

Faktiska fel i fastighet

Felbedömning enligt 4 kap. 19 § jordabalken

Ante Nilsson

Kandidatuppsats i handelsrätt

HARH12

HT15

Handledare

Lotta Maunsbach



LUNDS UNIVERSITET
Ekonomihögskolan

Innehållsförteckning

Innehållsförteckning	2
Förkortningar	4
Sammanfattning	5
1. Inledning	6
1.1 Bakgrund	6
1.2 Syfte och Frågeställning	6
1.3 Avgränsning	7
1.4 Metod	8
1.5 Disposition	9
2. Faktiska fel	10
2.1 Inledning	10
2.2 Konkreta fel.....	10
2.2.1 Inledning	10
2.2.2 Uttryckliga garantier.....	11
2.2.3 Enuntiation.....	13
2.3 Abstrakta fel.....	16
2.4 Friskrivningsklausuler	19
2.5 Felbedömningen	20
3. Köparens undersökningsplikt och säljarens upplysningsplikt.....	22
3.1 Inledning	22
3.2 Köparens undersökningsplikt	22

3.2.1 Normal undersökningsplikt	22
3.2.2 Reducerad Undersökningsplikt.....	25
3.2.3 Utökad undersökningsplikt.....	27
3.2.4 Besiktningsman	28
3.3 Säljarens upplysningsplikt	30
4. Påföljder vid fel i fastighet.....	35
4.1 Inledning	35
4.2 Reklamation och preskription	35
4.3 Prisavdrag	37
4.4 Skadestånd.....	38
4.5 Hävning	39
5. Avslutning	41
Abstract	50
Källförteckning.....	51

Förkortningar

AvtL	Avtalslagen (1915:218)
HD	Högsta Domstolen
JB	Jordabalken (1970:936)
KöpL	Köplagen (1990:931)
NJA	Nytt Juridisk Arkiv II
Prop.	Regeringens Propositioner
RH	Rättsfall från hovrätterna
SOU	Statens offentliga utredning
TR	Tingsrätten

Sammanfattning

Enligt 4 kap. 19 § JB föreligger det ett faktiskt fel i fastighet när en fastighet inte stämmer överens med vad som i första hand har avtalats d.v.s. ett konkret fel. Utgångspunkten i avtalet är uppgifter som säljaren har lämnat om fastigheten. Säljaren är ansvarig för att dessa är korrekta. I andra hand avgörs vad köparen har för rätt att förvänta sig av fastigheten. Om fastigheten avviker från vad köparen hade förväntat sig föreligger ett abstrakt fel. För att köparen ska kunna åberopa att ett fel föreligger och hålla säljaren ansvarig för det måste köparen ha hittat felet vid köpet om det har varit synligt annars ska felet ha varit dolt vid köpet men som visar sig efteråt. Köparen har alltså en undersökningsplikt som har utgångspunkt i vad som är synligt. Missar köparen ett fel som anses synligt får köparen stå för felet. Köparens undersökningsplikt kan även reduceras eller utökas beroende på hur säljaren lämnar uppgifter. Köparen kan anlita en besiktningsman för att denne ska undersöka fastigheten men det kan leda till nackdelar. Har säljaren en upplysningsplikt? Ja, i vissa lägen, vilket kommer att bero på omständigheterna kring köpet. Påföljderna prisavdrag, skadestånd och hävning är till för att skapa ekonomisk balans mellan parterna, men då krävs det att felet är väsentligt.

1. Inledning

1.1 Bakgrund

Att köpa fastighet är en dyr process och är vanligtvis det dyraste köpet som en köpare gör i sitt liv. När man lägger en massa pengar på en vara vill man att, oberoende av vad man köper, denna är fri från fel. Om det fyra år efter ett fastighetsköp visar sig att det finns mögel under takpannorna eller att husets boyta är mindre än vad säljaren har berättat, föreligger så kallade faktiska fel. Köparen får inte åberopa sådana fel som denne borde ha upptäckt vid en undersökning av fastigheten. Frågan är vad som innefattas i begreppet faktiska fel och hur denna felbedömning ska göras. Hur långt sträcker sig köparens undersökningsplikt och vad påverkar denna? Vad har säljarens upplysningar eller "brist" på upplysningar för betydelse i förhållande till köparens undersökningsplikt? Det är bland annat dessa frågor som kommer att behandlas i denna uppsats.

Författaren har valt att skriva om detta ämne då det är väldigt vagt beskrivet i lagen vad som gäller när det uppstår en juridisk fråga kring när en fastighet innehåller fel och vilka ansvar säljaren och köparen har. Författaren har fått uppfattningen att det inte bara är aktörerna säljare och köpare som har problem att veta sina rättigheter och skyldigheter, utan även fastighetsmäklare och jurister har svårt att sätta fingret på vad som gäller. Detta område måste bli mycket tydligare då köp med fastigheter inkluderar både känslor och stora summor pengar. Det är även viktigt att man förstår sina rättigheter och skyldigheter. Författaren förstår svårigheten med att skriva en bestämmelse som passar alla fastigheter då det inte finns en fastighet lik den andra.

1.2 Syfte och Frågeställning

Syftet med denna uppsats är att beskriva och förklara innebörden av felbedömningen vid faktiska fel enligt 4 kap. 19 § JB, d.v.s. när fastigheten inte stämmer överens med avtalet eller vad köparen med fog kunnat förutsätta vid köpet. Frågorna som ska utredas är följande tre:

- När bedöms det föreliggande faktiska fel enligt 4 kap. 19 § JB
- Vad har säljare och köpare för skyldigheter vid en fastighetsöverlåtelse?

- Vilka påföljder kan köparen åberopa vid fel i fastighet?

1.3 Avgränsning

Denna uppsats kommer inte att behandla rådighets- eller rättsliga fel, eftersom dessa behandlas i paragraferna 4 kap. 15-18 §§ JB.

Uppsatsen kommer inte att behandla säljarens vårdplikt av fastigheten mellan påskrivningen av köpehandlingen och köparens tillträde av fastigheten samt fel som har uppkommit på grund av olycka eller vårdslöshet från säljaren under tiden mellan köpet och tillträdet. Den kommer bara att behandla fel som fanns vid köpet och utreda vem som står som ansvarig när felet visar sig efteråt.

Uppsatsen tänker endast beröra säljaren och köparen som privatpersoner, det vill säga att det föreligger inte något näringsidkare/konsumentförhållande mellan dem.

Vidare ska fastighetsmäklarens roll vid en fastighetsöverlåtelse inte behandlas. En fastighetsmäklare kan dock ha en viss förmedlar roll eftersom en säljare kan uppge uppgifter om fastigheten som mäklaren sedan förmedlar vidare till köparen. Har köparen valt att lita på dessa uppgifter och det sedan visar sig att det var felaktiga uppgifter, kan mäklaren åläggas visst ansvar för felet. Problematiken har inte tagits upp i denna uppsats.

Besiktningsmannens roll vid överlåtelse av fastigheter kan vara aktuell för köparen eftersom denne kan anlita en besiktningsman för att denne ska undersöka fastigheten och frågan om besiktningsmannen har utfört sitt uppdrag korrekt kan då aktualiseras. Denna problematik kommer inte att behandlas mera ingående utan besiktningsmannens roll förhålls bara till köparens undersökningsplikt och till frågan hur denne påverkas av ett utlåtande från en besiktningsman.

Källor som är äldre än 1970 har valts att inte behandlas för att jordabalken uppdaterades 1970. Dessa äldre källor anses inte vara relevanta eftersom lagen har ändrats så mycket sedan dess.

Uppsatsen har valts att avgränsas till den svenska lagstiftningen och därmed inte inkludera, i den mån det finns, EU-rätt på området, eftersom dessa två inte är harmoniserande.

1.4 Metod

För att utreda vad som är gällande rätt kommer traditionell juridisk metod att användas, vilket innebär att rättskällorna kommer att utredas i dess hierarkiska ordning. I den juridiska metoden ingår rättskällevärdet¹, som anger de rättskällor som skall, bör och får beaktas.² Det innebär att man börjar med att utreda vad den gällande lagen säger. Därefter övergår man till förarbetena till lagen, som bland annat består av propositioner och statens offentliga utredningar. Nästa steg är att utreda rättspraxis som är domstolars bedömningar och uttalanden vid tvister. Nästa ordning i hierarkin är doktrinen som är litteratur och tidningsartiklar. I den juridiska metoden ingår även att kunna ta ut de fakta som är relevant samt metoder för att hitta fakta, för att därefter kunna använda materialet för att svara på frågorna.³ Denna del av den juridiska metoden är den rättsdogmatiska delen.⁴

Som ovan nämnt kommer uppsatsen börja med att behandla lagen, där den primära rättskällan är jordabalken. Vidare kommer författaren att studera propositioner samt statens offentliga utredningar för att förstå hur det fullständiga syftet med bestämmelsen 4 kap. 19 § JB är tänkt att tolkas och tillämpas. Stor vikt kommer att läggas på *prop. 1989/90:77 Om konsumentskyddet vid förvärv av småhus m.m.* då den propositionen är den senaste. Vidare kommer rättspraxis att undersökas för att klargöra hur lagreglerna ska tillämpas i konkreta situationer men även för att belysa vilka faktorer som påverkade utgången av målet. I första hand kommer uppsatsen beakta rättsfall från HD som har högt rättskälle- och prejudicerande värde. I andra hand kommer även rättsfall från lägre instans att beaktas som kan vara intressanta men som inte har tagits upp i HD.

För att ytterligare belysa de problem och frågor uppsatsen behandlar kommer doktrin i form av litteratur och artiklar att beaktas. Doktrinens syfte i uppsatsen är att belysa hur bestämmelserna i 4 kap. 19 § JB ska tillämpas och tolkas. Flertalet doktriner

¹ Sandgren, Claes. *Rättsvetenskap för uppsatsförfattare*, Norstedts Juridik, 2:2 uppl., Stockholm, 2008 s.38

² Sandgren, Claes. s. 36

³ Sandgren, Claes s. 38

⁴Se: *Juridisk metodlära*, (red: Fredric Korling, Mauro Zamboni), Studentlitteratur AB, Lund, 2013 s. 22

kommer att användas eftersom olika författare lägger tyngd på olika områden, samt även för att få uppsatsen så objektiv som möjligt.

Termen fastighet kommer i denna uppsats att ha betydelsen av ett både horisontellt och vertikalt avgränsat område enligt 1 kap. 1 § JB samt tillbehören till fastigheten enligt 2 kap. 1 § JB, d.v.s. en tomt med byggnader, ledningar, stängsel och andra anläggningar m.m. inom fastigheten.

1.5 Disposition

I det andra kapitlet kommer uppsatsen att behandla vad som utgör ett faktiskt fel enligt 4 kap. 19 § JB. För att få en uppfattning om vad ett faktiskt fel är för något, kommer först en kort allmän beskrivning om faktiska fel. Därefter undersöks det när det föreligger ett konkret fel d.v.s. när fastigheten inte följer avtalet. Vidare kommer det att undersökas när ett abstrakt fel föreligger. Slutligen undersöks det hur säljaren kan friskriva sig från fel i fastigheten samt ges det en metod för bedömning när det föreligger ett fel. I det nästkommande kapitlet ska uppsatsen behandla köparens undersökningsplikt och dess omfattning samt hur undersökningsplikten kan antingen reduceras eller utökas. Ett avsnitt som utreder hur besiktningsmannens roll påverkar köparens undersökningsplikt ingår i kapitlet. Vad säljaren måste upplysa köparen om kommer även att utredas i kapitlet. I det fjärde kapitlet ska uppsatsen utreda vilka påföljder köparen kan göra gällande vid fel i fastigheten och vad som krävs för att kunna göra gällande dem. I det sista kapitlet kommer en analys om när det föreligger ett faktiskt fel, vilka skyldigheter köparen och säljaren har och hur alla dessa förhåller sig, och bör förhålla sig, till varandra.

2. Faktiska fel

2.1 Inledning

Ett faktiskt fel föreligger enligt 4 kap. 19 § JB:

”Om fastigheten inte stämmer överens med vad som följer av avtalet eller om den annars avviker från vad köparen med fog kunnat förutsätta vid köpet”.

Exempel på faktiska fel kan vara att taket läcker eller att källaren är möjlig, det vill säga fel som berör fastighetens fysiska beskaffenhet.⁵ Dessa fel avser bristfälligheter som fanns redan vid tiden för köpet och som inte har avhjälpits före tillträdet.

Tvisterna är ofta angående fastighetens fysiska skick men även andra typer av fel så som fastighetens farlighet (förekomst av radon, se nedan) och bristfälligheter i fastighetens funktion (fastigheten inte lämpar sig som vinterbostad) kan behandlas under 4 kap. 19 § JB. Även förhållanden som inte direkt rör fastighetens byggnad omfattas, exempelvis förorenat vatten i en brunn eller förhållanden i närmiljön så som oberäknade trafikstörningar kan bedömas som faktiska fel.⁶

2.2 Konkreta fel

2.2.1 Inledning

När fastighetens egenskaper avviker från vad köparen och säljaren har kommit överens om vid det enskilda avtalet, *om fastigheten inte stämmer överens med vad som följer av avtalet*, föreligger det ett konkret fel, d.v.s. en tillförsäkrad egenskap saknas.⁷ Detta avser alla tänkbara egenskaper.⁸ Utgångspunkten för vad som följer av avtalet och vad för egenskaper fastigheten har är vilka uppgifter säljaren har lämnat om fastigheten. Oberoende av om säljaren lämnar uppgifter skriftligt eller muntligt torde säljaren bli ansvarig för dessa.⁹ Vilken betydelse uppgifterna har, såväl skriftliga som muntliga, kommer att avgöras från fall till fall. En tolkning av avtalet och fastställande av vad som har kommit överens om får försöka göras. I första hand blir

⁵ Lundberg s. 217

⁶ Heller s. 52 f. Se även SOU 1986:38 s. 80 ff.

