



JURIDISKA FAKULTETEN
vid Lunds universitet

Charlotte Jansson

Upplyningsplikt vid försäljning av egendom

LAGF03 Rättsvetenskaplig uppsats

Kandidatuppsats på juristprogrammet
15 högskolepoäng

Handledare: David Reidhav

Termin: HT 2016

Innehåll

1	INLEDNING	4
1.1	Allmänt	4
1.2	Syfte	4
1.3	Frågeställningar	4
1.4	Avgränsningar	4
1.5	Perspektiv och metod	5
1.6	Forskningsläge	5
1.7	Uppsatsens dispositon	5
2	UPPLYSNINGSPLIKT VID FÖRSÄLJNING AV EGENDOM	6
2.1	Allmänna regler i avtalslagen	6
2.2	Lös egendom	7
2.3	Fast egendom	9
2.3.1	Allmän uppdelning av fel	9
2.3.2	Rättsliga fel	9
2.3.3	Rådighetsfel	11
2.3.4	Faktiska fel	11
2.4	Omdiskuterade rättsfall	13
2.4.1	Husbocksfallet	13
2.4.2	Angreppsfallet	14
2.4.3	Rondelfallet	15
2.4.4	Rötfallet	16
2.4.5	Motocrossbanefallet	17
3	UPPLYSNINGSPLIKT UR ETT EKONOMISKT PERSPEKTIV	21
3.1	Rationella val och ökat välbefinnande	21
3.2	Transaktionskostnader	22
3.3	Val under osäkerhet	23
4	AVSLUTANDE ANALYS	25

Summary

When selling property entails a variety of duties, both for the seller for the buyer. One of these duties of the seller is duty to provide information. For personal property is the duty of legislation laid dawn in law. But for real estate, it is only indirectly regulated within judicial error and error of right of disposition of a property unit. The duty to provide information of physical errors in real estate is not laid dawn in law, although it seems such a duty has been developed in precedents. One reason for this development of precedents can be that it is from an economic perspective mainly desirable with a certain duty to provide information as it reduces transaction costs, which leads to more favorable transactions into being and with the growing economy.

Sammanfattning

Vid försäljning av egendom uppkommer en rad olika skyldigheter, både för säljaren som för köparen. En av dessa skyldigheter för säljaren är upplysningsplikt. Gällande lös egendom finns denna plikt lagreglerat på området. Men för fast egendom är det endast indirekt reglerat inom rättsliga fel och rådfel. Gällande faktiska fel i fast egendom finns ingen lagreglerad upplysningsplikt, trots verkar en sådan plikt har utvecklats i praxis. En anledning till denna praxisutveckling kan vara att det är ur ett ekonomiskt perspektiv huvudsakligen önskvärt med en viss upplysningsplikt då det minskar transaktionskostnaderna, därmed kommer fler gynnande transaktioner till stånd och i och med det ökar samhällsekonomin.

Förkortningar

Avtalslagen	Lag (1915:218) om avtal och andra rättshandlingar på förmögenhetsrättens område
HD	Högsta Domstolen
Jordabalken	Jordabalk (1970:994)
Köplagen	Köplag (1990:931)
NJA	Nytt juridisk arkiv

1 Inledning

1.1 Allmänt

Försäljning av egendom sker dagligen och idag finns en mängd olika sätt för en köpare och en försäljare att komma i kontakt med varandra. Men vid en försäljning är inte informationen om egendomen alltid lika mellan parterna. Säljaren som är bekant med objektet har ibland mer kunskaper om objektet än vad köparen har som för första gången stöter på föremålet. Något som intresserade mig var hur långt kan säljaren utnyttja informationsövertaget och när säljaren blir tvungen att dela med sig av sin kunskap.

1.2 Syfte

Syftet med uppsatsen är att försöka fastställa gällande rätt angående upplysningsplikt samt om en sådan skyldighet är önskevärd eller inte ur ett ekonomiskt perspektiv.

1.3 Frågeställningar

Finns det någon upplysningsplikt för säljaren vid försäljning av egendom, i så fall hur långgående är denna plikt?

Är det önskevärt med en lagstadgad upplysningsplikt ur ett ekonomiskt perspektiv?

1.4 Avgränsningar

Många olika skyldigheter kan uppstå vid ingående av avtal. En av dessa skyldigheter är upplysningsplikt för säljaren, vilket jag har valt att begränsa mig till, och har därmed uteslutit andra skyldigheter som exempelvis korregeringsplikt. Jag har även valt att begränsa mig till upplysningsplikt vid egendomsöverlåtelse och därmed uteslutit vid ingående av andra

avtalstyper exempelvis försäkringsavtal. Jag har valt att begränsa mig till att enbart undersöka vad som gäller när privatpersoner agerar på marknaden mellan varandra. Jag har därmed valt att inte undersöka vad som gäller när näringsidkare är ena eller båda parter. Jag har begränsat mig till att studera endast när egendomen befinner sig inom rikets gränser och när svensk lag är tillämplig.

1.5 Perspektiv och metod

Jag har valt att arbeta efter traditionell juridisk metod. Jag har därmed studerat lagtext, rättsfall, förarbeten och doktrin. Många har studerat och granskat upplysningsplikt som en del i studierna av avtalsrätt, köprätt eller fastighetsrätt. Mitt mål är istället att fokusera och belysa på en liten del inom dessa rättsområden för att där göra en djupdykning.

Jag har valt att arbeta huvudsakligen med ett ekonomiskt perspektiv. Jag kommer därmed ta upp och förklara grundläggande inom rättsekonomin.

1.6 Forskningsläge

Många välkända jurister har valt att forska inom området upplysningsplikt. Några av dem är Folke Grauers som bland har utgivit boken Fastighetsköp samt Jan Ramberg & Johnny Herre har utgivit Allmän köprätt.

1.7 Uppsatsens dispositon

Jag ska börja med att redogöra för rättsläget angående upplysningsplikt vid försäljning av egendom. Därefter ska jag gå igenom fem viktiga och omtalade domstolsavgöranden på området. Avslutningsvis ska jag ge en redogörelse om huruvida upplysningsplikt är önskevärt ur ett ekonomiskt perspektiv.

