

Utdrag från Mäklarförbundets hemsida

Nyhet Juridik 10 juni 2024

Ny tingsrättsdom avseende parkslide på fastighet

Parkslide har blivit alltmer vanligt förekommande inom Sverige, och som en naturlig följd av detta har antalet tvister om parkslide mellan säljare och köpare ökat. Nyligen meddelade Uddevalla tingsrätt (mål nr 83-21) en dom avseende parkslide. Tingsrätten gav säljaren rätt i domen med motiveringen att parkslide inte utgör fel i fastighet.

Omständigheterna i målet

Efter köpet av en fritidsfastighet i västra Sverige uppdagades parkslide i större omfattning. Köparna menade att de inte hade upptäckt eller kunnat räknat med parksliden innan köpet. Varken säljarna eller mäklaren hade informerat köparna om parksliden. Köparna valde därför att stämna säljarna i tingsrätten med krav på prisavdrag och skadestånd. Tingsrätten i Uddevalla hade i uppgift att pröva om den invasiva växten utgjorde ett fel i fastighet (s.k. dolt fel) och om säljarna borde ha upplyst om parksliden.

Visning av fastigheten ägde rum under våren, och parksliden hade inte återhämtat sig från vinterns kyla då växten ännu inte hade några blad. Som bevisning för att parksliden inte hade blommat fanns bilder som köparna själv hade tagit under visning. Utifrån bilderna konstaterades olika tecken på växten i form av vinterståndare, samt nya skott av parkslide.

Borde köparna ha räknat med parksliden?

Tingsrätten inledde med att pröva huruvida parkslide utgjorde ett fel som avviker från vad en köpare normalt sett kan förvänta sig. Härtill konstaterade tingsrätten att en köpare som utgångspunkt har rätt att kräva att fastigheten har en normal standard. Vad som är en normal standard är emellertid svårt att generellt slå fast, utan måste bedömas från fall till fall.

I förevarande fall var det fråga om en äldre fritidsfastighet med stort renoveringsbehov beläget nära skog och natur. Av utredningen framgick att parkslide hade förekommit på fastigheten under flera årtionden, och inte medfört en begränsning i nyttjandet av fastigheten. Att hålla efter en växt, oavsett om det är parkslide, bör en köpare räkna med - enligt tingsrätten. Ett ytterligare intressant resonemang är att parkslide har funnits under en lång tid i Sverige och att det är upp till den enskilda köparen att besluta om denne vill bekämpa växten. Slutsatsen som torde gå att dra är att parkslide inte bör komma som en överraskning med tanke på att växten är allmänt spridd och numera känd i hela landet. Fastigheten avvek således inte från vad köparna med fog haft att förvänta sig.

Borde köparna ha upptäckt parksliden på fastigheten?

Ja, menade tingsrätten. Köparens undersökningsplikt tar sikte på samtliga avvikelser som hade kunnat upptäckas vid en noggrann undersökning innan köpet. Hur långtgående undersökningsplikten är beror på vilka brister och fel som en normalt bevandrad köpare kan uppmärksamma. Trots att parksliden inte hade blommat bedömde tingsrätten att denne omfattades av köparens undersökningsplikt. Med andra ord var parksliden inte dold vid köpet.

Säljarens upplysningsskyldighet

En säljare kan ha en viss skyldighet att upplysa en köpare om omständigheter som denne känner till - förutsatt att informationen är av betydelse för köparen. I aktuellt fall bedömes säljarna inte ha brutit i sina skyldigheter gentemot köparna. Det förelåg inga omständigheter som talade för att säljarna borde ha upplyst om parksliden.

Vid tiden för detta nyhetsbrev har tingsrättsdomen inte vunnit laga kraft och domen är överklagad till högre instans. Målet visar dock att problem med parkslide alltjämt är aktuellt i samband med fastighetsöverlåtelser, och att det inte alltid är givet vem av säljare eller köpare som ska bära det slutliga ansvaret. Mäklarsamfundet följer rättsutvecklingen på området vidare – för att förhoppningsvis kunna bringa ytterligare klarhet i frågan.

Oskar Bergstedt

Bitr. förbundsjurist Mäklarsamfundet