



JURIDISKA FAKULTETEN  
vid Lunds universitet

Cecilia Håkansson

**Besiktningsmannen och  
fördelningen av felansvaret**  
- vid köp av fast egendom

Examensarbete  
20 poäng

Handledare  
Universitetslektor Per Hellsvik

Fastighetsrätt

VT 2000

# Innehåll

<b>SAMMANFATTNING</b>	<b>1</b>
<b>FÖRORD</b>	<b>2</b>
<b>FÖRKORTNINGAR</b>	<b>3</b>
<b>1 INLEDNING</b>	<b>4</b>
1.1 Bakgrund	4
1.2 Syfte	4
1.3 Metod, avgränsningar och disposition	5
<b>2 JB 4:19</b>	<b>6</b>
2.1 Faktiska fel	6
2.2 Konkret felstandard	6
2.2.1 Utfästelser	7
2.2.2 Uttryckliga garantier	7
2.2.3 Enuntiationer	7
2.3 Abstrakt felstandard	9
2.3.1 Undersökningsplikten	9
2.3.2 Småhusköpsutredningen	11
2.3.3 Proposition 1989/90:77	12
2.3.4 Kommentar	13
2.3.5 Säljarens upplysningsplikt	14
<b>3 BESIKNINGSMANNEN OCH UPPDRAGET</b>	<b>16</b>
3.1 Allmänt	16
3.2 Uppdraget	17
3.3 SBR	18
<b>4 SBR-MODELLEN</b>	<b>20</b>
4.1 Vad innefattas i SBR:s besiktning?	21
4.2 Kommentar till avtalet	24
4.2.1 Allmänna reflektioner	27
4.3 Överlåtelseförsäkringar	28
4.3.1 Mäklarsamfundets överlåtelseförsäkring	29

4.3.2	Svensk Fastighetsförmedlings säljarförsäkring	31
4.3.3	Föreningssparbankens Ansvarsförsäkring	32
4.3.4	Skandia Byggnadsgarantis överlåtelseförsäkring	33
4.3.5	Överlåtelseförsäkring - en produktjämförelse	34
4.3.6	Kommentar	36
<b>5</b>	<b>RÄTTSFALL</b>	<b>38</b>
<b>5.1</b>	<b>Allmänt</b>	<b>38</b>
5.1.1	Svea Hovrätts dom 870612 DT 21	38
5.1.1.1	Kommentar	39
5.1.2	Göta Hovrätts dom 931123 DT 1066	39
5.1.2.1	Kommentar	40
5.1.3	Göta Hovrätts dom 940506 DT 2024	41
5.1.3.1	Kommentar	42
5.1.4	RH 1996:47	42
5.1.4.1	Kommentar	43
5.1.5	NJA 1997 s. 65	44
5.1.5.1	Kommentar	45
5.1.6	RH 1998:60	46
5.1.6.1	Kommentar	47
5.1.7	NJA 1998 s. 407	47
5.1.7.1	Kommentar	48
5.1.8	Svea Hovrätts dom 991020 DT 29	48
5.1.8.1	Kommentar	49
5.1.9	NJA 1994 s. 532	50
5.1.9.1	Kommentar	51
<b>5.2</b>	<b>Informationsansvar enligt doktrin</b>	<b>51</b>
<b>6</b>	<b>PÅ ANDRA SIDAN SUNDET - UTBLICK MOT DANMARK</b>	<b>53</b>
<b>6.1</b>	<b>Allmänt</b>	<b>53</b>
<b>6.2</b>	<b>Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.</b>	<b>54</b>
6.2.1	Lagens uppbyggnad och innehåll	55
<b>7</b>	<b>AVSLUTANDE KOMMENTAR</b>	<b>61</b>
	<b>LITTERATURFÖRTECKNING</b>	<b>64</b>
	<b>RÄTTSFALLSFÖRTECKNING</b>	<b>67</b>

# Sammanfattning

Jordabalken 4:19 fördelar felansvaret mellan köpare och säljare för eventuella fel på fastigheten vilka fanns vid köpetillfället. Köparen har enligt denna paragraf en omfattande undersökningsplikt. För att få kännedom om fastighetens skick och de fel köparen enligt Jordabalken har att ansvara för anlitas ofta en besiktningsman. Ett delsyfte för köparen är inte sällan att besiktningsmannen ska uppfylla dennes undersökningsplikt. Avtalet med besiktningsmannen innehåller dock begränsningar i detta avseende vilket det är viktigt för köparen att förstå. Besiktningen utförs alltid neutralt och blir därför likadan oavsett om det är säljaren eller köparen som beställer den.

Besiktningssuppletet består av en teknisk undersökning samt en redovisning av resultatet. Besiktningsmannen har ansvaret för att köparen förstår redovisningen av resultatet både avseende dess omfattning och innehåll. Om han inte uppfyllt dessa två delar kan skadeståndsansvar för försummelse vid utförandet av uppdraget utgå. För att komma ifrån problematiken kring ansvarsfördelningen vid fel i fastighet har försäkringsbranschen utarbetat överlåtelseförsäkringar som i vissa fall både säljare och köpare kan teckna. Genom försäkringen kan köparen bli försäkrad mot följdskador som han annars hade fått betala. Köparen slipper därmed att tvista med säljaren eller besiktningsmannen. För säljaren innebär försäkringen att han inte längre ansvarar för dolda fel.

I Danmark har man valt att lagstifta för att få till stånd en ändring av ansvarsfördelningen vid fel i fastighet. Genom Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom, har man infört en möjlighet för säljaren att genom överlämnande av besiktningsutlåtande och offert om överlåtelseförsäkring bli fri från vidare ansvar gentemot köparen. Lagen reglerar bl a hur besiktning och försäkring ska vara utformad för att säljaren ska kunna uppnå ansvarsfrihet. Detta frivilliga upplägg används i betydande omfattning i Danmark.

Det danska upplägget erbjuder många fördelar och därför är det synd att denna konstruktion som faktiskt finns i Sverige inte är mera vanlig än den är. Motsvarande ansvarsfördelning regleras här via standardiserade avtal. Sammanfattningsvis anser jag att endast då besiktningen sker i samband med en överlåtelseförsäkring blir den ändamålsenlig i nuvarande form. I det fall köparen utan att teckna försäkring endast anlitar besiktningsman borde denne i stället ha rollen som köparens förtrogne.

# Förord

Hösten 1998 läste jag specialkursen "Fastighetsöverlåtelse" och det var då som jag började intressera mig för ämnet fastighetsrätt. Att skriva examensarbete har varit lärorikt och jag har upptäckt många nya frågeställningar kring överlåtelsebesiktningar som jag tidigare inte varit medveten om.

Jag vill tacka min handledare Per Hellsvik som inspirerade mig till fortsatta och fördjupade studier kring ämnet fastighetsrätt. Ett speciellt stort tack vill jag rikta till min sambo för all hjälp jag fått med teknisk utrustning såväl som med idéer och åsikter.

Lund, april 2000

Cecilia Håkansson

# Förkortningar

a.a.	anfört arbete
AvtL	Avtalslagen
BM	besiktningsman
f.	följande sida
ff.	de följande sidorna
FML	Fastighetsmäklarlagen
JB	Jordabalken
jf	jämför (danskt)
jfr	jämför
HB	Handelsbalken
HD	Högsta Domstolen
HovR	Hovrätten
KtjL	Konsumenttjänstlagen
nr	nummer
m.v.	med vidare
NJA	Nytt Juridiskt Arkiv
o s v	och så vidare
p g a	på grund av
pkt.	Punkt (danskt)
Prop.	Proposition
RH	rättsfall från hovrätterna
s.	sida
SBR	Svenska Byggingenjörers Riksförbund
s k	så kallat
SOU	Statens Offentliga Utredningar
stk.	stycke
t ex	till exempel
TR	Tingsrätt

# 1 Inledning

## 1.1 Bakgrund

För de flesta privatpersoner är ett fastighetsköp en stor och betydelsefull affär i livet som inte inträffar så ofta. De regler som styr fastighetsköpet är komplicerade och svårtolkade för många köpare. Köparen kan lätt känna sig osäker och därför väljer många idag att anlita en besiktningsman innan de bestämmer sig för att förvärva ett hus. Besiktningen är då ett bra sätt att få veta vad det är man köper och vilket fysiskt skick fastigheten befinner sig i vid den aktuella tidpunkten. I Jordabalken uppställs inga formella krav på hur undersökningen ska gå till för att undersökningsplikten ska anses vara uppfylld, utan det framgår bara att köparen har en sådan plikt. Eftersom de flesta privatpersoner förstår vikten av att göra en noggrann undersökning av fastigheten anlitas ofta en professionell besiktningsman för att uppfylla undersökningsplikten. Detta är vad gemene man uppfattar att överlåtelsebesiktningen innebär men det överensstämmer inte riktigt med verkligheten. Att anlita en besiktningsman betyder inte i sig att köparen har fullgjort sin undersökningsplikt då de flesta besiktningsuppdrag undantar vissa moment som omfattas av undersökningsplikten. Det är inte bara viktigt vilka fel som finns på fastigheten utan även vem som ska svara för dem. Ansvaret för fel på fastigheten kan komma att belasta köparen, säljaren eller t o m besiktningsmannen beroende på olika omständigheter.

## 1.2 Syfte

I detta arbete avser jag att belysa besiktningsförrättaren och hans uppdrag samt de olika problemställningar som kan uppstå kring detta. Syftet är att klargöra vad besiktningsuppdraget omfattar samt att belysa vad det egentligen är konsumenten köper när han beställer en överlåtelsebesiktning inför ett husköp. Det avtal som branschen använder vid besiktning av privatbostäder ska behandlas och analyseras utifrån ett konsumentperspektiv. Den röda tråden genom uppsatsen är att belysa hur felansvaret fördelar sig i olika situationer mellan köpare, säljare och besiktningsman. Jag kommer även att behandla de olika överlåtelseförsäkringar som finns i branschen. Det är främst på senare år som olika alternativ för att försäkra sig mot dolda fel och felansvar kommit att utvecklas. Försäkringarna är inte helt lika och jag kommenterar därför var och en för sig och gör en jämförelse. Arbetet kommer också att behandla rättsläget i Danmark där man sedan en tid tillbaka har förändrat rättsläget när det gäller ansvaret för dolda fel vid överlåtelser av fastigheter. Där har besiktningen och

överlåtelseförsäkringen lagt grunden för säljarens rätt till ansvarsfrihet för dolda fel.

### **1.3 Metod, avgränsningar och disposition**

I första hand använder jag mig av en deskriptiv metod där jag behandlar ämnet ur ett konsumentperspektiv. Arbetet bygger främst på SBR:s avtalstext, rättsfall och försäkringsavtal. Till grund för arbetet ligger också litteratur samt tidskriftsartiklar i fackpress. Jag har valt att behandla de överlåtelsebesiktningar som används vid försäljning och köp av småhus till privatpersoner. Därför har jag valt att inte behandla den del av besiktningsbranschen som är störst, dvs entreprenadbesiktning. Arbetet bygger på en analys av SBR:s överlåtelsebesiktning och det avtal som föregår den. Denna avgränsning valdes med tanke på att SBR är en branschledande intresseorganisation med mer än hälften av landets besiktningsmän anknutna till sig.

Uppsatsen inleds med ett kapitel om Jordabalkens felparagraf 4:19 och problemen och frågeställningarna kring denna. Indelningen är upplagd så för att läsaren ska få en översiktlig inblick i grunden till ansvarsfördelningen mellan säljaren och köparen vid fel i fastighet. Grunden till att många besiktningsuppdrag efterfrågas i dag ligger i ansvarsreglerna vid fel i fastighet. I kapitel 3 behandlas besiktningsmannen och hans uppdrag. Frågor som vad omfattar en besiktning och hur går den till behandlas. Kapitel 4 behandlar SBR:s besiktningsavtal och vad som ingår i det. Jag gör en kommentar om avtalet och efter det behandlas de överlåtelseförsäkringar som finns på marknaden idag. De rättsfall som på något sätt har anknytning till besiktningar refereras i kapitel 5. De är i stort sett refererade i fulltext för att det ska vara möjligt att följa de olika instansernas bedömningar. Jag har även efter varje rättsfall gjort en personlig kommentar om innehållet. Genom kapitel 6 gör jag en komparativ studie där jag behandlar rättsläget i Danmark. Till sist kommer slutkommentaren som är en personlig reflektion där jag redovisar mina egna åsikter.



## 2 JB 4:19

### 2.1 Faktiska fel

När det gäller fastighetens faktiska skick och fysiska egenskaper sätter JB 4:19 minimigränsen för vad köparen kan kräva. Ett fel i en fastighet som avser dess fysiska skick kallas ett *faktiskt fel*. Sådana fel kan exempelvis vara undermåliga byggnader eller grundförhållanden som är felaktiga i förhållande till fastighetens användningsområde.<sup>1</sup>

Enligt JB 4:19 kan säljaren bli ansvarig för faktiska fel i fastigheten om

*"Fastigheten inte stämmer överens med vad som följer av avtalet eller fastigheten annars avviker från vad köparen med fog kunnat förutsätta vid köpet"*.

Ett faktiskt fel hänför sig normalt till byggnaden eller annan anläggning på fastigheten, men det kan också vara att fastigheten leder till fara för de boende som att det finns radon (NJA 1986 s. 670) eller att dricksvattnet inte är tjänligt (NJA 1987 s.301). Dock är begreppet faktiska fel inget snävt begrepp då också närmiljön kan utgöra ett faktiskt fel, (NJA 1981 s. 894 det s k rondellfallet) . Även faktorer som på ett negativt sätt påverkar fastigheters avkastning kan räknas som faktiska fel om det gäller kommersiella fastigheter.<sup>2</sup>

I detta kapitel ska jag ta upp de olika förutsättningarna för att köparen ska kunna göra felpåföljderna gällande i ordningen a) vad följer av avtalet? b) vad har köparen med fog kunnat förutsätta vid köpet? c) har köparen undersökningsplikt? d) har säljaren upplysningsplikt?<sup>3</sup>

### 2.2 Konkret felstandard

JB 4:19 delas in i konkreta och abstrakta fel. Avgörande för vad som är ett konkret fel framgår i 4:19 1 st 1 p 1 ledet genom *"vad som följer av avtalet"*. En konkret avvikelse finns också i 4:19 1 st sista meningen *"får anses ha utfäst"*. Bedömningen av vad som får anses ha utfäst ska göras på objektiva grunder och därför är köparens subjektiva uppfattning om avtalsinnehållet inte avgörande.<sup>4</sup>

Enligt Grauers ska man se vad som följer av avtalet i vid bemärkelse. Samtliga uppgifter som framkommit under förhandlingar, muntliga uppgifter från säljaren och uppgifter i annonser som kan ha haft betydelse bör beaktas. Avviker fastigheten från vad som följer av avtalet föreligger ett konkret fel. Det konkreta felet kan utgöras av rättsliga, fysiska eller andra egenskaper, så länge de avviker ifrån

<sup>1</sup> U, Cervin, Fastighetsköpet, 1994, s. 50.

<sup>2</sup> A, Victorin, J-O, Sundell, Allmän fastighetsrätt, 1999, s. 205.

<sup>3</sup> J, Hellner, Speciell avtalsrätt II kontraktsrätt, 1 häftet, 1993, s. 53.

<sup>4</sup> J, Elfström, Fel i fastighet, 1996, s. 314.

själva avtalet. Om säljaren i avtalet friskrivit sig från rättsliga fel och dessa senare visar sig föreligga, betecknas det som ett konkret fel och JB 4:19 tillämpas trots att andra felregler kunnat användas.<sup>5</sup>

### 2.2.1 Utfästelser

Det konkreta felansvaret aktualiseras då säljaren utfäster sig om fastigheten och dess skick genom en garanti eller enuntiation. Detta sätter gränsen för den konkreta standarden som köparen kan fordra. Om en garanti eller enuntiation föreligger kan JB 4:19 1 st 1 p 1 ledet tillämpas.

Avtalet i sig blir det som avgör vad köparen kan komma att kräva oberoende av om säljaren utfäst avtalets villkor eller om dessa är underförstådda.<sup>6</sup> Genom att tolka avtalet framkommer villkoren. Det krävs en tämligen preciserad uppgift från säljaren om fastighetens egenskaper för att den ska bedömas vara en utfästelse. Ett allmänt lovprisande anses i regel inte som en utfästelse.<sup>7</sup> Utfästelsen kan formuleras på olika sätt. Ett alternativ är att göra en uttrycklig garanti vilket innefattar en otvetydig uppgift. En utfästelse som inte är lika klar och uttrycklig är i stället en enuntiation. Generella uttalande ifrån säljaren såsom att brunnen varit bra, eller att säljaren inte märkt några fel ses som allmänt lovprisande vilket inte binder säljaren.<sup>8</sup>

### 2.2.2 Uttryckliga garantier

En uttrycklig garanti är det klaraste fallet av konkret standard. För att ett uttalande skall ses som en uttrycklig garanti krävs det otvetydiga uppgifter från säljaren såsom att säljaren garanterar att huset byggts med tillbörligt bygglov eller att fastigheten inte är belastad med servitut. En uttrycklig garanti kan avges både muntligt och skriftligt, men ur bevissynpunkt bör köparen sträva efter att få utfästelsen nerskriven på papper. Direkta garantier innebär en viljeförklaring från säljarens sida att bli bunden till ansvar för att uppgiften är riktig.<sup>9</sup> Detta är också rättsfallspraxis. En garanti kan avse olika sorters egenskaper och felbedömningen blir inte särskilt svår i dessa situationer då man jämför fastighetens verkliga egenskaper med vad som är avtalat. Stämmer fastighetens egenskaper inte överens med säljarens åtagande så föreligger ett fel enligt JB 4:19 1 st 1 p 1 ledet.

### 2.2.3 Enuntiationer

Då en säljare uttalar sig preciserat, men för den skull inte uttryckligen säger sig ha lämnat en garanti, eller på något annat sätt uttryckligen

<sup>5</sup> F, Grauers, Fastighetsköp, 1998, s. 130.

<sup>6</sup> Prop.1989/90:77, s. 75.

<sup>7</sup> J, Elfström, Fel i fastighet, 1996, s. 314.

<sup>8</sup> U, Cervin, Fastighetsköpet, 1994, s. 59.

<sup>9</sup> F, Grauers, Fastighetsköp, 1998, s. 138.

sagt sig vilja stå för uppgifternas riktighet, utgör det en enuntiation. Säljarens uppgift ska i det specifika fallet ha lett till att köparen har utgått ifrån att uppgiften stämde och köparen måste vidare visa att uppgiften inverkat på köpet. Om köparen inte satt sin tilltro till uppgiften bör den inte få någon betydelse som enuntiation.<sup>10</sup> Om t ex köparen varit misstänksam inför säljarens uttalande men ändå köpt fastigheten kan inte köparen åberopa att uppgiften var felaktig då den inte låg till grund för köpet.<sup>11</sup> Det är köparen som måste visa att säljarens enuntiation varit bestämmande för hans handlande.<sup>12</sup> Säljaren kan bli bunden av enuntiationen om fastighetens skick enligt ett tillitsresonemang, även om säljaren inte direkt hade avsikten att bli bunden av dem. Om säljaren ger preciserade uppgifter vid förhandlingarna har köparna i regel rätt att lägga en viss betydelse i dem eftersom de ofta anses vara utfästelser (se NJA 1978 s. 301 och 1983 s. 858).<sup>13</sup>

För att klassas som en enuntiation måste uppgiften vara så preciserad att den verkligen förklarar något om eller kring köpobjektet. Är uppgiften å andra sidan uppenbart överdriven bör köparen förstå det och av den anledningen ta uttalandet som ett allmänt lovprisande istället. Detta är ett exempel på att enuntiationerna kan neutraliseras p g a andra omständigheter såsom t ex att uppgifterna lämnats utan ansvar eller att köparen själv upptäckt att uppgiften inte var korrekt. Det är inte tillräckligt att se på uppgiften som sådan, utan den tillsammans med det sammanhang den förekommit i, ligger till grund för om enuntiationen står sig. Säljarens ansvar för enuntiationen har inget samband med dennes goda eller onda tro. Även om säljaren själv trodde att uppgiften var riktig befriar det inte honom från ansvar. Är säljaren tveksam om en preciserad uppgift som han uppgett bör han reservera sig eller ta tillbaka uttalandet för att neutralisera det.<sup>14</sup>

Då säljaren lämnat en uttrycklig garanti om en viss egenskap hos fastigheten föreligger ingen undersökningsplikt för köparen. Det saknar betydelse om köparen borde ha förstått att ett visst fel förelåg om säljaren för samma fel lämnat en uttrycklig garanti. Om köparen inser att den uttryckliga garantin uppenbarligen är felaktig kan han inte åberopa den gentemot säljaren. Enuntiationer blir gällande även om köparen har en vag misstanke om att säljaren tar miste.<sup>15</sup> Det synes som att en enuntiation är giltig även om köparen har en vag misstanke om fel. Vid en starkare misstanke från köparens sida t ex om köparen borde insett att felet förelåg, betraktas enuntiationen i stället som ett allmänt lovprisande. För att en uttrycklig garanti inte ska gälla fordras att köparen närmast haft kunskap om felet.<sup>16</sup>

---

<sup>10</sup> a.a. s. 139-142.

<sup>11</sup> J, Andersson, K, Björklund, O, Lydén, L, Sandin, Fastighetsrätt 1, 1995, s. 138.

<sup>12</sup> H, Karlgren, Felansvaret vid fastighetsköp enligt jordabalken, 1976, s. 30.

<sup>13</sup> A, Victorin, J-O, Sundell, Allmän fastighetsrätt, 1999, s. 209.

<sup>14</sup> F, Grauers, Fastighetsköp, 1998, s. 140-145.

<sup>15</sup> a.a. s. 145-147.

<sup>16</sup> F, Grauers, Fastighetsköp, 1998, s. 146.

