



JURIDISKA FAKULTETEN

vid Lunds universitet

Marcus Björklund

Näringsfastighet eller fastighetsaktiebolag?

- En jämförande studie.

Examensarbete

20 poäng

Examinator: Torsten Sandström

Köprätt Fastighetsrätt Bolagsrätt

Termin 4

Innehåll

SAMMANFATTNING	1
FÖRKORTNINGAR	2
1 INLEDNING.	3
2 KÖPRÄTTSLIG JÄMFÖRELSE MELLAN ÖVERLÅTELSEFORMERNA SÄRSKILT OM FELREGLER.	6
2.1 Fastighetsköp.	6
2.2 Aktieköp i fastighetsbolag.	9
2.2.1 Tillämplig lag.	9
2.2.2 Köplagens felregler.	10
2.3 Undersökningsplikt.	17
2.3.1 Undersökning av fastighet före köpet.	17
2.3.2 Undersökning av fastighetsaktiebolag före köpet.	20
2.3.3 Due-Diligence	24
2.4 Upplyningsplikt.	25
2.4.1 Jordabalken.	25
2.4.2 Köplagen.	25
2.5 Påföljder vid konstaterat fel i varan.	27
2.5.1 Tidsfrister för reklamation och preskription.	27
2.5.1.1 Jordabalken.	27
2.5.1.2 Köplagen.	29
2.5.1.2.1 Köparens undersökningsplikt efter köpet enligt köplagen.	30
2.5.2 Avhjälpande och omleverans.	34
2.5.2.1 Jordabalken	34
2.5.2.2 Köplagen	34
2.5.3 Prisavdrag och hävning.	35
2.5.3.1 Jordabalken	35
2.5.3.2 Köplagen	36

2.5.4	Skadestånd	37
2.5.4.1	Jordabalken	37
2.5.4.2	Köplagen	37
2.5.4.3	Aktiebolagsrättsliga möjligheter att utfå skadestånd	38
3	SKATTERÄTTSLIGA ASPEKTER.	42
3.1	Inkomstslag.	42
3.2	Reavinstberäkning.	43
3.2.1	Omkostnadsbeloppet	43
3.2.1.1	Förbättringsutgifter för fastigheter.	44
3.2.1.2	Fysiska personer, lagerfastigheter och byggmästarsmitta.	46
3.2.2	Fåmansbolagsproblem vid försäljning av aktier i fastighetsbolag.	47
4	SLUTSATSER.	48
	LITTERATURFÖRTECKNING	50
	RÄTTSFALLSFÖRTECKNING	51

Sammanfattning

Det finns väsentliga skillnader i hur jordabalken och köplagen fördelar ansvar för fel i varan. Den genomgång och jämförelse av de två rättsområdena som görs i den här uppsatsen, visar att det för båda parter i en fastighetsöverlåtelse finns anledning att beakta dessa skillnader när man väljer förvärvsform. Väljer man att sätta fastigheten på bolag uppstår det risker för både säljaren och köparen. Detta sker främst genom att man lämnar jordabalkens rättsområde. Detta rättsområde är tämligen lättöverskådligt, dels genom att det har analyserats noga i doktrinen, men framförallt genom att det idag, genom en omfattande rättspraxis, är tämligen klart vad Högsta Domstolen anser vara gällande rätt med avseende på undersökningsplikt och påföljder vid fel. När det gäller bolagiserad fastighetsförsäljning så finns det inga direkt applicerbara rättsfall att luta sig mot och ämnet diskuteras endast flyktigt i doktrinen. Både köpare och säljare kan genom köplagens uppbyggnad uppnå betydande fördelar, givetvis med motsvarande nackdelar för motparten, beroende på respektive parts juridiska kunskaper inom främst köprättens och avtalsrättens områden. De för uppsatsens ämne relevanta skillnaderna mellan jordabalken och köplagen, ligger främst i hur köparens agerande före köpet påverkar bedömningen av rätten att göra dolda fel gällande. Framförallt är det frågan om undersökningsplikt som är något oklar i köplagen. Både vad gäller när en sådan undersökningsplikt uppstår såväl som hur ingående den i sådana fall bör vara. De möjliga påföljdsvärderna vid kontraktsbrott skiljer sig också mellan rättsområdena. Jordabalken är fokuserad på prisavdrag och hävning medan köplagen primärt fokuserar på avhjälpande och omleverans vilka inte är så praktiska att tillämpa på fastigheter. Skatterättsligt finns det skillnader mellan förvärvsformerna men det går inte att säga entydigt att en förvärvsform skulle vara mer fördelaktig än den andra. Beroende på vilken juridisk status köpare och säljare har blir nämligen beskattningsutfallet av överlåtelsen olika även om samma överlåtelseform används.

Förkortningar

ABL Aktiebolagslagen (1975:1385)

PIO Person I Organställning. Alltså stiftare, styrelseledamot eller verkställande direktör i ett aktiebolag.

1 Inledning.

Fast egendom skiljer sig på flera sätt från lös egendom vilket enkelt uttryckt kan sägas vara grunden för den här uppsatsen. Uppsatsen behandlar överlåtelser av fastigheter och fastighetsaktiebolag. De köprättsliga reglerna är av stor vikt eftersom olika regelsystem reglerar de olika slagen av egendom. Huvudsakligen och på grunder som nedan kommer redovisas gäller köplagen på överlåtelser av aktier. För fastigheter gäller jordabalken och mer bestämt dess fjärde kapitel. Om man endast ser till lydelseerna är köplagens och jordabalkens lagregler lika varandra vad gäller fel i varan. Man skulle kunna tro att den rättsliga regleringen av överlåtelser har samma innehåll oavsett vilken sorts egendom som säljs. Förarbeten och praxis gör dock att även om lagparagrafernas lydelse är likartade, får problem inte sällan olika lösningar beroende på vilket av de två regelsystemen som blir tillämpliga.

Aktier är avsedda att kunna köpas och säljas lätt och med så få formella regler som möjligt. Köparen vet att han får en del av bolaget med rätt till inflytande, utdelning samt möjlighet till en värdeökning. Han vet också att risken som han tar är begränsad till summan han betalar för aktien, förlusten kan därför aldrig bli större än denna summa.¹ Aktiebrev kan lätt förvaras i bankfack, i framtiden antagligen i en databas för elektroniska aktiebrev på lämplig institution, vilket redan är fallet idag med de noterade aktierna. Skulle aktiebrevet försvinna eller bli förstört går det att ersätta till relativt blygsamma kostnader.

Fastigheter är benämningen på den uppdelning som är gjord av fast egendom här i landet.² Av benämningen "fast egendom" torde även den mest försiktige kunna dra slutsatsen, att fastigheter inte är avsedda att vara

¹ Undantag finns men är ovanliga och är av offentlighetsrättslig natur t ex miljöskadeavgifter.

² 1 kap. 1§ jordabalken.

lika lätta att omsätta som lös egendom, vilket i den här uppsatsen innebär aktier. Även om man fokuserar på jordabalkens köprättsliga regler (och bortser från den förvärvslagstiftning som finns angående en köpares lämplighet att förvärva vissa sorters näringsfastigheter), märks det att smidig omsättning av fastigheter inte är lika prioriterat från lagstiftarens sida som vad gäller lös egendom.³ Det finns vid fastighetsköp utförliga formregler för köp och försäljning som behandlar skriftlighet för köpeavtal och även vad som måste ingå i köpeavtalet.⁴ Fastighetsköparen vet ofta mycket mindre än säljaren om fastigheten. Köparen har svårt att undersöka objektet tillräckligt ingående, trots detta står köparen risken för okända fel.⁵ En planerad förräntning av en fastighetsinvestering kan lätt bytas till stora utgifter, utöver köpeskillingen, utan köparens egen förskyllan. Det läggs ett personligt ansvar på köparen som på många sätt är svåröversäglbart.

Inom sina avsedda tillämpningsområden fyller köplagstiftningen för fastigheter respektive lös egendom sin funktion väl; Om inte alltid så i de allra flesta fall. Vid köp av fastighetsaktiebolag kommer dock de köprättsliga reglerna, antingen köplagens eller jordabalkens, att tillämpas på situationer de inte är avsedda eller lämpade för. Att jordabalken vore olämplig att tillämpa på aktieköp kan nog de flesta hålla med om. På samma sätt finns det goda skäl till att köplagen inte fungerar bra på fastighetsköp.

Det största rättsliga problemet med att köpa aktier i ett fastighetsbolag är att köparen av aktierna i bolaget indirekt även kommer att förvärva en eller flera fastigheter. Kvaliteten på den aktie eller de aktier som köps bestäms av kvaliteten på bolaget som sådant. Kvaliteten på aktierna i ett fastighetsbolag

³ Främst **Jordförvärvslag (1979:230)** och **Lag (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m.** med tillhörande förordningar **Jordförvärvsförordning (1991:736)** och **Förordning (1975:1139) om tillämpningen av lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m.**

⁴ 4 kap. 1-9 §§ jordabalken.

⁵ Se stycke 2.1 och 2.3 nedan.

beror därför i hög grad på kvaliteten hos de fastigheter som bolaget äger. Om det finns ett fel i fastigheten kommer detta fel också att utgöra ett fel i fastighetsbolaget. För en köpare av fastighetsbolag blir det därför intressant att veta vilka krav han måste uppfylla för att kunna göra felet i fastigheten gällande som ett fel i fastighetsbolaget. Måste han uppfylla den stränga undersökningsplikten som föreskrivs i 4 kap. 19 § jordabalken med tillhörande praxis eller räcker det att han uppfyllt sina förpliktelser enligt köplagen som tillämpas på aktieköp?⁶ Vilket utfallet blir kan vara viktigt när köparen skall fatta beslut om att antingen köpa ett fastighetsaktiebolag eller bara fastigheten som fastighetsaktiebolaget äger.

Köp och försäljning av näringsfastigheter rör inte sällan stora belopp och medför därför stora skattemässiga konsekvenser för köpare och säljare. Eftersom syftet med uppsatsen är att försöka belysa för- och nackdelar mellan att köpa fastigheter respektive fastighetsbolag blir de skatterättsliga aspekterna viktiga. Sådana aspekter kan ha stor påverkan på vilken förvärvsmetod som väljs. Därför kommer jag att beskriva och diskutera de huvudsakliga dragen i beskattningen av fastighetsförsäljningar och försäljningar av aktier i fastighetsbolag.

⁶ Se stycke 2.3.2 nedan.

2 Köprättslig jämförelse mellan överlåtelseformerna särskilt om felregler.

2.1 Fastighetsköp.

Jordabalkens fjärde kapitel reglerar överlåtelser av fastigheter och även köprättsligt fel i fastighet. För att avgöra om fel i fastighet finns och om detta fel också går att göra gällande, tillämpas i praxis och doktrin oftast en av Grauers förespråkad tvåstegsmetod. Först utreds om ett faktiskt fel föreligger och sedan om köparen kan göra felet gällande mot säljaren enligt jordabalkens regler och tillhörande praxis.⁷ En av de viktigaste faktorerna vid bedömningen om ett fel går att göra gällande är om köparen fullgjort sin undersökningsplikt innan köpet fullbordades. I vissa fall tillämpar därför inte överrätterna tvåstegsmetoden utan går direkt på frågan om köparen fullgjort undersökningsplikten.⁸ Har han inte gjort detta så ogillas hans talan om fel i fastigheten utan att domstolen behöver pröva om felet annars hade varit relevant. I det följande kommer jag i stora delar bortse från det första momentet i tvåstegsmetoden. Eftersom de allra flesta faktiska feltyper som man kan tänka sig i en fastighet, skulle utgöra ett fel enligt både köplagen och jordabalken om det upptäcktes, så blir inte det första momentet så intressant vid en jämförelse mellan de olika lagrummen. Viktigare blir hur relevant felet måste vara för att gå att göra gällande d v s hur mycket det måste avvika från köparens förväntningar. För det andra är en näringsidkare givetvis intresserad av huruvida det finns ett fel i fastigheten. Mer intressant för en näringsidkare torde dock vara huruvida denne hålls skadefri om ett fel upptäcks efter köpets fullbordande. På så sätt blir ju det ekonomiska utfallet av

⁷ Grauers, Fastighetsköp, 13:e Upplagan, Juristförlaget i Lund 1994, s 345, NJA 1975 s 545, NJA 1979 s 790, NJA 1981 s 894

⁸ T ex NJA 1978 s 301, NJA 1984 s 3, NJA 1985 s 871.

köpet detsamma som köparen räknat med i sin kalkyl inför förvärvet.

