-10-20 i mål nr T 5893–21.

Örebro tingsrätt dom den 2013-11-20 i mål nr T 2793–11.

Örebro tingsrätt dom den 2014-11-18 i mål nr T 658–13.

Örebro tingsrätt dom den 2017-07-06 i mål nr T 364–16.