## 2.3 Abstrakt felstandard

Säljaren ansvarar även för fel om fastigheten "*avviker från vad köparen med fog kunnat förutsätta vid köpet*" 4:19 1 st 1 p 2 ledet JB. Det är främst fysiska fel som avses, och genom denna formulering ska det vara möjligt att ta hänsyn till fastighetens skick utan att det har diskuterats vid köpet eller i köpehandlingarna.<sup>17</sup>

Fastigheten ska i vart fall då inget är avtalat ha en viss normalnivå vilket köparen har rätt att kräva. Denna nivå är svår att ange eftersom en fastighet alltid är individuell. Vad köparen med fog kunnat förvänta sig vid köpet är en bedömning som varierar med omständigheterna, byggnadens ålder och fastighetens skick. Vid köp av en gammal fastighet måste köparen räkna med att det kan förekomma fler fel än vid köp av en ny. Den normala standarden varierar också beroende på vilken typ av fastighet köpet gäller. Om det är en bostadsfastighet är byggnadens skick det mest betydelsefulla. Då spelar byggnadens ålder och underhåll o s v en större roll än om köpet gäller en jordbruksfastighet där jordmånen har störst betydelse. Avvikelsen från den abstrakta standarden bör som ett krav vara en avvikelse som har betydelse ur marknadsvärdesynpunkt. Om felet inte inverkar på fastighetens försäljningsvärde är det inte något fel i juridisk mening.<sup>18</sup>

Felet ska föreligga vid köpekontraktets tecknande för att kunna göras gällande. Fel som inte finns då men som uppkommer till följd av det ursprungliga felet, s k följdfel ersätts endast i det fall då säljaren är skadeståndsskyldig.<sup>19</sup> En mer eller mindre oväsentlig avvikelse från normal standard torde sällan kunna göra säljaren ansvarig, inte heller kan säljaren bli ansvarig om köparen inte uppfyllt sin undersökningsplikt.

Om det finns ett fel som köparen varit medveten om eller som han bort upptäcka kan han inte göra det gällande gentemot säljaren.<sup>20</sup>

### 2.3.1 Undersökningsplikten

Köparen har enligt JB 4:19 2 st en undersökningsplikt. Lagtexten föreskriver "*som fel får inte åberopas en avvikelse som köparen borde ha upptäckt vid en sådan undersökning av fastigheten som varit påkallad med hänsyn till fastighetens skick, den normala beskaffenheten hos jämförliga fastigheter samt omständigheterna vid köpet*". För att kunna åberopa felet måste köparen ha uppfyllt sin undersökningsplikt. Fastighetsköparen har en absolut undersökningsplikt vilket resulterar i att han får stå risken för sådana

<sup>17</sup> A, Victorin, J-O Sundell, Allmän fastighetsrätt, 1999, s. 211.

<sup>18</sup> F, Grauers, Fastighetsköpet, 1998, s. 184, se dock NJA 1979 s 790.

<sup>19</sup> a.a. s. 185.

<sup>20</sup> J, Andersson, K, Björklund, O, Lydén, L, Sandin, Fastighetsrätt 1, 1995, s. 139.

fel som är upptäckbara. Vad det handlar om är en ansvarsfördelningsregel som talar om att säljaren svarar för dolda fel som köparen inte bort upptäcka, vare sig säljaren vetat om felet eller inte och att köparen svarar för de upptäckbara.<sup>21</sup>

Omfattningen av undersökningsplikten beror enligt paragrafen på olika omständigheter. Om det finns felsymptom såsom t ex dålig lukt eller fuktfläckar krävs det normalt att köparen går vidare med sin undersökningsplikt.<sup>22</sup>

Den som undersöker fastigheten inför ett köp ska enligt förarbetena vara "en normalt erfaren och på det området normalt bevandrad köpare"<sup>23</sup>. Undersökningsplikten ska inte förstås så att köparen rent konkret måste undersöka fastigheten. Om köparen inte hade kunnat göra några intressanta upptäckter vid en besiktning så ska den omständigheten att han inte gjort någon besiktning av fastigheten inte ha någon betydelse.<sup>24</sup> Slutsatsen av detta är att köparens undersökningsplikt inte innebär att han rent faktiskt måste undersöka fastigheten men att köparen får stå för de fel som är upptäckbara.<sup>25</sup>

Den normala omfattningen av undersökningsplikten föreligger då inget speciellt indikerar att den borde utökas eller inskränkas. Utgångspunkten är vad en normalt bevandrad köpare borde upptäcka eller förstå. Synbara fel utgör inga problem, dem får köparen stå för. Fel som inte kan ses och som inte har några symtom klassas som dolda. Det är fel som i sig inte är synbara men där det finns symtom, t ex putssläpp på insidan av källarvägg, som kan utgöra problem. En indikation av något slag medför att köparen måste gå vidare med sin undersökning.<sup>26</sup>

Utrymmen som inte är lättillgängliga måste enligt NJA 1980 s. 555 även de undersökas. Att gå upp på tak och krypa in i små utrymmen kan krävas av köparen för att han ska ha fullgjort sin undersökningsplikt. Enligt Grauers ligger det utanför undersökningsplikten att undersöka sådant som kräver att man gör hål i väggar, tak eller golv, men återigen, om man t ex ser spår av vatten på väggen då krävs det att man gör en utvidgad undersökning.<sup>27</sup>

Köparens undersökningsplikt kan inskränkas om säljaren lämnat lugnande besked eller bagatelliserat ett felsymptom. Om säljaren lämnat en mycket preciserad uppgift kan köparen ta den för gott och utgå ifrån att fastigheten överensstämmer med vad säljaren påstår. Säljaren får då stå för sina uppgifter och köparens undersökningsplikt reduceras. Har säljaren garanterat eller lämnat

---

<sup>21</sup> F, Grauers, Fastighetsköp, 1998, s. 188.

<sup>22</sup> Prop. 1989/90:77, s. 41.

<sup>23</sup> a.a. s. 41.

<sup>24</sup> L, Carbell, Felbegreppet och undersökningsplikten enligt JB 4:19, 1984, s. 177.

<sup>25</sup> F, Grauers, Fastighetsköp, 1998, s. 188-189.

<sup>26</sup> a.a. s. 192-193.

<sup>27</sup> F, Grauers, Fastighetsköp, 1998, s. 194.

enuntiation faller i princip undersökningsplikten helt bort.<sup>28</sup>

Undersökningsplikten kan även utökas under vissa omständigheter. T ex är ett felsymptom en varningssignal som utökar undersökningsplikten. Känner man mögellukt ska man fortsätta att undersöka var den kommer ifrån och varför den finns. Om säljaren uppger att han haft problem med vattnet indikerar det en vidare undersökning av vattnet. D v s har säljaren lämnat varnande besked leder även det till att köparen bör företa en utökad undersökning.<sup>29</sup> En annan varningssignal kan vara huset i sig. Vissa typer av hus byggda under viss tidsperiod kan vara kända för att ha problem med fukt. Köparen ska i många fall känna till sådana omständigheter och bör då företa en mer omfattande undersökning. Kraven på köparens kunskap och insikt är höga, även i tekniska frågor krävs det viss kunskap t ex om el och radon.<sup>30</sup>

### 2.3.2 Småhusköpsutredningen

Omfattningen av köparens undersökningsplikt diskuterades i förarbetena till nya JB 4:19 genom Småhusköpsutredningens delbetänkande SOU 1987:30. Den mest omdiskuterade ändringen som utredningen lade fram var ett tredje stycke i JB 4:19 som sade: *"Gäller köpet en bostadsfastighet, som förvärfvas för privat bruk och som är avsedd för en eller två familjer, skall köparen anses ha fullgjort sin undersökningsplikt enligt andra stycket, om fastigheten före köpet besiktigats av en opartisk och i byggnadstekniska frågor erfaren person, som godtagits av säljaren och köparen, samt skriftligt utlåtande över besiktningen varit tillgängligt för parterna före köpet"*.

I delbetänkandets början konstaterar utredningen att utgångspunkten var att den som köper villa eller fritidsfastighet inte skulle behöva anlita särskilda experter för att ha fullgjort undersökningsplikten. Endast om varningssignaler talade för det skulle experter behöva anlitas. En vanlig köpare skulle inte behöva göra någon mera ingående undersökning än den en besiktningsman hade företagit.<sup>31</sup> Bakom förändringen låg statistik som visade att processer om fel i fastighet var den näst vanligaste tvistefrågan. Det återkommande i fallen var huruvida köparen hade fullgjort sin undersökningsplikt.<sup>32</sup> Genom att införa en regel där man anser att undersökningsplikten är uppfylld då en sakkunnig undersökt byggnaden förenklas tvistefrågorna. Felansvaret fördelas efter om felet är nämnt i besiktningsprotokollet eller ej. "Besiktningsutlåtandet så att säga desarmerar undersökningsplikten; köparen vet att han inte behöver själv undersöka fastigheten utan det räcker med att han skaffar ett

<sup>28</sup> a.a. s. 195-196.

<sup>29</sup> a.a. s. 197.

<sup>30</sup> A, Victorin, J-O, Sundell, Allmän fastighetsrätt, 1999, s. 215.

<sup>31</sup> SOU 1987:30, s. 13.

<sup>32</sup> J. Elfström, Fel i fastighet, 1996, s. 293.

skriftligt utlåtande av en besiktningsman på området"<sup>33</sup>. En fördel med detta är att det skulle ge köparen visshet om att han har uppfyllt sin undersökningsplikt utan att det skulle behöva behandlas i en tvist.

Det ställs krav på opartiskhet och erfarenhet när det gäller besiktningsmannen: "Om kravet på erfarenhet och opartiskhet inte uppfylls är besiktningen utan verkan och man får då i händelse av tvist falla tillbaka på huvudregeln om köparens undersökningsplikt"<sup>34</sup>. Besiktningsmannen får inte vara bunden av någon särskild lojalitet till någon av parterna. Om en besiktningsman ofta anlitas av t ex säljaren framstår det i realiteten som att ett beroendeförhållande uppkommit<sup>35</sup>. Själva besiktningen kräver inte närvaro av parterna men en köpare som inte själv undersökt fastigheten har anledning att delta vid besiktningen. Köparen har dock ansvaret för att besiktningsmannen är behörig och uppfyller lagens villkor. Om besiktningen blir utan verkan, t ex om besiktningsmannen inte hade erforderlig kompetens, träder andra stycket i JB 4:19 in, dvs köparens undersökningsplikt. Den köpare som inte vill få obehagliga överraskningar bör själv undersöka fastigheten eller se till att besiktningsmannen uppfyller lagens krav.<sup>36</sup>

Säljaren bör noga granska besiktningsutlåtandet, då fel som inte finns med där men som eventuellt upptäcks senare betraktas som dolda fel, vilket säljaren svarar för. I utlåtandet tas bara upp fel med rättslig relevans, sk finishfel såsom sprickor i fasaden och tapetsläpp ska inte anges. Undantag från huvudregeln att säljaren ansvarar för vad besiktningsmannen inte tagit upp i protokollet föreligger om säljaren har upplyst köparen om felet. Detsamma gäller om köparen själv sett felet men inte besiktningsmannen. Då har köparen haft anledning att räkna med det fel han såg och då är det inget fel i rättslig mening. Besiktningsprotokollet påverkar inte heller felbedömningen då säljaren lämnat en utfästelse, besiktningsprotokollet påverkar bara undersökningsplikten, inte en lämnad utfästelse.<sup>37</sup>

### 2.3.3 Proposition 1989/90:77

I propositionen fastslog departementschefen att det fanns ett behov av att införa en regel om köparens undersökningsplikt i lag men någon detaljerad regel skulle inte ställas upp då omständigheterna varierade för mycket från fall till fall. Departementschefen uttalade vidare att han "delar utredningens och flertalet remissinstansers uppfattning att en köpare inte skall behöva anlita en sakkunnig för att vara säker på att inte själv behöva stå för ett fel. Som regel skall det räcka med en normalt erfaren och på området normalt bevandrad köparens undersökning. Vad som är normalt i dessa hänseenden torde variera beroende på köpeobjektet. Det synes t ex naturligt att

---

<sup>33</sup> SOU 1987:30, s. 72.

<sup>34</sup> a.a. s. 96.

<sup>35</sup> ibid.

<sup>36</sup> a.a. s. 97.

<sup>37</sup> a.a. s. 99.

utgå från att den som förvärvar en industrifastighet normalt har större sakkunskap i byggnadstekniska frågor än den som förvärvar ett småhus. Om det finns symtom på fel (fuktfläckar, dålig lukt eller dylikt) som köparen inte själv kan dra några slutsatser av, bör det normalt krävas att köparen går vidare med sin undersökning. I så fall kan köparen tvingas anlita en sakkunnig för att fullgöra undersökningsplikten. Kravet på försiktighet från köparens sida måste dock givetvis anpassas till omständigheterna, bl a fastighetens ålder. T ex bör en konsument som köper en fastighet med en nyuppförd byggnad av en näringsidkare som regel kunna utan ytterligare undersökning utgå från att en fuktfläck beror på något annat än ett allvarligt byggfel. Det anförda torde överensstämma med gällande rätt<sup>38</sup>.

Angående den s k hjälpregeln, d v s förslaget att undersökningsplikten var fullgjord om besiktningsman anlåtats, ansåg departementschefen att ingen speciell regel om besiktning skulle införas. Som skäl angavs att det inte var realistiskt att införa lagregler om obligatorisk besiktning. Lagregeln skulle endast gå ut på att främja att besiktning gjordes före köp. Regeln skulle heller inte motivera säljaren att låta utföra besiktning. Ett annat argument var att det inte var rationellt att alla spekulanter på hus själva skulle bekosta en besiktning. Slutligen skulle förslaget kunna leda till materiellt oriktiga domar i förhållande till tidigare lagstiftning. Om besiktningsmannen i sin rapport utelämnar ett upptäckbart fel skulle detta resultera i att säljaren var ansvarig för ett fel som enligt den gamla lagstiftningen var köparens ansvar. Förslaget kom inte att genomföras i lagändringen i JB 1991.

### 2.3.4 Kommentarer

Min uppfattning är att utredningen missade många viktiga delar i frågeställningen kring besiktningsmannen. I SOU:n poängterades att det skulle ställas höga krav på kompetens hos de som skulle utföra besiktningen. Men kompetensen behandlas inte utförligt utan snarare vagt och luddigt i lagförslaget. Det enda kravet som ställs på besiktningsmannen är att det är en i byggnadstekniska frågor erfaren person. Dock framkommer det att besiktningsmannen normalt ändå är en person med ingenjörskompetens. En byggnadsingenjör med yrkeserfarenhet ansågs ha den kompetens som förutsattes i lagtexten. Om besiktningsmannens kompetens visade sig vara otillräcklig innebar det för köparen att stycke tre inte skulle tillämpas. Köparens undersökningsplikt faller då åter på stycke två i JB 4:19. Detta skulle få till följd att köparen står risken för att besiktningsmannen verkligen var kompetent att utföra uppdraget. Uppfylldes inte kraven i stycke tre gällde det inte och man fick falla tillbaka på stycket om köparens undersökningsplikt. Följden av detta innebar för köparen att om han verkligen ville vara säker på besiktningsmannens kompetens så var han tvungen att själv

---

<sup>38</sup> Prop 1989/90:77, s. 41.



undersöka kompetensen.

Inte heller besiktningsmannens uppdrag är särskilt väl definierat. Det enda hjälpregeln säger om uppdraget är "besiktigats", vad som läggs i ordet förklaras ej. Om förslaget skulle bli konsekvent hade det varit en förutsättning att man uppställt krav på utförandet av besiktningen och dess omfattning. Speciellt viktigt är det då det är privatpersoner som köper tjänsten. I hjälpregeln framgår att besiktningen ersätter köparens undersökningsplikt men det gäller bara för det besiktningsmannen undersöker. Om köparen fått veta något som besiktningsmannen inte sett eller tagit del av då uppfylls inte köparens undersökningsplikt och det är något som kan vara svårt för en privatperson att notera. Inte heller utlåtandets ramar är föreskrivna och det torde vara viktigt att de är såpass lika att de för säljare och köpare kan vara jämförbara med andra utlåtande. Till sist kommer besiktningsmannens ansvar vilket inte redovisas särskilt ingående i förslaget. Besiktningsmannens ansvar är bara subsidiärt då säljaren får ansvaret för om ett uppenbart fel inte tagits med i utlåtandet. Det betraktas som dolt även om det hade varit uppenbart för köparen. Besiktningsmannen kan dock bli skadeståndsskyldig enligt HB 18:3 och 18:4 §§.<sup>39</sup> Det märkliga är att det inte alls diskuteras något om ansvaret utifrån Konsumenttjänstlagens synvinkel. Lagen var förvisso ganska ny då men borde ha kunnat utvidga begreppet något.

### 2.3.5 Säljarens upplysningsplikt

Säljaren bär risken för att en fastighet anses felaktig då köparen inte bort kunna upptäcka ett visst förhållande. Denna fördelning kan medföra att säljaren lämnar upplysningar om fastighetens skick till köparen så att det inte längre kan vara ett dolt fel inför honom. Det finns dock ingen generell upplysningsplikt för säljaren att upplysa om fel han känt till vid köpet. Säljaren ska ansvara för dolda fel oberoende av egen vetskap om dem.<sup>40</sup>

Säljarens vetskap kan dock ha viss betydelse då han gjort en generell påföljdsfriskrivning eller då "det rör sig om ett så *kvalificerat förtigande* att det kan klassas som svek"<sup>41</sup>. Om säljaren känt till ett dolt fel men inte berättar om det och sen gör en generell friskrivning så ska säljaren ansvara för felet just därför att han kände till det.

I NJA 1981 s. 815 angående en hundraårig byggnad med husbocksangrepp sa HD att "varken uppsåtlig eller oaktsam underlåtenhet att lämna upplysning om ett känt förhållande [kunde] förebrås [säljaren]". Av rättsfallet kan man dra slutsatsen att när köparen själv kan upptäcka ett fel behöver säljaren inte upplysa köparen om en misstanke om fel. Inte heller går det att dra något *e contrario* - slut att säljaren torde upplysa om sådant han rent faktiskt

---

<sup>39</sup> SOU 1987:30, s. 100.

<sup>40</sup> Prop. 1989/90:77, s. 61.

<sup>41</sup> F, Grauers, Fastighetsköp, 1998, s. 190-191.

känner till. Enligt Grauers är säljaren generellt sett inte skyldig att upplysa köparen om fel i fastigheten.<sup>42</sup>

---

<sup>42</sup> NJA 1981 s. 815, samt a.a. s. 211.

# 3 Besiktningsmannen och uppdraget

## 3.1 Allmänt

Ofta är det i hög grad befogat för en privatperson att anlita en besiktningsman vid köp av fastighet, speciellt då en utökad undersökning av någon anledning måste företas. Även i andra fall t ex när säljaren friskriver sig ifrån fastighetens skick kan en sakkunnig behöva tillkallas. Sedan 1990-talet har det blivit allt vanligare att husköpare anlitar besiktningsmän vid överlåtelse av fastighet. 1995 anlätade 70% av alla husköpare en besiktningsman inför köpet och bland dessa inräknades ej de fall då köparen fått hjälp av annan sakkunnig utan att betala för det.<sup>43</sup> Drygt hälften av alla förvärvade fastigheter har besiktigats genom en överlåtelsebesiktning med grund i jordabalkens regler. I över 80 % av fallen var det köparen som tog initiativ till besiktningen.<sup>44</sup> Vid en besiktning är avsikten att hitta och notera brister i fastigheten. En mycket vanlig missuppfattning bland köpare och folk i allmänhet är att besiktningsmannens uppdrag innebär en skyldighet att uppfylla köparens undersökningsplikt enligt JB 4:19. Men besiktningen ersätter inte köparens undersökningsplikt utan den är en del av köparens undersökningsplikt. Det kan finnas saker som besiktningsmannen inte fått information om. Vidare tar en byggnadssakkunnig normalt inte ansvar för annat än tekniska bedömningar. Utanför uppdraget ligger i allmänhet byggnadens boyta och marken utanför huset om den inte har betydelse ur teknisk synvinkel.<sup>45</sup> Ett problem som förekommit men som torde vara överspelat var att de som anlätats som besiktningsmän inte kände till hur köparens undersökningsplikt enligt jordabalken var utformad.<sup>46</sup> Sannolikt har SBR:s utbildningskrav numera gjort att besiktningsmännen är väl medvetna om de juridiska gränserna. Enligt Grauers blir köparens undersökningsplikt inte heller större p g a besiktningsmannens kunskaper, detta skulle ju enbart missgynna köparen<sup>47</sup>. Det som besiktningsmannen däremot skulle ha kunnat upptäcka genom en noggrann undersökning men som han kanske inte har sett får däremot köparen stå för.<sup>48</sup> Även sådana delar av fastigheten som besiktningsmannen av någon anledning inte besiktigt ingår i köparens undersökningsplikt. Även uppgifter

<sup>43</sup> J, Elfström, Fel i fastighet, 1996, s. 293.

<sup>44</sup> Konsumentverket, Köpa och sälja småhus, svenska hushålls erfarenheter, rapport 1994/95:5.

<sup>45</sup> J, Elfström, Fel i fastighet, 1996, s. 297.

<sup>46</sup> O, Ekelund, J, Pedersen, Tidskrift för Sveriges advokatsamfund 3/95, Överlåtelsebesiktning vid köp av fast egendom, s. 22.

<sup>47</sup> F, Grauers, Fastighetsköp, 1998, s. 200.

<sup>48</sup> NJA 1998 s. 407.

från säljaren kan utöka köparens undersökningsplikt och dessa uppgifter behöver inte vara kända för besiktningsmannen. Om besiktningsmannen inte känner till uppgifterna kan han inte heller uppfylla köparens utökade undersökningsplikt.

En köpare kan ha svårt för att klara undersökningen själv. Om huset är gammalt måste köparen förvänta sig att det kan finnas brister som beror på ålder. Han måste då kontrollera noggrant och i många fall torde en besiktningsman krävas.

