



JURIDISKA FAKULTETEN
vid Lunds universitet

Anna Annerstedt

Civilrättsliga konsekvenser av paketering av fastighet

Examensarbete
20 poäng

Handledare: Katarina Olsson

Förmögenhetsrätt

Vårterminen 2005

Innehåll

SAMMANFATTNING	1
FÖRORD	2
FÖRKORTNINGAR	3
1 INLEDNING	4
1.1 Frågeställning och syfte	4
1.2 Metod och material	5
1.3 Avgränsningar	5
1.4 Definitioner	6
1.5 Disposition	7
2 PAKETERINGENS SKATTERÄTTSLIGA KONSEKVENSER	8
2.1 Översiktlig beskrivning av paketeringen	8
2.2 Paketeringsförfarandet i detalj	9
2.2.1 Steg 1: fastigheten överlåtes till dotterbolaget	9
2.2.2 Steg 2: dotterbolaget överlåtes till den slutlige köparen	12
3 TILLÄMPLIG LAG VID FÖRVÄRV AV FAST EGENDOM RESPEKTIVE AKTIER	16
3.1 Köp av fast egendom	16
3.2 Köp av aktier	16
3.2.1 Tillämplig lag vid aktieförvärv enligt lagar och förarbeten	17
3.2.2 Tillämplig lag enligt praxis	18
3.2.3 Tillämplig lag enligt doktrin	18
3.2.4 Slutsatser beträffande tillämplig lag vid köp av samtliga aktier	19
3.3 Möjligheten till genomsyn vid köp av samtliga aktier i ett bolag	20
4 AVTALSFÖRHANDLINGAR OCH AVTALSSLUT	24
4.1 Avtalsförhandlingarna	24
4.1.1 Kort om rättsfiguren culpa in contrahendo	25
4.1.2 Culpa in contrahendo i kontraktuella relationer	26
4.1.2.1 Ansvaret enligt KöpL 40§ 3 st	26
4.1.2.2 Ansvaret enligt JB 4:19	27

4.2	Avtalsslutet	27
4.2.1	Det muntliga avtalsslutandet reglerat av dispositiv lag	28
4.2.2	Det skriftliga, tvingande avtalsslutandet	29
5	FÖRVÄRVET	30
5.1	Felreglerna i KöpL och JB	30
5.1.1	Några felbegrepp	30
5.1.2	Felreglerna i KöpL	31
5.1.2.1	17§ KöpL – faktiska fel	31
5.1.2.2	18§ KöpL – faktiska konkreta fel	32
5.1.2.3	41§ KöpL – rättsliga fel	32
5.1.2.4	Rådighetsfel	33
5.1.2.5	Principiell diskussion: kan en abstrakt standard fastställas hos aktier eller ett aktiebolag?	33
5.1.3	Felreglerna i JB	35
5.1.3.1	JB 4:19 – faktiska fel	35
5.1.3.2	JB 4:15-17 – rättsliga fel	36
5.1.3.3	JB 4:18 - rådighetsfel	36
5.1.4	Jämförelse mellan reglerna i KöpL och i JB	36
5.2	Undersökningsreglerna i KöpL och JB	38
5.2.1	Undersökning enligt 20§ 2 st KöpL	38
5.2.2	Undersökningsplikt enligt JB 4:19	39
5.2.3	Jämförelse mellan reglerna i KöpL och i JB	41
5.3	Upplyningsreglerna i KöpL och JB	42
5.3.1	Upplyningsreglerna i KöpL	42
5.3.1.1	Upplyningsplikt vid friskrivningar 19§ 1 st 2 p	43
5.3.1.2	Den allmänna upplyningsplikten 17§ 3 st	43
5.3.1.3	Speciellt om upplyningsplikten vid aktiebolagsöverlåtelse	44
5.3.2	Upplyningsreglerna i JB	45
5.3.2.1	Upplyningsplikt vid friskrivningar	45
5.3.2.2	Den allmänna upplyningsplikten 4:19 1 st 2 men	46
5.3.3	Jämförelse mellan reglerna i KöpL och i JB	47
5.4	Dröjsmålsreglerna i KöpL och JB	48
5.4.1	Dröjsmålsreglerna i KöpL	48
5.4.1.1	Säljarens dröjsmål 22§ff	48
5.4.1.2	Köparens dröjsmål 51§ff, 10§	50
5.4.1.3	Säljares och köpares befarade dröjsmål 61§f	51
5.4.2	Dröjsmålsreglerna i JB	52
5.4.2.1	Säljarens dröjsmål 4:13 och 4:14	52
5.4.2.2	Köparens dröjsmål 4:25	53
5.4.2.3	Köparens befarade dröjsmål 4:26	54
5.4.3	Jämförelse mellan reglerna i KöpL och i JB	54
6	AVSLUTNING	58
6.1	Sammanfattning	58
6.2	Sammanfattande svar på frågeställningarna	60
BILAGA A		61

BILAGA B	62
LITTERATURFÖRTECKNING	63
RÄTTSFALLSFÖRTECKNING	66

Sammanfattning

I denna uppsats undersöks de civilrättsliga konsekvenserna av ett förfarande som oftast sker av skattemässiga skäl, nämligen s k förpackning eller paketering av fastighet. Kort sagt innebär en paketering att ett aktiebolag som ska avyttra en fastighet först överlåter fastigheten till dess skattemässiga restvärde till ett dotterbolag, varefter detta dotterbolag försäljs till den egentlige köparen. Aktierna i dotterbolaget är näringsbetingade, varför vinsten från försäljningen blir skattefri för det säljande moderbolaget. I denna uppsats fokuseras som nyss nämnts på vilka konsekvenser förfarandet får på den civilrättsliga relationen mellan köparen och säljaren.

I uppsatsen konstateras att avtalsrelationen *de facto* påverkas av paketeringen, och att detta är något som parter som funderar över att genomföra en paketering bör ha i åtanke. Grunden för detta är att överlåtelseobjektet ändras från en fastighet till ett aktiebolag. Detta innebär i sin tur att avtalslagen och köplagen blir tillämpliga istället för jordabalken.

Detta byte av lag påverkar avtalsförhandlingarna och avtalsslutet. Istället för tvingande regler som dessutom kräver skriftlig form, gäller nu muntliga avtalsslut och dispositiva regler.

Beträffande förvärvet i sig har parterna alltså att beakta att köplagen nu istället gäller, och att dessa regler delvis skiljer sig från jordabalkens.

Förord

Jag vill först tacka min handledare universitetslektor Katarina Olsson för god handledning och för att hon läst denna uppsats i expressfart så att jag kan söka tingsplats till hösten 2005.

Vidare vill jag rikta ett stort tack till alla inspirerande kurskamrater och lärare som jag mött under mina år på Juridicum i Lund. En särskild hälsning sänder jag till mina bästa vänner på juristlinjen Sara Almkvist, Anna Israelsson, Johan Larsson, Nina Myhrman, Anna Nyberg, Christine Persson och Lina Petersson. Tack för alla underbara stunder tillsammans med er!

Det största tacket riktar jag till min sambo Mikael, som stöttat mig, uppmuntrat mig och lärt mig så mycket under hela min utbildningstid.

Lund juni 2005

Förkortningar

ABL	Aktiebolagslag (1975:1385)
AvtL	Lag (1915:218) om avtal och andra rättshandlingar på förmögenhetsrättens område
HD	Högsta domstolen
IL	Inkomstskattelag (1999:1229)
JB	Jordabalk
KöpL	Köplag (1990:931)
SkbrL	Lag (1936:81) om skuldebrev

1 Inledning

Idag är det i affärsmässiga sammanhang ganska vanligt förekommande att en tillgång som ska säljas, t ex en fastighet, placeras i ett dotterbolag, där fastigheten då kommer att utgöra enda tillgången. När den planerade försäljningen sedan genomförs blir det aktierna i dotterbolaget som överlåtes istället för fastigheten i sig. Fastigheten utgör då bara en tillgång i aktiebolaget. Främsta anledningen till detta är de skattemässiga fördelar ett sådant förfarande innebär. Förfarandet brukar kallas paketering eller förpackning av tillgång. I denna uppsats belyses de civilrättsliga konsekvenserna av detta fenomen närmare.

1.1 Frågeställning och syfte

Paketeringen av tillgången får alltså skattemässiga konsekvenser. Mindre uppmärksammat är det faktum att paketeringen även aktualiserar ett helt nytt regelkomplex vad det gäller de rent civilrättsliga delarna av förvärvet. Detta beror främst på att *köplagen istället för jordabalken* blir tillämplig när försäljningsobjektet ändras till att vara aktier istället för en fastighet.

Det övergripande syftet med denna uppsats är att söka förklara vad det får för civilrättsliga konsekvenser att placera en fastighet som ska försälas i ett aktiebolag för avyttring, istället för att överlåta fastigheten direkt såsom den är. Tanken är att visa på fördelar med förfarandet men även de nackdelar och risker som ett sådant upplägg kan innebära. Förhoppningen är att bidra till en bättre avtalsbildning med mer ”medvetna” avtal i framtiden.

Frågeställningarna lyder enligt följande: *Hur påverkas avtalsrelationen av att en fastighet som ska säljas ”paketeras” i ett dotterbolag? Vilka konsekvenser får förpackningen för köpare respektive säljare?*

I fokus för uppsatsen står alltså främst förpackningens civilrättsliga konsekvenser. Området är intressant då det är mindre uppmärksammat än det skatterättsliga. Eftersom de skatterättsliga fördelarna ofta är orsaken till att en förpackning genomförs anser jag att det krävs en viss genomgång av de grundläggande för- och nackdelarna med förfarandet ur detta perspektiv. Uppsatsen inleds sålunda med ett kapitel om de skatterättsliga frågorna innan jag går in på den civilrättsliga delen.

Ett kort påpekande ska här göras. I uppsatsen nås som redan nämnts slutsatsen att köplagen ska reglera aktiebolagsköpet medan jordabalken gäller vid fastighetsköpet. Båda dessa lagar är nästan uteslutande dispositiva, dvs. parterna är fria att avtala om annat än vad lagen säger.¹ I affärsmässiga sammanhang kan man ofta räkna med att parterna har reglerat

¹ Undantaget utgörs av JB 4:1-9 som alltså är tvingande

köpet mer eller mindre noggrant i ett särskilt avtal. Denna uppsats är emellertid viktig eftersom parterna naturligtvis kan missa att reglera en fråga som sedan blir tvistig mellan dem. I så fall träder de dispositiva lagreglerna in. Framöver förutsätts alltså i denna uppsats att parterna saknar ett speciellt köpeavtal, trots att detta alltså i sig är en orealistisk situation.

1.2 Metod och material

Metoden som används är klassiskt rättsdogmatisk, dvs. uppsatsen riktar in sig på att klarlägga vad som är gällande rätt. När det gäller materialet kan konstateras att inte särskilt mycket finns skrivet om paketering av tillgångar, särskilt inte de civilrättsliga aspekterna av det hela. Författaren är därför ganska självständig i sitt arbete. Mycket doktrin och praxis inom köprätt respektive fastighetsrätt används. Förutom dessa källor används lagar och förarbeten. Något särskilt analysavsnitt finns inte utan mina kommentarer finns löpande i texten. När så i fallet påpekas detta tydligt.

Rent praktiskt är det två situationer som ställs mot varandra. I den ena är det en fastighet som säljs. I den andra är det samtliga aktier i ett bolag – där den enda tillgången är en fastighet – som överläts. På detta vis hoppas jag kunna åskådliggöra de likheter och skillnader som finns med respektive förfarande.

1.3 Avgränsningar

Det som undersöks är överlåtelse av en tillgång i *affärsmässiga* sammanhang. Sålunda utesluts privat fastighetsförsäljning. Vidare begränsas uppsatsen till att behandla överlåtelser mellan aktiebolag, dvs. köpare respektive säljare antas utgöras av två svenska aktiebolag. Orsaken till detta är att det i affärsmässiga sammanhang torde vara den vanligaste konstellationen att båda parter är aktiebolag. En ytterligare avgränsning som har valts är att endast *noterade* aktiebolag behandlas. Fokus ligger nämligen på överlåtelser av medelstora företag vilka i allmänhet inte finns noterade på börsen. Endast *svenska* aktiebolag undersöks.

Studien begränsas till att endast undersöka paketering av *fastigheter*, trots att detta är ett förfarande som kan tillämpas även vid överlåtelser av exempelvis inventarier. Anledningen till att fokus ligger på paketering av fastigheter är att detta torde vara ett vanligare förfarande än paketering av andra tillgångar, eftersom fastigheter i allmänhet stiger i värde till skillnad från inventarier som oftare sjunker i värde. Jämförelsen mellan ett aktiebolagsköp och ett fastighetsköp är naturligtvis dessutom särskilt intressant då olika lagar reglerar överlåtelserna.

De aktuella företagen antas vidare gå med vinst. Detta gäller speciellt för det avyttrandet bolaget. Som vi ska se i kapitel 2 uppstår annars inte de skattemässiga fördelar som säljaren eftersträvar.

Uppsatsen koncentrerar sig kring det obligationsrättsliga förhållandet mellan köpare och säljare, och vilka konsekvenser förpackningen får på detta förhållande. Hur tredje man påverkas lämnas utanför denna framställning. Sakrättsliga frågeställningar undersöks alltså inte.

Det kapitel som behandlar själva förvärvet (kapitel 5) avgränsas till att behandla parternas kontraktsbrott, felreglerna och därtill häftande frågor. Naturligtvis är även övriga regler av intresse men av utrymmesskäl måste denna avgränsning göras. Anledningen till att just kontraktsbrottsreglerna och felreglerna tas upp är att dessa i allmänhet torde vara speciellt relevanta för avtalsparterna. Frågor om påföljder, reklamation, preskription etc. lämnas sålunda i huvudsak utanför denna framställning. Ett undantag görs emellertid från denna avgränsning. I avsnitt 5.4 belyses även *påföljds*reglerna i respektive lag eftersom dessa skiljer sig åt på ett relevant sätt vid köparens respektive säljares dröjsmål.

En annan viktig avgränsning har gjorts i kapitel 5. I praktiken sker här en jämförelse mellan en rad regler i köplagen och jordabalken. För att denna jämförelse inte ska bli alltför lång och omständlig kommer endast huvudreglerna i varje paragraf att jämföras. Att jämföra varje undantagssituation med huvudregler och undantagsfall i den andra lagen skulle endast skapa en svårgripbar och komplicerad uppsats. Eftersom inte alla regler kan jämföras är det viktigt att förstå att det som presenteras inte är "hela sanningen". Detta är naturligtvis en svaghet i uppsatsen som kan och bör kritiserars.

1.4 Definitioner

Enligt jordabalken 1:1 är fast egendom jord. Denna är indelad i fastigheter. Med fastighet avses egendom som enligt gällande rätt ska vara införd i fastighetsregistret såsom registerfastighet (se 1:2 och 19:1 FBL).²

Denna framställning har som tidigare nämnts begränsats till fall där överlåtare och förvärvare är aktiebolag. Med aktiebolag menas sådana bolag som regleras av bestämmelserna i ABL. Det handlar sålunda om bolag som har minst 100 000 kronor i aktiekapital (ABL 1:3) och där delägarna saknar personligt ansvar (1:1). I och med registreringen (jfr 2:9 och 2.13) blir bolaget en juridisk person.³ En juridisk person har rättskapacitet och kan alltså förvärva rättigheter och ikläda sig skyldigheter. I denna studie definieras ett aktiebolag sålunda som en svensk juridisk person.

Orden företag, rörelse och bolag används i denna framställning synonymt med ordet aktiebolag. Anledningen till detta är att undvika ett enahanda språk.

² Prop. 1970:20 del B 1 s 74

³ Rodhe, Knut: *Aktiebolagsrätt*, Norstedts Juridik AB, 20 upplagan, Stockholm 2002 s 31

I uppsatsen används begreppen koncern samt moder- och dotterbolag. Med detta avses de civilrättsliga definitionerna av begreppen i ABL 1:5, när ej annat anges (som vi ska se finns en särskild moder- och dotterbolagsdefinition i IL 35 kapitlet; se kapitel 2 i denna uppsats). Moderbolaget i vårt paketeringsexempel förutsätts sålunda inneha minst hälften av rösterna för samtliga aktier i dotterbolaget. Tillsammans utgör de en koncern (ABL 1:5 4 st).

I denna framställning används orden aktie och andel synonymt.

1.5 Disposition

Som tidigare nämnts inleds uppsatsen med en översiktlig genomgång av paketeringens skatterättsliga konsekvenser. Här visas att det kanske främst är säljaren som kommer i direkt åtnjutande av de skattemässiga fördelarna, men att dessa även kommer köparen till godo genom ett lägre pris på rörelsen.

Kapitel 3 inleder den civilrättsliga analysen av förpackningen. Här undersöks vilken lag som ska reglera respektive förvärv. I kapitlet nås slutsatsen att köplagen ska reglera aktiebolagsköpet medan jordabalken ska tillämpas när det som överlåts är en fastighet. Frågan om en möjlighet till genomsyn finns diskuterats avslutningsvis i detta kapitel. Med genomsyn menas att man – trots att det som överlåts är ett aktiebolag – låter den huvudsakliga tillgången (t ex en fastighet) så att säga ”lysa igenom” förvärvet, vilket innebär att jordabalken kommer att gälla trots att det som säljs faktiskt är ett aktiebolag.

I kapitel 4 undersöks de regler som parterna måste hålla sig till när det gäller avtalsförhandlingarna och avtalsslutet. Beträffande *avtalsförhandlingarna* undersöks vilka risker det finns för parterna att i respektive fall göra sig skyldig till culpa in contrahendo, dvs. vållande vid ingående av avtal. När det gäller *avtalsslutet* framträder viktiga skillnader mellan köplags- och jordabalksfallet. Medan köplagen har en dispositiv reglering av avtalsslutet vilken inte kräver skriftlighet, är jordabalken tvingande i detta avseende samt har ett skriftlighetskrav.

Kapitel 5 är ett långt kapitel. Här behandlas själva förvärvet. I praktiken görs en jämförelse mellan köplagens och jordabalkens regler avseende felreglerna, undersöknings- och upplysningsreglerna samt dröjsmålsregleringen.

Kapitel 6 är ett avslutande och sammanfattande kapitel.

2 Paketeringens skatterättsliga konsekvenser

Oftast är orsaken till att två förhandlingsparter väljer att förpacka en fastighet de skattemässiga fördelar ett sådant förfarandet innebär för främst överlåtaren. En redogörelse för de skattemässiga konsekvenserna utgör därför en naturlig startpunkt för denna uppsats. Det följande kapitlet syftar till att på ett enkelt sätt förklara hur en paketering går till, och därvid fokusera på de skatterättsliga aspekterna. Den situation som presenteras är starkt förenklad och schabloniserad.

2.1 Översiktlig beskrivning av paketeringen

I det följande ges ett enkelt och överskådligt exempel på hur ett paketeringsförfarandet ser ut och vilka skattemässiga konsekvenser detta kan medföra. En närmare förklaring till det som presenteras här i 2.1 ges i de följande avsnitten.

Moderbolaget M är ett aktiebolag som äger en fastighet. Fastigheten ska överlåtas till köparen K, vilket ska göras i form av en paketering. Paketeringsförfarandet sker i två steg. Först överlåter M fastigheten till ett helägt dotterbolag D för motsvarande det skattemässiga värdet eller mindre.⁴ Ingen uttagsbeskattning aktualiseras eftersom det i enlighet med 23 kapitlet IL handlar om en tillåten underprisöverlåtelse. Stämpelskatt måste emellertid betalas av D.

Nästa steg är att M säljer D, vars enda tillgång utgörs av fastigheten, till den egentlige köparen, dvs. K. Det är främst här som de skattemässiga fördelarna uppstår, och då företrädesvis för säljaren M. Aktierna i dotterbolaget är nämligen i enlighet med kapitel 25a IL *näringsbetingande*. Detta innebär bland annat att kapitalvinster vid försäljning av andelar i dotterbolag är skattefria. M behöver alltså inte skatta för vinsten vid dotterbolagsförsäljningen, vilket hade varit fallet om fastigheten hade sålts direkt.

För köparen innebär paketeringen att denne inte behöver betala någon stämpelskatt, eftersom överlåtelseobjektet utgörs av aktier istället för en fastighet. En negativ effekt som K emellertid drabbas av är att möjligheterna till värdeminskningsskatt på fastigheten begränsas. Vidare riskerar K en

⁴ Det skattemässiga värdet för fastigheter definieras närmare i avsnitt 2.2.1. Fastigheten kan överlåtas till ett pris som är *lägre* än det skattemässiga värdet, men som vi ska se i 2.2.2 med hänvisning till IL 23:10 kommer överlåtelsen ändå i skattehänseende sett betraktas som att den har skett till det skattemässiga värdet

uppskjuten skatteskuld som utlöses vid en framtida fastighetsförsäljning.⁵ Trots att förpackningsförfarandet innebär vissa nackdelar för köparen kan den skattefria vinsten emellertid vara mer värdefull för båda parter i den bemärkelsen att dessa får dela på vinsten genom att förhandla om priset. K kan alltså få del i den vinst paketeringen inbringade – som en följd av att beskattningen på dotterbolagsaktierna undgicks – genom att kräva en lägre köpeskillning. På så vis kan en paketering gynna båda parter.

2.2 Paketeringsförfarandet i detalj

Som framgick av avsnitt 2.1 kan förpackningen sammanfattas i två steg. Först sker en överlåtelse av fastigheten till dotterbolaget. Därefter försäljs aktierna i dotterbolaget till köparen. Avsnitten 2.2.1 och 2.2.2 beskriver de två stegen närmare.