2 Upplyningsplikt vid försäljning av egendom

2.1 Allmänna regler i avtalslagen

En allmän utgångspunkt i svensk lagstiftning är att parter får utnyttja ett kunskapsövertag i affärsskicklighet. Dock finns ingen allmän positiv regel som reglerar hur affärsskickligheten kan utnyttjas, utan istället finns ett antal negativa regler som sätter stopp för när affärsskickligheten har gått för långt och därmed inte får utnyttjas. Avtalslagen reglerar därmed indirekt en upplyningsplikt vid försäljning av egendom¹, då avtalet annars blir ogiltigt. En av ogiltighetsgrunderna är svek i 30 §. Om en part förtiger och inte upplyser motparten om en omständighet som har betydelse för avtalsgående föreligger svek och avtalet blir ogiltigt. Även om en parts förtigande innebär att man har utnyttjat och begagnat sig på motpartens trångmål, oförstånd, lättsinne eller beroende ställning anses de som ocker och avtalet blir ogiltigt enligt 31 §. En annan negativ regel som sätter stopp för affärsskickligheten är regleringen av förklaringsmisstag. Om en part inser eller borde inse att motparten har gjort en felskrivning eller annat misstag och därmed har lämnat en felaktig uppgift så uppstår en plikt för person att upplysa motparten om den misstänkta felaktigheten för att motparten ska bli bunden av viljeförklaringen. Denna upplyningsplikt inträder eftersom motparten inte är bunden av en felaktig viljeförklaring. Att inte upplysa motparten och istället tuga kan även strida mot tro och heder i 33 §. En viss upplyningsplikt finns även för parterna då om de förtiger vid avtalets tillkomst om viktiga omständigheter kan avtalet anses oskäligt och därmed strida mot 36 §. Om ett avtalsvillkor skulle anses oskäligt behöver inte avtalet bli ogiltigt, utan de finns då möjlighet att jämka innehållet eller lämna avtalsvillkoret utan avseende. Sammanfattningsvis kan sägas att

¹ Hultmark (1993) s. 25.

allmänna regler i avtalslagen sätter ett yttre stopp för när ett förtigande inte är okej, och därmed får säljaren en upplysningsplikt då avtalet annars riskerar att bli ogiltigt.

2.2 Lös egendom

Det finns en lagstadgad plikt för säljaren att upplysa köparen i 19 § 2 punkten köplagen: ”Även om varan har sålts i ”befintligt skick” eller med ett liknande allmänt förbehåll skall den anses felaktig, om... 2. säljaren före köpet har underlåtit att upplysa köparen om ett sådant väsentligt förhållande rörande varans egenskaper eller användning som han måste antas ha känt till och som köparen med fog kunde räkna med att bli upplyst om, under förutsättning att underlåtenheten kan antas ha inverkat på köpet”. Vid granskning av denna lagstadgade upplysningsplikt upptäcker man att räckvidden av bestämmelsen är omdiskuterad och upplysningsplikten är till en viss del begränsad. Är bestämmelsen endast tillämplig när varan har sålts i befintligt skick eller annat liknade allmänt förbehåll eller är bestämmelsen även tillämplig generellt även när varan inte har sålts med förbehåll? En person som har talat för att 19 § är enbart tillämplig vid friskrivning är Claes Martinson² och han har ett tydligt stöd i förarbetena där man uttryckligen skriver att 19 § är enbart tillämplig i de fall säljaren har gjort ett förbehåll och är inte generellt på fall där friskrivning inte har gjorts.³ Ytterligare uttalande i förarbetena angående syftet bakom bestämmelsen talar för att paragrafen är enbart tillämplig där förbehåll har gjorts. Bestämmelsen ansågs nämligen motiverad för att tvister tidigare hade uppstått där säljaren hade förtigit om väsentliga fel om produkten och när köparen hade hävdats att varan varit felaktig, så hade säljaren invänt att varan hade sålts med förbehåll och därmed att säljaren hade friskrivit sig från ansvar för varans beskaffenhet.⁴ Medan Torgny Håstad menar att bestämmelsen är generellt tillämplig, även om varan inte har sålts med förbehåll. Han framhåller att ordalydelsen i paragrafen är ”Även om varan

² Martinson, JT 1992/93 s. 440.

³ Prop. 1988/89:76 s. 91.

⁴ Prop. 1988/89:76 s. 92.

har sålts i befintligt skick” vilket talar för att bestämmelsen är generellt tillämplig. Dessutom påpekar Håstad att något annat som talar för att bestämmelsen är generell tillämplig är att de inte finns något rimligt skäl till att säljarens ansvar skulle vara strängare vid försäljning med förbehåll och att ansvaret då skulle vara lindrigare vid försäljning utan förbehåll.⁵

Personligen förstår jag båda juristernas resonemang angående bestämmelsens räckvidd. För att öka förutsebarheten och rättsäkerheten ska en bestämmelse i första hand tolkas enligt ordalydelsen och om det anses oklart kan man därefter finna vägledning för tolkning i exempelvis förarbeten. Dock får en sådan tolkning aldrig strida mot ordalydelsen. Jag anser att det skulle strida mot ordalydelsen att enbart tolka in lös egendom som har sålts med förbehåll. Orden ”Även om” innebär att bestämmelsen ska tillämpas generellt. Denna tolkning står dock i strid mot förarbetena. Förarbeten är dock inte bindande. Om lagstiftaren önskar en annan räckvidd på bestämmelsen är det upp till lagstiftaren att ändra ordalydelsen. Jag håller med Håstad i sitt resonemang att det inte finns något rimligt skäl till att säljarens ansvar skulle vara strängare vid försäljning med friskrivning än utan. Friskrivningar, såsom befintligt skick klausul, syftar till att begränsa säljarens risksfär och inte tvärtom.⁶

Säljaren har enbart en skyldighet att upplysa köparen om väsentliga förhållanden. Detta innebär att säljaren inte behöver upplysa köparen om vartenda förhållande som är av mindre betydelse. För att säljaren ska bli upplysningsskyldig måste och antas säljaren ha känt till förhållandet, de räcker inte med att säljaren borde ha känt till omständigheten. För att plikten ska aktualiseras krävs även att köparen med fog kunde räkna med att bli upplyst om förhållandet samt att förtigandet kan antas ha inverkat på köpet. Om säljaren försummar denna upplysningsplikt så ska varan anses vara felaktig och köplagens påföljder aktualiseras.⁷

⁵ Håstad, JT 1992/93 s. 608.

⁶ Lexino, Karnov internet, köplag (1990:931) 19 §, not 1.1, 2017-01-04.

⁷ Karnov internet, köplag (1990:931) 19 §, not 72, 2017-01-04.

Med detta sagt kan konstateras att det finns en lagstadgad upplysningsplikt för säljaren, dock vilken räckvidd denna bestämmelse har är omdiskuterad. Upplysningsplikten är begränsad på så sätt att den endast omfattar västenliga förhållanden, säljaren måste antas ha känt till förhållandet, köparen med fog kunde räkna med att bli upplyst om förhållandet samt förtigandet kan antas ha inverkat på köpet.

2.3 Fast egendom

Det finns ingen direkt lagstadgad upplysningsplikt för säljaren gällande fast egendom, dock är de mycket omdiskuterat i doktrin om det har utvecklats en sådan plikt i praxis. För att diskutera detta vidare krävs att vi har en allmän genomgång angående felreglerna i 4 kapitlet jordabalken.

