

Dolt fel i fastighet – JB 4:19

Ansvarsfördelningen mellan säljare och köpare vid fastighetsöverlåtelser på den svenska småhusmarknaden

Christoffer Grönberg

Kandidatuppsats i handelsrätt

HARH10

HT 2016

Handledare

Marie Appelstrand



LUNDS UNIVERSITET
Ekonomihögskolan

Innehållsförteckning

1. Inledning	7
1.1 Bakgrund.....	8
1.2 Syfte och frågeställningar	9
1.3 Avgränsningar.....	10
1.4 Metod och Material.....	11
1.5 Disposition	15
2. Felansvaret - lagregeln, metoden och relevanta omständigheter för bedömningen	17
2.1 JB 4:19 (1970:994)	17
2.2 JB 4:19 (1990:936)	17
2.3 Jämförelse av förändringarna i lagtext.....	18
2.4 Metoden för bedömning av felansvaret i förarbeten.....	19
2.4.1 Nya jordabalken, prop. 1970:20.....	19
2.4.2 Reviderade jordabalken, prop 1989/90:77	21
2.5 Metoden för bedömning av felansvaret i HD och doktrin	22
2.5.1 Relevant tidpunkt för felbedömningen	25
2.5.2 Normal standard och säljarens felansvar	26
2.5.3 Byggnormer betydelse	28
3. Köparens undersökningsplikt som utgångspunkt för säljarens felansvar 30	
3.1 Köparens undersökningsplikt.....	30
3.2 Säljarens upplysningsplikt	31
4. Säljare och köparens hantering av ansvaret för dolda fel.....	34
4.1 Friskrivning.....	34
4.2 Besiktning	35
4.3 Överlåtelseförsäkring.....	36
5. Analys.....	37

5.1	Köpekontraktets betydelse	37
5.2	Metoden för bedömning av dolda fel.....	38
5.2.1	Relevant tidpunkt för felbedömningen	38
5.2.2	Normal standard och säljarens felansvar	39
5.2.3	Byggnormernas betydelse.....	40
5.3	Hur omfattande är köparens undersökningsplikt och vad kan en köpare med fog förutsätta?	40
5.4	I vilken utsträckning har säljaren en upplysningsplikt?.....	42
5.5	Säljare och köparens hantering av ansvaret för dolda fel	42
5.5.1	Friskrivning.....	42
5.5.2	Besiktning	43
5.5.3	Överlåtelseförsäkring.....	44
6.	Sammanfattning och slutsatser.....	45
6.1	Vem av säljare och köpare bär ansvaret för dolda fel i samband med fastighetsöverlåtelse?.....	45
6.2	Reflektion kring ansvarsfördelningen.....	46
	Källförteckning	49
	Rättsfallsförteckning.....	51

Förkortningar

AvtL – Avtalslagen (1915:218)

FTL – Fastighetstaxeringslag (1979:1152)

HD – Högsta domstolen

HovR - Hovrätten

JB – Jordabalken

KöpL – Köplag (1990:931)

NJA – Nytt Juridiskt Arkiv

Prop. – Proposition

SBN – Svensk byggnorm

SCB – Statistiska centralbyrån

SOU – Statens offentliga utredningar

SvJT – Svensk Juristtidning

Sammanfattning

Omsättningen på den svenska fastighetsmarknaden för småhus står varje år för betydande ekonomiska värden. Köpet av en fastighet är för många människor en stor affär och vissa fall den största investeringen man gör i livet. När de förväntningar som en köpare har på den förvärvade fastigheten inte infrias finns det en risk att det mynnar ut i en tvist med säljaren. Varje överlåtelse innebär att ansvar måste fördelas mellan säljare och köpare och mot den bakgrunden är det intressant att undersöka vem av parterna som bär ansvaret för s.k. dolda fel. Ett dolt fel föreligger när fastigheten avviker från vad köparen med fog kunnat förutsätta vid köpet under premissen att köparen inte borde ha upptäckt felet vid sin undersökning av fastigheten. Säljaren bär enligt JB 4:19 ansvaret för dolda fel, dock är det i praktiken köparens omfattande undersökningsplikt som bestämmer i vilken utsträckning säljaren kan hållas ansvarig. Ofta leder den omfattande undersökningsplikten till att köparen blir ansvarig för fel. Detta ansvar har dock balanserats upp genom att HD infört en upplysningsplikt även för säljare av fast egendom som liknar den skyldighet som gäller för säljare av lös egendom. Upplysningsplikten innebär att säljare i viss utsträckning bör vara skyldig att upplysa köparen om förhållanden som han känner till och som köparen bort upptäcka men förbisett.

1. Inledning

Under de tre första kvartalen 2016 genomfördes enligt Lantmäteriet 20 091 överlåtelser i Sverige av småhus.¹ Samtidigt steg enligt SCB priserna för småhus på årsbasis med 11 % till och med det tredje kvartalet 2016.² Om vi utgår från det av SCB fastställda genomsnittliga priset för småhus under de tre första kvartalen uppgick det totala transaktionsvärdet preliminärt till cirka 54,8 miljarder kronor.