2.2.1 Steg 1: fastigheten överlåtes till dotterbolaget

Överlåtelsen av fastigheten till dotterbolaget sker till motsvarande *det skattemässiga värdet* eller mindre.⁶ Anledningen till att det sker till det skattemässiga värdet är att det inte finns någon anledning för moderbolaget att kräva marknadspris av ett bolag i samma koncern. En fastighet är en kapitaltillgång.⁷ I 2:32 IL definieras det skattemässiga värdet för kapitaltillgångar. Med skattemässigt värde avses enligt 2:32 det omkostnadsbelopp som skulle ha använts om tillgången hade avyttrats. För att ta reda på det skattemässiga värdet hos en fastighet får sålunda omkostnadsbeloppet beräknas med tillämpning av de regler som gäller för beräkning av kapitalvinster.⁸ Dessa regler finner vi i 44 kapitlet. Omkostnadsbeloppet är utgifterna för anskaffningen av fastigheten ökade med utgifter för förbättring (44:14), t ex utgifter för ny-, till- och ombyggnation. Omkostnadsbeloppet används vid beräkningen av en kapitalvinst genom att omkostnadsbeloppet dras av från inkomsterna (44:13). Några specialregler finns dock i 2:32 2 st men dessa lämnas därhän i detta arbete.

Det skattemässiga värdet kommer i allmänhet att understiga marknadspriset. Eftersom köpeskillningen sålunda understiger marknadspriset finns en risk för att *uttagsbeskattning* i enlighet med 22 kapitlet IL ska ske.

⁵ Se avsnitt 2.2.2 för en närmare förklaring till begränsade värdeminskningssavdrag och latent skatteskuld

⁶ I avsnitt 2.2.2 kommer vi att se att tillgången också kan överlåtas till ett pris som understiger det skattemässiga värdet. Enligt 23:10 kommer emellertid tillgången alltid att behandlas som om det överlåtits till motsvarande det skattemässiga värdet

⁷ I 25:3 2 st definieras kapitaltillgångar som *andra tillgångar* än lagertillgångar, inventarier, patent med mera. En fastighet är sålunda en kapitaltillgång. Observera dock att en fastighet i vissa fall även kan vara en lagertillgång, men det gäller sådana rörelser där man handlar med fastigheter. I den här uppsatsen behandlas inte sådana situationer

⁸ Andersson, Mari m fl: *Inkomstskattelagen – en kommentar. Del 1*, Norstedts Juridik AB Stockholm 2004 s 69

Uttagsbeskattning innebär att en tillgång som har tagits ur en näringsverksamhet som huvudregel ska beskattas såsom om tillgången hade avyttrats för motsvarande ett marknadsmässigt vederlag.⁹ Sålunda ska en summa motsvarande marknadsvärdet tas upp som intäkt i verksamheten, och beskattas i vanlig ordning. Om ett visst vederlag har mottagits så är det enbart skillnaden mellan vederlaget och marknadsvärdet som ytterligare ska intäktsföras hos moderbolaget.¹⁰ För köparen innebär uttagsbeskattningen istället att denne får dra av anskaffningskostnaden.¹¹ Systemet med uttagsbeskattning bygger på skatteförmågeprincipen. En näringsidkare ska sålunda inte kunna undgå skatt genom att ta ur något ur verksamheten för egen eller annans del till ett pris som understiger marknadsvärdet. Genom uttagsbeskattning blir näringsidkaren istället beskattad utifrån sin verkliga förmåga.¹²

Utgångspunkten i vårt förpackningsfall är sålunda att uttagsbeskattning ska ske. Detta är i enlighet med huvudregeln i 22:3, som anger att såsom ett uttag ur en näringsverksamhet kvalificerar sig bland annat överlåtelse av en tillgång utan ersättning eller mot ersättning som understiger marknadsvärdet. Enligt propositionen föreligger inte uttag bara av den anledningen att en av parterna har gjort en dålig affär.¹³ I propositionen framhålls vidare att förhållandena ofta torde vara sådana att något bestämt marknadsvärde inte kan fastställas. I sådana fall får man uppskatta ett intervall inom vilket marknadspriset bör ligga. Ligger vederlaget inte inom detta intervall ska uttagsbeskattning ske.¹⁴

Enligt 22:7 ska tillgången behandlas såsom om den avyttrats mot en ersättning som motsvarar marknadsvärdet. Som huvudregel ska alltså uttagsbeskattning ske av överlåtelsen från moder- till dotterbolaget.

23 kapitlet IL innehåller emellertid regler om tillåtna *underprisöverlåtelser*. En underprisöverlåtelse innebär enligt 23:9 att uttagsbeskattning inte ska ske. Reglerna om beskattningen vid underprisöverlåtelser infördes 1998, och syftet var då att kodifiera praxis på området.¹⁵

I 23:3 definieras en underprisöverlåtelse som en överlåtelse av en tillgång utan ersättning eller mot en ersättning som understiger marknadsvärdet utan att detta är affärsmässigt motiverat, förutsatt att villkoren i 23:14-29 är uppfyllda. Med överlåtelse avses både onerösa och benefika överlåtelser.¹⁶

⁹ Lodin, Sven-Olof m fl: *Inkomstskatt – en läro- och handbok i skatterätt*, Studentlitteratur, 9 uppl, Lund 2003 s 97

¹⁰ Wiman, Bertil: *Koncernbeskattning*, Iustus Förlag AB, 3 uppl, Uppsala 1995 s 31

¹¹ Lodin s 98

¹² Wiman s 29

¹³ Prop. 1998/99:15 s 292

¹⁴ *ibid* s 292f

¹⁵ Andersson m fl s 629

¹⁶ *ibid* s 633

Det första villkoret för en tillåten underprisöverlåtelse finns i 23:14, och preciserar vilka rättssubjekt som kan vara överlåtare och förvärvare. Paragrafen anger att dessa kan utgöras av företag. Med *företag* avses bland annat svenska aktiebolag (23:4) vilket både moder- och dotterbolaget är i vårt exempel. Vidare uppfyller förvärvaren villkoret i 23:16 att företaget omedelbart efter förvärvet måste vara skattskyldigt för inkomst av en näringsverksamhet i vilken tillgången ingår. Dotterbolaget är ett svenskt aktiebolag och skattar därför alltid i inkomstslaget näringsverksamhet då det är en juridisk person.¹⁷

Slutligen uppfyller vår fastighetsöverlåtelse även villkoret i 23:17. Överlåtelsen utgör en tillåten underprisöverlåtelse om överlåtaren har rätt att lämna koncernbidrag till förvärvaren utan att beskattning utlöses. Reglerna om koncernbidrag finns i 35 kapitlet IL. Moderbolaget måste vara ett svenskt aktiebolag som äger mer än 90% av andelarna i ett annat svenskt aktiebolag, dvs. dotterföretaget (35:2). I vårt exempel är dotterbolaget helägt av modern. Koncernbidragsrätten mellan moder- och dotterbolag regleras i 35:3. Enligt 2 punkten måste både givare och mottagare redovisa bidraget öppet i självdeklarationen. Vidare måste dotterföretaget varit helägt av modern alltsedan dottern började bedriva näringsverksamhet. I vårt förpackningsexempel förutsätter vi att dessa villkor är uppfyllda. Koncernbidragsrätt föreligger alltså.

Innebörden av en underprisöverlåtelse är alltså att ingen uttagsbeskattning ska ske. Överlåtelsen ska emellertid behandlas som om den avyttrats mot en ersättning som motsvarar det skattemässiga värdet, även om vederlaget har understigit det skattemässiga värdet (23:10). Detta betyder att dotterbolaget inträder i moderbolagets skattemässiga position vad gäller fastigheten¹⁸, dvs. att moderföretagets anskaffningskostnad med mera övertas, dock utan att dottern behöver skatta för det skattemässiga restvärdet. 23:10 innebär bara att fastigheten behåller sin skatterättsliga karaktär och sina värden.¹⁹ Ingen beskattning utlöses av detta.

Vid det här första steget i paketeringen aktualiseras även lag (1984:404) om stämpelskatt vid inskrivningsmyndigheter. Förvärv av fast egendom är i enlighet med 4§ skattepliktigt om detta sker i form av exempelvis ett köp, vilket är fallet i vårt paketeringsexempel. Enligt 27§ är det båda parterna som är skattskyldiga gentemot staten. Säljarens skatteplikt har motiverats med att det är säljaren som erhåller köpeskillingen.²⁰ Lagrummet reglerar parternas skyldighet gentemot staten. När det gäller det inbördes förhållandet stadgas i JB 4:10 att det är köparen som svarar för stämpelskattens erläggande. Denna paragraf är emellertid dispositiv, och kan därmed avtalas bort fritt mellan parterna.²¹

¹⁷ Lodin s 52

¹⁸ *ibid* s 439

¹⁹ *ibid* s 458

²⁰ Prop. 1964:75 s 218

²¹ Kågerman, Pontus och Lohmander, Cecilia: *Stämpelskattelagen. En kommentar*, Norstedts Juridik AB Stockholm 2004 s 103

Skattesatsen är enligt 8§ 2 st 30 kronor för varje fullt tusental kronor av egendomens värde om förvärvaren är en juridisk person. Detta innebär att den del av köpeskillingen som överstiger jämt tusental inte beläggs med stämpelskatt. Skatten ska beräknas på grundval av det värde som fastigheten hade vid den s.k. omsättningstidpunkten.²² Praxis har visat att omsättningen sker vid tidpunkten för köpekontraktets upprättande.²³

9§ anger hur skatten ska beräknas. Det högsta värdet av antingen *köpeskillingen* eller *taxeringsvärdet* för året närmast före det år då ansökan om lagfart beviljades utgör utgångspunkten för beräkningen. Det är på detta värde som skattesatsen i 8§ beräknas. I vårt fall sker överlåtelsen till motsvarande det skattemässiga restvärdet eller mindre. Troligen – men inte nödvändigtvis – är alltså köpeskillingen lägre än taxeringsvärdet. I så fall kommer stämpelskatten beräknas på taxeringsvärdet. Väljer inte parterna att avtala annat är det köparen, dvs. dotterbolaget, som får stå för denna kostnad.

Sammanfattningsvis kan konstateras att steg ett i paketeringen inte får några djupgående konsekvenser i skattehänseende. Avyttringen av fastigheten till dotterbolaget utgör en tillåten underprisöverlåtelse. Fastigheten behåller därvid sin skatterättsliga karaktär och sina värden. Ingen beskattning utlöses vid underprisöverlåtelsen. Stämpelskatt måste emellertid betalas. Oftast torde det vara förvärvaren som står för denna men parterna kan naturligtvis avtala om annat.

2.2.2 Steg 2: dotterbolaget överlåtes till den slutlige köparen

Det är i detta led som de skattemässiga fördelarna – och då främst för överlåtaren – uppstår. Efter en lagändring 2003 definieras nämligen aktier i dotterbolag, förutsatt att vissa villkor är uppfyllda, som näringsbetingade vilket bland annat innebär att kapitalvinster på avyttring av aktier i dotterbolaget som huvudregel är skattebefriade (se 25a:5 IL). I gengäld är förluster på dotterbolagsaktier inte avdragsgilla (25a:5 2 st).

Redan i propositionen som ledde fram till lagändringen befarades att slopandet av skatt på andelar i dotterbolag skulle öppna dörren för skatteplanering, t ex paketeringar. Någon anledning att söka motverka detta ansågs emellertid inte föreligga.²⁴ En anledning till detta torde vara att det skulle vara praktiskt svårt att förhindra paketeringarna.²⁵

²² *ibid* s 61

²³ Se NJA 1996 s 807 som egentligen rörde tillämpningen av lagen (1996:837) om tillfällig nedsättning av stämpelskatt i vissa fall men som även kunna användas vid bestämmandet av omsättningstidpunkten i stämpelskattelagen

²⁴ Prop. 2002/03:96 s 132f

²⁵ SOU 2001:11 s 169

Villkoren för att en aktie ska kvalificera som näringsbetingad finns beträffande aktierna i vårt exempel i 24:13-14. Ägarföretaget måste för det första vara exempelvis ett svenskt aktiebolag (24:13 1 p), vilket vårt moderbolag är. Vidare får aktien inte vara marknadsnoterad (24:14 1 st 1 p). Utöver detta måste den utgöra en kapitaltillgång (24:14 1 st). Detta betyder att s k lagertillgångar (eller med ett annat ord lageraktier) inte kan vara näringsbetingade.²⁶ En lagertillgång är en tillgång som är avsedd för omsättning eller förbrukning (17:3). Detta innebär att om ett bolag handlar med aktier så utgör dessa aktier lagertillgångar.²⁷ De aktier som bolaget emellertid består eller är uppbyggt av utgör vanliga kapitalplaceringsaktier.

I vårt paketeringsfall är samtliga villkor för att det ska vara fråga om näringsbetingade andelar i dotterbolaget uppfyllda. Innebörden av att en aktie är näringsbetingad är bland annat att kapitalvinsten vid en försäljning är skattefri enligt 25a:5. Moderbolaget i vårt fall undgår alltså som en följd av paketeringen att skatta för den uppkomna vinsten som uppstår när dotterbolaget säljs.

I skattemässigt hänseende har emellertid detta andra steg i paketeringen två negativa konsekvenser för *förvärvaren*. Den första negativa konsekvensen är att förvärvarens möjligheter att göra värdeminskingsavdrag begränsas i förhållande till hur fallet är vid ett direkt förvärv av fastigheten från moderbolaget. Ett värdeminskingsavdrag innebär att utgifter för att anskaffa en byggnad dras av årligen (19:4 IL). Avdragen beräknas efter en viss procentsats per år på byggnadens anskaffningsvärde (19:5). IL innehåller inga procentsatser. Rekommendationer har istället i detta avseende givits av Skatteverket.²⁸ För exempelvis en industribyggnad föreskrivs 4%.

Eftersom avskrivningarna alltså beräknas procentuellt på anskaffningsvärdet innebär ett lågt anskaffningsvärde att värdeminskingsavdragen varje år blir låga. För en ägare till en fastighet är detta principiellt sett inte eftersträvanvärt. I ett bolag som går med vinst är nämligen målet i allmänhet att göra stora värdeminskingsavdrag eftersom den sammanlagda beskattningsbördan för bolaget minskar när avdragen görs på vinsten.

En paketering innebär att förvärvaren av dotterbolaget får fortsätta göra sina värdeminskingsavdrag på den anskaffningsutgift som finns på fastigheten sedan överlåtelsen mellan moder- och dotterföretaget, trots att detta pris är lägre än det förvärvaren själv egentligen betalade i steg två av förpackningsförfarandet. Anledningen till att köpeskillingen i steg två inte kan användas som anskaffningsvärde är att det som köps då är *aktier*, och inte en fastighet. Reglerna om avskrivningar på fastigheter i 19 kapitlet IL kan då naturligtvis inte användas. Istället kommer alltså det gamla

²⁶ Lodin s 346, Andersson s 679

²⁷ Lodin s 301

²⁸ ibid s 295

anskaffningsvärdet att fortsätta gälla som underlag för värdeminskingsavdragen.

Nu ett enkelt räkneexempel för att illustrera problematiken. Låt oss först säga att köparen K köper fastigheten *direkt* av moderbolaget M. Köpeskillingen är 8 miljoner. Anskaffningsvärdet är då också 8 miljoner (19:9). Om procentsatsen är 3% så blir det årliga värdeminskingsavdraget $0,03 * 8$ miljoner, dvs. 240 000 kr. Är övrig vinst i bolaget 500 000 så kommer K att skatta för $500\ 000 - 240\ 000$, dvs. 260 000 kr. Skatten blir 72 800 kronor ($0,28 * 260\ 000$ kr).

Låt oss säga att parterna istället förpackar fastigheten. Det skattemässiga restvärdet är t ex 4 miljoner varför detta är köpeskillingen i steg ett.²⁹ Detta utgör även dotterbolagets anskaffningsvärde för fastigheten. K köper sedan aktierna för 8 miljoner, men anskaffningsvärdet för fastigheten är fortfarande 4 miljoner. Årligt värdeminskingsavdrag blir då $0,03 * 4$, dvs. 120 000 kr. K skattar för $500\ 000 - 120\ 000$, dvs. 380 000. Slutgiltig skatt blir 106 400 kronor ($0,28 * 380\ 000$).

Den andra negativa konsekvensen för köparen är att fastigheten kommer att vara belastad med en latent skatteskuld, som kommer att aktualiseras vid en eventuell framtida försäljning av fastigheten. 45 kapitlet IL innehåller bestämmelser om kapitalvinster vid avyttring av fastigheter. De grundläggande reglerna finns dock i 44 kapitlet (45:1). Enligt 44:13 är kapitalvinsten skillnaden mellan ersättningen för den avyttrade tillgången minskad med utgifterna för avyttringen och det s k omkostnadsbeloppet. Med omkostnadsbelopp menas anskaffningsutgiften samt förbättringsutgifter (44:14), dvs. utgifter för t ex ny-, till- och ombyggnationer. Mycket förenklat (och inte helt korrekt) innebär detta att kapitalvinsten utgörs av skillnaden mellan den nya köpeskillingen och det vederlag (dock ökat med förbättringsutgifter) som betalades i steg 1 i förpackningsförfarandet.

Köparen hamnar i samma ”fälla” beträffande kapitalvinsten som när det gällde värdeminskingsavdragen. Eftersom det som avyttras i steg två är aktier behåller köparen den gamla köpeskillingen som betalades mellan moder- och dotterbolaget som utgångspunkt för kapitalvinstberäkningen för fastigheten. Låt oss säga att K nu säljer fastigheten för 20 miljoner kronor. Hade K köpt fastigheten direkt av moderföretaget för 8 miljoner hade kapitalvinsten blivit 20 minus 8 miljoner, dvs. 12 miljoner kronor. Detta hade utgjort skatteunderlaget.

Som en följd av förpackningen ska istället kapitalvinsten beräknas på grundval av den gamla köpeskillingen på 4 miljoner. Kapitalvinsten blir därför istället 20 minus 4 miljoner kronor, dvs. 16 miljoner kronor.

²⁹ Värdet är endast slumpmässigt valt. Förhållandet mellan en fastighets marknadsvärde och dess skattemässiga restvärde skiljer sig från fall till fall. Jag väljer här att sätta det skattemässiga restvärdet till hälften av marknadsvärdet

Köparen kan sålunda drabbas av två negativa konsekvenser av paketeringen. Som redan nämnts kan emellertid den skattefria vinsten för de näringsbetingade andelarna vara så pass mycket värd för båda parter att denna kan neutralisera dessa negativa effekter för köparen. Denne får helt enkelt se till att köpeskillingen istället blir lägre. Vidare måste även beaktas att förpackningen av fastigheten kan vara enda möjligheten för köparen att kunna förvärva tillgången eftersom säljaren därmed anser sig göra en så god affär. Utan paketeringsförfarandet kanske affären helt uteblir.

Slutligen kan konstateras att köparen undgår stämpelskatt. Vid förvärv av aktier i en juridisk person som innehar en fastighet ska stämpelskatt nämligen enligt förarbetena inte utgå.³⁰ Detta är naturligt då det som förvärvas är aktier, och inte en fastighet.

³⁰ Prop. 1964:75 s 125ff

3 Tillämplig lag vid förvärv av fast egendom respektive aktier

Detta kapitel inleder analysen av de rent civilrättsliga konsekvenserna av förpackningen. Den civilrättsliga analysen riktar fokus mot det andra steget i paketeringsförfarandet, dvs. mot överlåtelsen av dotterbolaget till köparen K. I detta första kapitel fokuseras på klassificeringen av överlåtelseobjektet, och vilken lag som ska gälla för detta objekt. I vårt fall innebär ju paketeringen att det som avyttras är aktier istället för en fastighet. I kapitlet besvaras därför frågan vilken lag som ska gälla vid en försäljning av fastigheter respektive aktier.

3.1 Köp av fast egendom

Vi börjar med det fall att det är en fastighet som ska överlåtas direkt från säljare till köpare. Enligt JB 1:1 1 st är fast egendom jord. Den fasta egendomen delas in i fastigheter. Till denna fastighet hör enligt 2:1 bland annat byggnad. Till byggnad hör i sin tur fast inredning (2:2) – t ex badkar, spis och liknande – samt beträffande s k industrifastigheter även maskiner och annan utrustning (2:3). Begreppet fast egendom omfattar sålunda också saker som taget för sig själva är att betrakta som lös egendom.

Köp, byte och gåva av fastighet regleras närmare i JB 4 kapitlet. Här framgår det exempelvis att fastighetsköpet är ett formalavtal, dvs. att skriftlighet krävs i en särskilt upprättad handling som måste innehålla vissa avtalsvillkor. De flesta allmänna principerna i avtalslagen är förvisso tillämpliga även på fastighetsförvärvet men på vissa punkter måste fastighetsköpet särbehandlas, vilket bland annat beror på att det är just ett formalavtal som i vissa avseenden kräver skriftlighet.³¹ I 1§ 3 st AvtL anges att vid formalavtal gäller den speciella lag som reglerar detta istället för 1 kapitlet AvtL. I vårt fall gäller alltså jordabalken för fastighetsförvärvet då jordabalken är att betrakta som *lex specialis* i förhållande till 1 kapitlet AvtL. Övriga kapitel i avtalslagen gäller dock som vanligt.³² Jordabalkens 4 kapitel är även *lex specialis* i förhållande till köplagen när det gäller fastighetsförvärv.

3.2 Köp av aktier

Utgörs det som ska överlåtas av lös egendom gäller köplagen (1§ KöpL). Lös egendom definieras motsatsvis så att allt som inte är fast egendom är lös. Lös egendom är sålunda ett vitt begrepp som omfattar lösa saker och varor men även aktier, bolagsandelar, bostadsrätter, nyttjanderätter och

³¹ Grauers, Folke: *Fastighetsköp*, Studentlitteratur, 13 upplagan, Lund 1994 s 30

³² *ibid*

immaterialrätter.³³ Beträffande avtalsförhandlingarna och avtalsslutet gäller reglerna i avtalslagen om anbud, accept osv. Avtalsförhandlingar och avtalsslut behandlas i kapitel 4.

KöpL är alltså formellt sett tillämplig på försäljning av aktier då aktier är lös egendom. Emellertid har frågan om istället skuldebrevslagen skulle tänkas kunna gälla diskuterats i doktrin. Förutsättningen för ett sådant resonemang är att aktien då definieras som en fordringsrätt, dvs. ett skuldebrev, som aktieägaren har gentemot aktiebolaget, istället för lös egendom.³⁴

Ett skuldebrev är också lös egendom med vid överlåtelse av sådana gäller vanligtvis skuldebrevslagen istället för den sedvanliga köplagen, förutsatt att det handlar om enstaka eller ett begränsat antal skuldebrev.³⁵ Skuldebrevslagen torde i sådana fall vara att betrakta som *lex specialis* i förhållande till köplagen, och därför ha företräde framför den sistnämnda. Den situation som diskuteras i denna uppsats är emellertid att det är *samtliga* aktier i ett bolag som ska överlätas. Frågan är sålunda om man ska se överlåtelsen som *ett enda förvärv av en hel rörelse* (innebärande att köplagen ska gälla) eller om man ska definiera varje aktie som en fordringsrätt, och se överlåtelsen som en avyttring av *en mängd skuldebrev* (innebärande att skuldebrevslagen ska gälla).