⁷ Prop. 1970:20 s. 209 Del B1

⁸ Se Grauers, Jordabalk (1970:994) 4 kap. 19 §, Lexino 2014-02-01

⁹ Prop. 1989/90:77 s. 59

det naturligt att fastställa vad som står skrivet i köpehandlingen eller vad som har kommit överens om muntligt. I andra hand kan även andra handlingar undersökas. Det kan vara handlingar som innehåller uppgifter om fastigheten i en annons, uppgifter i ritningar och/eller beskrivningar om fastigheten för att ge en viss information om objektet.¹⁰ Köparen måste ta hänsyn till de olika handlingarna och uppgifterna samt hänsyn till hur uppgifterna har framkommit för att avgöra om säljaren kan hållas ansvarig. Framkommer uppgifter som uttrycker en viljeförklaring för utfästelserna ansvarar säljaren för dessa. Säljaren kan även bli ansvarig för uppgifter där en garanti inte avsett att lämnas om en egenskap på fastigheten, dock måste dessa uppgifter till viss del vara specifika. De uppgifter som anses vara allt för generella, till exempel att fastigheten är i "utmärkt skick", kan säljaren inte bli bunden av.¹¹ Uppgifterna som säljaren lämnar sätter den konkreta standarden. Avviker fastigheten från den konkreta standarden föreligger ett konkret fel. Det finns två typer av konkret standard: uttryckliga garantier och enuntiationer.¹²

2.2.2 Uttryckliga garantier

En uttrycklig garanti från säljaren är en utfästelse som ofta är intagen i köpehandlingarna och detta är det klaraste fallet av konkret standard.¹³ De uttryckliga garantierna kan även vara muntliga, men dessa är svårare att bevisa. Det bästa sättet att försäkra en utfästelse om en fastighets egenskap är att få med den i köpehandlingen.¹⁴ Det kan även vara så att de muntliga garantierna går före det som står i köpehandlingen. Det konstaterade HD i ett fall i vilket säljaren hade i köpehandlingen tagit med en friskrivningsklausul. Denna åsidosattes dock på grund av vad som muntligen hade utfästs före det att kontraktet hade skrivits på.¹⁵

Med begreppet "uttrycklig" menas tydliga uppgifter som säljaren lämnar. Det kan vara att säljaren garanterar boytan på en fastighet eller att golvet är dränerat. Säljaren åtar sig ett väldigt stort ansvar för att de uttryckliga garantierna är korrekta.¹⁶ Stämmer det inte överens föreligger det ett konkret fel som säljaren står ansvarig för.

¹⁰ Hellner s. 55

¹¹ Hellner s. 55

¹² Se Grauers, Jordabalk (1970:994) 4 kap. 19 §, Lexino 2014-02-01

¹³ Se Grauers, Jordabalk (1970:994) 4 kap. 19 §, Lexino 2014-02-01

¹⁴ Prop. 1970:20 s. 210 Del A

¹⁵ NJA 1980 s. 398

¹⁶ Se Grauers, Jordabalk (1970:994) 4 kap. 19 §, Lexino 2014-02-01

Dock kan garantier från säljaren leda till att det kan ses som allmänna värdeomdömen som säljaren inte står ansvarig för på grund av omständigheterna.

I ett fall hade ett par (S) förvärvat en fastighet och på tomten fanns det en brunn med vatten i. Paret hade sedan i efterhand undersökt om vattnet var så som säljaren (J) hade garanterat, vilket visade sig inte alls stämma. I tvisten menade S att J hade lämnat en muntlig utfästelse om vattnet genom att påstå att det var av utmärkt kvalitet. S hade genom utfästelsen och J:s uppträdande valt att lita på att vattnet var bra. J ansåg själv att han varken lämnat en muntlig uttrycklig utfästelse eller genom sitt uppförande lämnat en utfästelse. J anförde att han endast hade lämnat ett allmänt värdeomdömande om vattnets kvalitet. J ansåg att det ligger på S att undersöka om vattnet har den kvalitet som de önskade. Vattnet kommer från ett närliggande berg där vattnet sedan via kanaler och ett dike leds vidare till en uppsamlingsplats. Vid ett besök och undersökning av fastigheten hade S frågat om vattnet varpå J angav att vattnet var utmärkt, varpå J även visade S hur vattnet var anordnat via diket. Upptäckten att vattnet inte var av god kvalitet hade först gjorts då S son hade insjuknat genom förtäring av vattnet. Genom en analys av vattnet hade det visat sig att vattnet inte var hälsosamt att använda som dricks- och hushållsvatten. J själv med sin familj hade inte haft några problem med vattnet. S hade varit med vid flera tillfällen och undersökt fastigheten och de gånger som frågan om vattnet hade tagits upp hade J svarat att vattnet var bra, kallt och gott. J visade att vattnet kom från berget men visade även det dike som skulle grävas och som kunde påverka vattnet. Han upplyste att vattnet skulle bli förorenat om inte diket och brunnen rensades regelbundet. HD anförde att J:s uttryck om att vattnet var utmärkt, kallt och gott är preciserande uppgifter om vattnets kvalitet. Dessa är för säljaren bindande utfästelser som befriar köparen från undersökningsplikten. HD har i det resonemanget använt sig av lagförslaget till 1970 års JB som uttrycker sig: *"Säljaren svarar dock för vad han kan anses ha utfäst och vidare är han ansvarig för att fastigheten är sådan som köparen äger räkna med på grund av vad som avhandlats vid köpet"*.¹⁷ Men eftersom det lätt kunde iakttas att det fanns en fara för vattnets

¹⁷ Prop. 1970:20 s. 396 Del A

förening menar HD att uttalandena om vattnets kvalitet var allmänt värdeomdömande, vilket innebär att säljaren inte står som ansvarig.¹⁸

Det intressanta med fallet är att HD anser att säljaren inte blir bunden av utfästelser om det finns omständigheter som talar emot detta. När finns då dessa omständigheter? I detta fall verkar det som den omständigheten var att ett fel lätt kunde iakttas. Hade samma omständighet funnits om säljaren inte hade visat diket? Frågan som kan ställas är i vilken mån en köpare ändå måste undersöka fastigheten, trots de utfästa garantierna som säljare har uttryckt och var gränsen går där undersökningsplikten blir reducerad eller faller bort. Denna fråga kommer att gås igenom mera ingående nedan i kapitel 5.

2.2.3 Enuntiation

När säljaren lämnar en preciserad uppgift om fastigheten, utan att uttryckligt garantera eller uttryckligen åtar sig att ansvara för att uppgiften är korrekt, föreligger en enuntiation.¹⁹ Uppgiften från säljaren ska även ge en tillit hos köparen, att fastigheten har en viss positiv egenskap eller att fastigheten saknar en viss negativ egenskap, som påverkar till köpet av fastigheten.²⁰

I ett fall från HD rörde det sig om att säljaren hade gett ut ritningar på hur vattenledningar var dragna. HD ansåg att visa upp ritningar kan innefatta en utfästelse att ledningarna hade dragits enhetligt med ritningarna. Eftersom dragningen av ledningarna inte hade varit på tal och att köparen inte hade varit intresserad av hur ledningarna var dragna, konstaterade HD att ritningarna inte hade inverkat på köpet.²¹

De fall då uppgifter som kommer från säljaren inte tas på allvar av köparen eller som köparen inte bryr sig om torde därför inte anses som enuntiationer. Det bör därför ligga på köparen att bevisa att uppgifterna har varit av avgörande betydelse för köpet för att klassas som enuntiationer och därmed hålla säljaren ansvarig.²² För att uppgifterna ska ansetts ha haft påverkan på köpet borde uppgifterna ha diskuterats i

18 NJA 1978 s. 301

19 Se Grauers, Jordabalk (1970:994) 4 kap. 19 §, Lexino 2014-02-01

20 Karlgren s. 27 ff.

21 NJA 1978 s. 307

22 Karlgren s. 30

viss mån. Ju mer djupgående uppgifterna har diskuterats desto viktigare har uppgifterna varit för köparen. Har köparen inte kommenterat något eller om säljaren har utfäst något utan att direkt svara på en fråga från köparen torde det vara svårare att bevisa att frågan har inverkat på köpet.²³

Att avgöra när en utfästelse från säljaren är en enuntiation eller ett allmänt värdeomdömande är inte helt enkelt. Uppgifter som anses vara allmänna värdeomdömande räcker inte för att säljaren ska bli ansvarig, eftersom uppgifterna inte är tillräckligt preciserade. Uppgifter som lämnas på ett sådant preciserat sätt att de kan framstå som överdrivna bör även anses som allmänt värdeomdömande. Uppgifter så som till exempel *"Jag tycker att vattnet är bra"* eller *"Det är det bästa vattnet som du någonsin kommer att smaka"* bör anses som allmänt värdeomdömande och därmed kan inte säljaren bli ansvarig för uppgifterna. Det ska finnas någon mått av tydlighet om att uppgifterna verkligen säger något om fastigheten. Det ska finnas något att ta på i uppgifterna, för att de ska anses som enuntiationer. I ett fall rörde det sig om uttalande från säljaren att elinstallationen i köket var ny. Säljaren hade uttryckt sig att installationen var utförd enligt svensk standard. HD ansåg att karaktären på utfästelsen inte var tillräckligt preciserad för att det kunna anses som en utfästelse av den innebörden att normerna för en elektrisk installation var uppfyllda.²⁴

Hade dock säljaren uttryckt att vattnet är *"otroligt bra efter nya brunnsborringen förra året"* torde uppgiften vara tydlig och detaljerad nog för att det ska anses föreligga en enuntiation. Vid en fastighetsöverlåtelse hade köparen frågat hur stor arean på tomten var varpå säljaren uppgav 1080 m², vilket även stod i en fastighetsbeskrivning från fastighetsmäklaren. I det verkliga fallet var tomten endast 891 m². HD konstaterade att uppgiften var av stor vikt för köparen samt av betydelse när det gäller att bestämma värdet på en fastighet. Utfästelsen ansågs vara en enuntiation.²⁵

I likhet med en garanti kan en enuntiation som säljaren har lämnat förlora sin effekt på grund av de omständigheterna att ett fel som borde ha kunnat hittas vid en

²³ Se Grauers, Jordabalk (1970:994) 4 kap. 19 §, Lexino 2014-02-01

²⁴ NJA 1985 s. 871

²⁵ NJA 1983 s. 858

omedelbar iakttagelse kan leda till att säljaren undgå sitt ansvar.²⁶ I en fastighetsannons fanns utfästelsen "nyrenoverat och moderniserat" som HD ansåg vara en enuntiation. Vid en undersökning kunde köparen se ett nylagt golv. Det han inte såg var att det var lagt direkt ovanpå det gamla golvet som var angripet av röta och insekter. Majoriteten av HDs ledamöten ansåg att köparen inte kunde ta för givet att det gamla golvet var vidgjort bara för att det hade lagts nytt golv ovanpå. Därför kunde annonsen i kombination med vad som kunde iakttas inte ses som en enuntiation.²⁷

Säljare som inte är beredda att stå för preciserade uppgifter ska inte lämna sådana. Det kan leda till att det anses föreligga fel och kan till och med leda till skadestånd. Är säljaren osäker bör han ta tillbaka eller reservera sig varpå uppgiften kommer att neutraliseras, vilket innebär att säljaren inte längre kan stå som ansvarig. Köparen ska diskutera uppgiften för att få inverka på köpet. Vill köparen att säljaren ska ansvara för uppgiftens riktighet ska köparen se till att uppgiften tas med i köpehandlingen, och lämna en garanti.²⁸

Att klaragöra skillnader mellan garantier och enuntiationer anses inte vara viktigt, eftersom om säljaren lämnat en garanti eller en enuntiation som inte stämmer överens med fastigheten leder det ändå till samma påföljder. Dock torde det vara viktigt. På ett enkelt sätt borde det kunna uttryckas: När säljaren uttryckligen lovar att fastigheten har en viss egenskap eller fattas en viss egenskap så förligger det en garanti. Säljaren står för att uppgiften stämmer d.v.s. en viljeförklaring, samt bör uppgiften inte ha någon påverkan på köpet för att säljaren ska stå som ansvarig. Lämnar säljaren uppgiften på ett sådant sätt att uppgiften kan framstå som en upplysning om fastigheten föreligger en enuntiation. Uppgiften ska även lämnas så att köparen påverkas till att köpa fastigheten genom att få en tillit att fastigheten passar för denne. Även i enuntiationer bör en viljeförklaring finnas, dock vagare än hos garantier.

Det finns en viss gräns mellan uttryckliga garantier och enuntiationer, men en viktigare gräns är den mellan enuntiationer d.v.s. en avtalad standard och abstrakt

²⁶ Karlgren s. 30. Se även NJA 1978 s. 301

²⁷ NJA 1983 s. 865

²⁸ Se Grauers, Jordabalk (1970:994) 4 kap. 19 §, Lexino 2014-02-01

standard. De uppgifter som inte är tillräckligt preciserade för att anses som enuntiationer kan ändå få en viss betydelse i felbedömningen när ett abstrakt fel föreligger. I bedömningen tas det hänsyn till hur uppgiften har lämnats. Hur felet blir klassat kommer att påverka omfattningen av köparens undersökningsplikt.²⁹

2.3 Abstrakta fel

Ett abstrakt fel föreligger om ”fastigheten annars avviker från vad köparen med fog kunnat förutsätta vid köpet”.³⁰ Fastighetens skick är avvikande från en normal standard.³¹ Säljaren kommer att bli ansvarig när det föreligger fel som inte har berörts vid köpet samtidigt som köparen inte har haft anledning att räkna med eller inte borde ha upptäckt felet vid en undersökning.³² Dessa fel kallas även för dolda fel då de är omöjliga eller mycket svåra att upptäcka vid en undersökning.

För att säljaren ska bli ansvarig för felet ska felet ha funnits vid köpet. Trots det har HD i några fall hänvisat till att tidpunkten för när säljaren kan bli ansvarig är när köparen tillträder fastigheten.³³ Det torde vara fel eftersom det i bestämmelsen 4 kap. 19 § JB står ”vid köpet” och det finns andra bestämmelser för tiden mellan köpet och tillträdet.