Mellan åren 2011 till 2015 avkunnades i tingsrätter runtom i Sverige 5 645 domar i fastighetsmål.³ Samtliga domar berör inte dolda fel, men med hänsyn till att inget annat lagrum har föranlett så många avgöranden i HD, framstår det som sannolikt att de utgjorde en stor del av antalet uppkomna tvister.⁴ Antalet processer om fel i fastighet blev alltmer frekventa under 1980-talet och de var tillsammans med familjemålen de vanligast förekommande i svenska domstolar. En återkommande tvistefråga var huruvida köparen fullgjort sin undersökningsplikt vilket gjorde målen vidlyftiga och kostsamma.⁵ Varje fastighetsöverlåtelse innebär att ansvar måste fördelas mellan säljare som köpare som agerar på den svenska småhusmarknaden.

Vid en fastighetsöverlåtelse går säljaren vanligtvis ut med ett pris för fastigheten i dess befintliga skick. Köparens bedömning av fastighetens värde kan återspeglas i en rad omständigheter som framstår som relevanta för denne. Fastigheten kan vara relativt nybyggd eller gammal och säljaren kan ha bott där en kortare eller längre tid, aspekter vilka kan väcka frågor hos köparen om varför säljaren vill bli av med fastigheten. Onekligen kan det i sin tur komma att påverka köparens värdering och aktualisera frågan om ansvarsfördelningen parterna emellan.

¹ Lantmäteriets kvartalsrapport över Sveriges officiella statistik. Definitionen av småhus enligt 2 kap 2 § FTL, en byggnad som är inrättad som bostad åt en eller två familjer. Enligt Skatteverket, t.ex friliggande villa, ett parhus, rad- eller kedjehus. Det råder viss oklarhet kring huruvida Lantmäteriets rapport även inkluderar fritidshus då dessa kom att inkluderas i Skatteverkets definition av småhus fr.o.m. 2015.

² SCB, småhusbarometern t.o.m. september 2016.

³ Domstolsverket, domstolsstatistik 2015.

⁴ Elfström och Ashton 2016. *Fel i fastighet*, s 11.

⁵ a.a. s 258 f.

1.1 Bakgrund

Med hänsyn till det stora antalet överlåtelser som sker på den svenska småhusmarknaden är det givetvis vanligt att köpare gör gällande att fel uppkommit, vilket i sin tur leder till tvist mellan parterna.

Problematiken kan i enkla ordalag uttryckas som att köparens förväntningar på fastigheten inte motsvarar fastighetens verkliga skick. I praktiken underlättar det därför om köparens förväntningar kan uttryckas tydligt i köpekontraktet på ett eller annat sätt.⁶ Fel kan i sin tur beskrivas som en avvikelse av en standard på fastigheten som köparen har rätt att kräva att fastigheten skall ha. Standarden kan framgå av avtalet i sig och utgör då en konkret standard och således utgör en avvikelse från en sådan standard ett konkret fel. Om avvikelsen inte kan utläsas av avtalet kan det vara fråga om en avvikelse från en mer objektivt fastställd abstrakt standard, vilket kan leda till att det föreligger ett abstrakt fel.⁷

JB 4:11-19 behandlar säljarens felansvar vid överlåtelse av fast egendom och byggnad på annans mark. De påföljder som möjliggörs vid ett av köparen framgångsrikt påtalat fel återfinns i 12 § och utgörs av hävning, prisavdrag och skadestånd. 15-17 §§ berör rättsliga fel och 18 § s.k. rådighetsfel. De faktiska felen tas upp i 19 § och berör främst egendomens fysiska skick.⁸ Dessa skiljs åt genom indelning i kategorierna konkreta fel (subjektiv bedömning - "...om fastigheten inte stämmer överens med vad som följer av avtalet...") och abstrakta fel (objektiv bedömning - "...om den annars avviker från vad köparen med fog kunnat förutsätta vid köpet..."). Abstrakta fel som inte borde ha upptäckts vid en undersökning av fastigheten benämns som "dolda fel" och det är sådana fel, tillsammans med metoden för fastställandet av dolda fel, som kommer att behandlas i denna undersökning.

För att tydliggöra vad en köpare kan förvänta sig enligt gällande rätt bör man även utreda hur lagstiftaren har kommit fram till nuvarande utformning av ansvaret för dolda fel i JB 4:19. Därför kommer utvecklingen av felansvaret även belysas ur en historisk kontext, för att skapa nödvändiga förutsättningar för analys.

⁶ Adolfsson och Norberg 2016. *Handelsrätt – Juridik som ett analytiskt och strategiskt verktyg*, s 143.

⁷ Grauers 2016. *Fastighetsköp*, s 132. Om avtalet i vidare bemärkelse.

⁸ Elfström och Ashton, 2016, s 11.

