

Rådgivningsavdelningen informerar om

ENSTEGSTÄTADE FASADER

För dig som ska bygga ny villa eller nytt fritidshus eller har ett hus med enstegstätad fasad



© Villaägarnas Riksförbund 2009, Upplaga 2

Detta informationsmaterial är upphovsrättsligt skyddat enligt lagen (1960:729) om upphovsrätt till litterära och konstnärliga verk. Varje eftertryck och/eller kopiering utan tillåtelse av Villaägarnas jurister eller behörig firmatecknare för Villaägarna är strängt förbjudet. Informationsmaterialet är endast avsett att fungera som generell vägledning. För råd i specifika ärenden rekommenderar Villaägarna att kontakt tas med Villaägarnas jurister alternativt annan juridisk expertis.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

ENSTEGSTÄTADE FASADER.....	1
Tvister.....	3
påverkas marknadsvärdet av enstegstätade fasader?	3
Enstegstätning jämfört med tvåstegstätning med luft- och dräneringsspalt.....	3
Ska man bygga nytt hus med enstegstätad fasad?	4
Tveksamheter i SP:s rapport om enstegstätade fasader.....	4
Rättsfall	6
NJA 1997 s. 290.....	6
Instans 1	7
Domskäl.....	9
Domslut.	10
Instans 2	10
Domskäl.....	10
Domslut.	11
Instans 3	11
Domskäl.....	12
Domslut.	13
VILLAÄGARNAS FRIA RÅDGIVNING.....	14
- KOSTNADSFRI RÅDGIVNING TILL ALLA MEDLEMMAR.....	14

ENSTEGSTÄTADE FASADER

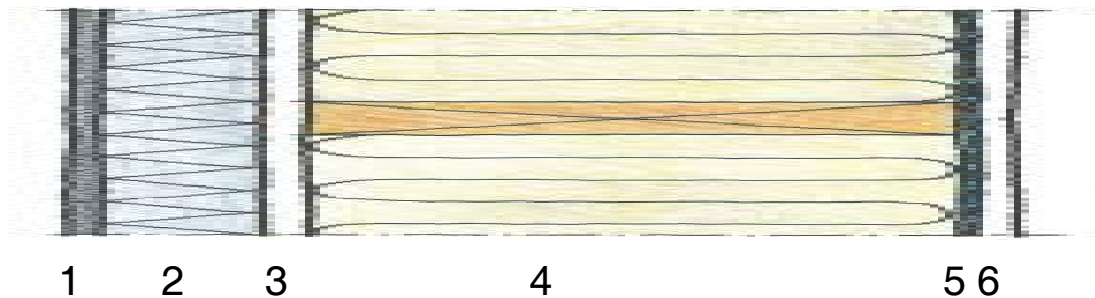
Enstegstätade putsade fasader är en väggkonstruktion med bakomliggande träregelvägg. Det finns olika varianter av den enstegstätade fasaden (enstegsmetoden), men gemensamt är att det yttersta skiktet på fasaden fungerar både som regn- och vindskydd. I en tvåstegstätad fasad skiljs regnskydd och vindskydd som regel åt med en dränerande luftspalt.

Det har uppstått fukt- och mögelskador på många hus med enstegstätade fasader, trots att husen inte är mer än några år. 15 000- 30 000 bostadshus, varav 10 000 – 22 000 småhus har uppförts med denna metod i Sverige. I dessa hus finns totalt ca 110 000 -160 000 bostäder. Därutöver tillkommer ett okänt antal kontorshus. SP (Sveriges Tekniska Forskningsinstitut) har undersökt förekomsten av skador. Enligt SP Rapport 2009:16 (finns att ladda hem via www.sp.se) förekommer skador i södra, östra och västra Sverige, dock inte norra Sverige. Skador finns i alla vädersträck. Man ska dock ha i minnet att endast ett ringa antal byggnader har undersökts i norra Sverige.

Underligt nog har hus med enstegstätade fasader byggts utan att entreprenörerna verkar ha tänkt efter om fasadtypen i fråga är fuktsäker. Förmodligen har man endast haft i sinnet att enstegstätade fasader är billigare att producera än om man bygger med luftspalt. Problemet med enstegstätade fasader är inte isolerat till Sverige. I såväl Canada som USA har man på 90-talet haft en fuktskandal med enstegstätade fasader. Det är märkligt att detta inte kunde förhindra att Sverige fick en motsvarande byggskandal.

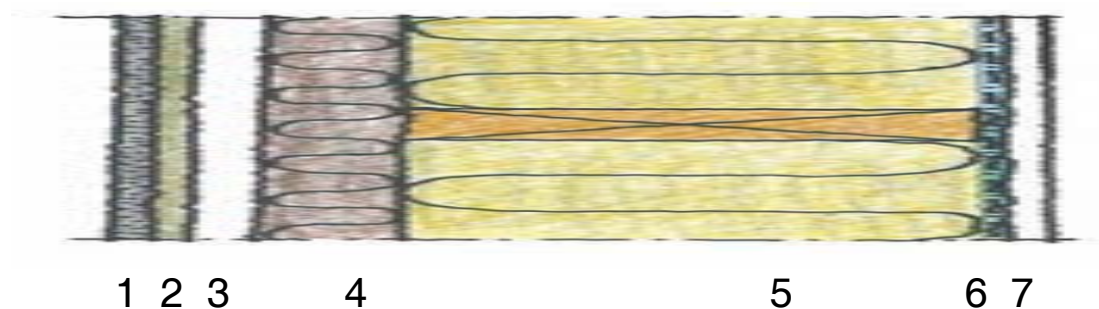
Konstruktionen av enstegstätade fasader framgår av bild 1 nedan.

Bild 1: Enstegstätad fasad i genomskärning



1. tjockputs eller tunnputs
2. styv isolering av cellplast eller mineralull som fästs mot skiva
3. gipsskiva, plywood, spånskiva, mineralfiberskiva eller annat
4. regler, ofta korsande regelverk, med mellanliggande värmeisolering
5. luft- och ångtätning, ofta polyetenfolie 0,2 mm
6. invändig skiva, ofta gips

Bild 2: Tvåstegstätad fasad med spalt för dränering och luftning i genomskärning



1. puts
2. fukttålig skiva
3. spalt för dränering och luftning
4. värmeisolering
5. reglar, ofta korsande regelverk, med mellanliggande värmeisolering
6. luft- och ångtätning, ofta polyetenfolie 0,2 mm
7. invändig skiva, ofta gips

Förekommande skador är bl.a. mögel och rötskador, orsakade av att fukt har trängt in i väggen utifrån och angripit utegipsskivan och ibland även träregelväggen. Det finns flera orsaker till att vatten har läckt in. Till exempel att man inte har skyddat huset ordentligt mot nederbörd, när man byggde det. Vatten har även läckt in vid otätheter i fasaden i anslutning till detaljer, genomföringar, infästningar av balkonger, anslutningar till fönster m.m. Sådant läckage sker framförallt vid slagregn.