Det är viktigt att klarlägga vilken lag som ska gälla eftersom säljaren har olika ansvar för fel i den aktuella egendomen. Rent generellt sett torde en säljare av lös egendom ha ett längre gående ansvar än en säljare av ett skuldebrev som en följd av köplagens regleringar om felansvaret. I skuldebrevslagen regleras säljarens ansvar i 9§ 2 st. Lagrummet anger att det enda en säljare skulle kunna svara för är gäldenärens – dvs. i vårt fall aktiebolagets – *betalningsförmåga*, men måste då ha gjort en *särskild utfästelse* om detta. Bestämmelserna i köplagen är betydligt mer detaljerade och långtgående i sin reglering. Eftersom de båda lagarna ålägger köpare och säljare olika förpliktelser och rättigheter är det av stort intresse att klarlägga vilken lag som ska gälla.

3.2.1 Tillämplig lag vid aktieförvärv enligt lagar och förarbeten

I lagar och förarbeten ges inget tydligt svar på vilken lag det är som ska gälla vid överlåtelse av samtliga aktier ett bolag. Både köplagen och skuldebrevslagen anges kunna vara tillämpliga. Enligt 1§ KöpL gäller den vid köp av lös egendom. En aktie har i föregående avsnitt definierats som lös egendom. Rent formellt sett är alltså köplagen tillämplig. I propositionen till köplagen kan dock utläsas att den passar mindre bra för aktieköp och

³³ Håstad, Torgny: *Den nya köprätten*, Iustus Förlag AB, 3 upplagan, Uppsala 1996 s 27f

³⁴ Hultmark, Christina: *Kontraktsbrott vid köp av aktie*, Juristförlaget JF AB, Stockholm 1992 s 80

³⁵ Hellner, Jan och Ramberg, Jan: *Speciell avtalsrätt I. Köprätt*, Juristförlaget Stockholm 1989 s 42

företagsköp rent generellt sett. Lagen är nämligen mer inriktad på köp av lösa saker, se t ex reglerna om hämtnings- och transportköp och vissa av felreglerna i 17§. Därför kan köplagen i vissa lägen enligt propositionen kompletteras av 9§ 2 st skuldebrevslagen³⁶.

3.2.2 Tillämplig lag enligt praxis

I praxis finns främst två fall av intresse³⁷. I båda dessa befanns köplagen vara tillämplig vid köp av samtliga aktier i en rörelse. Fallen berörs endast översiktligt här.

I skiljedomen hade samtliga aktier i ett bolag överlåtits till en köpare som sedermera yrkade ersättning för den förlust han lidit på grund av förvärvet då han ansåg verksamheten vara behäftad med fel. Säljaren åberopade att principerna bakom SkbrL 9§ 2 st skulle vara tillämplig på förvärvet. Sålunda skulle motparten inte kunna göra köprättsligt fel gällande. Nämnden ansåg dock att skuldebrevslagen inte kunde bli tillämplig vid förvärv av samtliga aktier i en rörelse. Istället skulle sedvanliga köprättsliga regler gälla. Med hänvisning till dessa kunde köparen åberopa fel i rörelsen. Min bedömning är att nämnden vid avgörandet av tillämplig lag fäste stor vikt vid att det som överlåtits var en *hel rörelse*, och inte en mängd enskilda aktier.³⁸

I NJA 1976 s 341 hade en byggmästare sålt samtliga aktier i sin firma till ett annat bolag. Köparen yrkade att säljaren skulle utge ersättning då garantierna ej hade uppfyllts. HD bedömde i detta fall att köplagen skulle gälla beträffande reklamation och preskription. Detta torde enligt min mening ge stöd för uppfattningen att det är köplagen generellt sett som gäller vid köp av samtliga aktier i en rörelse, även om det som domstolen uttalade sig om endast rörde reklamation och preskription.

3.2.3 Tillämplig lag enligt doktrin

Inom litteraturen förefaller majoriteten vara av uppfattningen att köplagen reglerar förvärv av samtliga aktier i ett bolag³⁹. Dessa författare baserar ofta denna uppfattning på de tidigare nämnda rättsfallen samt argumentet att köplagen är bättre anpassad för köp av samtliga aktier i en rörelse rent generellt sett än skuldebrevslagen. Hultmark bygger sitt resonemang på att

³⁶ Prop. 1988/89:76 s 61

³⁷ NJA 1976 s 341 och Stockholms Handelskammars Skiljedomsinstitut Årskrift 1986 s 47-58

³⁸ Skiljedomen s 48

³⁹ Se exempelvis Sevenius, Robert: "Är det rätt att göra due diligence?", Balans 2002, 5 s 17; Hultmark s 85; Lindskog, Stefan "Om tolkning av balansräkningsgaranti vid aktiebolagsöverlåtelse" i *Festskrift till Kurt Grönfors*, Norstedts Juridikförlag Stockholm 1991 s 306; Svernlöv, Carl: "Företagsförvärvsskolan del 2: Företagsundersökning", Balans 2004, 4 s 31

en aktie per definition inte är en fordringsrätt eller ett skuldebrev⁴⁰. En aktie kan exempelvis inte – såsom ett skuldebrev – vara föremål för preskription. Vidare är en akties värde som huvudregel *relativt* bestämt medan skuldebrevets är *absolut*. Liknande argument framförs av Lindskog.⁴¹

Andra författare föreslår att köplagen ska tillämpas ibland och skuldebrevslagen ibland, beroende på omständigheterna. Johansson anser exempelvis att den säljare som utövar ett kontrollerande inflytande ska ansvara i enlighet med köplagens strängare felregler, medan den säljare som saknar ett sådant inflytande bär ansvar enligt 9§ 2 st SkbrL.⁴² Åhmans förslag ser lite annorlunda ut men tanken är den samma, dvs. att köplagen ska gälla ibland och skuldebrevslagen ibland.⁴³ Jag finner dessa förslag opraktiska och svårtillämpbara. Dessutom skulle de kunna vara lätta att kringgå. Johansson föreslår att ett kontrollerande inflytande i ett aktiebolag uppnås när en aktieägare innehar 50% eller mer av aktieposterna i bolaget. Jag har två invändningar mot detta. För det första är det inte säkert att en aktieägare har ett kontrollerande inflytande bara för att han eller hon äger 50% eller mer av aktierna. För det andra skulle en sådan ordning innebära att en säljare som vill undgå ansvar skulle se till att äga max 49% av aktierna. I så fall skulle de mer säljarvänliga reglerna i skuldebrevslagen reglera förvärvet istället för köplagens regler. För det andra kan frågan ställas om det är rimligt att den säljare som äger och avyttrar 49% av aktierna generellt sett ska bära ett lättare ansvar än den säljare som äger och avyttrar 51% av aktierna.

Karnell är mig veterligen den ende som hävdar att grundsatzerna för 9§ 2 st skuldebrevslagen ska gälla vid köp av *samtliga* aktier i en rörelse⁴⁴. En viss upplysningsplikt ska emellertid åligga säljaren om det är fråga om köp av samtliga aktier i en rörelse.⁴⁵ Detta inlägg i debatten gjordes på i mitten på 70-talet, dvs. innan tillkomsten av både skiljedomen från 1986 och fallet NJA 1976 s 341. Det är möjligt att Karnell skulle vara av en annan åsikt idag, särskilt som flertalet författare idag förefaller förkasta tillämpligheten av 9§ 2 st SkbrL vid köp av samtliga aktier i ett bolag.

3.2.4 Slutsatser beträffande tillämplig lag vid köp av samtliga aktier

Min åsikt är att köplagen är tillämplig lag vid förvärv av samtliga aktier i ett bolag. För detta talar bland annat behovet av enhetlighet. Köplagen gäller exempelvis vid förvärv av enkla bolag och vid inkråmsförvärv av

⁴⁰ Hultmark s 82f

⁴¹ Lindskog s 307

⁴² Johansson, Anders: "Undersökningsplikt vid aktiebolagsförvärv – Frågor beträffande köplagens tillämpning vid förvärv av aktiebolag", SvJT 1990 s 91f

⁴³ Åhman, Ola: "Betydelseprövningen vid företagsöverlåtelser", SvJT 1990 s 480ff

⁴⁴ Karnell, Gunnar: "Om värdefel vid överlåtelse av rörelsedrivande aktiebolag" i *Festskrift till Knut Rodhe*, P A Norstedt & Söners Förlag Stockholm 1976 s 283ff

⁴⁵ *ibid* s 288, 292

aktiebolag, förutsatt att det handlar om lös egendom vilket oftast torde vara fallet. Alternativet hade varit att olika lagar skulle gälla, dvs. att köplagen skulle gälla vid inkråmsförvärv av lös egendom och skuldebrevslagen vid aktieförvärv. Det finns emellertid enligt mitt synsätt inga hållbara argument till varför en köpare av ett bolag skulle ha olika möjlighet att göra gällande fel i det överlåtna, beroende på om affären har konstruktionen av ett aktieköp eller ett inkråmsförvärv. Det förefaller för övrigt inte rimligt att en säljare av en rörelse – t ex ett handelsbolag – ska kunna undgå ett mer långtgående felansvar bara genom att sätta rörelsen på aktier, dvs. ombilda rörelsen till ett aktiebolag och sedan sälja det.

Vidare talar de två rättsfall som behandlats för att köplagen ska gälla vid köp av samtliga aktier i ett bolag. Nämnden i skiljedomen från 1986 verkar ha tagit fasta på att det handlade om ett förvärv av en *hel rörelse*. Detta är enligt mitt synsätt ett avgörande argument för att köplagen ska gälla. Det ligger nämligen närmare till hands att betrakta ett förvärv av samtliga aktier som ett enda köp av en verksamhet, där köplagen aktualiseras, än som ett köp av en mängd skuldebrev vilka ska regleras av skuldebrevslagen. Det som förvärvas är ju de facto i första hand en *rörelse*, och inte en mängd aktier. Det är rimligt att sedvanliga köprättsliga regler gäller här.

3.3 Möjligheten till genomsyn vid köp av samtliga aktier i ett bolag

Min slutsats är sålunda att det är köplagen som ska reglera förvärv av samtliga aktier i ett bolag. I vårt förpackningsexempel är den enda tillgången i dotterbolaget en fastighet. I doktrin har emellertid frågan om detta kan öppna en möjlighet för s k genomsyn diskuterats. Detta skulle i så fall innebära – slutsatserna i avsnitt 3.2.4 till trots – att *jordabalken* blir tillämplig på dotterbolagsförvärvet, och inte köplagen. Frågan är av största vikt i denna uppsats eftersom detta i så fall skulle innebära att jordabalkens regler skulle gälla såväl för en direkt avyttring av en fastighet som för en fastighet som förpackats i ett dotterbolag, varefter bolaget sålts.

Frågan om genomsyn aktualiseras om det aktiebolag som ska avyttras har som enda tillgång exempelvis en fastighet eller något annat förmögenhetsobjekt. Genomsyn innebär att de lagregler som skulle ha tillämpats vid en överlåtelse av enbart det speciella förmögenhetsobjekt även äger tillämpning vid aktieöverlåtelsen⁴⁶. I praktiken diskuteras detta endast vid förvärv av aktiebolag vars enda tillgång är en fastighet. Karnell liknar härvid säljarens ställning vid en fastighetssäljares⁴⁷. Konsekvensen av genomsyn är sålunda att jordabalkens regler istället för köplagens ansvarsregler blir tillämpliga på förvärvet.

⁴⁶ Jonsson, Lucas och Liljegren, Nicklas: ”Parternas förpliktelser vid företagsförvärv” i Gorton (red): *Due diligence – Garantier och undersökning vid olika avtalstyper* s 44

⁴⁷ Karnell s 285

Rättsläget beträffande huruvida möjlighet till genomsyn finns är osäkert. HD har haft uppe tre fall till bedömning⁴⁸ och åsikterna huruvida det är JB eller köplagen som använts går isär. Hellner behandlar fallen så som det är köplagen som har använts.⁴⁹ Karnell menar att fastighetsrättsliga felregler tillämpats⁵⁰. Min kommentar till detta är att detta uttalande måste ses i relation till resten av Karnells artikel. Karnells utgångspunkt är nämligen att det är grundsatzerna bakom 9§ 2 st skuldebrevslagen som ska gälla vid försäljning av samtliga aktier. Köplagen anser han inte vara aktuell. I samband med genomsyn ställer Karnell sålunda skuldebrevslagen och jordabalken mot varandra, utan att ta hänsyn till köplagen. Den naturliga slutsatsen blir då att jordabalken måste gälla eftersom skuldebrevslagen inte innehåller den typen av felregler som HD diskuterar i de aktuella domarna. Andra författare ställer istället jordabalken och köplagen mot varandra. Eftersom ansvarsreglerna är så lika varandra här är det svårare att dra någon slutsats beträffande vilken lag som har tillämpats. Hultmark menar att motiveringarna i fallen är utformade så att de *kan* tyda på att fastighetsköprättsliga resonemang legat till grund för avgörandena⁵¹. Hultmark pläderar dock själv – vilket tidigare nämnts – för att endast köplagen bör gälla vid förvärv av samtliga aktier i ett bolag.⁵²

Lindskog är av åsikten att möjlighet till genomsyn ej bör finnas. Argumentet är att aktier är lös egendom och skall därför bedömas som lös egendom. Köplagen bör gälla vid alla aktieköp⁵³. Liknande argument har framförts av Weibull.⁵⁴ Andersson menar att köpet måste ses för vad det är, nämligen ett aktieköp. Tillämplig lag kan då inte vara den lag som skulle gälla om endast tillgångarna i bolaget skulle förvärfvas.⁵⁵ Detta måste enligt min mening innebära att Andersson inte vill tillåta genomsyn. Jonsson/Liljegren menar att köplagen bör gälla som utgångspunkt men att genomsyn kan aktualiseras undantagsvis. Så skulle kunna vara fallet om parterna betonat att den väsentliga delen i köpet är fastigheten och att intresset därmed ligger på inkråmet som sådant⁵⁶.

Min uppfattning är i likhet med andra författare att det är oklart vilken lag som har tillämpats i de tre fallen. Rättsläget är sålunda osäkert i väntan på att HD eventuellt avgör ett nytt fall. Jag anser dock att det är köplagen som bör gälla. Visserligen kan det faktum att parterna väljer att förpacka fastigheten i ett dotterbolag betraktas som ett sätt att söka undkomma jordabalkens mer utförliga bestämmelser, men i de allra flesta fall torde

⁴⁸ NJA 1941 s 205, NJA 1945 s 305 och NJA 1947 s 1 behandlar alla tre rådighetsfel i samband med försäljning av samtliga aktier i bolag vars enda tillgång har varit en fastighet

⁴⁹ Hellner: *Speciell avtalsrätt I. Köprätt* s 170

⁵⁰ Karnell s 285

⁵¹ Hultmark s 83

⁵² *ibid* s 88f

⁵³ Lindskog s 308

⁵⁴ Weibull, Eskil: ”Synpunkter på avtal om företagsförvärv”, *Från advokatens verkstad*, Norstedts Tryckeri AB, Stockholm 1987 s 319

⁵⁵ Andersson, Jan: *Om avyttring av rörelse*, Discimus Förlagsaktiebolag, Stockholm 1977 s 205f

⁵⁶ Jonsson/Liljegren s 44

detta inte vara orsaken till att en paketering genomförs. Paketeringen sker i de allra flesta fall av skattemässiga skäl. Det handlar sålunda inte om något medvetet kringgående av de civilrättsliga reglerna av ett fastighetsförvärv. Min åsikt är att aktiebolagsförvärvet bör behandlas som precis vad det är, nämligen ett förvärv av ett bolag. Vid förvärv av samtliga aktier i ett bolag gäller i enlighet med resonemanget i avsnitt 3.2 köplagen. För detta talar behovet av enhetlighet i rättssystemet. Det hade varit konstigt att ibland använda köplagen och ibland jordabalken vid förvärv av aktiebolag, beroende på om tillgångar finns i rörelsen och vilken karaktär dessa i så fall har.

Genomsyn skulle enligt mitt synsätt aktualisera gränsdragningsproblem. Låt säga att dotterbolaget har som enda tillgångar en fastighet samt lös egendom i form av till exempel en maskin. Ska förvärvet så att säga "delas" så att jordabalken gäller för fastigheten som en följd av att genomsyn tillåts, medan köplagen gäller för maskinen? Vad händer i så fall om köparen vill häva *hela* köpet som en följd av exempelvis fel i fastighet? Vilken lag ska då gälla?

Alternativt till denna "delning" av förvärvet så skulle en övervägandeprincip kunna användas. Den egendom (lös eller fast) som utgör majoriteten av tillgångarna får avgöra vilken lag som ska gälla. Enligt min mening skulle detta kunna leda till bland annat tillämpningsproblem i samband med värderingen av tillgångarna. Förfarandet skulle bli onödigt krångligt och invecklat. Dessutom uppfattar jag det som direkt felaktigt om jordabalken skulle tillämpas på förvärvet av den lösa egendomen. Jordabalken är till för att reglera köp av fast egendom, inte lös.

Mitt avslutande argument för att genomsyn inte bör vara tillåtet, är att det som överlåtes faktiskt är aktier, inte fast egendom. Något egentligt *fastighetsförvärv* sker ju inte när dotterbolaget överlåtes till köparen. Fastigheten har ju hela tiden samma ägare, dvs. dotterbolaget. Ingen lagfart behövs i det här ledet av paketeringen.

Jag håller det emellertid inte för omöjligt att den domstol som slutgiltigt har att avgöra den här diskuterade frågan har ett annat synsätt än det jag har presenterat här. Det är till exempel möjligt att domstolen skulle använda reglerna i köplagen för själva *förvärvet*, och då med samma argument som jag här har presenterat, men när det gäller exempelvis *felbedömningen* använda jordabalkens regler, då dessa passar bättre för felbedömningen av en fastighet. Eftersom frågan inte är slutgiltigt avgjord återstår emellertid inget annat för mig än att självständigt ta ställning i frågan. Som jag redovisat ovan är min åsikt att köplagen bör gälla vid aktieköp trots att den enda eller huvudsakliga tillgången i bolaget utgörs av en fastighet. Att den fortsatta framställningen bygger på detta, kanske något osäkra, ställningstagande är naturligtvis en svaghet i uppsatsen. Jag tycker ändå att uppsatsen i väntan på HD:s avgörande har en funktion att fylla i det att avtalsparter förhoppningsvis med ledning av slutsatserna i uppsatsen görs

mer medvetna om de för- och nackdelar som kan finnas för det fall att köplagen anses gälla.

4 Avtalsförhandlingar och avtalsslut

I analysen av de civilrättsliga konsekvenserna av förpackningen har vi nu nått det stadium i processen då parterna ska börja förhandla med varandra i syfte att nå fram till ett avtal. I detta kapitel belyses de skillnader och likheter som finns vid försäljning av fastighet respektive aktier i samband med bedrivandet av förhandlingar och slutandet av avtal.

4.1 Avtalsförhandlingarna

När det gäller bedrivandet av avtalsförhandlingar finns inga generella regler för hur detta ska tillgå. En skillnad mellan att bedriva förhandlingar enligt köplagen mot att bedriva förhandlingar enligt jordabalken är att vanliga avtalsrättsliga regler om anbud och accept gäller vid vanliga köp, medan jordabalken ställer upp ett formkrav, innebärande att vissa avtalsvillkor måste finnas i en skriftlig handling. Sålunda innebär en muntlig överenskommelse ett fullt giltigt avtal när köpeobjektet utgörs av aktier eller annan lös egendom. Denna fråga är naturligtvis viktig i förhandlingsskedet men för ordningens skull behandlas den i avsnittet om *avtalsslutet* då den systematiskt sett passar bättre där.

Eftersom inga generella regler finns kan avtalsförhandlingarna se helt olika ut beroende på de inblandade parterna. Ett undantag finns dock. Skulle en part bete sig vårdslöst finns regler om ansvar för s.k. culpa in contrahendo. I detta avsnitt ska denna rättsfigur undersökas närmare i samband med fastighets- respektive aktieköp.

Enkelt uttryckt innebär culpa in contrahendo att en av parterna gör sig skyldig till vållande av skada i samband med ingående av ett avtal.⁵⁷ Har avtalsförhandlingarna – skadan till trots – lett till att ett avtal kommit till stånd ska skadestånd enligt det positiva kontraktsintresset utgå.⁵⁸ Detta är vad jag i denna uppsats kallar culpa in contrahendo i *kontraktuella förhållanden*. Situationen regleras i samband med köp i jordabalken (4:19 1 st 2 men) respektive köplagen (40§ 3 st).

Leder istället vållandet i avtalsförhandlingarna till att avtal *inte* kommer till stånd ska skadestånd enligt det negativa kontraktsintresset utgå.⁵⁹ Denna situation benämns i denna uppsats culpa in contrahendo i *prekontraktuella förhållanden*. I denna uppsats avser jag emellertid inte att utreda det

⁵⁷ Hellner, Jan: *Speciell avtalsrätt II Kontraktsrätt. 1 häftet. Särskilda avtal*, Juristförlaget, 3 uppl Stockholm 1996 s 66

⁵⁸ Kleineman, Jan: ”Skadeståndsgrundande uppträdande vid avtalsförhandlingar”, JT 91/92 s 127; begreppet ”positivt kontraktsintresse” definieras närmare i avsnittet 4.1.1

⁵⁹ *ibid*; ”negativt kontraktsintresse” definieras i avsnitt 4.1.1

prekontraktuella ansvaret, eftersom analysen i så fall lätt glider över till *avtalslutande i allmänhet*. Anledningen till detta är att rättspraxis och doktrin beträffande möjligheter till ansvar rörande fastigheter och aktier i stort sett är obefintlig. Jag anser att min uppsats om jag valde att behandla de prekontraktuella situationerna skulle få en alltför allmän karaktär, och glida för långt ifrån syftet med densamma.