1.2 Syfte och frågeställningar

Syftet med uppsatsen är att undersöka och klargöra hur ansvaret för dolda fel fördelas mellan säljare och köpare vid överlåtelse av fast egendom samt vad detta ansvar innebär. Vägen fram till fastställande av att dolt fel föreligger kantas av ett antal rekvisit som måste vara uppfyllda och således blir metoden för bedömning av felansvaret avgörande för uppsatsens undersökning. Som inledningsvis påpekats svarar fastighetsöverlåtelser årligen för betydande samhällsekonomiska värden. Mot den bakgrunden måste ansvarsfördelningen anses som samhällsviktig för en välfungerande fastighetsmarknad och enligt min mening värd att undersöka närmare.

Vidare kommer uppsatsen även att övergripande redogöra för de praktiska konsekvenser som lagstiftning och rättstillämpning ger upphov till, t.ex. omfattningen av köparens undersökningsplikt och huruvida säljaren har en upplysningsplikt. Att klargöra vilket agerande som fordras av säljare och köpare utifrån gällande rätt blir således av betydande intresse för att kartlägga ansvarets innehåll.

Baserat på ovanstående har jag valt att arbeta utefter följande övergripande frågeställning:

Vem av säljare och köpare bär ansvaret för dolda fel i samband med fastighetsöverlåtelser?

För att belysa den övergripande frågeställningen inkluderas även följande för ansvaret relevanta delfrågeställningar:

1. Hur omfattande är köparens undersökningsplikt och vad kan en köpare med fog förutsätta?

2. I vilken utsträckning har säljaren en upplysningsplikt?

1.3 Avgränsningar

Vissa avgränsningar längs jordabalkens tidslinje måste rimligen ske inom den något begränsade ramen för uppsatsen. 1970 års jordabalk efterträdde 1734 års jordabalk. Efter noga överväganden framstår den nya jordabalken som en god utgångspunkt för undersökningen, vars tillkomst 1970 sammanfogade regelverket och lade fr.o.m. 1 januari 1972 när balken trädde i kraft grunden till nu gällande rätt. De fel i fastigheter som var aktuella innan den här tidpunkten förekommer inte i samma utsträckning idag. Således beaktas varken lagstiftning eller praxis som avser perioden före den nya jordabalken.

Kommentarer som inte är direkt hänförliga till lagstiftningen 1970 eller senare undviks i möjligaste mån. Vidare kommer enbart vägledande avgöranden från HD att beaktas med tanke på uppsatsens begränsade omfång samt den prejudicerande verkan som dessa rättsfall bär med sig.

Med begreppet fastighet avses i den här uppsatsen fast egendom för stadigvarande bruk som faller in under Skatteverkets definition av småhus, en byggnad som är inrättad till bostad åt en eller två familjer.⁹

Som tidigare redogjorts för tar denna uppsats sikte på att främst undersöka bedömningen av dolda fel enligt JB 4:19. Det bör tilläggas att den sammanvägda definitionen av dolda fel som presenteras inte utgör en allmänt vedertagen tolkning. Av förarbeten, praxis och doktrinen framgår att det inte råder någon fullständig enighet kring terminologin rörande dolda fel och dess tillämpning. En alltför ingående redogörelse för allt som skrivits avseende dolda fel och dess begrepp skulle kunna tendera att förvirra en läsare snarare än upplysa denne och på så sätt ta fokus från uppsatsens syfte och frågeställningar.

Med fastighetsöverlåtelser avses i den här uppsatsen överlåtelser av fast egendom som sker genom köp mellan privatpersoner på den svenska småhusmarknaden. Följaktligen utesluts därmed från denna undersökning kommersiella fastighetsöverlåtelser i den bemärkelsen att näringsidkares ansvar som säljande part lämnas obehandlat. En köpare i egenskap av näringsidkare skulle rimligen inte äga bättre rätt än en konsument varpå sådan praxis kan komma att belysas i

⁹ Se definition, fotnot 1.

den mån den påverkar syftet och frågeställningen.

Den omfattande utvecklingen av svenska byggnormer under den tid som undersökningen avser, kommer med hänsyn till uppsatsens syften och frågeställningar samt utrymmesskäl inte att kommenteras i sig, trots att normernas utveckling med stor sannolikhet påverkar bedömningarna av dolda fel i praxis.

Konkreta fel i JB 4:19 1 st, dvs. sådana fel som kräver en subjektiv bedömning huruvida fastigheten inte stämmer överens med vad som följer av avtalet behandlas inte inom ramen för denna undersökning. Det är endast s.k. abstrakta fel i JB 4:19 1 st. som behandlas i denna undersökning, dvs. sådana fel som kräver en objektiv bedömning huruvida fastigheten avviker från vad köparen med fog kunna förutsätta vid köpet samt frågan huruvida sådana abstrakta fel borde ha upptäckts vid en undersökning av fastigheten.

Påföljder vid fel samt de matematiska beräkningar som följer därutav behandlas inte i undersökningen. Således bortses prisnedsättning och eventuellt skadestånd från med hänvisning till att det relevanta för undersökningen är vem av säljare och köpare som bedöms ha ansvaret och därmed risken i samband med en fastighetsöverlåtelse. Preskription- och reklamationsregler undantas också från undersökningen eftersom sådana regler inte har direkt relevans för bedömningen av dolda fel.