En överlåtelsebesiktning är en byggteknisk undersökning av byggnaden där besiktningsmannen samlar och redovisar den information han fått om huset och den mark som har teknisk betydelse för byggnaden. Normalt sett ingår inte installationer som el, värme, vatten, sanitet, vitvaror, ventilation, skorsten eller eldstad om det inte speciellt överenskommit. Dessa installationer torde ingå i besiktningen om de inte uttryckligen undantagits eftersom man inte kan begära av konsumenten att han ska känna till att en byggnadssakkunnig inte har särskild yrkeskunskap i dessa frågor. I besiktningen ingår inte heller undersökningar som kräver ingrepp i byggnaden. Exempelvis provtryckning, radonmätning, fuktmätning och invändig inspektion av oljetank.<sup>49</sup>

### 3.2 Uppdraget

Besiktningsmannens uppdrag är en tjänst där konsumenten köper en prestation av besiktningsmannen, denne ska utföra en besiktning av en fastighet. Det finns ingen lagstiftning som specifikt reglerar besiktningsmannens ansvar och uppdrag utan allmänna avtalsrättsliga regler och Konsumenttjänstlagen kan tillämpas analogivis när det gäller utförandet av uppdraget. I motivuttalandet till Konsumenttjänstlagen finns det stöd för att den kan tillämpas analogivis på olika slags rådgivare såsom tekniska konsulter men lagen är dock inte tvingande. Konsumenttjänstlagens 4§ säger att näringsidkaren ska utföra sin tjänst fackmässigt och med tillbörlig omsorg tillvarata konsumentens intressen. Enligt motivuttalandet ingår det i näringsidkarens omsorgsplikt att förklara missförstånd och oklarheter och att ställa sin yrkeserfarenhet och sakkunskap till konsumentens förfogande. Bevisbördan för att näringsidkaren uppfyllt sin omsorgsplikt ligger på honom själv och han torde inte kunna friskriva sig från det ansvaret.<sup>50</sup>

När det gäller besiktningsmannens omsorg vid besiktningstjänsten synes den vara delad. Först måste besiktningsmannen utföra själva besiktningen på ett fackmannamässigt vis och efter det måste han upplysa konsumenten om resultatet av besiktningen. Tjänsten får inget värde för konsumenten och syftet blir förfelat om han inte förstår resultatet av besiktningen, själva protokollet. Besiktningsmannen måste anses ha en rådgivnings och

---

<sup>49</sup> J, Elfström, Fel i fastighet, 1996. s. 297.

<sup>50</sup> a.a. s. 296.

upplysningsplikt för att se till att konsumenten till fullo tillgodogör sig den beställda tjänsten.<sup>51</sup>

### 3.3 SBR<sup>52</sup>

Svenska Byggingenjörers Riksförbund, SBR är en ideell yrkesorganisation och intresseorganisation med 2700 medlemmar. För att bli medlem krävs det ingenjörsexamen och självständigt, kvalificerat arbete inom byggbranschen i minst fem år. Vad som anses vara kvalificerat arbete inom byggbranschen är inte specificerat utan prövningen görs av SBR. En del av SBR utgörs av överlåtelsebesiktningsförrättarna, de är drygt tvåhundra stycken och utgör hälften av alla besiktningsmän i branschen.

Redan i samband med Småhusköpsutredningens förslag om obligatorisk besiktning vid fastighetsköp tillsatte SBR en grupp att utreda frågan om överlåtelsebesiktning vid köp av fastighet. SBR fortsatte att arbeta kring frågan även sedan förslaget dragits tillbaka då man ansåg att det fanns stor efterfrågan på besiktningar. Resultatet blev att SBR bildade en fastighetsrättslig nämnd som skulle ansvara för utvecklandet och genomförandet av en överlåtelsebesiktningsmodell.<sup>53</sup>

SBR bedriver sedan 1991 utbildning för besiktningsförrättare som utför överlåtelsebesiktningar. Idag sker i princip alla besiktningar enligt SBR:s modell då deras upplägg har blivit standard i branschen.<sup>54</sup>

Besiktningsmännen kan vara antingen godkända eller certifierade av SBR. Merparten av SBR:s besiktningsmän är certifierade. För att bli godkänd som besiktningsförrättare vid överlåtelsebesiktning måste först medlemskravet i SBR:s huvudorganisation SBR-byggingenjörerna vara uppfyllt. Nästa krav är att man genomgått Byggingenjörernas utbildning överlåtelsebesiktning av fast egendom 1 och 2 samt godkänts vid proven. För registreringen krävs också att man tecknar ett serviceavtal vilket innebär att man förbinder sig att teckna en personlig ansvarsförsäkring, en sk konsultansvarsförsäkring, med en högsta självrisk på ett basbelopp. De av SBR:s fastighetsrättsliga nämnd uppförda stadgarna och reglerna ska följas. Slutligen måste den fastställda årsavgiften vara betald för varje år, annars avregistreras personen. För att bibehålla registreringen krävs vidare att medlemmen minst vart annat år deltar i ett seminarium för erfarenhetsåtervinning, vilken anordnas av Fastighetsrättsliga

<sup>51</sup> J, Kleineman, Juridisk Tidskrift, 1996-97, s. 997 f.

<sup>52</sup> Informationsmaterial SBR, 2000.

<sup>53</sup> O, Ekelund, J, Pedersen, Fastighetsmäklaren 1/95, Överlåtelsebesiktning - en hjälp för köparen och mäklaren eller ett hinder vid försäljning av hus, s. 6.

<sup>54</sup> O, Ekelund, J, Pedersen, Tidskrift för Sveriges advokatsamfund 3/95, Överlåtelsebesiktning vid köp av fast egendom, s. 22.

nämnden. Före seminariet måste besiktningsmannen utföra och redovisa två besiktningsutlåtande som ska lämnas in för granskning.

Utöver de bestämmelser som gäller för godkända besiktningsmän gäller för de certifierade att de måste ha godkänd ingenjörsexamen eller likvärdig utbildning. De måste ha minst fem års arbetserfarenhet inom byggverksamhet samt ha en omfattande erfarenhet av att utföra besiktningar. Som riktlinje ställer SBR upp 40 utförda besiktningar under en tvåårsperiod. Vidare ska de ha goda kunskaper om lagstiftning och bestämmelser inom området överlåtelsebesiktning av fast egendom.

Alla SBR-anslutna besiktningsmän står under tillsyn av SBR:s fastighetsrättsliga nämnd. Nämnden har till uppgift att kvalitetssäkra genomförandet av överlåtelsebesiktningarna och se till att SBR:s modell följs. Den som inte följer nämndens anvisningar eller som bryter mot modellen kan uteslutas.

Denna fastighetsrättsliga nämnd skapades av SBR för att övervaka hur medlemmarna genomförde överlåtelsebesiktningarna och för att kontrollera kursinnehållet. Nämnden består för närvarande av tre byggnadsingenjörer, en jurist och en förbundsdirektör.<sup>55</sup>

---

<sup>55</sup> O, Ekelund, J, Pedersen, Fastighetsmäklarfakta 1/95, Överlåtelsebesiktning vid köp av fast egendom, s. 14.

## 4 SBR-modellen

Överlåtelsebesiktningen enligt SBR:s modell har sin grund i köparens behov av utökad kännedom om den fastighet han är intresserad av. Med hjälp av sin kunskap ska besiktningsmannen kunna biträda köparen i dennes undersökningsplikt och på så sätt göra besiktningen ändamålsenlig.<sup>56</sup> Besiktningsmannen ska inte gå längre i sin undersökning än vad köparen skulle behöva göra och han övertar inte köparens undersökningsplikt.<sup>57</sup>

De besiktningar SBR:s besiktningsmän utför sker alltid på likartat vis och redovisas i två dokument. Det första är uppdragsbekräftelsen som inleder överlåtelsebesiktningen. Jag anser att uppdragsbekräftelsen kan liknas vid ett standardformulär, eftersom branschen sedan länge i sin helhet har anammat upplägget och därför torde den ha blivit standard. I uppdragsbekräftelsens avtalstext specificeras hur besiktningen ska gå till och vilken omfattning den har. När besiktningen är gjord får beställaren det andra dokumentet, protokollet eller själva besiktningsutlåtandet.<sup>58</sup>

Det förekommer att det i köpekontraktet medtas en klausul om att köparen har rätt att efter kontraktsdagen få fastigheten besiktigad av besiktningsman. Detta förfarande är speciellt vanligt när bostadsmarknaden är överhettad, vilket ofta innebär att det inte finns tid att besiktiga före köpet om man vill vara säker på att få köpa huset. Klausulen stadgar att som grund för hävning eller prisnedsättning ligger vad besiktningsmannen kommit fram till. Vanligen måste säljaren meddelas resultatet av besiktningen och inom viss tid erhålla köparens begäran om en eventuell hävning eller prisreduktion.<sup>59</sup> Genom ett sådant förfarande uppställs det inga krav på att eventuella fel måste vara väsentliga eller att kostnaden för att åtgärda felet måste uppgå till ett visst belopp, om så inte avtalats. Köparen ställs i samma läge som om han hade besiktigat före kontraktstecknandet eftersom han fritt kan välja om han vill ha fastigheten eller ej. Om säljaren inte helt vill gå med på en sådan klausul återstår möjligheten att införa begränsningar om vilka fel som får åberopas och följderna av dessa begränsningar.<sup>60</sup>

---

<sup>56</sup> O, Ekelund, J, Pedersen, Fastighetsmäklarfakta 1/95, Överlåtelsebesiktning vid köp av fast egendom, s. 10.

<sup>57</sup> O, Ekelund, J, Pedersen, Fastighetsmäklaren 1/95, Överlåtelsebesiktning - en hjälp för köparen och mäklaren eller ett hinder vid försäljning av fast egendom, s. 6.

<sup>58</sup> SBR:s uppdragsbekräftelse, 2000.

<sup>59</sup> A, Garellick, Fastighetsmäklaren 4/92, Jordabalksbesiktning av besiktningsförrättare, s.15.

<sup>60</sup> S, Florell Brinkeborn, Fastighetsmäklaren 4/98, Besiktningsklausuler - Ett Nödvändigt Ont?, s. 8 ff.

## 4.1 Vad innefattas i SBR:s besiktning? <sup>61</sup>

Överlåtelsebesiktningen inleds med att besiktningsmannen lämnar en uppdragsbekräftelse med avtalstext till beställaren. Det är viktigt att besiktningsmannen går igenom bekräftelsen med köparen innan besiktningen så att köparen har klart för sig omfattningen av uppdraget.<sup>62</sup> Under rubriken *ändamålet med besiktningen* i uppdragsbekräftelsen beskrivs vad som innefattas i besiktningen. Besiktningsmannen utför vid besiktningstillfället en byggnadsteknisk undersökning av fastighetens fysiska skick. Ändamålet är att samla och redovisa mesta möjliga väsentliga information om fastighetens skick vilket sedan redovisas i besiktningsutlåtandet. I uppdragsbekräftelsens sida två upplyses köparen med fetstil att besiktningen inte uppfyller köparens undersökningsplikt utan den är "en del av köparens undersökningsplikt. Även sådana delar av fastigheten som inte besiktigas ingår i köparens undersökningsplikt".

I stycket *förklaringar* definieras återigen vad besiktningen innebär. D v s en byggteknisk undersökning av byggnad och mark som har teknisk betydelse för byggnaden. Även det som inte ingår i besiktningen tas upp såsom t ex mark som inte har ett omedelbart förhållande till byggnaderna. Om inget annat är specifikt avtalat ingår inte heller installationer såsom el, värme, vatten, sanitet, maskinell utrustning, mekanisk ventilation och rökgångar och eldstäder i besiktningen. Undersökningar som kräver ingrepp i byggnaden såsom provtryckning, radonmätning och fuktmätning ingår inte heller i besiktningen. Dessa åtgärder får avtalas separat i form av fortsatt teknisk undersökning. Överlåtelsebesiktningen innefattar inte förslag till avhjälpande av brister, kostnadsberäkningar, fortsatt teknisk undersökning eller värderingar.

Under *besiktningens praktiska och juridiska betydelse* på sidan två förklaras vad den information som framkommer ska leda till, d v s en bättre möjlighet att ta ställning till sådant som skulle kunna leda till rättsliga efterspel. Det framkommer också att "informationen i besiktningsutlåtandet kan få betydelse för tillämpningen av jordabalkens ansvarsregler". Ingen ytterligare förklaring därtill ges i bekräftelsen. Dock följer i texten vidare att "brister som avslöjats vid den okulära besiktningen och det som antecknats efter riskanalysen är redovisade på ett sätt som innebär att köparen före köpet fått kunskap om förhållandena". "De brister som antecknats i besiktningsutlåtandet liksom de risker som antecknats i riskanalysen och som senare infrias kan en köpare inte göra gällande mot en säljare om inte säljaren lämnat garanti. Garantier och annan information om fastigheten som säljaren lämnar under besiktningen bör också införas i köpekontraktet."

---

<sup>61</sup> Då inget annat anges är källan SBR:s uppdragsbekräftelse

<sup>62</sup> O, Ekelund, J, Pedersen, Tidskrift för Sveriges advokatsamfund 3/95, Överlåtelsebesiktning vid köp av fast egendom, s. 22.



Under rubriken *besiktningens genomförande* på sidan två i bekräftelsen framgår hur besiktningsmannen ska uppträda. Det poängteras att besiktningen inte omfattar hela fastigheten utan att endast de delar som anges i uppdragsbegränsningen ingår. Då besiktningsmannen lämnat över utlåtandet ska beställaren noggrant läsa igenom det. När han har "erhållit och läst ett besiktningsutlåtande skall köparen välja ett eller flera av här angivna fem alternativ:"

- "Att köpa den besiktigade fastigheten på de villkor säljaren angivit
- eller att avstå från köpa den besiktigade fastigheten
- eller att med utgångspunkt från informationen i besiktningsutlåtandet inleda en diskussion om pris och andra villkor för köp med säljaren
- eller att be säljaren om en skriftlig garanti i köpekontraktet för att fel eller risk för fel som anges i besiktningsutlåtandet inte föreligger
- eller att be säljaren att få utföra en fördjupad undersökning genom en fortsatt teknisk utredning för att klarlägga omfattningen av antecknade fel eller för att förvissa sig om den risk för väsentliga brister som anges i riskanalysen är infriad eller inte".

Överlåtelsebesiktningen innehåller fyra delmoment där det första är *handlingarna*.

Granskningen av tillhandahållna handlingar från säljaren tillsammans med säljarens upplysningar ligger till grund för köpeavtalet. Alla handlingar och upplysningar som besiktningsmannen tar del av anges i besiktningsprotokollet.

Besiktningsmannen söker dock inte själv upp andra handlingar såsom t ex bygglov, därför bör han informera parterna om att de överlämnade handlingarna också ligger till grund för det underlag som besiktningsmannen kommer att ha som riskanalys.<sup>63</sup>

Besiktningsmannen behöver inte särskilt kontrollera att uppgifterna är korrekta om de inte framstår som uppenbart felaktiga.

Den *okulära besiktningen* är det andra delmomentet.

En okulär besiktning innebär att besiktningsmannen undersöker synliga ytor i alla tillgängliga utrymmen samt fasader, tak och mark i den mån de är av byggnadsteknisk betydelse. Tillgängliga utrymmen innebär alla sådana utrymmen som kan undersökas via öppningar, dörrar, inspektionssluckor och liknande samt alla andra krypbara utrymmen.

Om besiktningsmannen i övrigt inte gjort någon okulär besiktning av sådan yta eller utrymme som omfattas av besiktningen ska det antecknas speciellt i besiktningsutlåtandet.

Under punkten okulär besiktning på sidan tre poängteras att "sådan yta eller utrymme ingår normalt i köparens undersökningsplikt även om ytan eller utrymmet inte besiktigas. Om ytor och utrymmen som inte besiktigas får köparen söka information på annat sätt än genom överlåtelsebesiktningen t ex genom att säljaren ombeds lämna

---

<sup>63</sup> O, Ekelund, J, Pedersen, Tidskrift för Sveriges advokatsamfund, 3/95, Överlåtelsebesiktning vid köp av fast egendom, s. 23.

garanti eller annan specificerad information om den del som inte besiktigas".

En mycket väsentlig del i besiktningsutlåtandet är *riskanalysen*. Där bedömer besiktningsmannen om det finns påtaglig risk för att fastigheten har andra väsentliga brister som inte framkommit vid den okulära besiktningen. Bedömningen baseras på de redovisade handlingarna, fastighetsägarens uttalanden och den okulära besiktningen samt sådana förhållande som det är viktigt för fastighetsägaren att känna till. De risker som bedöms föreligga ska beskrivas i en riskanalys där motivering ska lämnas till varför en väsentlig brist kan finnas.

Mot bakgrund av vad som observerats vid den okulära besiktningen, den allmänna informationen och besiktningsmannens erfarenheter görs en bedömning om avvikelser föreligger. Dock innebär riskanalysen att besiktningsmannen pekar ut andra allvarliga bristfälligheter i fastigheten, än de han antecknade vid besiktningen.<sup>64</sup>

Det fjärde och sista delmomentet är *fortsatt teknisk utredning* på sidan tre. Besiktningsmannen kan föreslå fortsatt teknisk undersökning avseende förhållande som inte kunnat klarläggas vid de åtgärder som ingått i okulärbesiktningen. Likaså kan det föreslås om det finns anledning att uppmärksamma parterna på misstänkta brister i sådant som inte i och för sig ingår i besiktningen. Delmomentet avslutas med ett förtydligande att "för risk för väsentligt fel som anges i riskanalysen föreslås inte fortsatt teknisk utredning. Köparen kan begära fortsatt teknisk utredning för att klarlägga om risk för väsentligt fel som besiktningsförrättaren antecknat i riskanalysen finns eller inte. Fortsatt teknisk utredning ingår inte i överlåtelsebesiktningen. En sådan utredning kan beställas särskilt. Fortsatt teknisk utredning förutsätter fastighetsägarens uttryckliga medgivande".

Exempel på arbeten som kan bli aktuella är håltagning i golv eller väggar, fuktmätningar eller provtagningar för mikrobiell analys. Bristfälligheter som noterats vid okulärbesiktningen såsom installationer och kostnadsuppskattningar för avhjälpande av fel är sådant som kan hänföras till fortsatt teknisk utredning.<sup>65</sup>

Uppdragsbegränsningens slutpunkter behandlar att den som utfört överlåtelsebesiktningen har försäkring och till sist finns ett avsnitt angående *ansvarsbegränsningar* vilka anger ramarna för besiktningsmannens ansvar. Han ansvarar för skada som han orsakar genom vårdslöshet eller försummelse vid utförandet av överlåtelsebesiktningen. Skadeståndsskyldigheten begränsas dock

---

<sup>64</sup> O, Ekelund, J, Pedersen, Fastighetsmäklaren 1/95, Överlåtelsebesiktning - en hjälp för köparen och mäklaren eller ett hinder vid försäljning av hus, s. 7.

<sup>65</sup> A, Garellick, Fastighetsmäklaren 4/92, Jordabalksbesiktning av besiktningsförrättare, s. 12.

till 120 basbelopp enligt lagen om allmän försäkring vid den tidpunkt då avtalet om överlåtelsebesiktningen träffades. Besiktningsmannen ansvarar inte för småskavanker eller andra obetydliga brister som han inte tagit upp i besiktningsutlåtandet. Om besiktningsmannen går vidare och gör en fortsatt teknisk undersökning anses överlåtelsebesiktningen och den fortsatta undersökningen vara samma uppdrag vad det gäller ansvarsbegränsningen. Om krav mot besiktningsmannen uppställs ska det anmälas eller reklameras inom skälig tid efter det att skadan upptäckts eller bort upptäckas. Reklamationen får dock aldrig ske senare än två år efter att uppdraget avslutades. Uppdraget betraktas som avslutat då besiktningsmannen begär betalning för uppdraget. Om inte reklamation sker i tid är eventuell rätt till ersättning förlorad oavsett vad grunden är till anspråket.

## 4.2 Kommentrar till avtalet

Under rubriken *Ändamålet med besiktningen* i början av avtalet anges att syftet är att på bästa sätt redovisa byggnadens fysiska skick. En ökad kunskap ska göra det lättare att bedöma fastighetens skick och ge underlag för diskussioner om köpeskillingen. Köparen och säljaren ska sålunda kunna få kännedom om omständigheter som sedan kan åsättas ekonomiska värden och påverka fastighetens pris. Avtalet utpekar inte vem av parterna som kan beställa besiktningen. Besiktningen blir således därför likadan oavsett om det är köparen eller säljaren som köper tjänsten. Att redovisa byggnaders fysiska skick är givetvis inte helt lätt. Varje byggnad är individuell och begreppet skick kan ses som en sammanvägning av en mängd faktorer, positiva såväl som negativa. En bedömning borde enligt ändamålet omfatta både positiva och negativa omständigheter. Ett utelämnande av positiva faktorer måste upplevas som märkligt, särskilt av säljaren i det fall det är han som är beställare. Sist i denna avdelning poängteras att *"Besiktningen ersätter inte köparens undersökningsplikt. Beställningen är en del av köparens undersökningsplikt. Även sådana delar av fastigheten som inte besiktigas ingår i köparens undersökningsplikt."* Begreppet *Köparens undersökningsplikt* införs här helt fristående utan förklaring. Betydelsen kan säkert synas uppenbar i ett avtal som rör fast egendom men kan dock inte bortse från risken att en konsument sammanblandar detta med någon slags skyldighet att utföra fysiska undersökningar. Inte alla hittar heller till JB 4:19 utan hänvisning. Detta kan för konsumenten framstå som otydligt. Första meningen innehåller en negativ bestämning av avtalets omfattning. Det första som anges är vad som inte avtalats. Denna konstruktion kan te sig märkligt men kan vara befogad då vissa beställare förväntar sig att undersökningsplikten ska uppfyllas genom besiktningen. Detta är beställarens partsvilja och det är då givetvis betydelsefullt ur konsumentskyddssynpunkt att det klart framgår av uppdragsbekräftelsen att den är en oren accept och att beställaren kan bli bunden av ett annorlunda avtal än han tänkte sig. Den andra

meningen fastslår att besiktningen är en del av köparens undersökningsplikt. Den tredje meningen får ses som en ren upplysning om undersökningsplikten. Besiktningen motsvarar således delvis men inte helt köparens tänkta undersökning enligt JB 4:19. Att företa en fysisk undersökning av byggnad utan att delvis uppfylla undersökningsplikten är väl knappast möjligt. Vad som är mer intressant för beställaren är huruvida undersökningsplikten helt uppfylls inom de delar vilka omfattas av avtalet. Kan den beställare som önskar uppfylla undersökningsplikten nöja sig med att undersöka vad som exkluderats i avtalet i förvissning om att en tillräckligt noggrann undersökning är utförd och att de icke dolda fel medtagits i protokollet? En förutsättning för detta är att undersökningsplikten ej utökats genom "omständigheterna vid köpet" vilka besiktningsmannen kanske ej har kännedom om, särskilt i det fall säljaren beställt besiktning innan han utbjuder fastigheten till försäljning. En rimlig tolkning av avtalet är att besiktningsmannen ska uppfylla den normala undersökningsplikten inom avtalets omfattning i det fall den inte är utökad.

