

NJA I sid 1978:301

(Nummer i NJA 1978:64)

HD:s dom meddelades d 23 maj 1978.

[Rättspraxis i litteraturen](#)

Sedan köparen av en fastighet tillträtt denna, befanns dricksvattnet på fastigheten vid laboratorieundersökning ha ett sådant bakterieinnehåll att det ansågs otjänligt som dricksvatten. Uttalanden av säljaren till köparen under köpeförhandlingarna om att dricksvattnet var "utmärkt" och "friskt och kallt" har med hänsyn till omständigheterna icke ansetts innebära utfästelse av säljaren om vattnets lämplighet som dricksvatten.

Instans 1

Enligt köpekontrakt d 13 okt 1974 och köpebrev d 25 mars 1975 förvärvade produktchefen Roger S och hans hustru jur kand Eva S fastigheten Högstena Källaregården 8:1 i Högstena, Falköpings kommun, av lantbrukaren Johannes J för 180 000 kr. Fastigheten tillträdde i april 1975.

På fastigheten, som är belägen ungefär 500 m väster om Plantaberget, hade vattenfrågan lösts på följande sätt. Vatten från flera källor direkt ur berget rann via öppna kanaler och ett dike fram till en första uppsamlingsplats, övre brunnen, som bestod av cementringar utan lock. I den nedre delen av den understa cementringen hade slagits hål för till- och avrinning av vatten. Vattnet leddes sedan ungefär 50 m under jorden och fortsatte sedan i ett öppet dike, som gick över åkermark. Ungefär 500 m från den övre brunnen fanns ytterligare en uppsamlingsbrunn, nedre brunnen, bestående av tre cementringar med trälock. I nedre kanten av brunnens översta ring fanns ett hål med en diameter av 6–7 cm genom vilket tillrinning av vatten skedde. Från nedre brunnen leddes vattnet i rör in till bostadshuset, där det användes som dricks- och hushållsvatten.

Makarna S lät efter tillträdet undersöka vattnet. Vattnet befanns vara otjänligt som dricks- och hushållsvatten.

Makarna S väckte vid *Falköpings* TR talan mot J med yrkande om avdrag på köpeskillingen med 13 317 kr 80 öre, avseende kostnad för djupborrning av brunn. De yrkade vidare ränta på beloppet med 5 procent från delgivningsdagen tills betalning skedde.

Makarna S angav följande grunder för sin talan.

1. J har lämnat en muntlig utfästelse om att vattnets kvalitet är utmärkt.
2. J kan anses ha utfäst att vattnet är utmärkt och makarna S har, på grund av vad som förekommit vid köpeförhandlingarna och J:s uppträdande, haft fog att räkna med att vattnet skulle vara bra.
3. J ansvarar för felet, eftersom makarna S enligt sakens natur inte haft anledning att räkna med felet och inte heller bort upptäcka det vid sin undersökning.

J, som vitsordade att vattnets beskaffenhet utgjorde ett faktiskt fel i fastigheten, bestred käromålet på följande grunder.

1. Vattenföroreningarna har uppstått efter makarna S:s tillträde av fastigheten.

Sida 302

2. Johansson har inte lämnat någon uttrycklig utfästelse beträffande vattnets kvalitet och någon sådan utfästelse kan J inte heller genom sitt uppträdande anses ha lämnat. Han har endast lämnat ett allmänt värdeomdöme om vattnet.

3. Det har ålegat makarna S att undersöka vattnets kvalitet, vilken undersökningsplikt de dock eftersatt.

4. J har i köpekontraktet friskrivit sig från fel i fastigheten.

5. Om makarna S skulle anses berättigade till nedsättning på köpeskillingen, bör beloppet jämkas till 3 000 kr, eftersom fastigheten ökat i värde genom att en djupborrad brunn nu finns på fastigheten.

TR:n (lagmannen *Granger*, rådmannen *Friedman* och tingsfiskalen *Bladh*) anförde i dom d 21 okt 1976:

Domskäl.

I målet har hållits förhör under sanningsförsäkran med Johannes J och Roger S. Som vittnen har hörts, på kärandenas begäran Roger S:s far förste flygteknikern Nils Arne S, född 1923, Eva S:s sväger verkmästaren Börje L, född 1938, och fastighetsmäklaren Hjalmar H, född 1918, samt på Johannes J:s begäran dennes maka Ulla J, född 1933.