Avslutningsvis är det för tillvägagångssättet viktigt att återigen poängtera, att ett abstrakt fel inte nödvändigtvis innebär att felet är dolt. Således redogörs de abstrakta felen i vidare bemärkelse inte för i den här uppsatsen.

1.4 Metod och Material

Utgångspunkten för den här undersökningen blir att försöka fastställa gällande ansvarsfördelning mellan säljare och köpare avseende dolda fel. För att genomföra undersökningen kommer en redogörelse för JB 4:19 i historisk kontext att presenteras. Utvecklingen över tid är avgörande för att se vilka bakomliggande faktorer som bidragit till att lagstiftaren och domstolarna har kommit fram till de rättsliga bedömningar som idag utgör gällande rätt.

Till viss del bidrar det något deskriptivt bakåtblickande innehållet till att uppsatsen även får inslag av rättshistoriskt perspektiv. Med avseende på den avgränsning som görs längs med tidslinjen för den rättsliga utvecklingen av JB 4:19, kan detta dock inte påstås utgöra ett metodval i sig. Samtidigt stödjer detta perspektiv rimligtvis förståelsen för nu gällande rättsregler och praxis och underlättar för djupgående analys.¹⁰

Frågeställningen besvaras genom användandet av en *rättsdogmatisk metod* vilket är brukligt för traditionella rättsvetenskapliga arbeten.¹¹ Ett sådant tillvägagångssätt förutsätter att för rättskällevärdet relevanta källor identifieras och behandlas korrekt för en övertygande argumentation. För att klargöra vad metodvalet faktiskt innebär för uppsatsen redogörs besläktade metoder och dess innehåll för kortfattat nedan.

Sandgren anser att det inte råder någon enhetlig övertygelse kring hur rättskällevärdet förhåller sig till andra metoder, såsom juridisk- och rättsvetenskaplig metod. Begreppsbildningen framstår som något flytande vilket litteraturen påvisar. Rättskällevärdet är att betrakta som den snävaste av metoderna då den uteslutande syftar till att använda relevanta rättskällor till att fastställa gällande rätt och utgör ofta grundbulten i juridiska framställningar. Till rättskällevärdet hör vanligen även rättskällevärdeprinciper vilka närmast kan ses som oskrivna regler för tolkning av källorna.¹²

Vidare menar Sandgren att uppmärksamhet bör riktas mot att rättskällevärdet inte är statisk utan har på senare år kommit att få ett bredare omfång. Traditionellt sett utgår framställningen oftast från lag och förarbeten, prejudikat och doktrin, vilket är det vanligaste tillvägagångssättet för att beskriva och systematisera gällande rätt. Andra hävdar att det även finns utrymme för att inkludera källor i form av andra myndigheters praxis, branschpraxis, rättsuppfattningar från litteraturen och värderingar av resultatets godhet. Det kan till och med finnas utrymme för att gå steget längre och inkludera material som inte är direkt hänförligt till gällande rätt men som ändå har möjligheten att påverka den, exempelvis ”soft law” som har ett

¹⁰ Lehrberg 2015. *Praktiskt juridisk metod*, s 204.

¹¹ Sandgren, *Rättsvetenskap för uppsatsförfattare*. 2015, s 39.

¹² a.a. s 40.

visst inflytande över EU-rätten.¹³ Bland anledningarna till utvecklingen kan nämnas den teknologi som underlättat tillgången på relevanta rättskällor, såsom förarbeten vilka tidigare var tillgängliga i begränsad omfattning samt den förenklade inhämtningen av utländska rättskällor i takt med internets framfart.

Juridisk metod är ett begrepp med viss vaghet och är relativt odefinierat men utgår framförallt från det praktiska tillvägagångssätt som kännetecknar en jurists arbete. Den inkluderar rättskällorna och rättskälleprinciperna men även mer därtill. Faktahanteringen kan skilja sig på så sätt att arbetet även inkluderar att urskilja rättsligt relevant fakta och avgränsa dessa. Stommen i metoden ligger snarare i att söka material för att tillämpa en rättsregel på ett visst faktiskt förhållande med tillhörande bevisvärdering, vilket i mångt och mycket faller utanför rättskälleläran.¹⁴

Rättsvetenskaplig metod kan i sin tur anses innehålla både rättskälleläran och det tillvägagångssätt som utgör juridisk metod. Utöver detta präglas arbetet till stor del av att formulera nya relevanta problem och argumentationen som uppstår i samband med dessa problemformuleringar. Alla metodval som syftar åt att öka kunskapen om rätten är egentligen att betrakta som rättsvetenskapliga, förutsatt att de hänger sig åt ett juridiskt perspektiv. På så sätt kan en rättsvetenskaplig metod påstås befatta sig med rättsdogmatisk metod och flertalet andra metoder samtidigt vilka framstår som tillämpliga med hänsyn till framställningen.¹⁵

Mot bakgrund av det ovan sagda framstår en rättsdogmatisk metod som ett än mer givet val för undersökningens utgångspunkt. Uppgiften blir således att fastställa gällande rätt, beskriva och systematisera den. Systematiseringen bygger på beskrivningen där avsikten bl.a. är att identifiera samband, likheter och principer som kan utläsas av den gällande rätten.¹⁶ Metoden är med andra ord förenlig med uppsatsens frågeställningar i och med att det inte finns ett konkret problem som ämnas lösas. Istället rör sig undersökningen på ett mer abstrakt plan vilket är mer förenligt med den systematiserande sidan av rättsdogmatiken. Rättsregler är tänkta att bilda ett någorlunda sammanhängande system varför samband och principer

¹³ Ibid.