Det är svårt att upptäcka skador i enstegstätade fasader. Fukt- och mögelskadorna syns oftast inte utanpå fasaden, men kan likväl finnas inuti konstruktionen. SP har tagit fram en metod för att undersöka om skador finns inuti fasaden, se www.sp.se (tel 010-516 50 00). På SP:s hemsida finns även en lista på företag som utför mätningar enligt denna metod.

Om man har en enstegstätad fasad, kan det vara lämpligt att låta undersöka fasaden. Behöver alla fyra sidor bytas på en normal villa, ligger reparationskostnaden på ungefär 500 000 till 1 500 000 kr. Eventuella skador bör i vart fall delvis täckas av den tioåriga byggförsäkringen. Den som dröjer med att anmäla skadorna till försäkringsbolaget tills att huset t.ex. är tretton år gammalt, får betala reparationskostnaderna på egen hand. Är det så att man känner till att skador finns på huset, men dröjer med att anmäla skadorna till försäkringsbolaget, får man själv stå för de skador som har uppkommit till följd av dröjsmålet. Skadeanmälan bör därför ske så snart som möjligt.

Vad som är extremt besvärligt med enstegstätade fasader, är att man som privatperson, inte på ett enkelt sätt utan ingrepp kan undersöka om fasaden är skadad. Det innebär att man aldrig kan vara säker på fasadens kondition utan hela tiden måste leva med en osäkerhet, om att fasaden kan ha börjat läcka in vatten. En skadebenägen fasad som dessutom har den inbyggda osäkerheten att den i princip kräver årliga ingrepp av fackmän (tekniska konsulter), för att konsumenten/husägaren ska kunna ha veta om fasaden har drabbats av fukt- och mögelskador, kan enligt förbundets förmenande inte betraktas som annat än en misslyckad konstruktion. Det är helt enkelt inte acceptabelt att en konsument som köper ett hus, ska

behöva leva med en fasad som kräver minutiös övervakning för att denne ska kunna vara säker på att den alltjämt upprätthåller sin funktion.

TVISTER

Byggbolag har blivit instämnda vid domstol av konsumenter som vill ha reparationer utförda med tvåstegstätade ventilerade fasader. Byggbolagen vägrar och vill bara göra mindre reparationer eller byta till nya enstegstätade fasader.

Byggförsäkringsbolagen brukar medge att betala reparationskostnaderna upp till en ny enstegstätad fasad, men vägrar betala merkostnaden upp till en tvåstegstätad ventilerad fasad. Process pågår dock även om detta.

De konsumenter som har drabbats, har ofta gått samman med sina grannar, eftersom det minskar möjligheterna för bygg- och försäkringsbolag att spela ut dem mot varandra. Eventuella advokatkostnader kan täckas ur villahemförsäkringen och är man många som ska dela på dessa kostnader, blir kostnaden lägre per person.

Det kan även vara en fördel att anlita någon av de advokater som Villaägarna koordinerar processer till för att få ned advokatkostnaderna. Dessa advokater är redan väl insatta i vad enstegstätade fasader är och har kanske redan tvister mot samma bolag som har byggt era hus.

De processer som pågår i dagsläget är inte avgjorda. Det förtjänar dock att nämnas att vad konsumenterna begär i processerna är t.ex. att få sina hus åtgärdade med tvåstegstätad dränerad fasad, då de levererade fasaderna strider mot Boverkets Byggregler (BBR), AMA Hus (Allmänna Material och Arbetsbeskrivningar) och vad som har avtalats mellan parterna.

PÅVERKAS MARKNADSVÄRDET AV ENSTEGSTÄTADE FASADER?

Den som säljer ett hus med enstegstätad fasad på andrahandsmarknaden får räkna med att priset påverkas negativt p.g.a. fasaden. Samma sak gäller för hus med andra nackdelar och risker, t.ex. hus i bullerutsatta lägen och radonhus. Dessa hus betingar också relativt sett lägre priser. Anledningen är helt enkelt att åtgärdskostnaderna kan bli oerhört höga vid fel på en enstegstätad fasad. Köpare kommer därför att uppleva fasaden som en risk och inte vilja betala lika mycket.

ENSTEGSTÄTNING JÄMFÖRT MED TVÅSTEGSTÄTNING MED LUFT- OCH DRÄNERINGSSPALT

De enstegstätade fasaderna är extremt svåra att uppföra på ett sätt som gör att fukt inte kommer att skada väggen. Redan små sprickor kan orsaka svåra fukt-och mögelskador, eftersom fasaderna har mycket svårt att avge fukt som har trängt in i väggen. Man måste därför inspektera fasaderna med visst intervall för att se om det har uppstått några sprickor i dem. Alternativet tvåstegstätad vägg med spalt för dränering och luftning, är tåligare mot att vatten tränger in i konstruktionen, eftersom eventuellt läckage från regn, kan dräneras ut eller torka ut i luftspalten. Den kostar mer vid nyuppförande. Prisskillnaden uppgår till ca 500 kr per kvadratmeter fasadyta inklusive moms. För en normal villa brukar detta innebära en merkostnad på något tiotusental kr.

SKA MAN BYGGA NYTT HUS MED ENSTEGSTÄTAD FASAD?

Många konsumenter har råkat illa ut p.g.a. enstegstätade fasader och fått ta nya lån för att reparera nästan nya hus. Den modifierade enstegstätade fasaden som har tagits fram under 2008-2009 har visat sig hålla vid datorberäkningar och vattenbegjutning i laboratorium. Erfarenhet saknas dock från svenska fältstudier, hur fasaden fungerar i den svenska praktiska verkligheten. Det är därför ingen som med säkerhet vet hur en sådan fasad fungerar efter 15 år i väder, vind och naturlig sprickbildning. Byggförsäkringsbolagen accepterar metoden, men det går inte att komma ifrån att konstruktionen – oavsett modifiering – i grund och botten är osäkrare och känsligare i fukthänseende än en tvåstegstätad dränerad fasad.