2.3.1 Allmän uppdelning av fel

Fel i vara innebär att de föreligger en avvikelse hos produkten.⁸ Beroende på vad denna avvikelse är så kan fel delas upp i faktiska fel, rättsliga fel och rådighetsfel samt en annan klassificering är mellan abstrakta fel och konkreta fel.

2.3.2 Rättsliga fel

När ett rättsligt fel föreligger rör de sig om att en tredje man har äganderätt, panträtt eller dylikt.⁹ Gällande rättsliga fel i fastigheter regleras detta i jordabalken 4 kapitel 15-17 §§.

En utgångspunkt vid fastighetsförsäljning är att köparen ska kunna få full lagfart efter köpet. Detta innebär att köparen inte har någon undersökningsplikt gällande lagfartshinder, utan säljaren måste istället upplysa köparen om lagfartshinder skulle föreligga. Om det skulle föreligga ett bestående lagfartshinder som beror på säljaren, och köparen inte kände

⁸ Ramberg och Herre (2016) s. 97.

⁹ Ramberg och Herre (2016) s. 98.

till det bestående lagfartshindret, så ska detta klassas som ett rättsligt fel enligt 4 kapitlet 15 §. Köparen har då rätt till hävning och skadestånd, var för sig eller i kombination.¹⁰

4 kapitlet 16 § och 4 kapitlet 17 § reglerar ytterligare rättsliga fel, nämligen situationen att fastigheten belastas av sakrätter som inte förutsätts vid köpet. I 4 kapitel 16 § 1 stycke finns en regel som innebär att om fastigheten på grund av inteckning eller av upplåtelse av panträtt svarar för högre belopp än vad som har förutsatts vid köpet, får köparen av köpeskillingen innehålla så mycket som på grund härav kan komma att utgå ur fastigheten. Även här har köparen ingen undersökningsplikt och därmed är de upp till säljaren att upplysa köparen för att försätta köparen i ond tro.¹¹ Om fastigheten visar sig vara gemensamt intecknad med en annan fastighet och detta inte förutsatts vid köpet så har köparen rätt att häva köpet och kräva skadestånd, om inte säljare inom en månad efter tillsägelse ombesörjt att det gemensamma inteckningen upplöses, detta regleras i 4 kapitlet 16 § 2 stycket. En köpare ska aldrig behöva utgå ifrån att de finns ett gemensamt ansvar, därmed har köparen ingen undersökningsplikt på området. Att fastigheten är gemensamt intecknad betraktas därmed som en avvikelse som säljaren måste upplysa köparen om för att de inte ska betraktas som ett rättsligt fel.¹²

Om fastigheten skulle vara belastad med någon annan rättighet än vad som avses i 16 §, exempelvis nyttjanderätt, betraktas även detta som ett rättsligt fel enligt 4 kapitlet 17 §¹³ fall om köparen inte ägde eller borde äga kännedom om belastningen. Om köparen däremot accepterar en rättighet betraktas detta inte som ett rättsligt fel.¹⁴ Om ett rättsligt fel skulle föreligga enligt 4 kapitlet 17 § så har köparen rätt till prisavdrag eller hävning fall om skadan är väsentlig samt skadestånd.

¹⁰ Lexino, Karnov internet, jordabalk (1970:994) 4 kap. 15 §, not 2.1, 2017-01-04.

¹¹ Karnov internet, jordabalk (1970:994) 4 kap. 16 §, not 184, 2017-01-04.

¹² Karnov internet, jordabalk (1970:994) 4 kap. 16 §, not 187, 2017-01-04.

¹³ Karnov internet, jordabalk (1970:994) 4 kap. 17 §, not 189, 2017-01-04.

¹⁴ Karnov internet, jordabalk (1970:994) 4 kap. 17 §, not 190, 2017-01-04.

Sammanfattningsvis kan sägas att det inte föreligger undersökningsplikt för en köpare angående rättsliga fel. Dock för att ett rättsligt fel ska anses föreligga krävs det att köparen är i god tro, det vill säga varken ägde eller bort äga kännedom om att fastigheten var belastad av en rättighet. Angående rättsliga fel gäller de alltså för säljaren att upplysa köparen om en belastande rättighet av fastigheten, då utgångspunkten vid försäljning är att fastigheten inte är belastad med rättigheter.¹⁵

2.3.3 Rådighetsfel

Om köparen hindras att utnyttja sin vara på grund av föreskrifter eller beslut från en myndighet, så rör det sig om ett rådighetsfel.¹⁶ Gällande fastigheter regleras rådighetsfel i jordabalken 4 kapitlet 18 §. Där föreskrivs att om offentlig myndighets beslut innebär att köparen inte förvärvar en rådighet över fastigheten som han vid köpet hade skäl att förutsätta så har köparen rätt att kräva nedsättning i köpeskillingen eller häva köpet om skada anses vara väsentlig samt kräva skadestånd.¹⁷ 4 kapitlet 18 § kan åberopas oavsett om säljaren var i ond eller god tro alltså oavsett om säljaren visste om att rådighetsinskränkningen existera eller inte. Däremot krävs det att för att de ska klassas som ett rådighetsfel att köparen är i god tro, det vill säga inte visste om rådighetsinskränkningen. Köparen har dock ingen undersökningsplikt gällande rådighetsfel och därmed blir de upp till säljaren att upplysa köparen för att försätta köparen i ond tro så säljaren kan frångå ansvar.¹⁸

2.3.4 Faktiska fel

Om felet är en avvikelse i varans fysiska beskaffenhet så rör de sig om ett faktiskt fel.¹⁹ Gällande fast egendom regleras faktiskt fel i jordabalken 4 kapitel 19 §, som har följande ordalydelse: ”Om fastigheten inte stämmer överens med vad som följer av avtalet eller om den annars avviker från vad

¹⁵ Victorin och Hager (2011) s. 115, 119.

¹⁶ Ramberg och Herre (2016) s. 101.

¹⁷ Victorin och Hager (2011) s. 120.

¹⁸ Victorin och Hager (2011) s. 120, 122.