¹⁴ a.a. s 41.

¹⁵ a.a. s 42.

¹⁶ a.a. s 43.

från övrig köprättslig lagstiftning naturligen bör införas i tolkningen. Lagregeln i JB 4:19 står indirekt i relation till övrig köprättslig lagstiftning när det kommer till utformningen av regelverket. I viss mån och vid behov har därför jämförelser gjorts med andra rättsregler i relevant lagstiftning.

Eftersom metodvalet är förknippat med en kvalitativ ansats och därmed användandet av fåtal källor, blir det av relevans att de källor som används har auktoritet i rättslig bemärkelse. Således behandlas lag och förarbeten, prejudikat och doktrin i nyss nämnda ordning inom ramen för uppsatsen. Fördelen med ett sådant tillvägagångssätt är att validiteten kan anses mer eller mindre tillförsäkrad med tanke på rättskällornas auktoritära innehåll samt att deras inbördes ordning alltid tas för given.¹⁷

Med det sagt förutsätts fortfarande en korrekt tolkning av rättskällorna och att inga relevanta källor utelämnats från arbetet för att uppsatsen skall betraktas som tillförlitlig. En rättsdogmatisk metod utesluter emellertid inte förekomsten av erkända värderingar inom fältet varpå vissa avvikelser kan förekomma i analysen som fastställer den gällande rätten.¹⁸ Det rättsdogmatiska materialet är däremot att betrakta som positivrättsligt vilket innebär att två likvärdiga undersökningar bör komma fram till exakt samma resultat.

Avslutningsvis bör det för analysen kommenteras att det traditionella rättsdogmatiska angreppssättet blir särskilt svårt när rättsläget är oklart med tanke på att vetenskap i princip är menad att vara värderingsfri.¹⁹ Det kan diskuteras om rättsläget kring dolt fel i fastighet verkligen är att betrakta som oklart men det föranleder sannerligen ett stort antal tvister och inkluderar flertalet svårbedömda omständigheter. Anknytningen till rättstillämpningen gör dock att det finns ett behov av någon form av ställningstagande om vilken rättslig lösning som är att föredra och på vilka grunder.²⁰

Således kan analysen med visst mått av egen värdering tillåtas vrida på ansvarsproblematiken för att urskönja för- och nackdelar i gällande rätt, utan att

¹⁷ a.a. 44 f.

¹⁸ a.a. s 45.

¹⁹ Olsen, 2004. *Rättsvetenskapliga perspektiv*. SvJT, s 120.

²⁰ a.a. s 121.

för den sakens skull kritisera och hänge sig åt *lege ferenda*, då avsikten snarare är att synliggöra de praktiska konsekvenserna av ansvarsfördelningen som lagstiftning och rättstillämpning ger upphov till.

Elfström och Ashtons ”Fel i fastighet” har utgjort en bra materiell utgångspunkt för uppsatsen tack vare dess strukturerade uppdelning och för ämnet förhållandevis heltäckande vägledning. Tillgången på litteratur i övrigt har varit mycket tillfredsställande tack vare den utförliga behandlingen av fastighetsrätten sedan tidigare. Folke Grauers skarpa analys i boken *Fastighetsköp* har varit en stor hjälp även om han ibland tycks ensam om sin åsikt.

Även i övrigt har doktrinen berikat ämnet, t.ex. Hjalmar Karlgrens *Felansvaret vid fastighetsköp enligt jordabalken* och Jon Kihlmans *Fel: särskilt vid köp av lös och fast egendom* samt Jan Rambergs kommentarer i *Den nya konsumentskyddslagstiftningen* för att nämna några. Anmärkningsvärt är dock att det alltså, trots den omfattande doktrinen och forskningen kring felansvaret, råder så vitt skilda meningar kring vad som kan utläsas av lagtexten och praxis. Förekommande meningsskiljaktigheter inkluderar exempelvis tillämplig metod för fastställande av felansvaret, omfattningen av köparens undersökningsplikt och vad köparen med fog kan förutsätta med avseende på fastighetens skick, samt i vilken utsträckning säljaren har en etablerad upplysningsplikt.

1.5 Disposition

Det inledande kapitlet redogör först för bakgrunden till ämnesvalet och belyser behovet av en välreglerad fastighetsmarknad. I samband med detta redogörs kortfattat för felreglerna i JB 4:11-19 i syfte att ge adekvat utrymme för framställningen av dolda fel. Vidare presenteras syftet och de frågeställningar som är relevanta för undersökningen, efterföljt av undersökningens avgränsningar samt den för uppsatsen tillämpade metoden. Kapitlet avslutas med en presentation av uppsatsens disposition.