Abstrakta fel är en svårdefinierad feltyp eftersom köparen förutsätter att fastigheten, framför allt byggnader på fastigheten, är av normal standard om inget annat är avtalat.³⁴ Utgångspunkten är vad köparen har fog att förvänta sig av fastigheten. En såld fastighet saknade en diffusionsspärr, vilket innebar att HD fann att fastigheten avvek från vad köparen normalt kunde förvänta sig. Säljaren hade dock friskrivit sig från ansvaret för felet.³⁵

Att fastställa vad som är normal standard är svårt då fastigheter är unika köpobjekt.³⁶ Flera olika faktorer kommer att påverka bedömningen, såsom vilken typ av fastighet

²⁹ Grauers s. 160 f

³⁰ Abstrakta fel kan ibland stå skrivet som faktiska fel i doktrin. Det är för att skilja på abstrakta fel som hänvisas till 4 kap. 19 § JB mot abstrakta fel som hänvisas till andra paragrafer. Eftersom denna uppsats endast behandlar faktiska fel kommer begreppet abstrakta fel att användas.

³¹ Prop. 1970:20 s. 209 f Del B1

³² Prop. 1970:20 s. 396 Del A

³³ NJA 1979 s. 790 (Se s. 800) och NJA 1980 s. 555 (Se s.569)

³⁴ Se Grauers, Jordabalk (1970:994) 4 kap. 19 §, Lexino 2014-02-01

³⁵ NJA 1975 s. 545

³⁶ Karlgren s. 37

det är och vilken verksamhet fastigheten är tänkt för. Det som kan anses vara fel för en viss typ av verksamhet, behöver inte vara fel för en annan typ av verksamhet på samma fastighet. Det blir ganska uppenbart att den "normala standarden" kommer att variera från fall till fall samt även vad köparen med fog kan förutsätta kommer att variera från fall till fall.³⁷ Beskrivande positiva uppgifter från säljaren kan vägas in i bedömningen, om avvikelsen från normal standard inte är helt självklar. En illa skött bostad ger köparen mindre att förutsätta än om bostaden är nybyggd och välskött. Det kan även ha betydelse för bedömningen att få kunskap om vem som har utfört ett arbete på fastigheten.³⁸ Är det ett hemmabygge bör köparen vara medveten om att risken för fel är större än om det hade varit utfört av en entreprenör på ett fackmannamässigt sätt. Att anordningarna är funktionsdugliga på de ställen som inte har kunnat undersökas bör köparen ändå normalt kunna lita på. Fel har också ansetts föreligga enligt HD då ett ventilationsrör, som säljaren själv hade dragit, från badrummet rann ut i ett slutet vindsutrymme, vilket lede till att mögelskador bildades.³⁹

I ett hovrättsfall var det frågan om det förelåg ett fel på den köpta fastigheten då en närliggande bostad hade bygglov till om- och utbyggnad. Säljaren var medveten om bygglovet. Paret som köpte villan ansåg att bygglovet skulle utgöra en *"påtaglig olägenhet vad gäller deras integritet och användning av fastigheten"*. Hovrätten kom fram till att villkor som är specifika för köparen måste tas med i köpehandlingen och vara synliga för säljaren. Är inte villkoren med i avtalet måste, för att säljaren ska bli ansvarig, felets karaktär vara sådant att det utgör ett fel för varje köpare av fastigheten. Resonemanget grundar sig på att i en fastighetsaffär har parter möjligheten och friheten att avtala om specifika villkor som måste uppfyllas för att fastigheten ska anses som felfri.⁴⁰

Det är svårt att ange vad köparen har rätt att kräva om det inte finns något avtalat. Det ska mycket till för att standarden ska vara så låg eller annorlunda så att ett

³⁷ Hellner s. 56

³⁸ Sundell s. 219

³⁹ NJA 1984 s. 3

⁴⁰ RH 2013:5. Fallet hänvisades av hovrätten som ett abstrakt fel eftersom inget hade avtalats i köpehandlingarna om villkoren.

abstrakt fel föreligger.⁴¹ Ett småhus som var nybyggt och sålt av ett byggföretag hade drabbats av fukt- och mögelskador. Huset sades vara uppfört enligt de fackmannamässiga byggnormerna för skydd mot fukt. HD uttalade att de som yrkesmässigt bygger hus ska med aktsamhet följa normerna för byggande och därmed förväntar sig köparna att huset är av kvalitén färdigbyggt och funktionsdugligt. Därför ansåg HD att ett abstrakt fel förelåg.⁴²

Att fastigheten kan användas för det ändamål som fastigheter i allmänhet är tänkt att användas för står säljaren för.⁴³ Trots det kan tvivel uppstå kring om ansvaret ska stå på säljaren eller köparen. Ett par hade köpt en fastighet vid Göta älv. På grund av att det fanns en risk för ras var bostaden tvungen att utrymmas omedelbart. TR:n ansåg att säljaren skulle stå som ansvarig för markförhållanden som kunde leda till naturkatastrofer utan mänsklig påverkan. HD fann även att det var fel i markförhållandet. HD anförde att på grund av felet kunde inte fastigheten användas till det förutsatta bostadsändamålet varpå ett abstrakt fel förelåg.⁴⁴ Det kan diskuteras om köparen borde ha upptäckt rasrisken vid en undersökning, därav tvivel om vem som står för ansvaret.

Säljaren ansvarar även för de dolda felen som kan riskera att de som bor i bostaden blir skadade.⁴⁵ Vid ett förvärv förelåg en radonöverskottshalt som översteg gränsvärdet för hälsorisker i bostäder. HD ansåg att bristen påverkade fastighetens värde.⁴⁶

För att felet ska anses vara ett abstrakt fel borde det finnas ett krav som t.ex. att felet påverkar fastighetens marknadsvärde negativt. Felet bör alltså ha en viss väsentlig betydelse för att det ska bli aktuellt att göra gällande. Lagrådsförslaget till 1970 års jordabalk ansåg att "väsentlig betydelse avviker från den normala beskaffenheten hos jämförliga fastigheter" skulle tillämpas.⁴⁷ För att tillämpa 4 kap. 19 § JB skulle det inte behöva krävas att felet är väsentligt. Detta väsentlighetskrav torde av praktiska skäl redan finnas i bestämmelsen då flera påföljder är beroende av att felet i

⁴¹ Grauers s. 197 f

⁴² NJA 1997 s. 290

⁴³ Hellner s. 57

⁴⁴ NJA 1989 s. 117

⁴⁵ Hellner s. 58

⁴⁶ NJA 1986 s. 670 (I och II)

⁴⁷ Prop. 1970:20 s. 222 f Del A

fastigheten är väsentligt.⁴⁸ Föreligger det ett fel men felet kan inte klassas som väsentligt borde det leda till att felet inte kan göras gällande, eftersom antingen påverkar felet inte fastighetens marknadsvärde eller är det ett fel som inte utgör ett fel för varje köpare.⁴⁹ Väsentlighetskravet kommer att diskuteras vidare nedan i kapitel 5.

2.4 Friskrivningsklausuler

Eftersom säljaren står som ansvarig för dolda fel kan säljaren försöka friskriva sig från fel och brister i fastigheten. Reglerna i 4 kap. JB är dispositiva och säljaren och köparen får avtala fritt om vad de anser ska gälla.⁵⁰ Det ger säljaren möjlighet att delvis eller helt begränsa sitt ansvar genom friskrivningsklausuler. En friskrivning kan tappa sin verkan genom omständigheterna vid avtalets ingående, så som vid svek.⁵¹ Man skiljer mellan egenskapsfriskrivningar och påföljdsfriskrivningar.⁵²

Egenskapsfriskrivningar behandlar när det rör sig om en eller flera egenskaper på fastigheten, d.v.s. fysiska förhållanden. Eftersom friskrivningen gäller endast de berörda egenskaperna, inskränks därför inte ansvaret på de icke berörda egenskaper.⁵³ Man kan säga att en friskrivningsklausul är en motsats till garantier och enuntiationer. Fel som blir berörda av friskrivningsklausulen kommer redan i felbedömningen att bli bortsorterat eftersom fel inte anses vara ett fel i rättslig mening. Köparen bör vara noggrann med sin undersökning då friskrivningsklausulen ger en negativ upplysning om fastighetens skick.

När säljaren väljer att friskriva sig från alla påföljder utan att nämna något om fastighetens egenskaper är det en påföljdsfriskrivning.⁵⁴ Påföljdsfriskrivningen kommer först in i bilden när det är på tal om att göra påföljder gällande. Det anses fortfarande föreligga ett fel i rättslig mening, dock blir felet inte relevant eftersom alla påföljder är uteslutna i friskrivningsklausulen. Skulle dock inte alla påföljder vara uteslutna blir felet relevant men endast de påföljder som inte har blivit uteslutna kan

⁴⁸ Karlgren s. 40

⁴⁹ Detta tankesätt görs utan att hålla isär fel- och relevansbedömningen, vilket är viktigt att göra. Felet kan inte ses som väsentligt för den enskilda köparen om det inte är specifikt avtalat.

⁵⁰ Det gäller inte i en relation mellan en näringsidkare, genom yrkesverksamhet säljer fastigheter, och en konsument. Dessa villkor får inte vara till nackdel för konsumenten. Se 4 kap. 19d § JB.

⁵¹ Hellner s. 65

⁵² Sundell s. 226

⁵³ Grauers s. 227

⁵⁴ Sundell s. 226

då göras gällande.⁵⁵ När en friskrivningsklausul formuleras ska det klart och tydligt framgå för köparen vad säljaren vill friskriva sig ifrån. En mer allmän klausul om att fastigheten säljs ”i befintligt skick” kommer därför inte att vara godtagbar.

Anledningen är att köparen ska kunna skydda sina intressen och risken för att det finns dolt fel.⁵⁶ Innebörden av klausulen är inte klar och det får ses som allmänt att fastigheten säljs i befintligt skick. Klausulen torde inte heller vara godtagbar om säljaren har svikligt skrivit en.

2.5 Felbedömningen

När det är en avvikelse från den normala standarden eller från avtalsenligt skick anses det föreligga ett fel.⁵⁷ För att avgöra om det föreligger fel i fastigheten hänvisar Folke Grauers till en tvåstegsmetod; Felbedömningen och relevansbedömningen.⁵⁸ Ett fel anses vara relevant då en påföljd kan göras gällande. För att använda sig av relevansbedömningen måste felbedömningen vara uppfylld.

Felbedömningen går ut på vad köparen har rätt att kräva angående fastighetens standard. Det föreligger ett fel om standarden avviker från vad köparen kan kräva. För att avgöra vilken standard köparen kan kräva, angående fysiska egenskaper och andra avseenden, fastställs standarden genom en bedömning som är konkret i utgångspunkten d.v.s. vad parterna individuellt har avtalat om. Köparen har rätt att kräva att fastigheten stämmer överens med de uppgifter som säljaren har lämnat, oberoende av om uppgifterna har lämnats i avtalet eller i en annons. Dock kommer det att bero på i vilken mån säljaren har utfäst dessa uppgifter. Allmänna uttalanden om fastigheten kan inte ses som utfästelser. Är det så att säljaren kommer med uppgifter som är preciserade om fastighetens egenskaper anses utfästelser föreligga. Att fastigheten har en positiv eller saknar en negativ egenskap torde anses som en preciserad uppgift. Säljaren behöver inte uttryckligen garantera en egenskap om fastigheten för att en utfästelse ska anses föreligga.⁵⁹ Finns det inget avtal att hänvisa till får man istället göra en abstrakt bedömning av fastighetens standard. När det talas om att köparen har rätt att kräva en normal standard byggs det inte på vad

⁵⁵ Grauers s. 227

⁵⁶ Prop. 1970:20 s. 212 Del B1

⁵⁷ Prop. 1970:20 s. 208 Del B1

⁵⁸ Se Grauers, Jordabalk (1970:994) 4 kap. 19 §, Lexino 2014-02-01

⁵⁹ Prop. 1989/90:77 s. 59

den enskilda köparen anser som normalt utan den standard som varje köpare kan kräva.

För att avgöra om felet i fastigheten är relevant ska faktorer som parternas handlande och vetskap, reklamation och friskrivningar beaktas. Felet anses inte vara relevant om felet borde ha upptäckts vid en undersökning, om köparen har reklamerat för sent eller om säljaren har friskrivit sig från felansvaret. Som huvudregel är felet inte relevant då köparen har valt att inte göra gällande att ett fel föreligger i fastigheten. Har köparen gjort felet gällande är det relevant oberoende av om felet är konkret eller abstrakt, och köparen har då möjlighet att göra gällande påföljder.

Kritik mot tvåstegsmetoden förekommer. Kritikerna argumenterar för att man inte kan hålla isär fel- och relevansbedömningen. Kritikerna menar på att om ett fel är upptäckbart eller om köparen inte har reklamerat i tid så anses det inte föreligga något fel. Kritikernas tillvägagångssätt känns som en omvänd ordning på metoden där de börjar med relevansbedömningen för att avgöra om köparen har uppfyllt sina förpliktelser för att kunna göra fel gällande. Har köparen fullgjort sina förpliktelser går kritikerna vidare till felbedömningen för att reda ut om det "felet" anses som ett fel enligt 4 kap. 19 § JB. Grauers menar att om man tillämpar kritikernas modell kan det i samma fall bedömas att fel föreligger eller att ett fel inte föreligger beroende på om köparen har reklamerat i tid eller inte. Grauers argumenterar för sin modell på två sätt. Det ena är att felbegreppet bli enhetligt genom att man inte skiljer på om felet är upptäckbart eller dolt. Det andra är att man inte missar ett viktigt moment i felbedömningen. Grauers baserar sina argument på utfall från domstolar där parter har förlorat på grund av att de har hävdatt att felet har varit dolt eller att köparen inte har uppfyllt sin undersökningsplikt, när parterna istället skulle ha börjat med att avgöra om det ens kan anses vara fel i rättslig mening. Med tvåstegsmetoden börjar man i rätt ända.⁶⁰

⁶⁰ Se Grauers, Jordabalk (1970:994) 4 kap. 19 §, Lexino 2014-02-01

3. Köparens undersökningsplikt och säljarens upplysningsplikt

3.1 Inledning

I detta kapitel ska uppsatsen behandla vad som krävs av köparen när denne ska göra sin obligatoriska undersökningsplikt för att denne ska kunna göra gällande ett fel som föreligger i fastigheten. *”Som fel får inte åberopas en avvikelse som köparen borde ha upptäckt vid en sådan undersökning av fastigheten som har varit påkallad med hänsyn till fastighetens skick, den normala beskaffenheten hos jämförliga fastigheter samt omständigheterna vid köpet”*, 4 kap. 19 § JB. Kapitlet ska även behandla hur köparen påverkas av att anlita en besiktningssman. I kapitlet ska också säljarens upplysningsplikt behandlas. Vad måste säljaren ange vid en fastighetsöverlåtelse som säljaren vet eller borde veta har en påverkan på köparens beslut om fastighetsköpet och hur påverkar detta köparens undersökningsplikt.