För att ett fel i fastighet skall kunna göras gällande gentemot säljaren krävs att fastigheten avviker från normal standard. Detta betyder att den skall avvika från vad som ansetts avtalat, så kallade konkreta fel, eller vad som köparen med fog kunnat förutsätta vid köpet, så kallade abstrakta fel. För att skadeståndsanspråk skall kunna göras gällande mot säljaren krävs att denne varit försumlig eller att fastigheten avviker från vad säljaren får anses ha utfäst.^{9, 10}

Det som är avtalat är antingen garanterat av säljaren eller särskilt utfäst av densamme.¹¹ Det finns inget krav på skriftlighet för garantier och särskilda utfästelser, men köparens position stärks avsevärt om villkoren finns på pränt. Gränsdragningen mellan garantier och särskilda utfästelser kan vara svår om de inte är skriftliga. En garanti torde oftast skrivas in i köpeavtalet. Om säljaren gör en skriftlig särskild utfästelse i köpeavtalet blir den i princip en garanti. Detta beror dock på hur precist utfästelsen är utformad. För att en särskild utfästelse utanför köpeavtalet skall gälla som grund för ett anspråk på att fastigheten avviker från vad som avtalats, ställs i praxis vissa krav:

- Utfästelsen måste vara tämligen precist utformad.
- Köparen måste ta den på allvar.
- Den omständighet som utfästs måste också vara så viktig att den påverkade köparens beslut att köpa.

⁹ 4 kap 19 § st 1 första meningen JB.

¹⁰ 4 kap 19 § st 1 sista meningen JB.

¹¹ *Särskild utfästelse* kallas traditionellt för *enuntiation* inom fastighetsrätten. Eftersom uttrycket inte används i lagtexten och inte är lika vanligt inom köprätten använder jag genomgående uttrycket *särskild utfästelse* istället.

- En utfästelse exempelvis i en annons, har vid flera tillfällen befunnits vara otillräcklig eftersom köparen inte fått uppgiften bekräftad genom att fråga säljaren om den verkligen varit korrekt.¹²

Svårigheterna blir större när köparen vill göra gällande så kallade abstrakta fel i fastigheten mot säljaren. Detta är fel som inte bryter vare sig mot vad som är uttryckligen avtalat eller vad som säljaren utfäst. I stället avviker fastigheten från normal standard, den saknar en egenskap den borde haft.¹³ Länge fanns det ingen sådan regel utan den utmejslades på sjuttioalet i förarbeten och rättspraxis under den nya jordabalken. Innan dess gällde *Caveat Emptor*, det vill säga "köparen måste akta sig". Knäckfrågan har med åren blivit hur det allmänt hållna uttrycket "med fog kunnat förutsätta vid köpet" i 4 kap. 19 § jordabalken skall tolkas.¹⁴ Viss ledning gavs av lagrådet i förarbetena till jordabalken där man sade att

"Innebörden av vad i det föregående förordats kan sammanfattas så: Utgångspunkten är att fastigheten säljes sådan den är och att följaktligen köparen för att trygga sig får verkställa undersökning. Men för vad säljaren kan anses ha utfäst svarar denne. Vidare är säljaren ansvarig för att fastigheten är sådan som köparen äger räkna med på grund av vad som avhandlats vid köpet. Men härutöver har säljaren ett ansvar, när en bristfällighet föreligger beträffande något som ej berörts vid köpet, såvitt bristfälligheten är sådan att köparen enligt sakens natur ej haft anledning räkna med den och ej heller bort upptäcka den vid undersökning. I praktiken blir här fråga om dolda fel beträffande något som regelmässigt

¹² I **RH 1994:85** var areauppgift i en annons inte tillräcklig utan bekräftelse från säljaren trots att den specificerade boytan i kvm. **RH 1988:37** rörde också tryckt faktauppgift om areal vilken inte räckte till som utfästelse på grund av att den inte bekräftades av säljaren. Jmfr. med **NJA 1983 s 858** i vilket muntlig bekräftelse av en skriftlig annons ledde till att särskild utfästelse ansågs föreligga.

¹³ 4 kap. 19 § 1 st första meningen in fine jordabalken.

¹⁴ Se not 7.

hör till fastighet av den typ som köpet gäller. Något krav på att avvikelser skall vara väsentlig uppställes ej.”¹⁵

Lagrådet öppnade genom denna formulering upp för en bred tolkning av lagrummet vilket ledde till en omfattande HD-praxis för att klarlägga det nya rättsläget. Problemet i rättspraxis är genomgående hur grundlig köparens undersökning av fastigheten måste vara för att dolda fel, som gör att fastigheten avviker från vad köparen med fog kunnat förutsätta, skall kunna göras gällande mot säljaren.

2.2 Aktieköp i fastighetsbolag.

2.2.1 Tillämplig lag.

Det har förts en livlig debatt i doktrinen om vilken lag som skall tillämpas på aktieöverlåtelser, säljarens ansvar för den sålda aktien och vad han har utfäst om densamma. Jag skall inte gå allt för djupt in i saken här, de flesta författare är överens med förarbetena till köplagen om att denna är tillämplig vid köp av samtliga aktier i ett bolag.¹⁶

Debatten har rört sig kring om, och i så fall under vilka förutsättningar, skuldebrevslagen skall bli tillämplig på aktieöverlåtelser. Det förs i debatten fram olika teorier om att marknadsnoterade aktier men inte onoterade aktier skall omfattas av skuldebrevslagen. Andra hävdar att brytpunkten går vid förhandlade eller icke förhandlade köp. Ytterligare några anser att man skall se på hur stor del av det insatta kapitalet eller röstetalet som överlåts.¹⁷ Anledningen till debatten och åsiktskillnaderna kan sägas påminna om de problem avseende köplagens och jordabalkens tillämplighet som jag

¹⁵ Kunglig Maj:t proposition nr 20 år 1970 s221 Del A Prop i doktrinen.

¹⁶ Hultmark, Christina, "Kontraktsbrott vid köp av aktie", Juristförlaget 1992, s. 84-85. Hela kapitel 8 i denna avhandling ger en utförlig redogörelse för i vilka situationer köplagen, skuldebrevslagen eller andra lagar och principer bör tillämpas på aktieköp.

¹⁷ Se not 14.

försöker tydliggöra. Varken köplagen eller skuldebrevslagen är utformad för att hantera alla aspekter av handel och innehav av aktier. Problemet med köplagen är huvudsakligen att aktiebrevet som sådant inte är värt något eller har några egenskaper som går att iaktta. Att det är ett papper med text på eller representeras av några rader text i en databas säger inget om det som aktiebrevet representerar. Påföljdsreglerna vilka jag skall gå in på senare i uppsatsen kan ge upphov till problem. Omleverans av en felfri aktie av samma slag är t ex omöjlig då alla aktier i ett bolag drabbas av de fel som finns i bolaget. Köparen och säljaren träffar ofta inte varandra, särskilt inte när det gäller marknadsnoterade aktier. Köparens och säljarens agerande spelar stor roll i köplagens fördelning av rättigheter och skyldigheter. Eftersom parterna inte träffas blir det inte tal om agerande vid köp av marknadsnoterade aktier. Skuldebrevslagen å sin sida fungerar inte heller eftersom den reglerar specifika fordringar. En aktieägare gör visserligen anspråk på att få del av en eventuell utdelning, vilken dock bortfaller helt om bolaget inte går med vinst.

Eftersom den här uppsatsen nästan uteslutande berör köp av samtliga aktier i bolaget, i en situation där förhandling så gott som alltid föregår köp samt att det oftast rör sig om onoterade aktier, vågar jag hävda att köplagen skall tillämpas på den sortens överlåtelse som behandlas här.

2.2.2 Köplagens felregler.

17 § köplagen innehåller huvudregleringen av hur en vara skall vara beskaffad. Första stycket stadgar att:

”Varan skall i fråga om art, mängd, kvalitet, andra egenskaper och förpackning stämma överens med vad som följer av avtalet”.

Så långt skiljer sig inte köplagen från jordabalken och konstigt vore det väl annars. Regeln om *Pacta Sunt Servanda* gäller ju inom hela den dispositiva civilrättens område. I likhet med vad som är fallet vid tillämpning av jordabalkens regler gäller problemen vid tillämpningen av köplagen oftast vad som skall anses vara avtalat. Om inget är avtalat, är frågan istället vad

köparen har rätt att vänta sig av varan och vad han måste göra för att kunna hävda sin rätt.

17 § st 2 p.1 köplagen säger att varan skall:

”vara ägnad för det ändamål för vilket varor av samma slag i allmänhet används”.

Detta betyder att om man köper en cykel skall den gå att cykla på. Det betyder inte att cykeln skall hålla en viss tid eller uppfylla några andra kvalitetskrav.¹⁸ Vad gäller aktieköp finns problem med detta lagrum. Visserligen går det hävda att aktien som sådan skall ha vissa egenskaper. Aktiebolagslagen stipulerar viss information som skall höra till varje aktie. I 3 kap. 4 § st 2 Aktiebolagslagen står det att:

” Aktiebrev skall undertecknas av styrelsen eller enligt styrelsens fullmakt av bank. Namnteckning får återges genom tryckning eller på annat liknande sätt. Brevet skall ange bolagets firma, ordningsnummer på den eller de aktier varå brevet lyder, akties nominella belopp och dagen för utfärdandet. Kan när aktiebrev utges aktier av olika slag finnas enligt bolagsordningen, skall aktieslaget anges i brevet. Om bolagsordningen innehåller förbehåll enligt 1 § sjätte stycket, 3 §, 8 § eller 6 kap. 8 §, skall tydlig uppgift om detta tas in i brev på aktie som avses med förbehållet. Uppgiften kan ges i förkortad form.”

Förbehåll enligt 1 § st 6 gäller att aktie av visst slag skall kunna omvandlas till aktie av annat slag

Förbehåll enligt 3 § gäller att viss aktieägare skall ha rätt att lösa ut aktie som skall säljas.

Förbehåll enligt 8 § gäller att den som är intagen i aktieboken på avstämningsdagen har rätt att ta emot utdelning och eventuell fondemission

¹⁸ Ramberg, Jan, "Köplagen", Fritzes förlag AB, upplaga 1:1 1995, s.253

i bolaget.

Förbehåll enligt 6 kap. 8 § gäller att nedsättning av aktiekapitalet kan ske genom inlösen av aktier.

Har aktiebrevet fel gällande dessa egenskaper svarar säljaren i köprättslig mening medan bolagsorganet, vanligtvis styrelsen, som utfärdat aktiebrevet med den felaktiga lydelsen svarar enligt 15 kap. 1 § andra meningen ABL om skada för köparen har uppstått. Köparen har ju inträtt som aktieägare i bolaget varför han omfattas av lagrummet. Samma sak gäller om säljaren av aktien får betala ersättning till köparen på grund av fel på aktiebrevet som härrör sig från något bolagsorgans handlande. Säljaren har enligt 15 kap. 1 § andra meningen ABL också regressrätt mot det ansvariga bolagsorganet för sådan skada som säljaren fått ersätta köparen för. Bolagsorganets handlande har ju vid ett sådant läge skadat säljaren genom att denne fått betala ersättning till köparen. Vid köp av samtliga aktier torde dessa formella fel spela mindre roll eftersom de reglerar aktiernas inbördes rang.

Fortsättningsvis kommer jag att lämna formella fel på själva aktiebrevet utan kommentar och istället inrikta mig på faktiska fel på aktien i dess roll som andel i ett bolag,

Ändamålet med en aktie är att ge äganderätt till en andel i ett aktiebolag. Aktier används huvudsakligen i tre syften, nämligen att generera realisationsvinst vid försäljning, få del av eventuell utdelning från, samt påverka styrningen av, bolaget på bolagsstämman. Realisationsvinsten är hårt kopplad till spekulation och därför osäker. Avsaknad av denna egenskap, alltså värdeökning under tiden efter köpet, torde inte utgöra något fel vid köp av aktier förutom vid mycket grova avvikelser från vad köparen haft fog att förutsätta vid köpet. Det torde också krävas att säljaren på något vis garanterat en viss värdeökning på aktierna i bolaget för att köparen skall kunna göra avsaknad av värdeökning gällande som fel. Att en säljare av aktier skulle ge en sådan garanti förefaller osannolikt. Att med stöd av 17 § st 2 p.1 köplagen kräva att aktien skall ha några egenskaper utöver rätt till

utdelning om sådan sker och rösträtt vid bolagsstämman, torde därför vara svårt. Rätten till utdelning blir ju begränsad såvida inte säljaren vid ett förhandlat köp har garanterat att vinsten i bolaget under viss tid efter köpet skall ge möjlighet till utdelning av viss storlek. En eventuell vinst i bolaget kan även den vara osäker varför sådana garantier torde vara ovanliga. Således blir det enligt 17 § st 2 p.1 främst att köparen har rätt till utdelning om det blir utdelning samt att köparen har rösträtt på bolagsstämman, som säljaren svarar för vid aktieförsäljning om inte annat avtalats eller garanterats

17 § st 2 p. 2 säger att varan skall:

"vara ägnad för det särskilda ändamål för vilket varan var avsedd att användas, om säljaren vid köpet måste ha insett detta särskilda ändamål och köparen har haft rimlig anledning att förlita sig på säljarens sakkunskap och bedömning."