I kapitel två redovisas inledningsvis de båda lagändringar som ägt rum med avseende på dolda fel, följt av metoden som används för bedömning av felansvaret. Relevanta omständigheter för tillvägagångssättet vid

ansvarsbedömningen av dolda fel presenteras sedan i den ordning vilken framstår som lämpligast för att överblicka utformningen av felansvaret. I det här fallet framstår förarbeten, doktrin och praxis som den mest relevanta inordningen av rättskällorna för att överblicka och ta fasta på utvecklingen. Således presenteras först den metod som föreslås i förarbetena till lagen och avslutningsvis den metod som förespråkas i doktrinen samt vilken metod som tillämpats i praxis.

Uppsatsens tredje kapitel behandlar parternas ansvarsfördelning och går närmare in på säljarens och köparens skyldigheter i samband med fastighetsöverlåtelser i form av undersökningsplikt respektive upplysningsplikt, samt vilken syn rättskällorna har på vilket agerande som fordras av parterna. Det tredje kapitlet redovisar vad som är direkt hänförligt till det ansvar som utformats av lagstiftning och rättstillämpning.

Det fjärde kapitlet står i nära anslutning till det föregående men utgör ändå ett eget kapitel för att belysa den väsentliga skillnaden som ligger i att friskrivning, besiktning och överlåtelseförsäkring samtliga utgör åtgärder från parternas sida. Avsikten är att praktiskt hantera risk och är snarare att betrakta som en reaktion på ansvaret som följaktligen åvilar dem, varför de redovisas separat.

I det femte kapitlet analyseras rättskällornas innehåll vilket presenterats i de tre föregående kapitlen. För att göra det så överskådligt som möjligt har betydelsen av köpekontraktet och beaktansvärda omständigheter för bedömningen utanför avtalet skiljts åt. På samma sätt analyseras säljarens och köparens förpliktelser och åtgärder var för sig. Betoning ligger på att besvara de underliggande delfrågeställningar som tidigare presenterats i uppsatsens första kapitel.

Det sjätte och avslutande kapitlet sammanfattar vad som framkommit i undersökningens analys och besvarar den övergripande frågeställningen, samt innehåller en kortare reflektion angående övriga slutsatser som kan dras kring dolda fel i fastighet.

2. Felansvaret - lagregeln, metoden och relevanta omständigheter för bedömningen

Köp av fast egendom regleras av reglerna i 4 kap. i JB. Vissa bestämmelser är tvingande och leder till ogiltighet om dessa inte följs av säljare och köpare.²¹ När nya JB antogs av riksdagen 1970 så efterträdde balken som tidigare påpekats 1734 års jordabalk. Utformningen av reglerna om fel i fastighet har över tid varit särskilt viktiga för säljare och köpare på fastighetsmarknaden och bestämmelserna om dolda fel i JB 4:19 har under den relevanta tiden för undersökningen förändrats vid två tillfällen enligt nedan.

2.1 JB 4:19 (1970:994)

Avviker fastigheten från vad som kan anses utfäst eller från vad som köparen eljest, utan att fall som avses i 16 - 18 §§ föreligger, med hänsyn till omständigheterna haft anledning räkna med vid köpet, äger 12 § motsvarande tillämpning. Ersättning för skada skall dock utgå endast om avvikelsen avser egenskap som kan anses utfäst eller säljaren förfarit svikligt.

2.2 JB 4:19 (1990:936)

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, tillämpas vad som sägs i 12 § om köparens rätt att göra avdrag på köpeskillingen eller häva köpet. Köparen har dessutom rätt till ersättning för skada, om felet eller förlusten beror på försummelse på säljarens sida eller om fastigheten vid köpet avvek från vad säljaren får anses ha utfäst.

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.

²¹ Jfr. t.ex. reglerna i 4 kap. 1 § 2 st. JB om angivande av köpeskillning.

2.3 Jämförelse av förändringarna i lagtext

Nyare lagtext i blått (understruken), den äldre i rött (dubbel understrykning), och oförändrad lagtext i svart (ej understruken):

Avviker Om fastigheten från inte stämmer överens med vad som kan anses utfäst följer av avtalet eller om den annars avviker från vad som köparen eljest med fog kunnat förutsätta vid köpet, utan tillämpas vad som sägs i 12 § om köparens rätt att fall som avses i 16 - 18 §§ föreligger göra avdrag på köpeskillingen eller häva köpet. Köparen har dessutom rätt till ersättning för skada, om felet eller förlusten beror på försummelse på säljarens sida eller om fastigheten vid köpet avvek från vad säljaren får anses ha utfäst. 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 haft anledning räkna med vid köpet, äger 12 § motsvarande tillämpning. Ersättning för skada skall dock utgå endast om avvikelsen avser egenskap som kan anses utfäst eller säljaren förfarit svikligt.