4.1.1 Kort om rättsfiguren culpa in contrahendo

Rodhe har definierat culpa in contrahendo som ”en sammanfattande beteckning på olika klandervärda förfaranden vid avtals ingående”.⁶⁰ Kleineman kompletterar detta med att betona vikten av *vilseledande* för att ansvar ska kunna anses föreligga. Det ska alltså föreligga någon form av oaktsamt (eller avsiktligt; min kommentar) vilseledande som antingen föranleder en disposition eller ett antagande hos den skadelidande parten beträffande avtalsprestationens karaktär vid eller före avtalslutet.⁶¹ Ett exempel på en disposition kan helt enkelt vara att kontraktet undertecknas, dvs. att ett avtal kommer till stånd.

Inom skadeståndsrätten innefattar begreppet vållande som bekant både uppsåtliga och oaktsamma beteenden, och innebär helt enkelt att någon förorsakar annan skada. Ett annat ord för vållande är culpa.⁶² Detta innebär alltså att culpa in contrahendo i denna uppsats anses innefatta både vårdslöst och uppsåtligt orsakande av skada. Ibland används emellertid i doktrin termen *dolus* in contrahendo för att ytterligare understryka att det handlar om ett *avsiktligt* förfarande.⁶³ I denna uppsats kommer dock endast uttrycket culpa in contrahendo användas.

Med culpa in contractu avses försumliga handlingar i samband med uppfyllandet av avtalets bestämmelser.⁶⁴ Culpa in contractu förekommer alltså tidsmässigt sett senare än culpa in contrahendo.⁶⁵

Vid culpa in contrahendo kan ersättning utgå antingen enligt det positiva (i kontraktuella relationer) eller det negativa (i prekontraktuella relationer) kontraktsintresset. Ersättning enligt det positiva kontraktsintresset innebär att part ska försättas i samma ekonomiska läge som han skulle ha uppnått om avtalet kommit till stånd och fullgjorts.⁶⁶ Skall ersättning utgå i form av det negativa kontraktsintresset så ska den drabbade parten försättas i samma

⁶⁰ Rodhe, Knut: *Obligationsrätt*, Studentlitteratur AB Lund 1994 s 337

⁶¹ Kleineman JT 91/92 s 132f

⁶² Hellner, Jan och Johansson, Svante: *Skadeståndsrätt*, Norstedts Juridik AB Stockholm 2002 s 123

⁶³ Se t ex Ramberg, Jan och Hultmark, Christina: *Allmän avtalsrätt*, Norstedts Juridik AB Stockholm 2000 s 77

⁶⁴ Adlercreutz, Axel: *Avtalsrätt I*, Juristförlaget Lund 2002 s 255

⁶⁵ Parts försumliga handlingar vid uppfyllandet av avtalet behandlas även i kapitel 5. Kan handla om t ex försummad upplysningsplikt

⁶⁶ Hellner: *Speciell avtalsrätt I Köprätt* s 119

ekonomiska läge som om avtalet aldrig ingåtts. Han ska då skyddas mot ren förlust men får inte ersättning för utebliven vinst.⁶⁷

4.1.2 Culpa in contrahendo i kontraktuella relationer

Inledningsvis kan konstateras att det står klart att det finns ett ansvar för culpa in contrahendo i kontraktsrelationer.⁶⁸ Detta ansvar ser likadant ut vid både fastighets- och aktiebolagsköp. För fastighetsköpets del regleras frågan i JB 4:19 1 st 2 men medan motsvarande lagrum vid vanliga köp återfinns i 40§ 3 st KöpL. Parter som inleder ett paketeringsförfarande påverkas sålunda inte i detta avseende av att olika lagar är tillämpliga.

4.1.2.1 Ansvaret enligt KöpL 40§ 3 st

Tidigare fanns inget ansvar för culpa in contrahendo i köplagen, dvs. för lös egendom såsom aktier. Saken prövades i ett rättsfall – NJA 1989 s 156 – där en hundvalp vid sex månaders ålder fick avlivas då den led av en allvarlig sjukdom. Säljaren befanns av HD ha underlåtit informera köparen om förhållanden av vikt för köpet, t ex att risken var stor att valpen skulle utveckla sjukdomen då båda föräldrarna hade lidit av samma sjukdom, och var därmed skadeståndsskyldig. Det handlade sålunda om ansvar för culpa in contrahendo. Gamla köplagens 42§ 2 st kunde inte användas för att utdöma ansvar för culpa in contrahendo, utan istället hänvisades till 6§ 1973 års konsumentköplag (numera upphävd) som stöd för att ålägga ansvar enligt culpa in contrahendo.⁶⁹

Efter den stora köplagsreformen regleras numera ansvar för culpa in contrahendo i nya KöpL 40§ 3 st:

Köparen har alltid rätt till ersättning, om felet eller förlusten beror på försummelse på säljaren sida...]

Lagrummet omfattar såväl culpa in contrahendo som culpa in contractu.⁷⁰ För att avgöra huruvida försumlighet föreligger jämförs det aktuella beteendet med ett normalt handlingsmönster som en omsorgsfull säljare i allmänhet brukar iaktta. Avviker säljaren i negativ riktning från detta normalbeteende har han varit försumlig.⁷¹ Det är köparen som har bevisbördan för att säljaren har varit vårdslös.⁷² I likhet med bestämmelsen i JB är säljaren försumlig om han vid avtalslutet lämnat uppgifter som han insett eller bort inse var oriktiga eller vilseledande. Samma sak gäller om säljaren underlåtit att lämna upplysningar om att varan inte svarar mot

⁶⁷ Malmström, Åke och Agell, Anders: *Civilrätt*, Liber Ekonomi Malmö 2001 s 129

⁶⁸ Kleineman JT 91/92 s 130f

⁶⁹ Se vidare för kommentarer Hellner: *Speciell avtalsrätt I. Köprätt* s 192f

⁷⁰ Prop. 1988/89:76 s 139

⁷¹ Hellner: *Speciell avtalsrätt I. Köprätt* s 191

⁷² Prop. 1988/89:76 s 141

befogade förväntningar.⁷³ Ersättningen omfattar all skada, dvs. motsvarande det positiva kontraktsintresset.⁷⁴

4.1.2.2 Ansvaret enligt JB 4:19

Ansvar för culpa in contrahendo beträffande fast egendom regleras i JB 4:19 1 st 2 men⁷⁵:

Köparen har dessutom rätt till ersättning för skada om felet eller förlusten beror på försummelse på säljarens sida...]

Uttrycket ”försummelse” anses – i likhet med köplagsfallet – täcka såväl försummelse vid ingående av avtal (culpa in contrahendo) som försummelse vid uppfyllelse av avtalsförpliktelserna (culpa in contractu).⁷⁶ Enligt Hellner innefattar culpa in contrahendo i enlighet med definitionen i denna uppsats vållande av skada, dvs. både oaktsamma och avsiktliga beteenden. Säljarens ansvar omfattar först och främst svikligt eller annat ohederligt förfarande.⁷⁷ I propositionen lämnas några förslag till vad som kan vara försumligt beteende i samband med ingående av avtal.⁷⁸ Försummelsen kan bestå i att säljaren lämnar oriktiga uppgifter om fastigheten som han insett eller borde ha insett var oriktiga eller vilseledande. Vidare är säljaren försumlig om han håller inne uppgifter om fastigheten som han varit eller borde ha varit medveten om, och som han förstått eller borde ha förstått varit viktiga för köparen. Likheterna med köplagens motsvarande bestämmelse är påfallande.

Med uttrycket ”ersättning för skada” avses all skada, dvs. ersättning utgår motsvarandet det positiva kontraktsintresset, vilket även är fallet i köplagens bestämmelse.⁷⁹

4.2 Avtalsslutet

Detta avsnitt består av mina kommentarer och slutsatser när inget annat anges.

Vid avtalsslutet framträder en av de tydligaste skillnaderna mellan att paketera en fastighet i form av ett aktiebolag och att försälja fastigheten direkt. Vid fastighetsförsäljningar finns nämligen ett uttalat formkrav i JB 4 kapitlet. Detta innebär att skriftlig form erfordras för giltigt avtal samt att

⁷³ Prop. 1988/89:76 s 139

⁷⁴ Håstad s 117

⁷⁵ Som vi ska se i kapitel 5 anses denna mening i JB 4:19 kunna användas i flera situationer, exempelvis i samband med säljarens upplysningsplikt

⁷⁶ Ramberg, Jan: *Den nya konsumentskyddslagstiftningen*, Juristförlaget JF AB Stockholm 1990 s 33

⁷⁷ Hellner: *Speciell avtalsrätt II. Kontraktsrätt* s 66

⁷⁸ Prop. 1989/90:77 s 60

⁷⁹ Kleineman JT 91/92 s 127

vissa saker måste finnas med i avtalet, t ex bådass underskrift med mera. Reglerna i 4:1-9§§ är dessutom tvingande.⁸⁰ För parterna i vårt exempel innebär detta att skriftlig form krävs om fastigheten säljs så som den är, medan de sedvanliga avtalsrättsliga reglerna om anbud och accept gäller vid aktiebolagsköpet, vilket innebär att bundenhet kan uppstå redan vid muntliga överenskommelser. Inom avtalsrätten finns för övrigt inga tvingande regler vid avtalsslutet som parterna måste iakttä. I detta avsnitt ställes sålunda avtalsslutandet vid aktiebolagsköpet – där den *dispositiva* avtalslagen gäller med sina regler om att avtal kan slutas även *muntligen* – mot avtalsslutandet vid fastighetsköpet, som regleras av *tvingande* regler i jordabalken som kräver *skriftlighet* avseende vissa avtalsvillkor.

4.2.1 Det muntliga avtalsslutandet reglerat av dispositiv lag

Inledningsvis ska påpekas att det vanligaste i samband med slutande av vanliga avtal såsom avtal om köp av lös egendom, torde vara att skriftlig form användes. Här belyses emellertid vilka möjligheter och risker det faktum att muntliga avtal *kan* gälla innebär för parterna.

Muntligheten kan innebära att parterna får mer fria roller än vid det skriftliga förfarandet. Detta i kombination med att avtalslagen är dispositiv skapar stora möjligheter för parterna att själva skapa och sluta sitt individuella avtal på de särskilda premisser man själv önskar. En flexibilitet uppstår härmed, vilket torde vara något eftersträvansvärt i sådana kommersiella förhållanden som står i fokus i denna uppsats. I dylika affärssammanhang är parterna ofta välinformerade och har hjälp av juridiska ombud, och har därför kompetensen och viljan att reglera avtalet och avtalsslutet på det särskilda sätt man önskar. Det muntliga avtalsslutandet där inga tvingande regler finns erbjuder parterna dessa möjligheter.

Muntligheten påverkar även det rent praktiska tillvägagångssättet vid avtalsslutandet. Eftersom avtal kan uppstå redan när muntlig överenskommelse finns kan vittnen eller liknande räcka som bevismedel för att avtal verkligen har slutits. För parterna kan detta möjligtvis innebära att förhandlingarna drivs på ett försiktigare sätt med mer eftertanke. Löften kan inte ges hur lättvindigt som helst eftersom risk då finns att medkontrahenten accepterar anbudet, och avtalsbundenhet uppstår. Ur den synvinkeln kan det muntliga avtalsslutandet därmed anses vara behäftat med mindre risker än situationer där parterna omöjligen kan bli bundna av muntliga överenskommelser, såsom vid fastighetsköpet.

Konsekvensen av ovannämnda fördelar med ett muntligt och dispositivt förfarande är att det blir enkelt att sluta avtal av olika slag. Parterna hindras inte av onödig formalia.

⁸⁰ Grauers s 74

4.2.2 Det skriftliga, tvingande avtalsslutandet

Vid fastighetsköpet finns ett krav på skriftlighet i vissa avseenden.⁸¹ Dessa regler är som nyss nämnts tvingande, och måste alltså följas.⁸² Möjligtvis kan detta tänkas innebära en viss stelhet för parterna, särskilt om dessa vill åstadkomma en snabb och flexibel affär. Å andra sidan innebär de väl inarbetade och erkända reglerna i jordabalken en trygghet för parterna. Inga tveksamheter beträffande vad som är gällande rätt finns. Eftersom reglerna är tvingande ska de följas.

Vidare innebär formkravet i sig att inga tveksamheter råder när giltigt avtal föreligger eftersom detta klart regleras i JB 4:1.⁸³ Det skriftliga avtalet är samtidigt ett viktigt bevismedel för avtalets tillkomst och innehåll.⁸⁴ För parterna kan detta i vissa situationer kanske innebära att diskussionen blir mer fri, då man inte riskerar bundenhet hursomhelst.

I ett längre perspektiv kan formkravet innebära att risken för tvister minskar mellan parterna.⁸⁵ Avtalet blir tydligare och mer preciserat. Vid tveksamheter kan alltid det skriftliga avtalet konsulteras. Problemet är dock att kanske inte alla klausuler tas med i avtalet, vilket i och för sig är i sin ordning eftersom 4 kapitlet JB bara innehåller skriftkrav i vissa avseenden. En tvist kan naturligtvis uppstå angående dessa villkor som kanske bara finns muntligen avtalade. Tillämpligheten av jordabalken innebär alltså inte att alla potentiella problem försvinner. Tvister kan alltid uppstå oavsett den skriftliga formen och oavsett att avtalet innehåller vissa obligatoriska uppgifter.

De tvingande reglerna i jordabalken innebär en del pappersarbete för parterna. Dels måste avtalet ha en viss form och ett visst innehåll, och dels måste exempelvis lagfart sökas via inskrivningsmyndigheten.⁸⁶ Möjligen kan detta uppfattas betungande men eftersom förvärv av fast egendom är ett så pass standardiserat förfarande torde detta i alla fall inte hindra parterna från att genomföra köpet.

⁸¹ Se JB 4:1-3

⁸² JB 4:1-9 är tvingande

⁸³ Enligt detta lagrum ska en skriftlig köpehandling upprättas som innehåller en överlåtelseförklaring och uppgift om köpeskillingen. Handlingen ska vara undertecknad av båda parter. Enligt praxis ska även fastigheten och dess beteckning anges.

⁸⁴ Vahlén, Lennart: *Formkravet vid fastighetsköp*, AB Nordiska Bokhandeln, Stockholm 1951 s 46

⁸⁵ *ibid* s 49

⁸⁶ Se JB 19-20 kapitlen

5 Förvärvet

I det närmaste ska skillnader och likheter mellan ett förvärv av samtliga aktier i en rörelse och ett förvärv av en fastighet belysas. Den stora skillnaden mellan dessa båda situationer grundas sig i den slutsats som drogs i kapitel 3, nämligen att aktieköpet regleras av köplagen medan jordabalken är den lag som reglerar fastighetsköpet. Detta får konsekvenser för förvärvet och därtill häftande regler såsom bestämmelserna om fel, undersökningsplikten med mera.

I kapitlet kommer därför en jämförelse mellan olika regler i köplagen och i jordabalken att göras. Fokus ligger som tidigare nämnts på parternas rättigheter och förpliktelser, där parternas kontraktsbrott och därtill häftande frågor står i centrum. Att göra en fullständig analys av alla bestämmelser i lagarna är en alltför stor uppgift för denna uppsats. Jag har därför valt ut de viktigaste områdena som jag anser vara speciellt relevanta i samband med föremålet för denna uppsats, nämligen paketeringens för- och nackdelar.

5.1 Felreglerna i KöpL och JB

Reglerna om vad som konstituerar ett fel i köprättslig bemärkelse är naturligtvis viktiga då dessa aktualiserar påföljder av olika slag. Ser felbegreppet olika ut i de nu aktuella lagarna innebär detta för parterna i vårt exempel att det har betydelse huruvida fastigheten förpackas eller inte. I det närmaste ska därför felreglerna undersökas och jämföras.

5.1.1 Några felbegrepp

Innan vi går in på de materiella reglerna ska terminologin klargöras. Olika författare inom doktrinen använder liknande begrepp men i olika bemärkelser, vilket har lett till en viss förvirring. I detta avsnitt redogör jag för den terminologi jag avser att använda i denna uppsats, och vilken innebörd jag tillskriver dessa begrepp. Jag använder och definierar begreppen på det sätt som jag finner enklast och mest logiskt.⁸⁷

Inledningsvis ser jag tre huvudgrupper av fel: faktiska fel, rådighetsfel och rättsliga fel. Den största och viktigaste gruppen utgörs av de *faktiska felen* som innebär fel i fysisk bemärkelse. Dessa kan i sin tur delas in i *konkreta fel*, som innebär en avvikelse från en individuellt bestämd standard som framkommit i till exempel ett avtal eller vid avtalsförhandlingar, och *abstrakta fel* som innebär en avvikelse från en normalstandard på sådana varor som det är fråga om i allmänhet. Beträffande den sistnämnda gruppen

⁸⁷ Ledning har hämtats från Hellner: *Speciell avtalsrätt I. Köprätt*; Hellner: *Speciell avtalsrätt II. Kontraktsrätt*; Håstad: *Den nya köprätten*; Grauers: *Fastighetsköp*

handlar det alltså om att varan inte uppfyller krav som köpare i allmänhet kan ställa på en vara av aktuell typ.

Rådighetsfelen innebär att det finns en avvikelse i köparens möjlighet att begagna varan på grund av myndighets beslut eller liknande.

Ett *rättsligt fel* innebär att den aktuella varan eller egendomen är belastad med annans sakrätt eller äganderätt. Den som innehar sakrätten kan därmed göra denna gällande mot köparen. Sakrätten kan bestå i en panträtt, retentionsrätt eller någon annan liknande rätt.

Indelningen i abstrakta och konkreta fel har kritiserats. Argumentet har varit att de olika begreppen inte fyller någon funktion, att de idag är förlegade begrepp och att de skapar oreda.⁸⁸ I denna uppsats kommer begreppen användas av pedagogiska skäl i syfte att skapa tydlighet i resonemangen. Min uppfattning är att begreppen har en funktion att fylla i detta avseende.

5.1.2 Felreglerna i KöpL⁸⁹

Utgångspunkten i diskussionen i detta avsnitt är att det som överlåtes är aktier i form av ett aktiebolag. Den inledande frågan som först måste tas ställning till är om aktieköpet är av sådan beskaffenhet att det kan liknas vid en auktion. Detta innebär enligt 19§ 3 st KöpL att aktierna köpes i befintligt skick. Felreglerna finns då i 19§. Hultmark menar att aktier som säljs på börsen tveklöst är att betrakta som försålda på auktion.⁹⁰ Detta innebär emellertid inte att så även är fallet med *onoterade* aktier. Sådana aktieköp är individuella till sin natur då de härrör sig till ett speciellt aktiebolag.⁹¹ Inte heller kan försäljningen i mitt tycke kunna liknas vid ett auktionsförfarande. 19§ kan därför inte anses reglera köp av onoterade aktier, vilka står i fokus för denna uppsats. Denna paragraf lämnas därför i den fortsatta framställningen därhän.

Istället anser jag att felreglerna för onoterade aktier i köplagen finns i 17§ (faktiska fel, inbegripet både konkreta och abstrakta fel), 18§ (konkreta fel) och 41§ (rättsliga fel). Rådighetsfelen föranleder en särskild diskussion. Framställningen inledes med 17§.

5.1.2.1 17§ KöpL – faktiska fel

Enligt 17§ 1 st ska köpeobjektet stämma överens med vad som följer av avtalet. Avvikelser från detta innebär att ett faktiskt fel, närmare bestämt ett konkret fel föreligger. I 17§ 2 st 1 p anges att varan ska vara ägnad för det

⁸⁸ Hultmark s 93f; Lindskog, Stefan: ”En avhandling om aktieöverlåtelser”, SvJT 1993 s 108

⁸⁹ Se bilaga A för en tydligare översikt över köplagens felregler och vilka regler som där kan kategoriseras som faktiska fel, rättsliga fel och rådighetsfel

⁹⁰ Hultmark s 90

⁹¹ *ibid* s 91

ändamål som varor av samma slag i allmänhet används. Detta innebär att varan ska ha en allmän funktionsduglighet.⁹² Avvikelser från detta utgör ett abstrakt fel eftersom det handlar om avvikelse från en slags normalstandard, vilken inte finns angiven i avtalet.⁹³ Enligt 17§ 2 st 2 p föreligger ett fel om köpeobjektet avviker från det särskilda ändamål som varan var avsedd att användas för, förutsatt att säljaren insett detta ändamål. Eftersom en avvikelse i detta avseende är knutet till det särskilda köpet och den särskilda köparen innebär detta att det blir fråga om ett konkret fel.⁹⁴

Slutligen anges i 17§ 3 st att ett överlåtelseobjekt är att betrakta som felaktigt om den avviker från köparens befogade förväntningar. Ett fel i detta avseende är att betrakta som ett abstrakt fel, då bedömningen riktar in sig på den förnuftige köparen i allmänhet. Man föreställer sig en slags normalnorm beträffande både varan och köparen. Kihlman har uttryckt det enligt följande: ”En köpare kan med fog förvänta sig allt vad en förnuftig köparen skulle ha förväntat sig i motsvarande situation. Köparen kan däremot inte med fog förvänta sig mer än vad den förnuftige köparen skulle ha förväntat sig”.⁹⁵ Huruvida en abstrakt standard kan uppställas för aktiebolag diskuteras särskilt i avsnittet 5.1.2.5.