¹⁹ Ramberg och Herre (2016) s. 97.

köparen med fog kunnat förutsätta vid köpet...”. Om så skulle vara fallet så har köparen rätt att kräva avdrag på köpeskillingen eller häva köpet fall om skadan skulle vara väsentlig samt har köparen rätt att kräva skadestånd. Bestämmelsen reglerar därmed två typer av fel; dels avvikelser från avtalet och dels sådant som köparen med fog kunnat förutsätta. Om de skulle vara en avvikelse från vad som följer av avtalet rör det sig om ett konkret fel. Avvikelser från avtalet kan innefatta fysiska egenskaper men även andra egenskaper som till exempel rättsliga. Om en egenskap är avtalat mellan parterna så har 4 kapitel 19 § företräde även om situationen skulle vara tillämplig på någon annan bestämmelse i 4 kapitlet.²⁰ Den andra typen av fel ”...om den annars avviker från vad köparen med fog kunnat förutsätta...” är ett abstrakt fel. Bestämmelsen fångar upp de fall där det inte finns någon reglering i övriga abstrakta felregler i jordabalkens 4 kapitel. Därmed fungerar även 4 kapitel 19 § som en ”slasktratt”. Då de mesta är reglerat i 4 kapitlet så fångar 4 kapitel 19 § huvudsakligen i praktiken upp fastighetens fysiska egenskaper, men bestämmelsen har även ansetts vara tillämplig på förhållanden utanför fastighetens gränser.²¹

Jordabalken 4 kapitel 19 § 2 stycke har följande lydelse: ”Som fel får inte åberopas en avvikelse som köparen borde ha upptäckt vid en sådan undersökning av fastigheten som varit påkallad med hänsyn till fastighetens skick, den normala beskaffenheten hos jämförliga fastigheter samt omständigheterna vid köpet.” Detta innebär att lagstiftaren har valt att ge köparen en långtgående undersökningsplikt. På så sätt har en ansvarsfördelning skett genom att köparen blir ansvarig för upptäckbara fel och säljaren blir ansvarig för dolda fel det vill säga sådana fel som köparen inte borde ha upptäckt. Det spelar ingen roll ifall om köparen i det enskilda fallet har valt att undersöka fastigheten eller inte, det som är avgörande är om köparen borde ha upptäckt felet. Vad undersökningsplikten omfattar sker med utgångspunkt från en objektiv bedömning utifrån om felet hade varit möjligt att upptäcka av en tillräckligt kunnig lekman som har gjort en

²⁰ Lexino, Karnov internet, jordabalk (1970:994) 4 kap. 19 §, not 2.1.1, 2017-01-04.

²¹ Lexino, Karnov internet, jordabalk (1970:994) 4 kap. 19 §, not 2.2.1.1, 2017-01-04.

tillräckligt noggrann undersökning. Man utgår då ifrån en okulär undersökning, en undersökning av samtliga åtkomliga, även utrymmen som inte är lättåtkomliga, fast utan att göra några invändiga eller utvändiga ingrepp på fastigheten. I det enskilda fallet kan subjektiva element både öka och reducera köparens undersökningsplikt. Faktorer som kan öka undersökningsplikten är synbara symptom på fel exempelvis sprickbildning, mögellukt eller en muntlig varning från säljaren. Om däremot säljaren ger lugnande besked är det en faktor som kan mildra undersökningsplikten.²² Köparen kan också bli helt befriad från undersökningsplikten. Detta gäller ifall om säljaren har lämnat utfästelser, som kan vara såväl skriftliga som muntliga uppgifter. Undersökningsplikten anses då vara helt och hållet reducerad i fråga om vad som utfäst.²³

Gällande faktiska fel finns det därmed ingen lagreglerad upplysningsplikt, men däremot finns det en långtgående undersökningsplikt som både kan ökas och reduceras. Undersökningsplikten utgör gränsdragningen för ansvarsfördelningen där köparen är ansvarig för upptäckbara fel medan säljaren är ansvarig för dolda fel.

2.4 Omdiskuterade rättsfall

Gällande faktiska fel finns det många omdiskuterade rättsfall, jag har valt att belysa några av dem.

2.4.1 Husbocksfallet

I husbocksfallet, NJA 1961 s. 137, såldes en fastighet i befintligt skick där det visade sig att huvudbyggnaden var angripen av skadeinsekten husbock. Det var ostridigt att säljaren vid försäljningstidpunkten hade vetskap om att huvudbyggnaden var angripen av husbock. Säljaren var ingenjör, hade tidigare sålt monteringsfärdiga trähus samt andra omständigheter innebar att säljaren vid försäljningen hade anledning att misstänka att skadorna var

²² Lexino, Karnov internet, jordabalk (1970:994) 4 kap. 19 §, not 2.2.2.1, 2017-01-04.

²³ Prop. 1989/90:77 s. 41.

allvarliga eller i vart fall risk fanns för att allvarliga skador existera efter husbock. Därefter uttalar HD: ”Vid sådant förhållande och med hänsyn till felets art hade det ålegat H [säljaren] att fästa L:s [köparens] uppmärksamhet på husbocksangreppen. H underlät ostridigt detta. Det har ej påståtts, att L ändock kände till husbocksangreppen, och på grund av omständigheterna kan det ej läggas L till last, att han ej själv upptäckte felet vid sin undersökning av fastigheten.” Domstolen avslutar därmed med att konstatera att köparen hade rätt till ersättning trots att fastigheten var såld med förbehåll.

Husbocksfallet innebär att vid försäljning av fastighet kan säljaren vid passivitet endast anses ansvarig då säljaren redan vid köpslutet hade kännedom om felets existens. Säljarens upplysningsplikt rörande faktiska fel kan antas vara inskränkt till abstrakta fel och torde endast avse mera kvalificerade bristfälligheter och inte varje avvikelse. Det är möjligt att domstolen i husbocksfallet ställer upp som rekvisit, trots att det inte framgår av domskälen, att säljarens underlåtenhet att upplysa köparen ska ha skett under sådana omständigheter att förtigandet kan anses vara sviktligt eller strida mot tro och heder.²⁴

2.4.2 Angreppsfallet

I NJA 1981 s. 815, kallat angreppsfallet, hade en hundraårig träbyggnad sålts där det sedan visade sig vara angripet av husbock. HD konstaterar att husbocksangreppet borde kunna upptäckas vid en någorlunda noggrann undersökning, men att köparen hade gjort en otillräcklig undersökning och därmed inte uppdagat skadeinsekterna. Det kunde inte anses vara styrkt att säljaren hade vetskap om husbocksangreppet vid överlåtelsen av fastigheten. Men däremot fanns det bevisning i fallet som innebar att säljaren borde misstänka att något slag av insektsangrepp pågick och det var ostridigt att köparen inte hade fått upplysning om denna misstanke. HD gör ett intressant uttalande: ”Varken uppsåtlig eller oaktsam underlåtenhet att lämna

²⁴ Vahlén (1968) s. 190-191.

upplysning om ett känt förhållande kan alltså förebrås nämnden [säljaren].” Därefter fastslår domstolen att det förhållandet att köparen inte har fått upplysning om sådan misstanke inte kan medföra att säljaren inte kan åberopa att köparen har eftersatt sin undersökningsplikt. Med det sagt avslutade domstolen med att fastställa att säljaren inte var berättigad påföljder på grund av husbocksangreppet och talan ogillades.