Förändringen i ordalydelsen som följde av den reviderade jordabalken medförde språkliga förändringar vilka var mer eller mindre betydelsefulla för tolkningen av lagtexten. Inledningsvis konstateras att vad som ”kan anses utfäst” byttes ut mot ”får anses utfäst”. Rent språkligt tycks det inte innebära någon skillnad eftersom nyckelordet fortfarande är ”anses” och gör det möjligt för domstolarna att anse något föreligga utan att det bygger på konstaterbara förhållanden i form av skriftliga eller muntliga uttalanden från parterna.²² Syftet med ändringen motiveras ytterligare i förarbetena där det angavs en avsikt att tydligare markera, att bedömningen av vad som skall anses utfäst skall göras på objektiva grunder och följaktligen inte på köparens rent subjektiva uppfattning om avtalsinnehållet.²³

Tidigare fanns det inte heller någon lagregel som reglerade köparens undersökningsplikt vid fastighetsköp.²⁴ Den nu lagfästa regeln innebär att köparen som fel endast får åberopa en avvikelse som han inte borde ha märkt vid undersökning av fastigheten med reservation för att hänsyn skall tas till fastighetens skick och vad som utgör normal standard vid jämförelse med liknande fastigheter samt övriga omständigheter som kan inverka på köpet.

Det har också skett en ändring när det gäller köparens rätt till skadestånd. Efter

²² Ramberg, *Den nya konsumentkyddslagstiftningen*, 1991. s 34.

²³ NJA II, 1990. s 535

²⁴ a.a. s 540.

revideringen kan säljaren bli ersättningsskyldig för skada om felet eller förlusten beror på försummelse på hans sida.

2.4 Metoden för bedömning av felansvaret i förarbeten

Att avgöra om det påtalade felet är relevant och vilken påföljd som kan bli aktuell är domstolarnas huvudsakliga uppgift. För att kunna avgöra det krävs det först och främst en felbedömning där man framförallt tar ställning till huruvida köparens undersökningsplikt är genomförd på ett tillfredställande sätt.

Till bedömningen av felansvaret hör även indirekt frågorna om reklamation i 4 kap. JB (§ 19a) och preskription (§ 19b). Vidare beaktas huruvida säljaren inkluderat friskrivningar i avtalet eller lämnat särskilda utfästelser. Det blir ofrånkomligen även en fråga om avtalstolkning vid felbedömningen.²⁵

2.4.1 Nya jordabalken, prop. 1970:20

När den nya jordabalken trädde i kraft 1972 frångicks den tidigare gällande principen om att säljarens ansvar endast omfattade avvikelser från det skriftliga avtalet med svek som enda undantag. Man ansåg det orimligt att säljaren skulle vara fri från ansvar enbart tack vare att denne inte gjort någon särskild utfästelse i avtalet.

Utgångspunkten för överlåtelsen bygger logiskt sett på att köparen betalar ett pris som motsvarar dennes bedömning av fastighetens värde.²⁶ Avviker fastigheten från den värderingen så motsvarar den inte längre köparens uppskattade värdering och är därmed inte längre värd sitt pris. Lagberedningen ansåg att köparen rimligtvis måste kunna räkna med att fastigheten är fullt brukbar inom det avsedda ändamålet. Därmed måste köparen kunna räkna med att bostaden är brukbar inom det ändamålet så länge undersökningen av fastigheten inte påvisar något annat.

I remissen föreslog dåvarande departementschefen en direkt i lagen grundad

²⁵ Elfström och Ashton 2016, s 193.

²⁶ Prop. 1970:20 Del B, s 210.

möjlighet för en köpare att kräva rättelse med hänvisning till normal standard. Samtidigt erkändes ”stora svårigheter i att avgränsa felbegreppet som åsyftas” samt att felet måste vara så betydande att det ”tveklöst” avviker från det normala vid jämförelser av fastigheter av samma slag. Definition av felbegreppets betydelse skulle däremot ”naturligen lämnas åt rättstillämpningen att avgöra”.²⁷

Utvidgningen av säljarens ansvar för fel i fastighet accepterades följaktligen till att inkludera s.k. abstrakta fel.²⁸ Det skedde dock inte helt utan reservationer. Begreppet normal standard var och är ett fortsatt svårfastställt begrepp då man med enkelhet inte kan avgöra vilken standard som en fastighet skall stå i relation till, bl.a. med hänsyn till att fastigheter i allmänhet uppvisar stora individuella skillnader. Därför antogs normal standard enbart som en av flera beaktansvärda omständigheter vid bedömningen.

Lagrådets sammanfattade bedömning mynnade ut i ett flertal insikter. Först och främst är utgångspunkten att en fastighet säljs ”sådan den är” och att det är upp till köparen att ”verkställa undersökning för att trygga sig”. Vidare att säljaren ansvarar för vad denne ”kan anses ha utfäst” och ett ansvar för att fastigheten ”är sådan som köparen äger räkna med på grund av vad som avhandlats vid köpet”. Av detta kan utgångspunkterna befintligt skick och köparens undersökningsplikt utläsas, samt att säljaren ansvarar för egna utfästelser och att fastighetens skick är så som avtalats i övrigt.