Under *förklaringar* anges att besiktningsmannen ska utföra en byggnadsteknisk undersökning varpå följer en uppräknig av vad som ej omfattas.

I *Besiktningens praktiska och juridiska betydelse* omnämns den rättsliga betydelsen av köparens ökade kunskap, att kända brister och risker ej kan göras gällande gentemot säljaren. Detta framställs i den löpande texten utan hänvisning till JB 4:19 och relateras inte heller till begreppet undersökningsplikt eller vad köparen kan förvänta. Frågan är om denna skrivning är tillräckligt tydlig för konsumenten. Är det tillräckligt lätt för konsumenten att förstå om det läses helt fristående? Här kan hävdas att detta endast är en upplysning om gällande rätt. Avtalsparternas bundenhet påverkas inte och givetvis påverkas inte heller relationen mellan säljare och köpare av denna skrivning. Det kan då knappast krävas mer än att upplysningen är rätt i sak. För den som står i begrepp att teckna ett avtal om besiktning är dock avtalets rättsliga konsekvenser betydelsefulla. Att felansvaret vid infriade risker kan *flyttas* från säljare till köpare genom besiktningen är inte helt lätt att utreda även om uttrycket "Jordabalkens ansvarsregler" kan ge en viss ledning. Det är inte otroligt att ökad insikt om detta skulle avhålla en och annan från att anlita en besiktningsman. En fråga är om besiktningsmannen verkligen är skyldig att upplysa om tjänstens rättsliga konsekvenser. Jag menar att som minimum får skrivningen inte vara så svag att beställaren kvarblir i sin villfarelse om en viss behandlad rättslig fråga.

Den genomgång som besiktningsmannen gör med beställaren avser besiktningens omfattning. Men även övriga frågor måste kunna behandlas här. Någon allmän skyldighet att upplysa om viss tjänsts rättsliga följder torde dock inte föreligga. Det kan inte begäras att besiktningsmannen ska kunna svara på alla hypotetiska frågor kring

avtalet och dess räckvidd med hänsyn till hans juridiska kunskaper och ändamålet med besiktningen.

I avsnittet om *besiktningens genomförande* anges att köparen efter att ha läst utlåtandet har olika alternativ att välja mellan. Detta manar köparen till aktivitet och understryker utlåtandets funktion som underlag i förhandlingen om köpet. Besiktningsmannen ska utföra en okulär besiktning och denna är beskriven på ett sådant sätt att den inte kan antas vara mindre än den som erfordras för att uppfylla undersökningsplikten. Vidare behandlas möjligheten att utfå garanti för vad som av någon anledning ej besiktigats.

I riskanalysen antecknas *påtaglig risk för väsentlig brist* samt motivering för påpekandet. Här föreligger då som anges i avtalet syftet att ge ett säkrare underlag för att bedöma fastighetens verkliga skick samt att redovisa mesta möjliga information. Riskanalysen är inte gradindeldad och varje risk måste antingen medtagas eller utelämnas varför en alltför omfattande analys riskerar att inte utvisa fastighetens verkliga skick. Besiktningen kan beställas av såväl köpare som säljare och ska kunna ligga till grund för bestämmande av fastighetens pris. En besiktning som inte utvisar det verkliga skicket enligt ovan på en alltför omfattande riskanalys kan vara till nackdel för den säljare som beställer besiktningen. En mera återhållsam riskanalys kan göra köparen missnöjd i det fall risken infrias och fråga om besiktningsmannens skadeståndsansvar kan då uppkomma. Den besiktningsman som gör analysen något mera fyllig än nödvändigt kan därför undvika tvister och medföljande renomméförlust, och detta på säljarens bekostnad. En syn på riskanalysens omfattning ges i Fastighetsmäklaren 1/95 sidan 7 där Jan Pedersen och Ove Eklund hävdar: "Den viktigaste delen i en överlåtelsebesiktning är riskanalysen. Bristfälligheter som anges i riskanalysen och som senare infrias får köparen ej göra gällande mot säljaren. Besiktningsmannen skall alltså bedöma vad *köparen med fog* skall förvänta sig av fastigheten. Riskanalysen är en teknisk analys grundad på besiktningsförrättarens kunskaper både i juridik och i fastighetsteknik". Vidare följer exempel på en vid byggnadstidpunkten godkänd konstruktion vilken numera anses vara oacceptabel. Denna kommenteras med: "Detta har köparen med fog att förvänta sig och fel för vilket säljaren skall ansvara föreligger inte". Kan detta tolkas som att riskanalysen endast ska omfatta brister vilka inte kan göras gällande mot säljaren? Denna ordning vore tilltalande på det sätt att man då skulle kunna få en relativt konsekvent modell där besiktningsmannen uppfyller köparens undersökningsplikt inom de begränsningar avtalet ger. Vidare skulle riskanalysen klargöra för köparen vad han med fog kan förutsätta om fastighetens skick enligt JB 4:19 och därigenom vad han har felansvar för. Besiktningen skulle i så fall inte flytta felansvaret till köparen. Köparen skulle i så fall endast få en ökad kunskap om de fel han redan svarar för. En nackdel för köparen blir att även om felansvaret i detta fall stannar på säljaren får köparen normalt svara för följdfelen. Köparen får svara för de fel han inte kan visa fanns vid

köptillfället. Dessa s k följdfelet kan bli mycket mera omfattande än själva grundfelet och i detta fall hade köparen haft intresse av att känna till riskerna redan från början. Denna modell kräver dock mycket av besiktningsmannen då det inte kan vara helt lätt att i förväg avgöra huruvida en risk, om den senare infrias, ska anses utgöra abstrakt fel eller ej. Varje besiktningsman gör troligen i praktiken en egen riskanalys utifrån begreppet "påtaglig risk" utan att relatera till abstrakt fel enligt JB 4:19.

I avsnittet om *fortsatt teknisk utredning* kan besiktningsmannen i vissa fall föreslå vidare utredning. Tanken är att det som inte kunnat utredas vid den okulära besiktningen ska kunna bli föremål för fortsatt undersökning. Vidare kan brister som besiktningsmannen uppmärksammat, men som ligger utanför hans uppdrag tas med där. Däremot kommenteras inte vad som behandlas i riskanalysen. Om den okulära besiktningen medför förslag om fortsatt teknisk utredning, innebär det troligen att undersökningsplikten blir utökad. Detta kan inte tillräckligt tydligt utläsas ur avtalet. Allvarligare är att fördjupad undersökning kan föreslås för det som inte omfattas av avtalet såsom t ex elsystemet. Den normalt kunnige husköparen som undersökt olika installationer och som lyckats uppfylla undersökningsplikten kan p g a besiktningsmannen ställas inför en utökad undersökningsplikt genom att ta del av protokollet. Den beställda tjänsten kan då bli till en otjänst. För det som anges i riskanalysen föreslås inte fortsatt teknisk utredning. Här kan bara konstateras att i den del där köparen är mest villrådig och i störst behov av hjälp erbjuder besiktningen just ingenting. Avtalets förtjänst i denna del är att det klargör för köparen att felansvaret för infriade risker ligger på honom själv. Besiktningsmannen har tecknat konsultansvarsförsäkring. Under *ansvarsbegränsningar* anges att besiktningsmannen är ansvarig för skada han orsakar genom vårdslöshet eller försummelse. Reklamation ska ske inom skälig tid, dock senast två år efter uppdragets avslutande. Det anges vara den yttersta tidsgränsen oavsett grunden för anspråket. Om besiktningsmannen gjort sig skyldig till exempelvis grov culpa torde detta dock vara tveksamt.<sup>66</sup>

#### 4.2.1 Allmänna reflektioner

Besiktning kan komma till stånd av olika anledningar och resultatet kan få olika konsekvenser. Köparen å sin sida vill få kännedom om den fastighet han är i begrepp att köpa och säljaren vill kanske visa köparen hur fastigheten är i tekniskt hänseende. I dessa avseenden uppstår knappast några större problem. Besiktningsmannen bildar sig säkert en god uppfattning om fastighetens skick, det gäller bara att på ett lämpligt sätt avgränsa uppdraget. Han ska också på ett pedagogiskt sätt förmedla vad han erfarit till beställaren. Svårare blir

---

<sup>66</sup> J, Hellner, Speciell avtalsrätt, Kontraktsrätt, 2:a häftet, Allmänna ämnen 2:a upplagan, 1993, s. 226.

det om protokollet senare kommer att ligga till grund för fördelningen av felansvaret mellan köpare och säljare. Här är kanske den enklaste lösningen att parterna i köpebrevet avtalar att felen i protokollet inte får göras gällande gentemot säljaren. Ett liknande förhållande gäller vid överlåtelseförsäkring gentemot försäkringsbolaget. Svårigheterna uppkommer först när begreppet undersökningsplikt och därmed JB 4:19 introduceras i avtalet. Detta begrepp kan å andra sidan knappast förbigås då en mängd beställare av besiktning, mer eller mindre uttalat, efterfrågar en besiktning som uppfyller undersökningsplikten. Det är då centralt att inte låta en sådan beställare kvarbli i villfarelsen rörande undersökningsplikten. Det är även viktigt att tydligt fastslå relationen mellan undersökningsplikten och vad som ingår i avtalet.

### 4.3 Överlåtelseförsäkringar

Överlåtelseförsäkringar är en produkt som mäklarbranschen i samarbete med olika försäkringsbolag har arbetat fram för att minimera de ekonomiska påfrestringarna vid tvister om fel i fastighet. Försäkringen kan ses som en möjlighet att undvika framtida obehagliga överraskningar både för säljare och köpare. Försäkringarna gäller för dolda fel vid tillträdesdagen och för fel som fanns vid besiktningstillfället men som inte noterades i besiktningsprotokollet. För dolda fel stadgar jordabalken att köparen kan kräva nedsättning av köpeskillingen. Problemet är att prisavdraget ska utgöras av skillnaden mellan fastighetens värde i felfritt respektive felaktigt skick. Detta kan vara mycket svårt att fastställa i efterhand. Inte sällan kostar det också mer att reparera än vad prisskillnaden uppgår till.<sup>67</sup> Tvister kring detta tyngs ofta av utredningar om hur reparationer borde ha skett och i vilken mån fastigheten förbättrats eller ej. Säljare och köpare kan i stället enas om att prisreduktionen ska beräknas utefter vad det kostade att avhjälpa felet. Genom att teckna en överlåtelseförsäkring inskränks problemet för köparen till felbegreppet och inte till kostnaderna för att avhjälpa bristerna. För att försäkringsskyddet ska gälla krävs det att fastigheten besiktigas innan försäkringen ingås. Brister eller fel som upptäcks senare under den 10-åriga försäkringstiden och som inte påtalats vid besiktningen täcks av försäkringen. Undantag från detta gäller sådana fel som får anses vara normala eller förväntade utifrån fastighetens skick.<sup>68</sup>

Försäkringen får inte till följd att jordabalkens regler lämnas helt åt sidan utan genom försäkringen tryggas parterna mot de dyraste och mest vanligt förekommande felen. Många säljare önskar komma ifrån det ansvar för fastighetens skick som gäller under tio år. Ett alternativ är att förhandla fram en friskrivningsklausul i

<sup>67</sup> L, Kilander, Fastighetsmäklaren 3/99, Mäklarsamfundet introducerar en ny överlåtelseförsäkring, s. 10.

<sup>68</sup> J, Anderberg, Fastighetsmäklaren 1/97, Köparens undersökningsplikt - en översikt, s. 13.

köpekontraktet, men ofta får den till följd att köparen prutar så kraftigt att priset kan sjunka ända upp till tio procent.<sup>69</sup>

Just nu finns det fyra olika överlåtelseförsäkringar på marknaden. Mäklarsamfundet var tidigast ute med sin försäkring som kom redan under 1996. Den utarbetades tillsammans med Byggaranti, en enhet inom Skandia.<sup>70</sup>

De olika försäkringarna är tämligen lika men jag ska nedan kommentera dem var för sig.

### 4.3.1 Mäklarsamfundets överlåtelseförsäkring<sup>71</sup>

#### Försäkringens omfattning

Försäringen kan tecknas av både köpare och säljare. Endast byggnad eller byggnader avsedda för bostadsändamål kan komma i fråga för försäringen. Alla fastigheter oavsett ålder kan försäkras, förutsatt att de inte är större än 300 kvm. För att kunna försäkras måste byggnaden genomgå en godkänd besiktning gjord av Anticimex. Besiktningen får inte vara äldre än tre månader när försäringen tecknas. Försäringen gäller fr o m den dag köpebrevet skrivs och tio år framåt. Skäliga kostnader till följd av dolda fel i t ex byggnadens konstruktion eller material som måste åtgärdas ersätts. Även skada på byggnad som uppstått p g a ett dolt fel ersätts. Under högst sex månader ersätts också skäliga och nödvändiga merkostnader för kost och logi för försäkringstagaren med familj om skadan gjort väsentliga delar av bostaden obrukbar. Om besiktningsmannen missat något vid besiktningen som han borde upptäckt täcker försäringen också detta.

#### Undantag från försäringen

Försäringen täcker inte brister som inte anses som dolda fel, t ex efter en notering i besiktningsprotokollet. Fel eller skada som säljaren garanterat ersätts endast subsidiärt av försäkringsbolaget om säljaren inte har möjlighet att betala. Fel som enbart medför störning ur utseendesynpunkt ersätts endast då myndighet ålagt försäkringstagaren att vidta åtgärd. Ekonomiska följdskador såsom värdeminskning, flyttkostnader eller förlorad arbetsinkomst ersätts inte såvida inte kostnaden godkänts i förväg.

Inte heller fel som inte skulle ha ansetts som fel med hänsyn till vetenskapligt och tekniska kunnande vid tidpunkten då arbetet utfördes ersätts. Följdskador på system för vatten, avlopp och el täcks inte av försäringen, utan bara fel på själva systemen i sig.

#### Ersättningsregler

Försäringen ersätter skäliga och nödvändiga kostnader för att

<sup>69</sup> L, Kilander, Fastighetsmäklaren 3/99, Mäklarsamfundet introducerar en ny överlåtelseförsäkring, s. 11.

<sup>70</sup> J, Skårstedt, Fastighetsmäklarfakta 2/98, Överlåtelseförsäkring skyddsnät mot dolda fel, s. 22.

<sup>71</sup> Informationen kommer från Mäklarsamfundets informationsfolder 2000, samt Atlanticas försäkringsvillkor 990801



åtgärda dolda fel om skada uppkommit på grund av fel i byggnadens konstruktion och i material som använts i byggnadsarbetet eller i utförandet av arbetet, samt på system för vatten, avlopp, elektricitet o dyl. Självrisken är ett halvt basbelopp per skada, dvs alla skador som är en följd av ett och samma fel.

### Besiktningen

I de speciella villkoren angående besiktning framkommer att besiktningen till *den del som framkommer av villkoren* ska uppfylla köparens undersökningsplikt mot fel enligt 4 kap 19 § 2 st Jordabalken. Undantagna delar som inte besiktigas är kontroll av system för värme, vatten, el, gas, ventilation och avlopp. Själva besiktningen omfattar genomgång av lämnade handlingar, okulär besiktning, kontroll av konstruktion, riskanalys och fortsatt teknisk undersökning. De handlingar och dokument som Anticimex granskar kontrolleras inte angående dess äkthet eller riktighet. I normala fall kontrolleras inte heller lämnade upplysningar. Den okulära besiktningen omfattar tillgängliga utrymmen, tak och fasader på berörd byggnad. Utöver vad som normalt kontrolleras kontrollerar Anticimex okulärt även system för vatten, värme, avlopp, ventilation, gas och el i syfte att avgöra om det finns för en lekman uppenbart synliga defekter på systemen.

Detta är anmärkningsvärt då Anticimex faktiskt medger att besiktningsmannen ska kunna upptäcka lika mycket som en lekman på området. Det vore värdefullt för köparen om besiktningar i allmänhet innefattade även denna del. Han skulle då lättare kunna visa att han uppfyllt sin undersökningsplikt. I SBR:s avtal tar besiktningsmannen överhuvudtaget inte på sig att besiktiga installationer såsom el, värme och vatten, såvida det inte är speciellt avtalat. Dock skrivs det i de speciella villkoren angående besiktningen att det ska observeras att den begränsade okulära kontrollen aldrig innefattar överensstämmelse med gällande facknormer, kontroll av utförande eller funktion.

Kontrollen av konstruktionen har som syfte att avgöra om den aktuella konstruktionen är godkänd ur försäkringssynpunkt. Detta görs genom stickprovskontroller för att konstatera förekomst av allvarliga fel eller risker för fel. Kontrollen av konstruktionen omfattar byggnader byggda med grundkonstruktionen platta på mark, källare eller suterängvåning. Då ska Anticimex göra provhål och mäta förekomsten av fukt och göra en okulär besiktning på de delar där stommen kan komma i kontakt med grundläggningen. Vid byggnader byggda med torpargrund, kryppgrund eller byggnader som saknar uppreglat golv ska Anticimex göra okulär kontroll av konstruktionen samt indikering av förekomsten av lukt. Inga förstörande ingrepp görs. Riskanalysen skiljer sig inte från standarden i branschen och följer SBR:s upplägg. Då Anticimex utifrån riskanalysen och uppdraget, bedömer att det finns behov av fortsatt teknisk utredning antecknas det i protokollet.

### 4.3.2 Svensk Fastighetsförmedlings säljarsförsäkring<sup>72</sup>

#### Försäkringens omfattning

Som namnet antyder är det säljaren som tecknar försäkring. Säljaren måste vara en privatperson eller ett dödsbo. Försäkringen gäller för försäkringshavare eller vid dolt fel den som senare köpt bostadshuset. Av detta följer att *dolda fel* följer fastigheten men att inte *annat fel* gör det. Annat fel gäller bara under den tid försäkringshavaren äger bostadsbyggnaden under den tioårsperiod försäkringen gäller. Det är endast bostadsbyggnaden som blir försäkrad genom SF:s säljarsförsäkring. Kravet för att få teckna försäkring är att byggnaden blivit besiktigad av ett av Trygg Hansa godkänt besiktningsföretag, i detta fallet Anticimex. Försäkringen inträder från och med den dag försäkringstagaren och försäkringshavaren, d v s säljaren och köparen, undertecknat köpebrevet. Försäkringen täcker dolda fel om följdskada har uppkommit på byggnad. Den gäller under 10 år fr o m den dag då försäkringen börjar gälla. Även annat fel vilket innebär fel som fanns vid besiktningstillfället men som inte upptäcktes vid besiktningen eller inte antecknades i protokollet täcks av försäkringen. Dock med samma begränsning att det krävs att en följdskada har uppkommit på byggnaden. Ersättning kan också utgå för återställande av följdskada.

#### Undantag från försäkringen

Försäkringen gäller inte för hus som är äldre än 150 år och inte heller för byggnad som är över 200 kvm i boyta. Ett dolt fel eller annat fel som inte medfört en följdskada ersätts ej. Felaktiga byggnadskonstruktioner såsom felaktig taklutning o liknande som antecknats i besiktningsprotokollet under riskanalysen och följdskador till konstruktionsfel som inte fanns vid besiktningstillfället ersätts inte heller. Om en fortsatt teknisk utredning föreslagits i besiktningsprotokollet och det inte utretts vidare får försäkringshavaren stå den risken. Det är självklart att försäkringen inte täcker om man fått en indikation på ett eventuellt fel men har underlåtit att följa upp det. Följdskada p g a radon eller asbest ersätts inte heller. Skada eller fel som inte upptäcks vid besiktningen p g a att säljaren avsiktligt uppgett felaktig uppgift eller förtigit eller dolt något ersätts inte av försäkringen.

#### Ersättningsregler

Försäkringshavaren är berättigad till ersättning och vid dolt fel är även den som senare köpt bostaden ersättningsberättigad. Om avhjälpande inte kan ske på tillfredsställande sätt så kan en kontant ersättning utgå. Försäkringen täcker också merkostnader som kan uppstå under återställandetiden, såsom kostnader för kost, logi eller resor, dock med maximalt 30 000 kronor.

---

<sup>72</sup> Informationen kommer från Trygg Hansas försäkringsvillkor 990101, säljarsförsäkring 2000.

## Besiktningen

I försäkringsvillkoren kallas besiktningen för försäkringsbesiktning och den överensstämmer inte fullständigt med SBR:s överlåtelsebesiktning då den förstnämnda är mera omfattande. Besiktningen innehåller genomgång av handlingar, okulär besiktning, riskanalys, provhåltagning och fortsatt teknisk utredning. När det gäller handlingarna framgår det av avtalet att Anticimex under inga omständigheter kontrollerar handlingarnas eller dokumentens äkthet eller riktighet genom kontakt med myndighet eller domstol. Här finns en skillnad från SBR:s avtal där det stadgas att besiktningsmannen särskilt ska kontrollera uppgifterna om de framstår som uppenbart felaktiga. Under riskanalysen lämnar Anticimex en motiverad analys av de risker för väsentliga fel som den besiktigade byggnaden löper *särskild risk* att vara behäftad med utöver det som tagits upp vid den okulära besiktningen. SBR avtalet talar istället om *påtaglig risk* och frågan är om de ska anses ha samma innebörd?

Provhåltagning görs för att utföra kontrollmätning om det föreligger fukt eller luktproblem i byggnaden. Detta ligger till grund för om de delarna ska omfattas av försäkringen eller inte. Den fortsatta tekniska utredningen går längre i Trygg Hansas avtal än vad den gör i SBR:s avtal genom att bedömningen utgår ifrån riskanalysen. Den fortsatta tekniska utredningen rekommenderas bara då Säljarförsäkringen inte omfattar det eventuella felet. Om säljaren eller köparen låter göra en fortsatt teknisk utredning och därefter åtgärdar det som krävs genom att anlita Skanska kan den åtgärdade byggnadsdelen sedan omfattas av försäkringen.