Säljaren som expert, i aktieförsäljningsfallet genom sin insyn i bolaget, måste tillse att den vara som säljs klarar de särskilda krav som kommer att ställas på varan av köparen eftersom köparen förlitar sig på säljaren.

Exempel: A köper en cykel hos en cykelhandlare B och säger att han skall tävla i Downhill (en speciell sorts mountainbiketävling som går nerför berg väldigt fort på dåliga stigar) och att det är första gången han skall delta. Om B som expert i ett sådant läge säljer en tävlingscykel för landsvägskörning, är den inte ägnad att köra Downhill med och har därför ett fel enligt 17 § st 2 p. 2, trots att den uppfyller kraven i 17 § st 2 p.1 genom att gå att cykla på. (Exemplet är förenklat och närmare sanningen är nog att det krävs att säljaren säljer fel sorts mountainbike för att köparen skall kunna hävda okunskap om det olämpliga i valet av cykel.) Om man återknyter till aktieköpet så finns det anledning att uppehålla sig vid denna del av 17 §. För att köparen skall kunna använda sig av 17 § st 2 p. 2 köplagen måste situationen vara sådan att köparen har anledning att förlita sig på säljarens

sakkunskap eller bedömning. Situationen som beskrivs påminner om konsumentköp, på vilka konsumentköplagen dock är tillämplig, varför det måste vara en annan situation som avses, särskilt som konsumentköplagen inte är tillämplig på aktieköp. Jag anser att man kan tillämpa denna regel på situationer där säljaren har ett stort informationsövertag om varan och säljaren vet att köparen förlitar sig på att säljaren lämnar korrekta uppgifter om att varan går att använda i enlighet med köparens avsikt. Det finns åtskilliga saker som komplicerar informationsflödet och tillgången till information vid aktieköp, både vid börsköp såväl som vid förhandlade köp. Vissa personer har t ex genom anställningsavtal eller genom sin plikt som företrädare för bolaget att inte skada detsamma, tystnadsplikt angående uppgifter om bolaget de arbetar i. Dessa personer tillhör tyvärr den kategori säljare som köparen har störst anledning att lita på! För fel som beror på att syftet med aktieköpet inte uppfyllts, kan man ändå ta sin utgångspunkt i 17 § st 2 p.2 eftersom köplagen inte tar hänsyn till tystnadsplikten i sådana fall. Frågan är då vilka säljare som köparen objektivt sett kan anses ha rätt att förlita sig på. Enligt Hultmark torde köparen ha anledning att förlita sig på sakkunskapen hos aktiesäljare som är VD, styrelseledamot och kontrollaktieägare i det bolag som de sålda aktierna utgör andelar i.¹⁹ Dessa har så stor insikt i bolaget att de både har tillgång till relevant information och dessutom möjlighet att värdera informationens pålitlighet. Om säljaren inte anser att han kan bryta tystnadsplikten för att han inte vill bli skadeståndsskyldig mot bolaget får han helt enkelt avstå från att sälja aktierna. Säljare av samtliga aktier i bolaget har inte det här problemet eftersom de kan kontrollera bolagets agerande gentemot sig själva. Därför kan en sådan säljare aldrig bli skadeståndsskyldig mot bolaget..

När köparen väl har etablerat att säljaren har en sådan ställning att anledning finns att lita på dennes sakkunskap och bedömning, uppstår nya problem att lösa. Nämligen vilka ändamål som är skyddade av 17 § st 2 p. 2. Applicerat på uppsatsens ämne, alltså köp av fastighetsaktiebolag för att

¹⁹ Hultmark, Christina, "Kontraktsbrott vid..." s.125f.

kontrollera en fastighet, blir ändamålet med köpet i första steget att bolaget skall kontrollera fastigheten, med andra ord äga den utan rådighetsinskränkningar. I nästa steg blir ändamålet med köpet, att den av bolaget kontrollerade fastigheten måste vara ägnad för det som köparen av bolaget avsåg att använda den till. Skulle det till exempel visa sig att det inte går att bedriva den verksamhet som köparen avsåg bedriva på fastigheten föreligger det ett fel, om säljaren insåg att köparen förlitade sig på honom i denna del. Jag påminner här om att jag avser situationer där inte dessa saker berörs i köpeavtalet eller ett eventuellt Due-Diligence avtal vilka i så fall har företräde framför den dispositiva köplagen.

Det är däremot tveksamt om man kan applicera punkterna 3 och 4 i 17 § st 2 på det aktuella området. Möjligen går det hävda att punkten 3 som stadgar att varan skall:

”ha egenskaper som säljaren har hänvisat till genom att lägga fram prov eller modell”

skulle kunna tillämpas på fel i fastighet i ett förvärvat fastighetsbolag om säljaren visar upp ritningar eller modeller av konstruktionsdelar på fastighet som ingår i bolaget. Punkten 4 handlar om vederbörlig förpackning av varan och torde vara helt inaktuell vad gäller köp av aktier i fastighetsbolag.

17 § st 3 stadgar dels att brott mot 17 § st 1 p.1-4 medför att varan är felaktig men också, vilket är mycket viktigt, att den är felaktig om den:

”i något annat avseende avviker från vad köparen med fog kunnat förutsätta”.

Detta är samma lydelse som i 4 kap 19 § st 1 jordabalken in fine. I jordabalken är detta det uttryck som gett upphov till den omfattande undersökningsplikt som föreligger vid fastighetsköp. Om köparen vid köp av fastighet inte uppfyllt sin undersökningsplikt, vilket jag går igenom i kapitel 2.3.1 nedan, har han inte fog att förutsätta att fastigheten har den egenskap, alltså avsaknad av dolda fel, som han tror att den har.

I köplagen har uttrycket inte alls denna betydelse. Syftet med uttrycket är

endast att förtydliga att 17 § st 1-2 inte är uttömmande, utan att det finns fler feltyper än de uppräknade. I Köplagen regleras köparens eventuella undersökningsplikt i 20 § vilket vi kommer att se i avsnitt 2.3.2 nedan.

18 § köplagen utökar felreglerna ytterligare och här finns köplagens regler om utfästelser. I likhet med jordabalkens regler kan säljarens utfästelser inför köpet om varans egenskaper medföra ansvar för att varan faktiskt har de egenskaperna som utfästs. Detta gäller både vid marknadsföring såväl som **”eller annars före köpet”**. Kravet är dock satt så högt att det krävs att den av köparen utfästa uppgiften **”kan antas ha inverkat på köpet”**. Enligt lagtexten skulle man kunna dra slutsatsen att samma regler gäller för utfästelser inom jordabalkens område som för köplagens. Kravet för vad som kan kallas en bindande utfästelse är dock högre inom jordabalkens sfär än inom köplagens. Det rör sig alltså återigen om regler som är likartade men som tolkas olika. Köparen har lättare att göra säljarens utfästelse gällande enligt köplagen än enligt jordabalken.

18 § st2 reglerar att uppgifter, som säljaren vetat om och som lämnats av andra än säljaren för dennes räkning eller i tidigare säljled, medför samma ansvar som för uppgifter säljaren själv uppgett. Detta gäller dock inte om uppgifterna korrigerats i tid innan köpet av säljaren enligt 18 § st 3.

Ytterligare något förtydligas felreglerna av 19 § som behandlar befintligskick- förbehåll. 19 § st 1 p. 1 ger att en utfästelse bryter även ett sådant förbehåll vilket är viktigt eftersom det innebär en begränsning av köplagens dispositiva karaktär. 19 § st 1 p. 3 ger även att om varan **”väsentligt avviker från vad köparen med fog kunnat förutsätta”** så gäller inte heller förbehåll om befintligt skick. Här har man alltså höjt kravet till **”väsentligt avviker”**.

19 § st 2 ger att man vid auktioner dels skall förutsätta att varan säljs i befintligt skick och dels beakta utropspriset vid bedömningen om vad

köparen med fog kunde förutsätta. Ett högre utropspris medför alltså fog för höjda förväntningar.

19 § st 1 p. 2 kommer jag att ta upp nedan i kapitel 2.4.2.

2.3 Undersökningsplikt.

2.3.1 Undersökning av fastighet före köpet.

Vad gäller omfattningen på undersökningen ska den vara så ingående som fastighetens skick, den normala beskaffenheten hos jämförliga fastigheter samt vad omständigheterna vid köpet påkallar.²⁰

Kraven på undersökningen kan skärpas och mildras beroende på omständigheterna vid köpet. Om köparen finner symptom som kan betyda att fel finns utökas undersökningsplikten. Samma sak gäller om säljaren säger att det funnits problem tidigare eller uppmanar köparen att undersöka mera.

Vad gäller näringsfastigheter i allmänhet torde man kunna utgå ifrån att värderingen helt och hållet beror på faktisk eller potentiell lönsamhet. Möjligheten att förhandla om priset torde av den anledningen vara större. Det ligger i varje köparens intresse att för att kunna bedriva en vettig förhandling och värdering göra en så ingående undersökning som möjligt. Här skiljer sig antagligen näringsfastigheter från bostads- och fritidsfastigheter där andra faktorer än lönsamhet spelar in. Dessa faktorer kan röra rent estetiska värden eller ha med social status att göra. Det är inte ovanligt att marknaden tycker att en fastighet är värd mer än vad kvaliteten på byggnader och tomt föranleder. Detta helt enkelt på grund av att området är särskilt fint, ligger nära havet eller andra liknande bevekelsegrunder. Visserligen kan det tänkas att vissa köpare av näringsfastigheter har liknande motiv för att värdera en fastighet högt. Min mening är dock att anledningen till att man värderar en näringsfastighet högre i ett attraktivt

²⁰ 4 kap. 19 § st. 2 jordabalken

läge än en fastighet i ett sämre läge, är att läget medför möjlighet att få ut en högre hyra av hyresgästerna. Hyresgästerna i sin tur väljer ju bostad enligt liknande kriterier som villaköparen. En köpare kan också ha som motiv att värdera fastigheten högre därför att hon vill ha sitt kontor eller övrig verksamhet i ett attraktivt område. Även här kan man nog anta att anledningen för att vilja ha det attraktivare läget torde vara den större möjligheten att göra lönsamma affärer där.

Av dessa anledningar torde det vara rimligt att kravet på undersökning är högre på förvärvare av näringsfastigheter än privatfastigheter. En privatperson som köper en villa gör ett frivilligt val om han eller hon betalar en viss summa beroende på sådana icke-ekonomiska faktorer som nämnts ovan. Med andra ord kan man inte betala "för mycket" så länge som det inte finns några okända fysiska fel i fastigheten. En näringsidkare som köper en näringsfastighet riskerar så mycket mer om ett fel skulle finnas i fastigheten och värderingen därför blir felaktig, än vad en villaköpare gör.

Vinstmarginalen blir mindre vilket leder till begränsade möjligheter att fondera medel till nödsituationer. Reparationer kan, utöver de direkta kostnaderna, betyda att verksamheten står still och inte genererar några inkomster. Hyresgäster kan behöva ersättningsbostäder under arbetets gång. Om näringsidkaren inte har någon annan inkomstkälla blir även dennes privatekonomi lidande. Ju mer professionell och erfaren köparen är desto närmare *caveat emptor* kommer undersökningsplikten. En viss nyansering blir dock nödvändig beroende på i hur stor omfattning den affärsdrivande köparen ägnar sig åt verksamheten. Lagstiftaren har också gjort en antydning till ett sådant tänkande i 4 kap. 19d §, där man tar hänsyn till konsumentköparens intressen vid småhusköp.

Ett problem som har blivit större med tiden är de allt rikare bostadsrättsföreningarna i storstäderna. Dessa består av ett ägarkollektiv av privatpersoner som var och en inte kan anses vara professionella fastighetsförvaltare. Följaktligen finns det ingen garanti för att de styrande organen i en sådan förening, har den erfarenhet som behövs för att fullgöra

undersökningsplikten på den nivå som kan krävas av branschfolk. Styrelsen hämtas ju oftast ifrån det nämnda ägarkollektivet. När dessa föreningar gör affärer värda tiotals och ibland hundratals miljoner kronor kan man fråga sig vilka krav som kan ställas på dem. Kan de överhuvudtaget hävda någon rätt till ersättning för dolda fel om de inte har anlitat professionell hjälp?