Kärandena har anfört. Roger S skulle börja en tjänst i Tidaholm och de sökte därför en bostad i trakten. De kontaktade mäklare och uppgav, att de ville ha ett hus på landet och att huset skulle vara i så bra skick att de kunde flytta in och bo där med ett nyfött barn. I början av okt 1974 fick de ett meddelande från Ringius Fastighetsbyrå i Falköping om att fastigheten var till salu och att den skulle visas d 12 okt 1974. Den dagen besiktigade Roger S:s föräldrar fastigheten och fadern frågade då Johannes J om vattnets kvalitet. Denne uppgav att vattnet var utmärkt. Fadern kontaktade kärandena, vilka påföljande dag åkte upp för att se på fastigheten. Vid besöket medföljde L, som hade viss erfarenhet i fastighetsfrågor. Fastigheten besiktigades på nytt. Svaranden visade hur vattenfrågan var ordnad och det stod helt klart för kärandena att vattnet kom i ett öppet dike. De frågade svaranden om vattnets kvalitet och denne uppgav att vattnet var utmärkt. Kärandena, som tidigare övervägt att låta undersöka vattnet, ansåg sig kunna lita på svaranden och brydde sig därför inte om att ta några prover. De ansåg att det pris han begärde för fastigheten var väl högt, men eftersom fastigheten verkade vara i gott skick accepterade de priset. Svaranden uppgav att han hade flera spekulanter och att kärandena därför måste bestämma sig samma dag. De bestämde sig för köpet och man begav sig till Ringius Fastighetsbyrå i Falköping. Där upprättade H köpekontraktet. Ulla J kom till mäklarens kontor bara en kort stund och lämnade sitt hustrumedgivande. Köpebrev på fastigheten skrevs d 25 mars 1975 och kärandena flyttade in med sin nyfödde son i april 1975. När sonen, som dessförinnan ammits, i juni 1975 började dricka av vattnet fick han magbesvär och matvägrade. I mitten av juli 1975 insjuknade sonen och fick läggas in på sjukhus och samtidigt insjuknade också ett barn som varit hos dem på besök. Kärandena började misstänka att det var något fel på vattnet och tog därför vatten direkt ur vattenkranen och sände det till Kemiska stationen i Skara för analys. De fick omedelbart telefonbesked därifrån att vattnet var helt

Sida 303

otjänligt som dricks- och hushållsvatten, eftersom det innehöll för hög halt av coliforma bakterier. De fick också rådet att låta djupborra brunn på fastigheten, eftersom källvattnet aldrig skulle kunna bli bra.

Svaranden har genmält. När han på våren år 1969 köpte fastigheten hade han en son som var ett och ett halvt år gammal. Han själv, hans hustru och sonen hade under hela den tid de bodde på fastigheten inte tillgång till annat vatten än det som leddes in från nedre brunnen. Inte någon av familjemedlemmarna hade något obehag av vattnet och de hade aldrig anledning misstänka att det var något fel på vattnet. Vid visningarna tillfrågades han av Roger S:s far och av Roger S själv om vattnet och han uppgav då att vattnet var kallt och gott och att det kom från källor i berget i riklig mängd. Vid sammanträdet på mäklarens kontor upplyste han – på fråga av mäklaren – att vattenprov aldrig tagits. Den frågan diskuterades också mellan Ulla J och Roger S. I samband med tillträdet upplyste svaranden, att ett dike skulle grävas i närheten av den övre brunnen och att detta skulle kunna påverka vattnet. Då upplyste han också om att brunnen och diket måste rensas regelbundet så att vattnet inte förorenades.

Svaranden har under sanningsförsäkran uppgivit bl a. När han visade fastigheten för kärandena, uppgav han att vattnet var bra och att det var kallt och gott att dricka. Han nämnde också att vattnet kom från bergskällor och pekade ut var dessa låg. Vid sammanträdet på fastighetsbyrån frågade mäklaren hur vattenfrågan var ordnad. Svaranden nämnde då igen att vattnet kom ifrån berget och att det var kallt och gott. Han nämnde också att något vattenprov aldrig tagits. Frågan om vattenprover diskuterades vid det tillfället också mellan Roger S och Ulla J. När svaranden köpte fastigheten, fanns en rörledning från den övre brunnen till den nedre. Han tog dock bort den på hösten 1969, eftersom den rostade sönder. Vattnet hade alltsedan dess runnit i det öppna diket. Han och hans familj hade hela tiden använt vattnet. De hade aldrig märkt att det varit något fel på det och ingen av dem hade blivit sjuk av vattnet.