### 4.3.3 Föreningssparbankens Ansvarsförsäkring<sup>73</sup>

#### Försäkringens omfattning

Endast säljare kan teckna försäkringen och den kan bara ingås av privatperson eller dödsbo. Förutsättningen är att fastigheten förmedlats av Föreningssparbanken Fastighetsbyrå. Försäkringen gäller för det ansvar för abstrakta fel den försäkrade kan ha. Ett krav för att få möjligheten att teckna försäkringen är att fastigheten blir besiktigad före köpet av godkänd besiktningsman. Försäkringen gäller för den försäkrade under tiden mellan det datum som anges som begynnelse datum i försäkringsbrevet och det datum som ligger tio år efter tillträdesdagen. Den kan således gälla något längre än 10 år beroende på tidsperioden mellan tecknandet och fram till tillträdesdagen. Om säljaren skulle riskera att bli ansvarig för fel på bostadsbyggnaden utreder försäkringen om det föreligger felansvar och förhandlar i så fall med köparen om kravet. Försäkringsbolaget processar åt säljaren och betalar rättegångskostnader som säljare dragit på sig eller ålagt att betala och som inte kan betalas av

---

<sup>73</sup> Föreningssparbankens informationsfoldrar och Willis Global Financial & Executive Risks ABs försäkringsvillkor 2000.

motpart. Om felansvar föreligger återbetalar försäkringen det belopp som köparen har rätt att få avdraget på köpeskillingen. Hävs köpet p g a fel betalar försäkringsbolaget den kostnad som uppstår för att åtgärda felet.

#### Undantag från försäkringen

Försäkringen gäller inte för säljarens utfästelser och inte för fel eller brister som anmärkts i besiktningsprotokollet. Inte heller ersätts fel begånget av besiktningsmannen. Fel som säljaren känt till men inte upplyst besiktningsmannen eller köparen om ersätts inte. Fel på byggnadens eldstäder och rökgångar, installationer av el, v v s eller fel på vitvaror eller förekomsten av radon eller asbest ersätts inte heller. Försäkringen gäller ej för rådighetsfel eller rättsliga fel.

#### Ersättningsregler

Försäkringen täcker krav mot säljaren upp till 750.000 kronor och säljaren får själv stå för 30% av basbeloppet som självrisk, runt 11.000 kronor.

#### Besiktningen

När det gäller besiktningen finns det inga regler alls i avtalsvillkoren. Det som framgår är att en godkänd besiktningsman måste ha besiktigt byggnaden för att säljaren ska kunna teckna försäkringen. Försäkringsbolaget anvisar vilka besiktningsmän som är godkända.

### **4.3.4 Skandia Byggnadsgarantis överlåtelseförsäkring<sup>74</sup>**

#### Försäkringens omfattning

Både säljare och köpare kan teckna försäkringen och den gäller för ägaren till den försäkrade byggnaden. Villkoren är att huset besiktigas av en av Byggnadsgaranti godkänd besiktningsförrättare samt att även fuktkontroll genomförs. Försäkringsbeloppet för byggnaden beräknas utifrån dess taxeringsvärde. Beloppet är högsta gränsen för ersättning för samtliga skador under försäkringstiden. Försäkringen ska för att gälla tecknas före tillträdesdagen och den träder i kraft samma dag. Den omfattar skälig kostnad för att avhjälpa fel i byggnadskonstruktion, material som använts i byggnadsarbete eller vid utförandet av arbete. Skälig kostnad för att avhjälpa skada på byggnad som orsakats av felet ersätts också, s k följdskada. Med fel avses att byggnaden avviker från vad köparen med fog kunnat förutsätta vid köpet. Hänsyn tas då till innehållet i besiktningsprotokollet, byggnadens ålder och slitage samt standarden hos jämförbara byggnader. Försäkringen utger obegränsad ersättning för merutgifter för kost och logi under högst sex månader om fel eller skada gjort väsentliga delar av bostaden obrukbara.

<sup>74</sup> Informationen kommer från Byggnadsgarantis allmänna försäkringsvillkor 19990101, samt informationsfoldrar och hemsida [www.byggnadsgaranti.com](http://www.byggnadsgaranti.com), 2000-04-03

#### Undantag från försäkringen

Om fel ej omfattas av försäkringen, t ex p g a byggnadens ålder, omfattas inte heller följdfelet eller skadorna som uppkommit p g a dem. De fel som köparen själv upptäckt eller borde ha upptäckt i samband med köpet ersätts ej. Skador på system för värme, vatten, ventilation, el eller vitvaror m.m omfattas inte. Dock ersätts fel på ovanstående egendom av överlåtelseförsäkringen. Fel som orsakats av radon ersätts inte.

#### Ersättningsregler

Ersättning för avhjälpande av fel eller skada värderas efter förslitnings- och åldersgraden på byggnaden. En åtgärd som innebär en förbättring för försäkringshavaren gör att ersättningen reduceras i motsvarande mån. Om kostnader varit nödvändiga för rivning, röjning, borttransport eller deponering ersätts det.

### 4.3.5 Överlåtelseförsäkring - en produktjämförelse<sup>75</sup>

	Mäklar- samfundet	SF	Förenings- sparbanken (Ansvarsförsäkring)	Byggnads- garanti
<b>Vem kan teckna försäkringen?</b>				
privatpersoner/ Juridiska personer	J/N	J/N	J/N	J/J
Säljare/Köpare	J/J	J/N	J/N	J/J
Enbart via mäklare	J	J	J	N
Själv säljare	N	N	N	J

#### Vem gäller försäkringen för?

Försäkringen gäller för ägaren av försäkrad byggnad i 10 år?	J	J	N	J
--	---	---	---	---

Försäkringen följer  
byggnaden vid

<sup>75</sup> Fastighetsmäklarförbundets hemsida [www.fmf.net](http://www.fmf.net), 2000-03-28

ägarbyte?	N	Delvis följer vid dolda fel men ej andra fel	N	J
-----------	---	--	---	---

### Vilka byggnader kan omfattas av försäkringen?

Bostadsbyggnad: Oavsett ålder?	J	N (efter 1850)	J	J
Oavsett storlek	N	N	N	J
Tillh. garage gäst- stuga uthus mm	N	N	?	J

### Vad gäller försäkringen för?

Lämnar förs. ersättning även om säljaren undan- hållit uppgifter?	J	N	N	J
---	---	---	---	---

Lämnar förs. ersättning för fel och skada som egentligen omfattas av ett garantiåtagande om den som lämnat garantin inte kan fullgöra den?	J	N	N	J
---	---	---	---	---

Undantar förs. fel på installationer?	N	J	J	N
--	---	---	---	---

Täcker förs. även besiktningsmannens ev. misstag?	J	J	N	J
---	---	---	---	---

Utgår ersättning om säljaren friskrivit sig från ansvar?	J	?	N	J
--	---	---	---	---

### Försäkringsbelopp?

Finns det möjlighet att välja försäkrings belopp?	J (500. 000 eller 1000 000)	N (500. 000)	N	N (133% av tax byggnadsvärde)
---	-----------------------------------	--------------------	---	----------------------------------

Begränsning för samtliga förs.?	N	N	?	J [1]
------------------------------------	---	---	---	-------

Obegränsat ers.  
belopp vid ers.  
för kost och logi då  
väsentliga delar av

bostaden blivit  
 obrukbar p g a J N (max N J  
 ersättningsbar skada? 30.000)

**Självrisk (% av basbeloppet)**

	50%	30%	30%	35%
<b>Premie</b>	Fast pris baserat på hustyp	Enhetspris	Enhetspris exkl besiktn.	Individuell premie för varje hus baserat på risken för fel och skador

1. Försäkringsrörelselagen tillåter inget försäkringsbolag att ta hur stora risker som helst. En kund skall aldrig riskera att bli utan ersättning vid en skada. Skandia garanterar detta genom att sätta ett gemensamt försäkringsbelopp för 10-åriga försäkringar. För 1999 var det gemensamma försäkringsbeloppet 400.000.000 kr.

**4.3.6 Kommentarer**

Effekten med försäkringarna för säljarens del är i samtliga fall att säljaren blir fri från vidare ansvar för fastigheten. För köparen skiljer sig de fyra försäkringarna åt. Föreningssparbankens Ansvarsförsäkring är helt och hållet säljarens försäkring och den saknar betydelse för köparen på alla andra sätt än att han garanterat får ersättning genom försäkringen om säljaren blir ansvarig för fel i fastighet. Försäkringen innebär för köparen att han måste kunna visa att det föreligger ett dolt fel, och utifrån det måste han bestämma vem av säljaren eller besiktningsmannen som ska stå ansvaret för felet. För att köparen ska kunna kräva säljaren på ansvar för fel så måste han kunna visa att han själv har uppfyllt sin undersökningsplikt. Alternativet för köparen blir att försöka visa att besiktningsmannen varit försumlig när han utfört sitt uppdrag. Köparen har två möjliga motparter i en tvist vilket komplicerar situationen för honom. De andra tre försäkringarna gör det enklare för köparen eftersom han enbart behöver visa att ett abstrakt fel föreligger. Han slipper argumentera utifrån undersökningsplikten på den del försäkringen gäller, d v s byggnaden. Det enda köparen måste visa är att det finns ett abstrakt fel som inte är nämnt i besiktningsprotokollet. För dessa tre försäkringar spelar det inte någon roll om ansvaret läggs på säljaren eller besiktningsmannen, försäkringen går in ändå och köparen får på så sätt bara en möjlig motpart. Försäkringarna täcker i varierande grad följdskador p g a fel, dock med undantag för Föreningssparbankens Ansvarsförsäkring. Generösa ersättningar för omkostnader till följd av skadan utgår i två av de fyra försäkringarna. Liknande kostnader ersätts inte enligt Jordabalken eftersom prisavdrag och hävning i första hand ska återställa den ekonomiska balansen mellan säljaren och köparen. Bara då påföljden är skadestånd kan köparen få ersättning för alla utgifter enligt lag. Försäkringen kan således ge köparen mer ersättning vid fel än vad han hade kunnat erhålla enbart

genom Jordabalken.

Avtalsvillkoren till försäkringarna är i vissa delar både snåriga och tämligen oklara. Ett pedagogiskt problem ligger i skillnaden mellan begreppet fel och skada i avtalen. Skillnaden blir inte fullt klarlagd och enligt allmänna avtalsrättsliga regler så ska försäkringsbolagen stå för de otydligheter som finns i avtalet. I tveksamma fall tolkas dessa till nackdel för den som formulerat texten.



# 5 Rättsfall

## 5.1 Allmänt

Den rättsutveckling som under senare år framkommit genom rättsfall presenteras nedan. De domar som avkunnats om fel i fastighet och besiktningsmäns ansvar presenteras nedan. Varje instans domskäl finns med och både HD och Hovrättsfall refereras.

### 5.1.1 Svea Hovrätts dom 870612 DT 21<sup>76</sup>

Köparna förvärvade 1984 en fastighet för 515 000 kronor. På fastigheten fanns ett bostadshus uppfört 1966 med helt täckt krypgrund. Vid köpetillfället var det inte möjligt att få tillträde till denna utan att göra hål i grunden eller i ett golv inne i huset. Köparna tillträdde huset i juni 1984. I kontraktet angavs såsom en förutsättning för köpet "att inga onormala mängder av fukt eller mögel kan upptäckas vid en besiktning senast den 9 april 1984". Anledningen till klausulens tillkomst var att köparna vid sitt första besök på fastigheten tyckte sig känna av en inte närmre definierad lukt i huset. De var rädda att huset kunde vara utsatt för mögelangrepp. Huset undersöktes av en besiktningsman från ett företag som specialiserat sig på att upptäcka, analysera och rekommendera åtgärder mot fukt och mögelskador. I rapporten uttalade besiktningsmannen att han med stöd av de erhållna mätvärdena samt gjorda iakttagelser bedömde att risker inte förelåg för fukt eller mögelskador.

Hösten 1984 företog en ny besiktningsman från samma bolag en återbesiktning av huset och då konstaterades det att förhållandena under bjälklaget var sådana att svamptillväxt där var "fullt möjlig och trolig". Vid en närmare undersökning visade det sig att marken under huset var fukt och mögelangripen, även kutterspånsisoleringen ovanför de betongkassetter som tjänade som bjälklager var angripna.

Köparna stämde säljarna och yrkade avdrag på köpeskillingen. De gjorde gällande att de fullgjort sin undersökningsplikt genom att anlita besiktningsföretaget. Fastigheten hade mot denna bakgrund avvikit från det skick de vid förvärvet hade anledning att räkna med. Säljaren bestred och gjorde gällande att fastigheten inte avvek från det skick köparen haft anledning att räkna med när de köpte den. Köparna hade inte fullgjort sin undersökningsplikt i samband med köpet.

**TR:** Bifaller köparnas yrkande om avdrag på köpeskillingen. En otillräcklig undersökning av besiktningsförrättaren är inte en sak som rimligen ska drabba uppdragsgivarna.

**HovR:** Köparna har vitsordat att besiktningsmannen ej utfört

---

<sup>76</sup> Återgivet ur J, Elfström, Fel i fastighet, 1996, s. 81.

besiktningen med den omsorg och sakkunskap man kan förvänta sig av företaget i fråga. Att felet inte upptäcktes vid besiktningen är att hänföra till att denna var ofullständig. Köparna har att gentemot säljaren svara för att besiktningen inte utfördes med den omsorg och sakkunskap som varit påkallad. De har således inte uppfyllt sin undersökningsplikt, varför hovrätten lämnade deras talan utan bifall.

#### **5.1.1.1 Kommentar**

Här för HovR samma resonemang som togs upp i småhusköpsnämndens delbetänkande, att uppdragsgivaren (köparen) blir ansvarig för besiktningsmannens kompetens. Även dennes utförande av själva tjänsten får köparen stå risken för. Konsekvensen blir förödande för köparen om han också måste stå ansvaret för sitt val av besiktningsman. Här förelåg dock inget dolt fel eftersom köparna känt mögellukt och därför behövde utföra en utökad undersökning. Felet var ett fel som borde ha upptäckts av köparna och eftersom läget var sådant hamnar inte köparna i ett bättre läge bara för att det är ett besiktningsföretag som misstar sig i stället för köparna. Köparna sätter besiktningsföretaget i sitt ställe och företagets misstag blir därför köparens misstag. Köparna skulle möjligen ha gått på besiktningsföretaget för att de inte utfört sitt uppdrag på korrekt sätt.

#### **5.1.2 Göta Hovrätts dom 931123 DT 1066<sup>77</sup>**

Köparna köpte 1990 en fastighet för 890 000 kronor och på fastigheten fanns ett enfamiljshus i ett plan med källare uppfört 1972. Huset var grundlagt på betongplatta, som lagts direkt på marken. I källaren fanns en gillestuga med uppreglat golv på en bottenplatta som låg något lägre än andra utrymmen.

Köparen hade före köpet anlitat en besiktningsman som gjorde en överlåtelsebesiktning av fastigheten tillsammans med dem. Detta skedde samma dag som köpekontraktet skrevs. Besiktningsmannen skrev samma dag ett utlåtande som köparna fick ett par dagar senare. I det skriftliga utlåtandet stod bl a följande noteringar: "källare. Fuktskador div. Ytterväggar, bör uppgrävas och omisoleras/dräneras". Påpekandet som också skedde muntligen vid besiktningen grundades på att fuktfläckar fanns på några källarytterväggar som i motsats till gillestugan inte var dolda av uppreglade väggar. Strax efter tillträdet märkte köparna en stark lukt i huset samt att golvet var mögelskadat.

Köparna yrkade att TR i mellandom skulle fastställa att besiktningsmannen vid utförandet av uppdraget genom oaktsamhet förorsakat köparna skada. De hade efter köpet blivit uppmärksammade på den olämpliga konstruktionen som var vanligt på 1970-talet. Under 1980-talet blev det allmänt känt att detta byggnadssätt inte var bra p g a den stora risken för fukt och mögelproblem. Detta hade besiktningsmannen känt till men inte

---

<sup>77</sup> Återgivet ur J, Elfström, Fel i fastighet, 1996, s.101.

nämnt för köparna som var helt okunniga om problematiken. Besiktningsmannen bestred yrkandet och gjorde gällande att fuktfläckarna på källarytterväggen inte hade något samband med eventuell fukt underifrån i bottenplattan. Att huset var byggt på 70-talet med en metod som innebar en stor risk för fukt var inte ensamt tillräckligt för att anta att fukt eller mögelskador hade uppkommit.

**TR:** Besiktningsmannen var medveten om den förhöjda risken för fuktskador i denna typ av hus och borde med hänsyn till arten av det uppdrag han åtagit sig ha insett vad som enligt gällande rättspraxis krävdes av en fastighetsbesiktning före ett köp. Trots detta har besiktningsmannen gjort den bedömningen att han inte behövt upplysa köparna om riskerna eller föranstalta om undersökning genom ingrepp i golvet i gillestugan. Besiktningsmannens felbedömning måste läggas honom till last som oaktsamhet mot köparna och det har medfört en skada som besiktningsmannen ska ersätta.

**HovR:** Vid utförandet av en överlåtelsebesiktning kan det inte mera allmänt åligga besiktningsmannen att upplysa köparen om risken med den typ av hus de var intresserade av. En förutsättning för ansvarighet var att fastigheten vid köpet var behäftad med ett fel som inte var dolt. Det sätt man byggde hus på under 70-talet kan enligt hovrätten inte anses som ett fel enligt JB:s mening. Har emellertid vid köpet den riskfyllda konstruktionen lett till att en besvärande mögelförekomst bildats utgör denna i sig enligt hovrättens uppfattning ett fel i fastigheten. Det var utrett att det vid köpet förekom mögel i fastigheten och att denna således var behäftad med fel. Även om besiktningsmannen inte behövde upplysa köparna om de risker som förelåg med hustypen, så hade han haft att utföra en besiktning med beaktande av dessa. Mot bakgrund av vad som framgick av utredningen borde besiktningsmannen ha varit särskilt uppmärksam på förekomsten av fukt och mögelskador i gillestugan. Det åligger den som utför besiktningen att använda även andra sinnen än synen, t ex luktsinnet. Besiktningsmannen har enligt egen utsago inte ens gjort några försök att konstatera om det fanns mögellukt i gillestugan. Vid en med tillbörlig omsorg utförd undersökning av gillestugan hade mögelskadorna sannolikt upptäckts. Felet som åvilade fastigheten var således inte ett dolt fel. Genom att inte utföra besiktningen på ett sådant sätt att ett fel som ej är att hänföra till dolt fel upptäckts, måste besiktningsmannen anses ha gjort sig skyldig till skadeståndsgrundande oaktsamhet.

#### **5.1.2.1 Kommentar**

Domen beskriver och poängterar avgränsningen mellan köparens undersökningsplikt och besiktningsmannens ansvar på ett bra sätt. Hovrätten kom fram till att besiktningsmannen varit oaktsam då han inte upptäckt ett icke dolt fel och då kan köparen som i detta fallet begära skadestånd. Hovrätten ansåg att en besiktningsman inte generellt behövde upplysa köparen om riskerna med olika hustyper men jag anser precis som hovrätten, att han i alla fall p g a sin

sakkunskap borde ha en viss skyldighet att ställa sin yrkeskunskap till köparens förfogande. På liknande sätt som i detta fall torde köparna i förra fallet krävt besiktningsmannen på skadestånd i stället för säljaren för dolda fel i fastigheten.

### 5.1.3 Göta Hovrätts dom 940506 DT 2024<sup>78</sup>

Köparna förvärvade 1990 en fastighet för ett pris av 950 000 kronor. På fastigheten fanns en 1½-plansvilla som var uppförd 1951 och tillbyggd 1981. Köparna hade före köpet anlitat en besiktningsman som gjorde en överlåtelsebesiktning av fastigheten utan medverkan av köparna. Köparna hade endast muntligen blivit upplysta om att det inte förelåg någon som helst risk att köpa huset vid köpetillfället, först senare hade de fått det skriftliga utlåtandet av besiktningsmannen. Panelen i källarvåningen behövde enligt besiktningsmannen ventileras men det kunde göras genom att borrar små hål i panelens över och underkant. Strax efter köpet fick köparna besiktningsprotokollet och reagerade då mot att det i protokollet var angivet höga värden av fuktmätningar, särskilt i tvättstugan.

Köparna anlidade en sakkunnig som konstaterade att det var monterat träreglar direkt på betongytterväggen i källaren. Mellan träreglar och väggpanel fanns en plastfolie som "låste in" fukten i väggen. Att avhjälpa felet skulle kosta 35 000 kronor. Köparna yrkar därför skadestånd av besiktningsmannen med samma belopp under påståendet att han brustit i utförandet av sitt uppdrag genom att lämna besked om att det inte förelåg någon risk att köpa fastigheten. De har lidit skada då de efter besiktningsförrättarens rådgivning köpt huset. Vidare har de betagits möjligheten att göra felet gällande jämlikt 4:19 JB eftersom felet varit möjligt att upptäcka vid en besiktning.

Besiktningsförrättaren bestred yrkandet och hävdade att han hade informerat köparna om den olämpliga konstruktionen och nämnt värdena vid det angivna telefonsamtalet. Vidare var besiktningen preliminär och han hade föreslagit en ytterligare besiktning tillsammans med både säljare och köpare.

**TR:** Det var inte styrkt att besiktningsmannen otvetydigt och utan att nämna något om fuktförekomst givit klartecken för köp. Käromålet ogillades.

**HovR:** Det var ostridigt att besiktningsmannen inte hade upptäckt den felaktiga konstruktionen vid sin undersökning. Utredningen i målet visade inte att besiktningsmannen underlåtit att redovisa sina mätresultat och slutsatser angående förekomsten av fukt i källaren. Förrättarens skyldighet måste dock anses ha varit mer vittgående än så. I uppdraget får anses ingå att besiktningen ska genomföras med den noggrannhet JB kräver vid köp av fast egendom. Redan förekomsten av träpanel i källaren borde ha varit en varningssignal för en erfaren sakkunnig. Då det fanns en ventil borde

---

<sup>78</sup> Återgivet ur J, Elfström, Fel i fastighet, 1996, s. 202.

besiktningsmannen ha utsträckt sin undersökning till väggen bakom denna och ej nöjt sig med att mäta förekomst av fukt i golvet. Besiktningsmannen har inte visat att den gjorda besiktningen var endast preliminär och att han klargjort detta för köparna. Besiktningsförrättaren får därför anses ha varit försumlig genom att inte utsträcka sin undersökning enligt det nyss sagda. Käromålet bifölls.

#### **5.1.3.1 Kommentar**

Enligt HovR så är kraven på den sakkunnige större än vad undersökningsplikten är för köparen. Eftersom besiktningsmannen var sakkunnig utgjorde träpanelen i källaren indikation på fel och då han faktiskt gjorde fuktmätning i källaren borde han utökat dessa undersökningar till att även omfatta väggen. Som jag tolkar HovR så menar rätten att besiktningsmannens undersökning inte följer JB 4:19 krav på undersökningsplikt utan kraven är större på en specialist än på en vanlig köpare. Av detta följer att besiktningsmannen skulle kunna bli ansvarig för fel som enligt JB 4:19 är att anses som dolda.