5.1.2.2 18§ KöpL – faktiska konkreta fel

Enligt detta lagrum föreligger även ett fel om köpeobjektet inte stämmer överens med uppgifter som säljaren lämnat vid marknadsföringen eller annars före köpet och som kan antas ha inverkat på köpet. Avvikelser från detta måste enligt min mening utgöra avvikelser från en på sätt och vis ”avtalad” standard, även om uppgifterna de facto inte utgör avtalsinnehåll. Detta innebär att det är fråga om konkreta fel. Det är emellertid inte så att vilka uppgifter som helst kan leda till att ett köprättsligt fel är för handen. Ett allmänt lovprisande medför exempelvis inte något ansvar.⁹⁶

5.1.2.3 41§ KöpL – rättsliga fel

Enligt 41§ föreligger ett *rättsligt fel* om tredje man har äganderätt till varan eller panträtt eller annan liknande rätt till varan, och det inte följer av avtalet att köparen ska överta egendomen med denna belastning. Vid de rättsliga felen har köparen en gynnad ställning då det för felbedömningen inte har någon betydelse huruvida köparen kände till eller borde ha känt till felet. Trots att köparen bort känna till det rättsliga felet om vilket säljaren var i god tro, kan köparen ändå häva köpet och återfå köpeskillingen.⁹⁷ Tilläggas kan att om det är så att tredje man har äganderätten till fastigheten så beror

⁹² Håstad s 74

⁹³ Hellner: *Speciell avtalsrätt I. Köprätt* s 169

⁹⁴ *ibid*

⁹⁵ Kihlman, Jon: *Fel. Särskilt vid köp av lös och fast egendom*, Norstedts Juridik AB, Stockholm 1999 s 109

⁹⁶ Håstad s 78

⁹⁷ *ibid* s 149

detta ofta på att denne har gjort ett godtrosvärvarv av densamma. Reglerna i godtrosvärvarvslagen berörs emellertid inte här.

5.1.2.4 Rådighetsfel

När det gäller rådighetsfelen är det oklart huruvida dessa omfattas av nya köplagens felregler, och var de i sådana fall ska placeras in.⁹⁸ Tidigare har allmänna avtalsrättsliga regler, till exempel förutsättningsläran, använts men tendensen idag är enligt Hellner att inordna rådighetsfelen under köplagens felregler.⁹⁹ Detta belyses genom en jämförelse mellan de två likartade fallen NJA 1936 s 737 och NJA 1961 s 330. Den försämrade möjligheten att utnyttja en överlåten caférörelse under vissa tider på dygnet behandlades i 1961 års fall som ett rådighetsfel som föll under köplagen, medan HD i det tidigare fallet utgick från förutsättningsläran.

I motiven till köplagen behandlas inte rådighetsfelen särskilt. I avsnittet om rättsliga fel anges emellertid i propositionen att om avlämnandet av varan hindras av ett myndighetsförbud så kan det vara fråga om antingen ett fel eller ett partiellt dröjsmål, vilket ska bedömas enligt regeln i 43§.¹⁰⁰ Detta ger intrycket av att användningsinskränkningar beroende på myndighetsbeslut vid avlämnandet av varor ska behandlas enligt påföljdsreglerna för faktiska fel.¹⁰¹ Hultmark är av åsikten att rådighetsfelen omfattas av 17§ KöpL då detta lagrum bland annat tar sikte på hur köpeobjektet är avsett att användas.¹⁰² Användningen är ju just det som hindras av ett rådighetsbeslut. Min uppfattning är att ett rådighetsfel måste ses som ett fel som kan göras gällande precis som vilket annat fel som helst. Sålunda bör det kunna inordnas i köplagen, och då under 17§ som egentligen tar sikte på faktiska fel. Detta är enligt min mening praktiskt sett en enkel och praktisk lösning på problemet. Jag anser att rådighetsfelen i så fall bör betraktas som en avvikelse från den *abstrakta standarden*, dvs. en köpare av ett aktiebolag bör kunna förvänta sig att ha vunnit full rådighet över bolaget och dess tillgångar, och att förfoganderätten inte hindras av ett myndighetsbeslut.

5.1.2.5 Principiell diskussion: kan en abstrakt standard fastställas hos aktier eller ett aktiebolag?

Att köpeobjektet i vårt exempel, aktiebolaget, kan avvika från en konkret avtalad standard står klart. Låt säga att köparen har angivit att bolaget har vissa tillgångar som har vissa egenskaper. Saknar tillgångarna de uppgivna egenskaperna är det klart att köprättsligt fel måste kunna göras gällande. Sålunda bör konkreta faktiska fel kunna göras gällande av köparen. Enligt mitt sätt att se måste så även vara fallet beträffande rättsliga fel och

⁹⁸ Hellner: *Speciell avtalsrätt I. Köprätt* s 170; Håstad s 132

⁹⁹ Hellner: *Speciell avtalsrätt I. Köprätt* s 171

¹⁰⁰ Prop. 1988/89:76 s 143

¹⁰¹ Håstad s 139f

¹⁰² Hultmark s 95

rådighetsfel. Det är rimligt att köparen även i detta avseende kan åberopa en avtalad standard.

Frågan är emellertid om det kan finnas något som liknar en *normalstandard* i samband med aktieköp eller köp av hela aktiebolag. Svaret på denna fråga är avgörande för möjligheten att göra abstrakta faktiska fel gällande. Ett aktiebolagsförvärv är ett specieköp, dvs. det handlar om en individuellt bestämd vara. Ett aktiebolag är i allra högsta grad ett unikt objekt som enligt min mening svårligen kan jämföras med andra företag. Därmed är det svårt att säga vilken standard ett normalt aktiebolag ska hålla. Denna åsikt har även förfäktats i doktrinen. Argumentet har bland annat varit att något objektivt företagsvärde inte låter sig bestämmas.¹⁰³ Anser man inte att någon abstrakt standard finns hos ett företag innebär detta att vissa av felreglerna i köplagen – reglerna om abstrakta fel – bortfaller. Köparen kan sålunda inte göra sådana gällande om han eller hon senare finner att en avvikelse finns i den köpta egendomen.

Åhman menar emellertid att en abstrakt standard i vissa avseenden bör kunna fastställas, i alla fall beträffande fysiska egenskaper. Avgörande för frågan om ett fel då i köprättslig bemärkelse föreligger är om avvikelserna är väsentlig med hänsyn till företaget som helhet. Åhmans slutsats är att vid större överlåtelser torde sällan felreglerna kunna göras gällande, eftersom defekten inte är väsentlig i förhållande till köpet i sin helhet. Vid mindre företagsöverlåtelser är istället möjligheterna att åberopa fel större för köparen.¹⁰⁴

Min uppfattning är i likhet med Åhman att en normalstandard beträffande ett bolags *fysiska tillgångar* bör kunna uppställas. En köpare ska till exempel kunna räkna med att medföljande maskiner som används i verksamheten är funktionsdugliga eller att en fastighet som ägs av bolaget har både tak, fönster och dörrar. Svårare är det att uppställa en abstrakt standard beträffande varumärken, patent, organisationskultur och medarbetares kunskap och kompetens. I doktrinen har dock vissa områden utpekats, inom vilka en köpare av ett företag anses ha rätt att förvänta sig en viss standard. Håller det köpta aktiebolaget inte denna standard, kan alltså köparen göra abstrakt fel gällande. Jag ska i det närmaste kort beröra dessa områden.

- god redovisningssed: en köpare av ett aktiebolag ska alltid kunna utgå ifrån att bolagets redovisning är upprättad i enlighet med aktiebolagslagens och bokföringslagens regler samt att den i övrigt är upprättad i enlighet med god redovisningssed.¹⁰⁵ Köparen i paketeringsexemplet bör därmed kunna räkna med att aktiebolaget i fråga redovisar fastigheten och bolaget på ett korrekt sätt.

¹⁰³ Karnell s 277f; Knabe, Anders: *Företagsöverlåtelser – en probleminventering*, Juristförlaget Stockholm 1989 s 69

¹⁰⁴ Åhman, Ola: ”Betydelseprövningen vid företagsöverlåtelser”, SvJT 1990 s 485

¹⁰⁵ Johansson, Anders: ”undersökningsplikt vid aktiebolagsförvärv”, SvJT 1990 s 81

- generell regelefterlevnad: en köpare ska kunna räkna med att den överlåtna rörelsen bedrivs i enlighet med grundläggande regler inom exempelvis associationsrätt, arbetsrätt och skatterätt.¹⁰⁶ För köparen i vårt paketeringsexempel innebär detta enligt mitt synsätt att denne kan räkna med att bolaget för fastigheten exempelvis betalar fastighetsskatt och andra för bolaget erforderliga avgifter och skatter.

Min slutsats är alltså att en köpare av ett bolag kan göra konkreta faktiska fel, rättsliga fel och rådighetsfel gällande. När det gäller de abstrakta faktiska felen bör dessa enligt min mening begränsas till att gälla bolagets fysiska tillgångar, samt till att god redovisningssed och en generell regelefterlevnad iaktas. Beträffande exempelvis organisationskultur och i bolaget förborgad kunskap och kompetens anser jag det vara svårt att sätta upp en normalstandard, som en förnuftig köpare kan jämföra sitt köpeobjekt mot. Någon abstrakt standard torde i detta avseende svårligen kunna fastställas. I paketeringsexemplet är det dock förmodligen inte aktuellt att uppställa en sådan standard, då den enda tillgången – fysisk eller immateriell – utgörs av en eller flera fastigheter.

5.1.3 Felreglerna i JB¹⁰⁷

De faktiska felen regleras i JB 4:19, som innefattar både konkreta och abstrakta fel. Rådighetsfelen återfinns i 4:18 medan de rättsliga felen regleras i 4:15-17.

5.1.3.1 JB 4:19 – faktiska fel

När det gäller de faktiska konkreta felen regleras dessa i 4:19 1 men 1 satsen, vilket innebär att fastigheten ska stämma överens ”med vad som följer av avtalet”. Här görs sålunda en konkret och subjektiv bedömning av parternas avtal, dvs. den konkreta standarden.¹⁰⁸ Bedömningen görs emellertid med utgångspunkt i avtalet i vid bemärkelse. Sålunda tas hänsyn till de muntliga avtalsförhandlingarna samt övriga uppgifter som har lämnats.¹⁰⁹

4:19 1 men 2 satsen (”avviker från vad köparen med fog kunnat förutsätta”) åsyftar den abstrakta standarden, dvs. den normalstandard som en förnuftig köpare kan vänta sig av en fastighet. Avvikelse från detta utgör ett abstrakt fel.¹¹⁰ Det torde vara samma typ av bedömning som kommer i fråga i detta avseende i jordabalken som den bedömning som sker enligt 17§ 3 st KöpL. Hellner menar vidare att 4:19 1 men 2 satsen även innefattar den abstrakta standard som anges i 17§ 2 st 1 p KöpL. Detta innebär i så fall att

¹⁰⁶ Sevenius, Robert: *Företagsförvärv – en introduktion*, Studentlitteratur Lund 2003 s 105

¹⁰⁷ Se bilaga B för en tydligare översikt över jordabalkens felregler och vilka regler som där kan kategoriseras som faktiska fel, rättsliga fel och rådighetsfel

¹⁰⁸ Grauers s 125

¹⁰⁹ *ibid* s 134

¹¹⁰ *ibid* s 130

fastigheten måste vara ägnad för det ändamål som fastigheter av detta slag i allmänhet används.¹¹¹ I NJA 1989 s 117 uttalade HD att en fastighet på grund av felet (stor risk att huset rasade ned i Göta älv) inte kunde användas för det av såväl säljare som köpare förutsatta ändamålet, varför fel ansågs föreligga.

5.1.3.2 JB 4:15-17 – rättsliga fel

De rättsliga felen regleras särskilt i tre skilda paragrafer. I 15§ anses fel föreligga om säljaren inte var rätt ägare till fastigheten. I paragrafen uttrycks detta som att säljaren inte har möjlighet att få lagfart. Var köparen i ond tro angående de rätta ägandeförhållandena, föreligger inget fel.¹¹² 4:16-17 behandlar fall när fastigheten är belastad med sakrätter såsom en panträtt eller om det finns inteckningar i fastigheten till ett högre belopp än som förutsattes vid köpet.

5.1.3.3 JB 4:18 - rådighetsfel

Ett rådighetsfel föreligger enligt 4:18 om offentlig myndighets beslut medför att köparen inte förvärvat den rådighet över fastigheten som han vid köpet hade skäl att förutsätta. Stadgandet kan inte tillämpas på den grund att allmänna författningar inskränker förfoganderätten, till exempel att någon har byggt på strandskyddat område.¹¹³ Säljaren har ett strikt ansvar i den bemärkelse att det inte spelar någon roll om denne inte var medveten om myndighetsbeslutet. Köparen måste i sin tur vara i god tro för att kunna göra felet gällande.¹¹⁴

5.1.4 Jämförelse mellan reglerna i KöpL och i JB

Min uppfattning är att de konkreta och abstrakta felreglerna i respektive lag ser i huvudsak lika ut. För parterna i vårt förpackningsexempel innebär detta att köparen troligen har ungefär samma möjligheter, oavsett om det fastigheten förpackas eller säljs som den är, att göra faktiska fel gällande.

När det gäller de faktiska felen är utgångspunkten i båda fallen, dvs. både i jordabalks- och i köplagsfallet, *avtalet* samt uppgifter som givits i samband med avtalsförhandlingarna. Dessa utgör normen utifrån vilken bedöms om ett konkret fel föreligger. Därmed har parterna själva genom avtalsfriheten möjlighet att bestämma omfattningen av varje parts risksfär. Ju bättre parterna beskrivit avtalsföremålet desto färre juridiska problem kommer förmodligen uppstå eftersom i alla fall de mest uppenbara otydligheterna då försvinner.¹¹⁵ Säljaren kan sägas stå risken för att köpeobjektet inte svarar

¹¹¹ Hellner: *Speciell avtalsrätt II. Kontraktsrätt* s 55

¹¹² Grauers s 149

¹¹³ Hellner: *Speciell avtalsrätt II. Kontraktsrätt* s 71

¹¹⁴ *ibid* s 72

¹¹⁵ Kihlman s 55f

mot den gjorda beskrivningen i avtalet, då säljaren svarar för den konkreta standarden. För köplagens del regleras de konkreta felen i 17§ 1 st (varan ska stämma överens med avtalet), 17§ 2 st 2 p (varan ska inte avvika från det särskilda ändamål som varan är avsedd att användas för i det enskilda fallet) och 18§ (varan ska stämma överens med uppgifter som säljaren har lämnat vid marknadsföringen eller annars före köpet). I jordabalken regleras de konkreta felen endast i 4:19 1 men 1 satsen (fastigheten ska stämma överens med avtalet). Det är min uppfattning att regleringen i jordabalken täcker alla de tre nu uppräknade lagrummen i köplagen, då bedömningen i jordabalken avser avtalet i vid bemärkelse.¹¹⁶

Utöver avtalet och den konkreta standarden svarar emellertid säljaren också för den abstrakta standarden. För köplagens del regleras denna i 17§ 2 st 1 p (varan ska vara ägnad för det ändamål som varor av samma slag i allmänhet används) samt 17§ 3 st (överlåtelseobjektet är betrakta som felaktig om det avviker från köparens befogade förväntningar). Som tidigare nämnts svarar 17§ 3 st mot JB 4:19 1 men 2 satsen (fastigheten är felaktig om den avviker från vad köparen med fog kan förutsätta), dvs. den är i huvudsak samma bedömning som görs i båda fallen. Detta kan enligt min mening även utläsas ur ordalydelseerna som är varandra snarlika. När det gäller 17§ 2 st 1p KöpL förefaller HD ha använt denna bestämmelse analogt i NJA 1989 s 117 för att konstatera en avvikelse i en fastighet från den abstrakta standarden.¹¹⁷

De rättsliga felen regleras för köplagens del i 41§ och för jordabalkens del i 4:15. Regleringarna är i huvudsak lika. Ondtrosrekvisitetet för köparen är i båda fallen absolut. Det spelar alltså ingen roll om köparen *borde* ha känt till felet. Han kan i sådana fall ändå göra fel gällande. Det är endast när det rättsliga felet är känt för köparen som denne inte kan åberopa detta. När det gäller situationer då egendomen belastas av tredje mans sakrätt förefaller regleringarna i 41§ KöpL och JB 4:16-17 ha i stort sett samma innebörd. Reglerna i jordabalken kan dock sägas vara lite mer utförliga till sin karaktär.

Slutligen ska rådighetsfelen behandlas. När det gäller denna typ av fel är de för köplagens del extra svåra att behandla då det är osäkert huruvida de faller under de direkta felreglerna i köplagen.¹¹⁸ Min uppfattning är emellertid att de av praktiska skäl bör kunna inplaceras under 17§ KöpL, som då får tillämpas analogt. Som tidigare redogjorts för bör då enligt mitt synsätt ett rådighetsfel behandlas som en avvikelse från den abstrakta standarden. Köparen har alltså fog för att förvänta sig att han eller hon har erhållit full rådighet över egendomen. Förutsatt att denna uppfattning är korrekt liknar rådighetsfelreglerna för köplagens del mycket felreglerna i jordabalken. Även i JB 4:18 anser jag att lagtexten hänvisar till en slags abstrakt standard då det anges att fel föreligger om köparen inte förvärvat den rådighet som han *vid köpet hade skäl att förutsätta*. När det gäller

¹¹⁶ Se avsnitt 5.1.3.1 om den konkreta standarden i JB 4:19

¹¹⁷ Se avsnitt 5.1.3.1

¹¹⁸ Se avsnitt 5.1.2.4

rådighetsfelen påverkas alltså parterna i vårt förpackningsexempel inte av vilken lag som anses reglera köpet.

5.2 Undersökningsreglerna i KöpL och JB

I detta avsnitt belyses undersökningsreglerna närmare. Dessa regler är intimt knutna till felreglerna då en undersökning är riskomfördelande mellan parterna.

När det gäller den undersökning som en köpare utför föreligger viktiga skillnader mellan de köp som regleras av köplagen och de som regleras av jordabalken. Medan köparen enligt köplagen har en möjlighet att undersöka om denne så önskar eller blir uppmanad därtill, åligger enligt jordabalken köparen en tämligen sträng undersökningsplikt. Detta har betydelse för vårt paketeringsexempel. Förpackas fastigheten undgår köparen alltså en strängt utformad undersökningsplikt.

5.2.1 Undersökning enligt 20§ 2 st KöpL

När det gäller köplagen stadgas i 20§ 2 st om undersökning av vara. Har köparen före köpet undersökt varan eller utan godtagbar anledning underlåtit att följa säljarens uppmaning att undersöka den får han inte som fel åberopa vad han borde ha märkt vid undersökningen, om inte säljaren handlat i strid mot tro och heder. Viktigt att slå fast här är att det inte handlar om någon undersöknings*plikt* i ordets egentliga mening¹¹⁹. Undersökningen sker helt i köparens intresse och utgör inte någon plikt gentemot säljaren. Köparen kan antingen på eget initiativ genomföra undersökningen eller genomföra den på säljarens uppmaning. Någon egentlig undersökningsplikt vid köp som regleras av köplagen finns alltså inte.

Utgångspunkten i köplagen är att köparen inte har någon undersökningsplikt beträffande sådant som säljaren bär risken för¹²⁰. Om köparen emellertid uppmanas av säljaren att undersöka varan så måste denne göra detta vid äventyr att annars förlora rätten att åberopa sådana fel som han bort upptäcka vid undersökningen. Också om köparen själv initierar en undersökning får ej som fel åberopas vad som borde ha upptäckts.

En köpare bör se upp eftersom uppmaningen att undersöka inte behöver vara varken uttrycklig eller muntlig¹²¹. Det kan räcka att säljaren bereder köparen möjlighet att undersöka varan. Dessutom kan det vara underförstått att en undersökning ska genomföras om ett sådant handelsbruk finns i den aktuella branschen.

¹¹⁹ Hultmark s 173

¹²⁰ Håstad s 88f

¹²¹ Prop. 1988/89:76 s 94

Låt oss nu titta på vad 20§ 2 st innebär i praktiken för förvärvare respektive överlåtare. En aktualisering av detta lagrum innebär att sådant som normalt ligger inom säljarens risksfär förflyttas över till köparen. Enligt 17§ 3 st svarar säljaren för att varan avviker från vad köparen med fog kunnat förutsätta. Köparens befogade förväntningar är alltså något som ligger inom säljarens risksfär. Denne kan dock uppmana köparen att undersöka köpeobjektet alternativt kan köparen själv på frivillig väg initiera en undersökning. I och med detta förflyttas risken för de befogade förväntningarna enligt 20§ 2 st över på köparen som i praktiken riskerar att hamna i en sämre sits. Denne kan nämligen nu inte åberopa sådant han vid den genomförda eller underlåtna undersökningen bort upptäcka.

Några slutsatser kan dras utifrån detta. *För det första* är det tveksamt om man som köpare själv bör initiera en undersökning i samband med köp som regleras av köplagen (utan att samtidigt kräva exempelvis garantier, men denna infallsvinkel måste lämnas därhän i denna uppsats) eftersom chanserna att kunna åberopa fel faktiskt kan minska. *För det andra* är det av samma anledning riskfyllt att som köpare tacka nej till säljarens erbjudande att genomföra undersökning¹²². Sådana fel som bort upptäckas kan nämligen i sådana fall inte åberopas i efterhand. Köparen bör alltså uppmärksamma klausuler i överlåtelseavtalet som säger att tillfälle har getts till undersökning. En sådan klausul innebär i praktiken en förflyttning av risken. *För det tredje* riskerar den köpare som på eget initiativ utför en slarvig undersökning att hamna i en sämre sits än den köpare som inte alls utför någon undersökning och inte heller uppmanats att göra detta¹²³. Sålunda kan undersökningen innebära ett potentiellt problem för den oinformerade köpare som genomför en endast översiktlig undersökning, eftersom denne samtidigt ökar sin riskbörda.

Slutligen några korta ord om vad som bort upptäckas vid en undersökning samt omfattningen av denna undersökning. Dolda fel innefattas inte i det som borde ha upptäckts, varför sådana fel kan göras gällande i efterhand¹²⁴. Vad köparen bort upptäcka får avgöras med hänsyn till den grad av omsorg som kan krävas av en person i köparens ställning¹²⁵. Undersökningens omfattning är beroende av precisionen på säljarens uppmaning, hur lätt eller svår varan är att undersöka, den tid som har medgivits till undersökning samt eventuella utfästelser, uttalanden eller garantier från säljarens sida¹²⁶.

