

Motion till riksdagen

1989/90:L12

av Siw Persson och Erling Bager (båda fp)
med anledning av prop. 1989/90:77 om
konsumentskyddet vid förvärv av småhus m.m.

I proposition 1989/90:77 om konsumentskyddet vid förvärv av småhus m.m. har föreslagits att i 4 kap. jordabalken skall införas en ny 19 c § med denna innebörd:

Vid ett prisavdrag till följd av faktiskt eller rättsligt fel i fastighet eller rådhetsfel i sammanhanget skall avdraget på köpeskillingen (i praktiken även återbetalningen av del av redan erlagd köpeskillning) beräknas så att förhållandet mellan det nedsatta och det avtalsenliga priset svarar mot förhållandet mellan fastighetens värde i felaktigt och i avtalsenligt skick. Beräkningen bör hänföras till förhållandena vid tidpunkten för köparens tillräde till fastigheten.

Vi yrkar att riksdagen avslår detta förslag.

Ett flertal motiv finns för sådant avslag. Bland de viktigaste är följande:

1. Fel i en fastighet, dvs. "förhållandet", vid tidpunkten för köparens tillräde till denna kan långt ifrån alltid bestämmas med någon visshet faktiskt och värdemässigt sett vid en reklamerings- eller stämningstidpunkt som kanske ligger tre år efter tillträdet.

Om felet föranlett mögel- och/eller fuktutveckling kan det ha medfört en successiv skadegörelse på fastigheten – det rör sig ju om organisk tillväxt – som inte går att med några ränteberegningar eller normerade tillväxtberäkningar i faktiskt eller värdemässigt hänseende föra tillbaka till "förhållandet" vid tillträdestidpunkten.

Det måste uppmärksammas att mögelutveckling kan ta lång tid och accelerera kraftigt och att produktionen av mögelsporer "går i vågor" olika år och olika årstider, varför mät- och analysresultaten och deras värdenedsättande konsekvenser alltid måste prövas på skilda vis med hänsyn till förhållandena i de enskilda fallen, utan bindningar genom i förväg givna beräkningsnormer.

Vidare måste i sammanhanget beaktas att en fortsatt, till räntesatser alls inte normerad värdereduktion många gånger uppkommer mellan tidpunkten för reklamation eller stämning och tidpunkten för dom eller förlikning, en tidskillnad på ofta två Å fyra år. Under den perioden har kanske köparen inte haft möjlighet till omfattande lån för att finansiera sanerings- eller reparationsåtgärder.

En strikt tillämpning av den föreslagna paragraftexten kan leda till att en

köpare av en mögel- och fuktdrabbad fastighet åsamkas synnerligen stor förlust, måhända motsvarande hundratusentals kronor.

Å andra sidan kan det vara så att utvecklingen mellan tillträdes- och reklamerations- respektive stämningstidpunkterna minskat den beräkningsbara värdenedsättningen såsom i vissa radonfall.

(För att antyda ett visst mått på den berörda problematiken kan nämnas att antalet nu mögelinfekterade byggnader antas vara minst 60 000 och att flera dylika hus tillkommer undan för undan.)

2. Det "statiska" tänkande som utformningen av den nya paragrafen är baserad på är ingalunda realistiskt varken efter vad nyss sagts eller med hänsyn till fastighetsmarknadens speciella karaktär. Paralleller kan inte dras med köplagen. Däremot ligger det närmare till hands att söka paralleller med de skadeståndsrättsliga principerna.

En värderrelation sådan propositionen tänkt sig den mellan nedsatt och avtalsenligt pris vid en tillträdestidpunkt kan aldrig i efterhand bestämmas på ett från rättssäkerhetssynpunkt tillfredsställande sätt. Relationen är i flera avseenden irrelevant vid en "progressiv eller dynamisk" utvecklingseffekt mellan tillträdestidpunkten och reklamerations- eller stämningstidpunkten.

3. I anslutning härtill skall tillfogas att begreppet "avtalsenliga priset" ej ständigt är entydigt med den i skriftlig handling dokumenterade köpeskillingen, vilket innebär att om- och tilläggsvärderingar kan behöva göras, exempelvis med utgångspunkt i fastighetens reella marknadsvärde vid köparens tillträde, för att en faktor som ifrågavarande prisbegrepp skall få en adekvat innebörd.

4. En formulering som den i 19 c § föreslagna ger inte tillfredsställande underlag för prövning av följderna av en köpares medvallande till fel och skador på objektet och ej heller av en köpares eventuella fördröjning av snerings- eller reparationsåtgärder som han haft faktiska och ekonomiska förutsättningar att åstadkomma mellan de aktuella värdetidpunkterna.

I stället för införande av en lagbunden regel som den i 19 c § åsyftade måste beräkningar och bedömningar av relevanta värdeminskningar och nedsättningar av köpeskillingar vid fel i fastighet överlätas på prövningen i de enskilda fallen och, i den utsträckning så är ändamålsenligt, på rättspraxis.

Vad vi här fört fram grundar sig bl.a. på erfarenheterna hos kvalificerade värderingssakkunniga i landet.

Hemställan

Med hänvisning till det anförda hemställs

att riksdagen avslår förslaget att i 4 kap. jordabalken införa en ny 19 c § med den lydelse som angetts i propositionen.

Stockholm den 20 mars 1990

Siw Persson (sp)

Erling Bager (sp)