

Förlikning i en tvist om fastighetsköp

STST 17.06.2024 § 198
93/10.00.02/2023

Beredning

Tf stadsdirektör Elina Amnell-Holzhäuser

Lovisa stad/vattenaffärsverket har sålt fastighet 434-1-109-17 med byggnader genom ett fastighetsköpebrev som undertecknats 23.2.2023. Köpesumman för bostadsfastigheten uppgick till 115 000,00 euro.

Efter köpet har köparna genom ombud framfört en reklamation till Lovisa stad över fel som de upptäckt i bostadsfastigheten. De reklamerade felen gäller bland annat följande upptäckter som läggs fram i en expertutredning daterad 7.8.2023 som köparna beställt:

- en hög nivå av mikrobiell tillväxt har konstaterats i väggstrukturen i bastun i källaren
- en hög nivå av mikrobiell tillväxt har konstaterats i källarutrymmenas konstruktioner och på deras ytor
- fogarna och genomföringarna mellan källaren och bostadsvåningarna är otäta och vid trappan finns det fri lufttillgång, vilket gör att föroreningarna kommer in och orsakar hälsoolägenheter i bostadsvåningarna
- fukt och mikrober konstaterades i tvättrumskonstruktionen i övre våningen
- skadorna bedömdes kräva omedelbar reparation.

I sin reklamation har köparna i första hand krävt av Lovisa stad att köpet ska hävas med stöd av de kvalitetsfel som finns i fastigheten och i andra hand att priset ska sänkas med 85 323,81 euro. Köparna har dessutom begärt ersättning för sina ersättningsbostads-, utrednings- och juristkostnader samt vid en eventuellt hävning en ersättning på 15 400 euro för kostnader för de reparationsåtgärder som redan utförts i bostadsfastigheten.

Lovisa stad har bestridit köparnas krav. Bestridandet av kraven har bland annat baserat sig på att köparna har reklamerat felen först 31.8.2023, och att köparna borde ha upptäckt felen vid den så kallade förhandsgranskningen. Dessutom konstateras det i köpebrevet och i konditionsgranskningen att det finns fel i bostadsfastigheten. Med beaktande av bland annat dessa omständigheter och byggnadens ålder skulle de reklamerade felen inte vara av stor betydelse ens som dolda fel.

Köparna och Lovisa stad har fört förlikningsförhandlingar för att lösa frågan utan rättegång. Som ett resultat av förlikningsförhandlingarna är köparna beredda att godkänna en förlikningslösning där Lovisa stad beviljar köparna en prissänkning på 25 000,00 euro medan köparna avstår från största delen av sina krav angående fastighetsköpet. Enligt förlikningslösningen står parterna fortfarande för sina egna ombudskostnader. Ett utkast till förlikningsavtal om förlikningslösningen har upprättats. Avtalet finns som bilaga.

Prissänkningen enligt förlikningslösningen är till sitt belopp betydligt mindre än en tredjedel av det totala belopp som köparna krävt, vilket baserar sig på den specificerade kostnadsberäkning som deras expert utarbetat. Eftersom den föreslagna ersättningen är ett resultat av förlikningsförhandlingar är den till sin karaktär ett summariskt förslag, vars syfte är att få slut på tvisten.

Det måste anses ligga i Lovisa stads/vattenaffärsverkets intresse att uppnå en förlikningslösning i ärendet, eftersom man på det sättet undviker en sannolik rättegång och anknytande risk för rättegångskostnader samt en sådan långvarig bindning av Lovisa stads/vattenaffärsverkets resurser till behandlingen av ärendet som en rättegång oundvikligen skulle innebära, vilket också skulle medföra väsentliga kostnader. Även om det har varit mycket motiverat att bestrida köparnas krav i sin helhet måste det konstateras att det inte finns detaljerade uppgifter om felen i bostadsfastigheten i köpebrevet och att rapporten över konditionsgranskningen i bostadsfastigheten, som upprättades före köpet, enligt köparna beskriver de upptäckta skadorna på ett bristfälligt sätt. Således finns det en teoretisk möjlighet att de fel som finns inuti konstruktionerna kunde medföra ansvar i form av dolda fel. Av dessa skäl skulle det vid en domstolsbehandling finnas risk för att Lovisa stad/vattenaffärsverket inte skulle nå ett bättre slutresultat än detta.

Genom förlikningslösningen undviker man dessutom risken för att Lovisa stad/vattenaffärsverket skulle behöva ersätta köparna för köparnas rättegångskostnader (s.k. risk för rättegångskostnader) utöver de belopp som kan komma att betalas ut på grund av felen. Eftersom det inte med säkerhet kan uteslutas att köparnas krav kan vinna framgång i domstol är risken för rättegångskostnader verklig och kan även komma att bli kvantitativt betydande. Även i det fall att köparnas krav skulle vinna framgång endast delvis, är det möjligt att Lovisa stads/vattenaffärsverkets egna rättegångskostnader inte skulle ersättas. En förlikning innebär en slutgiltig och rättsligt säker lösning på tvisten.

Parternas skrivelser läggs fram som kompletterande material.

Behörighetsgrund: 5 kap. 26 § 6 punkten i förvaltningsstadgan.

Bilaga nr 1.

Utkast till förlikningsavtal

Föredragning	Tf stadsdirektör Elina Amnell-Holzhäuser
Förslag	Stadsstyrelsen beslutar godkänna det bifogade förlikningsavtalet och befullmäktiga Lovisa stads ombud jur.mag. Ville Mielonen att underteckna förlikningsavtalet när detta beslut vunnit laga kraft. Paragrafen justeras omedelbart.
Beslut	Beslut enligt förslaget. Paragrafen justerades omedelbart.