Utgångspunkten för en fasad måste även vara att den ska hålla längre än försäkringstiden (10 år) och uppnå normal livslängd för en putsad fasad (50 år), vilket kan ifrågasättas om många fasader med enstegstätning kommer att kunna klara av. Merkostnaden för en tvåstegstätad fasad med luft- och dräneringspalt, framstår därför som i allra högsta grad försvarbar i förhållande till nybyggnadskostnaden som helhet. Priset på andrahandsmarknaden påverkas även negativt om huset har en enstegstätad fasad. Det är därför vid en helhetsbedömning ett säkrare val att inte uppföra sitt hus med enstegstätad fasad.

TVEKSAMHETER I SP:S RAPPORT OM ENSTEGSTÄTAD FASADER

Var och en som närmare vill studera frågan om enstegstätade fasader lär med största sannolikhet förr eller senare uppmärksamma SP:s rapport 2009:16. I och med att byggbolagen i såväl domstolar, media som andra sammanhang, schablonmässigt hänvisar till rapporten finns dock skäl att kritiskt granska rapporten och försöka bilda sig en uppfattning om den stämmer.

Villaägarnas Riksförbunds slutsats är att rapporten närmast är att likna vid en partsinlägga från byggbranschen. Skälen är följande:

1. Ingen representant från konsumenthåll har funnits med i den projektgrupp som har tagit fram rapporten. Det har däremot funnits med ett flertal representanter från byggbranschen, som har byggt hus med enstegstätade fasader, t.ex. NCC, Skanska, Peab och JM. Många av rapportförfattarna har således stora ekonomiska intressen rörande bl.a. åtgärdande av skador på enstegstätade fasader.
2. Rapporten har finansierats av SBUF, Svenska Byggbranschens Utvecklingsfond. Rapporten förefaller onekligen ha påverkats starkt av detta, t.ex. i hur man väljer att redovisa antalet skadade hus och att man väljer att uttala sig oklart kring vad som ska åtgärdas och hur, se närmare nedan.
3. SP:s rapport är vilseledande om antalet hus som har skadats p.g.a. enstegsметoden, då man i rapporten betraktar en byggnad som skadad först då minst en fasad behöver byggas om. Det märkliga inträffar då att när skadeomfattningen är mindre än så, betraktas husen inte som skadade. I verkligheten är således antalet och andelen hus som uppvisar skador p.g.a. enstegsметoden mycket högre än de 55 procent som framgår av rapporten. Ett alternativ hade varit att lyfta fram att 99 procent av de 821 undersökta byggnaderna i rapporten uppvisar otätheter, där vatten kan komma in. Man hade även kunnat understryka att på 98 procent av de 106 byggnader där man har

frilagt konstruktionen för kontroll, förekommer riklig och synlig påväxt av mikroorganismer.

4. Rapporten riskerar förleda många husägare med enstegstätade fasader om skaderisken. Detta p.g.a. att antalet skador och andelen skadade hus har tonats ned eller redovisats på ett mindre lättillgängligt sätt i rapporten. Om färre husägare letar efter skador, lär även färre husägare komma att rikta anspråk gentemot byggbolagen inom deras ansvarstid.
5. Rapporten säger ingenting om framtida skadeutveckling. Sannolikt förhåller det sig som så att skador uppkommer efter kortare tid i Skåne och på Västkusten till följd av högre luftfuktighet, mer slagregn och vindutsatthet. I Stockholmsområdet och östra Sverige tar det förmodligen generellt sett något längre tid för skador att utvecklas. Livslängden för de enstegstätade fasaderna kommer att bli kortare än den normallivslängd om 50 år som man brukar räkna med för putsade fasader. Skälet är att allvarliga skador har uppkommit redan efter ett fåtal år.
6. AMA Hus 08 (Allmänna Material och Arbetsbeskrivningar) anger klart och tydligt att ett putssystem skall möjliggöra avledning av vatten och fukt. Texterna i AMA Hus 08 är allmänt accepterade och har tagits fram i samarbete med byggsektorns olika parter. Det är märkligt att SP ingenstans i rapporten har omnämnt att det är mycket tveksamt om enstegstätade fasader uppfyller kraven på avledning av vatten och fukt enligt AMA Hus 08.
7. Enligt BBR (Boverkets Byggregler) ska man bygga så att risken för fukt- och mögelskador begränsas. I SP:s rapport omnämns detta förvisso på sidan 41, men man drar förvånande nog ingen slutsats om enstegstätade fasader strider mot BBR. SP kommer därmed inte ens in på frågan om reparationer av enstegstätade fasader är förenliga med BBR. Därav följer att SP inte heller kommer att diskutera hur reparationer ska ske. Om den enstegstätade fasaden inte är förenlig med BBR, innebär detta att konsumenter vid krav på reparationer inte behöver begränsa sina krav till reparationer eller byte till ny enstegstätad fasad, utan kan kräva en tvåstegstätad ventilerad fasad istället.
8. Det framgår inte tydligt av rapporten vilka fuktindikationer som SP menar krävs för att reparation ska behöva vidtas. Vad menar SP med varaktig uppfuktning eller skador? Det borde vara tillräckligt för att reparationsåtgärder ska vidtas att fuktvärdena avviker från vad man kan förvänta sig, eftersom detta indikerar läckage. Oklarheten i rapporten öppnar en möjlighet för byggbolagen att vidta färre reparationer än vad som annars hade blivit fallet.
9. SP uppger på sidan 82 i rapporten att allvarliga skador ska friläggas, skadat material bytas ut och att återställande ska ske på sådant sätt att skada inte uppkommer igen. SP:s rekommendationer förhindrar dock inte att man återställer med samma enstegsmetod som huset är uppfört med. Skulle skada ånyo uppkomma på samma plats, kan dock problemet vara ur världen för byggbolaget, i och med att ansvarstiden då kan ha löpt ut.

10. I rapporten anger SP att tre olika fasadkonstruktioner är under utveckling, varav två tvåstegstätade och en enstegstätad. Någon bedömning görs dock inte av om risken för skada kan skilja sig åt mellan fasadkonstruktionerna. Man kan emellertid konstatera att de tvåstegstätade varianterna har båda använts på hus i 10-15 år. Det enda i fält oprövade systemet är den modifierade enstegstätade fasaden, som dock har samma svagheter som är kända från tidigare varianter av enstegstätade fasader, t.ex. risk för fuktskador vid läckage p.g.a. naturlig sprickbildning eller otätheter vid anslutningar. SP har förvisso lyckats få den enstegstätade fasaden att fungera i ett laboratorium, men frågan är vad som händer i verkligheten utanför laboratoriet. Det är svårt att lyckas bygga enstegstätade fasader så att de håller tätt. Frågan är även vad som händer när fasaderna med tiden drabbas av naturlig sprickbildning och därmed större risk för att fukt tar sig in i fasaderna.