#### **5.1.4 RH 1996:47**

Köparna förvärvade en fastighet i Simrishamns kommun. På fastigheten fanns ett enfamiljshus byggt 1973 med betongplatta på mark och med ett s k flytande golv, på vilket lagts frigolitblock och spånskivor. Köparna hade före köpet anlitat ett företag att utföra en överlåtelsebesiktning av fastigheten. Besiktningsförrättaren undersökte bl a förekomsten av fukt med en sk fuktmätare. I besiktningsutlåtandet skrev besiktningsmannen att fuktgenomsnittsvärdet var normalt. Som förklaring till instängd lukt angavs att huset stått oanvänt en längre tid.

Den konstaterade lukten försvann dock inte varför köparna återigen lät undersöka huset genom en sakkunnig som hittade förhöjda fuktvärden i ytterväggar och innerväggssyllarna. Man upptäckte vidare rester av byggavfall mellan betong och frigolit och att lukten kom från frigolitblockens undersida.

Köparna yrkade skadestånd av besiktningsmannen med 91 250 kronor under påståendet att han brustit i sitt uppdrag genom att inte vidta eller föreslå lämpliga åtgärder för att utreda orsaken till den dåliga lukten som fanns i byggnaden. Dessutom hade besiktningsmannen underlåtit att företa en sk riskanalys och därför hade han varit oaktsam i sitt uppdrag.

Bolaget bestred yrkandet och gjorde gällande att det var en okulär jordabalksbesiktning vilket innebar besiktning av åtkomliga delar av fastigheten. Gjorda undersökningar hade ej visat att några fel förelegat. Han hade påpekat dålig lukt och lämnat en förklaring till lukten. De fel som nu åberopas är dolda fel och därför har han inte varit oaktsam.

**TR:** Besiktningsmannen har fått i uppdrag att fullgöra den undersökningsplikt som åvilat köparna. Huset hade länge stått

obebott och var ordentligt nerkyllt. Dessa omständigheter måste för besiktningsmannen ha framstått som i och för sig rimliga förklaringar till den instängda lukten. I besiktningsutlåtande konstaterades att golvkonstruktionen med trägolv på betongplatta utgjorde en risk för fukt. Utredningen visar inte att några konkreta tecken som gett besiktningsmannen anledning att påkalla skadegörande ingrepp förekommit. Enligt TR mening får besiktningsmannen därför anses ha uppfyllt den undersökningsplikt som enligt JB åvilar köparen.

**HovR:** I uppdraget får anses ha ingått en undersökning motsvarande den en köpare har att göra enligt JB 4:19 kompletterad med särskilda fuktmätningar. Besiktningsmannen har vid besiktningen inte haft anledning att råda köparna att utvidga undersökningen till sådana delar av byggnaden som krävt säljarens medverkan till åtgärden. Besiktningsförrättaren har inte brustit i aktsamhet när han utfört uppdraget att ta fuktprover i byggnaden. Däremot har han emellertid varit medveten om att fuktmätningarna haft en begränsad omfattning och att det krävts ytterligare och mer ingripande provtagningar för att man med säkerhet skulle kunna ta ställning till om det förelåg några fuktproblem i byggnaden. Han har framför allt känt till golvkonstruktionens risker ur fuktsynpunkt och att han inte kontrollerat de delar av byggnaden där man hade störst anledning att räkna med att det fanns fukt. Det måste också ha stått klart för besiktningsmannen att köparna saknade närmare kunskap i byggnadstekniska frågor och om olika orsaker till fuktproblem och dylikt. Han har därför haft anledning att räkna med att köparna skulle förlita sig på besiktningsresultatet och att de haft små möjligheter att på egen hand sätta i fråga de slutsatser som presenterats för dem. Dessa förhållande har besiktningsmannen haft att beakta när han utformade besiktningsutlåtandet och vid genomgången av detta med köparna. Det har ålegat honom att redovisa resultatet av besiktningen på ett sådant sätt att köparna kunnat dra rimliga korrekta slutsatser av fuktproven (jfr NJA 1994 s. 532). Särskilt viktigt i det sammanhanget är att redovisningen inte skulle ge köparna en felaktig uppfattning om fuktmätningarnas omfattning och med vilken grad av säkerhet man kunnat utesluta förekomsten av fuktproblem på fastigheten. Hovrätten fann att bolaget redovisat resultatet av besiktningen på ett sätt som varit ägnat att inge köparna uppfattningen att de inte behövde befara fuktproblem i byggnaden. Bolaget har därigenom av oaktsamhet föranlett köparna att köpa fastigheten. Oavsett om köparna kunnat vända sig mot säljaren för att få till stånd ett prisavdrag p g a felet, var de berättigade till ersättning från bolaget för sin skada.

#### **5.1.4.1 Kommentar**

HovR börjar sitt domskäl med att jämställa köparens undersökningsplikt med besiktningsmannens undersökning vilket jag anser vara felaktigt eftersom de inte är jämförbara. Köparens undersökningsplikt är alltid större då även andra delar än de som besiktigats ingår där. HovR går igenom ansvarsfördelningen på ett bra sätt genom att den kunnige parten, d v s besiktningsmannen får

stå risken för oklarheten i utformningen av avtalet. Han har också bevisbördan för att han har uppfyllt sin omsorgsplikt. Genom att skriva att köparna, oavsett om de kunnat vända sig mot säljarna, var berättigade till ersättning ifrån bolaget säger HovR att besiktningsmannen har ett självständigt ansvar för sin tjänst. Besiktningsmannen kan inte i detta fallet ursäkta sig med att felet kan anses som dolt då han har utfört sin tjänst på ett bristfälligt sätt och därmed förorsakat sin uppdragsgivare skada. I normalfallet är köparens undersökningsplikt större än besiktningsmannens uppdrag men detta fallet visar att uppdraget och ansvaret även kan gå längre. Uppdraget var således fristående ifrån undersökningsplikten och därför endast beroende av avtalet mellan parterna.

### **5.1.5 NJA 1997 s. 65**

Köparna förvärvade 1989 en fastighet för en köpeskilling av 860 000 kronor. På fastigheten fanns ett bostadshus i ett och ett halvt plan uppfört 1970. Köparna anlätade en besiktningsman före köpet för att få en överlåtelsebesiktning utförd. Samma dag som besiktningen gjordes ringde köparna upp den sakkunnige för att höra om det hade framkommit några fel på fastigheten. Besiktningsmannen redovisade att han iakttagit vissa fel, bland annat att ventilationsöppningar saknades i takfoten. I det skriftliga utlåtandet som köparna inte tog del av före köpet framgick följande:

"Ventilationsöppningar saknas i takfoten (båda sidor) för ventilation av takkonstruktionen (stödbensutrymmen, snedtak m m). Detta bör åtgärdas. Ventiler kan upptagas dels i gavlarna, dels i takfoten." Vid inspektion av s k stödbensutrymmet mot norr i sovrummet på andra våningen konstaterades att isoleringen i bland annat snedtaket bör justeras samt att det saknades ventilation av snedtaket. I övrigt är takkonstruktionen på andra våningen helt inklädd och ej inspektionsbar".

"Med hänsyn tagen till byggnadens ålder och med undantag av de ovan angivna felen och bristerna bedöms byggnaderna i övrigt vara i gott skick".

"Utlåtandet kan ej läggas till grund för talan enligt JB eller annan lag. För sådana ändamål krävs en mer ingående besiktning samt mer omfattande undersökningar och kontroller".

Tre - fyra år senare upptäcker köparna rötskador i yttertaket beroende på att luftspalt saknades mellan isolering och yttertaksbrädor. Reparationskostnaderna beräknades att uppgå till 110 000 kronor.

Köparna yrkade skadestånd av besiktningsmannen med samma belopp under påståendet att han upptäckt avsaknaden av ventilation och ventilationsöppningar i byggnaden och att han hade bort förstå och informera köparna om riskerna för skador. Genom att underlåta detta har besiktningsmannen varit försumlig och vållat köparna skada uppgående till kostnaderna för att åtgärda felet.

Besiktningsmannen bestred yrkandet och gjorde gällande att köparna endast hade beställt en okulär besiktning. Uppdragsgivarna

borde ha avvaktat tills de fått del av det skriftliga utlåtandet innan de fullföljde köpet. Med anledning av utlåtandet borde köparna ha begärt en utökad undersökning. Han visste inte om att köparna avsåg att förvärva fastigheten innan de tagit del av utlåtandet. Vid den aktuella tiden var det inte heller allmänt vedertaget att göra en riskanalys.

**TR:** I målet är utrett att taket i byggnaden är rötskadat och att detta beror på avsaknad av luftspalt mellan isolering och yttertaksbrädor. Oavsett om taket var rötskadat vid besiktning eller inte, har takets konstruktion medfört en risk för sådana skador. Omfattningen av uppdraget och de krav på aktsamhet som uppdraget fordrar bör ses mot bakgrund av ändamålet med att en sakkunnig i byggnadstekniska frågor anlätades. Den omständigheten att ventilationsöppningar saknades i takfotens båda sidor utgjorde typiskt sett en sådan risk för skador som en normalt aktsam besiktningsman bör upplysa om. Detta särskilt som det av allt att döma inte är frågan om en ovanlig defekt. Parternas avtal får anses innebära att besiktningsmannen skulle utföra en sådan besiktning som uppfyller kravet på undersökningsplikten vid fastighetsköp och det har därför ålegat honom att varna för det aktuella felet.

**HovR:** avsaknad av luftspalt mellan isolering och yttertaksbrädor har inneburit en uppenbar risk för rötskador. Det bör vid sådana förhållanden åligga en besiktningsman att upplysa om denna risk. Det är inte styrkt att han lämnat sådana upplysningar att köparna kunnat inse risken med takkonstruktionen. Genom att inte lämnat köparna tillräckliga upplysningar för att de skulle kunna inse den risk som takkonstruktionen medförde har besiktningsmannen varit oaktsam när han utförde uppdraget. Då köparna förvärvat fastigheten utan att vara medvetna om denna risk har de orsakats skada.

**HD:** Fastställer hovrättens dom.

Två justitieråd var skiljaktiga och anförde: Samma utlåtande som fanns i besiktningsutlåtandet hade ostridigt även lämnats muntligen. Köparna hade även fått en ungefärlig prisuppgift för de reparationer som behövdes utföras. Vad som läggs besiktningsmannen till last är att han inte förklarat för köparna att de fel som han anmärkt på innebar risk för skador på byggnaden. Emellertid hade köparna inte visat att det var sedvanligt vid den aktuella tidpunkten att tillhandahålla det som numera kallas riskanalys. Besiktningsmannen har genom uppgifterna om att takkonstruktionen varit behäftad med fel och att dessa bord åtgärdas lämnat köparna upplysningar som gjort det möjligt för dem att dra rimliga och korrekta slutsatser av hans påpekanden. Utlåtandet är formulerat på ett sätt som i dessa hänseenden inte ger utrymme för missförstånd och besiktningsmannen måste ha haft fog för att utgå från att köparna om de ändå kände tveksamhet om innebörden av hans uttalande, skulle ställa frågor till honom.

#### 5.1.5.1 Kommentar

HD fastslår i detta fallet riskanalysens betydelse för köparna. För att



bli fri från ansvar måste besiktningsmannen numera göra en skriftlig riskanalys om någon risk för fel föreligger. Underlåter han att göra en skriftlig anmärkning står han ansvaret för att köparna inte förstått innebörden av vad han berättat. Besiktningsmannen blev här inte ansvarig för brister i tjänstens utförande utan för att han inte klargjort för sina uppdragsgivare risken för skador p g a den bristande ventilationen. Detta trots att han faktiskt noterat att ventilation saknades i besiktningsprotokollet och dessutom uppmanat till åtgärder. Det framgår av fallet att det krävs av besiktningsmannen att han gör en skriftlig riskanalys, en muntlig information är inte tillräcklig. Allmänheten kunde inte förutsättas vara medvetna om vilka allvarliga fel som kunde finnas under dessa omständigheter, vilket var väl känt i branschen. Domen belyser behovet av upplysningar och klarhet ifrån besiktningsmannens sida i hans uppträdande mot uppdragsgivaren. Här fastslår HD precis som HovR gjorde i RH 1996:47, att den sakkunnige har ett självständigt ansvar för sin tjänst. HD klargör däremot inte speciellt tydligt vad som gäller angående besiktningsmännens informationsplikt eller upplysningsplikt. 1989 då besiktningen skedde fanns det ingen riskanalys i avtalet och om besiktningsmannen hade tagit upp frågan där hade troligen utgången blivit en annan. Enligt Gunnar Edebrand förbundsdirektör på SBR så hade man redan 1988 infört riskanalysen i uppdragsavtalet. Dock användes det inte av alla besiktningsmän. Slutligen kan konstateras att HD inte öppet kan sägas förespråka att KtjL ska tillämpas analogivis i detta och liknande fall. Kanske är KtjL starka konsumentskydd för vittgående i fall som detta. Värt att påpeka är också att referenten undviker att sammanblanda köparens undersökningsplikt med besiktningsmannens uppdrag, vilket skedde i TR.

### **5.1.6 RH 1998:60**

Köparna förvärvade 1993 en fastighet i Stockholms kommun. I samband med köpet gjordes en jordabalksbesiktning av huset. Kort tid efter tillträdet upptäckte köparna att det rann in vatten genom taket. Sedemera konstaterades att takläckaget tillsammans med bristande ventilation orsakat röt och mögelangrepp. Köparna yrkade att besiktningsmannens aktiebolag förpliktigades att betala 86 300 kronor i skadestånd, motsvarande den kostnad som det innebar att reparera felen. Vidare yrkades att bolaget skulle återbetala hälften av kostnaden för besiktningen eftersom bolaget varit vårdslös vid utförandet av besiktningen enligt 37 och 38 §§ KöpL. Som grund åberopades att besiktningsmannen varit vårdslös vid utförandet av uppdraget genom att inte lämna upplysningar om de fel och brister som fanns relaterat till takkonstruktionen samt att han underlät att informera om risken med att ventilationen var bristfällig. Besiktningsmannen hävdade att han i besiktningsprotokollet anmärkt att takbyte kunde bli aktuellt inom snar framtid och att ventilationen behövde ökas. Parterna var således medvetna om de reparationer som behövde utföras. I andra hand hävdades att han ej hade varit

vårdslös.

**TR:** Ansåg att besiktningsmannen gjort klart för köparna i besiktningsprotokollet att de åtgärder de begärde ersättning för skulle komma att behöva åtgärdas inom kort. Köparna har därför inte drabbats av någon skada. I frågan om uppdraget utförts med tillbörlig omsorg anser TR att det inte var tillförlitligen utrett att det vid den första besiktningen fanns tecken på befintliga läckage som borde uppmärksammas.

**HovR:** Fann att bolagets besiktning var att anse som felaktig då besiktningsprotokollet inte pekade ut takomläggningen som omedelbart nödvändig. Det framgick bl a i utlåtandet att ventilationen var otillräcklig men bolaget hade inte dragit den för köparna viktiga slutsatsen därav, att det kunde innebära att taket var skadat av röta och mögel. Då besiktningen var att anse som felaktig var köparna till följd därav berättigade till avdrag på det pris de betalat för den utförda tjänsten. För att köparna ska ha rätt till skadestånd krävs att de tillfogats skada p g a felet i tjänsten men det är ej utrett att de lidit skada till följd av felet i tjänsten då det anmärkts att taket eventuellt kom att behöva bytas ut.

#### **5.1.6.1 Kommentar**

HovR har här i motsats till HD i NJA 1997 s. 65 gjort en tydlig analog tillämpning av KtjL med utgångspunkt från parternas talan. HovR har även i detta fallet kommit fram till att besiktningsmannen har underlåtit att informera tillräckligt om konsekvenserna av vad som framgår av utlåtandet. Han borde ha berättat att slutsatsen av utlåtandet var att det kunde innebära mögelskador.

#### **5.1.7 NJA 1998 s. 407**

Detta fallet gällde frågan om köparen kunde åberopa ett besiktningsutlåtande som grund för att han fullgjort sin undersökningsplikt. Köparna förvärvade 1991 en fastighet för 2 200 000 kronor. Före köpet lät de ett par besiktningsmän utföra en jordabalksbesiktning. I besiktningsprotokollet framgick följande. Källare: "Tvättstuga nymålad. Missfärgning i hushörnan. förhöjt fuktkvotvärde. Täta kontroller att ej skadan avsevärt förvärras samt en snar åtgärd rekommenderas från besiktningsmännen. Som en första åtgärd rekommenderas att stuprör bortledes från fasad/hushörna". - Mittrum: "Utan anmärkning" - Blivande gillestuga. "Något höga fuktvärden erhöles med Protometer Mini. Besiktningsmannen påpekade vikten av god ventilation i blivande golv och väggkonstruktion." - krypvind: ej besiktigad. - Besiktningsmännen uppfattade ej någon elak lukt i fastigheten. De lämnade följande omdöme: "Fastigheten synes vara i normalt underhållen och i gott skick. Dock påpekades att komplettering av fuktisolering och källarväggar och renovering av duschrum bör utföras inom en snar framtid".

Efter tillträdet befanns gillestugan, ytterfasaderna och vindsbjälklaget vara angripet av mögel vilket hade fått till följd att

ägarparet under renoveringstiden varit tvungna att skaffa en evakueringsbostad.

**TR:** Ansåg felet vara dolda.

**HovR:** Förekomsten av mikroorganismer i gillestugans golv och i vindisoleringen får anses utgöra en påtaglig brist i byggnadens kvalitet. Då besiktningsmännen uppmätt fukt under trägolvet borde köparen närmre ha undersökt orsaken till den. Att taket var snötäckt är enligt HovR inget sådant hinder som fritar köparna från undersökningsplikten. Förekomsten av möglet på vinden hade enligt HovR kunnat upptäckas. Köparna hade således brustit i sin undersökningsplikt.

**HD:** Uttalade att det rent generellt är bättre om en köpare anlitar en besiktningsman före köpet, som normalt sett har bättre förutsättningar att hitta brister i en fastighet än en enskild köpare. Besiktningsmännen har i protokollet noterat något höga fuktkvotvärden och dessutom påpekat vikten av en god ventilation och med detta som bakgrund borde köparna gått vidare och undersökt de förhöjda fuktvärdena. Innehållet i besiktningsprotokollet kan på detta inte åberopas som stöd för att köparna har fullgjort sin undersökningsplikt. Tvärtom har påpekandena i besiktningsprotokollet fått till följd att undersökningsplikten utökats.

#### **5.1.7.1 Kommentarer**

Här kommer det klart fram att förhållandet mellan säljaren och köparen inte blir påverkad av besiktningsmannens undersökning. Någon reducerad undersökningsplikt på grund av anlitan av besiktningsman föreligger ej. Besiktningsmannen har inte ansvar för köparens undersökningsplikt utan den följer köparen själv. Besiktningen i sig är bara en indikation på byggnadens skick och eventuella brister, den motsvarar inte köparens undersökningsplikt. Den slutliga riskbedömningen står köparen själv för och där kan han väga in besiktningsprotokollet. Jag anser att protokollet relativt klart har tagit upp olika fuktproblem. Att köparna här inte har tagit notis om det eller möjligen inte förstått protokollets innebörd är ett problem som man hade kommit ifrån om besiktningsmännen gått igenom protokollet efter besiktningen.

#### **5.1.8 Svea Hovrätts dom 991020 DT 29**

1994 förvärfvar köparna en fastighet för 295 000 kronor. På huset fanns ett bostadshus uppfört på torpargrund. Inför köpet gjordes en överlåtelsebesiktning av huset tillsammans med köparna och säljaren. Vid besiktningen framkom att torpargrunden var uppmurad runt om och inga öppningsbara gluggar fanns, då de var igensatta med plåt. Avsaknaden av inspektionsluckan påtalades av besiktningsmannen och noterades i besiktningsprotokollet som "grunden ej besiktningsbar". Besiktningsmannen rekommenderade köparen att ta upp en inspektionslucka så att tillståndet under golvet kunde betraktas med tanke på de förhöjda fuktvärdena som indikerats i tvättstugan.

Ett år efter besiktningen märker köparna i samband med rivning av badrum att det förekom skalbaggar i golvet. De kontaktade då Anticimex som efter att ha tagit bort plåtlocken i grundmuren, konstaterade att det förelåg mögel och svampangrepp i bjälkarna. Köparna stämde besiktningsbolaget och hävdade att bolagets besiktningsman hade varit oaktsam vid utförandet av uppdraget och därigenom förorsakat kändaren skada.

Besiktningsbolaget bestred yrkandet och hävdade att den okulära besiktning som skett inte omfattade några ingrepp i fastighetens fysiska skick. I protokollet hade framhållits att grunden inte var besiktigad då den ej var besiktningsbar utan ingrepp i fastigheten.

**TR:** Att lysa in genom gluggarna i muren till en torpargrund är, enligt vad parterna torde vara ense om, en i köparens undersökningsplikt självklart ingående åtgärd. Den åtgärden var i detta fallet särskilt påkallat av det förhållandet att ventilationen i grunden var undermålig. De plåtar som satt för gluggarna i grunden var enligt vittnesmål inte fastsatta så att de inte kunde avlägsnas utan inverkan på fastigheten. "I bolagets uppdrag har därför ingått att lossa plåtarna och lysa in i grunden. Utredningen visar att föreliggande svamp- och mögelangrepp skulle ha upptäckts om en sådan inspektion utförts". Besiktningsmannens underlåtenhet att undersöka grunden genom gluggarna har inneburit en oaktsamhet vid fullgörandet av bolagets uppdrag. Besiktningsmannen har inte heller, vare sig muntligen eller skriftligen, på ett för köparna tillräckligt klargörande sätt förklarat vilken risk för senare upptäckt av rötskador som de riskerade om de inte inspekterade grunden närmare. Bolaget har därför visat oaktsamhet vid fullgörande av besiktningsuppdraget och är skyldig att ersätta kändaren den skada de härigenom lidit.

**HovR:** I hovrätten tillade kändaren att bolaget brustit i sitt uppdrag även genom att inte lämna någon riskanalys beträffande fuktskador i de utrymmen som inte inspekterats.