5.2.2 Undersökningsplikt enligt JB 4:19

I jordabalken finns undersökningsplikten lagstadgad i 4:19 2 st. Köparen får inte som fel åberopa vad som borde ha upptäckts vid en sådan undersökning av fastigheten som varit påkallad med hänsyn till fastighetens skick, den

¹²² Svernlöv s 30

¹²³ Prop. 1988/89:76 bilagedel s 107

¹²⁴ Håstad s 88

¹²⁵ Prop. 1988/89:76 s 94

¹²⁶ Hultmark s 179ff

normala beskaffenheten hos jämförliga fastigheter samt omständigheterna vid köpet. Sålunda åvilar det köparen en klar undersökningsplikt vid fastighetsköp¹²⁷. Jag vill här poängtera att jag använder ordet ”plikt” i bemärkelsen att köparen om denne inte utför en undersökning, riskerar att inte kunna åberopa sådana fel som han kunde eller borde ha upptäckt i samband med denna. Sålunda kan det sägas vara fråga om en ”plikt” som köparen har mot sig själv, men inte mot säljaren då denne knappast kan sägas hamna i en sämre situation om köparen inte utför undersökningen. Hur långt denna undersökningsplikt sträcker sig kan enligt propositionen variera beroende på omständigheterna i det enskilda fallet¹²⁸.

Beträffande omfattningen har i en rad rättsfall konstaterats att undersökningsplikten är sträng¹²⁹. HD har vid ett antal tillfällen konstaterat att ”det är [...] omfattningen av köparens undersökningsplikt som bildar utgångspunkten för bedömningen av säljarens felansvar”.¹³⁰ Det ställs sålunda höga krav på köparen för att denne ska anses ha fullgjort sin undersökningsplikt. I praxis har emellertid konstaterats att köparen i samband med undersökningen ej behöver vidta sådana åtgärder som innebär *åverkan* på fastigheten¹³¹. Undersökningspliktens omfattning påverkas även av säljarens uttalanden. En säljare som ger intryck av att ett fel är bagatellartat kan reducera köparens undersökningsplikt¹³². Även klara utfästelser och försummelser att lämna upplysningar om fel kan leda till minskad undersökningsplikt¹³³. I NJA 1983 s 858 hade köparen fått uppgifter från säljaren om tomtarealen. Detta ansågs innebära en utfästelse som befriade köparen från dennes undersökningsplikt.

Enligt motiven behöver köparen normalt sett inte anlita en sakkunnig vid undersökningen, utan som regel ska det räcka med en normalt erfaren och på området normalt bevandrad köparens undersökning.¹³⁴ Detta torde vara en sanning med modifikation. I praxis har som här beskrivits köparen ålagts en tämligen sträng undersökningsplikt.

Kihlman har lämnat en förklaring till varför undersökningsplikten anses vara så långtgående vid fastighetsköpet. En fastighet är ett specieobjekt, dvs. en unik och individuellt bestämd egendom. För alla specieobjekt är det svårt att hitta en abstrakt standard, dvs. en slags normalstandard. Eftersom en sådan svårligen låter sig fastställas saknar köparen fog för långtgående förväntningar på fastigheter i allmänhet. Köparens risksfär är med andra ord tämligen stor vid fastighetsköpet.¹³⁵ Genom undersökningen kan köparen hitta felen, påtala dem och därmed kanske sänka priset på fastigheten.

¹²⁷ Prop. 1970:20 del B 1 s 206

¹²⁸ Prop. 1970:20 del B 1 s 208

¹²⁹ Se genomgång av fall i Hellner: *Speciell avtalsrätt II Kontraktsrätt* s 56ff

¹³⁰ NJA 1985 s 871, NJA 1984 s 3

¹³¹ NJA 1983 s 865, 1975 s 545

¹³² Hellner: *Speciell avtalsrätt II. Kontraktsrätt* s 57

¹³³ NJA 1983 s 858 respektive NJA 1981 s 894

¹³⁴ Prop. 1989/90:77 s 41

¹³⁵ Kihlman s 169

Undersökningen kan alltså föra med sig den positiva effekten att köpeskillingen sänks som en följd av det funna felet. En negativ effekt av undersökningen kan emellertid vara att köparen genom denna ytterligare *utvidgar* sin egen risksfär vilket inte torde vara syftet med undersökningen. Köparen kan nämligen då upptäcka fel som han eller hon hade fog för att förutsätta inte fanns i fastigheten. Dessa fel låg alltså ursprungligen inom säljarens risksfär, men genom upptäckten har nu köparen inte längre fog för att förutsätta att felet inte finns där.¹³⁶ Detta gäller emellertid inte för så kallade fel, dvs. fel som inte borde upptäckas av köparen vid undersökningen.¹³⁷ Dessa ligger alltid inom säljarens risksfär.

5.2.3 Jämförelse mellan reglerna i KöpL och i JB

Viktiga skillnader beträffande undersökningen framträder för det fall parterna i vårt exempel väljer att paketera fastigheten istället för att sälja den direkt som den är. Utan en förpackning kommer en sträng undersökningsplikt åligga köparen per automatik i och med regleringen i JB 4:19. Sker en förpackning får detta innebörden att köparen måste undersöka bolaget och dess tillgångar endast om han själv så önskar och tar initiativ till det, eller om han blir därtill uppmanad. Som konstaterats bör en köpare av ett bolag kanske inte göra en undersökning på eget bevåg eftersom den egna risksfären då ökar. Enligt 20§ 2 st KöpL får ju köparen inte åberopa sådant som denne vid en undersökning bort upptäcka. En köpare av en fastighet måste å andra sidan alltid göra en undersökning för att så att säga få kontroll över den egna risksfären – dvs. den sfär där köparen i vilket fall som helst ändå bär risken – så att eventuella fel upptäcks. Detta kan leda till att antingen avtalsförhandlingarna strandar eller att köpeskillingen sänks. Samtidigt innebär en undersökning enligt jordabalken också att köparens risksfär ökar eftersom denne då kanske upptäcker fel som han eller hon annars skulle haft fog för att förvänta sig inte fanns i fastigheten. Sådana fel kan inte åberopas när köparen väl är medveten om dem. I detta avseende har en undersökning enligt köplagen respektive jordabalken samma innebörd.

Undersökningens omfattning påverkas i både jordabalks- och i köplagsfallet av säljarens uttalanden, utfästelser, garantier och försummelser att lämna upplysningar om fel. Undersökningen omfattar inte i något av fallen så kallade fel, dvs. fel som inte borde ha upptäckts. Dessa svarar alltså säljaren alltså alltid för.

För parterna i vårt paketeringsexempel innebär detta att undersökningarna i de båda fallen utvidgas och reduceras av ungefär samma faktorer. Rent generellt sett är min uppfattning dock att strängare krav ställs på fastighetsundersökningen än vid undersökningen av aktier eller ett aktiebolag. Vidare behöver köparen i köplagsfallet inte utföra en

¹³⁶ *ibid* s 176

¹³⁷ Hellner: *Speciell avtalsrätt II. Kontraktsrätt* s 55

undersökning om han inte själv vill alternativt blir uppmanad därtill. Köparens risksfär är alltså mindre vid köp av lös egendom än vid köp av fast egendom i utgångsläget. En sträng undersökningsplikt åvilar köparen vid fastighetsköpet eftersom det är svårt att fastställa en abstrakt standard vid sådana förvärv. Sålunda saknas fog för långtgående förväntningar. Köparens risksfär är alltså här tämligen stor.

5.3 Upplyningsreglerna i KöpL och JB

Precis som beträffande undersökningsreglerna har upplyningsreglerna en riskomfördelning verkan. Efter en undersökning kan alltså risken för vissa fel åvila köparen istället för säljaren. Därför är upplyningsreglerna av relevans i denna uppsats.

I detta avsnitt används termen upplyningsplikt. Som mycket riktigt påpekats i doktrinen handlar det inte om en *plikt* i ordets rätta bemärkelse¹³⁸, vilket jag även poängterade beträffande termen undersökningsplikt i föregående avsnitt. Den ende som drabbas av att den ”förpliktade” avtalsparten inte upplyser sin motpart om ett visst förhållande är den förpliktade själv. Upplyningen har nämligen en riskomfördelning verkan. Har säljaren upplyst om ett visst förhållande står denne nu inte längre risken för förhållandet, eftersom köparen inte längre har några befogade förväntningar i detta avseende. Upplyser en part inte om ett visst förhållande blir det parten själv som får lida för detta. Om man vill använda termen plikt, är det min uppfattning att den ende en part i detta avseende har en plikt gentemot är parten själv. Det parten har är en möjlighet att omfördela risk. Eftersom termen upplyningsplikt emellertid är vedertagen inom doktrin och förarbeten kommer jag delvis att använda den i vissa sammanhang i detta avsnitt, och särskilt då jag refererar till andra texter som använder sig av detta begrepp.

I detta avsnitt visas att det i både aktieköpsfallet och i fastighetsköpfallet handlar om en i huvudsak likadan upplyningsplikt, trots att den i köplagsfallet kan anses reglerad medan skyldigheten att upplysa vid ett fastighetsförvärv delvis har utvecklats i praxis. Naturligtvis har man en plikt att upplysa om olika saker beroende på om det är ett rörelse- eller fastighetsköp. Beträffande aktiebolagsköpet berörs denna fråga speciellt i avsnitt 5.3.1.3.

5.3.1 Upplyningsreglerna i KöpL

När köpeobjektet utgörs av aktier eller ett aktiebolag finns det två typer av upplyningsplikt. Den första finns uttryckligen reglerad i 19§ 1 st 2 p, och gäller i sådana fall då säljaren har gjort en friskrivning avseende s k dolda

¹³⁸ Kihlman s 37f

fel. I sådana fall åvilar denne en viss skyldighet att upplysa om sådana fel han känner till.

När ingen friskrivning har skett åvilar ändå säljaren en viss upplysningsskyldighet. Denna skyldighet har ansetts ligga inom ramen för regleringen i 17§ 3 st.

5.3.1.1 Upplysningsplikt vid friskrivningar 19§ 1 st 2 p

I 19§ anges att om en vara har sålts i ”befintligt skick” eller med ett liknande allmänt förbehåll så ska den anses felaktig om säljaren *underlåtit att upplysa* köparen om ett väsentligt förhållande rörande varans egenskaper eller användning som han måste antas ha känt till och som köparen med fog kunde räkna med att bli upplyst om, förutsatt att underlåtenheten kan antas ha inverkat på köpet. Innebörden av att något sålts i befintligt skick är att en friskrivning har skett. Viktigt är att det ska röra sig om ett *väsentligt* förhållande som säljaren måste antas ha haft *vetskap* om. Sålunda faller inte sådana fall då säljaren endast har haft misstanke om ett visst förhållande under paragrafens tillämpningsområde.¹³⁹

Lagrummet berör i främsta rummet s k dolda fel, dvs. fel som köparen vid sin undersökning inte kunnat upptäcka. Sådana fel har tidigare i denna uppsats konstaterats ligga inom säljarens risksfär, oavsett om denne kände till dem eller inte. I vissa fall kan emellertid säljaren välja att friskriva sig från dessa dolda fel. Godtager köparen denna friskrivning innebär detta en förskjutning av risken. Köparen kommer nu att stå risken även för de dolda felen. I sådana sammanhang åvilar enligt 19§ 1 st 2 p säljaren en viss plikt att upplysa köparen om sådant och som kan vara av betydelse för köparen.¹⁴⁰ Anledningen till detta torde vara att köparen inte har någon rimlig möjlighet att upptäcka felet och att det vore alltför orättvist att låta denne stå hela risken för de dolda felen.

5.3.1.2 Den allmänna upplysningsplikten 17§ 3 st

När inga friskrivningar finns anses ändå säljaren ha en viss skyldighet att upplysa om saker som kan vara av betydelse för köparen. Lagtexten i 17§ 3 st kan inte till ordalydelsen anses innefatta en upplysningsplikt men i doktrinen har uppfattningen varit att en allmän skyldighet att upplysa måste innefattas av lagrummet.¹⁴¹ Texten behandlar sådana fall då varan avviker från vad köparen med fog kunnat förutsätta. Enligt Hultmark utesluter emellertid inte ordalydelsen att det även kan vara fråga om köparens förutsättning att bli upplyst om väsentliga förhållanden som säljaren haft

¹³⁹ Hultmark, Christina: *Upplysningsplikt vid ingående av avtal*, Juristförlaget JF AB, Stockholm 1993 s 36

¹⁴⁰ Grauers, Folke: *Fel i sålt skepp*, Akademiförlaget, Göteborg 1980 s 93

¹⁴¹ Hultmark s 106; Hultmark *Upplysningsplikt* s 34; Lehrberg, Bert: ”Förutsättningssynpunkter på köprättens felbegrepp” SvJT 1990 s 544f

kännedom om.¹⁴² I propositionen till köplagen anges vidare att 17§ inte är uttömmande utan att rättstillämpningen får avgöra när ytterligare felfall kan anses föreligga.¹⁴³ Utifrån detta kan slutsatsen dras att det inom ramen för 17§ 3 st kan åvila säljaren en viss upplysningsplikt.

Rättsläget beträffande denna allmänna upplysningsplikt är mer osäkert än beträffande det fall som regleras av 19§. I allmänhet torde det vara så att en upplysningsplikt finns om säljaren uppfattat att köparen haft en individuell önskning angående köpeobjektet, speciellt om det skulle vara användbart för ett visst ändamål, och säljaren vet om att objektet inte motsvarar dessa förväntningar.¹⁴⁴ Hellner menar att säljaren även måste upplysa om sådant som denne känt till beträffande varans egenskaper eller användning som han förstått eller borde ha förstått vara viktiga för köparen.¹⁴⁵

5.3.1.3 Speciellt om upplysningsplikten vid aktiebolagsöverlåtelse¹⁴⁶

Hultmark delar in upplysningsreglerna vid aktiebolagsköp i två kategorier. För det första har säljaren en skyldighet att upplysa om att redan lämnade uppgifter är missvisande eller felaktiga, dvs. en slags *korrigeringsplikt*. För det andra har säljaren en rent allmän *upplysningsplikt*.

För att en korrigeringsplikt ska komma ifråga krävs att säljaren känt till förhållandet, att säljaren insett att förhållandet är av betydelse för köparen samt att det uppgifter köparen utgår från är antingen felaktiga eller missvisande.¹⁴⁷

När det gäller korrigeringsplikten vid aktiebolagsköp har praxis på området utvecklats i en rad fall. Här ska endast en kort sammanfattning ges av några av huvudreglerna. Säljaren är upplysningspliktig om värderingsprinciperna i bokföringen ändrats på ett avgörande sätt, t ex om säljaren i samband med försäljningen använder en annan och mer gynnsam beräkningsmetod än vad man tidigare gjort i bokföringen i syfte att få företagets ekonomi att framstå som mer fördelaktig.¹⁴⁸ Rättsfallet NJA 1974 A 4 visar att om trenden är starkt negativ så har säljaren en korrigeringsplikt beträffande hur vinst och förlust har fördelat sig över året. Säljaren hade i detta fall lämnat uppgifter om den senaste 10-månadersperiodens omsättning, dock utan att påtala att omsättningen under de sista tre månaderna hade varit mycket låg och att det förmodligen var fråga om ett bestående problem. Även förhållanden rörande väsentliga tillgångar i bolaget som t ex en fastighet samt att verksamheten

¹⁴² Hultmark s 106

¹⁴³ Prop. 1988/89:76 s 87

¹⁴⁴ Grauers: *Fel* s 92f; Agell, Anders: "Säljarens ansvar för faktiska fel enligt jordabalken och köplagen", SvJT 1972 s 731

¹⁴⁵ Hellner: *Speciell avtalsrätt II. Köprätt* s 193f

¹⁴⁶ Detta avsnitt bygger i stor utsträckning på Hultmark s 112ff

¹⁴⁷ *ibid* s 118

¹⁴⁸ *ibid* s 114

bedrivs i enlighet med tillstånd och lagar omfattas av korrigeringsplikten, förutsatt att säljaren lämnat tidigare uppgifter om verksamheten eller egendomen i fråga.¹⁴⁹

När det gäller den allmänna upplysningsplikten vid aktiebolagsköp så aktualiseras denna när säljaren inser att ett visst förhållande är av betydelse för köparen. Någon tidigare information måste emellertid inte vara lämnad.¹⁵⁰ Säljaren behöver dock inte lämna information om allt möjligt tänkbart. Upplysningsplikten har i detta avseende utvecklats i praxis och doktrin, vilket jag kort tänkte belysa här.

Säljaren behöver inte upplysa köparen om att köpet innebär en större ekonomisk risk än vad köparen själv har räknat med. Säljaren har alltså rätt att göra en ”god affär”. Är det så att bolaget är konkursmässigt torde det vara så att säljaren har en skyldighet att upplysa om detta.¹⁵¹ Säljaren behöver inte upplysa om att han skulle kunna tänka sig att sälja till ett lägre pris. Beträffande rådighetsinskränkningar har rättsfallet NJA 1935 s 57 visat att säljaren har en upplysningsplikt. I fallet hade en hotellrörelse köpts, där det senare visade sig att hotellet riskerade att rivas på grund av myndighetsbeslut. Detta förhållande hade säljaren en skyldighet att upplysa om.

5.3.2 Upplysningsreglerna i JB

Även i jordabalken kan säljarens upplysningsplikt delas in i två huvudkategorier. I likhet med köplagen gäller den första kategorin sådana fall då säljaren gjort en friskrivning för dolda fel. Upplysningsplikten har här utvecklats genom praxis. Det andra fallet finns reglerat i JB 4:19, och liknar den allmänna upplysningsplikten i KöpL 17§ 3 st.

5.3.2.1 Upplysningsplikt vid friskrivningar

När det gäller friskrivningar kan generellt sägas att det finns två typer av sådana, egenskapsfriskrivningar och påföljdsfriskrivningar.¹⁵² Beträffande den första kategorin friskriver sig säljaren från fastighetens egenskaper i olika avseenden, vilket innebär att felbegreppet görs snävare. I propositionen understryks att egenskapsfriskrivningsklausulen inte får vara alltför generell till sin utformning.¹⁵³ Vill säljaren friskriva sig från ett bestämt potentiellt fel så måste alltså detta klart framgå av klausulen. Alltför allmänt hållna klausuler saknar sålunda rättsverkan.¹⁵⁴ Har säljaren gjort en preciserad egenskapsfriskrivning finns ingen upplysningsplikt.

¹⁴⁹ ibid s 117

¹⁵⁰ ibid s 118

¹⁵¹ ibid s 118f

¹⁵² Grauers s 200

¹⁵³ Prop. 1970:20 del B 1 s 212

¹⁵⁴ Grauers s 206

Friskrivningen är i sig ett tecken på att det faktiskt är något fel på fastigheten i ett särskilt avseende, och köparen har då ingen rätt att kräva någon standard alls beträffande detta förhållande.¹⁵⁵ Sålunda behöver säljaren inte upplysa om något beträffande de förhållanden som han friskrivit sig ifrån.

Det är först vid de sk påföljdsfriskrivningarna som en upplysningsplikt kan komma ifråga. Den praxis som finns på området rör dolda fel. Som utgångspunkt svarar säljaren för dolda fel, men om denne gör en friskrivning så förflyttas risken för dessa fel över på köparen. Påföljdsfriskrivningar är tillåtna även om de är generella till sin karaktär. Säljaren har dock upplysningsplikt angående sådana dolda fel som han känt till vid totala påföljdsfriskrivningar.¹⁵⁶ Ett exempel utgörs av rättsfallet NJA 1975 s 545 som rörde en villafastighet med ett dolt fel (diffusionsspärr). En påföljdsfriskrivning hade gjorts, vilken godkändes av HD eftersom säljaren inte kände till det dolda felet. Grauers menar emellertid att fallet e contrario tyder på att om säljaren känt till det dolda felet så hade han måst upplysa det särskilda förhållandet för att kunna friskriva sig ifrån det.¹⁵⁷

5.3.2.2 Den allmänna upplysningsplikten 4:19 1 st 2 men

I JB 4:19 1 st 2 men anges att köparen har rätt till ersättning för skada om felet eller förlusten beror på försummelse på säljarens sida. Att förtiga något som man varit medveten om kan betraktas som försumligt, varför lagrummet kan sägas innefatta en slags plikt för säljaren att i vissa situationer upplysa om relevanta förhållanden.¹⁵⁸ Är det så att förtigandet strider mot tro och heder behöver köparen inte iaktta reklamationsfristen i 4:19a.

I förarbetena har angetts några exempel på vad som anses som försumligt beteende hos en säljare. Här anges bland annat att försummelsen kan bestå i att "...säljaren underlåter att lämna köparen sådana uppgifter om fastigheten som han varit eller borde ha varit medveten om och som han förstått eller borde ha förstått var viktiga för köparen".¹⁵⁹ En ganska sträng upplysningsplikt åvilar alltså säljaren här. Inte bara förhållanden som denne var medveten om och förstod var viktiga för köparen ska upplysas om, utan även sådana förhållanden som säljaren *borde* varit medveten om och *borde* ha förstått var viktiga för motparten är relevanta. I första hand handlar det om sådana fel som är dolda för köparen, och som säljaren har anledning att tro att har betydelse för köparen.¹⁶⁰ Skadestånd kan dock även bli aktuellt i sådana fall när säljaren insett att fastigheten ska användas för ett särskilt

¹⁵⁵ *ibid* s 204

¹⁵⁶ *ibid* s 206

¹⁵⁷ *ibid* s 204

¹⁵⁸ Hultmark: *Upplysningsplikt* s 42

¹⁵⁹ Prop. 1989/90:77 s 61f

¹⁶⁰ Hellner *Speciell avtalsrätt II. Kontraktetsrätt* s 67

ändamål och då underlåter att lämna upplysning om att fastigheten inte lämpar sig för ändamålet.¹⁶¹

5.3.3 Jämförelse mellan reglerna i KöpL och i JB

Min uppfattning är att säljaren har ungefär samma upplysningsplikt oavsett om en förpackning sker eller om fastigheten säljs som den är. Parterna i vårt exempel påverkas alltså inte nämnvärt i detta avseende av det faktum att en paketering av fastigheten sker.

När det gäller sådana fall då säljaren har friskrivit sig, visar genomgången i avsnitt 5.3.3.1 av 19§ 1 st 2 p KöpL och i avsnitt 5.3.2.1 av den praxis som i detta avseende har utvecklats beträffande jordabalken att säljaren har en upplysningsplikt när denne har friskrivit sig från dolda fel.¹⁶² Min uppfattning är att så är fallet eftersom köparen som en följd av friskrivningen annars bär risken för ett förhållande som denne omöjligt kan upptäcka. Dolda fel är ju sådana fel som köparen inte bort eller kunnat upptäcka vid en undersökning. Är säljaren alltså *medveten* om det dolda felet har denne en viss plikt att upplysa om detta fel. Saknar säljaren vetskap om problemet finns varken vid aktie- eller fastighetsförsäljningen någon skyldighet att upplysa om det han inte känt till.