Enstegstätade fasader riskerar att drabbas av allvarliga fuktproblem av flera olika skäl. Frågan är om det är möjligt att lösa alla dessa problem överhuvudtaget. Det märkliga är att man trots att ett av syftena med rapporten har varit att ge förslag på fuktsäkra konstruktioner, menar att ”regelstommen i den modifierade enstegstätade fasaden **bör** utföras i oorganiskt material”. Om man hade varit ute efter att minska fukt- och mögelrisken i enstegstätade fasader, borde det ha stått **skall** istället. Detta sätt att uttrycka sig möjliggör ytterligare för entreprenörer och försäkringsbolag att hålla reparationsåtgärderna på miniminivå. Utbyte av den dyra regelstommen kan därmed avvisas.

Man ställer sig också undrande till hur dräneringen av eventuellt inläckande vatten ska kunna dräneras ut i enstegstätade fasader utan luft/dräneringsspalt. De förslag på tvåstegstätade detaljlösningar som leder ut vatten, kan möjligen fungera vid öppningar i fasaden, t ex. vid fönster och dörrar där det naturligt lämpar sig att leda ut vatten. Hur dräneringen ska gå till på mer slutna ytor, där infästningar har skett av räcken, balkonger, stuprör, skyltar etc. framgår inte.

Om rapportförfattarna hade haft ett konsumentperspektiv, kan man tycka att de skulle ha lämnat en tydligare vägledning beträffande val av fasad. Ett småhus kostar idag flera miljoner kr att bygga inklusive tomt. Då spelar det faktiskt ingen större roll att småhuset blir 30 000 kr dyrare om man väljer en mera fuktsäker tvåstegstätad fasad med luft/dräneringsspalt istället för en enstegstätad fasad.

RÄTTSFALL

Ett intressant rättsfall på fuktområdet, i synnerhet för dem som har förvärvat sitt hus från entreprenören genom s.k. jordabalksköp, är NJA 1997 sidan 290. I rättsfallet ansågs köpare av småhus i vilka fukt- och mögelskador uppkommit berättigade till nedsättning av köpeskillingarna, trots att de åtgärder som hade vidtagits till skydd mot fukt ansågs tillfredsställande och fackmässiga när husen byggdes och även var förenliga med då gällande byggnormer.

NJA 1997 S. 290

Köpare av småhus i vilka fukt- och mögelskador uppkommit har ansetts berättigade till nedsättning av köpeskillingarna, trots att de åtgärder som vidtagits till skydd mot fukt

ansågs tillfredsställande och fackmannamässiga vid den tid då husen byggdes och även överensstämde med då gällande byggnormer.

INSTANS 1

Armerad Betong Vägförbättringar AB (nuvarande firma AB Civic) uppförde under år 1977 ett antal villabyggnader inom området Steglitsen med adress Örnvägen i Lund. Under byggtiden överlät bolaget till enskilda köpare de fastigheter, på vilka byggnaderna uppfördes, i enlighet med i huvudsak likalydande köpekontrakt.

Magnus och Agneta P, Örnvägen 51, och ytterligare tio ägare till fastigheter inom området förde efter stämning å AB Civic vid *Lunds TR* den talan som framgår av TR:ns dom.

TR:n (lagmannen *Alvå*, rådmannen *Severin* och tingsnotarien *Lindberg*) anförde i dom d 15 jan 1992: Kärandena har i målet anfört följande: I enlighet med föreskrift i köpekontraktet utfördes garantibesiktning av fastigheterna d 14 febr 1979. Besiktningsförrättaren konstaterade därvid generellt fuktskador i källarvåningarna och föreskrev att detta fel skulle avhjälpas av bolaget senast d 1 juni 1979. Fuktkvoterna har dock inte åtgärdats tillfredsställande. Några år efter inflyttningen märkte kärandena en efter hand allt starkare oidentifierbar elak lukt i framförallt källarvåningarna. Dessutom skedde vid vissa **Sida 291** tillfällen och i några fastigheter vatteninträngning på golvet i källaren. Dessa problem föranledde så småningom kärandena att föranstalta om en närmare undersökning. För denna undersökning anlätades VIAK AB. Undersökningen gav vid handen att byggnaderna var såväl fukt- som mögelskadade i källarvåningarna. Fuktkvoten i väggreglar och syll uppmättes till över 17 procent, i flera fall till 25-28 och i vissa fall till 30 procent. Generellt var fuktkvoten i träkonstruktionen 20-27 procent. **Fuktkvot** över 17 procent är mögelbildande. Vidare påvisades mögelangrepp i källarvåningarnas träkonstruktion.

Kärandena har gjort gällande att de sålunda konstaterade fukt- och mögelskadorna är orsakade av följande fel i byggnadernas konstruktion och utförande:

1. Grundmur saknar synlig fuktspärr - enligt konstruktionsritningarna skall en utvändigt asfaltstrykning vara utförd.
2. Anslutningen mellan källartrappa och yttervägg är inte tät - vid kraftiga regn eller vid snösmältning kan på grund av sprickor vatten tränga in i källarväggen.
3. I uppreglade källarväggar saknas fuktspärr under syllar samt mellan betongvägg och träreglar. Syllarna är inte tryckimpregnerade. Härtill kommer att såsom en ångspärr placerats en plastfolie på insidan av träreglarna, vilket fört med sig att den relativa ånghalten blivit så hög att mögel kunnat växa i trävirket. Plastfolien finns inte nämnd i konstruktionsritningen eller rumsbeskrivning.

Byggnadernas konstruktion har inte bara varit sådan att risk för fukt- och mögelskador förelegat utan sådana skador har också faktiskt uppkommit. När det gäller de under 1. och 3. nämnda felen avviker byggnaderna till sin konstruktion från vad som genom köpekontraktens hänvisning till bygghandlingarna blivit avtalat mellan parterna. Avtalet mellan parterna är att bedöma som köp. I fråga om samtliga fel avviker fastigheterna från vad kärandena med hänsyn till omständigheterna haft anledning räkna med vid köpet, eftersom byggnaderna inte blivit på ett tillfredsställande sätt skyddade mot fukt. Kärandena är därför enligt 4 kap 19 § JB berättigade att av bolaget erhålla nedsättning av köpeskillingarna.