I rapporten finns inte någon analys eller bedömning om fuktindikationen och ventilationen och besiktningsmannen har således inte gjort någon egentlig riskanalys och inte heller uttalat något behov av fortsatt teknisk utredning. Detta har han underlåtit trots att han inte kommit åt att inspektera torpargrunden, som han funnit undermåligt ventilerad, och trots att förhöjd fuktighet konstaterats vid mätning inne i huset. Besiktningsmannens underlåtenhet att uttala sig om behovet av fortsatt teknisk utredning är mot bakgrund av de iakttagelser han gjort om fastighetens skick, ålder och att han avstått från att företa någon inspektion av torpargrunden synnerligen anmärkningsvärd. Det är inte visat att besiktningsmannen redogjort för vilka risker för rötskador som förelåg, ingen skriftlig redovisning fanns i protokollet. Hovrätten finner att bolaget visat oaktsamhet vid fullgörandet av sitt uppdrag. Tingsrättens domslut ska därför stå fast.

#### **5.1.8.1 Kommentar**

Besiktningsmannen upptäckte att det fanns förhöjda fuktvärde vilket för honom innebar risk för fel och då föreslog han köparna att de

skulle montera en inspektionslucka till torpargrunden. Dock formulerade han inte sin rekommendation i en fortsatt teknisk utredning, men genom sin kommentar i besiktningsprotokollet gav han köparna en inledning till fortsatt teknisk utredning. Köparna förstod dock inte och besiktningsmannen gjorde ett misstag genom att inte formulera sig som han enligt avtalet var skyldig. Om köparna hade undersökt kryppgrunden hade det aldrig uppstått något problem. I och med att köparna inte följde besiktningsmannens rekommendation kvarstod besiktningsmannens skyldighet att upprätta en riskanalys och en fortsatt teknisk utredning. Eftersom köparna underlät att ta upp en inspektionslucka för att kolla fukt förekomstens grund innebar det att riskanalysen var nödvändig för att besiktningsmannen skulle ha uppfyllt sin del av avtalet. Besiktningsmannen lyckades inte informera köparna tillräckligt tydligt om risken. Eftersom han varken gjorde en riskanalys eller skrev en fortsatt teknisk utredning hade han inte på något sätt uppfyllt sin förpliktelse enligt avtalet. Hade besiktningsmannen följt SBR:s standardavtal hade han som jag ser det klarat sig undan skadeståndsansvaret i detta fallet.

### **5.1.9 NJA 1994 s. 532**

Fallet handlar inte om besiktningsmäns ansvar men väl om tekniska konsulter ansvar. Ett möbelföretag hade beställt ett test av Statens Provningsanstalt där anstalten skulle bedöma ett tygs ljus och gnidhårdighet. Vid beställningen hade företaget uppgivit att tyget var avsett för utomhusbruk för trädgårdsmöbler. Enligt anstaltens testresultat hade tyget en ljushårdighet i klass 3-4 i en skala från 1 till 8. Beställaren förstod inte vad klass 3-4 innebar men för att få ett lämpligt testresultat så skickade företaget in ett annat liknande tyg för testning, som de hade goda erfarenheter av när det gällde ljuskänsligheten. Det tyget bedömde Anstalten med hänvisning till det andra tyget som klass 4. Eftersom det första tyget man ville ha testat var billigare än det andra beslöt företaget att beställa det första tyget för att använda det till sina dynor eftersom de bedömde tygerna som likvärdiga. Då tyget blektes i solljus fick företaget ta emot reklamationer och man beslöt sig för att ånyo testa tyget. Återigen klassades det som 4. Praktiska tester utförda av Möbelföretaget visade dock betydande skillnader i förhållande till det andra tyget. Det billiga tyget blektes efter några få timmar. Härfter provades ljuskänsligheten utan att man reducerade det ultravioletta spektret med resultatet 3, respektive 4-5 för det dyrare tyget. Ett jämförande test utfört av ett annat bolag visade 2-3 respektive 5. Först sedan dessa problem hade uppstått hade företaget fått veta av Anstalten att ett stegs förbättring på ljushårdigheten innebar en fördubbling av ljushårdigheten dvs att skalan var logaritmisk. Tyger som fått samma testresultat kunde i praktiken vara helt olika varför testet saknade praktisk användbarhet för beställaren. Möbelföretaget yrkade på skadestånd med 2.153 000 kronor. I grunderna hävdade man i första hand att testet beställts för visst ändamål, nämligen att utröna om

tyget kunde användas på dynor utomhus. I andra hand hävdades strikt ansvar för det felaktiga provresultatet enligt 4 § Konsumenttjänstlagen, om ansvaret ej bedömdes som strikt hävdades oaktsamhet i fråga om testmetoden och resultatredovisningen. Staten bestred helt och hävdade att prövningen skett enligt orderbekräftelsen vilket ej reklamerats och att metoden var standard i branschen sedan 50-talet. Tyg i klass 4 var ej lämpat för utomhusbruk.

**TR:** Fann att Anstalten utfört och redovisat testet på ett korrekt sätt och i enlighet med beställningen. Anstalten var ej skyldig att tolka resultatet.

**HovR:** Fann att resultaten var vilseledande för beställaren. Anstalten hade varit oaktsam och skulle utge halva yrkade skadeståndsbeloppet.

**HD:** Testet hade utförts korrekt. Däremot hade resultatet inte redovisats tillräckligt tydligt. Det tjänade ej sitt ändamål som beslutsunderlag. Jämkning av skadeståndet prövades inte då det inte omfattades av yrkandet. Skadeståndet utdömdes därför i sin helhet. Två ledamöter var skiljaktiga och ville ej bifalla talan då man inte fann Anstalten oaktsam. Rapporteringen hade skett enligt standarden och beställaren kunde med fog antas kunna tolka resultatet.

#### **5.1.9.1 Kommentar**

Det här rättsfallet skiljer sig markant från de andra då det inte behandlar frågeställningar kring besiktningsmän. Det har dock relevans eftersom det klargör att en teknisk konsult måste kunna visa vad resultatet av tjänsten får för betydelse för beställaren. En analogi med besiktningsuppdraget och besiktningsituationen kan göras. Rättsfall belyser vilket ansvar tekniska konsulter i allmänhet har och det kommer i fortsättningen även få betydelse för besiktningsbranschen.

## **5.2 Informationsansvar enligt doktrin**

Professor Jan Kleineman har i ett par artiklar kommenterat de senaste årens rättsfall angående rådgivaransvar. I artikeln "Tekniska konsulter skadeståndsansvar för vilseledande information"<sup>79</sup> kommenterar han NJA 1994 sid 532. Han menar att en teknisk konsult kan vara vårdslös på två olika sätt. Han kan utföra uppdraget vårdslöst men även om så ej är fallet kan redovisningen av uppdraget ske på ett vårdslöst sätt. Konsulten kan sägas ha en pedagogisk plikt att redovisa uppdraget så att klienten inte blir vilseledd. En fråga som Kleineman diskuterar är i vilken mån konsulten kan friskriva sig från ansvar. Alltför allmänna och vittgående friskrivningar torde kunna jämkas enligt 36§ AvtL

---

<sup>79</sup> J, Kleineman, Juridisk Tidskrift, 1994-95, s. 702 ff.

åtminstone om de går längre än vad branschnormer tillåter. Kleineman förespråkar en informationsansvarsteori i två steg för att fastställa om ett vilseledande är culpöst. Först prövas om vilseledandet medfört att klienten företagit någon disposition som annars inte skulle ha skett. Sedan undersöks om det varit befogat att företa denna disposition på grund av den vilseledande informationen. I NJA 1994 sid 532 fann i alla fall majoriteten att inköpet berott på den bristfälliga informationen. Var det då befogat att köpa tyget på detta underlag? Ja ansåg majoriteten i fallet. Minoriteten däremot såg saken ur Anstaltens synvinkel och menade att de haft fog för att kunden kunde tolka resultatet. I Juridisk Tidskrift 1996-97 s. 997 under rubriken "Vidgat rådgivaransvar?" fortsätter Kleineman diskussionen om rättsutvecklingen mot det allt vanligare ansvaret för rådgivar- och konsulttjänster utifrån NJA 1997 s.65. I slutet av artikeln konstaterar han att konsulter i framtiden får lägga ner betydligt mer ansträngningar och tid på att formulera sina expertutlåtande på sådant sätt att klienten kan dra rimliga och relevanta slutsatser. Detta eftersom HD menar att inte bara de iakttagbara bristerna utan även risken för vidare skador ska anges.

# 6 På andra sidan sundet - utblick mot Danmark

## 6.1 Allmänt

I Danmark har man sedan gammalt en stark tradition för oinskränkt avtalsfrihet. Avtalsfriheten statuerades redan 1683 i Christian V's Danske Lov genom lagregeln att avtal skall hållas. Först i början av 1900-talet fann man behov av att ingripa i avtalsfriheten för att skydda de svagare avtalsparterna och 1917 infördes Lov om aftaler og andre retshandler på formuerettens område (aftaleloven). Det finns inte någon särskild lag som reglerar förhållandet mellan köpare och säljare av fast egendom och därför följer fastighetsköpet i Danmark allmänna obligationsrättsliga regler och principer. Dessa har blivit kodifierade i doktrin och rättspraxis genom åren.<sup>80</sup> Någon motsvarighet till Jordabalkens 4 kapitel finns inte i dansk rätt och fastighetsköpet är inte formbundet.<sup>81</sup> De regler som finns i den svenska Jordabalken finns i praktiken även i Danmark genom Tingslysningsloven som uppställer krav om köparen vill få lagfart på sin fastighet. Den rättspraxis som utvecklats bygger till stor del på lagstiftningen om köp av lös egendom. Köparen har inte någon obligatorisk undersökningsplikt men om han blivit uppmanad av säljaren att undersöka eller han rent faktiskt gjort det kan den ändå aktualiseras.<sup>82</sup> Enligt dansk doktrin används ofta Købelovens regler analogivis på fastighetsköp trots att den uttryckligen inte ska gälla för fast egendom. Lagen är en kodifiering av rättspraxis och en del av den tillämpas därför även när det gäller fastighetshandeln. Muntliga avtal om köp av fastighet är bindande men tillämpas i praktiken sällan eller aldrig. En skriftlig köpehandling, kallad slutsedel, upprättas alltid enligt praxis när förhandlingarna är avslutade. Slutsedelns innehåll motsvarar vårt köpekontrakt. Oftast är slutsedeln så fullständig att den hade kunnat användas som underlag till tingslysningen (lagfarten) men ytterligare en handling upprättas därefter, skødet. Det är i normalfallet en advokat som utfärdar den slutliga köpehandlingen till grund för lagfarten. Anledningen till det är att det före -97 var förbjudet för mäklare att skriva köpebrev och det förfaringssättet lever kvar.<sup>83</sup> Att utfärdandet av köpehandlingarna föregås av två moment ska inte ses som att slutsedeln är ett preliminärt utkast. Slutsedeln innebär att ett bindande avtal mellan parterna har träffats och det ska fullgöras. Innan köparen har fått lagfart har säljaren rätt att häva köpet om han inte erhållit den avtalade betalningen. Köparen å sin sida kan skydda sig mot att säljaren omsätter fastigheten genom att tingslysa skødet.

<sup>80</sup> H H, Edlund, Handel med fast ejendom, 1998, s. 23.

<sup>81</sup> G, Jönsson, Fastighetsrätten i dansk lagstiftning, kompendium, 1998, s. 13.

<sup>82</sup> H H, Edlund, Handel med fast ejendom, 1998, s.166 f.

<sup>83</sup> a.a. s. 88.



En samordning så att ingen av parterna ska löpa någon risk brukar genomföras.<sup>84</sup>

Då en privatperson köpt en egendom avsedd för sitt eget boende har han enligt konsumenträttsliga grunder en lagstadgad ångerrätt. Rätten gäller endast då egendomen är tänkt att användas till eget boende, en kolonilott omfattas t ex inte. Det har ingen betydelse för ångerrätten om säljaren är näringsidkare eller privatperson eller om köpet förmedlats av en mäklare.<sup>85</sup> Motivet till ångerrätten var enligt förarbetena att köparen skulle ges möjlighet att i lugn och ro återigen kunna överväga sin situation, utan risk för att andra spekulanter skulle hinner före på objektet.<sup>86</sup> En jämförelse med den allmänna avtalsrättens acceptfrist torde kunna göras eftersom samma syfte uppnås. Ångerrätten börjar löpa då köpeavtalet är ingånget och gäller t o m sjätte vardagen därefter. Köparen måste skriftligen underrätta säljaren om att han vill frånträda avtalet och underrättelsen måste ha kommit fram innan tidsfristen går ut.<sup>87</sup> För att kunna återropa ångerrätten måste köparen inom de sex dagarna betala 1% av köpeskillingen till säljaren, som en slags kompensation. Detta för att köparen ska tänka sig för en extra gång inför avtalsslutet.<sup>88</sup>

## 6.2 Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.

1980 tillsattes en kommitté för att utreda konsumentskyddet vid köp av fast egendom. Ett delbetänkande kom 1984 och sju år senare kom nästa delbetänkande "om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom". Detta betänkande gällde köp av bostäder mellan privatpersoner och tog sikte på att försöka få fram regler som gav både köpare och säljare bättre skydd vid försäljning av fast egendom. Förslaget byggde på en helt ny princip om att säljaren skulle kunna välja vilket regelsystem som skulle ligga till grund för köpeavtalet. Det är säljares fria val om han vill utbjuda fastigheten enligt loven eller inte. Syftet med förslaget var att bägge parter skulle kunna få ett bättre skydd mot felansvar vid fel i fastighet.<sup>89</sup> Upplägget har blivit mycket vanligt i Danmark. Under 1997 tecknade 20 % av mäklarfirmans Homes köpare en överlåtelseförsäkring efter besiktning. När försäkringen lanserades första kvartalet 1996,

---

<sup>84</sup> G, Jönsson, Fastighetsrätten i dansk lagstiftning, Kompendium, 1998, s. 17.

<sup>85</sup> L, Hjortnæs, Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. med kommentar, 1997, s. 141 f.

<sup>86</sup> H H, Edlund, Kommentar til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. 1996, s. 101.

<sup>87</sup> L, Hjortnæs, Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. med kommentar. 1997, s. 158 f.

<sup>88</sup> H H, Edlund, Kommentar til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. 1996, s. 116 ff

<sup>89</sup> L, Hjortnæs, Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. med kommentar, 1997, s. 17 ff.

tecknade 1 % av köparna försäkringen, 1998 räknade Home med att var tredje köpare skulle teckna försäkringen.<sup>90</sup> Under det första året 1996 utfördes det 20 000 tillsynsrapporter vilket var långt mer än beräknat.<sup>91</sup>

## 6.2.1 Lagens uppbyggnad och innehåll

Dessa två delbetänkanden ligger till grund för lagen som innehåller tre oberoende delar. De är säljarens befrielse från felansvar, ångerrätten och reklamationsfristen vid köp av byggnadsmaterial. I Danmark har man genom lagen fått en konstruktion där man regelmässigt använder både besiktningen och överlåtelseförsäkringen på ett formaliserat sätt. Detta behandlas i kapitel ett angående tillstandsrapporter och uplysningar om ejerskiftesförsäkring och jag begränsar min fortsatta framställning till den delen. Lagen trädde i kraft 1 januari 1996.

§ 1. Reglerne i dette kapitel gælder for aftaler om køb af fast ejendom, når ejendommen hovedsagelig anvendes til beboelse for sælgeren eller hovedsagelig er bestemt til beboelse for køberen, jf. dog stk. 2.

Stk. 2. Reglerne gælder ikke for aftaler om køb af ubebygget grund eller grund med bygning under opførelse eller for køb af landbrugsejendom, der er undergivet landbrugspligt.

Lagens syfte är att erbjuda köparen upplysning om fel i fastigheten samt ge en möjlighet att teckna försäkring mot vid köpet befintliga fel vilka upptäcks först i efterhand. Köparen ska på så sätt genomsnittligt sett få ökade kunskaper om fastigheten och bättre kunna förutsätta framtida kostnader. Avsikten är också att minska antalet tvister mellan säljare och köpare avseende fel i fastighet. Det övervägdes i förarbetena att göra såväl besiktning som överlåtelseförsäkring obligatoriskt. Förslaget föll på att det skulle vara en onödig reglering exempelvis vid överlåtelse inom familjen. Man beförde också att en sådan reglering skulle kunna innebära att köpare till bättre fastigheter skulle tvingas subventionera köparna av de sämre.<sup>92</sup> Säljaren måste inte vara folkbokförd på fastigheten vid avtalslutet, även om säljaren exempelvis skilt sig eller bytt jobb så kan ändå kapitel ett bli gällande. Köparen ska vid avtalets ingående ha för avsikt att använda egendomen till eget boende. Det har dock ingen betydelse om köparen efter avtalets ingående ändrar sina planer.<sup>93</sup>

§ 2. Har køberen fra sælgeren modtaget en rapport om bygningernes fysiske tilstand (en tilstandsrapport) og oplysning om ejerskiftesforsikring, jf. §§ 4 og 5, kan

<sup>90</sup> J, Skårstedt, Fastighetsmäklarfakta 2/98, Överlåtelseförsäkring skyddsnät mot dolda fel, s. 22.

<sup>91</sup> S, Theilgaard, Forbrugerbeskyttelse ved køb og salg af fast ejendom - en håndbog, 1996, s. 15.

<sup>92</sup> H H, Edlund, Kommentar til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. 1996, s. 12.

<sup>93</sup> L, Hjortnæs, Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. med kommentar, 1997, s. 33.

køberen ikke over for sælgeren påberåbe sig, at en bygnings fysiske tilstand er mangelfuld, jf. dog stk. 2-5. Køberen kan heller ikke over for sælgeren påberåbe sig, at en fejl burde været nævnt i tilstandsrapporten.

*Stk. 2.* Stk. 1 gælder kun hvis køberen har modtaget den i stk. 1 nævnte tilstandsrapport og oplysning om ejerskiftesforsikring inden aftalens indgåelse, dog senest inden køberens afgivelse af købstilbud, som antages af sælgeren.

*Stk. 3.* Sælgeren skal inden aftalens indgåelse, dog senest inden køberens afgivelse af købstilbud, som antages af sælgeren, have sikret sig, at køberen er bekendt med de i stk. 1 nævnte retsvirkninger. I modsat fald gælder stk.1 ikke, medmindre der er særlig grund til at antage, at køberen på anden måde var bekendt hermed.

*Stk. 4.* Uanset bestemmelsen i stk. 1 kan køberen påberåbe sig forhold, som er opstået efter udarbejdelsen eller fornyelsen af tilstandsrapporten, jf. § 4, stk. 1, samt påberåbe sig, at et forhold strider mod en servitut eller offentligretlige forskrifter. Køberen kan desuden påberåbe sig en mangel hvis sælgeren har ydet en garanti med hensyn til det pågældende forhold eller har handlet svigagtigt eller groft uagtsomt. Køberen kan i øvrigt gøre erstatningskrav gældende efter almindelige regler, hvis sælgeren har opført bygningen med salg for øje.

*Stk. 5.* Er en bygnings fysiske tilstand mangelfuld, kan køberen uanset bestemmelsen i stk. 1 uden aftale herom indtræde i krav, som sælgeren i anledning af det pågældende forhold kunne have gjort gældende mod tidligere sælgere og mod den, der har medvirket ved opførelsen af bygningen.

Denna paragraf är konstruerad så att säljaren fritt ska kunna välja om han vill använda sig av lagens kapitel ett för att uppnå ansvarsfrihet för fysiska fel i fastighet. Uppfyller säljaren kraven i paragraf två måste köparen låta sig nöjas med upplägget, han har ingen valmöjlighet. Köparens enda val gäller huruvida han vill teckna en försäkring eller ej. Om han väljer att inte teckna försäkringen får det till följd att han själv får ansvara för alla dolda fel samt de fel som framgår ur besiktningsprotokollet. Det enda han inte behöver ansvara för är de fel som inte varit med i besiktningsprotokollet men som borde funnits där. Dock kan han göra besiktningsmannen ansvarig.

Om köparen före köpet mottagit ett besiktningsprotokoll av säljaren och han samtidigt blivit upplyst om möjligheten att teckna överlåtelseförsäkring, kan han inte senare åberopa fel i fastighet gentemot säljaren. Detta gäller även fel som saknas i besiktningsprotokollet men som borde ha varit omnämnda. Säljaren är ansvarig för att köparen känner till och förstår de rättsverkningar som följer härav, dvs att köparen som utgångspunkt inte längre har någon rätt att göra gällande felansvar gentemot säljaren. Utan hinder av ovanstående kan köparen ändå åberopa förhållanden som uppstått efter att besiktningsprotokollet utarbetats samt sådant som följer av servitut eller lag. Om säljaren utfärdat en garanti eller om säljaren varit oaktsam eller sviklig kan detta alltid åberopas. Köparen har också rätt att träda i säljarens ställe i förhållande till tidigare säljare.<sup>94</sup> Lagen innebär således en möjlighet för säljaren att slippa stå risken för fel i fastigheten. Han behöver endast bekosta besiktningen samt presentera erbjudande om försäkring åt köparen och se till att denne förstår vad det innebär. Köparen svarar därefter för de fel som angivits i besiktningsprotokollet. Övriga fel omfattas av

<sup>94</sup> L, Hjortnæs, Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. med kommentar, 1997, s. 40 ff.

överlåtelseförsäkringen om köparen väljer att teckna en sådan. Fråga om visst fel är omnämnt i protokollet eller ej kan givetvis vara tvistig men totalt sett förväntas lagen medföra att parternas kostnader och besvär med anledning av tvister minskar. Genom att lagen är utformad så att säljaren bekostar besiktningen besparar det den noggranne köparen onödiga utgifter i det fall köp senare inte kommer till stånd.<sup>95</sup>

**§. 3.** Køberen kan over for en bygningsagkyndig, der har udarbejdet en tilstandsrapport som nævnt i § 4, stk. 1, 1. pkt., fremsætte krav om skadeserstatning for fejl, der burde have været omtalt i rapporten. Har sælgeren måttet betale et beløb til køber på grund af fejl, der burde have været omtalt i en sådan rapport, tilkommer der sælgeren en rimlig godtgørelse.  
*Stk. 2.* Har den som vil påberåbe sig, at en fejl burde have været omtalt i tilstandsrapporten, ikke givet den bygningsagkyndige meddelelse herom inden 5 år fra den overtagelsesdag som er aftalet mellem køberen og sælgeren, dog senest 6 år fra rapportens datering, mister den pågældende retten til at påberåbe sig, at fejlen burde have været omtalt i tilstandsrapporten. Det gælder dog ikke, hvis den bygningsagkyndige har ydet garanti for et længere tidsrum, eller har handlet svigagtigt eller groft uagtsomt.