Avlopp, ventilation, uppvärmningsanläggningar, hissar och dylikt är så avancerade i hyreshus av större modell att en lekman omöjligt kan göra en realistisk bedömning av skicket på sådana fastigheter. Eftersom utgångspunkten i dagens rättstillämpning är att det räcker med en normalt bevandrad noggrann lekman undersökning av en fastighet för att kunna hävda att undersökningsplikten blivit uppfylld så uppstår det problem i nämnda situation. Lagen tvingar inte köparen att anlita en besiktningsman för att kunna hävda felet i fastigheten vid en eventuell tvist. Om detta skulle tillämpas på situationer där köparen, i det här fallet styrelsen av bostadsrättsföreningen, genomfört undersökningen själva och helt enkelt inte förstått att man inte har den kompetens som krävs för att hitta alla fel men ändå kan hävda att man gjort en tillräcklig undersökning, så blir säljarens situation mindre fördelaktig. Han står ju för alla dolda fel som inte går att finna vid en normal undersökning av en noggrann lekman. Detta krav har ju köparen uppfyllt men har inte kunnat finna felen på grund av sin egen inkompetens. Det vore olyckligt om köparens inkompetens skulle öka säljarens riskområde. Det finns inga vägledande domslut från HD som säger att en köpare måste anlita en kompetent besiktningsman vid köp av så avancerade näringsfastigheter som det är talan om. En försiktig säljare bör alltså i dagsläget friskriva sig i stor omfattning från ansvar dolda fel i sådana anläggningar som denne inte tror att köparen klarar av att undersöka utan besiktningsman. Alternativet är ju att säljaren kräver att köparen anlitar besiktningsman för att gå med på försäljningen. Undersökningsplikten som ofta anses betungande för köparen kan alltså visa sig vara till fördel för köparen. En försiktig säljare skulle ju friskriva sig från ansvar om han trodde att en köpare anses uppfyllt sin undersökningsplikt trots att det är uppenbart att en lekman inte klarar av att göra en korrekt bedömning av sådana avancerade fastigheter. Det vore bra med ett klagörande avgörande

från HD eller ett förtydligande i lagen som ökade undersökningsplikten när läget är som ovan beskrivits. Ett sådant förtydligande vore ur en rättsekonomisk synvinkel av godo för köparen. Att den stränga undersökningsplikten upprätthålls leder antagligen till att köpeavtalen blir generösare och gör att risken för verkliga, av kompetent besiktningsman ej upptäckbara, dolda fel ligger kvar på säljaren.

2.3.2 Undersökning av fastighetsaktiebolag före köpet.²¹

Med tanke på Jordabalkens omfattande undersökningsplikt för att en köpare skall kunna hävda fel i fastighet, blir det vid en jämförande studie intressant att utreda vilken undersökningsplikt köparen har enligt köplagen. Eftersom det är av stor vikt för att bedöma risken med köpet kan undersökningspliktens omfattning vara en av de faktorer som avgör vilken form av överlåtelse som väljs.

Huvudregeln i köplagen är att köparen inte har någon som helst undersökningsplikt. Han har alltså rätt att utgå från att varan, enligt de regler som redovisats i stycke 2.2.2, är utan fel. 20 § köplagen stipulerar dock att vissa omständigheter kan medföra att köparen bör företa en viss undersökning av varan innan köpet. Således får han enligt 20 § st 1 inte åberopa fel som **”han måste antas ha känt till vid köpet”**. Uppenbara fel som t ex att en cykel inte har något styre kan köparen alltså inte åberopa. Å andra sidan får han inte enligt 20 § st 2 köplagen åberopa fel som han borde ha upptäckt om han faktiskt utfört en undersökning. Sammantaget betyder detta att en köpare som faktiskt undersöker varan och inte hittar ett dolt fel kan hamna i ett sämre läge än en köpare som inte undersökt varan alls. Slutsatsen blir alltså att om köparen alls undersöker varan bör han göra detta väldigt noggrant.

²¹ Enligt 31 § köplagen föreligger undersökningsplikt för köparen efter att varan levererats och köpet fullbordats. Denna plikt hör ihop med köparens rätt till reklamtion och kommer

Om säljaren uppmanat köparen att företa en undersökning av varan uppstår det undersökningsplikt för köparen. 20 § st 2 sätter nämligen ur spel köparens goda tro så fort uppmaningen att undersöka framförs och köparen inte har en godtagbar anledning att inte genomföra undersökningen. Regeln gäller dock inte om säljaren handlat mot tro och heder och alltså medvetet försökt vilseleda köparen. Detta kan exempelvis ske genom att säljaren uppmanar köparen att undersöka varan med vetskap om att han lyckats dölja fel, som normalt skulle gå att hitta, så väl att köparen antagligen inte kan finna dem. Vidare krävs det inte att säljaren uttryckligen uppmanar köparen att undersöka. Det räcker att ett prov föreläggs eller vad gäller fastigheter i bolaget, nycklar och tillstånd till att undersöka överlämnas till köparen. Om fastigheten ligger på en mycket avlägsen plats kan detta vara en godkänd ursäkt att inte undersöka även om en uppmaning att undersöka framförts.

Intressant är att i specialmotiveringen i propositionen till köplagen förespråkas att man vid tolkningen och tillämpningen av köplagen skall beakta köpeobjektets speciella karaktär. Detta för att köplagen är ägnad att reglera köp av lös egendom som kan ha mycket olika karaktär. Skillnaden mellan en cykel och en bostadsrätt torde till exempel vara uppenbar. Tillämpat på uppsatsens problemställning kan man alltså på god grund snegla på och kanske till och med analogt tillämpa jordabalkens regler i vissa delar²². Detta kan vara användbart om köparen enligt 20 § köplagen har undersökningsplikt. Enligt min tolkning är det rimligt att använda jordabalkens regler som måttstock för undersökningsplikten gällande fastighet som ingår i ett fastighetsbolag som skall överlåtas. Det är dock inte säkert att man måste undersöka en fastighet som ägs av bolaget bara för att man undersöker ett bolag innan man köper detsamma.

I praxis råder tyvärr viss ambivalens i frågan. Det finns endast ett fåtal fall som kan tillmätas direkt relevans för att ge vägledning om vilken lösning som skall användas. De handlar alla om köp av bostadsrätter eller köp av

²² Prop. 1988/89:76s 61.

aktier i ett fastighetsbolag för att förvärva nyttjanderätt till en lägenhet. Även om det således inte handlat om förvärv av aktier för att kontrollera en fastighet, blir problematiken dock likartad. Det handlar nämligen om huruvida man vid tillämpning av köplagen skall beakta jordabalkens regler om undersökningsplikt, med hänsyn till den förvärvade egendomens likhet med fast egendom. Både HD såväl som Svea Hovrätt argumenterar för att man bör tillämpa jordabalkens regler om undersökningsplikt vid sådana tvister. I de publicerade fall där överrätterna diskuterat dessa frågor har de ändock i domslutet ansett att köplagens regler skall användas. Hovrätten motiverade i domskälen till RH1999:138 [*Köp av aktier i fastighetsbolag för att få nyttjanderätt till en av fastighetsbolagets lägenheter*] sitt beslut att använda köplagen med att det inte fanns någon vägledning på området förutom NJA 1998 s 792 [*Köp av bostadsrätt*].

Jag anser dock att HD:s uttalande i NJA 1998 s 792:

" Ett köpobjekts speciella karaktär kan motivera avsteg från de regler som gäller i fråga om köp av lös egendom i allmänhet " [...]"Det finns i sammanhanget skäl att jämföra med de felregler som gäller vid köp av en villafastighet, en tomträtt eller en byggnad som har uppförts för stadigvarande bruk. Det är i sådana fall inte köplagens utan jordabalkens felregler som är tillämpliga" ²³

måste anses vara en tydlig vägledning. Svea hovrätt hade i ett tidigare mål RH1994:124 [*Köp av bostadsrätt*] sagt ungefär samma sak, nämligen:

"Det kan emellertid ifrågasättas om inte de fastighetsrättsliga reglerna om köparens undersökningskyldighet bör tillämpas analogt vid köp av bostadsrätt". ²⁴

Hovrätten konstaterade alltså i domskälen till RH1999: 138 att man trots detta inte fann sakliga skäl att frånga köplagens regler i det aktuella fallet.

²³ NJA 1998s792 s.801

²⁴ RH1994:124 Svea hovrätt svarade aldrig på frågan om jordabalken skulle tillämpas analogt utan sade istället att oavsett om så borde vara fallet så befriades köparen från undersökningsplikten på grund av vad säljaren särskilt hade utfäst vid köpet.

För mig verkar den motiveringen snarare vara en slags dold skälighetsbedömning. Målet visar nämligen tydligt de fördelar som köparen får genom att köplagen tillämpas och det därför inte blir aktuellt med jordabalkens långtgående undersökningsplikt. Kärandena [*som var köpare och inte hade hittat röret till ett sopnedkast beläget i en av lägenhetens garderober eftersom de inte öppnat garderobsdörren och tittat*] i målet hade nämligen haft mycket svårare att få igenom sina krav om de hade måst visa att de fullgjort sin undersökningsplikt enligt jordabalkens regler. Lagvalet hade alltså sannolikt materiellt ändrat hovrättens bedömning till svarandens fördel. Tyvärr kom aldrig målet upp i HD då svaranden överklagade domen men återkallade sin klagan. Det hade varit intressant att se om HD hade gjort samma bedömning som hovrätten med tanke på just NJA 1998 s 792. Jag tycker att det är olyckligt att som HD och Svea Hovrätt argumentera för en viss lagtolkning och sedan inte tydligare specificera när en sådan tolkning kan bli aktuell. Som det är i nuläget, är det oklart hur stark kopplingen till fast egendom måste vara, för att man vid fall där köplagen är tillämplig, faktiskt skall ta beslutet att analogt tillämpa jordabalkens felregler och särskilt den strängare undersökningsplikten. Eftersom det inte finns något mål som direkt behandlar köp av aktier för att kontrollera en fastighet, måste rättsläget anses vara osäkert. Å ena sidan finns det anledning att låta aktier, som är avsedda att vara lätta att omsätta, behålla denna karaktär, de fyller ju en funktion i dagens snabba marknad. Å andra sidan ter det sig orimligt att valet av förvärvsform blir helt avgörande, för hur ingående undersökningen av varan som krävs av köparen skall vara för att ett fel skall gå att göra gällande mot säljaren. Den sistnämnda ståndpunkten får stöd av Christina Hultmark som i sin doktorsavhandling skriver att :

”Det förefaller ju onekligen egendomligt att stipulera en undersökningsplikt beträffande köp av en fastighet vid ett vanligt fastighetsköp under det att en mindre omfattande undersökningsplikt

skulle gälla om fastigheten var enda tillgången i ett aktiebolag och aktiebolaget var föremål för köpet." ²⁵

Intressant är att hennes avhandling publicerades 1992 och alltså inte är färgad av de nu nämnda senare tillkomna rättsfall som berört problematiken.

2.3.3 Due-Diligence

Som vi sett i föregående stycke finns det alltså inte någon sådan obligatorisk undersökningsplikt vid köp av aktier som det finns vid köp av fastigheter. Vid köp av bolag är det dock en väl utvecklad sedvänja att det görs en grundlig genomgång, en så kallad Due-Diligence undersökning, av bolaget innan köpet genomförs. I denna går köparen och dennes representanter igenom bolagets räkenskaper och tillgångar samt kontrollerar bolagets organisation. Vanligen görs detta genom att säljaren i utbyte mot ett sekretessavtal svarar på ett mycket ingående frågeformulär där han garanterar vissa egenskaper hos bolaget samt de lämnade uppgifternas riktighet. Vad som gäller när det är frågan om fastigheter i ett fastighetsbolag torde vara att om det görs en Due-Diligence på bolaget så måste antingen säljaren av bolaget garantera att fastigheten är utan fel i samband med förfarandet eller så innebär själva D-D förfarandet en sådan uppmaning som nämns i 20 § st 2 köplagen att genomföra en undersökning. Om inte en undersökning av fastigheten görs innan köpet, har inte köparen i sådana fall rätt att förutsätta att fastigheten är utan fel vid köpet av bolaget. Som tidigare sagts torde man kunna snekla på undersökningsplikten enligt Jordabalken för att utröna hur ingående undersökningen bör vara om den genomförs.