Roger S har under sanningsförsäkran uppgivit bl a. Vid besiktningen på fastigheten uppgav svaranden att vattnet var utmärkt och vid sammanträdet på fastighetsbyrån svarade han på H:s fråga att brunnen aldrig sinat och att det var god tillgång på vatten. Frågan om vattnets kvalitet behandlades inte vid det sammanträdet. Det var inte tal om vattenprover.

Nils Arne S har vittnat. Då han d 12 okt 1974 besökte fastigheten frågade han svaranden hur vattnet var. Svaranden uppgav då att det var ett utmärkt vatten, att det var god tillgång på det och att det kom från berget. Någon närmare diskussion om hur vattenfrågan var löst förekom inte. Nästa dag var Nils Arne S återigen ute på fastigheten, då tillsammans med kärandena och L. Diskussionerna fördes då mest mellan parterna.

L har i sitt vittnesmål berättat bl a. Eva S bad honom följa med ut och se på fastigheten. Anledningen härtill var förmodligen att L sysslat lite med reparationer och dylikt på sin egen fastighet. Vid besöket på fastigheten sammanträffade man med svaranden och gick runt och såg på fastigheten. Man började med att se på tomten och i samband

Sida 304

därmed frågade L hurudant vattnet var. Han fick då det beskedet av svaranden att vattnet var utmärkt och att det kom från en källa på berget. Detta svar var så bestämt att L inte fann anledning att ta vattenprover. L visste inte hur vattenfrågan var ordnad men han tog för givet att vattnet kom från källan i rörledning.

H har vittnat. Sammanträdet på hans kontor tog lång tid. De olika punkterna i kontraktet diskuterades. Eftersom det under senare år visat sig vara vissa problem med vattentillgången på fastigheter, bl a på grund av det låga grundvattnet, ställde H några frågor till svaranden angående vattnet. Denne svarade då att det under de år han bott på fastigheten inte varit några problem med vattnet. H kunde inte erinra sig om frågan angående vattenprover behandlades.

Ulla J har som vittne berättat bl a. Vid sammanträdet på mäklarens kontor, frågade H

svaranden om vattnet och denne svarade då att vatten fanns i tillräcklig mängd. Hon nämnde för Roger S att inga vattenprover tagits. Något mera tal om vattnet förekom inte.

Käranden har som skriftlig bevisning åberopat köpekontrakt och köpebrev samt protokoll och utlåtanden från Kemiska stationen. Skara, angående vattnet på fastigheten.

I utlåtande d 14 aug 1975 (analysbevis nr 5448) från Kemiska stationen anförs följande: "Vattnet är medelbart med svag färg och tydlig grumlighet. Halten organiska ämnen, järn, mangan och nitrat är låga. Ammoniumhalten är tämligen hög. Fluoridhalten är mycket lag. Vattnets hårdhet kan vid användning av tvålhaltiga tvättmedel medföra skador på tvättgods. Dessutom kan hårdheten medföra utfällningar vid kokning eller upphettning. Ammoniumhalten kan bero på påverkan från gödsblad mark. Totalantalet bakterier (22) är låg. Halten coliforma bakterier är hög. Det kan bero på att brunnen påverkas av ofullständigt renat vatten från ytliga marklager. Försämringar i hygieniskt avseende är därför ej uteslutna. Vattnets bakteriologiska beskaffenhet gör det otjänligt som dricks- och hushållsvatten." Vid huvudförhandlingen har upplysts att här avsedda vattenprov tagits direkt från vattenkran i huset.

I protokoll d 19 aug 1975 över bakteriologisk undersökning avges följande utlåtande: "Efter bedömning enligt gällande råd och anvisningar har det tillhandahållna vattnet vid detta undersökningstillfälle befunnits vara med tvekan tjänligt såsom dricks- och hushållsvatten." Vid huvudförhandlingen har upplysts att detta prov tagits vid bergskällorna.

I protokoll d 19 aug 1975 över bakteriologisk undersökning avseende vatten, som enligt uppgift vid huvudförhandlingen tagits vid nedre brunnen, avges följande utlåtande: "Efter bedömning enligt gällande råd och anvisningar har det tillhandahållna vattnet vid detta undersökningstillfälle befunnits vara otjänligt såsom dricks- och hushållsvatten."