Felen behöver åtgärdas genom att källarvåningarnas inredning, inklusive isolering, rivs ut och byts samt betonghålbloksmuren putsas. Utvändigt måste grundmuren friläggas samt därefter asfalteras och isoleras. Kostnaden för dessa åtgärder beräknas - med februari 1988 som värdetidpunkt - till 107 000 kr per fastighet. Härvid kan åtgärds-kostnaden fördelas på de enskilda felen med 65 000 kr på fel nr 1, 6 000 kr på fel

nr 2 och 36 000 kr på fel nr 3. Med moms inräknat uppgår den sammanlagda åtgärdskostnaden till 133 750 kr per fastighet.

Mot bakgrund av det som sålunda anförts har kärandena yrkat att bolaget förpliktas att till envar fastighetsägare som nedsättning av köpeskilling betala 133 750 kr jämte ränta enligt 6 § räntelagen från dagen för delgivning av stämningsansökningen.

Bolaget har genmält följande: Det vitsordas att fuktskador konstaterades vid garantibesiktningen och att bolaget av besiktningsförrättaren förpliktades åtgärda dessa skador. Enligt bolagets uppfattning hänförde sig de sålunda konstaterade skadorna till anslutningen mellan källartrappa och yttervägg - alltså fel nr 2 enligt kärandenas framställning. Bolaget har efter besiktningsförrättningen vidtagit vissa åtgärder för att komma till rätta med felet. Det är dock inte uteslutet att det fortfarande finns behov av åtgärder som omfattas av bolagets förpliktelse enligt garantibesiktningen. Bolaget bestrider därför inte käromålet, såvitt detta hänför sig till fel nr 2, utan medger betalningsskyldighet med för varje fastighet 6 000 kr plus moms.

Käromålet i övrigt bestrids, i första hand på den grunden att kärandena saknar rätt att föra talan om de påstådda felen nr 1 och 3. Tvisten skall enligt bolagets uppfattning bedömas enligt entreprenadrättsliga regler. Härav följer - vilket också föreskrivits i köpekontrakten § 14 h - att talan inte får föras rörande andra brister och fel än sådana som konstaterats vid besiktning eller som förefunnits vid besiktningen och då inte märkts och ej heller rimligen bort märkas. De påstådda felen nr 1 och 3, vilka båda hänför sig till byggnadernas konstruktion, har inte påtalats vare sig vid genomförda slutbesiktningar eller vid garantibesiktningarna. Felen kan inte heller betraktas som dolda. Bristande talerätt föreligger också för det fall tvisten skall bedömas som köp enligt jordabalken. Kontraktets bestämmelsen i 14 h § om besiktning som förutsättning för talerätt äger även i det fallet tillämpning.

För den händelse målet skall prövas i sak har bolaget gjort gällande följande. Bolaget vitsordar vad kärandena med stöd av VIAK:s utredning påstått om att byggnaderna skadats genom fukt och mögel. Bolaget har inte heller något att invända mot den slutsats som dragits i utredningen om att skadorna kan ha uppkommit till följd av byggnadernas konstruktion. Likväl bestrider bolaget käromålet även på sakliga grunder.

Sålunda har bolaget med avseende på det påstådda fel nr 1 gjort gällande att underlåtenheten att betryka grundmuren med asfalt inte utgör fel vare sig med hänsyn till vad som avtalats mellan parterna eller med hänsyn till vad köparna haft anledning att räkna med vid köpet. Det är visserligen riktigt att det på en konstruktionsritning, till vilken köpekontrakten hänvisat, angetts att asfaltstrykning skulle utföras. I köpekontraktets § 13 stadgades emellertid att säljaren skulle äga rätt till utbyte av föreskrivet material och ändring av föreskriven konstruktion under förutsättning att likvärdigt material kom till användning och likvärdigt utförande kom till stånd. Bolaget hade mot bakgrund härav rätt att byta ut asfaltstrykningen mot en annan metod att åstadkomma ett fuktskydd. Så skedde också genom att prolapin blandats med putsen till grundmuren. Inblandningen av prolapin ger ett med asfaltstrykning likvärdigt skydd mot kapillär vatteninträning. Metoden har den fördelen framför asfaltstrykning att byggfukten inte stängs inne. Å andra sidan ger prolapininblandningen inte skydd mot inträngning av vatten i ångfas. Bolaget gör gällande att valet av prolapininblandning i stället för asfaltstrykning väl uppfyllde såväl den vid tidpunkten för byggnationen gällande byggnormens krav på fuktskydd som då rådande god ingenjörssed. Härtill kommer att det i förhållande till konstruktionsritningen ändrade utförandet framgick av en teknisk beskrivning, vilken köparna och besiktningsförrättaren kunnat ta del av. I den mån det skulle betraktas som ett fel att fuktskyddet anordnats på annat sätt än genom asfaltstrykning kan felet inte anses ha varit dolt. I vart fall har bolaget inte förfarit culpöst, vilket är en förutsättning för entreprenadrättsligt ansvar.

När det gäller det påstådda fel nr 3 har bolaget gjort gällande att avsaknaden av fuktspärr under träsyllarna inte avviker från vare sig de konstruktionshandlingar till vilka köpekontrakten hänvisat eller mot gällande byggnorm eller rådande god ingenjörssed. Däremot vitsordar bolaget att plastfolien på insidan av träreglarna saknar stöd i

bygghandlingarna. Denna tillkom efter anvisning från byggnadsnämnden. Plastfolien saknar emellertid enligt bolagets uppfattning självständig betydelse för de uppkomna fukt- och mögelskadorna. I den mån förekomsten av plastfolien skall anses som fel är detta enligt bolagets mening så oväsentligt att det inte skulle leda till ansvar.

Tryckimpregnering hindrar ej röta och uppskjuter endast mögelbildning.

Bygghandlingarna innehöll inte föreskrift om tryckimpregnering av de ifrågavarande syllarna. Frånvaron av tryckimpregnering är därför inte fel. Bolaget har inte heller med avseende på det påstådda fel nr 3 förfarit culpöst.

För den händelse TR:n skulle finna att bolaget bär ansvaret för fel i enlighet med vad kändena gjort gällande medger bolaget skadeståndsskyldighet eller nedsättning av köpeskillingen med av kändena yrkade belopp.

Kändena har beträffande bolagets invändning om preklusion genmält följande. Vid garantibesiktningarna gjordes inte något uttalande om orsaken till de fuktskador som då kunde konstateras. Att sådana skador generellt konstaterades innebär därför att kändena bibehållits vid sin rätt att föra talan rörande sådana fel som enligt vad senare undersökningar gett vid handen varit upphov till skadorna. Skulle TR:n dela bolagets uppfattning om preklusion enligt § 14 h i köpekontrakten menar kändena att man med stöd av 36 § avtalslagen skall bortse från denna kontraktsbestämmelse. Om tvisten skall avgöras på grund av kontraktsbrott enligt entreprenadrättsliga regler avser kändenas yrkande skadestånd i stället för nedsättning av köpeskillning. När det gäller bolagets invändningar i sak hänvisar kändena till den övergripande bestämmelsen i 1975 års byggnorm om att byggnad skall skyddas mot fukt. Eftersom facit visat att fuktskyddet inte varit tillräckligt, måste det anses att byggnormen blivit åsidosatt även om det inte kan göras gällande att utförandet avvikit från enskilda detaljbestämmelser i byggnormen.