²⁵ Hultmark, Christina, "Kontraktsbrott vid..." s.247

2.4 Upplyningsplikt.

2.4.1 Jordabalken.

Säljaren har ingen uttrycklig generell upplyningsplikt vad gäller fysiska fel på fastigheten. Det finns två huvudsakliga situationer när upplyningsplikt avseende fastighetens fysiska egenskaper förekommer. Den ena är om säljaren har skrivit en generell påföljdsfriskrivning i avtalet och inte upplyst om dolda fel han känt till. Regeln gäller endast påföljdsfriskrivningar. Att man friskriver sig från en specifik egenskap fungerar ju med Grauers ord "**som en upplysning i sig**" och då blir ju en ytterligare upplyningsplikt helt onödig.²⁶ Det andra tillfället är om säljaren svikligen underlåter att informera om dolda fel han känner till. Detta kan vara fallet om säljaren själv har utfört arbeten på fastigheten och dessa arbeten varit så dåliga att dolda fel uppstått och säljaren underlåter att upplysa köparen om felen.²⁷

2.4.2 Köplagen.

På samma sätt som det inte föreligger någon generell undersökningsplikt för köparen i köplagen, finns det inte heller någon generell upplyningsplikt för säljaren. Om varan säljs med förbehåll om befintligt skick eller liknande träder dock regeln i 19 § st 1 p. 2 in i bilden. Säljaren har enligt detta lagrum plikt att upplysa om sådant av väsentlig betydelse som han antas ha vetat om och som köparen med fog kunnat räkna med att bli upplyst om.

Exempel: A säljer en bil med förbehåll om att den säljs i befintligt skick till B. Priset är endast något under gällande marknadspris. Priset kan antas vara lägre därför att däcken är slitna och behöver bytas vilket också är fallet med avgassystemet. Bilen förefaller i övrigt vara i bra skick. Vad som inte framgår är att A krockade med bilen förra året och att bilen därför är skev i hela ramen och har en inbytesmotor. I detta läge har köparen rätt att hävda

²⁶ Grauers, Fastighetsköp, femtonde upplagan 2001, s.211ff.

²⁷ Prop 1989/90:77 s 61

fel i varan trots förbehållet. Anledningen är att säljaren har upplysningsplikt om de nämnda bristerna på bilen och de förtigna förhållandena kan antas ha inverkat på köpet.

Hade inte förbehållet funnits hade inte säljaren haft upplysningsplikt. Å andra sidan hade bilen antagligen ändå avvikit från vad köparen med fog kunnat förutsätta, varför felet ändå hade kunnat göras gällande.

Hultmark anser dock att man genom att läsa inledningen till 19 § köplagen, som börjar med orden "**Även om**" och sedan redovisar regleringen kring "befintligt skick klausuler", kan dra vissa slutsatser; Enligt hennes förmenande, vilket får stöd av Håstad, är det rimligt att friskrivningsfallets upplysningsplikt får tjäna som minimikrav på säljaren även i de fall där denne inte friskrivit sig.²⁸ Jag tycker att det finns goda skäl för en sådan tolkning, inte minst ur rättsekonomisk synvinkel. Säljaren har ju oftast ett informationsövertag och därför möjlighet att få tag på informationen billigare än köparen vilket minskar transaktionskostnaderna och därmed främjar omsättningen. Men eftersom lagstiftaren uttryckligen har uttalat en upplysningsplikt i konsumentköplagen, och utelämnat densamma i normalfallet enligt 17 § köplagen, tycker jag att det verkar riskabelt att basera sitt handlande utifrån en sådan extensiv tolkning av 17 § och 19 §. Jan Ramberg anser att det inte går att dra den slutsats som Hultmark och Håstad gör angående "**Även om**" inledningen på 19 § köplagen. Anledningen därtill är att 17 § köplagen är direkt baserad på CISG art. 35 som inte har något sådant krav på upplysningsplikt; Vidare finns det inte heller någon upplysningsplikt inskriven i 17 § st 3 köplagen som är den del av paragrafen som preciserar betydelsen. Trots detta tycker Jan Ramberg att säljarens tystnad om saker som inverkar på köpet kan spela in på vad som köparen med fog kunnat förutsätta vid köpet. Hans resonemang bygger på att köparen i vissa fall har rätt att förutsätta att säljaren upplyser om brister i varan, om säljaren vet att dessa brister är av betydelse för köparens vilja att

²⁸ Hultmark, 1992 s. 106f

köpa. Således kommer även Jan Ramberg fram till att upplysningsplikt kan förekomma även enligt 17 § men bygger alltså inte upp det på det resonemang om inledningen till 19 § som Hultmark gör. Någon rättspraxis som kan ge ledning verkar inte gå att uppbåda.²⁹

2.5 Påföljder vid konstaterat fel i varan.

Möjligheten för köparen att göra ett fel gällande mot säljaren skiljer sig som vi sett mellan jordabalken och köplagen. Förhållandet mellan jordabalkens och köplagens felregler är dock enligt min mening inte tillräckligt utrett om man inte redogör för de påföljder som respektive lag medger vid fel i varan. Även om köparen skulle ha lättare att göra fel gällande enligt köplagens regler måste man beakta nästa steg i processen d v s att få ersättning för felet. Det vore ju en Pyrrhusseger att få rätt mot säljaren men inte ha rätt till någon påföljd.

2.5.1 Tidsfrister för reklamation och preskription.

2.5.1.1 Jordabalken.

4 kap 11-12 §§ st 2 JB stipulerar en reklamationsfrist på ett år från tillträdet. Regeln gäller endast hävning vilket regleras i 4 kap 11-12 §§ st 1 JB.³⁰ Fristen kan förlängas om säljaren handlat grovt vårdslöst eller i strid mot tro och heder.

Reklamation och preskription av övriga påföljder regleras i 4 kap 19a och 19b § § JB. Reklamation skall enligt 4 kap 19a § st 1 JB ske inom skälig tid

²⁹ Ramberg, Jan under medverkan av Johnny Herre "Köplagen" Upplaga 1:1 Fritzes 1995, s 254.

³⁰ Paragraferna är väldigt lika i sin uppbyggnad varför styckeshänvisningarna fungerar även om jag hänvisar till båda paragraferna samtidigt.

från det att köparen märkt eller borde ha märkt felet. Detta gäller för samtliga fel även rättsliga och rådighetsfel enligt 4 kap 17-18 §§ JB. Skälig tid kan enligt propositionen till 4 kap 19a § JB variera beroende på vem som är köpare. Följaktligen har en näringsidkare som sysslar med yrkesmässig handel med fastigheter en mer begränsad reklamationsfrist än en lekman.³¹ I likhet med 4 kap 11-12 § st 2 kan reklamationsfristen förlängas enligt 4 kap 19a § st 2 om säljaren varit grovt vårdslös eller handlat i strid mot tro och heder. Reklamationen behöver endast vara en så kallad neutral reklamation, alltså ett meddelande som berättar för säljaren att köparen hittat ett fel som han önskar åberopa.³² Departementschefen förordade i jordabalkspropositionen en treårig preskription för reklamationer från tillträdesdagen för att reklamera fel i fastigheten.³³ Detta hade alltså satt en borte gräns för vad som skulle anses en skälig tid för reklamation enligt 4 kap 19a § st 1 JB. Nu blev det ingen sådan lydelse av lagtexten. Flera remissinstanser var kritiska bl a hovrätten för Västra Sverige och juridiska fakultetsstyrelsen vid Uppsala universitet. I praxis har Svea Hovrätt i RH 1996:130 [*Av Anticimex vid visst datum konstaterade mögel- och fuktskador*] sagt att kärandenas [*köparna av huset*] talan preskriberats då de inte reklamerat förrän 13 månader efter provsvaret från Anticimex. Kärandena var privatpersoner utan byggnadstekniskt kunnande och dessutom var en av dem sjuklig. Med tanke på detta blir slutsatsen att i alla fall 13 månader är för lång frist oavsett förhållanden på köparens sida. Mot bakgrund av nämnda uttalanden i propositionen³⁴ torde man kunna dra slutsatsen att för köpare som är näringsidkare på fastighetsområdet, kan reklamationsfristen mycket väl vara betydligt kortare.

³¹ Prop 1989/90:77 s 62.

³² Prop 1989/90:77 s 62.

³³ Prop 1989/90:77 s 44.

³⁴ Prop 1989/90:77 s 62.

Alla köparens fordringar på grund av fel i fastighet preskriberas tio år från tillträdesdagen enligt 4 kap 19 b § JB, såvida inte preskriptionsavbrott skett innan dess. En neutral reklamation räcker inte för att bryta preskriptionen.³⁵

2.5.1.2 Köplagen.

32 § köplagen reglerar reklamationsfristen och den så kallade köplagspreskriptionen. Köparen måste i likhet med vad som gäller enligt 4 kap 19a § st 1 JB reklamera varan i skälig tid från det att han upptäckt eller borde ha upptäckt felet. Tidpunkten när han borde ha upptäckt felet hör intimt ihop med den undersökningsplikt som köparen har av den levererade varan enligt 31 § köplagen.³⁶ Med den slutsats jag drar i stycke 2.5.1.2.1 nedan blir frågan hur lång tid köparen skall ha på sig att reklamera fel som han antingen finner direkt vid undersökningen vid ägarövergången eller om han hittar dolda fel längre fram. Hur lång tid som är skälig torde vara olika från fall till fall. Antagligen är tiden dock kortare än vad som tillåts enligt jordabalken med tanke på den snabbare omsättningen av lös egendom än fast egendom.³⁷ I äldre rättspraxis har det handlat om dagar för att reklamera i tid. 52 § 1905 års köplag som behandlade reklamationsfristen innehöll då rekvisitet "**genast**" medan 32 § 1990 års köplag som sagt använder rekvisitet "**inom skälig tid**".³⁸ Oavsett hur lång tid köparen har på sig att reklamera efter vetskap om felet kan han inte göra gällande fel som upptäcks senare än två år från köpet. Lagstiftaren har nämligen infört en speciell tvåårig preskriptionstid som gäller vid tillämpning av köplagen. Denna regleras i 32 § st 2 köplagen.

³⁵ Se not 188 till köplagen i Karnov 2002/3 CD-ROM.

³⁶ Prop 1988/89:76 s 121 " Undersökningsplikten har således ingen självständig betydelse vid sidan av reglerna om reklamation i 32 §".

³⁷ Ramberg, Jan och Johnny Herre "Allmän köprätt", upplaga 1:1 Norstedts Juridik 2001, s 124. "**Om köparen dröjt med reklamationen i flera månader[...] torde reklamationen skett för sent**". Jämför med hovrättens uttalande i RH 1996:130 om att drygt ett år var för lång tid.

³⁸ Ramberg/Herre "Allmän..." 2001 s 122.

Trots att preskriptionsfristen gått ut kan köparen göra en reklamation gällande mot säljaren om säljaren handlat grovt vårdslöst eller i strid mot tro och heder enligt 33 § köplagen.

2.5.1.2.1 Köparens undersökningsplikt efter köpet enligt köplagen.

31 § köplagen säger att köparen skall undersöka varan i enlighet med god affärssed när den levererats. Hur noggrann en köpare skall vara enligt god affärssed kan bero både på branchpraxis såväl som av varans typ. När det gäller aktieköp kan branchpraxis vara svår att precisera och kan dessutom variera på olika platser. Rättspraxis är också ovanlig på området. När det handlar om aktier, särskilt vid köp av hela bolag, finns det anledning att göra en mycket ingående undersökning efter övertagandet av aktierna och bolaget.³⁹ Hultmark anser att vad gäller räkenskaper i bolaget torde den övre gränsen gå vid en normal revisorsundersökning medan den nedre gränsen är svår att fastställa.⁴⁰

När det gäller köp av hela fastighetsbolag aktualiseras här åter frågan om hur noga en köpare måste undersöka fastigheten/fastigheterna som ingår i bolaget. Fördelen för köparen med att inte ha någon generell undersökningsplikt enligt köplagen i situationen före köpet blir inte så stor om han i stället måste göra undersökningen efter köpet. Det finns överhuvudtaget ingen publicerad rättspraxis på området och vad gäller förarbeten så nämns problemet inte. Den enda ledning som finns att få är det generella uttalande som görs i Proposition 1988/89:76 sidan 61 om att varans speciella karaktär kan motivera avsteg från köplagens tillämpning eller att andra lagar träder in istället för eller jämte köplagen. Jag har diskuterat saken ingående avseende undersökningsplikt före köpet i avsnitt 2.3.2 ovan. Det föreligger dock en viss skillnad när det gäller undersökningsplikten i

³⁹ Hultmark, 1992 s. 192.