Ställföreträdande föreståndaren vid Kemiska stationen, Erich Völker, har i ett d 12 maj 1976 dagtecknat brev till Roger S anfört bl a följande: "Svar på Edert brev och skiss från d 10 maj 1976. Generellt kan sägas att ytvatten är underkastade stora variationer och därför ej bör användas till dricks- och hushållsvatten utan föregående rening. Av skissen framgår att vattnet via 8–10 st öppna flöden rinner i bäcken (400–500 m) och 2 uppsamlingsbrunnar för att sedan pumpas i huset. Den tekniska lösningen kan ej vara tillfredsställande. Föroreningar, från luften, nederbörd, tillrinning till bäcken utsätter alltid detta vatten för hälsorisker. Även djur kan påverka vattnet vilket medför risker. Se för övrigt analysbevis nr 5448 från d 14 aug 75, där bedömdes vattnet som otjänligt."

I ett d 18 sept 1976 dagtecknat brev till Roger S har V anfört bl a

Sida 305

följande: "Som komplettering till Eder vattenanalys nr 5448 från år 1975 och mitt brev, daterat d 12 maj 1976, vill jag efter utförd besiktning d 16 sept 1976 av det aktuella dricks- och hushållsvattnet anföra följande: Vattnet kommer från flera källor direkt ur berget via öppna "kanaler" (rännilar) och ett dike fram till en första uppsamlingsplats. Uppsamlingsplatsen består av cementringar utan lock i vars nedre del hål har slagits för till- och avrinning av detta "dikesvatten". C:a 1,5–2 m från och på kanske 2 m lägre nivå från detta dike har täckdikning utförts. På grund av nivåskillnaden påverkar täckdikningen ej vattnet ovanför och i uppsamlingsbrunnen. Från denna brunn rinner så vattnet vidare i ett vanligt öppet dike c: a 500 m till en andra uppsamlingsbrunn av cementringar. Denna brunn är försedd med trälock. Därifrån går vattnet i rör till boningshuset. Vegetationen på berget och sluttningen är riklig och av skiftande karaktär och ålder. Det öppna diket är givetvis utsatt för nedsmutsning från luften, från avrinning, från gödsling och från djur. Beträffande gödsling måste jag framhålla, att naturgödsel är ett mycket bra gödslingsmedel, dock skall man handskas försiktigt med det. Det skall ej spridas så att vatten kan utsättas för bakteriologisk nedsmittning. Naturgödsel har bl a hög halt av coliforma bakterier. I konstgödsel, typ NPK, finns inga colibakterier. På ena sidan om detta långa dike finns betesmark och alltför nära dikeskanten är taggträd spänd. Kreatursspilling kan genom nederbörd och avrinning lätt sköljas ned i diket, som ju hela tiden skall transportera dricksvatten. Vilda djur – räv, hare m fl – kan utsätta diket för föroreningar. Utan att vilja skrämmas, måste jag nämna att råttor, kanske förgiftade med rättgift, gärna drar sig till diken och kan där ställa till en hel del problem. Som behörig vattenundersökare med mångårig erfarenhet vågar jag påstå att så som detta vatten transporteras kan det inte uppfylla de krav vi ställer på dricksoch hushållsvatten."

Svaranden har som skriftlig bevisning åberopat dels friskrivningsklausulen i paragraf 8 i köpekontraktet dels protokoll över vattenundersökning.

Friskrivningsklausulen har följande lydelse: "Fastigheten säljes i av köparen besiktigt och godkänt skick. Köparen får själv utföra och bekosta de reparationer och förbättringar av fastigheten, som han efter tillträdesdagen anser erforderliga."

I protokoll d 3 maj 1976 från Kemiska stationen över bakteriologisk undersökning av vatten, som enligt uppgift vid huvudförhandlingen tagits från övre brunnen, avges följande utlåtande: "Efter bedömning enligt gällande råd och anvisningar har det tillhandahållna vattnet vid detta undersökningstillfälle befunnits vara med tvekan tjänligt som dricks- och hushållsvatten."

Rätten har, i närvaro av parter och ombud, företagit syn på platsen och därvid besiktigt bl a brunnarna och diket. Vid synen uppmärksammades att på stenröse utmed hela diket längd låg ett gammalt järnrör, som uppenbarligen tidigare tjänat som ledningsrör. Då upplystes också att så var förhållandet också vid besiktningarna.

TR:n gör följande bedömning.

I målet är ostridigt att vatten från ifrågavarande brunnar är otjänligt som dricks- och hushållsvatten samt att detta utgör ett så kallat faktiskt fel.

Kärandena har gjort gällande att svaranden utfäst eller måste anses ha utfäst att vattnet var utmärkt. Av vittnesförhören med Nils-Arne S och L framgår att svaranden till dem uppgivit att vattnet var utmärkt. Dessa uttalanden kan dock inte utan vidare tas till intäkt för att svaranden därmed garanterat att vattnet inte innehöll en alltför hög halt bakterier.