DOMSKÄL.

(Inledningsvis angavs den bevisning som åberopats. Därefter anfördes följande.)

TR:n gör följande bedömning.

Kändena har förvärvat fastigheterna genom köp. Några omständigheter som talar för att tvisten skall bedömas efter annat än köprättsliga regler föreligger inte.

Den i § 14 h i köpekontrakten intagna bestämmelsen om förutsättningarna för köparens rätt att föra talan om fel är även med tillämpning av jordabalkens köprättsliga regler gällande mellan parterna. Bestämmelsen kan inte åsidosättas med tillämpning av 36 § avtalslagen. Den omständigheten att fuktskador generellt påtalats vid de utförda garantibesiktningarna innebär emellertid enligt TR:ns mening att preklusion inte skall anses föreligga med avseende på en talan rörande fel som påstås ha orsakat de ifrågavarande fuktskadorna. TR:n skall således pröva tvisten i sak.

Parterna är ense om att byggnaderna skadats av fukt och mögel i enlighet med vad som framkommit genom den undersökning som för VIAK utförts av Stig Johansson och Gert Olsson. De är också mot bakgrund av uttalanden i målet av vittnen med sakkunskap överens om att den bedömning av orsakerna till skadorna som gjorts i undersökningen är riktig. Utdrag ur VIAK:s undersökning, se bilaga (bilagan återges ej här; red:s anm). Orsakerna kan hänföras till de grunder som åberopats till stöd för käromålet.

Bolaget har i målet medgett betalningsskyldighet för det påstådda fel som består däri att anslutningen mellan källartrappa och yttervägg inte är tät. På grund av medgivandet skall bolaget förpliktas att betala per fastighet det belopp om 6 000 kr jämte moms som kändena i detta hänseende begärt.

Vad kändena i övrigt mot bakgrund av undersökningens resultat påstått om fel hänför sig till byggnadernas konstruktion.

Bolaget har i målet vidgått att konstruktionen med ett kapillärbrytande men icke ångtätt skydd mot fukt utifrån i förening med den fuktisolerande plastfolien på ytterväggens insida inte är lämplig med hänsyn till vad som numera är känt om hur fukt- och mögelskador kan uppkomma. Emellertid har bolaget bestämt hävdatt att den

ifrågavarande konstruktionen var förenlig med den byggnorm som gällde då byggnaderna uppfördes och i överensstämmelse med då rådande god ingenjörssed. Samtliga i målet hörda sakkunniga vittnen har förklarat sig dela bolagets uppfattning i detta hänseende. Vittnesmålen har sålunda gett vid handen att konstruktionen som sådan inte vare sig föranlett eller varit ägnad att föranleda anmärkningar i samband med byggnadsnämndens kontrollverksamhet eller vid de avtalsenliga besiktningsförrättningarna.

En säljare bär enligt 4 kap 19 § JB ansvaret för fel i fastighet, när fastigheten avviker från vad köparen med hänsyn till omständigheterna haft anledning räkna med vid köpet. En byggnadsteknisk konstruktion som uppfyller vad den vid tidpunkten för byggnadens uppförande gällande normen föreskriver såvitt angår själva utförandet och som står i överensstämmelse med vid denna tidpunkt gängse praxis kan enligt TR:ns mening inte anses utgöra någon avvikelse från vad en köpare haft anledning att räkna med, i vart fall inte när köpet ägt rum under tiden för byggnadens uppförande. Mot bakgrund av vad som ovan anförts kan därför de konstruktionsdetaljer som åberopats till stöd för käromålet inte grunda något felansvar. Med hänsyn till föreskriften i § 13 i köpekontrakten om viss rätt för bolaget att företa ändring i det utförande som ursprungligen redovisats i konstruktionshandlingarna kan inte heller innehållet i de mellan parterna träffade avtalen läggas till grund för sådant ansvar. TR:n finner därför att käromålet - till den del det inte medgetts av bolaget - skall lämnas utan bifall.

DOMSLUT.

AB Civic ålades att i enlighet med vad bolaget medgivit betala till Magnus och Agneta P och envar av övriga fastighetsägare 7 500 kr jämte ränta.

Käromålet lämnades i övrigt utan bifall.

INSTANS 2

Magnus och Agneta P och medparter överklagade i *HovR:n över Skåne och Blekinge* och yrkade att HovR:n skulle helt bifalla käromålen.

AB Civic bestred ändring.

HovR:n (hovrättslagmannen *Engström*, hovrättsråden *Håkansson*, referent, och *Elmqvist* samt tf hovrättsassessorn *Bengtsson*) anförde i dom d 9 dec 1994:

DOMSKÄL.

I HovR:n har parterna å ömse sidor åberopat väsentligen samma omständigheter som de gjorde vid TR:n såsom dessa antecknats i TR:ns dom, dock med följande förtydliganden.

Klagandena: Även om de i TR:ns dom såsom fel nr 1 och 3 betecknade omständigheterna inte i sig skulle anses utgöra fel som berättigar till prisnedsättning hävdar klagandena att de är berättigade till yrkad prisnedsättning, 126 250 kr på varje hus utöver vad som bestämts genom TR:ns dom, på den grunden att byggnadernas konstruktion - oavsett om något faktiskt fel i konstruktionen påvisas eller inte - är sådan att den inneburit risk för fukt och mögelbildning i bostadsutrymme.

Bolaget: Vad som anges - - i TR:ns dom beträffande röta synes bero på en missuppfattning. Bolagets uppfattning är att tryckimpregnering inte hindrar mögelbildning men uppskjuter sådan. - För den händelse HovR:n finner att bolaget bär ansvaret för vad klagandena betecknat som fel nr 1 och 3 gör bolaget gällande att om de av klagandena angivna åtgärderna beträffande fel nr 3 vidtas så erfordras inte någon särskild åtgärd av fel nr 1. De av klagandena angivna beloppen för kostnader för de olika åtgärderna vitsordas i och för sig liksom fordrad ränta. - Om HovR:n skulle finna att klagandena är berättigade till prisnedsättning på grund av att byggnadernas konstruktion inneburit risk för fukt och mögelbildning trots att klagandena inte påvisat något faktiskt fel (fel nr 1 och 3) i konstruktionen vitsordas såsom i och för sig skäligen prisnedsättning fem procent av köpeskillingen.