3.2 Köparens undersökningsplikt

3.2.1 Normal undersökningsplikt

Vid varje fastighetsköp har köparen en undersökningsplikt för att upptäcka eventuella fel i fastigheten. Köparen har en absolut undersökningsplikt vilket innebär att köparen kommer att stå för fel som finns i fastigheten och som köparen borde ha upptäckt, oberoende av om köparen har eller inte har undersökt fastigheten. Det finns alltså inget krav på att köparen måste undersöka fastigheten men denne får stå för fel som anses upptäckbara.⁶¹ Är felen sådana som inte faller under köparens undersökningsplikt, räknas felen som dolda fel och säljaren kommer att vara ansvarig för felen.⁶² Med andra ord föreligger det en ansvarsfördelning mellan köpare och säljare, varpå undersökningsplikten kommer vara utgångspunkt för säljarens ansvarsområde.⁶³

Frågan som kommer upp är hur långt köparen behöver gå för att uppfylla sin undersökningsplikt. Det kan tyckas att det ska tas hänsyn till att en person inte köper

⁶¹ Grauers s. 202 f

⁶² Hellner s. 59

⁶³ Prop 1989/90:77 s. 61

en fastighet så ofta att någon djupare kunskap om fastigheter kan erhållas. Ingen hänsyn tas dock till den enskilda köparens kunskaper. Köparen ska ha en *normal erfarenhet* och vara *normalt bevandrad* på området, varpå det normala kan variera från fastighet till fastighet.⁶⁴ Den "*normala*" faktorn torde variera proportionerligt med den normala standarden som köparen har rätt att förvänta sig av fastigheten. Det leder till att det blir svårt att fastställa betydelsen "*normal köpare*". En normal undersökningsplikt borde föreligga då det inte finns några omständigheter som tyder på att den skulle reduceras eller utökas. Köparen bör vid en undersökning ta hänsyn till åldern på fastigheten t.ex. se efter om taket behöver läggas om vid ett äldre hus, om dräneringen fungerar som den ska eller att elledningar inte hänger lösa. Köparen måste tänka på reparationer som kan vara normalt för just en viss åldersklass på fastigheten.⁶⁵ Vid bedömningen är utgångspunkten objektiv och är felet synbara anses det vara upptäckbart. Utrymmen som är slutna kommer inte att ingå i den normala undersökningsplikten därför att det enligt HD inte ska krävas att det görs ingrepp i fastigheten för att felet ska bli synbara.⁶⁶ Man utgår från att felet ska vara okulärt och de fel som inte kan hittas med en okulär undersökning är därmed dolda för ögonen och just därför kan de inte upptäckas. Problemet med köparens undersökningsplikt är gränsen för när felet anses vara upptäckbart mot när felet anses vara dolt. Kan inte köparen komma åt att undersöka ett område på grund av att t.ex. taket är snötäckt eller en stege fattas kvarstår trots detta undersökningsplikten. Vid en sådan situation utgår bedömningen ifrån vad som hade upptäckts om man hade undersökt området för att avgöra om det föreligger ett dolt fel eller inte.⁶⁷

Köparen begärs alltså inte ha specialkunskaper men undersökningsplikten är långtgående så även utrymmen som inte är lättåtkomliga ska undersökas.⁶⁸ Anses det finnas tillräckligt med utrymme för en okulär undersökning så ska alltså dessa utrymmen undersökas. I ett fall angående röta i golvbjälklaget hade köparen enligt HD en skyldighet att krypa under och undersöka ett svårtillgängligt men åtkomligt kryputrymme. HD ansåg att på grund av att bostadens ålder var över 30 år skulle

⁶⁴ Prop. 1989/90:77 s. 41

⁶⁵ SOU 1987:30 s. 68 f

⁶⁶ NJA 1984 s. 3

⁶⁷ www.doldafel.se / om dolda fel/ till dig som ska köpa en fastighet

⁶⁸ Sundell s. 221

köparen förstå att skador bara skulle kunna hittas från kryphållet, därmed hade köparen en skyldighet till att undersöka i kryputrymmet. Hade köparen krupit under skulle köparen ha upptäckt rötan.⁶⁹ Angående ett köp hade elinstallationen i köket inte installerats på ett korrekt sätt. I fallet diskuterades omfattningen av köparens undersökningsplikt varpå HD ansåg att det inte ligger i sakens natur att en köpare oftast inte själv kan utföra en meningsfull undersökning oberoende av omfattningen på undersökningsplikten. Köparen ska istället anlita någon som har de kunskaper på området som behövs. HD ansåg vidare att det skulle ingå i undersökningens omfattning om felet kunde klassas som farligt, hur arbetet skulle varit utfört och med vilket material som skulle ha använts vid arbetet.⁷⁰ I HD:s uttalande kan det frågas om HD anser att en besiktningsman redan från inledningsskedet är nödvändig att anlitas. Frågan är om det kan stämma och i så fall skulle det gå emot förarbetena som säger att en besiktningsman inte behövs anlitas i inledningsskedet.⁷¹

Det har ovan diskuterats hur en omständighet som ligger utanför fastigheten ändå kan anses som ett fel i fastigheten. Frågan är om köparen även har en undersökningsplikt av offentliga handlingar som i förhållandet har en betydelse i om fastigheten anses som felaktig eller inte. Det verkar inte vara helt klart vad som gäller vid undersökning av offentliga handlingar då HD har olika åsikter. I ett fall konstaterade HD *"Ibland [kan det] krävas att köparen undersöker, inte bara fastigheten, utan också offentliga handlingar som kan vara av betydelse för bedömningen om fastigheten är behäftad med fel"*.⁷² I ett annat fall angående en trafikrondell kan det utläsas att det tyder på att offentliga handlingar ska undersökas.⁷³ I ett ytterligare fall tyder det inte på att köparen måste undersöka offentliga handlingar där det i fallet fanns en risk för att fastigheten kunde bli uppköpt av kommunen.⁷⁴ I vad som framkommer verkar det som att köparen till viss del har en undersökningsplikt vad det gäller offentliga handlingar när det har betydelse för fastigheten. Följdfrågan blir då när köparen ska veta att omständigheterna talar för att en undersökning av offentliga handlingar föreligger.

⁶⁹ NJA 1980 s. 555

⁷⁰ NJA 1985 s. 871

⁷¹ Prop. 1989/90:77 s. 41

⁷² NJA 1997 s. 149 (Se s. 152)

⁷³ NJA 1981 s. 894 (se s. 896)

⁷⁴ NJA 1980 s. 398

Vid individuella moment där säljaren kommer med uppgifter med lugnande eller varnade besked om den enskilda fastigheten bedöms undersökningsplikts omfattning subjektivt. Det kan leda till att undersökningsplikten antingen reduceras eller utökas.

3.2.2 Reducerad Undersökningsplikt

Köparen kan på grund av olika omständigheter få en reducerad undersökningsplikt, exempelvis om säljaren har lämnat uppgifter om fastigheten.⁷⁵ Då säljaren lämnar garantier eller enuntiationer, muntliga som skriftliga, kan köparens undersökningsplikt reduceras eller falla bort.⁷⁶ Man kan utgå från att ju mer preciserad uppgift som säljaren har lämnat, desto mindre krävs det av köparens undersökningsplikt. I rättsfallet angående vattnets kvalitet som behandlades ovan ansågs det föreligga preciserade uppgifter som skulle reducera undersökningsplikten, men genom omständigheterna kunde det inte anses som något annat än allmänna värdeomdömande uppgifter.⁷⁷ Det fick betydelse genom att inget konkret fel förelåg utan ett abstrakt fel som köparen borde ha upptäckt.

Även lugnade besked som har lämnats av säljaren leder till en reducering av undersökningsplikten.⁷⁸ I en tvist ansågs köparen ha en reducerad undersökningsplikt genom ett uttalande från säljaren. Säljaren hade i köpehandlingarna tagit med en klausul som köparen ansåg hade innebörden att säljaren åtog sig ett ansvar för andra brister i byggnaden än normala förslitningar. Köparen grundade resonemanget på att säljaren hade lämnat de uppgifter som rörde fel eller brister i fastigheten. Säljaren hade även uttryckt att denne inte kände till några andra fel eller brister, utöver de redan lämnade uppgifterna, och vad som kan uppkomma vid normal förslitning. HD konstaterade att uppgifterna skulle ses i sitt sammanhang och säljarens utfästelser ansågs inte vara annat än upplysningar samt att köparen var medveten om andra allvarliga brister. HD fastställde därmed att köparens undersökningsplikt inte hade reducerats.⁷⁹

⁷⁵ NJA 1983 s. 858

⁷⁶ Prop. 1989/90:77 s. 41. Se även NJA 1983 s. 858

⁷⁷ NJA 1978 s. 301 Se ovan i konkreta fel för genomgång av fallet.

⁷⁸ Grauers s. 211

⁷⁹ NJA 1980 s. 555

Intressant att diskutera är om man ska se på utfästelsen "normal förslitning" som ett allmänt värdeomdömande varpå det inte ger en reducerande undersökningsplikt, jämfört med om det hade ansetts som en garanti eller enuntiation.⁸⁰ Vid ett förvärv av en fastighet fanns medvetenheten att det låg en trafikrondell vid fastigheten, men det visste inte köparen något om och något som säljaren hade undanhållit var att upplysa om att rondellen skulle utvidgas väsentligt. HD fann att köparens undersökningsplikt reducerades.⁸¹ En intressant fråga är om köparens undersökningsplikt reducerades för att HD ansåg att köparen inte behövde undersöka offentliga handlingar som ligger nära tillhands att påverka fastigheten eller HD ansåg att säljarens undanhållning av information lede till reducerad undersökningsplikt.⁸² I ett annat fall som har redogjorts för ovan om rasrisk för en fastighet vid Göta älv, konstaterades det att ett abstrakt fel förelåg. Frågan här blir om köparens undersökningsplikt var uppfylld även om inga garantier eller enuntiationer hade lämnats. På grund av omständigheterna konstaterade HD att upplysningsplikten var begränsad. Resonemanget grundade sig på att fastigheten hade varit bebyggd i 130 år och det fanns flera nybyggda hus med liknade läge samt att det fanns ett bygglov för ett garage på grund av dessa omständigheter gjorde att köparen inte ansågs ha försummat sin undersökningsplikt.⁸³ HD framför inte vad som krävs av köparens undersökningsplikt när den anses vara reducerad, dock torde det föreligga att köparen inte ska behöva göra markundersökningar om det inte klart och tydligt talar för en sådan undersökning. Fallen visar hur omständigheter kan ligga till grund för att undersökningsplikten kan bli reducerad på grund av iakttagelserna som köparen kan göra i närområdet. Dock torde markundersökningar göras om omständigheterna talar för det genom att det kan finnas t.ex. symptom för ras som köparen skulle kunna lista ut genom en okulär undersökning av närområdet.

En annan omständighet som kan ha påverkan på undersökningsplikten är vid försäljning av fastigheter i storstadsområden där säljaren låter köparen komma mellan bestämda klockslag, vilket gör att det blir svårt för köparen att göra sin undersökning; något som säljaren är medveten om. Under de fall när säljaren inte vill

⁸⁰ Läs skillnaden mellan garantier, enuntiationer och allmänna värdeomdömande under konkreta fel

⁸¹ NJA 1981 s. 894

⁸² Mer om säljarens upplysningsplikt nedan

⁸³ NJA 1989 s. 117 (Se sid 129)

gå med på en besiktning eller hindrar köparen från att utföra sin undersökningsplikt, kan köparens undersökningsplikt reduceras, även om detta agerande från säljaren sannolikt är mycket ovanligt.⁸⁴ Det kommer naturligtvis att vara upp till köparen om fastigheten ändå ska köpas. En undersökningsplikt föreligger fortfarande men den bör bedömas under omständigheterna att säljaren inte velat att någon besiktningsman skulle anlitas och därför torde det inte kunna begäras lika mycket av köparen vid undersökningen.