2.4.3 Rondellfallet

I rondellfallet, NJA 1981 s. 894, hade en fastighet överlåtits där det vid tidpunkten för köpet förelåg ett fattat beslut av kommunfullmäktige om ändring av stadsplanen. Detta beslut innebar att en rondell som låg 20 meter från fastigheten skulle flyttas till att ligga enbart 3 meter från den aktuella fastighetens gräns, vilket köparen upptäckte först efter köpet. Köparen var inte nöjd över detta vilket gjorde att köparen ville ha avdrag på köpeskillingen på grund av minskat marknadsvärde. Det är ostridigt i målet att säljaren vid köpeförhandlingarna kände till kommunfullmäktiges beslut om ändring av stadsplanen gällande rondellen. Säljaren hade före det att beslutet hade antagits visat stor aktivitet för att hindra förändringen av rondellen och uttryckt att förändringen skulle medföra mycket stora nackdelar för miljön på säljarens fastighet. HD fastslår att säljaren därför vid köpeförhandlingarna måste ha förstått att risken för de aktuella förändringarna var av väsentlig betydelse för en spekulant på fastigheten. Säljaren har även saknat fog för att anta att köparen kände till de aktuella omständigheterna angående rondellen. Dessutom har säljaren enbart lämnat upplysningar om att en väg skulle breddas och förtigit om rondellen. Upplysningen kan inte ens anses ge en ungefärligen rättvisande bild av förändringarnas innebörd utan istället snarare varit ägnat att minska köparens eventuella farhågor angående arbetenas betydelse för fastigheten. Därefter konstaterar domstolen att säljaren vid försäljningen utnyttjat köparens bristande kännedom och därmed kan säljaren inte invända att köparen har försummat sin undersökningsplikt angående förändringarna. Utnyttjande innebär också att säljaren inte kan göra gällande en klausul i

köpekontraktet där säljaren friskrivit sig från ansvar för fel eller brist i fastigheten. HD fastslår därmed att föreliggande, men ännu inte fastställda, stadsplanebeslutet utgör ett abstrakt faktiskt fel i fastigheten och är därmed berättigad till avdrag på köpeskillingen.

Enligt Grauers fastslår HD ingen upplysningsplikt för säljaren, utan istället rör det sig om att säljaren har gett en missvisande bild angående förändringarna. Säljaren har därmed gett lugnande besked som har medfört att undersökningsplikten har reducerats.²⁵

2.4.4 Rötfallet

I NJA 1985 s. 274, kallat rötfallet, såldes en träfastighet som under långa perioder stått obebott och som var i dåligt skick. Det hade i samband med köpet upprättats en frågelista där olika skador som säljaren kände till på fastigheten hade angivits. Efter köpet hade köparen upptäckt att mellanbjälklaget i golvet var allvarligt rötskadat vilket medförde omfattande reparationer som köparen kräver ersättning för. Det var ostridigt i målet att golvet hade betydande rötskadorna redan vid köptillfället och att säljaren själv hade utfört bristfällig reparation på golvet som innebar att svarva ihop delar som var rötangripet med påspikade reglar. Säljaren hade inte upplyst köparen om den aktuella reparationen. HD kommenterar att köparen har en långtgående undersökningsplikt som innefattar svåråtkomliga utrymmen. Undersökningsplikten kan även utökas på grund av fastighetens ålder och skick, iakttagbara förhållanden i övrigt samt uttalanden av säljaren som ger skäl att misstänka fel. På den aktuella fastigheten fanns synliga fuktskador fanns på både ovanvåningen och undervåningen efter läckage från yttertaket. Golvet i fråga hade en synlig tydlig svacka. Därmed utökades undersökningsplikten då det fanns en uppenbar anledning för köparen att närmare undersöka golvskadornas beskaffenhet och omfattning. Även om inte säljaren uppgav varken reparationen eller rötskadorna i frågeformuläret, så uppgav säljaren

²⁵ Grauers, JT 2006/07 s. 892-893.

muntligen att golvet var helt slut. Anledningen till att det inte skrevs ner i frågeformuläret var att det redan hade diskuterats mellan parterna.

Domstolen avslutar därmed att fastlägga: ”Med hänsyn till att Sigurd A [säljaren] förklarar att golven var slut och till att det vid besiktningen måste ha framstått som uppenbart att golvet var allvarligt skadat, kan det förhållandet att Sigurd A inte upplyst om reparationen inte medföra att dödsboet [trätt i säljarens ställning] inte skulle äga åberopa att Wera K [köparen] eftersatt sin undersökningsplikt.” Därmed ogillas käromålet och köparen har inte rätt till någon ersättning.

Gällande angreppsfallet och rötffallet har Grauers kommenterat: ”...jag för min del ansett, att en upplysningsplikt, som i motsvarande mån skulle mildra undersökningsplikten, skulle kunna vara motiverad i gränzonen mellan dolda fel och svårupptäckta fel, som ett slags korrektion, när det framstår som ursäktligt, att köparen inte upptäckt felet och det skulle framstå som otillbörligt, om säljaren trots sin vetskap undgick ansvar. Den omständigheten att HD lämnade prövningstillstånd i det senare fallet [rötffallet], så att det därefter bara återstod att ta ställning till ett fall, där säljaren har känt till ett fel som är svårt att upptäcka, kunde möjligen tyda på att HD var beredd att slå fast, att säljaren i sådana fall har upplysningsplikt. Jag har uppfattat detta som ett rimligt steg att ta.”²⁶

2.4.5 Motocrossbanefallet

Ett mycket omdiskuterat rättsfall är NJA 2007 s 86, det så kallade motocrossbanefallet. Bakgrund i fallet är att en person köpte en fritidsfastighet belägen i skärgården på Sveriges västkust. Fastigheten låg lugnt och fridfullt vid en havsvik. Dock på andra sidan havsviken bakom ett berg låg en motocrossbana och avståndet mellan objekten var endast cirka 300-400 meter i fågelväg. Aktivitet på motocrossbanan pågick både på kvällar och helger och det besvärande bullret från motocrossbanan hördes på fastigheten. Säljaren hade före försäljningen aktivt arbetat för att begränsa

²⁶ Grauers, JT 2006/07 s. 892.