- - -.

HovR:n gör följande bedömning.

Köpekontrakten innehåller delar som tveklöst är att hänföra till köp av fast egendom, medan vissa moment, exempelvis bestämmelser om slutbesiktning och garantibesiktning, är typiska för entreprenadförhållanden. Köpekontrakten ger inte någon klar vägledning om huruvida parterna avsett att göra en uppdelning mellan köp och entreprenad och i så fall hur denna uppdelning skall göras. På grund härav och med särskilt beaktande av att köparna haft ett ytterst marginellt inflytande över byggnationen anser HovR:n att det ligger närmast till hands att betrakta köparnas förvärv enligt kontrakten i sin helhet som köp. - Det förhållande att fråga är om köp hindrar inte att avtalskontrahenterna, såsom också skett i köpekontrakten, kan avtala om vad som skall gälla i fråga om köparens rätt att föra talan beträffande fel.

De av klagandena åberopade förhållandena är sådana att de enligt vad som framgått av de sakkunniga vittnenas på denna punkt i allt väsentligt samstämmande uttalanden inte vid tiden för de kontraktsenliga besiktningarna skulle föranlett någon anmärkning eller bedömts innebära risk för fukt och mögelbildning. Vid sådant förhållande får vad klagandena åberopat till stöd för sin talan anses ha varit dolt i den mening som avses i mom 14 h i köpekontrakten. Hinder föreligger därför inte att pröva klagandenas talan i sak.

I målet är ostridigt att konstruktionen med ett kapillärbrytande men icke ångtätt skydd mot fukt utifrån i förening med den fuktisolerande plastfolien på ytterväggens insida inte är en lämplig konstruktion med hänsyn till vad som numera är känt om fukt- och mögelskadors uppkomst. Den konstruktion som använts vid uppförandet av de aktuella husen har visat sig ha benägenhet att leda till att fukt stannar kvar och förorsakar mögelbildning.

Av köpekontraktens bestämmelser om säljarens rätt att byta ut föreskrivet material och ändra föreskriven konstruktion sammanställda med vittnesmålen framgår att de materialval och konstruktionsdetaljer som klagandena särskilt påtalat och hävdade utgöra konkreta fel (fel nr 1 och 3) inte kan anses utgöra avvikelser från vad som avtalats eller köparna annars haft anledning räkna med.

Samtliga i målet hörda sakkunniga vittnen har förklarat att byggnadernas konstruktion och utförande, såvitt i målet är i fråga, inte avviker från vid tiden för byggnadernas uppförande gällande byggnormer och då rådande god ingenjörssed i byggnadsbranschen. Med den byggnadstekniska kunskap som vid denna tid fanns hos fackmän var det inte möjligt att ens med ingående kännedom om material, konstruktion och utförande förutse att det fanns risk för fukt och mögelbildning. Vid sådant förhållande anser HovR:n att fastigheterna inte kan anses ha på sådant sätt avvikit från vad köparna haft anledning räkna med vid köpetillfället att de är berättigade till nedsättning av köpeskillingen.

På grund av det anförda skall klagandenas talan i huvudsaken lämnas utan bifall.

DOMSLUT.

HovR:n fastställer TR:ns domslut i huvudsaken.

INSTANS 3

Magnus och Agneta P och medparter (ombud för samtliga advokaten Michael Hallenheim) överklagade och yrkade att HD skulle bifalla käromålen.

AB Civic (ombud advokaten Lars Laurin) bestred ändring.

Målet avgjordes efter föredragning.

Föredraganden, RevSekt *Orlov-Lempert*, föreslog i betänkande att HD skulle meddela följande dom: *Domskäl*. Parterna har i HD vidhållit sin i HovR:n förda talan.

Som HovR:n funnit kan klagandenas rätt att föra talan om påstådda fel inte anses prekluderad.

Enligt 4 kap 19 § första meningen JB i dess lydelse före d 1 jan 1991 är köparen berättigad till avdrag på köpeskillingen om fastigheten avviker från vad som kan anses utfäst eller från vad som köparen eljest med hänsyn till omständigheterna haft anledning att räkna med vid köpet.

Enligt förarbetena till jordabalken bör en köpare kunna räkna med att det han köper är fullt brukbart för det vid köpet förutsatta ändamålet om en undersökning av egendomen inte bort upplysa honom om annat. Felet eller bristen skall också väsentligt inverka på fastighetens saluvärde. Som exempel på fall som avses nämns bl a att en byggnad lider av en dold svaghet eller att hussvamp förekommer. (Jfr prop 1970:20 Del B I s 211.)

I förevarande fall består avvikelserna i att fukt- och mögelskador uppkommit i byggnaderna. Skadorna har visat sig först några år efter det att byggnaderna färdigställts och tillträtts.

De fukt- och mögelskador som uppkommit i byggnadernas källarvåningar har sin grund i att byggnaderna saknat erforderligt fuktskydd. Annat är inte visat än att byggnadernas konstruktion och utförande inte avvikit från vid tiden för uppförandet gällande byggnormer och då rådande god ingenjörssed i branschen.

Att en byggnad är uppförd enligt vedertaget bruk utesluter inte nödvändigtvis att den kan visa sig ha sådana brister att den avviker från det normala när det gäller fastigheter av jämförbart slag; att den alltså avviker från vad köparen haft anledning att räkna med. Så får anses vara fallet när en byggnad har omfattande mögelskador.

För att säljaren skall åläggas ansvar för sådana fel krävs att felet förelåg vid köpetillfället eller att risken för att skadorna skulle uppstå förelåg redan vid köpet. (Jfr NJA 1979 s 790 och NJA 1986 s 670 I.) I nu aktuellt fall, då mögelangreppen orsakats av olämplig konstruktion, får det anses att det redan vid köpetillfället förelåg en betydande risk för fukt- och mögelskador och att den risken, om den varit känd för köparen, hade påverkat köpeskillningens storlek. På grund härav är klagandena berättigade till avdrag på köpeskillingen.

När det gäller avdragets storlek har AB Civic i och för sig vitsordat kostnaderna för de åtgärder klagandena påstått varit nödvändiga för att avhjälpa felet. Bolaget har emellertid gjort gällande att samtliga dessa åtgärder inte behöver vidtas samt uppgivit att bolaget, för det fall felet skulle anses bestå i risk för fukt- och mögelbildning, vitsordar fem procent av köpeskillingen såsom skäligen prisdansättning. Klagandena har upplyst att felet numera i huvudsak har åtgärdats. Med hänsyn till att parterna inte syns eniga om nedsättningens storlek finner HD att frågan bör prövas av HovR:n.