3.2.3 Utökad undersökningsplikt

Köparens undersökningsplikt kan på grund av omständigheterna utökas. Det krävs då att köparen gör en mera ingående undersökning om det tyder på att det kan finnas fel genom symptom, som t.ex. fuktfläckar, sprickor eller dålig lukt.⁸⁵ Enligt HD måste köparen ta reda på vad som ligger bakom symptomen för att köparen ska ha ansetts uppfyllt sin undersökningsplikt.⁸⁶ Områden som normalt inte behöver undersökas kan bli föremål för en undersökning om omständigheterna talar för det. Vindsutrymmen som inte kan undersökas utan att det krävs ingrepp i byggnaden, anses ligga utanför undersökningsplikten. HD anser att det ändå kan behöva göras en undersökning i vindsutrymmet om säljaren ger anledning till det genom sina upplysningar.⁸⁷ Om säljaren kan lämna uppgifter som kan reducera undersökningsplikten torde även uppgifter från säljaren kunna utöka undersökningsplikten genom så kallade *varnande besked*.⁸⁸ Om säljaren lämnar varnande besked måste köparen undersöka det. Om köparen underlåter att göra det kan köparen inte senare hålla säljaren ansvarig eftersom felet då inte längre kan anses som dolt. Har säljaren tagit med en friskrivningsklausul borde köparen vara speciellt uppmärksam på vad säljaren inte vill stå för. Därför torde friskrivningsklausuler ge en maximalt utökad undersökningsplikt och i köpehandlingen ska felets karaktär stå. För att köparen över huvud taget ska kunna åberopa att ett fel föreligger måste köparen undersöka vad säljaren vill friskriva sig från och om det stämmer. Om det leder till att undersökningsplikten utökas kan

⁸⁴ SOU 1987:30 s. 97

⁸⁵ Prop. 1989/90:77 s. 41

⁸⁶ NJA 1980 s. 555 (Se s. 569)

⁸⁷ NJA 1984 s. 3 (I detta mål ansågs köparen ändå ha uppfyllt sin undersökningsplikt därför säljaren inte hade nämnt att ventilationsrör från badrummet mynnade ut inne i vindsutrymmet istället för ovanför yttertaket.)

⁸⁸ Prop. 1989/90:77 s. 41. Se även Grauers s. 213

köparen behöva anlita en besiktningsman för att kunna fullgöra sin undersökningsplikt. Utlåtanden från besiktningsmannen kan leda till att undersökningsplikten utökas för köparen om dessa utlåtanden kan uppfattas som varningssignaler.⁸⁹

3.2.4 Besiktningsman

I normala fall behöver köparen inte anlita en besiktningsman vid en undersökning, men är köparen osäker på hur felet ska bedömas bör köparen anlita en sakkunnig på området.⁹⁰ Samtliga omständigheter vid ett köp kommer att ingå i köparens undersökningsplikt, alltså det som har sagts vid en genomgång av fastigheten, muntliga som skriftliga utlåtelse och objektsbeskrivningar m.m. Då besiktningsmannen sällan har denna fullständiga information om omständigheterna vid köpet är det inte väsentligt att besiktningsmannen ska uppfylla köparens undersökningsplikt, om inget annat har avtalats.⁹¹ Att besiktningsmannen ändå åtar sig att uppfylla köparens samtliga delar finns det inget hinder mot. I vilken omfattning uppdraget ska utföras på kommer att variera från fall till fall beroende på vad som har avtalats. Normalt utför inte besiktningsmannen undersökningar av skorstenar, eldstäder eller installationer av t.ex. el, VVS och ventilation inom uppdraget, dock hindrar det inte denne att genom sin allmänna omsorgsplikt påtala när det föreligger ett påtagligt fel.⁹² Ofta undersöks inte dessa områden på grund av att besiktningsmännen i allmänhet saknar dessa sakkunskaper. Även om det inte står i avtalet att dessa områden ska undersökas av besiktningsmannen kvarstår de fortfarande i köparens undersökningsplikt. Vill köparen ändå att de områdena ska undersökas får köparen anlita en sakkunnig.⁹³ När besiktningsmannen utför sitt uppdrag är det ofta en okulär undersökning som följer av avtalet, vilket menas att ingrepp på fastigheten inte behöver göras, men lukt, hörsel och balans ska användas. Utifrån vad besiktningsmannen har "fått fram" ska han ge råd om risker och informera om vad köparen ytterligare behöver undersöka.⁹⁴ Den ytterligare undersökningen som kan behöva göras torde besiktningsmannen göra, om det inte

⁸⁹ NJA 1998 s. 407 (Se s. 416)

⁹⁰ Hellner s. 59 f

⁹¹ Elfström s. 288

⁹² Elfström s. 289

⁹³ Det gäller alla specialområden

⁹⁴ Elfström s. 289

ligger utanför dennes sakkunskap. Besiktningsmannen har genom sin tekniska sakkunskap till skillnad från den normalt kunnige köparen ett strängare ansvar. Besiktningsmannen har erfarenheter och kunskaper från tidigare besiktningar, känner till särskilda risker med olika hustyper och byggnadskonstruktioner samt har uppgifter från säljaren. Besiktningsmannen ska därmed förhålla sig mer kritisk, ställa relevanta frågor samt ha större slutledningsförmåga än köparen. Därför kan inte besiktningsmannen sänka sin kunskaps- och erfarenhetsnivå.

Det finns några nackdelar med att anlita en besiktningsman två av dem är:⁹⁵

- 1) På grund av besiktningsmannens sakkunskaper till skillnad mot köparens normala kunskaper, kan upplysningar till köparen som normalt inte ingår i dennes undersökningsplikt bli aktuella vilket medför att de fel som annars ansetts som dolda blir "synliga" och kan inte åberopas av köparen som fel.
- 2) Genom det ovanstående i 1) kan gränsen för vad som anses som dolt förskjutas så det krävs mer för att det ska anses som dolt. Det sker på grund av en ökad användning av besiktningsmän.

Frågan är om köparen får en utökad undersökningsplikt bara för att han har anlitat en besiktningsman. Att köparen får en utökad undersökningsplikt leder bara till fördel för säljaren och så kan det inte vara. Att besiktningsmannens utlåtande är av avgörande för om gränsen mellan vad som är upptäckbart och dolt förskjuts torde inte vara korrekt. Det kommer då bara vara till nackdel för köparen och det finns då inget incitament för denne att anlita en besiktningsman. Anledningen till att besiktningsmän anlitas är för att köparen ska säkerställa sig om att fel som besiktningsmannen inte finner klassas som dolt fel.⁹⁶ Man kan inte automatisk svara "Ja" på om det är ett dolt fel som inte har funnits av besiktningsmannen. Anses felet ändå ha kunnat upptäckas vid en undersökning som den normalt kunnige köparen ska ha gjort kan felet inte klassas som dolt.⁹⁷ I dessa situationer kan köparen inte vända sig till säljaren utan istället till besiktningsmannen för vårdslöshet. Man kommer alltså att utgå i fråga om vad den normalt kunnige köparen skulle ha upptäckt vid en

⁹⁵ Elfström s. 291 f

⁹⁶ Grauers s. 217

⁹⁷ NJA 1998 s. 407 (Se s. 416)

undersökning.⁹⁸ Därmed torde köparen inte kunna förlita sig på uttalanden från en besiktningsman som säljaren har anlitat, eftersom det då borde anses att köparen inte har utfört sin undersökningsplikt. Fast utlåtandet torde kunna anföras som en utfästelse från säljarens sida.

3.3 Säljarens upplysningsplikt

För säljaren föreligger det ingen generell upplysningsplikt, men i vissa fall kan säljaren vara skyldig att lämna upplysningar till köparen om det föreligger fel i fastigheten.⁹⁹ Det betyder att säljaren inte måste upplysa om fel som är kända men vid bristande upplysningar kan säljaren bli ansvarig.¹⁰⁰ Dock kan det ändå ligga ett incitament för säljaren att denne upplyser om fel. Som ovan nämnt står köparen för ansvaret för felet som borde ha upptäckts vid en undersökning, medan säljaren står för de dolda. Om nu säljaren upplyser om felet kan det inte längre anses som dolt varpå säljaren inte längre kan stå som ansvarig.¹⁰¹ Av HD slogs det fast att säljaren inte måste upplysa om ett fel i fastigheten som det kan finnas misstanke om, om felet anses kunna upptäckas vid en undersökning.¹⁰²

Rättsläget för säljarens upplysningsplikt kan delas upp i tre situationer¹⁰³ varav en har redovisats ovan: Säljaren har bort misstänka felet men upplyser inte om det och köparen inte upptäcker felet vid en icke-tillräcklig undersökning. Det andra rättsläget kan redovisas som: Säljaren har vetskap om felet som denne inte upplyser köparen om och köparen upptäcker inte felet vid en icke-tillräcklig undersökning. Köparens undersökningsplikt borde inte förändras om ett fel upptäcks som säljaren var medveten om men inte upplyste köparen om och som köparen ändå borde ha upptäckt vid en undersökning av fastigheten.¹⁰⁴ Det borde leda till att undersökningsplikten tappar sin mening och frågan kommer istället vara om säljaren var i god eller ond tro när denne lämnade uppgifterna.¹⁰⁵ Det bör alltså inte spela

⁹⁸ Grauers s. 247

⁹⁹ Prop. 1989/90:77 s. 61

¹⁰⁰ Hellner s. 62

¹⁰¹ Sundell s. 227

¹⁰² NJA 1981 s. 815

¹⁰³ SOU 1987:30 s. 43 ff.

¹⁰⁴ Omfattningen på undersökningsplikten förändras till förhållandet av omständigheterna.

¹⁰⁵ Jfr Se Grauers, *Jordabalk (1970:994) 4 kap. 19 §, Lexino 2014-02-01* och Prop. 1989/90:77 s. 61

någon roll om säljaren känner till felet. Dock kan konsekvenserna i olika fall bli annorlunda beroende på hur säljaren betar sig.

I ett fall anförde HD:

”Det [...] innebär att [säljaren] vid försäljningen av fastigheten på ett sådant sätt utnyttjat [köparens] bristande kännedom om det förhållande[...] att [...] inte [...]kan invända att [köparen] försummat sin undersökningsplikt[...].”¹⁰⁶

Ovan har det diskuterats om köparen ska ha en undersökningsplikt på omständigheter som ligger utanför fastigheten men kan ha påverkan på fastigheten t.ex. offentliga handlingar. Det ansågs finnas en undersökningsplikt på offentliga handlingar som har betydelse för köpet. Frågan som även ställdes var när köparen ska veta att en viss offentlig handling har betydelse för fastigheten. Det borde vara så att säljaren har en upplysningsplikt för de omständigheter som ligger utanför fastigheten och kan leda till att fel föreligger i fastigheten, t.ex. offentliga handlingar eller andra omständigheter. Dessa omständigheter är sådana som säljaren är medveten om och kan ha påverkan på köparens beslut om köpet ska genomföras eller inte. När säljaren lämnar sådana upplysningar bör det leda till att köparen måste undersöka vidare med t.ex. offentliga handlingar. Lämnar inte säljaren uppgifterna bör det anses som svek från säljarens sida och därmed blir denne ansvarig. Undersöker inte köparen offentliga handlingar, trots upplysningar från säljaren, borde denne bli ansvarig för eventuella fel.

I ett fall angående en motorcrossbana som har ansetts vara viktigt för hur bedömningen ska göras kring om säljaren har en upplysningsplikt eller inte. Personen som skulle köpa fastigheten påpekade att han var ute efter en fastighet som inte skulle störas av buller från omgivningen. Vid visningen av fastigheten ställde köparen en fråga angående närliggande vindkraftverk. Säljaren uttalade att dessa inte skulle vara några problem angående buller. Några andra uttalanden från säljaren om att fastigheten var fri från buller hade inte förekommit. Efter att köpet hade genomförts visade det sig att det låg en motorcrossbana i närheten av fastigheten. Frågan ställdes om köparen inte hade uppfyllt sin undersökningsplikt eller säljaren skulle ha upplyst köparen om motorcrossbanan. HD resonerade enligt följande: Först

¹⁰⁶ NJA 1981 s. 894 (Se s. 897)

diskuterades köparens undersökningsplikt eftersom HD ansåg att en utfästelse som reducerar undersökningsplikten inte förelåg. HD ansåg att undersökningsplikten även omfattade omgivningen och därmed hade köparen utan svårigheter kunnat upptäcka motorcrossbanan och få insikt om bullrets omfattning. Köparen skulle därmed normalt inte kunna åberopa att det förelåg fel i fastigheten. Men av en utredning visade det sig att säljaren var mycket medveten om motorcrossbanan, eftersom säljaren själv hade uppmärksammat kommunen på att bullret från motorcrossbanan var till stor olägenhet för de närboende och hade tyckt att körning efter kl. 19.00 på vardagar och helger skulle förbjudas. HD anförde vidare att säljaren inte har en generell upplysningsplikt, varpå säljaren annars skulle bli ansvarig för de fel som säljaren visste om, men inte upplyste om, och köparen borde ha funnit vid en undersökning. Dock kan säljarens underlåtenhet att upplysa om ett fel genom svikligt förtigande få betydelse för bedömningen av köparens undersökningsplikt. I viss utsträckning kan säljaren tvingas upplysa om fel som köparen borde ha sett men förbisett då det anses kunna strida mot tro och heder eller ett svekligt förfarande enligt 33 och 30 §§ AvtL. Detta leder till att köparen kan göra gällande att ett fel föreligger i fastigheten trots att undersökningsplikten inte var uppfylld. HD anförde att säljaren måste ha insett att köparen inte var medveten om motorcrossbanan då den inte nämndes och eftersom säljaren själv aktivt hade försökt mildra bullret, borde säljaren insett att bullret skulle ha påverkan på köpet. Därmed hade säljaren utnyttjat köparens okunskap och kan därför inte åberopa att köparen inte uppfyllt sin undersökningsplikt. Fel ansågs därför föreligga.¹⁰⁷

Av fallen kan det utläsas att säljaren inte får åberopa att köparen inte har uppfyllt sin undersökningsplikt när säljarens uppträdande kan klassas som svek eller annat ohederligt förfarande genom en underlåtenhet att lämna upplysningar. I fallet med motorcrossbanan nämns det att om säljarens beteende om underlåtenhet att lämna upplysningar kan hänföras till 30 och 33 §§ AvtL, bör säljaren inte kunna åberopa att köparen inte uppfyllt sin undersökningsplikt. Att hänföra till 30 och 33 §§ AvtL borde användas med försiktighet då en undersökning av en fastighet har strängare regler än av lös egendom. Dock torde de kunna användas som riktlinjer. Det borde därför leda till att köparens undersökningsplikt reduceras för att säljaren utnyttjat läget om

¹⁰⁷ NJA 2007 s. 86

köparens okunskap och inte upplyst om felet som kan ha betydelse för om köparen ska köpa fastigheten och fel ska kunna åberopas.¹⁰⁸