Paragrafen ger köparen rätt att rikta krav mot besiktningsmannen om denne inte medtagit fel i protokollet vilka borde varit medtagna där. Köparen kan trots att det inte föreligger något kontraktsförhållande mellan honom och besiktningsmannen göra gällande krav mot denne. Risken är liten att besiktningsmannen är partisk till köparens nackdel eftersom ett utelämnande av fel som gynnar säljaren samtidigt gör besiktningsmannen skadeståndsskyldig mot köparen. Allmänna skadeståndsrättsliga regler om ersättning för professionsansvar ligger till grund för köparens rätt. Brister i protokollet ska påtalas inom fem år från tillträdesdagen, dock senast inom sex år från det rapporten upprättades.<sup>96</sup> Säljaren blir aldrig ansvarig för besiktningsmannens fel inte ens då säljaren inte vunnit ansvarsfrihet enligt § 2. Om säljaren lämnar över ett besiktningsprotokoll till köparen men inte lämnar någon upplysning om försäkring är han ändå inte att betrakta som ansvarig för det som står i protokollet. Dess innehåll ska inte ses som en utfästelse från säljaren utan besiktningsmannen ansvarar ensam för innehållet.<sup>97</sup> Om säljaren har garanterat att uppgifterna är korrekta och det senare visar sig att så inte var fallet kan säljaren kräva ersättning för sitt utlägg till köparen av besiktningsmannen.<sup>98</sup>

**§. 4.** En tilstandsrapport ska for at have de i § 2 nævnte retsvirkninger være udarbejdet af en beskikket bygningsagkyndig, jf. stk. 2, og skal være udfærdiget på et skema, der er godkendt af boligministeren. Tilstandsrapporten skal endvidere være udarbejdet eller fornyet af den bygningsagkyndige mindre end 6 måneder før den dag, hvor køberen modtager rapporten.

<sup>95</sup> H H, Edlund, Kommentar til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. 1996, s. 21 ff.

<sup>96</sup> L, Hjortnæs, Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. med kommentar, 1997, s. 69 ff.

<sup>97</sup> H H, Edlund, Kommentar til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. 1996, s. 57 f.

<sup>98</sup> a.a. s. 61.

Stk. 2. Boligministeren beskikker et antal bygningsagkyndige til at udarbejde tilstandsrapporter som nævnt i denne lov. Boligministeren fastsætter regler om beskikkelse som bygningsagkyndig, herunder om ansvarsforsikring og andre betingelser for at opnå beskikkelse, om gebyr for beskikkelse m.v., om fratagelse og bortfald af beskikkelse samt om administrationen af beskikkelsesordningen. Boligministeren fastsætter endvidere regler om virksomheden som bygningsagkyndig, herunder om den bygningsagkyndiges undersøgelse til brug for udarbejdelsen af en tilstandsrapport, samt regler om den bygningsagkyndiges vederlag.

Stk. 3. Boligministeren kan henlægge sine beføjelser i medfør af denne lov til en styrelse under boligministeren. Det kan endvidere i forskrifter, der fastsættes i medfør af stk. 2, bestemmes, at opgaver i forbindelse med administrationen af beskikkelsesordningen overlades til private.

Stk. 4. Straffelovens §§ 144, 150, 152 og 154-157 finder tilsvarende anvendelse på beskikkede bygningsagkyndige.

Säljaren måste för att uppnå ansvarsfrihet enligt denna lag anlita en offentligt förordnad besiktningsman. Förordnande som byggnadssakkunnig kan ges till de fysiska personer som genomgått en obligatorisk grundkurs, inte har skatteskuld överstigande 100 000 kronor samt är momsregistrerade. Vidare krav är examen från teknisk högskola, minst 5 års yrkeserfarenhet och en tecknad ansvarsförsäkring.<sup>99</sup> Dock utses aldrig fler förordnade besiktningsmän än det finns behov av i området. Förordnandet gäller under en treårsperiod och kan förlängas om en avgift på 600 kronor betalas in.<sup>100</sup> I förarbetena angavs som skäl till att förordna besiktningsmän att man på så sätt skulle få en enhetlig och hög yrkeskvalitet på besiktningsprotokollen. Som skäl för förordningen angavs även att man ville sörja för att den byggnadssakkunnige alltid hade ansvarsförsäkring.<sup>101</sup>

Hur besiktningen ska gå till framgår av Huseftersynsordningen vilken är en kungörelse från Bygge- och Boligstyrelsen.

Besiktningsprotokollet ska klargöra sådana förhållande som köparen normalt anser vara betydelsefulla vid bedömningen av byggnadens fysiska skick. Besiktningsprotokollet ska avslöja skador och tecken på skador, såsom läckage, deformation, försvagning och sprickbildningar. Men även felaktiga byggnadsdelar och andra fysiska fel ska tas upp om de kan ge upphov till risk för skador och om de inte är föremål för åtgärdande. Besiktningen har således som grund att visa "... i hvilket omfang den gennemåede bygnings fysiske tilstand er ringere end tilstanden i tilsvarende intakte bygninger af samme alder".<sup>102</sup> Besiktningen omfattar normalt inte upplysningar om fel på installationer eller om installationerna är fackmannamässigt uppförda. Inte heller bedöms den ekonomiska livslängden för olika byggnadsdelar eller förväntade utgifter för underhåll eller bagatellartade fel såsom droppande kranar.<sup>103</sup>

Besiktningsuppdraget ska utföras med den professionella omsorg

<sup>99</sup> Bekendtgørelse om huseftersynsordningen nr 915/1995, § 4

<sup>100</sup> a.a s. 67-68.

<sup>101</sup> L, Hjortnæs, Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. med kommentar, 1997, s. 82.

<sup>102</sup> Bekendtgørelse om huseftersynsordningen 915/95, § 9

<sup>103</sup> H H, Edlund, Kommentar til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. 1996, s. 70 ff.

som en erfaren och insiktsfull besiktningsman besitter. Uppdraget omfattar en okulär besiktning med hjälp av ett fåtal verktyg såsom t ex kikare, måttband, skruvmejsel syl och stege.<sup>104</sup> Något ingrepp görs inte i byggnaden såvida inte tillstånd givits av säljaren eller det finns klara indikationer på att det kan föreligga fel.<sup>105</sup>

Alla tillgängliga byggnader på egendomen ska besiktigas, även uthus, garage och tillbyggnader. Otillgängliga utrymmen faller utanför besiktningen enligt § 11 huseftersynsordningen men det måste noteras i besiktningsutlåtandet att utrymmet ej är genomgånget. Besiktningsprotokollet ska följa en 15-sidig mall och om besiktningsmannen ej använt sig av den får det till följd att säljaren inte blir fri från felansvar. För att garantera att köparen inte erhåller ett för gammalt besiktningsprotokoll sätter lagen som gräns att rapporten inte får vara äldre än 6 månader. Det är dagen då köparen mottager rapporten som avgör om gränsen är överskriden eller ej.<sup>106</sup>

**§. 5.** Oplysning om ejerskifteforsikring skal for at have de i § 2 nævnte retsvirkninger være skriftlig og indeholde meddelelse fra et forsikringsselskab om,

- 1) på hvilke vilkår køberen kan tegne forsikring vedrørende ejendommen, som i mindst 5 år efter overtagelsesdagen og med mulighed for forlængelse til i alt mindst 10 år dækker fejl ved bygningernes fysiske tilstand, der var til stede ved køberens overtagelse af ejendommen, og som ikke er nævnt i tilstandsrapporten, jf. § 4, eller
- 2) hvilke særlige forhold ved den pågældende ejendoms fysiske tilstand, der medfører, at der ikke kan tegnes en forsikring som nævnt i nr. 1.

*Stk. 2.* Den i stk. 1, nr. 1, omhandlede meddelelse skal være udformet som et bindende tilbud till køberen og angive en rimelig frist for antagelse af tilbudet.

*Stk. 3.* justitieministeren kan fastsætte regler om dækningsomfanget for de i stk. 1 nævnte forsikringer samt om indholdet af de i stk. 1 nævnte meddelelser fra forsikringsselskaber.

Upplysningen om försäkringen måste ha en viss form och bestämdhet för att gälla. Om en av punkterna inte uppfylls uppnår säljaren inte någon ansvarsfrihet enligt § 2. Säljaren måste överlämna en skriftlig offert om försäkring till köparen. Offerten måste avse den ifrågavarande fastigheten med de gällande villkoren för just denna. Försäkringsanbudet ska innehålla premiens belopp, självriskens storlek och ersättningsnivån. De fel som omnämns i tilstandsrapporten ingår ej i försäkringen.<sup>107</sup> Om ett visst bestämt fel inte ingår i försäkringen måste det också anges.<sup>108</sup> Säljaren blir helt fri från felansvar genom förfarandet. Köparen svarar för de i tilstandsrapporten nämnda felen och kan försäkra sig mot de övriga felen.<sup>109</sup> Det är inte en förutsättning för säljarens ansvarsfrihet att

---

<sup>104</sup> L, Hjortnæs, Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. 1997, s. 98.

<sup>105</sup> Bekendtgørelse om huseftersynsordningen 915/95, § 10

<sup>106</sup> H H, Edlund, Kommentar til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. 1996, s. 74.

<sup>107</sup> L; Hjortnæs, Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. med kommentar, 1997, s. 122 ff.

<sup>108</sup> S, Theilgaard, Forbrugerbeskyttelse ved køb og salg af fast ejendom - en håndbog, 1996, s. 124.

<sup>109</sup> a.a. s. 121.

köparen faktiskt tecknar en överlåtelseförsäkring. Den erbjudna försäkringen måste gälla under minst 5 år med möjlighet till förlängning i 5 år. De fel på husets fysiska skick som fanns när köparen övertog egendomen ersätter försäkringen. Självriskerna på försäkringarna ligger i storleken 20 000 - 30 000 kronor under hela försäkringsperioden. Det kan innebära att det endast blir de allvarigare felen som kommer att ersättas.

Om en befintlig överlåtelseförsäkring finns och fastigheten byter ägare på nytt är utgångspunkten att försäkringen bortfaller. Säljarna måste då på nytt göra en besiktning och inhämta ett anbud på överlåtelseförsäkring.<sup>110</sup>

---

<sup>110</sup> a.a. s. 127.

## 7 Avslutande kommentar

Många köpare känner att de behöver hjälp när de ska förvärva en fastighet och en besiktningsman är då väl lämpad att göra en teknisk undersökning av fastigheten för att öka köparens kunskap om densamma. När köparen beställer tjänsten vill han få hjälp vid köpet men det han får är en opartisk bedömning där han själv lämnas att tolka och värdera det som framkommit genom besiktningen.

Besiktningsmannen gör ingen värdering av fastighetens sammantagna skick och torde knappast avråda den alltför optimistiske köparen från ett köp. Det är viktigt att beställaren verkligen förstår att han själv måste göra bedömningen om fastighetens allmänna skick. Den byggnadsakkunnige vännen eller sysslomannen är troligen vad köparen egentligen efterfrågar, d v s någon som kan berätta vad de får för uppfattning om huset som helhet. Problemet med besiktningstjänsten uppkommer först vid gränsdragningen mellan olika juridiska frågor såsom avtalets omfattning och konsekvenser. Om sådana frågor kommer upp kan det hända att beställarens uppfattning skiljer sig ifrån vad som förutsatts i avtalet. Det vanligaste är tron att man genom besiktningen uppfyller undersökningsplikten enligt jordabalken, vilket inte avtalet stipulerar.

När kunden beställer besiktningen är risken stor att han uppfattar avtalet som ett standardavtal på samma sätt som om han t ex köpt en TV. Många konsumenter försummar att läsa avtalstexten och en förutfattad mening kan också göra att avtalet misstolkas då det läses. Relationen mellan avtalet och JB 4:19 måste som jag ser det upplevas som svår för beställaren, eftersom man måste vara väl insatt i frågor kring fel i fastighet för att kunna tolka avtalet.

Besiktningsmannens ansvar kan aktualiseras av olika skäl. Grunden till ansvaret hittar man i besiktningsavtalets omfattning. En indelning kan göras om det finns konkreta fel vid uppdragets fullgörande eller om felet består i att beställaren känner sig vilseledd. Detta kan avse antingen uppdragets omfattning eller betydelsen av resultatet.

Besiktningsmannen måste kunna förklara innebörden av besiktningsprotokollet och dess konsekvenser på ett klart och tydligt sätt för beställaren för att han ska vara fri från ansvar i den delen. I rättspraxis finns ett antal hovrättsfall som visar att besiktningsmannens pedagogiska plikt är långtgående. Konsumentperspektivet gör sig alltmer gällande i rättspraxis genom hovrätterna och i HD t ex genom NJA 1997 s. 65.

Den 1:e januari 1996 trädde "Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom i kraft i Danmark. Lagen fick en mycket stor genomslagskraft och redan det första året utfördes 20 000 tillstandsrapporter. Lagen har fördelar både för köpare och säljare. Den senare blir helt avskuren från sitt felansvar efter att ha ordnat besiktning och försäkringsförslag. Köparen får på en och samma



gång dels en uttömmande presentation av det han inte vidare kommer att kunna åberopa och dels ett förslag till försäkring mot dolda fel som han kan välja att anta eller förkasta. Dessa två faktorer kan han jämföra med fastighetens begärda pris för att närmre kunna ta ställning till om han vill köpa. I bästa fall föreligger detta redan när den första spekulanten kommer för att titta på huset, vilket i så fall ger köparen bättre överblick och information om byggnaden. Om det förekommer fysiska fel på huset som inte är inskrivna i tillstandsrapporten omfattas de av försäkringen. Köparen behöver med detta upplägg inte fundera över sin undersökningsplikt utan det är besiktningsprotokollet som styr om köparen är försäkrad mot fel eller inte. Mycket av felansvaret faller på köparen genom denna fördelning, då det flyttas från säljaren till köparen. Lagen friskriver säljaren från ansvar och ger köparen möjlighet att försäkra sig. Köparen får istället lägga till kostnaden för försäkringen och säljarens friskrivning till fastighetens pris. Lagens konstruktion innebär en klar och lättförståelig reglering av parternas inbördes förhållande. Lagen minskar därför risken för tvist angående vem som ansvarar för ett fel i en fastighet. Jag anser att denna konstruktion är den bästa lösningen för att enkelt klarlägga vem som ansvarar för vad. Köparen får en möjlighet att se hela kostnadsbilden för fastighetsköpet direkt eftersom alla kostnader kring husköpet ingår. Nackdelen är att felansvaret totalt övergår till köparen och att köparen kan riskera att drabbas av betydande kostnader för självrisker om ett fel uppenbarar sig. Även premien ligger på köparen och sammantaget blir det en hel del pengar. Säljaren bestämmer dessutom själv om han vill bli fri från felansvaret på köparens bekostnad. Köparen kan å andra sidan använda upplägget som en grund till en prisjusteringsåtgärd.

En liknande konstruktion som denna finns redan i Sverige men inte genom lagreglering utan genom avtal. Här är det dock inte fullt så vanligt att teckna försäkring som det har blivit i Danmark. Enligt uppgifter från olika mäklare jag varit i kontakt med tycks inte försäkringarna efterfrågas i någon högre grad. Några uppgav att det där med försäkringar var ett lokalt fenomen som fungerade bättre i vissa delar av Sverige än i andra. De överlåtelseförsäkringar som finns i branschen marknadsförs inte i någon högre grad med undantag för Svensk Fastighetsförmedling som marknadsför sina varudeklarerade hus intensivt. Om någon av parterna väljer att teckna en överlåtelseförsäkring kommer man i samma situation som i Danmark där besiktningsmannens uppdrag i huvudsak blir en sak som regleras mellan försäkringsbolag och besiktningsman. Det som kvarstår för köparen är att fundera över vilka fel han själv måste svara för, d v s de som står i protokollet, och vilka fel som försäkringsbolaget står för. I det fall besiktningsmannen inte fullgjort sitt uppdrag genom att inte ha tagit med allt i protokollet svarar försäkringsbolaget för dessa gentemot köparen. Köparen behöver då inte längre fundera på omfattningen av undersökningsplikten eftersom ersättningen för eventuell skada skiljs åt från frågan om köparen fullgjort sin undersökningsplikt. Det är dock inte alla försäkringar som täcker besiktningsmannens eventuella misstag vid

besiktningen och då så ej är fallet är försäkringen inte till nytta för köparen utan är en ren säljarförsäkring. En skadereglering av försäkringsbolaget borde vara att föredra framför en tvist med säljaren eller besiktningsmannen då en tvist är kostbar och kan vara påfrestande för parterna eftersom den tar lång tid att avgöra.

# Litteraturförteckning

## Offentligt tryck:

SOU 1987:30. *Fel i fastighet*. Delbetänkande av småhusköpsutredningen.

Proposition 1989/90:77 *Konsumentskydd vid förvärv av småhus m m.*

## Litteratur:

Andrsson, J, Björklund, K, Lydén, O, Sandin, L, *Fastighetsrätt 1 praktisk handbok*, Liber-Hermods, Malmö, 1995

Carbell, Leif, *Felbegreppet och undersökningsplikten enligt JB 4:19*, Festskrift till Jan Hellner, Malmö, 1984

Cervin, Ulf, *Fastighetsköpet*, 6:e upplagan, Stockholm, 1994

Edlund, Hans Henrik, *Handel med fast ejendom*, GadJura, København, 1998

Edlund, Hans Henrik, *Kommentar til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.* GadJura , København, 1996

Elfström, Jan, *Fel i fastighet*, 2:a upplagan, AB Svensk Byggtjänst, Stockholm, 1996

Grauers, Folke, *Fastighetsköp*, 14:e upplagan, Juristförlaget i Lund, Lund, 1998

Hellner, Jan, *Speciell avtalsrätt II, kontraktsrätt, 1 häftet, Särskilda avtal* 2:a upplagan, Juristförlaget, Stockholm, 1993

Hellner, Jan, *Speciell avtalsrätt, Kontraktsrätt, 2 häftet, Allmänna ämnen*, 2:a upplagan, Juristförlaget, Stockholm, 1993

Hjortnæs, Lars, *Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. Med kommentar*, Jurist- og Økonomforbundets Forlag, København, 1997

Jönsson, Göran, *Fastighetsrätten i dansk lagstiftning*, kompendium 3:e upplagan, LTH- L, Lund, 1998

Karlgren, Hjalmar, *Felansvaret vid fastighetsköp enligt jordabalken*, Studentlitteratur, Lund, 1976

Theilgaard, Søren, *Forbrugerbeskyttelse ved køb og salg af fast ejendom - en håndbog*, Nyt Juridisk Forlag, København, 1996

Victorin, A, Sundell, J,O, *Allmän fastighetsrätt, en lärobok för juristutbildningen vid Stockholms universitet*, 3:e upplagan, Carlsson Law Network, 1999

### **Artiklar:**

Ekelund, Ove, Pedersen, Jan, *Överlåtelsebesiktning - en hjälp för köparen och mäklaren eller ett hinder vid försäljning av hus*, Fastighetsmäklaren 1/95, s 6-7 & 24

Ekelund, Ove, Pedersen, Jan, *Överlåtelsebesiktning vid köp av fast egendom*, Fastighetsmäklarfakta 1/95, s 10-11 & 14

Ekelund, Ove, Pedersen, Jan, *Överlåtelsebesiktning vid köp av fast egendom*, Tidskrift för Sveriges advokatsamfund 3/95, s 22-23

Florell,, Brinkeborn, Sheila, *Besiktningssklausuler - Ett Nödvändigt Ont?*, Fastighetsmäklaren 4/98, s 8-11

Garellick, Allan, *Jordabalksbesiktning av besiktningförrättare*, Fastighetsmäklaren 4/92, s 12 & 15

Kilander, Lars, *Mäklarsamfundet introducerar en ny överlåtelseförsäkring*, Fastighetsmäklaren 3/99, s 11-12

Kleineman, Jan, *Tekniska konsulter skadeståndsansvar för vilseledande information*, Juridisk Tidskrift 94-95, s. 702

Kleineman, Jan, *Vidgat rådgivaransvar?*, Juridisk Tidskrift 96-97, s. 997

Skårstedt, Jan, *Överlåtelseförsäkring skyddsnät mot dolda fel*, Fastighetsmäklarfakta 2/98, s22-23

### **Rapporter**

Konsumentverkets rapport 1994/95:5  
Köpa och sälja småhus Svenska hushålls erfarenheter

### **Övrigt:**

Atlantica försäkringsvillkor 990801, Mäklarsamfundets överlåtelseförsäkring, 2000.

Byggnadsgaranti försäkringsvillkor 990101, Överlåtelseförsäkring, Bygghälsförsäkring vid överlåtelse, 2000.

Byggnadsgarantis informationsfolder om överlåtelseförsäkring, 2000.

Föreningssparbankens informationsfolder om ansvarsförsäkring för säljare, 2000.

Mäklarsamfundets informationsmaterial om överlåtelseförsäkring, 2000.

SBR:s informationsmaterial angående besiktningar. förbundet osv, 2000.

Svensk Fastighetsförmedlings informationsmaterial om varudeklarerade hus, 2000.

Trygg Hansa försäkringsvillkor 990101, Säljarförsäkring, 2000.

Willis Global Financial & Executive Risks ABs försäkringsvillkor för Ansvarsförsäkring för säljare, 2000.

Intervju med Gunnar Edebrand, Förbundsdirektör SBR, april 2000

**Hemsidor:**

Byggnadsgaranti: [www.byggnadsgaranti.com](http://www.byggnadsgaranti.com)

Fastighetsmäklarförbundet: [www.fmf.net](http://www.fmf.net)

Svenska Byggingenjörers Riksförbund: [www.bygging.se](http://www.bygging.se)

# Rättsfallsförteckning

NJA 1978 s. 301

NJA 1979 s. 790

NJA 1980 s. 555

NJA 1981 s. 815

NJA 1981 s. 894

NJA 1983 s. 858

NJA 1986 s. 670

NJA 1987 s. 301

NJA 1994 s. 532

NJA 1997 s. 65

NJA 1998 s. 407

Svea Hovrätt 870612, DT 21

Göta Hovrätt 931123, DT 1066

Göta Hovrätt 940506, DT 2024

RH 1996:47

RH 1998:60

Svea Hovrätt 991020, DT 29