Domslut. HD, som fastställer att klagandena är berättigade till nedsättning av köpeskillingen, undanröjer HovR:ns dom och visar målet åter till HovR:n för prövning av nedsättningens storlek.

HD (JustR:n Gregow, Lars Å Beckman, Svensson, Danelius, referent, och Lambe) beslöt följande dom:

DOMSKÄL.

Klagandena grundar sina yrkanden om nedsättning av köpeskillingarna på att det uppkommit fukt- och mögelskador i husen, vilket enligt deras uppfattning medfört att fastigheterna fick anses ha avvikit från vad de haft anledning att räkna med vid köpen.

Eftersom de skador som klagandena åberopar kunnat iakttas först viss tid efter det att besiktningar utförts i enlighet med bestämmelserna i köpekontrakten, är det, som HovR:n funnit, fråga om dolda faktiska förhållanden som inte enligt kontrakten kan anses ha medfört preklusion av klagandenas talerätt.

Det gäller således att avgöra om klagandena är berättigade till nedsättning av köpeskillingarna med stöd av 4 kap 19 § JB, som i sin lydelse före d 1 jan 1991 gav köpare av fastighet rätt till sådan nedsättning i fall där fastigheten avvek från vad köparen med hänsyn till omständigheterna haft anledning att räkna med vid köpet.

Fukt- och mögelskadorna på klagandenas fastigheter har ostridigt berott på att den metod som använts vid uppförandet av husen, enligt vad som numera är känt, innefattat ett otillräckligt skydd mot inträngande av fukt utifrån. Vid den tid då husen byggdes ansågs däremot de åtgärder som vidtogs till skydd mot fukt vara tillfredsställande och fackmannamässiga. De överensstämde också med de då gällande, av myndighet utfärdade byggnormerna.

Den som yrkesmässigt bygger hus får normalt anses handla med tillbörlig aktsamhet om han följer de allmänna normer för byggande som gäller och även i övrigt utför arbetet på ett fackmannamässigt sätt. Emellertid är rätten till nedsättning av köpeskillingen enligt 4

kap 19 § JB inte att förstå som en sanktion för vårdslöst handlande från säljarens sida utan som en gottgörelse till köparen, när fastigheten visat sig inte vara av den kvalitet som denne haft anledning att förvänta sig. För bedömningen av om en sådan brist förelegat kan även senare tillkomna omständigheter vara av betydelse. Sålunda har HD i rättsfallet NJA 1986 s 670 I, vid bedömningen av vilken radonhalt en köpare av en fastighet haft att räkna med, fäst stor vikt vid ett gränsvärde, trots att det fastställts först efter det att huset redan var färdigbyggt.

Enskilda köpare av småhus måste i normala fall, särskilt när det är fråga om nybyggda hus, kunna förvänta sig att husen är allmänt funktionsdugliga och inte har några speciella brister som gör dem mindre lämpade till bostäder eller som bereder de boende betydande olägenheter. De fukt- och mögelskador som uppkom i förevarande fall var av sådan art och omfattning att de inte normalt behöver tolereras i en bostadsfastighet, och någon särskild omständighet som gav klagandena anledning att räkna med att sådana skador skulle uppkomma har inte påståtts föreligga. Klagandena har också senare, enligt vad som upplysts, ådragit sig kostnader för att avhjälpa bristerna och försätta husen i normalt skick.

Med hänsyn till det anförda är klagandena, trots att fuktskyddet för husen vid tiden för byggandet framstod som normalt och överensstämde med gällande byggnormer, berättigade till nedsättning av köpeskillingarna. De belopp varmed nedsättning skall ske bör fastställas av HovR:n.

DOMSLUT.

HD förklarar att klagandena är berättigade till nedsättning av köpeskillingarna för de av dem köpta fastigheterna.

HD undanröjer HovR:ns dom och visar målet åter till HovR:n för fortsatt behandling.

HD:s dom meddelades d 16 maj 1997 (mål nr T 142/95).

VILLAÄGARNAS FRIA RÅDGIVNING

- KOSTNADSFRI RÅDGIVNING TILL ALLA MEDLEMMAR

Alla medlemmar har tillgång till fri rådgivning i de flesta villaägarfrågor, t.ex. fastighetsrätt, bygglov, familjerätt, köprätt, boendeekonomi, samfällighetsföreningar, trädgårdar, fastighetsmäklare, byggnadsteknik, arkitektur, energi, plan- och byggfrågor, byggnadsteknik, geologi, byggnadsskador samt VVS.

Kontakta oss på 010-750 01 00 eller via frågeformuläret på www.villaagarna.se.

VILLAÄGARNAS JURISTBYRÅ

- EXPERTEN PÅ PRIVATJURIDIK

Villaägarnas Juristbyrå för processer och upprättar handlingar. Gör dina privata affärer och ditt privatliv tryggare. Byrån ägs helt av Villaägarnas Riksförbund.

Medlemsrabatt 25 procent. Lågt arvode gör att ditt rättsskydd räcker längre. Du når Juristbyrån på 010-750 01 00 eller juristbyra@villaagarna.se.



ALLT DETTA INGÅR I DITT MEDLEMSKAP:

- **Gratis rådgivning från våra experter.** Du kan spara tusentals kronor!
- **Aktiv opinionsbildning** för lägre avgifter och skatter. Du får minskade utgifter.
- **Rabatter** på varor och tjänster kopplat till ditt husägande. Du kan spara tusentals kronor och massor med tid.
- **Prenumeration på magasinet Villaägaren**, 5 nr/år, värde 245 kr.

Anmäl dig genom att skicka in svarskortet nedan. Du kommer sedan inom kort mottaga ett inbetalningskort på 380 kr. Dina medlemsförmåner kan du börja nyttja så fort vi har mottagit din betalning.

Du kan också bli medlem på www.villaagarna.se eller genom att ringa tel. 010-750 01 00.



Ja, jag vill bli medlem i Villaägarnas Riksförbund för 380 kr!

Namn: _____

Adress: _____

Postnr: _____

Ort: _____

E-post: _____

Genom att uppge min e-postadress godkänner jag att Villaägarna förser mig med information och erbjudanden.

Frankeras ej.
Villaägarna
betalar portot.

Villaägarna
VILLAÄGARNAS RIKSFÖRBUND

Svarspost 190 024 200
192 20 Sollentuna

3245