Det tredje rättsläget kan uttryckas som: Säljaren har vetskap om eller bort misstänka ett fel som han inte upplyser om. Säljaren har en friskrivningsklausul som tar bort allt ansvar för fastighetens skick. Köparen upptäcker inte felen vid en icke-tillräcklig undersökning. Föreligger det ett dolt fel som säljaren kände till och genom en friskrivningsklausul friskrivit sig från sitt ansvar för felet på ett svekligt eller annat ohederligt förfarande sätt leder det till att friskrivningsklausulen inte kan göras gällande.¹⁰⁹ I fallet, som tidigare nämnts, om trafikrondellen hade säljaren medtagit en friskrivningsklausul som friskrev säljaren från ansvaret för fel i fastigheten. Rondellen som från början låg en bit ifrån fastigheten skulle efter ändringar komma mycket närmre fastigheten, vilket ansågs vara ett fel som köparen inte hade anledning att räkna med. Eftersom säljaren var medveten om situationen med rondellen ansåg HD att säljarens underlåtenhet att inte upplysa köparen om situationen kunde klassas som svek. Genom säljarens svekliga beteende tappade därmed friskrivningsklausulen sin verkan.¹¹⁰ Det finns även de fall då säljaren väljer att ta med en friskrivningsklausul då det kan föreligga fel som säljaren inte känner till. En fråga som kan ställas är om säljaren måste upplysa om klausulen i den situationen med. Svaret på den frågan borde vara "Ja". Skillnaden kommer dock vara att friskrivningsklausulen kommer att godtagas eftersom inget svek eller annat ohederligt förfarande föreligger.¹¹¹

Det är svårt att dra någon generell slutsats om säljaren har en generell upplysningsplikt eller inte. Är felet upptäckbart behöver säljaren inte upplysa om det men är felet dolt spelar säljarens vetskap roll. Därför överlappar upplysningsplikten med undersökningsplikten med en viss mån vilket skulle kunna vara motiverat med att säljaren har en upplysningsplikt för fel som ligger i gränzonen mellan dolda och svårupptäckta fel. Felet skulle vara av den karaktär att det är ursäktligt av köparen att

¹⁰⁸ Hellner s. 62

¹⁰⁹ Hellner s. 62

¹¹⁰ NJA 1981 s. 894

¹¹¹ NJA 1975 s. 545 (Se s. 555)

missa felet men säljaren borde inte kunna undgå ansvar trots sin vetskap inte har upplyst om felet.¹¹²

Felbedömningen borde i de situationer som undersökningsplikten samt friskrivningsklausuler faller bort, för säljarens underlåtna upplysningar, justeras så att säljaren blir ansvarig för felet. Det borde även gälla i de situationer när fastigheten ska ägnas till ett särskilt ändamål som säljaren har insett men ändå väljer att inte lämna upplysningar om att fastigheten inte lämpar sig för ändamålet.¹¹³

¹¹² Grauers s. 234 f

¹¹³ Hellner s. 62 f

4. Påföljder vid fel i fastighet

4.1 Inledning

I detta kapitel kommer uppsatsen att behandla vilka påföljder köparen kan åberopa när det föreligger ett fel i fastigheten enligt 4 kap. 19 § JB. Först behandlas reklamation och preskription eftersom denna är avgörande för köparen möjligheter att göra gällande påföljder på grund av fel i den köpta fastigheten. Först behandlas prisavdrag och därefter skadestånd samt hävning.

4.2 Reklamation och preskription

För att köparen ska kunna göra gällande att ett fel föreligger i en fastighet måste köparen reklamera inom skälig tid efter det att denne har märkt eller borde ha märkt felet enligt 4 kap. 19 a § JB. Reklamationsfristen börjar då felet framträder på ett påtagligt sätt efter köpet, därför tar reglerna om reklamation först hänsyn på de dolda felen eftersom en undersökning av fastigheten ska ha gjorts innan köpet varpå övriga fel ska ha hittats. När köparen borde ha upptäckt felet kommer att bero på vilken kunskap köparen besitter.¹¹⁴ Den skäliga tiden inom vilket köparen skulle reklamera kommer att bero på omständigheterna kring köparen och fallet. HD ansåg att reklamera 4,5 månader efter att felet upptäcks låg inom skälig tid. Beslutet grundades på att köparna inte hade några särskilda kunskaper i byggtekniska frågor samt att det är godtagbart att anlita sakkunnig för att avgöra om det verkligen anses föreligga fel innan reklamation lämnas.¹¹⁵ Avgörandet för hur länge man kan vänta med en reklamation är om man är privatperson eller näringsidkare samt den kunskap köpare har. Som privatperson kan det behövas att man anlitar en sakkunnig person för att bedöma om fel föreligger varpå det torde vara godtagbart att vänta några månader från det att felet upptäcktes tills dess att en reklamation görs. Att vänta i 13 månader med reklamationen ansåg dock inte hovrätten vara inom skälig tid.¹¹⁶ I det förra fallet ansågs det ligga inom skäligt tid bland annat för att åtgärderna som köparna vidtog inte skedde med oskäligt dröjsmål medan i det senare fallet hade en av köparnas hälsa blivit sämre, antagligen på grund av felet som förelåg i fastigheten, men dröjt med att vidta åtgärder. Därför torde det vara en anledning till varför den

¹¹⁴ Prop. 1989/90:77 s. 62

¹¹⁵ NJA 2008 s. 1158 (Se s. 1164)

¹¹⁶ RH 1996:130

sena reklamationen inte godkändes. Så länge som köparen vidtar åtgärder utan dröjsmål, för att kunna avgöra om det föreligger ett fel, torde köparen hålla sig inom reklamations tiden, eftersom köparen inte ska bli lidande för att de som denne har anlitat dröjer med arbetet. Dock bör det inte dra ut för mycket på tiden.

Köparen får göra gällande ett fel även efter att reklamations tiden har löpt ut om det visar sig att säljaren har handlat i strid mot tro och heder eller varit grovt vårdslös. Detta borde då även gälla i de fall som säljaren antingen har underlåtit att lämna upplysningar om ett fel eller lämnat upplysningar på ett svikligt sätt så som i t.ex. fallet med trafikrondellen eller motorcrossbanan.¹¹⁷

Det finns inget formkrav på reklamationen men meddelandet till säljaren om felet bör innehålla felets placering, hur det visar sig eller hur fastigheten enligt köparen avviker från den avtalade standarden genom en s.k. neutral reklamation.¹¹⁸ Köparen behöver inte i reklamationen precisera felet, utan kan göra detta senare, dock räcker det inte med att enkelt uttrycka sig, "Det är fel i fastigheten". Säljaren bör kunna få en tillräcklig beskrivning av felet för att få en någorlunda uppfattning om vad reklamationen vill åberopa.¹¹⁹ När felet ska preciseras i reklamationen torde precisionen vara som om det var en garanti eller en enuntiation.

Visar sig ett fel först tio år efter köpet kan köparen inte åberopa att det föreligger ett fel i fastigheten, eftersom reklamations tiden är preskriberad enligt 4 kap. 19 b § JB. Preskriptionstiden börjar löpa när köparen får tillträde till fastigheten. Frågan som kan ställas är varför preskriptionstiden inte börjar gälla vid köpet, när felet ska ha förelegat. Svaret på den frågan torde vara att lagregeln om reklamation även reglerar skador som har uppkommit mellan köpet och tillträdet och därför är det lättast att utgå ifrån tillträdet. I förarbetena till 1990 års lagändring diskuteras det om preskriptionstiden för äldre och nyare fastigheter. Det ansågs att tiden skulle vara kortare för äldre bostäder då köparen bör känna till fel som kan föreligga, medan det i nyare bostäder kan vara längre för att säljaren inte ska undgå ansvar för allvarliga byggnadsfel.¹²⁰ Det torde bli för komplicerat om det skulle vara två olika

¹¹⁷ Se ovan i avsnittet om säljarens upplysningsplikt.

¹¹⁸ Elfström s. 363 f

¹¹⁹ Jfr Prop. 1989/90:77 s. 62

¹²⁰ Prop. 1989/90:77 s. 46

preskriptionstider. En gräns för när bostaden anses var nybyggd eller äldre skulle behöva införas, det skulle bli stora svårigheter att fastställa en sådan gräns. Det är därför enklast att ha tio års preskriptionstid för alla fastigheter.

4.3 Prisavdrag

Köparen kan kräva, oberoende av om felet är konkret eller abstrakt, prisavdrag. Syftet med prisavdraget är enligt 4 kap. 19 c § JB att återställa den ekonomiska balansen mellan parterna genom att prisavdraget ska beräknas proportionellt. Genom den proportionella metoden ska prisavdraget beräknas så att förhållandet mellan det nedsatta och det avtalsenliga priset är lika mycket som förhållandet vid tidpunkten för tillträdet mellan fastighetens felaktiga värde och vad köparen betalade enligt avtalsskicket. I ett fall där A köper en fastighet för 1 miljon kronor av säljare B, innehöll fastigheten avvikelser och det egentliga värdet på fastigheten bedömdes till 800 000 kronor. Enligt proportionella metoden skulle A få ett prisavdrag på 200 000 kronor, varken mer eller mindre, eftersom 200 000 kronor är förhållandet mellan fastighetens värde i felaktigt och i avtalsenligt skick.¹²¹ Vanligtvis uttryckts det i procent. En annan metod för att beräkna prisavdrag är att utgå ifrån vad det kostar att rätta till felet.¹²² Metoden kallas för "den direkta metoden". På tre olika sätt kan man ta fram vad det kan kosta att åtgärda felet. Det ena sättet är den faktiska kostnaden. Det är om köparen själv eller om denne anlitar en entreprenör till att utföra arbetet. Kostaden kommer då att stå på kvittot eller på en faktura tillsammans med material och nerlagd tid. Det andra sättet är genom en kalkyl varpå man "gissar" kostnaden för att åtgärda felet och då kommer summan att bero på hur erfaren kalkylisten är. Det tredje sättet är att begära en offert varpå en entreprenör slår fast ett fast anbud/kostnad för att åtgärda felet. Offert anses vara bättre än kalkyl för kostaden på offerten är någon beredd att arbeta för. Förarbetena till jordabalken anser att denna typ av avdrag inte är bra om säljaren som privatperson inte är skyldig till att avhjälpa felet. Det anses att det skulle leda till otillfredsställande resultat.¹²³ Det torde vara anledningen varför köparen inte rätt till avhjälpan från säljaren. För att det då inte ska bli en överkompensation till köparen och en ekonomisk balans

¹²¹ Prisnedsättning = $800\,000/1\,000\,000 = 8/10$ (0.8), och avdraget blir $1 - 8/10 = 2/10$ (0.2) alltså $0.2 * 1\,000\,000 = 200\,000$. Fallet är påhittat.

¹²² Elfström s. 331

¹²³ Prop. 1989/90:77 s. 51

upprätthållas med tillämpningen av den direkta metoden kommer ett avdrag för fastighetens ålder och bruk att göras.¹²⁴

I 19 § hänvisas det till 12 § som ställer upp krav för att få prisnedsättning, där felet måste vara av väsentlig betydelse. Ett par hade köpt en fastighet för ca 1,8 miljoner och på grund av repade fönsterrutor yrkade de en prisnedsättning på ungefär 30 000 kr. För att få en prisnedsättning krävs det, enligt hovrätten, att avvikelserna har en väsentlig betydelse på fastighetens marknadsvärde. Eftersom reporna inte hindrade någon funktion samt att avvikelserna inte har någon direkt påverkan på fastighetens marknadsvärde kan inte prisnedsättning erhållas.¹²⁵ I de situationer som säljaren har varit sveklig torde prisavdraget bli större på grund av säljarens beteende, dock är det frågan om det tillagda avdraget inte kan anses som en typ av skadestånd.¹²⁶

4.4 Skadestånd

Om säljaren har varit försumlig så att det leder till ett fel d.v.s. att fastigheten inte stämmer överens med vad avtalet säger eller vad säljaren har utfäst kan köparen få rätt till skadestånd enligt 4 kap. 19 § JB. Till skillnad från prisavdraget är utgångspunkten för bedömningen av skadestånd tidpunkten vid köpet.¹²⁷

En typ av försumlighet som köparen kan få skadestånd för är då säljaren har varit culpa in contractu. Culpa in contractu kan vara då säljaren eller någon som är anlitad av säljaren förorsakar ett dolt fel genom försumligt arbete på fastigheten.¹²⁸

Skadestånd kan även utdelas om det finner sig att säljaren har varit försumlig genom culpa in contrahendo d.v.s. att säljaren har agerat svekligt eller genom annat ohederligt förfarande när ett avtal ingicks genom att underlåta att upplysa om fel som köparen borde ha blivit upplyst om eller angett oriktiga uppgifter om fastigheten.¹²⁹

Oberoende av om säljaren har utfäst en garanti eller en enuntiation kan köparen få skadestånd, om uppgifterna som säljaren har utgett inte stämmer överens med fastigheten.¹³⁰ Det är frågan om det kan anses vara ett svikligt beteende av säljaren

¹²⁴ Elfström s. 332 f

¹²⁵ RH 2001:36

¹²⁶ Jfr Elfström s. 328

¹²⁷ Sundell s. 234

¹²⁸ Prop. 1989/90:77 s. 60 f

¹²⁹ Hellner s. 69 f

¹³⁰ Jfr Elfström s. 340

att uppgifterna inte stämmer överens med fastigheten, oberoende om denne kände till eller bort känna till felet, varför köparen får rätt till skadestånd.

Har köparen inte uppfyllt sin undersökningsplikt kan ansvaret för försummelsen begränsas och varken prisavdrag eller skadestånd erhållas trots att säljaren har varit ohederlig.¹³¹ Det borde vara viktigt att skilja på när skadestånd kan utlämnas för oriktiga uppgifter eller underlåtenhet att lämna upplysningar.¹³² Underlåter säljaren att lämna uppgifter på ett icke-svikligt sätt torde skadestånd inte kunna göras gällande eftersom det inte finns någon generell upplysningsplikt för säljaren.