⁴⁰ Se not 32.

31 § köplagen jämfört med den potentiella undersökningsplikten i 20 § köplagen.

31 § köplagen reglerar rättsförhållandet efter avtalets ingående och köpets fullbordande. Som vi konstaterat i avsnitt 2.3.2 tillämpas i nuläget inte 4 kap 19 JB analogt vid undersökningsplikt enligt 20 § köplagen före köpet. I princip betyder det att en köpare av ett fastighetsbolag inte behöver göra någon undersökning av den eller de i bolaget ingående fastigheterna. Han har rätt att göra fel i varan gällande utan undersökning.⁴¹ När läget är sådant förefaller det konstigt om man skulle tillämpa 4 kap 19 § JB analogt vid den undersökning som enligt 31 § köplagen skall ske efter köpet.

Att utan undersökning kunna genomföra köp av fastighetsbolag, med alla de kostnader som blir aktuella även utan undersökningen, och sedan ålägga köparen en omfattande undersökningsplikt efter köpet skulle leda till negativa rättsekonomiska konsekvenser. Risker är ju stor att köparen kommer hitta fel vid undersökningen efter köpet och kommer vilja ha avhjälpande, ersättning eller hävning av köpet. I dessa lägen kommer både köparen och säljaren dra på sig kostnader för förhandlingar, upprättande av förlikningsavtal och/eller processer. Hade köparen haft undersökningsplikt redan innan köpet kunde många av dessa kostnader ha undvikts. Hade köparen hittat felet före köpet skulle han ha krävt sänkt pris av säljaren eller att felet skulle åtgärdas, annars hade det inte blivit någon affär. Som köplagen är utformad står säljaren risken för dolda fel i högre grad än vad som är fallet i jordabalken. Detta är också rationellt om man tillämpar principen om den mindre ingående undersökningsplikten konsekvent, eftersom säljaren har lättare än köparen att ha vetskap om sådana fel varför kostnaderna i samband med transaktionen minskas.

⁴¹ Det finns dock anledning att beakta att en förständig säljare alltid kommer att uppmana köparen att göra en undersökning eftersom det tar bort köparens rätt till god tro och att avstå undersökningen.

Praxis vid tillämpningen av 4 kap 19 § JB vad gäller undersökningsplikt för att göra gällande dolda fel i fastigheten visar nämligen på ett par viktiga saker: Det är svårt att hitta dolda fel och ofta tar det lång tid innan de visar sig.

Vidare kan man fråga sig vilken del av jordabalken som skall tillämpas analogt om man beslutar sig för det. Om man tar och tillämpar jordabalkens reklameringsregler så finns det ingen undersökningsplikt efter köpets fullbordande för att kunna reklamera. Då skulle man alltså bli tvungen att tillämpa 4 kap 19 § JB som gäller situationen före köpet på en helt annan situation, nämligen reklameringsundersökning efter köpet. Vid beaktande av att det hittills i praxis inte finns ett enda relevant mål där man valt att analogt tillämpa jordabalken på köplagens område hamnar vi åter på ruta ett. Frågan om hur ingående undersökningen av fastigheten i bolaget enligt 31 § köplagen skall vara är fortfarande obesvarad.

Eftersom det finns så lite vägledning på området ska jag försöka mig på att ge ett förslag till hur man skall tillämpa 31 § vid köp av fastighetsbolag. Lagstiftaren har uppenbarligen velat att aktieöverlåtelser skall regleras av köplagen. Som vi sett medför detta att även fastighetsaktiebolag omfattas av köplagen.⁴² Vid tillämpningen av köplagen har överrätterna vid flera tillfällen undvikit att tillämpa jordabalken analogt på köplagens område även om de sagt att det i och för sig finns skäl att göra det. Följaktligen finns det ingen generell undersökningsplikt enligt 20 § köplagen vid köp av fastighetsbolag. Både lagstiftaren och domstolspraxis har alltså gett uttryck för en vilja att köp av fastighetsaktiebolag skall behandlas annorlunda än rena fastighetsköp. Att kräva en fullständig jordabalksundersökning vid tillämpning av 31 § köplagen på fastighetsbolagsköp skulle göra att man trots detta likställde de olika överlåtelseformerna. Detta eftersom den annars smidiga aktieöverlåtelser skulle formaliseras och krånglas till då det skulle krävas att köparen gjorde en jordabalksundersökning vid tillträdet, för att ha

⁴² Prop 1988/89:76 s 61. Se även not 4 till köplagen Karnov CD-ROM 2002/3,

rätt att reklamera senare funna dolda fel i fastigheten som fastighetsaktiebolaget äger.

32 § stipulerar nämligen att: **”Köparen får inte åberopa att varan är felaktig, om han inte lämnar säljaren meddelande om felet inom skälig tid efter det att han märkt eller borde ha märkt felet”**

Om det hade krävts att köparen var tvungen att göra en jordabalksundersökning enligt 31 § vid tillträdet så hade den skäliga tiden för att upptäcka och reklamera ett dolt fel varit väldigt kort, ett par dagar eller möjligen någon vecka. Detta eftersom han borde ha upptäckt felet omedelbart vid tillträdet när han gjorde jordabalksundersökningen av fastigheten.

Att köparen slipper den grundliga undersökningsplikten om det inte är avtalat om undersökningsplikt är en av de största fördelarna för köpare av fastighetsbolag jämfört med att köpa fastigheter. Detsamma kan sägas gälla för säljare som snabbt vill kunna avyttra tillgångar vid t ex en likviditetskris i sin verksamhet. Enligt min mening kan det inte ha varit lagstiftarens önskan att ha en så ingående undersökningsplikt efter köpets fullbordan eftersom det hade varit mycket mer rationellt att införa undersökningsplikten redan före köpet enligt 20 § köplagen. Enligt 20 § finns som sagt ingen lagstadgad undersökningsplikt. Dolda fel kan ta god tid på sig att visa sig men säljaren har ändå ett skydd i köplagen mot krav som framställs långt efter köptillfället genom den så kallade köplagspreskriptionen på två år. Även om köparen alltså inte skulle behöva leta upp alla dolda fel för att kunna göra dem gällande efter tillträdet skulle säljaren veta att kraven för dolda fel i vart fall inte skulle kunna komma senare än efter två år.

Sammantaget anser jag att köparen bör ha plikt att se över fastigheten vid leverans, alltså efter ägarbytet av fastighetsbolaget. Fel som går att hitta vid

en ytlig besiktning måste han reklamera med en gång, medan svårupptäckta dolda fel inte omfattas av undersökningsplikten. Köparen har genom köplagspreskriptionen ändå ett incitament att söka igenom fastigheten ordentligt inom två år. Om köparen väljer att inte göra det så preskriberas hans rätt till reklamation efter den tidsperioden.

2.5.2 Avhjälpande och omleverans.

2.5.2.1 Jordabalken

Jordabalken innehåller ingen regel som säger att köparen har rätt att kräva avhjälpande av felet. Säljaren har inte heller rätt att begära att få avhjälpa felet mot köparens vilja. Självklart kan de ju komma överens om en sådan lösning men ingen av dem har alltså rätt att kräva det av den andre.

Omleverans av en fastighet är av naturliga skäl inte möjliga att genomföra.

2.5.2.2 Köplagen

Om varan är felaktig har köparen rätt att begära att säljaren avhjälpes felet utan kostnad för köparen enligt 34 § st 1 köplagen. Detta gäller dock inte om det skulle innebära en oskälig olägenhet eller kostnad för säljaren. Om säljaren föredrar det kan han välja att istället för att avhjälpa felet genomföra en omleverans av varan, om det kan ske utan olägenhet eller kostnad för köparen. Vad gäller fastighetsbolag torde dock detta val inte vara aktuellt. Detta följer visserligen redan av sunt förnuft. Aktierna som sådana är inte behäftade med fel varför omleverans av dem inte hjälper. Den i bolaget ingående fastigheten är unik och kan alltså endast svårligen ersättas. Stöd för ståndpunkten finns dock även i 34 § st 1 in fine köplagen av vilken följer att omleverans inte kan bli aktuellt vid köp av unika varor som ej går att ersätta med annan vara.

På samma sätt som köparen har rätt att kräva avhjälpande har säljaren enligt 36 § köplagen rätt att kräva att få avhjälpa felet (eller omleverera, se dock ovanstående stycke), utan ersättning även om köparen inte begär det. Detta

gäller dock endast under förutsättning att det inte medför någon väsentlig olägenhet för köparen, eller medför risk att köparen inte får sina kostnader ersatta.

För att kunna kräva avhjälpande eller omleverans av säljaren måste köparen enligt 35 § st 1 köplagen ange krav på sådan påföljd i sin reklamation eller inom skälig tid efter reklamationen. Här skall man beakta att köparen kan behöva viss betänketid för att komma fram till vilken påföljd han föredrar.⁴³ Om säljaren är grovt vårdslös eller agerar i strid mot tro och heder förlängs reklamationsfristen även enligt 35 § st 2 köplagen.

Om omständigheterna efter köpet var sådana att köparen inte kunde avvakta ett avhjälpande (eller omleverans) från säljaren, t ex av säkerhetsskäl eller för att det helt enkelt brådskade. Då får inte säljaren hävda att han inte fått tillfälle att utföra avhjälpandet (eller omleveransen) utan får finna sig i en annan påföljd enligt 36 § st 2 köplagen.

2.5.3 Prisavdrag och hävning.

2.5.3.1 Jordabalken

Den huvudsakliga regleringen av påföljd vid fel i fastighet sker i två paragrafer i jordabalken nämligen 4 kap 11 § och 4 kap 12 §.

4 kap 11 § JB styr situationen där fastigheten skadats av våda medan säljaren fortfarande var i besittning av den. Om fastigheten efter köpet skadas på grund av säljarens vanvård eller vållande är det istället 4 kap 12 § JB som gäller. Regeln omfattar även de dolda fel som inte visar sig förrän efter köpet. Det är till denna paragraf som de övriga felparagraferna 4 kap 13-19 §§ JB hänvisar till vad gäller val av påföljd.

Den normala påföljden vid fel i fastighet är prisavdrag. Detta hör samman med att andra påföljder som avhjälpande och omleverans inte är lämpliga

⁴³ Se not 141 till köplagen i Karnov 2002/3 CD-ROM.

vid fastighetsköp. Eftersom det ofta rör sig om stora belopp blir prisavdrag lämpligt även vid större fel eftersom det finns täckning för dessa i köpeskillingen. Enligt 4 kap 11-12 §§ JB får köparen som alternativ till prisnedsättning kräva att köpet hävs om felet är av väsentlig betydelse för honom.

2.5.3.2 Köplagen

Skulle det inte vara aktuellt med avhjälpande eller, den som sagt under 2.5.2.2 osannolika påföljden, omleverans, eller om säljaren är i dröjsmål med avhjälpandet och/eller omleveransen, har köparen enligt 37 § rätt till prisavdrag eller hävning. Prisavdraget skall enligt 38 § beräknas så att förhållandet mellan det nedsatta och det avtalsenliga priset svarar mot förhållandet vid tidpunkten för avlämnandet mellan varans värde i felaktigt och i avtalsenligt skick.

Skulle felet i fastigheten som ägs av det förvärvade bolaget vara av väsentlig betydelse för köparen och säljaren insett eller bort inse detta så har köparen rätt att häva köpet om han meddelat säljaren om reklamationen inom rimlig tid från det att han märkt eller borde ha märkt felet enligt 39 §.⁴⁴

Här är det värt att lägga märke till att köplagen kräver insikt eller att säljaren borde ha insett att felet innebar ett väsentligt avtalsbrott för köparen. Så är inte fallet i jordabalken som tar sikte på köparens uppfattning utan hänsyn till säljaren. Det är alltså svårare för köparen att häva köpet enligt köplagen än enligt jordabalken både på grund av att säljaren har rätt att avhjälpa (och omleverera, se dock 2.5.2.2) innan hävning blir aktuellt samt att det krävs att säljaren insett avtalsbrottets betydelse för köparen. Det rör sig således om en väsentlig skillnad mellan lagrummen som bör beaktas när man väljer förvärvsmetod.

⁴⁴ Se stycke 2.5.1.2 ovan angående reklamationsfrist samt stycke 2.5.1.2.1 angående hur lång tid han har på sig att finna felet.