motocrossklubbens verksamhet samt förmå kommunen att vidta åtgärder för att minska bullernivån på fastigheten då säljaren upplevde bullret som en stor olägenhet för boendemiljön. Säljaren nämnde ingenting vid köpeförhandlingarna om den upplevda problematiken med motocrossbanan. Köparen upptäckte först efter köpet det besvärande bullret och var därefter inte intresserad av fastigheten och ville att köpet skulle återgå. HD börjar med en genomgång av jordabalken 4 kapitel 19 § och konstaterar att de aktuella störande inslagen från fastighetens omgivning utgör fel enligt bestämmelsen. Med hänvisning till NJA 1981 s. 894 konstaterar dock HD att köparens undersökningsplikt omfattar allt som köparen vill åberopa som fel samt att köparen hade utan nämndvärd svårighet kunnat både upptäcka motocrossbanan och komma till insikt med bullrets omfattning. Med detta sagt drar HD slutsatsen att normalt säljaren inte skulle kunna åberopa bullret som fel i fastigheten, då köparen har brustit i sin undersökningsplikt. Vidare konstaterar domstolen att undersökningsplikten dock helt kan bortfalla eller mildras på grund av uppgifter från säljaren, men kommer fram till att inget är bevisat i fallet att en reducering av undersökningsplikten skulle vara aktuell. Domstolen fastlägger därmed att det enda som finns kvar att pröva är om säljarens vetskap om felet och underlåtenhet att upplysa köparen om detta kan tillägna säljaren ett ansvar som inte skulle ha funnits om säljaren saknade kännedom om felet. Domstolen belyser därefter att säljaren inte har någon generell upplysningsplikt, men om ett förtigande innebär ett ohederligt förfarande som står i strid med avtalslagen kan avtalet betraktas som ogiltigt. HD går därefter igenom praxis och hänvisar till NJA 1981 s. 815, NJA 1961 s. 137, NJA 1981 s. 894 och NJA 1985 s. 274 och drar sedan slutsatsen att det i praxis har lämnats en öppning för att en köpare av fast egendom trots bristande undersökning ska få åberopa vissa fel som säljaren kände till men har förtigit om, utan att förtigandet måste kunna falla in under avtalslagen. Domstolen påstår sedan att om inget annat avtalas så säljs begagnade fastigheter i huvudsak i befintligt skick och att det saknas skäl för att reglerna om vad som kan åberopas som fel vid överlåtelse av fast egendom ska vara strängare mot köparen än vad som gäller när lös egendom säljs i befintligt skick. Dessutom kommer sen ett påstående från HD att det

inte finns något allmänt intresse av att en säljare ska kunna utnyttja köparens okunskap för att på så sätt lyckas sälja fastigheten eller få ett högre arvode än vad som annars skulle vara möjligt fall om köparen hade haft fullständig information. Med det sagt fastslår domstolen att det finns skäl för att en säljare av fast egendom i viss utsträckning bör vara skyldig att upplysa köparen om förhållanden som han känner till och som köparen bort upptäcka men förbisett. Därefter konstaterar HD att med tanke på den aktivitet som säljaren själv hade lagt ner för att slippa det fruktansvärda bullret, måste säljaren ha förstått att bullret kunde vara avgörande för ett eventuellt köpbeslut. Eftersom inte köparen tog upp frågan om buller från motocrossbanan, måste säljaren ha förstått att köparen var i villfarelse om det aktuella problemet. Säljaren har inte upplyst köparen om bullrets omfattning och har därmed utnyttjat köparens okunskap. Köparen har därför rätt att åberopa felet trots att han borde upptäcka det i sin undersökning. I och med att köpet avsåg en fritidsfastighet måste ett avsevärt buller på kvällstid och helger anses utgöra ett väsentligt fel och därmed har köparen till att prestationerna ska återgå.

I rättsfallet får jag uppfattningen att HD fastställer en allmän upplysningsplikt vid försäljning av fast egendom, liksom vad som gäller vid försäljning av lös egendom enligt 19 § köplagen. Dock har motocrossbanefallet kritiserats hård, bland annat av Grauers²⁷ och ifrågasätter om fallet överhuvudtaget ska anses ha ett prejudikatvärde då han anser att domskälen bygger på direkta felaktigheter. Han klargör att fallet ska ha ett mycket begränsat värde.²⁸ Håstad bemötte en del av kritiken. Han påstår att den fastslagna upplysningsplikten inte är generell utan gäller enbart ”...de där föreliggande omständigheterna och jämförbara fall.” Domstolen anser att det finns skäl att säljaren i viss utsträckning bör ha en upplysningsplikt angående omständigheter som säljaren känner till och som köparen borde upptäcka men förbisett.²⁹ Håstad påstår att efter motocrossbanefallet ska det tolkas som om säljaren får en upplysningsplikt

²⁷ Se Grauers, JT 2006/07 s. 895-906.

²⁸ Grauers, JT 2006/07 s. 906.

²⁹ Håstad, JT 2007/08 s. 44-45.

likt vad en mäklare har enligt 16 § fastighetsmäklarlagen (1995:400) och påstår att det länge har fungerat så i praktiken. Enligt 16 § fastighetsmäklarlagen ska mäklaren verka för att säljaren före överlåtelsen lämnar de uppgifter om fastigheten som kan antas vara av betydelse för köparen samt verka för att köparen före köpet undersöker fastigheten. Enligt samma bestämmelse ska mäklaren i den mån god fastighetsmäklarsed ge köparen råd och upplysningar som köparen kan behöva om fastigheten. Bestämmelsen innebär att mäklaren måste informera köparen om vad han själv vet som är av betydelse i det aktuella fallet.³⁰ Efter Håstads bemötande av kritik väljer Grauers att ännu en gång kritisera domen samt uttalande i Håstads bemötande. Grauers menar att Håstad har lagt till moment i sitt bemötande som inte förekommer i HD:s domskäl.³¹ Grauers kvarhåller vid att domstolen har infört en generell upplysningsplikt.³² Vid utforskning av rättsfallet tillsammans med artiklarna kan konstateras att en generell upplysningsplikt inte var menat samt att rättsfallet har ett visst begränsat prejudikatvärde och tillämpningsområde än vad som kan tolkas vid en första anblick av enbart rättsfallet.

Sammanfattningsvis kan konstateras att det finns en upplysningsplikt för säljaren vid försäljning av fast egendom, dock hur långtgående denna plikt är får anses vara oklart då rättsfall på området är till viss del oklara och därmed råder delade meningar i doktrin om hur rättsläget ska tolkas.

³⁰ Håstad, JT 2007/08 s. 46.

³¹ Grauers, JT 2007/08 s. 811.

³² Grauers, JT 2007/08 s. 813.