När man ska beräkna skadestånd görs det genom allmänna regler då 4 kap. 19 § JB inte ställer upp med några regler.¹³³ Skadestånd ska ges ut som mellanskillnad för de kostnader som inte täcks av en prisnedsättning samt för extra kostnader som felet orsakat.¹³⁴ En allmän sats antas vara att köparen ska sättas i samma ekonomiska ställning som om det inte fanns några fel i fastigheten vid köpet ett s.k. positivt kontraktsintresse. Köparen kan få ersättning för speciella kostnader på grund av felet eftersom det inte görs någon skillnad på direkta och indirekta kostnader.¹³⁵ Likt prisavdrag bör avdrag på skadeståndet ske för fastighetens ålder och bruk. Avdrag bör även ske då material med högre standard än vad som normalt krävs används för att åtgärda felet.¹³⁶ Meningen med skadestånd samt prisavdrag är att skapa balans mellan parterna, därmed ska köparen inte kunna bekosta säljaren i onödan.

4.5 Hävning

Likt rätten för prisavdrag kan, oberoende om felet är konkret eller abstrakt, köparen häva köpet om felet är av väsentlig betydelse.¹³⁷ För att häva köpet räcker det inte bara med en hävningsförklaring utan köparen måste väcka en talan om hävning, inom ett år från det att köparen tillträdde fastigheten.¹³⁸ För att en talan ska anses ha väckts måste köparen göra detta i en domstol.¹³⁹ Har säljaren uppträtt grovt vårdslöst

¹³¹ Prop. 1989/90:77 s. 77

¹³² Hellner s. 71

¹³³ Sundell s. 235

¹³⁴ Grauers s. 246

¹³⁵ Heller s. 73. Se 40 § och 67 § KöpL

¹³⁶ Elfström s. 343 f

¹³⁷ Likt prisavdrag hänvisar 19 § till 12 § om vad som krävs för att göra påföljden gällande

¹³⁸ Hellner s. 68

¹³⁹ Sundell s. 232

eller stridit mot tro och heder kan köparen enligt 12 § häva även efter att ett år har passerat. För ett fel ska anses vara väsentligt bör felet ha en viss karaktär. Det bör vara en fysisk avvikelse i bostaden som påverkar bostadens viktiga delar som t.ex. stora rötskador eller angrepp av insekter så att köparen inte kan bo på fastigheten. Tar det så lång tid att åtgärda felet att det begränsar användandet av fastigheten eller om felet är av den verkan att det blir svårt att åtgärda bör även kraven för väsentlig betydelse vara uppfyllda. För att felet ska vara ekonomiskt väsentligt torde felet värde vara över 15 procent av fastighetens värde i felfritt skick.¹⁴⁰ Det kan diskuteras ifall 15 procent är för högt eller för lågt, dock torde hävning av fastigheter var mer komplicerat än vid lös egendom då det borde ta hänsyn till om säljaren är solvent nog att ta tillbaka fastigheten. För att häva tas inte bara ekonomisk hänsyn utan hänsyn tas även till hur det har påverkat den enskilda köparen. I fallet med motorcrossbanan ville köparen häva köpet då han ansåg att bullret varav betydelse då han hade upplyst säljaren om att fastigheten skulle vara fri från buller. HD ansåg att buller varav väsentlig betydelse för köparen och säljaren hade uppträtt svikligt genom att inte informera om motorcrossbanan, därför fick köparen rätt till hävning.¹⁴¹ Har säljaren uppträtt svikligt torde även kravet för väsentlighet vara uppfyllt, eftersom säljaren var medveten om felet.¹⁴²

¹⁴⁰ Elfström s. 325

¹⁴¹ NJA 2007 s. 86

¹⁴² Prop. 1989/90:77 s. 50

5. Avslutning

För att avgöra om det föreligger ett faktiskt fel i fastigheten enligt 4 kap. 19 § JB är vad som har avtalats mellan parterna utgångspunkten. Vad som har avtalats kommer att avgöra den konkreta standarden. Om sedan fastighetens egenskaper avviker från uppgifterna, d.v.s. den konkreta standarden, som står i avtalet så föreligger det ett konkret fel. Det inte bara vad som står i köpehandlingen som används för att avgöra vad som har utlovats om fastigheten, man tittar även på annonser och objektsbeskrivningar. Man skiljer på om säljaren har lämnat uttryckliga garantier eller enuntiationer.

I teorin kan man se att det finns skillnader på garantier och enuntiation. Vid garantier garanterar säljaren att fastigheten har en viss egenskap eller saknar en viss egenskap. Säljaren tar medvetet ett ansvar för att uppgifterna stämmer.

Enuntiationer, till skillnad från garantier, garanterar inte uttryckligen att uppgifterna stämmer och säljaren vill inte heller ta på sig ett ansvar för uppgifterna. De största skillnaderna mellan enuntiationer och garantier är att uppgifterna måste vara preciserade och ska ha en påverkan på köpet för att vara enuntiationer. Garantier behöver varken vara preciserade eller ha påverkan på köpet för att säljaren ska bli ansvarig. Det har inte ansetts viktigt att klargöra någon skillnad mellan garantier och enuntiationer eftersom de i teorin ändå leder till samma påföljder. Det torde vara fel eftersom de även ska användas i praktiken. Om det nu inte anses vara någon större skillnad, varför har de då delats upp i två typer av utfästelser istället för en. Det måste finnas någon betydande skillnad som gör att säljaren ska kunna veta när det föreligger en garanti eller en enuntiation. För säljaren torde det inte vara lätt att veta när uppgiften som denne lämnar är preciserad som det krävs eller när det kan uppfattas som att säljaren uttryckligen eller inte uttryckligen vill stå för uppgiften. Det torde även bero på vem som är köpare och hur denne uppfattar uppgiften. Det förelåg även ett krav att uppgiften ska ha påverkan på köpet för att det ska anses som en enuntiation. Uppgiften har påverkan när omständigheten har diskuterats mellan parterna, men frågan är i vilken mån det ska ha diskuterats. Det torde inte räcka med att omständigheten har blivit nämnd, utan ett par följdfrågor bör diskuteras för att det ska anses att omständigheten har en påverkan på köpet. Genom att

säljaren svarar på följdfrågorna torde det kunna anses att svaren på följdfrågorna blir preciserade nog för att kravet på precision ska vara uppfyllt.

Då garantier och enuntiationen ger en reducerad undersökningsplikt och den till och med faller bort, bör här föreligga en skillnad som kan vara viktig innan en påföljd kan göras gällande. När en garanti har utfästs torde undersökningsplikten falla bort helt, vid en enuntiation så faller inte undersökningsplikten bort helt utan den reduceras. Dock bör ett undantag finnas vid garantier för att köparen inte ska kunna utnyttja situationen med att undersökningsplikten har fallit bort helt. Om säljaren godtroget har lämnat uppgifter på att bostaden på fastigheten t.ex. är lila, men köparen tycker att bostaden är blå ska köparen efter köpet inte kunna påstå att fastigheten är felaktig på grund av färgen när säljaren har garanterat att färgen var lila. Även om köparen omedelbart kan se att färgen inte faller i smaken samtidigt som säljaren inte varit sviklig torde felet inte definieras som väsentligt och inte heller göras gällande. Problemet blir annars vems åsikt som är den gällande, säljarens eller köparens?

Då enuntiation ska ha påverkat till köpet och ska ha diskuterats torde det finnas något av väsentlighet för köparen, varpå de uppgifter som säljaren lämnar torde kunna leda till att de får en typ av upplysande effekt. Istället för att undersökningsplikten utökas från normal torde det utökas från att den har fallit bort helt d.v.s. ett steg mellan "bortfallen" undersökning och normal undersökning. Det skulle innebära att köparen måste undersöka omständigheten men bara det som direkt kan iakttas och ska inte behöva anstränga sig för att hitta ett fel som annars ingår i den normala undersökningen. Genomförs inte undersökning kan köparen inte göra gällande påföljder. Det ska alltså inte tas hänsyn enbart till uppgiften utan även i vilket sammanhang uppgifterna lämnas. Ett exempel på detta är fallet med vattnet från bergen som rann via ett dike. HD hade klassat uppgifterna från säljaren som garantier, men det borde nog ha klassats som enuntiationer. Det kan även vara så att HD inte klargjorde någon skillnad mellan garanti och enuntiation, vilket de borde ha gjort med tanke på utgångspunkten för undersökningen.

När avtalet inte ger tillräckligt med information för att avgöra vad köparen har rätt att kräva av fastighetens egenskaper och när det föreligga ett faktiskt fel, får man använda sig av de abstrakta kriterierna.

För att felet i fastigheten ska anses vara abstrakt krävs det att två rekvisiter är uppfyllda enligt 4 kap. 19 § JB. Det ena rekvisitet är att felet ska ha varit dolt, så att det inte hade kunnat upptäckas vid en undersökning av fastigheten. Ett fel är dolt när det är omöjligt eller mycket svårt att upptäcka vid en undersökning. Dessa dolda fel står säljaren ansvarig för. Det svåra med de dolda felen är att bevisa när felet har förelegat. För att säljaren ska bli ansvarig, ska felet ha förelegat vid köpet. Det blir upp till köparen att bevisa att felet förelåg vid köpet samtidigt som säljaren kan försöka bevisa att felet har uppkommit efter köpet och är en följdskada av köparens utnyttjande av fastigheten. Bevisbördan torde först och främst ligga hos köparen, men vid undantag torde säljaren få en bevisbörda om omständigheten talar för det. En sådan omständighet torde var något förhållande som säljaren borde ha upplyst om varpå säljaren sen ska kunna bevisa att denne redan har upplyst köparen om förhållandet.

Att fastigheten avviker oväntat från vad köparen hade förväntat sig är det andra rekvisitet. För att kunna bedöma när fastigheten avviker utgås det ifrån en "normal standard". Att fastställa när fastigheten avviker oväntat från vad varje köpare förutsätter är svårt. Bedömningen torde bli lättare med utgångspunkt i vad köparen har rätt att förvänta sig. Därmed kan avvikelser jämföras med om den är en avvikelse som köparen kan förvänta sig från en normal standard eller inte. Denna normala standard kommer att bero på vilken typ av fastighet det är, vilken verksamhet fastigheten är tänkt för och åldern på fastigheten. Standarden kommer att variera från fall till fall men karaktären på felet ska vara att felet utgör ett fel för varje köpare. Specifika avvikelser måste avtalas för att bli aktuella. Om avvikelserna inte är självklara kan positivt beskrivande uppgifter från säljaren vägas in, vilket torde bero på att dessa uppgifter kan anses som enuntiationer, eftersom uppgifterna då har en påverkan på köpet.

Det torde föreligga ett väsentlighetskrav på felet för att det ska anses som ett fel som kan hänföras till 4 kap. 19 § JB. Det skulle inte bara gälla abstrakta fel utan även konkreta fel, eftersom det krävs att felet är väsentligt för att kunna göra gällande påföljder. Det bör därmed sättas upp krav på när felet anses vara väsentligt, annars är det inte lönt att göra gällande felet då påföljd inte kan erhållas.

Att fastställa när ett konkret fel är väsentligt torde inte vara svårt. Stämmer inte garantierna från säljaren angående fastigheten, har säljaren varit sveklig. Genom sveket torde kravet på väsentlighet vara uppfyllt varpå påföljder kan göras gällande. Det har ingen betydelse att felet är väsentligt för den enskilde köparen eller varje köpare på grund av att det är ett svek. Det samma torde föreligga hos enuntiationer, dock med skillnaden att uppgiften ska ha diskuterats. Har en omständighet diskuterats så bör uppgiften ha en väsentlig betydelse för köparen varför det torde anses uppfylla kraven för väsentlighet. Stämmer inte uppgifterna som säljaren lämnat föreligger även här ett svek. Det torde inte ha betydelse om säljaren lämnar medvetet felaktiga uppgifter eller om säljaren lämnar felaktiga uppgifter utan att veta om hur omständigheterna föreligger.

Att fastställa när ett abstrakt fel är väsentligt torde vara lite svårare då avvikelserna inte behöver vara ett led av att säljaren har varit sviklig. Felet ska vara av betydelse för varje köpare, för enskilda måste säljaren var upplyst om den specifika omständigheten och då torde det hänvisas som en enuntiation. Det kan diskuteras om det anses att väsentlighetskravet är uppfyllt när felet är av betydelse för varje köpare. Det torde dock vara för vagt och ytterligare krav bör ställas.

När köparen köper en fastighet finns det en tanke med vad den ska användas till. Det kan vara att bo på fastigheten men även att fastigheten ska användas till en verksamhet. Föreligger det ett fel som hindrar köparen att utnyttja fastigheten saknas en central funktion, vilket torde vara ett fel som uppfyller väsentlighetskravet. Föreligger det ett fel men den centrala funktionen inte avviker torde det finnas ett annat krav för att felet ska vara väsentligt. Ett rimligt krav torde vara att fastighetens marknadsvärde påverkas negativt på grund av felet. I ett fall ansåg domstolen att felet skulle värderas till 15 % av fastighetens värde för att kunna hävas. Att det ska vara minst 15 % i det här hänseendet torde anses vara för mycket för att felet ska anses vara väsentligt. Dock torde 15 % vara lagom för hävning, då gränsen bör vara så pass hög så att enklare fel inte kan bli hävningsberättigade. Det är svårt att fastställa när det anses att fastighetens marknadsvärde sjunker. Det torde bero på husets skick, ålder och vilken verksamhet som ska råda på fastigheten.

HD:s uppfattning om vad som ska ingå i undersökningsplikten för köparen kan var något hård, speciellt när det gäller förhållande som ligger utanför fastighetens gränser men fortfarande kan ha en påverkan om det ska anses vara fel i fastigheten. Eftersom det inte direkt tidigare har diskuterats om säljarens upplysningsplikt förrän fallet med motorcrossbanan togs upp i domstolen, bör det först fastställas vad säljaren måste upplysa köparen om innan köparens fullständiga undersökningsplikt kan fastställas.