Rent generellt sett kan sägas att rättsläget beträffande köplagsfallet är klarare än vid en fastighetsförsäljning eftersom det första fallet är lagreglerat. I 19§ anges exempelvis att det måste röra sig om en *väsentligt förhållande* avseende varans egenskaper eller användning, som köparen dessutom *med fog kunnat räkna med* att bli upplyst om. I jordabalkspraxis har mig veterligen inte dessa rekvisit berörts uttryckligen, men jag tycker ändå att det ligger nära till hands att anta att ungefär samma bedömning är aktuell vid en fastighetsförsäljning. En köpare bör inte heller här kunna åberopa att han eller hon inte blivit upplyst om mindre viktiga förhållanden, utan det bör handla om mer väsentliga defekter i fastigheten för att en upplysningsplikt ska komma ifråga. I NJA 1975 s 545 (diffusionsspärren) handlade det exempelvis om ett fel av allvarlig karaktär. Att förhållandet måste vara väsentligt hänger även enligt min mening samman med vad en köpare enligt 19§ KöpL har fog för att räkna med att bli upplyst om. En köpare torde inte ha fog för att räkna med att bli upplyst om oväsentliga förhållanden och små defekter i varken köplags- eller jordabalksfallet. Min slutsats är sålunda att parterna har att rätta sig efter i stora delar likadana regler avseende upplysningsplikt i samband med friskrivningar oavsett om det är köplagen eller jordabalken som reglerar förvärvet.

Även beträffande det som jag i denna uppsats valt att kalla den allmänna upplysningsplikten finns relevanta likheter mellan en aktiebolags- och en fastighetsförsäljning. I båda fallen anses säljaren ha en skyldighet att

¹⁶¹ *ibid* s 59

¹⁶² I jordabalksfallet gäller detta *påföljds*friskrivningar för dolda fel

upplysa om denne inser att egendomen i fråga ska användas för ett särskilt ändamål men att den samtidigt inte lämpar sig för ändamålet. Vidare måste säljaren upplysa om sådana förhållanden som han känt till om egendomen och som han förstått var viktiga för köparen.

5.4 Dröjsmålsreglerna i KöpL och JB

Både köpare och säljare kan vara i dröjsmål. *Säljaren* kan vara i dröjsmål beträffande plikten att avträda fastigheten respektive avlämna varan. *Köparen* är i dröjsmål om han dröjer med betalningen. I både köplagen och jordabalken finns regler om förmodat dröjsmål. Vid en fastighetsförsäljning gäller emellertid denna bestämmelse endast köparens förmodade dröjsmål med betalningen, medan motsvarande bestämmelse i köplagen gäller *båda* parter *kontraktsbrott i allmänhet*.

Uppsatsen avgränsades i inledningen till att inte ta upp påföljdssystemet i de två aktuella lagarna. Detta avsnitt utgör ett undantag från denna avgränsning. Anledning till att påföljderna tas upp här är att dröjsmålsreglerna i köplagen och jordabalken är i huvudsak likadana. Skillnader föreligger istället beträffande påföljderna.

5.4.1 Dröjsmålsreglerna i KöpL

Säljaren är i dröjsmål om denne har avlämnat varan för sent eller inte alls. I nu aktuellt fall – dvs. när en paketering av en fastighet har skett – måste avlämnandet bestå i dels att aktierna och dels att fastigheten överlämnas eller avträds till köparen. I köplagen regleras avlämnandet i 22§.

Köparens dröjsmål består i att denne är försenad med betalningen. Säljarens möjligheter att göra påföljder gällande regleras i 51§ff och i 10§.

Regler om befarat avtalsbrott för båda parternas del återfinns i 61-62§§.

5.4.1.1 Säljarens dröjsmål 22§ff

Köparen får enligt 22§ göra påföljder gällande om säljaren är i dröjsmål och detta inte beror på något förhållande på köparens sida. Ansvar som säljaren bär i detta avseende är ganska strängt. Dröjsmål föreligger oavsett om säljaren kunnat påverka förseningen eller inte. Sålunda är det säljaren som står risken för exempelvis en strejk eller ett exportförbud som hindrar att varan kommer fram.¹⁶³ Exempel på att förseningen med varans avlämnande *beror på köparen* är att denne underlåter att hämta varan när avtalet förutsätter att han gör det eller att köparen underlåter att lämna säljaren de uppgifter som denne behöver för att kunna sända varan till köparen. Som exempel kan även nämnas att köparen enligt avtalet skall

¹⁶³ Håstad s 43

skaffa transportlägenhet men att han misslyckas med detta vilket leder till att avlämnandet inte kan ske i tid.¹⁶⁴

I vårt fall är det bland annat aktier som ska avlämnas. Om säljaren inte avlämnar samtliga aktier enligt avtalet är frågan om säljaren ska anses vara i dröjsmål eller om leveransen ska anses vara behäftad med fel. Svaret på denna fråga torde vara att när säljaren avsett att leverera samtliga aktier enligt avtalet eller om han trott att så skett, så ska felreglerna aktualiseras. Är säljaren istället medveten om avtalsbrottet så är dröjsmålsreglerna tillämpliga.¹⁶⁵

När det gäller påföljderna får köparen inledningsvis hålla fast vid köpet och kräva fullgörelse (23§). Fullgörelse behöver dock inte ske om det föreligger ett hinder som säljaren inte kan övervinna eller om fullgörelsen är förenad med orimliga uppoffringar för säljarens del. Skyldigheten att avlämna samtliga aktier är särskilt betydelsefull vid köp av samtliga aktier i ett bolag, varför bestämmelsen är viktig i vårt förpackningsfall. Vid bedömandet av om fullgörande skulle innebära en orimlig uppoffring ska en samlad värdering där hänsyn tas till både säljarens och köparens intressen.¹⁶⁶

Köparen har enligt 25§ rätt att häva avtalet om dröjsmålet är av väsentlig betydelse och köparen har insett eller borde ha insett detta. Orsaken till dröjsmålet saknar här betydelse. Hävningsrätten är sålunda oberoende av om säljaren varit vållande eller inte. Att säljaren har en fullgod ursäkt till förseningen är alltså inte av betydelse.¹⁶⁷ Väsentlighetsbedömningen ska göras objektivt utan hänsyn till köparens subjektiva intressen. Hellner menar emellertid att ju mer speciell varan är desto nödvändigare blir det att ta hänsyn till den individuella avtalssituationen.¹⁶⁸ Köparen måste ha insett eller bort ha insett att dröjsmålet var av väsentlig betydelse. Hultmark anser att om det är fråga om köp av en kontrollpost eller samtliga aktier i bolaget så kan en presumtion uppställas om att insikt i vart fall bort föreligga.¹⁶⁹

I 24§ anges att köparen inte får häva om det är så att säljaren antingen frågar köparen om denne godtar ett avlämnande inom annan viss tid eller meddelar köparen att han kommer att fullgöra köpet inom viss tid, och köparen inte svarar på detta.

Enligt 27§ har köparen rätt till skadestånd som en följd av dröjsmålet om inte säljaren visar att det hela berodde på ett hinder utanför dennes kontroll som han inte skäligen kunde förväntas ha räknat med vid köpet och vars följderna han inte heller skäligen kunde ha undvikit eller övervunnit. Beträffande skadeståndet har alltså orsaken till dröjsmålet betydelse, vilket

¹⁶⁴ Prop. 1988/89:76 s 97

¹⁶⁵ Almén, Tore: *Om köp och byte av lös egendom*, PA Norstedt & Söners Förlag, 4 uppl Stockholm 1960 s 668

¹⁶⁶ Hellner: *Speciell avtalsrätt I. Köprätt* s 132

¹⁶⁷ Prop. 1988/89:76 s 104

¹⁶⁸ Hellner: *Speciell avtalsrätt I. Köprätt* s 135

¹⁶⁹ Hultmark s 68

inte är fallet vid hävningsrätten enligt 25§. Säljaren har här ett s k kontrollansvar, dvs. han svarar endast för sådant som legat inom hans kontroll.¹⁷⁰ Inom ramen för kontrollansvaret ligger exempelvis säljarens egna ekonomiska förhållanden och dennes planering, organisation, styrning och övervakning av den egna verksamheten.¹⁷¹ Endast direkt förlust ersätts, vilket framgår av tredje stycket.

5.4.1.2 Köparens dröjsmål 51§ff, 10§

Köparens viktigaste förpliktelse är att erlægga köpeskillingen i rätt tid.¹⁷² Betalar köparen inte i tid får säljaren hålla fast vid köpet och kräva betalning enligt 51 och 52§§. För att avgöra om betalning har skett i rätt tid får man i första hand gå till avtalets bestämmelser. Skulle avtalet inte innehålla någon reglering i detta avseende gäller enligt 49 § att betalning skall ske när säljaren kräver det. Enligt 48§ 2 st omfattar skyldigheten att betala inte bara den egentliga betalningen utan köparen måste vidta vissa andra åtgärder som behövs för att möjliggöra betalning, t ex acceptering av växel, ställande av remburs, bankgaranti eller annan säkerhet etc.¹⁷³ Dröjsmål föreligger inte, om förseningen beror på säljaren eller något förhållande på dennes sida. Sålunda är köparen inte i dröjsmål om denne underlåter att betala därför att säljaren inte avsänt varan i tid eller levererat en felaktig vara.¹⁷⁴

Säljaren har rätt att häva avtalet om det är så att dröjsmålet utgör ett väsentligt avtalsbrott enligt 54§. Vid bedömningen väsentlighetskravet är uppfyllt ska hänsyn till dröjsmålet längd, köpets karaktär och om dröjsmålet gäller hela eller en del av köpeskillingen. Orsaken till dröjsmålet är härvid irrelevant.¹⁷⁵ Viktigt är att om varan har kommit köparens besittning så får säljaren häva endast om han förbehållit sig rätt till hävning eller köparen avvisar varan (54§ 4 st). Hävningsrätten upphör när varan har kommit i köparens besittning.¹⁷⁶

Enligt 57§ har säljaren rätt till skadestånd som en följd av dröjsmålet, om inte köparen visar att dröjsmålet beror på lag och andra force majeure-liknande hinder. Lagrummet innefattar både direkt och indirekt förlust. Rätt till skadestånd föreligger oavsett om säljaren häver köpet eller inte. I anslutning till detta kan även nämnas att säljaren enligt 71§ har rätt till dröjsmålsränta.

Om säljarens detentionsrätt stadgas i 10§. Säljaren har enligt detta lagrum rätt att hålla inne varan till dess att betalning har skett. Detta är naturligtvis

¹⁷⁰ Hästad s 58f

¹⁷¹ Prop. 1988/89:76 s 110ff

¹⁷² Hultmark s 55

¹⁷³ Prop. 1988/89:76 s 159

¹⁷⁴ ibid s 159

¹⁷⁵ Hästad s 166

¹⁷⁶ ibid s 168

ett effektivt påtryckningsmedel för att betalning ska ske. Utan aktierna har köparen varken rösträtt på bolagsstämman, kontroll över företaget eller rätt till utdelning.¹⁷⁷

5.4.1.3 Säljares och köpares befarade dröjsmål 61§f

Enligt 61§ har part s k stoppningsrätt om det finns starka skäl att anta att motparten inte kommer att uppfylla en väsentlig del av sina förpliktelser. Stoppningsrätten innebär att den andra parten får inställa fullgörelsen och hålla inne sin egen prestation. Det befarade avtalsbrottet ska ha visat sig först efter köpet.¹⁷⁸

Höga krav ställs på graden av sannolikhet för att stoppning ska komma i fråga. Om *köparen* försätts i konkurs eller är involverad i ett ackordsförfarande finns starka skäl att anta att han eller hon inte kommer klara att betala för varan. Men enbart det faktum att köparen har gjort en betalningsinställelse för samtliga betalningar behöver inte betyda att han inte kommer att uppfylla det nu aktuella avtalet.¹⁷⁹ Att en annan borgenär har misslyckats med en utmätning hos köparen behöver inte betyda att denne inte kommer att klara att uppfylla avtalet med säljaren, men man kan utgå ifrån att det finns starka skäl att anta att så är fallet.¹⁸⁰ Det torde vara ännu svårare att bedöma om *säljaren* kommer att misslyckas med att uppfylla sin del av avtalet. Bara för att denne förefaller ha ekonomiska problem kan inte antas att han eller hon inte kommer att uppfylla nu aktuellt åtagande.¹⁸¹ Istället kan det vara fråga om att han kan antas sakna resurser eller andra möjligheter till fullgörelse eller att han helt enkelt av någon anledning saknar vilja att fullgöra avtalet.¹⁸²

Står det klart att ett avtalsbrott kommer att inträffa och detta brott ger part rätt att häva köpet, får denne häva redan före tiden för fullgörelsen enligt 62§. Hävningen saknar dock verkan om motparten genast ställer godtagbar säkerhet för sin fullgörelse. Orsaken till avtalsbrottet är inte av betydelse, förutsatt att det förväntade avtalsbrottet inte beror på motparten.¹⁸³ Den som häver köpet enligt förevarande paragraf står risken för att förutsättningarna för åtgärden är för handen. Visar det sig i efterhand att förutsättningar för hävning inte förelåg, kan den hävande parten bli skyldig att ersätta motpartens skada.¹⁸⁴

¹⁷⁷ Hultmark s 57

¹⁷⁸ Håstad s 177

¹⁷⁹ Hellner: *Speciell avtalsrätt I. Köprätt* s 264

¹⁸⁰ Prop. 1988/89:76 s 178

¹⁸¹ Hellner: *Speciell avtalsrätt I. Köprätt* s 265

¹⁸² Prop. 1988/89:76 s 178

¹⁸³ Håstad s 179

¹⁸⁴ Prop. 1988/89:76 s 181

5.4.2 Dröjsmålsreglerna i JB

I jordabalken kan säljaren vara i dröjsmål på två sätt. För det första kan det handla om en försening med att *avträda* fastigheten i tid enligt JB 4:13. Detta torde ha sin motsvarighet i köplagens regler om försening med *avlämnandet* av varan. För det andra kan säljaren vara i dröjsmål med lagfarten, se 4:14. Denna bestämmelse saknar motsvarighet i vid köp av lös egendom.

Köparens dröjsmål består i att han är försenad med betalningen. Aktuella påföljder för detta finns i 4:25. För köparens del finns även regler om befarat avtalsbrott, dvs. fall när säljaren har skäl att anta att motparten inte kommer att kunna betala. Detta fall regleras i 4:26. Någon motsvarande bestämmelse om säljarens befarade avtalsbrott finns inte i jordabalken.

5.4.2.1 Säljarens dröjsmål 4:13 och 4:14

I 4:13 anges att om säljaren underlåter att utan skäl avträda fastigheten i tid så ska han ersätta köparen dennes skada. Om dröjsmålet är av väsentlig betydelse har köparen även rätt att häva köpet. Omvänt betyder lagrummet att om säljaren har skäl så får han vägra köparen tillträde. Så kan fallet vara om en förfallen del av köpeskillingen är obetald vid tillträdet eller om det finns ett återgångsvillkor som egentligen skulle vara uppfyllt vid tillträdet men som inte är det.¹⁸⁵

När det gäller påföljderna torde köparen kunna kräva fullgörelse av avtalet trots att så inte anges i paragrafen.¹⁸⁶ Hellner menar vidare att det finns en rätt för köparen att innehålla betalningen som en följd av säljarens dröjsmål.¹⁸⁷ I paragrafen anges att köparen har rätt till skadestånd. I propositionen anges att ersättning ska utgå bland annat för avkastning som skulle ha tillfallit köparen enligt avtalet eller på grund av en reglering i 4:10 beträffande avkastning men som han gått miste om genom säljarens vägran att avträda fastigheten. Om köparen häver köpet ska skadeståndet inbegripa gottgörelse också för sådan vinst som köpet skulle ha medfört för honom.¹⁸⁸ Köparen har även rätt till hävning om dröjsmålet är väsentligt. Det är oklart hur denna väsentlighetsbedömning ska gå till. Grauers menar att om dröjsmålet varar under en längre tid eller om dröjsmålet på annat sätt förorsakar köparen avsevärd olägenhet så torde hävning komma ifråga.¹⁸⁹ Hävningsrätten går dock förlorad i och med att köparen tillträder fastigheten.¹⁹⁰

¹⁸⁵ Grauers s 116

¹⁸⁶ NJA II 1972 s 91

¹⁸⁷ Hellner: *Speciell avtalsrätt I: Kontraktsrätt* s 49

¹⁸⁸ Prop. 1970:20 del B1 s 193

¹⁸⁹ Grauers s 117

¹⁹⁰ *ibid* grauers s 117

Någon motsvarande möjlighet för säljaren att utverka den hävningsfrist som stadgas om i 24§ KöpL finns ej i jordabalken.

I 4:14 anges att om säljaren på något sätt förhindrar eller i alla fall inte medverkar till att köparen kan få lagfart, så har 4:13 motsvarande tillämpning. I vårt förpackningsexempel är det som överlåtes aktier mellan köpare och säljare. Någon lagfart behöver aldrig sökas av köparen, eftersom fastigheten hela tiden har samma ägare, dvs. aktiebolaget som överlåtes. Eftersom problematiken med lagfarten aldrig kommer att dyka upp om det är så att fastigheten förpackas, är det inte heller relevant att i denna uppsats beröra problematiken vid fastighetsförvärvet, eftersom själva poängen med uppsatsen är en jämförelse mellan köplags- och jordabalksfallet. Jag nöjer mig alltså här med att konstatera att köparen har möjlighet att göra påföljder gällande om överlåtelseobjektet är en fastighet och säljaren vägrar medverka till att köparen erhåller lagfart.

5.4.2.2 Köparens dröjsmål 4:25

Köparens dröjsmål består i en försening med betalningen. Reglerna i jordabalken är i detta avseende kortfattade. Dröjsmålet kan bestå i att köparen inte betalar avtalat kontantbelopp, inte övertar säljarens ansvar för lån eller genom att han inte utfärdar en säljarrevers.¹⁹¹ I vissa fall har köparen emellertid rätt att hålla inne betalningen. Så kan vara fallet om säljaren vägrar att medverka till upprättandet av ett köpebrev, vilket ju innebär att köpet inte kan fullbordas.¹⁹²

Trots att så ej anges i lagtexten anses säljaren i första hand ha en rätt att kräva fullgörande, dvs. att köparen betalar priset.¹⁹³ Påföljderna är vid köparens dröjsmål beroende av om säljaren i köpehandlingarna har gjort ett förbehåll om hävning vid utebliven betalning. Har ett sådant förbehåll gjorts har säljaren enligt 4:25 2 st förutom rätt till hävning även rätt till skadestånd. I lagrummet finns inget väsentlighetsrekvisit, vilket annars är det normala vid hävning. Bengtsson har emellertid hävdad att ett sådant krav måste finnas.¹⁹⁴ Skadeståndsansvaret är strikt, dvs. är oberoende av orsaken till dröjsmålet.¹⁹⁵ Skadeståndet inbegriper gottgörelse även för den vinst som säljaren går miste om genom att avtalet hävs.¹⁹⁶

Har inget förbehåll om hävning gjorts kan säljaren inte göra gällande varken hävning eller skadestånd. Enda påföljden är då dröjsmålsränta enligt 4:25 1 st.

¹⁹¹ Grauers s 120

¹⁹² Prop. 1970:20 del B 1 s 194

¹⁹³ Hellner: *Speciell avtalsrätt II. Kontraktsrätt* s 75

¹⁹⁴ Bengtsson, Bertil: "Anmäld litteratur: Westerlind, Peter Kommentar till Jordabalken. 1-5 kap" SvJT 1972 s 666

¹⁹⁵ Grauers s 121

¹⁹⁶ Prop. 1970:20 del B 1 s 223

5.4.2.3 Köparens befarade dröjsmål 4:26

4:26 innehåller bestämmelser om köparens befarade avtalsbrott, som består i dröjsmål med betalningen som en följd av ekonomiska problem. Säljaren har i sådana fall rätt att häva köpet, förutsatt att förbehåll om detta har gjorts i köpehandlingarna och förutsatt att inte betryggande säkerhet ställs. Hävs köpet ska även säljaren ersättas för sin skada. För att hävning ska komma i fråga krävs emellertid att köpet inte är definitivt, dvs. att inte köpebrev har utfärdats. Är köpet definitivt kan 4:26 inte göras gällande, utan då finns bara 4:25 om dröjsmål för säljaren att tillgå.¹⁹⁷ För att hävningsrätt ska föreligga krävs, att insolvensen uppenbarats efter köpets avslutande och har den karaktären, att man måste anta att köparen inte skall kunna rätteligen erlägga köpeskillingen.¹⁹⁸ Säljaren anses trots att någon sådan bestämmelse saknas ha rätt att innehålla egendomen om förutsättningarna för hävning är uppfyllda.¹⁹⁹

5.4.3 Jämförelse mellan reglerna i KöpL och i JB

Reglerna om *säljarens* dröjsmål liknar varandra mycket i de två regelverken. Säljaren kan vara i dröjsmål beträffande avlämnandet av varan (22§ KöpL) och beträffande avträdet av fastigheten (JB 4:13)²⁰⁰ Enligt 22§ får köparen göra påföljder gällande om förseningen inte beror på något förhållande på dennes sida. Enligt 4:13 är säljaren i dröjsmål om denne utan skäl är sen med att avträda fastigheten. Som beskrivits i avsnitt 5.4.2.1 kan ett fullgott skäl för att vägra köparen tillträde vara att denne inte har fullgjort vissa förpliktelser enligt avtalet. Det ansvar som åligger säljaren i de båda fallen kan därför enligt min mening sägas vara likartat. Säljaren ansvarar för att varan/fastigheten avlämnas/avträds i tid, om det inte är så att förseningen beror på motparten.