Sida 306

Uttalandet måste ses mot bakgrund av vad som borde ha framgått för kärandena vid deras undersökning av fastigheten samt till vad som var känt för svaranden.

Det är ostridigt i målet att kärandena besiktigt fastigheten samt att de därvid gjorts uppmärksamma på hur vattenfrågan var löst. De borde därvid – om undersökningen skett med tillbörlig omsorg – ha insett den uppenbara faran för att vattnet skulle förorenas i det 500 m långa öppna diket.

Under praktiskt taget hela den tid som svaranden bott på fastigheten var vattenfrågan löst på det sätt som ovan beskrivits. Svaranden och hans familj, bland dem ett litet barn, använde enbart detta vatten som drick- och hushållsvatten. Både svaranden och hans hustru har oemotsagda framhållit att man inte haft något obehag av vattnet, tvärtom tyckte de att vattnet var kallt och gott.

Mot bakgrund av dessa omständigheter finner TR:n, att svarandens uttalanden om vattnets beskaffenhet inte kan ges annan innebörd än att han därigenom lämnat ett allmänt värdeomdöme om vattnet. En uttrycklig utfästelse om vattnets kvalitet har således inte lämnats. I målet har inte förekommit något som föranleder den bedömningen att svaranden kan anses ha utfäst någonting om vattnets beskaffenhet.

Då sålunda utfästelse i någon form angående vattnets beskaffenhet inte föreligger och då kärandena – enligt vad TR:n tidigare upptagit – borde ha insett den uppenbara faran för vattnets förorening kan käromålet inte vinna bifall.

Domslut.

Käromålet ogillas.

Instans 2

Makarna S fullföljde talan i *Göta HovR* och yrkade bifall till sin vid TR:n förda talan.

J bestred ändring.

HovR:n (hrr *Larsson, Lindstam, Olsson*, referent, och *Florby*) fastställde i dom d 1 mars 1977 TR:ns dom.

Instans 3

Makarna S sökte revision och yrkade bifall till sin i *HovR:n* förda talan. De anförde: Ett så preciserat uttalande som att vattnet är utmärkt är inte ett allmänt lovordande utan måste anses vara en utfästelse. Enligt lagrådets yttrande över förslaget till ny jordabalk ([NJA II 1972 s 112](#)) har köparens undersökningsplikt ingen betydelse om utfästelse föreligger. En utfästelse behöver inte vara uttrycklig. Det är ostridigt att vattnet var otjänligt. Underrätterna har ansett att Roger S vid sin undersökning av fastigheten borde ha förstätt att så var fallet. Det kan inte vara rimligt att begära av S att han vid sin undersökning skulle upptäcka att vattnet var otjänligt mot bakgrund av vad J sagt och av att hälsovårdsnämnden vid undersökning inte anmärkt på vattnet. Friskrivningsklausulen är så allmänt hållen att den inte kan anses upphäva säljarens ansvar för de utfästelser han gjort.

Föredraganden, RevSekt *Gavatin*, hemställde i betänkande att HD måtte meddela följande dom: HD fastställer *HovR:ns* dom.

Målet föredrogs d 25 april 1978 i *HD*, vars ledamöter (*JustR:n Conrad*,

Sida 307

Bernhard, Ulveson, Persson och *Ehrner*, referent) förenade sig om följande dom:

Domskäl.

Av utredningen framgår att J under köpeförhandlingarna fällt uttalanden om att dricksvattnet var "utmärkt" eller "friskt och kallt". Uttalanden av denna innebörd kan väl, om omständigheterna i övrigt inte talar däremot, innefatta en för säljaren bindande utfästelse, som befriar köparen från den undersökningsplikt, vilken eljest enligt förarbetena till JB utgör utgångspunkten för bedömningen av säljarens felansvar (se prop 1970:20 Del A s 396). Av skäl som TR:n anført borde emellertid makarna S i förevarande fall på grund av vad som lätt kunde iakttagas vid deras besiktning av fastigheten ha insett den uppenbara faran för vattnets förorening. Såsom TR:n funnit kan därför J:s uttalanden om vattnets beskaffenhet inte ges annan innebörd än att han därigenom lämnat ett allmänt värdeomdöme om vattnet. På grund härav och på övriga av TR:n anförda skäl skall makarna S:s talan ogillas.

Domslut.

HD fastställer *HovR:ns* domslut.