Det sägs att säljaren inte har en generell upplysningsplikt. Att säljaren inte har en generell upplysningsplikt torde menas att säljaren inte måste upplysa om alla omständigheter som denne känner till. Det torde vara korrekt att säljaren inte ska behöva upplysa om varje omständighet som säljaren känner till. Skulle det föreligga en generell upplysningsplikt skulle det leda till att köparens undersökningsplikt tappar sin verkan, istället kommer det att fokuseras på vad säljaren skulle ha upplyst köparen om än vad köparen borde ha funnit vid en undersökning. Det skulle även bli alltför betungande för säljaren, trots att säljaren sitter i en position med mer information om fastigheten än köparen. Säljaren skulle bli ansvarig både för utfästelser samt få en betungande upplysningsplikt. Därmed kan det inte anses vara korrekt med en generell upplysningsplikt, dock hindrar det inte säljaren från att frivilligt lämna upplysningar om fastigheten.

Säljaren har dock en plikt att upplysa om omständigheter vid vissa tillfällen. Är det korrekt att påstå att det då föreligger en indirekt upplysningsplikt? Ja, på sätt och vis. Ett mer korrekt sätt att uttrycka det torde vara att säljaren har en upplysningsplikt när omständigheterna talar för det. En fråga blir då, när talar omständigheterna för att säljaren har en upplysningsplikt. De tillfällen som säljaren har en upplysningsplikt torde vara då säljaren måste upplysa om en omständighet som denne vet eller borde veta som är väsentlig för köparen. Underlåter säljaren att upplysa om omständigheten ska säljarens beteende klassas som svek eller annat ohederligt förfarande. Det torde förväntas att parterna handlar hederligt mot varandra. All last bör inte läggas på säljaren. Enskilda krav som är väsentliga för köparen, de bör säljaren först ha blivit upplyst om innan en plikt kan läggas på säljaren.

I fallet med motorcrossbanan får säljaren en upplysningsplikt för att säljaren är medveten om motorcrossbanan och köparens omständighet med oljud. Det anses att säljaren uppträder svikligt genom att inte upplysa om motorcrossbanan när säljaren har vetskap om köparens krav. Om köparen hade generellt frågat om vindkraftverken utan att påpeka om kravet för oljud torde säljaren inte ha någon upplysningsplikt. Eftersom en motorcrossbana kan upptäckas vid en undersökning av området kan den anses vara synbar vilket säljaren inte torde ha upplysningsplikt om. Vid offentliga handlingar och dolda fel som köparen inte kan finna eller kräver väldigt mycket för att finna torde det finnas en upplysningsplikt för säljaren om felet kan ha påverkan på köpet för varje köpare. Därför att sådan information torde säljaren ha fått när denne bodde i fastigheten. Om felet inte är ett fel som påverkar varje köpare måste säljaren ha blivit upplyst om omständigheten för att säljaren ska få en upplysningsplikt eftersom denne har fått en vetskap om det enskilda förhållandet. Därför torde säljaren ha upplysningsplikt vid fel som står mellan dolda och mycket svåra att upptäckta. Det är fel som är godtagbara för köparen att missa men som säljaren inte ska kunna undgå ansvar för vid en underlåtenhet att upplysa om omständigheten som säljaren har vetskap om och som har en påverkan på köpet.

Trots att säljaren har påpekat att en viss omständighet föreligger för köparen kan påpekningen förlora sin verkan om omständigheten direkt kan iakttagas av köparen. Det torde vara korrekt eftersom utgångspunkten för den normala undersökningsplikten är vad köparen okulärt kan finna. Det är denna utgångspunkt som skulle suddas ut om säljaren skulle ha en generell upplysningsplikt. Med andra ord: säljaren har ingen upplysningsplikt på de fel som köparen ska finna vid en okulär undersökning, oberoende om säljaren är medveten om felet eller borde vara medveten om felet. Då det är två parter som gör affärerna, oftast, bör det även delas på arbetet, därför är det viktigt att se till att ingen av parterna blir betungad. Köparen ska, som sagt, ha utgångspunkten i vad som är synligt men även kravet att köparen ska vara normalt bevandrad med normal erfarenhet. Att köparen ska inse att taket kan behöva läggas om är inget konstigt eftersom det är något som denne kan se och det torde inte behövas någon större kunskap för att inse det heller. Det torde därmed även ligga till hands för köparen att undersöka området omkring fastigheten av vad

som kan vara synbart och vad som är av betydelse t.ex. oljud från motorcrossbanor. Dock bör undantag finnas.

Förhållanden som är mycket svåra att upptäcka t.ex. om det finns en rasrisk på grund av att marken är skör torde köparen inte stå för, då det får anses vara dolt. Felet är inte synligt och det kan inte vara meningen att den normalt kunnige köparen ska veta när marken är skör. Dock anser HD att köparen med en normal undersökningsplikt kan behöva undersöka offentliga handlingar om de har en påverkan på fastigheten. Det kan inte vara rätt. Offentliga handlingar kan inte anses vara "synliga" och i alla fall torde det inte ligga hos den normalt kunnige köparen att ha den slutledningsförmågan att denne ska förstå att offentliga handlingar kan behöva undersökas, därför bör säljaren upplysa om dessa. Det har även uttalats från HD att köparen inte ska behöva göra ingrepp för att göra det dolda synligt när det föreligger en normal undersökningsplikt. Att undersöka offentliga handlingar eller liknade exempel som fallet med den sköra marken torde kunna anses som att göra det som är dolt synligt.

Köparen kan behöva göra det som är dolt synligt när denne får en utökad undersökningsplikt. En utökad undersökningsplikt borde finnas i två olika steg. Det första är när de förhållanden som ingår i den normala undersökningsplikten måste undersökas djupare. Det andra steget är när köparen måste undersöka förhållanden som annars köparen inte behöver undersöka i normala fall, inte förrän säljaren upplyser om det. Ett exempel är offentliga handlingar, vilka köparen inte behöver undersöka i vanliga fall, det är något som säljaren ska upplysa om när dessa kan behöva undersökas. Säljaren behöver inte uttryckligen säga, offentliga handlingar kan behöva undersökas, men det ska ske på ett sådant sätt att den normalt kunnige köparen bör förstå att dessa kan behöva undersökas. Ett exempel är fallet med trafikrondellen. När köparen undersökte fastigheten borde säljaren ha påpekat att rondellen skulle utvidgas. Påpekandet skulle vara tillräckligt upplysande för att köparen skulle få en utökad undersökningsplikt och undersöka offentliga handlingar kring trafikrondellen. Väljer köparen att inte undersöka det säljaren har upplyst om, får köparen ta sitt ansvar, eftersom säljaren har uppfyllt sin plikt.

Vid de tillfällen som säljaren är medveten om en viss omständighet som är viktig för köparen, efter det att köparen har gjort säljaren medveten om omständigheten, bör undersökningsplikten reduceras om säljaren undanhåller uppgifter om omständigheten. Reduceringen beror på att säljaren betet sig svikligt genom att utnyttjat köparens bristande kännedom om förhållandet. Det torde även gälla vid de omständigheter som köparen annars borde ha funnit med en okulär undersökning. Eftersom undersökningsplikten har reducerats ska inte säljaren kunna invända mot att köparen har försummat sin undersökningsplikt. Det torde vara anledningen till varför köparen inte ansetts försummat sin undersökningsplikt i fallet med motorcrossbanan, fast köparen borde vid en normal undersökning på närområdet funnit motorcrossbanan. Säljarens tysthet borde tolkas som en utfästelse att omständigheten som köparen vill undgå inte föreligger och därmed likt en garanti eller enuntiation reduceras undersökningsplikten. Det bör även reduceras när köparen kan genom iakttagelse på området få en klar uppfattning att det inte föreligger något fel som i fallet med rasrisken.

Rättsläget som sker vid en reducerad undersökning torde vara att säljaren får ett större ansvarsområde för de fel som köparen annars hade varit tvungen att hitta vid en normal undersökning som inte längre behöver hittas på grund av säljarens utfästelser. Det torde vara korrekt, därför att har säljaren lämnat uppgifter om en omständighet som inte stämmer ska säljaren bli ansvarig för det då det kan klassas som svek. Det gäller både när säljaren är medveten om att omständigheten inte stämmer och när säljaren lämnar uppgifter utan medvetande att om det stämmer. Det kan inte anses att köparen ska behöva undersöka om säljaren talar sanning, det skulle vara att förvänta sig att säljaren kan uppföra sig svikligt.

Har köparen svårt att fastställa om det är ett fel eller hur felet ska bedömas kan denne anlita en besiktningsman. Eftersom besiktningsmannen har en vidare kunskap än den normalt kunnige köparen ska besiktningsmannen finna fel som inte annars köparen hade funnit. Det kan dock leda till två nackdelar för köparen. Den ena nackdelen är att annars dolda fel för köparen kan bli synliga genom upplysningar från besiktningsmannen. Den andra nackdelen är att vad som anses med dolt kan förskjutas så det krävs mer för att felet ska anses vara dolt. Utgångspunkten för besiktningsmannen är vad köparen borde ha hittat, alltså missar besiktningsmannen

ett fel som köparen borde ha hittat står köparen för det. Ett liknade resonemang som ovan torde även finnas för nackdelarna för att begränsa att dolt fel förskjuts allt för mycket. Förhållandet borde även vara så att skulle besiktningsmannen missa ett fel som denne borde ha upptäckt som annars ändå hade varit dolt för köparen torde felet fortfarande anses som dolt. Det kan vidare diskuteras hur besiktningsmannen har utfört sitt arbete, men den frågan får någon annan besvara.

Då huvudsyftet i denna uppsats är att utreda när ett fel föreligger enligt 4 kap. 19 § så anses det inte finnas någon anledning till att göra en djupare analys angående påföljderna, eftersom när köparen kan göra gällande påföljder så föreligger det redan ett fel. Därmed måste utredningen om ett fel föreligger vara utklarad för att kunna gå vidare till påföljderna. Närmast kommer det bara att nämnas att när ett fel föreligger enligt 4 kap. 19 § kan köparen göra följande påföljder gällande; prisavdrag, skadestånd eller hävning. Dock krävs det att köparen har reklamerat enligt bestämmelsen 4 kap. 19 a §.

Abstract

According to Chapter 4 Section 19 § JB there is a factual fault in the property in the first place when the property does not match what has been agreed to, a concrete fault. The starting point of the agreement is the information provided by the seller who is responsible for the correctness. Secondly, one has to determine what the buyer is entitled to expect of the property. If the property deviates in a way the buyer does not expect, then there is an abstract fault. If the buyer wants to be able to plead on a fault and keep the seller responsible, the purchaser must have found the fault if visible at the purchase unless the fault was hidden at the purchase and showing up afterwards. The buyer thus has a duty to examine what is visible at the starting point. If the buyer misses a fault deemed visibly, then the buyer should not be compensated for the fault. The duty to examine can also be reduced or increased depending on the information the buyer receives. A buyer can hire an inspector to examine the property but this can lead to disadvantages. Has the seller a duty to provide information? Yes, in certain situations, which will depend on the circumstances of the purchase. The sanctions price reduction, damages and rescission is to create economic balance between the parties, but this will require that the fault is substantial. Which of the faults in the property are substantial?

Källförteckning

Offentliga tryck

Betänkande

SOU 1986:38 *Förvärv av nya småhus, Delbetänkande av 1983 års småhusutredning.*

SOU 1987:30 *Fel i fastighet, Delbetänkande av småhusutredning.*

Propositioner

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

1970:20 A, B1 och B2 *Med förslag till Jordabalk.*

Rättsfall

NJA 1975 s. 545

NJA 1978 s. 301

NJA 1978 s. 307

NJA 1979 s. 790

NJA 1980 s. 555

NJA 1981 s. 894

NJA 1983 s. 858

NJA 1983 s. 865

NJA 1984 s. 3

NJA 1985 s. 871

NJA 1986 s. 670 (I och II)

NJA 1989 s. 117

NJA 1997 s. 149

NJA 1997 s. 290

NJA 1998 s. 407

NJA 2007 s. 86

NJA 2008 s. 1158

RH 1996:130

RH 2001:36

RH 2013:5

Litteratur

Elfström, Jan. Ashton, Lars Erik. *Fel i fastighet*, 3:e uppl., AB Svensk Byggtjänst, Stockholm, 2008

Grauers, Folke. *Fastighetsköp*, 19:e, *Juristförlaget i Lund, Pozkal, Polen*, 2010

Hellner, Jan. Hager, Richard. och H. Persson, Annina., *Speciell Avtalsrätt II – Kontraktsrätt – 1 häftet. Särskilda Avtal*, 5:2 uppl., Nordstedts Juridik, Stockholm 2010.

Juridisk metodlära, (red: Fredric Korling, Mauro Zamboni), Studentlitteratur AB, Lund, 2013

Karlgren, Hjalmar. *Felansvaret Vid Fastighetsköp Enligt Jordabalken*, 1:a uppl., Studentlitteratur, Lund 1976.

Lundgren, Konrad. M.fl. *Juridik – civilrätt straffrätt processrätt*, 2:a uppl.,

Sandgren, Claes. *Rättsvetenskap för uppsatsförfattare – Ämne, material, metod och argumentation*, 2:2 uppl., Nordstedts juridik, Stockholm 2008.

Sundell, Jan-Olof. Victorin, Anders. *Allmän Fastighetsrätt*, 4:e uppl., Iustus Förlag AB, Uppsala, 2004.

Övriga Källor

Dolda fel. Till dig som ska köpa en fastighet: Kvarstående undersökningsplikt.

<http://www.doldafel.se/om-dolda-fel-willis/#kopa> (Hämtad 2015-11-22)

Karnov. Grauers Folke, *Jordabalk (1970:994) 4 kap. 19 §*, Lexino 2014-02-01 (Hämtad 2015-11-9)