Beträffande påföljderna får köparen i båda fallen inledningsvis hålla fast vid köpet och kräva fullgörelse.²⁰¹ I köplagsfallet anges emellertid tydligt i paragrafen att fullgörelse inte behöver ske om det föreligger ett oöverstigligt hinder eller om detta skulle kräva orimliga uppoffringar. Det förefaller oklart om så även är fallet vid en fastighetsöverlåtelse. Min uppfattning är dock att en sådan regel också är rimliga om det som överlåtes är en fastighet. Ett oöverstigligt hinder skulle i så fall kunna vara att fastigheten brunnit ner och att säljaren av den anledningen inte kan avträda fastigheten i tid.

I båda fallen har köparen rätt till skadestånd.²⁰² Skadeståndsansvaret skiljer som emellertid åt eftersom säljaren i köplagsfallet endast har ett

¹⁹⁷ Grauers s 123

¹⁹⁸ Prop. 1970:20 del B 1 s 225

¹⁹⁹ NJA II 1972 s 123

²⁰⁰ Som redan redogjorts för kommer 4:14 inte att diskuteras närmare här, se avsnitt 5.4.2.1

²⁰¹ 23§ KöpL och NJA II 1972 s 91

²⁰² 27§ KöpL och JB 4:13

kontrollansvar, dvs. han svarar bara för sådana omständigheter som legat inom hans kontrollfär. I båda fallen ersätts bara direkt förlust. Väljer köparen i jordabalksfallet att också häva ersätts emellertid även indirekt förlust i den bemärkelsen att han ersättes även för sådan vinst som köpet skulle ha medfört för honom.

När det gäller rätten till hävning finns en sådan i båda fallen, förutsatt att dröjsmålet har varit av väsentlig betydelse.²⁰³ I köplagsfallet är det klart hur denna väsentlighetsbedömning ska gå till. Den ska göras objektivt utan hänsyn till köparen subjektiva intressen. I jordabalksfallet är det oklart hur bedömningen ska gå till. Förarbetena tar inte upp denna fråga. Grauers har här hävdat att köparen ska ha förorsakats en väsentlig olägenhet. Jag uppfattar det som att en sådan bedömning i så fall mer skulle ta hänsyn till den individuella avtalssituationen.

Regeln i 24§ KöpL om att hävning inte får ske om säljaren frågar köparen om denne godtar ett avlämnande inom annan viss tid eller meddelar köparen om att han kommer att fullgöra köpet inom viss tid, och köparen inte svarar på detta, saknar motsvarighet i jordabalken. Någon möjlighet för köparen att utverka en liknande hävningsfrist finns alltså inte reglerad i lag när köpeobjektet utgörs av en fastighet.

Sammanfattningsvis anser jag att reglerna beträffande säljarens dröjsmålsansvar ser ungefär likadana ut i både köplagen och jordabalken. Den enda större skillnaden är den nyss nämnda möjligheten att utverka en hävningsfrist, vilken bara finns i 24§ KöpL.

Om reglerna om säljarens dröjsmål är ganska lika i de båda regelverken, skiljer de sig mer åt när det gäller *köparens* dröjsmål. Dröjsmålet består i att köparen inte uppfyller sitt viktigaste åtagande, nämligen att betala köpeskillingen. I båda fallen anses säljaren ha en rätt ha hålla fast vid köpet och kräva betalning.²⁰⁴

Är det så att dröjsmålet utgör ett väsentligt avtalsbrott har säljaren rätt att häva avtalet.²⁰⁵ En viktig skillnad framträder emellertid här. I jordabalksfallet får hävning komma i fråga endast om ett förbehåll om detta har gjorts i köpehandlingarna. Något sådant krav finns inte i köplagen. I köplagen finns ett uttryckligt väsentlighetskrav, medan ett sådant saknas i jordabalken. Som har nämnts i avsnitt 5.4.2.2 anses dock ett sådant krav även finns i jordabalksbestämmelsen.

Enligt köplagen 57§ har säljaren rätt till skadestånd, oavsett om säljaren häver köpet eller inte. I jordabalken kan ett sådant skadestånd endast komma ifråga om hävning samtidigt har skett. Som nämnts i stycket ovan kan hävning vid köparens dröjsmål vid försäljning av fastighet endast

²⁰³ 25§ KöpL och JB 4:13

²⁰⁴ 51-52§§ KöpL och Hellner: *Speciell avtalsrätt I. Kontraktsrätt* s 75

²⁰⁵ 54§ KöpL och 4:25 2 st JB

komma i fråga säljaren har gjort ett sådant förbehåll i köpehandlingarna. Finns inget sådant förbehåll har alltså säljaren starkt begränsade möjligheter att göra påföljder gällande om det som överlåtes är en fastighet, då varken hävning eller skadestånd kan komma ifråga. Enda påföljden är då dröjsmålsränta enligt 4:25 1 st. Skadeståndsansvaret skiljer sig vidare åt på även ett annat sätt. Medan ansvaret i jordabalken är strikt, vilket innebär att orsaken till dröjsmålet saknar betydelse, kan köparen enligt 57§ KöpL åberopa force majeureliknande hinder och på så sätt undvika ansvar. I båda fallen kan ersättning för både direkt och indirekt förlust utdömas.

Sammanfattningsvis kan beträffande köparens dröjsmål sägas att de olika bestämmelserna har betydelse för parterna i vårt förpackningsexempel. För att hävning och skadestånd ska komma ifråga om det är så att fastigheten överlåtes direkt måste ett förbehåll om hävning göras i köpehandlingarna. Sker en förpackning har säljaren en automatisk rätt till hävning och skadestånd som en följd av regleringen i köplagen. I förpackningsfallet kan köparen dock undvika skadeståndsansvar om denne visar på force majeureliknande hinder. Sker ingen förpackning är köparens ansvar istället strikt.

Slutligen en jämförelse mellan reglerna i de båda lagarna avseende befarat avtalsbrott/dröjsmål. Den viktigaste skillnaden torde ligga i att i jordabalksfallet så finns endast köparens befarade dröjsmål reglerat, medan både säljarens och köparens befarade förseningar är föremål för reglering i köplagen.²⁰⁶ Befarar alltså en köpare av en fastighet att säljaren av någon anledning kommer att avträda fastigheten för sent kan köparen inte göra påföljder gällande. Istället får han vänta tills säljaren de facto är i dröjsmål, och då åberopa dröjsmålsreglerna i 4:13 och 4:14.

I båda fallen består det befarade dröjsmålet i befarade problem med ekonomin vilket i så fall leder till försening med betalningen respektive avlämnandet eller avträddandet. Hävning får ske enligt 62§ KöpL om inte godtagbar säkerhet ställs. Motsvarande reglering finns i jordabalken men med ett viktigt tilläggsrekvisit. Hävning får endast ske om förbehåll om detta har lämnats i köpehandlingarna. Sker hävning ska ersättning för skada utgå i jordabalksfallet. I köplagen förefaller ingen rätt till skadestånd finnas.

Sammanfattningsvis kan beträffande motpartens befarade dröjsmål sägas att reglerna skiljer sig åt i de båda fallen. Detta bör parterna ha i åtanke i fall de väljer att förpacka fastigheten. Sker en förpackning kan reglerna om befarat avtalsbrott tillämpas på båda parterna, medan motsvarande reglering i fall köpeobjektet utgörs av en fastighet endast kan åberopas mot köparen. Sker en förpackning finns ingen rätt till skadestånd. I jordabalksfallet finns en sådan rätt men bara om ett förbehåll om hävning har skett i köpehandlingarna.

²⁰⁶ 61-62§§ KöpL och JB 4:26

6 Avslutning

Denna uppsats syfte har varit att söka förklara vilka konsekvenser en fastighetspaketering får på det civilrättsliga planet. Förhoppningen har varit att hos framtida avtalsparter skapa en större medvetenhet om att ett förfarande, som egentligen i huvudsak utförs av skattemässiga skäl, även får civilrättsliga konsekvenser. Genom att parterna görs medvetna om dessa konsekvenser kan bättre avtal skapas. Detta kapitel innehåller först en sammanfattning av slutsatserna i varje kapitel. Genom denna redovisning åskådliggörs vilka konsekvenser paketeringen får. Även några viktiga skatterättsliga konsekvenser berörs här, trots att syftet inte varit att belysa även dem. Dessa är endast med för att skapa en förståelse för fenomenet förpackning av fastighet. I avsnitt 6.2 besvaras slutligen frågeställningarna.

6.1 Sammanfattning

Eftersom grunden för en paketering i de allra flesta fall torde vara de skattemässiga fördelarna ett sådant förfarande kan innebära, inleddes uppsatsen med ett kapitel om de skatterättsliga konsekvenserna (kapitel 2). I kapitlet konstaterades att de skattemässiga fördelarna i första hand är något som säljaren av aktierna kommer i åtnjutande av. Å andra sidan kan dessa fördelar även komma köparen till godo om det är så att parterna så att säga delar på vinsten av förfarandet genom att sänka köpeskillingen. Fördelarna består främst i att aktierna som säljaren avyttrar utgör näringsbetingade andelar då det handlar om en försäljning av ett dotterbolag. Vinsten på sådana aktier är skattefri för säljaren.

I samma avsnitt pekades också på att paketeringen faktiskt kan ha negativa konsekvenser för köparen. För det första begränsas förvärvarens möjligheter att göra värdeminskningssavdrag i förhållande till hur fallet är vid ett direkt förvärv av fastigheten från moderbolaget. För det andra kommer fastigheten att vara belastad med en latent skatteskuld, som kommer att aktualiseras vid en eventuell framtida försäljning av fastigheten, vilket drabbar den som köpt den förpackade fastigheten.

Den civilrättsliga delen – och därmed också huvuddelen av uppsatsen – inleddes med ett kapitel som behandlade tillämplig lag vid paketering av fastigheter (kapitel 3). Detta var nödvändigt eftersom en utredning om de civilrättsliga konsekvenserna måste utgå från rätt tillämplig lag. I kapitlet konstaterades att jordabalken naturligtvis reglerar förvärv av fast egendom, medan köplagen – trots att det inom doktrin har diskuterats om inte skuldebrevslagen ska ha tillämplighet istället – gäller för köp av lös egendom. Eftersom aktier är lös egendom konstaterades att köplagen gäller för aktiebolagsköpet.

I kapitel 4 undersöktes skillnaderna och likheterna – och därmed också för- och nackdelarna – med att förhandla respektive sluta avtal i fall då en förpackning har skett och i fall då fastigheten överläts direkt. Samma regler befanns gälla för fastigheter och aktier när det gäller det kontraktuella ansvaret för culpa in contrahendo, vilket är ett ansvar som kan aktualiseras vid förhandlingar. Två huvudsakliga skillnader kunde emellertid utmejslas beträffande avtalsslutandet. Ett fastighetsköp har ett tydligt formkrav för att giltigt avtal ska anses föreligga, medan muntliga avtal räcker vid aktieköp. Vidare är jordabalken i vissa avseenden tvingande medan så inte är fallet vid ett vanligt köpeavtal. Att en förpackning sker får alltså betydelsefulla konsekvenser för avtalsparterna när det gäller avtalsslutet.

Det mest omfattande kapitlet (kapitel 5) rörde själva förvärvet. Här gjordes en avgränsning i det att jag valde att fokusera på parternas avtalsbrott, felreglerna samt därtill häftande frågor. Anledningen till detta var att jag av utrymmesskäl måste begränsa mig och att dessa regler torde vara de mest relevanta för parterna. I huvudsak kan reglerna i respektive lag sägas vara de samma, men vissa skillnader finns. Jag ska i korthet beröra de fyra regelområden som behandlades i kapitel 5.

Felreglerna i köplagen och jordabalken är varandra snarlika. Så är fallet vid konkreta och abstrakta fel, rättsliga fel och rådighetsfel.

Undersökningsreglerna skiljer sig på ett markant sätt i de båda lagarna. Medan köplagen inte ålägger köparen någon undersökningsplikt, åvilar köparen av en fastighet en sträng sådan skyldighet. En köpare av en fastighet bär i utgångsläget en betydligt större riskbörda än en köpare av aktier eftersom han står risken för att fel inte upptäcks vid en undersökning. Köparen av lös egendom kommer endast bära en likartad risk om han antingen själv företar en undersökning eller blir uppmanad därtill av säljaren. Endast i sådana fall ansvarar han för sådana fel som han bort upptäcka.

Beträffande *upplysningsreglerna* anser jag – trots att reglerna är delvis olika utformade – att de är i huvudsak likadana i de två lagarna.

Slutligen kan beträffande *dröjsmålsreglerna* konstateras att reglerna om *säljarens* dröjsmål liknar varandra mycket i köplagen och i jordabalken. Skillnader rörande möjligheterna till skadestånd föreligger emellertid. I köplagen finns i 24§ vidare en frist som köparen måste iaktta innan och om han önskar häva köpet. Någon motsvarighet finns inte i jordabalken. Reglerna om *köparens* dröjsmål skiljer sig mellan de båda lagarna. I jordabalksfallet får säljaren häva endast om ett förbehåll om detta gjorts i köpehandlingarna, medan en sådan rätt tillkommer köparen av aktierna per automatik. Enligt jordabalken kan dessutom skadestånd endast komma ifråga om hävning också har skett. Skadeståndsansvaret är i så fall strikt. I köplagen kan säljaren åberopa force majeureliknande hinder och på så sätt undgå skadeståndsansvar. Reglerna om *befarat* dröjsmål rör i jordabalken

endast köparen medan motsvarande reglering i köplagen kan tillämpas på både köpare och säljare.

6.2 Sammanfattande svar på frågeställningarna

De i inledningen formulerade frågeställningarna löd enligt följande: *Hur påverkas avtalsrelationen av att en fastighet som ska säljas "paketeras" i ett dotterbolag? Vilka konsekvenser får förpackningen för köpare respektive säljare?*

Inledningsvis kan kort konstateras att avtalsrelationen *de facto* påverkas. Detta är något som parter som funderar över att genomföra en paketering bör ha i åtanke. Grunden för detta är att överlåtelseobjektet ändras från en fastighet till ett aktiebolag. Detta innebär i sin tur att avtalslagen och köplagen blir tillämpliga istället för jordabalken.

Detta byte av lag påverkar avtalsförhandlingarna och avtalsslutet. Istället för tvingande regler som dessutom kräver skriftlig form, gäller nu muntliga avtalsslut och dispositiva regler.

Beträffande förvärvet i sig har parterna alltså att beakta att köplagen nu istället gäller, och att dessa regler delvis skiljer sig från jordabalkens.

Bilaga A

Översikt över köplagens felkategorier

- **17§ 1 st** ”stämma överens med vad som följer av avtalet”: KONKRET FEL
- **17§ 2 st 1 p** ”vara ägnad för det ändamål som varor av samma slag i allmänhet används”: ABSTRAKT FEL
- **17§ 2 st 2 p** ”avviker från det särskilda ändamål som varan var avsedd att användas för”: KONKRET FEL
- **17§ 3 st** ”avviker från köparens befogade förväntningar”: ABSTRAKT FEL
- **18§** ”inte stämmer överens med uppgifter som säljaren har lämnat vid marknadsföringen eller annars före köpet”: KONKRET FEL
- **41§** ”tredjeman har äganderätt till varan eller har panträtt eller annan liknande rätt”: RÄTTSLIGT FEL
- **RÅDIGHETSFEL**: eventuellt innefattas dessa av ”avviker från köparens befogade förväntningar” i **17§ 3 st**

Bilaga B

Översikt över jordabalkens felkategorier

- **4:19 1 men 1 satsen** ”inte stämmer överens med vad som följer av avtalet”: KONKRET FEL
- **4:19 1 men 2 satsen** ”avviker från vad köparen med fog kunnat förutsätta”: ABSTRAKT FEL
- **4:15-17**: RÄTTSLIGA FEL
- **4:18**: RÅDIGHETS FEL

Litteraturförteckning

Offentligt tryck

SOU 2001:11 Utdelningar och kapitalvinster på företagsägda andelar

Proposition 1964:75 med förslag till stämpelskatteförordning

Proposition 1970:20 med förslag till Jordabalk

Proposition 1988/89:76 om ny köplag

Proposition 1989/90:77 om konsumentskyddet vid förvärv av småhus m.m.

Proposition 1998/99:15 omstruktureringar och beskattning

Proposition 2002/03:96 Skattefri kapitalvinst och utdelning på näringsbetingade andelar

NJA II 1972 Tidskrift för lagstiftning m.m.

Litteratur

Adlercreutz, Axel: *Avtalsrätt I*, Juristförlaget, 12 uppl Lund 2002

Almén, Tore: *Om köp och byte av lös egendom*, PA Norstedt & Söners Förlag, 4 uppl Stockholm 1960

Andersson, Jan: *Om avyttring av rörelse*, Discimus Förlagsaktiebolag, Stockholm 1977

Andersson, Mari; Saldén Enérus, Anita; Tivéus, Ulf: *Inkomstskattelagen – en kommentar. Del I*, Norstedts Juridik AB Stockholm 2004

Grauers, Folke: *Fel i sålt skepp*, Akademiförlaget, Göteborg 1980
[citat: Grauers: *Fel*]

Grauers, Folke: *Fastighetsköp*, Studentlitteratur, 13 upplagan, Lund 1994

Hellner, Jan och Ramberg, Jan: *Speciell avtalsrätt I. Köprätt*, Juristförlaget Stockholm 1989
[citat: Hellner: *Speciell avtalsrätt I. Köprätt*]

Hellner, Jan: *Speciell avtalsrätt II. Kontraktsrätt. 1 häftet. Särskilda avtal*, Juristförlaget, 3 uppl Stockholm 1996
[citat: Hellner: *Speciell avtalsrätt II. Kontraktsrätt*]

Hellner, Jan och Johansson, Svante: *Skadeståndsrätt*, Norstedts Juridik AB Stockholm 2002

Hultmark, Christina: *Kontraktsbrott vid köp av aktie*, Juristförlaget JF AB, Stockholm 1992

Hultmark, Christina: *Upplysningsplikt vid ingående av avtal*, Juristförlaget JF AB, Stockholm 1993

[citat: Hultmark: *Upplysningsplikt*]

Håstad, Torgny: *Den nya köprätten*, Iustus Förlag AB, 3 upplagan, Uppsala 1996

Kihlman, Jon: *Fel. Särskilt vid köp av lös och fast egendom*, Norstedts Juridik AB, Stockholm 1999

Knabe, Anders: *Företagsöverlåtelser – en probleminventering*, Juristförlaget, Stockholm 1989

Kågerman, Pontus; Lohmander, Cecilia: *Stämpelskattelagen. En kommentar*, Norstedts Juridik AB Stockholm 2004

Lodin, Sven-Olof m fl: *Inkomstskatt – en läro- och handbok i skatterätt*, Studentlitteratur, 9 uppl, Lund 2003 del 1 och 2

Malmström, Åke och Agell, Anders: *Civilrätt*, Liber Ekonomi Malmö 2001

Ramberg, Jan: *Den nya konsumentskyddslagstiftningen*, Juristförlaget JF AB Stockholm 1990

Ramberg, Jan och Hultmark, Christina: *Allmän avtalsrätt*, Norstedts Juridik AB Stockholm 2000

Rodhe, Knut: *Obligationsrätt*, Studentlitteratur AB, 3 uppl Lund 1994

Rodhe, Knut: *Aktiebolagsrätt*, Norstedts Juridik AB, 20 upplagan, Stockholm 2002

Sevenius, Robert: *Företagsförvärv – en introduktion*, Studentlitteratur Lund 2003

Vahlén, Lennart: *Formkravet vid fastighetsköp*, AB Nordiska Bokhandeln, Stockholm 1951

Wiman, Bertil: *Koncernbeskattning*, Iustus Förlag AB, 3 uppl, Uppsala 1995

Artiklar m.m.

Agell, Anders: "Säljarens ansvar för faktiska fel enligt jordabalken och köplagen", SvJT 1972 s 721-748

Bengtsson, Bertil: "Anmäld litteratur: Westerlind, Peter Kommentar till Jordabalken. 1-5 kap" SvJT 1972 s 661-669

Johansson, Anders: "Undersökningsplikt vid aktiebolagsförvärv – Frågor beträffande köplagens tillämpning vid förvärv av aktiebolag", SvJT 1990 s 81-110

Jonsson, Lucas och Liljegren, Nicklas: "Parternas förpliktelser vid företagsförvärv" i Gorton (red): *Due diligence – Garantier och undersökning vid olika avtalstyper*

Karnell, Gunnar: "Om värdefel vid överlåtelse av rörelsedrivande aktiebolag" i *Festskrift till Knut Rodhe*, P A Norstedt & Söners Förlag Stockholm 1976 s 271-309

Kleineman, Jan: "Skadeståndsgrundande uppträdande vid avtalsförhandlingar", JT 91/92 s 125-140

Lehrberg, Bert: "Förutsättningssynpunkter på köprättens felbegrepp" SvJT 1990 s 543 s 543-565

Lindskog, Stefan "Om tolkning av balansräkningsgaranti vid aktiebolagsöverlåtelse" i *Festskrift till Kurt Grönfors*, Norstedts Juridikförlag Stockholm 1991 s 305-326

Lindskog, Stefan: "En avhandling om aktieöverlåtelser", SvJT 1993 s 97-133

Sevenius, Robert: "Är det rätt att göra due diligence?", Balans 2002, 5 s 17-23

Svernlöv, Carl: "Företagsförvärvsskolan del 2: Företagsundersökning", Balans 2004, 4 s 30-37

Weibull, Eskil: "Synpunkter på avtal om företagsförvärv", *Från advokatens verkstad*, Norstedts Tryckeri AB, Stockholm 1987 s 317-331

Åhman, Ola: "Betydelseprövningen vid företagsöverlåtelser", SvJT 1990 s 479-491

Rättsfallsförteckning

NJA 1935 s 57
NJÄ 1936 s 737

NJA 1941 s 205
NJÄ 1945 s 305
NJÄ 1947 s 1

NJA 1961 s 330

NJA 1974 A 4
NJÄ 1975 s 545
NJÄ 1976 s 341

NJA 1981 s 894
NJÄ 1983 s 865
NJÄ 1983 s 858
NJÄ 1984 s 3
NJÄ 1985 s 871
NJÄ 1989 s 117

NJA 1996 s 807

Stockholms Handelskammars Skiljedomsinstitut Årskrift 1986 s 47-58