3 Upplysningsplikt ur ett ekonomiskt perspektiv

3.1 Rationella val och ökat välstånd

Till sin natur strävar människan ständigt efter lycka. Denna lycka maximeras genom att individens preferenser blir uppfyllda. En preferens är ett önskat subjektivt värde som individen har. När olika val och alternativ presenteras för individen, så kommer hen därmed alltid att välja det alternativ som gör mest nytta för hen, då genom att uppfylla eller mest uppfylla en preferens. Människans anses därmed vara rationella maximerare av sin egen nytta. Denna teori om vad människan kommer att välja i olika situationer kallas för the economic man. Detta innebär att individer kommer att vilja handla på ett ekonomiskt effektivt sätt så att deras personliga välstånd ökar. När människors välstånd ökar, så ökar även samhällets välstånd. Då man ur ett ekonomiskt perspektiv vill att samhällets välstånd ska öka i samhället, så vill man att gynnande transaktioner kommer till stånd mellan parter.³³ Vi människor värderar samma produkt olika, detta subjektiva pris som varje person sätter kallas för reservationspris.³⁴ Skillnaden mellan säljarens reservationspris och köparens reservationspris kallas för transaktionens kvasiränta. Kvasiräntan utgör därmed parternas förhandlingsutrymme men även den samhällsekonomiska ökningen som kommer ske tack vare transaktionen. Detta gör det önskevårt ur ett ekonomiskt perspektiv att kvasiräntan är så stor som möjligt för att det sammanlagda välståndet i samhället ska öka så mycket som möjligt. Givetvis kommer parternas egen välståndsökning vara beroende av vilket slutligt pris parterna kommer överens om, och som naturligtvis ligger inom parternas reservationspris.

³³ Dahlman, Glader och Reidhav (2004) s. 16-17.

³⁴ Dahlman, Glader och Reidhav (2004) s. 75.

3.2 Transaktionskostnader

Ett problem för att en transaktion ska komma till stånd är att transaktionen är förbundet med kostnader, kallade transaktionskostnader.³⁵ När de förväntade transaktionskostnaderna förväntas överstiga kvasiräntan, så kommer en transaktion aldrig att genomföras i och med att då äts hela vinsten upp. Alltså medför transaktionskostnaderna att vissa avtal aldrig kommer till stånd som de skulle ha gjort ifall om transaktionskostnader inte fanns.³⁶ Ett annat problem ur ett ekonomiskt perspektiv med att transaktionskostnader existerar är att transaktioner som inte är gynnande för båda parter genomförs. Detta sker på grund av att alla köpare och säljare utgår ifrån vissa antagande, då det är för dyrt att kontrollera (en typ av transaktionskostnad), och när dessa antaganden visar sig vara felaktiga så riskerar det för ena parten att bli en missgynnande affär och därmed ett minskande välbefinnande.³⁷ Transaktionskostnader kan delas in i tre olika typer: kostnader för kontakt, kostnader för kontrakt och kostnader för kontroll.³⁸ Men det finns en möjlighet att minska transaktionskostnaderna med hjälp av juridiska verktyg såsom lagstiftning, och detta gäller bland annat vissa typer av kontaktkostnader och då framförallt kostnader som uppkommer på grund av asymmetrisk information.³⁹ Asymmetrisk information innebär att informationen om varan inte är lika tillgänglig för alla och därmed finns det ett informationsövertag hos ena parten. Ett informationsövertag föreligger ofta vid försäljning av begagnade egendom.⁴⁰ Det mest fördelaktigt ur ett ekonomiskt perspektiv att den personen som har informationsövertaget tillhandahåller informationen istället för att andra parten ska inhämta information, då det är billigare för säljaren att tillhandahålla informationen än för köparen att skaffa samma information och därmed blir transaktionskostnaderna lägst vid ett tilldelande än undersökande.⁴¹ Med

³⁵ Dahlman, Glader och Reidhav (2004) s. 83.

³⁶ Dahlman, Glader och Reidhav (2004) s. 87-89.

³⁷ Dahlman, Glader och Reidhav (2004) s. 90.

³⁸ Dahlman, Glader och Reidhav (2004) s. 85.

³⁹ Dahlman, Glader och Reidhav (2004) s. 83, 91.

⁴⁰ Dahlman, Glader och Reidhav (2004) s. 86.

⁴¹ Ramberg och Herre (2016) s. 93.

detta sagt är det positivt att upplysningsplikt existerar, då transaktionskostnaderna minskar, fler gynnande affärer kommer till stånd och därmed ökar samhällsekonomin.

3.3 Val under osäkerhet

Som sagt agerar människan rationellt och när hen då ställs inför olika handlingsalternativ, oavsett om de är förknippade med en risk eller inte, kommer hen att välja det handlingsalternativ som har högsta förväntade värdet, kallat väntevärde. Väntevärde kan räknas ut genom att man går igenom alla händelser som kan inträffa till följd av det valda alternativet och multiplicerar sannolikheten för varje händelse med dess utfall och därefter adderar man dessa värden. Väntevärdet motsvarar alltså det genomsnittliga utfallet i det valda alternativet.⁴² Dock är det inte enbart väntevärdet som styr människans val, utan även hens inställning till risk. Individens förhållningssätt till risk brukar delas in i riskaversiva, riskneutrala eller ha en preferens för risk. Riskaversiva tycker inte om risk och föredrar därmed det säkra före det osäkra. Om en person är riskneutrala anses personen bortse från risk och kollar enbart på väntevärdet.⁴³ Om någon däremot tycker om risk, så föredrar personen osäkerhet framför säkerhet och individen har då en preferens för risk. En generalisering är att privatpersoner är vanligtvis riskaversiva.⁴⁴ En ekonomisk teori är att pengar och rikedom har en avtagande marginalnytta.⁴⁵ Detta innebär att ju rikare man är desto mindre nyttoökning har varje tillkommen krona.⁴⁶ Att pengar har en avtagande marginalnytta leder till riskaversion och därmed blir de rationella valen handlingsalternativ med låg eller ingen risk.⁴⁷

Att det finns en upplysningsplikt fördelar även risken mellan parterna. Om upplysningsplikten blir mer långtgående ökar risken för säljaren.

⁴² Dahlman, Glader och Reidhav (2004) s. 32.

⁴³ Dahlman, Glader och Reidhav (2004) s. 34.

⁴⁴ Dahlman, Glader och Reidhav (2004) s. 35.

⁴⁵ Dahlman, Glader och Reidhav (2004) s. 133.

⁴⁶ Dahlman, Glader och Reidhav (2004) s. 134.

⁴⁷ Dahlman, Glader och Reidhav (2004) s. 135.