2.5.4 Skadestånd

2.5.4.1 Jordabalken

Skadeståndsansvaret i Jordabalken består av två olika skadeståndsgrunder. Den ena, vilken har direkt tillämplighet på uppsatsens ämne, är att köparen kan bli skadeståndsskyldig för fel i fastigheten eller för förlust som uppstått på grund av säljarens försummelse vid köpet. Denna försummelse kan exempelvis bestå i att köparen undanhållits information av säljaren eller att säljaren lämnat oriktiga uppgifter vid köpeförhandlingarna. Den kan också bestå i felaktiga byggnationer som säljaren själv genomfört på ett försumligt vis. Den andra skadeståndsgrunden är när säljaren efter köpet men innan tillträdet för den nya köparen genom vårdslöshet eller vanvård har skadat fastigheten. Denna skadeståndsgrund har fått en egen paragraf vilket skiljer sig från samma regel i köplagen som reglerar detta i samma paragraf som felansvaret vid köpet.⁴⁵

2.5.4.2 Köplagen

Vid fel i varan ges köparen rätt till skadestånd i 40 § köplagen. Denna paragraf hänvisar tillbaka till 27 § vad gäller hinder för att leverera felfri vara. Vidare stipuleras att säljaren även är skyldig att meddela köparen om att fel föreligger i varan inom samma tid som han hade varit tvungen att meddela om att varan blivit försenad enligt 28 §. Ett hinder som hade varit en ursäkt för att inte leverera varan i tid kan alltså gälla även som ursäkt för att inte kunna leverera felfri vara.

Man måste dock vara medveten om att de regler som finns i 27 § endast gäller som ursäkt för att säljaren inte kunnat leverera varan felfri. Den utgör ingen ursäkt för att varan var felaktig. Således kan köparen alltså få skadestånd för att varan är felaktig även om säljaren kan visa att

⁴⁵ prop. 1989/90:77 s. 60-61.

anledningen till att den levererats felaktig ligger utanför säljarens kontrollsfär. I sådana fall har han som visats tidigare rätt att avhjälpa felet eller omleverera felfri vara. Går inte detta inträder skadeståndsansvar för den skada som köparen lidit.⁴⁶

2.5.4.3 Aktiebolagsrättsliga möjligheter att utfå skadestånd

Om det visar sig att det finns ett fel i fastigheten som ägs av det aktiebolag som köparen köpt aktier i så kan köparen välja en annan lösning för att få ersättning för skadan. Om köparen förvärvar så stor andel av aktierna att han får kontroll över bolaget så kan han på bolagsstämman styra mycket av bolagets verksamhet. Genom att sätta sig själv som styrelseordförande och/eller VD kan köparen få möjlighet att företräda bolaget gentemot tredje man. Detta medför att köparen får föra bolagets talan mot den person som sålde fastigheten till bolaget alternativt byggde fastigheten för bolagets räkning. Här finns dock några aktiebolagsrättsliga frågor som aktualiseras även om bolagets talan mot säljaren av fastigheten är helt fastighetsrättslig.

När den nya ägaren till aktiebolaget upptäcker ett fel i den av bolaget ägda fastigheten kan han som sagt välja att låta bolaget föra talan om ersättning enligt jordabalkens regler. Som vi ser i diskussionen i de kapitel i den här uppsatsen som behandlar fel i fastighet finns det långtgående krav som köparen måste uppfylla för att han i efterhand skall kunna få ersättning för fel. Framförallt måste han genomföra en mycket noggrann undersökning av fastigheten, för att inte gå miste om rätten att föra talan om dolda fel som inte upptäcks förrän efter köpets fullbordan. Här uppstår problem för en ny kontrollaktieägare i bolaget eftersom han inte valt de organ som representerade bolaget vid köpet av fastigheten. Kontrollaktieägaren vet alltså inte på förhand om PIO som representerade bolaget vid fastighetsköpet uppfyllde de krav på aktivitet som jordabalken ställer på en köpare. Samma sak kan gälla efter köpet om det upptäcks fel på fastigheten

⁴⁶ Ramberg, Köplagen s 433.

och ingen rättslig åtgärd vidtas trots att rätt till sådan åtgärd finns. Det finns restriktiva tidsfrister både för hävning och för reklamation i jordabalken. Den eller de personer som representerade bolaget före och/eller efter köpet kanske inte gjort detta tillräckligt väl. Om bolaget inte kan få ersättning av säljaren av fastigheten därför att säljaren gör någon av de ovannämnda invändningarna lider bolaget en ekonomisk skada.

Då uppstår frågan hur bolaget kan få ersättning av en PIO som orsakat skadan antingen genom oaktsamhet eller uppsåtligen. Frågan blir ännu mer intressant i små och medelstora bolag. Ju mindre bolag desto större chans torde det vara att den eller de personer, ofta ett ganska litet antal, som äger aktierna i bolaget, faktiskt företräder bolaget i en roll som PIO. Ett alternativ till en talan baserad på helt köprättsliga felregler kan i sådana fall vara en skadeståndstalan mot PIO enligt ABL: s regler. Svaranden är ju i sådana fall samma person som om köparen av aktierna hade fört talan om ersättning enligt köplagens regler.

15 kap 1 § st. 1 ABL ger att stiftare, styrelseledamot eller verkställande direktör svarar för skada som han åsamkar bolaget när han fullgör sitt uppdrag. För ansvar krävs oaktsamhet eller uppsåt och allmänna skadeståndsrättsliga principer för bedömning av culpa och dolus tillämpas.⁴⁷ Frågan är då om det exempelvis är culpöst att inte utföra en tillräcklig undersökning av en fastighet som skall köpas av bolaget som PIO företräder. Detta är givetvis beroende av omständigheterna i varje enskilt fall. Något kan dock sägas om hur ansvarsmodellen är uppbyggd. Huvudregeln vid tillämpning av 15 kap 1 § st. 1 ABL är att PIO skall ha gjort en överträdelse av en gentemot honom gällande norm i hans förhållande till bolaget. Detta gäller främst aktiebolagslagen, bolagsordningen och tillämplig lag om årsredovisning men även givetvis

⁴⁷ Svensson, Bo, Aktiebolagslagen, 14:e upplagan, Tholin och Larsson 1999 s 252, och not 1376 till aktiebolagslagen i Karnov 2002/3 CD-ROM,

tillämpliga delar av exempelvis brottsbalken. Vid sådana fall presumeras att PIO har varit culpös. Vidare har han i likhet med alla andra sysslomän skyldighet att visa omsorg och gott omdöme vid förvaltningen av bolaget.⁴⁸ Att bortse från den undersökningsplikt som åläggs fastighetsköpare av 4 kap 19 § jordabalken utgör inte direkt någon överträdelse av en gentemot PIO gällande norm i hans förhållande till bolaget. Men det torde utgöra ett brott mot den omsorg som han skall visa vid utövandet av förvaltningen av bolaget.⁴⁹ Även om det skulle visa sig att PIO inte vetat om att det finns en undersökningsplikt som måste uppfyllas, torde det vara culpöst av honom att inte inhämta råd om vilka plikter han har att uppfylla vid fastighetsköpet.

Även om det skulle visa sig att PIO har varit så culpös att möjligheten att kräva skadestånd av densamme uppstår så finns det problem med hur länge man kan vänta med att väcka talan. Huvudregeln är att talan om skadestånd mot en PIO för vad som hänt under ett visst räkenskapsår skall väckas inom ett år från det att årsredovisningen och revisionsberättelsen lagts fram för bolagsstämman.⁵⁰ En ny ägare torde därför ha möjlighet att driva en sådan talan om inte längre tid än så förflutit och ingen ansvarsfrihet beviljats av bolagsstämman.

Grundas beslutet att inte väcka talan mot PIO, på att denne har lämnat uppgifter i årsredovisning eller räkenskapsberättelsen på bolagsstämman, som i väsentligt hänseende inte varit riktiga eller fullständiga i förhållande till det beslut eller den åtgärd talan grundas på, får dock bolaget väcka talan senast inom fem år efter utgången av det räkenskapsår, då beslutet eller åtgärden fattades eller vidtogs.

Vid beviljad ansvarsfrihet går det endast att föra talan mot PIO ifall denne har lämnat uppgifter i årsredovisning eller räkenskapsberättelsen på bolagsstämman som i väsentligt hänseende inte varit riktiga eller

⁴⁸ prop. 1975:103 s. 540.

⁴⁹ Se HB 18 kap.

⁵⁰ 15 kap 10 § ABL

fullständiga i förhållande till det beslut eller den åtgärd talan grundas på.⁵¹ Skulle så vara fallet går det i likhet med när ansvarsfrihet inte beviljats att föra talan mot en sådan PIO under fem års tid efter det räkenskapsår som beslutet eller åtgärden, i vårt fall underlåtenhet att genomföra undersökning eller väcka talan om reklamation, fattades eller vidtogs.⁵² Detsamma gäller om det de facto fanns anledning att väcka talan mot PIO vid bolagsstämman för det räkenskapsår under vilket beslutet eller åtgärden fattades eller vidtogs, men stämman underlät att fatta ett sådant beslut, på grund av sådana felaktigheter i rapporteringen som nämns ovan i detta stycke angående ansvarsfrihet.

Inga av tidsfristerna gäller om PIO genom beslutet eller åtgärden begått en brottslig handling. Detta kan vara fallet om PIO blivit mutad av säljaren av fastigheten eller på annat sätt tjänat på att inte hitta felen i fastigheten och sedan inte rapporterat dessa till bolagsstämman. I sådana fall har styrelsen möjlighet att föra talan för bolagets räkning både före och efter att ansvarsfrihet beviljats.⁵³

⁵¹ 15 kap 11 § ABL

⁵² 15 kap 13 § st 2 p.3 ABL

⁵³ 15 kap 12 § ABL, prop. 1975:103 s. 780

3 Skatterättsliga aspekter.

Sverige är ett land med, enligt vissa bedömare, ett högt skattetryck. Skatter används också som styrmedel för att påverka folkets beteende. Skatterna spelar därför en stor roll i vilket ekonomiskt utfall en affärstransaktion får och vilken form man väljer för transaktionen. Därför redovisar jag här de viktigaste skatterättsliga aspekterna som aktualiseras vid köp och försäljning av näringsfastigheter respektive fastighetsbolag.

3.1 Inkomstslag.

Det föreligger skillnader i beskattning beroende på vem som avyttrar en fastighet. Skillnaderna är betydande och måste alltså tas i beaktande. Huvudregeln vid beräkningen av realisationsvinstskatt är att fysiska personer och handelsbolag med fysiska ägare beskattas i inkomstlaget kapital medan aktiebolag beskattas i inkomstlaget näringsverksamhet. Säljer en fysisk person eller handelsbolag med fysiska ägare en så kallad lagerfastighet⁵⁴, beskattas denna transaktion dock inom inkomstlaget näringsverksamhet. Beskattningsnivån inom inkomstlaget näringsverksamhet är högre än i inkomstlaget kapital vilket ofta gör att det inte är gynnsamt att bli taxerad inom inkomstlaget näringsverksamhet. Å andra sidan är avdragsrätten också större vilket delvis kompenserar för den nästan dubbelt så höga skatten.

Vid avyttring av aktier beskattas fysiska personer som huvudregel i inkomstlaget kapital. Aktiebolag beskattas alltid inom inkomstlaget

⁵⁴ Det rör sig om fastighet som utgör lager i verksamheten, inte en fastighet som används som lager! Motsatsen kan sägas vara en kapitalfastighet som ju direkt utnyttjas i verksamheten till exempel en fabrik. En lagerfastighet används som vilken vara som helst som skall säljas för mer pengar än vad den köptes för, skatterättsligt har den alltså karaktär av lösöre.

näringsverksamhet även för vinster vid aktieförsäljning. Dock gäller särskilda avdragsregler för sådana försäljningar.

3.2 Reavinstberäkning.

Enligt 44 kap. 13§ IL skall skatten räknas ut så här:

” Kapitalvinsten skall beräknas som skillnaden mellan
- ersättningen för den avyttrade tillgången eller för den utfärdade förpliktelsen minskad med utgifterna för avyttringen eller utfärdandet, och
- omkostnadsbeloppet.”

Problemen finns i det faktum att de skattskyldiga inte sällan har en annan syn på vad som borde vara omkostnadsbeloppet och utgifterna för avyttringen än vad skatteverket har.

3.2.1 Omkostnadsbeloppet

Detta anges enligt 44 kap. 14 § IL till anskaffningsutgifter med ökning för förbättringsutgifter. Normalt sett blir det vid försäljning av aktier inte tal om några förbättringsutgifter, det torde vara svårt att förbättra en andel som sådan. Tvärtom kan ju förbättringen av andelen anses utgöra underlag för reavinstskatten som sådan; En förbättring av andelen torde ju endast kunna beröra dess värde, ökningen av värdet är ju vad som beskattas! Fastigheter däremot kräver underhåll och reparationer med jämna och ojämna mellanrum. Vidare krävs det att man förbättrar fastigheten för att den skall kunna leva upp till hyresgästers och egen verksamhets olika krav. Vad som skall läggas till omkostnadsbeloppet och därmed ingå i det avdrag som får göras vid beräkningen av reavinstskatten blir därför viktigt.

Till anskaffningsutgifter räknas givetvis köpeskillingen men också provision till mäklare, fondkommissionärer, stämpelskatt, kostnader för att få lagfart med mera.

3.2.1.1 Förbättringsutgifter för fastigheter.

Problemet med vilka utgifter som skall räknas som förbättringsutgifter och därmed läggas till omkostnadsbeloppet berör främst fysiska ägare eftersom aktiebolag alltid blir beskattade i inkomstslaget näringsverksamhet. Således är det bolaget som gör alla avdrag för utgifter i bolaget vilka då ger en lägre skattepliktig vinst för det räkenskapsår som utgiften hänför sig till. Det påverkar alltså inte reavinstbeskattningen vid försäljning av aktierna i bolaget vilka åtgärder bolaget utfört på fastigheten. Eventuella förbättringar av fastigheten torde dock innebära att bolaget som sådant också blir värt mer varför försäljningspriset torde bli högre. I och med detta blir ju också skatteunderlaget större. Vid försäljning av en fastighet som ägs av en fysisk person blir skillnaden mellan underhållsutgifter och förbättringsutgifter däremot intressanta. Underhållsutgifter får nämligen dras av inom inkomstslaget näringsverksamhet medan förbättringsutgifter dras av vid försäljningen inom inkomstslaget kapital. Allting blir mer komplicerat eftersom vissa avdrag för utgifter som görs inom inkomstslaget kapital vid beräkningen av realisationsvinstskatten skall ses som inkomst av näringsverksamhet och alltså återförs till beskattning inom inkomstslaget näringsverksamhet.

En fastighetsägare har rätt att, inom inkomstslaget näringsverksamhet, dra av samtliga reparationer som görs för att bibehålla husets värde och standard. Kravet är att man kan visa att reparationerna antingen går att räkna till löpande underhåll eller periodiskt underhåll. Löpande underhåll torde inte behöva någon mer ingående förklaring. Det handlar om droppande kranar, igensatta avlopp, sönderslagna rutor och dylikt. Periodiskt underhåll är lite svårare att visa gentemot skattemyndigheten. Där måste fastighetsägaren kunna visa en plan som han själv upprättat och följt; Påvisa

det kan vara svårt om man inte ägt fastigheten så länge som behövs d v s minst 10-12 år. Fastighetsägaren kan dock ta över föregående ägares planerade periodiska underhåll och visa på att det genomförda underhållet inte är av förbättrande karaktär. Byte av köksmaskiner, uppvärmningsanläggning med mera kan alltså räknas hit om det ligger inom ramen för ett typiskt och normalt underhållsprogram av periodisk natur. Problemen för fastighetsägaren finns när det inte går att hänföra en reparation till vare sig löpande eller periodiskt underhåll. Då kommer det nämligen att räknas som en förbättrande reparation vilken alltså höjer värdet på fastigheten. I dessa fall får fastighetsägaren räkna in reparationen i omkostnadsbeloppet och alltså dra av kostnaden från reavinsten; Samma belopp kommer dock att påföras fastighetsägaren som inkomst av näringsverksamhet vilket medför högre beskattning.⁵⁵

Exempel:

Inkomstslaget Kapital

Inkomstslaget Näringsverksamhet

Försäljning: + 2 000 000

_____ Hyresintäkt: + 400 000

Summa: + 2 000 000

Underhåll: - 200 000; Berör inte reavinsten

Anskaffning: - 1 000 000

Provision: - 100 000

Förbättring: - 100 000 Förbättring: + 100 000

_____ Summa: - 1 200 000

_____ + 300 000

Tot: 2 000 000 – 1 200 000 = + 800 000

Tot: + 300 000

Skatt 800 000 * 30 % = 240 000

Skatt: 300 000 * 65 % = 195

000

⁵⁵ Norell, Ossmark, Tegnander. ”Inkomst av hyresfastighet”, fjärde upplagen, Norstedts Juridik, 2000, s. 154ff

Värdeminskingsavdrag behandlas på liknande sätt som förbättringar. På grund av den högre skattesatsen för näringsverksamhet ligger det således i fastighetsägarens intresse att i så hög grad som möjligt få utgifter för reparationer att räknas som underhåll.

3.2.1.2 Fysiska personer, lagerfastigheter och byggmästarsmitta.

En kategori fastighetsägare sitter i en ofördelaktig sits. Dessa är sådana som är fysiska personer och antingen har en byggnadsrörelse, bedriver handel med fastigheter eller äger ett aktiebolag som bedriver sådan verksamhet. Denna kategori fastighetsägare kan nämligen inte äga fastigheter utan att fastigheterna räknas som lagertillgångar.⁵⁶ Vid en eventuell försäljning av lagerfastigheter skall reavinsten beskattas som inkomst av näringsverksamhet. För en fysisk person innebär detta att skatten blir ungefär dubbelt så hög. Vidare kan en fastighetsägare drabbas av så kallad byggmästarsmitta. Detta betyder att om han eller hon äger ett aktiebolag som bedriver byggnadsrörelse eller handel med fastigheter, så kommer dennes privatägda fastigheter också att räknas som lagerfastigheter. Även om ägaren eller aktiebolaget upphör med byggnadsverksamheten anses de fastigheter som ägdes vid tiden för verksamhetens avslutande vara smittade. I ett förhandsbesked från regeringsrätten ägdes tre fastigheter vid byggnadsrörelsens försäljning och ansågs smittade; Cirka fem år senare köptes ännu en fastighet; När samtliga fastigheter skulle försäljas ansågs ägaren bedriva handel med fastigheter eftersom han ägde tre smittade fastigheter; Genom att han ansågs bedriva handel med fastigheter så smittade han själv den fjärde fastigheten; Alla fastigheterna räknades

⁵⁶ 27 kap. 4 § IL

således som lagerfastigheter⁵⁷ och skulle beskattas som näringsverksamhet vid försäljning.⁵⁸

3.2.2 Fåmansbolagsproblem vid försäljning av aktier i fastighetsbolag.

Normalt handlar fåmansbolagsreglerna om situationer där ägarna till aktier i ett fåmansbolag på något sätt för ut tillgångar och medel ur bolaget. Sådana uttag brukar beskattas som inkomst av tjänst till viss del. När det gäller försäljning av kvalificerade aktier i fåmansbolag finns en specialregel som gäller vid aktieförsäljning. Detta trots att det i aktieförsäljningsfallen inte sker något uttag. Ägaren gör sig av med aktierna, innehållet i bolaget förändras inte. För att regeln skall aktiveras krävs att den säljande ägaren varit aktiv i bolaget. En VD eller styrelseordförande är normalt sett aktiv i bolaget.⁵⁹ Vid en sådan försäljning kommer endast hälften av vinsten att beskattas som kapital och den andra halvan beskattas som inkomst av tjänst. Om man antar att ägaren har en inkomst av tjänst som träder över gränsen till maximal statlig inkomstskatt blir den delen av vinsten beskattad med 55 %. Kapitaldelen beskattas med 30 %. Den totala skatten blir alltså $(55 + 30)/2 = 42,5$ %. På den här sortens beskattning utgår inga sociala avgifter. Även om skatten blir högre är denna lösning dock överlägsen alternativet d v s att bolaget först säljer fastigheten och sedan delar ut vinsten till ägarna; Ett sådant förfarande leder till dubbelbeskattning vilket innebär ännu högre skatt.

⁵⁷ Enligt tidigare lagstiftningen kallades lagertillgångar omsättningstillgångar men samma sorts tillgångar avses.

⁵⁸ RÅ 1990 not 164.

⁵⁹ Norell m fl. "Inkomst av..." s. 161

4 Slutsatser.

Visserligen är det betungande och ett riskmoment för en köpare av en näringsfastighet att behöva genomföra en så grundlig undersökning av objektet som blir aktuellt enligt jordabalken. Å andra sidan finns det osäkerheter om vad som gäller vid köp av fastighetsaktiebolag om ett fel upptäcks på den i bolaget ingående fastigheten eller fastigheterna. Om man går på linjen att man inte behöver undersöka fastigheten bara för att man köper aktier i bolaget istället för fastigheten så hamnar köparen ändå i en situation där stora risker kommer att tas. I samband med en Due-Diligence förekommer det omfattande och komplicerade avtalsskrivningar varför det med automatik medföljer stora kostnader för att anlita ombud. Anlitas inget ombud och köparen blir lurad i avtalen kan stora skador uppstå för denne och detsamma är givetvis sant för säljaren. Man kan därför inte säga att det är en odelad fördel att köpa aktier istället för att köpa en fastighet direkt. Snarare är det så att en risk och en kostnad byts mot andra risker och andra kostnader. Det skulle antagligen vara enklare att tillämpa jordabalkens regler om undersökningsplikt då detta hade gjort rättsläget klarare och inte gett någon fördel till den parten som har råd att anlita det dyraste, och därmed oftast också det bästa, ombudet vid avtalsskrivningarna.

Vad gäller påföljdssystemen är jordabalken inriktad på prisavdrag och hävning medan köplagen är inriktad på avhjälpande, omleverans och först efter detta prisavdrag eller hävning. För många fastighetsköpare eller köpare av fastighetsaktiebolag skulle det nog kännas bäst att få ett prisavdrag för att själv kunna reparera skadorna. Att ha säljaren till att avhjälpa ett problem i den överlåtna fastigheten innebär ju problem. Säljarens främsta incitament är ju att reparera billigt medan köparen vill att han reparerar bra. Det finns risk för ytterligare konflikter och ökade kostnader för kontroll i ett sådant förfarande. Omleverans torde inte vara alls aktuellt av fastigheter, det är ju frågan om unika objekt. Därför hade det funnits fördelar att tillämpa

jordabalkens påföljdsregler även på fel i fastigheter som ingår i ett fastighetsaktiebolag.

Skatterättsligt förenklas allting av att ha fastigheten i ett bolag. Beroende på hur situationen ser ut för en fysisk ägare blir olika lösningar mer attraktiva. Om han inte drabbas av byggmästarsmitta så blir inte reavinstbeskattningen så hård om han säljer en fastighet. Då hamnar han ju på cirka 30 procent skatt. Jämför man det med situationen där han är ensam aktiv ägare av ett fastighetsbolag så blir ju de 42,5 procenten som fåmansbolagsreglerna ger en ganska hög procentsats. Om han däremot drabbas av byggmästarsmitta verkar ju 42,5 procent ganska lindrigt jämfört med 65 procent.

Sammantaget går det att säga att det inte finns något av alternativen som är överlägset bättre än det andra. Det går dock att säga att det inte är självklart att det är mest fördelaktigt att välja aktiebolagsmodellen. Säljaren tar ofta en mindre risk om han säljer en fastighet än om han säljer ett aktiebolag.

Köparen å andra sidan bör akta sig och göra en mycket noggrann undersökning även om det inte är formellt nödvändigt. Dessutom blir det för båda parter än viktigare att få en så fördelaktig avtalsskrivning som möjligt om den bolagiserade överlåtelsen väljs istället för fastighetsöverlåtelsen, på grund av det osäkra rättsläget.

Litteraturförteckning

- | | |
|---|---------------------------------|
| Grauers, Folke | Fastighetsköp |
| 13:e upplagan, Juristförlaget i Lund 1994 | |
| Hultmark, Christina | Kontraktsbrott vid köp av aktie |
| Juristförlaget 1992 | |
| Norell, Ossmark, Tegnander. | Inkomst av hyresfastighet |
| Fjärde upplagan, Norstedts Juridik, 2000 | |
| Ramberg, Jan och Johnny Herre | Allmän köprätt |
| Upplaga 1:1 Norstedts Juridik 2001 | |
| Ramberg, Jan och Johnny Herre | Köplagen |
| Upplaga 1:1 Fritzes 1995 | |
| Svensson, Bo | Aktiebolagslagen |
| 14:e upplagan, Tholin och Larsson 1999 | |

Rättsfallsförteckning

NJA 1975 s 545

NJA 1978 s 301

NJA 1979 s 790

NJA 1981 s 894

NJA 1983 s 858

NJA 1984 s 3

NJA 1985 s 871

NJA 1998 s 792

RH 1988:37

RH 1994:85

RH 1994:124

RH 1996:130

RH 1999:138

RÅ 1990 not 164