Privatpersoner är generellt båda riskaversiva vilket medför att det är lika betungande för båda parter att bära risken. Annars är det önskvärt ur samhällsekonomisk synvinkel att risken läggs på den part som det är minst betungande för (den som har minst riskaversion), men här kan vi inte göra den samhällsekonomiska vinsten. I och med att personen som kommer få bära risken är riskaversiv kommer därför hen önska att teckna en försäkring. Denna försäkring ökar då transaktionskostnaderna i form av att kostnaderna för kontrakt. Naturligtvis är det önskvärt att denna försäkring tecknas till ett så lågt pris som möjligt för att transaktionskostnaderna ska hållas nere.⁴⁸

Med detta sagt kan konstateras att människan gör rationella val för att maximera sin nytta. En upplysningsplikt är önskvärt ur ett ekonomiskt perspektiv då denna minskar transaktionskostnaderna när asymmetrisk information föreligger och därmed ökar antalet gynnande affärer. Därför är det önskvärt med en upplysningsplikt gällande begagnade varor. När båda parter är riskaversiva ska risken läggas på den part som kan teckna en försäkring till lägst kostnad. Detta torde vara säljaren, då säljaren enbart behöver teckna en försäkring, men om en köpare ska teckna försäkring måste hen göra det med varje nytt objekt som kan bli aktuellt ifall problem skulle uppstå med fastigheten och köparen måste ingå en ny affär.

⁴⁸ Dahlman, Glader och Reidhav (2004) s. 129, 139.

4 Avslutande analys

Lagstiftaren har valt att lagreglera upplysningsplikten för lös egendom. Medan för fast egendom existerar ingen uttrycklig upplysningsplikt, även om det kan läsas ut indirekt för rättsliga fel och rådighetsfel. Däremot för faktiska fel på fast egendom finns inget lagreglerat. Jag tycker det är förvånansvärt att lagstiftaren inte har uttryckt sig tydligt i frågan i lagstiftningen, då praxis under lång tid har utvecklats mot att etablera en viss upplysningsplikt. Dessutom blir det betydligt mer oförutsebart och inte rättsäkert att enbart ha otydlig praxis där doktrinen går isär om hur den ska tolkas. En lagreglering hade varit behövlig för att förtydliga rättsläget och därmed skapa förutsebarhet. Genom att läsa enbart motocrossbanefallet, utan att läsa doktrins åsikter om fallet, kan jag utläsa i fallet en generell upplysningsplikt. En sådan omfattande förändring av rättsläget är det upp till lagstiftaren att skapa, inte rättstillämpningen. Det är rättsosäkert att rättstillämpningen skapar rätt, detta ska istället vila på lagstiftarens axlar för att inte flytta över makten från folket till juristerna. Fast jag förstår varför lagstiftaren har valt att inte lagstifta och tydligt markera för en existens av en upplysningsplikt och dess räckvidd, då det är svårt att finna en balans i hur långtgående denna skyldighet ska vara.⁴⁹ Lagstiftaren har dock lyckats lagstifta angående upplysningsplikt vid försäljning av lös egendom, även om för visserligen bestämmelsens räckvidd är omdiskuterad. Lagstiftaren valde att införa bestämmelsen då det tidigare hade uppstått tvister där säljaren hade förtigit om väsentliga fel och när köparen hade invänt att varan var felaktig, så hade säljaren invänt att varan hade sålts med förbehåll och att säljaren därmed friskrivit sig från ansvar. Idag kan säljaren invända detsamma men gällande fast egendom. Varför anses det inte motiverat att köparen ska ha samma lagstadgade skydd vid köp av fastigheter som vid lös egendom? Idag finns ett flertal bostadsrätter och fastigheter i omlopp på marknaden och jag anser att det är mycket märkligt att köparen inte ska få

⁴⁹ Fortsätt se nedan.

samma lagstadgade skydd gällande att få rätt till upplysningar på de två olika objekten när de till synes verkar vara samma situation.

För visserligen verkar det önskevärt ur ett ekonomiskt perspektiv att ha en upplysningsplikt. Men denna plikt får inte bli för långtgående. Ett införande av en mer långtgående upplysningsplikt omfördelar ansvarsfördelningen. Säljaren får då mer ansvar och varje affär innebär därför då även en större risk. En allt för hög risk medför att personen hellre avstår affären, då privatpersoner generellt vill undvika risker då de är riskaversiva. Detta skulle medföra att marknaden på de områden där risken är för hög skulle avta, vilket inte är önskevärt ur ett ekonomiskt samhällsperspektiv. Därför är det bäst ur ekonomiskt synvinkel att finna en balans där man i ena vågskålen har en mer långtgående upplysningsplikt som innebär lägre transaktionskostnader i form av att billigare utjämna asymmetrisk information. Medan man i andra vågskålen har en ökad upplysningsplikt som innebär ökad risk för säljaren som tillsist kommer att avstå från att vilja sälja sin egendom ifall vågen tippar över. Ur ekonomisk samhällsperspektiv önskar man att så många gynnande transaktioner genomförs, vilket uppfylls vid den perfekta balansen.

Käll- och litteraturförteckning

Källor

Propositioner

Prop. 1988/89:76 Om ny köplag.

Prop. 1989/90:77 Om konsumentskyddet vid förvärv av småhus m.m.

Rättsfall

NJA 1961 s. 137

NJA 1981 s. 815

NJA 1981 s. 894

NJA 1985 s. 274

NJA 2007 s. 86

Litteratur

Dahlman, Christian & Glader, Marcus & Reidhav, David (2004),
Rättsekonomi - En introduktion. Upplaga 2. Studentlitteratur.

Grauers, Folke, 'Upplysningsplikt vid fel i fastighet på diskutabla grunder'
Juridisk Tidskrift, Årgång 2006/07, Nr 4.

Grauers, Folke, 'Upplysningsplikten vid fastighetsköp – än en gång'
Juridisk Tidskrift, Årgång 2007/08, Nr 3.

Hultmark, Christina (1993), *Upplysningsplikt vid ingående av avtal*.
Juristförlaget JF AB.

Håstad, Torgny, 'Säljarens upplysningsplikt' *Juridisk Tidskrift*, Årgång
1992/93, Nr 4.

Håstad, Torgny, 'Säljarens upplysningsplikt vid överlåtelse vid fast
egendom' *Juridisk Tidskrift*, Årgång 2007/08, Nr 1.

Martinson, Claes, 'Säljarens upplysningsplikt – En fråga om att gå över ån
efter vatten?' *Juridisk Tidskrift*, Årgång 1992/93, Nr. 3.

Ramberg, Jan & Herre, Johnny (2016), *Allmän köprätt*. Upplaga 8. Wolters
Kluwer Sverige AB.

Vahlén, Lennart (1968), *Fastighetsköp*. P.A. Nordstedt & Söners förlag.

Victorin, Anders & Hager, Richard (2011), *Allmän fastighetsrätt*. Upplaga
6. Iustus Förlag AB.

Elektroniska källor

Karnov internet, jordabalk (1970:994) 4 kap. 16 §.

Karnov internet, jordabalk (1970:994) 4 kap. 17 §.

Karnov internet, köplag (1990:931) 19 §.

Lexino, Karnov internet, jordabalk (1970:994) 4 kap. 15 §.

Lexino, Karnov internet, jordabalk (1970:994) 4 kap. 19 §.

Lexino, Karnov internet, köplag (1990:931) 19 §.