Gällande säljarens ansvar angående ”bristfällighet beträffande något som ej berörts vid köpet” anfördes att det kvarstår så länge bristfälligheten är av den typen att köparen inte hade anledning att förutsätta den och inte heller bort upptäcka den vid undersökningen. Oundvikligen leder detta till att bli en fråga om dolda fel. För sådana abstrakta fel kom därmed säljaren att ansvara för enligt JB 4:19. Det bedöms på grund av vad som ”regelmässigt hör till fastighet av den typ som köpet gäller” och om ett krav på att felet skall vara väsentligt nämns ingenting.

Det framkallar givetvis en motsättning och en prövningsmässig svårighet i att vid bedömning uttala sig om vad som *inte* avtalats, där försiktighet torde premieras. I

²⁷ a.a. s 207.

²⁸ Se avsnitt 1.1 angående abstrakta fel.

kombination med avsaknaden på felets väsentlighet, ansåg man att det inte skulle leda till att regeln ”blir alltför sträng mot säljaren”.²⁹

2.4.2 Reviderade jordabalken, prop 1989/90:77

I förarbetet till den uppdaterade jordabalken gjordes försök till att ta fasta på vad som är att betrakta som normal standard. Ett delbetänkande³⁰ gjorde gällande att köp av fast egendom alltid har en ”stark individuell prägel” men att det inte är otänkbart att använda jämförbara fastighetsobjekt för att få underlag till bedömningen av vad som kan anses ”typiskt och ordinärt för en fastighet av det aktuella slaget och byggnadsskicket”.

Förekomsten av dolda fel vid exempelvis köp av en förhållandevis gammal villa skulle därmed kunna innebära att säljaren slipper ansvar i händelse av att taket börjar läcka. Under tidigare fastslagna felbegrepp ingår inte ett sådant dolt fel med hänvisning till att köparen borde ha märkt det vid undersökning. Således skulle felet inte komma att betraktas som dolt eftersom köparen borde ha upptäckt det och om inte annat räknat med en sådan möjlig omständighet vid köpet av en så pass gammal villa.

Köparens undersökningsplikt som utgångspunkt för säljarens felansvar mottog kritik från ett fåtal remissinstanser som hellre hade sett ett felbegrepp med mer enhetligt innehåll. Enhetlighet skulle snarare uppnås genom principen att först göra en felbedömning och därefter en relevansbedömning. Den metod som tillämpades i praxis vid den här tiden ansågs av kritikerna som riskfylld i och med de krav som ställs på köparen när man väljer att utgå från omfattningen av köparens undersökningsplikt för att bedöma säljarens felansvar. Under sådana förutsättningar kan en köpare tvingas ta till orimliga medel för att försäkra sig om fastighetens beskaffenhet. Sådant beteende skulle troligtvis inte heller falla väl ut hos säljande part. En varningsflagg höjdes därför angående riskerna med en sådan

²⁹ NJA 1972 II, s 112 f.

³⁰ SOU 1987:30, s 91.

utveckling och de opraktiska krav som kan komma att ställas på en köpare.³¹

Departementschefen vid tidpunkten delade till viss del ovan nämnda åsikter men bestämde sig slutligen för att ”domstolen, liksom hittills, normalt inte är tvungen att ta ställning till om fastigheten avviker från normal standard innan domstolen tagit ställning till om köparen borde ha upptäckt det påstådda felet vid en undersökning av fastigheten”.³² Med andra ord så förkastades den föreslagna tvåstegsmetoden för att bedöma felansvaret till förmån för att strikt utgå ifrån köparens undersökningsplikt.

Lagrådet riktade emellertid fortsatt kritik mot förslaget med hänsyn till att ”vad som förekommit vid köpet bildar underlag dels för bestämningen av vad som är fel, dels för avgörande av frågan om köparen försummat sin undersökningsplikt” samt att dessa frågor inte kan ”frikopplas” ifrån varandra. Man uttryckte felkonstruktionen som en ”glidande skala” där det som köparen kunnat upptäcka inte får åberopas som fel så länge inte omständigheterna skulle befria denne från sin undersökningsplikt. Omständigheterna kan däremot variera ifrån en uttrycklig garanti från säljarens sida vilket underlättar felbedömningen och därmed befriar köparen från sin undersökningsplikt, till mer ”diffusa förhållanden” som bör sättas i sitt sammanhang och kräver enskild bedömning.³³

2.5 Metoden för bedömning av felansvaret i HD och doktrin

Som framgår av förarbeten till JB, vilket sedermera har bekräftats av HD bl.a. i rättsfallet NJA 1980 s. 555 (*Svårtillgängliga utrymmet*), säljs fastigheten i befintligt skick. Följaktligen är det upp till köparen att trygga sig genom undersökning av fastigheten. Det är således omfattningen av köparens undersökningsplikt som bildar den rättsliga utgångspunkten för säljarens felansvar. Fel som köparen inte känt till men borde skaffat sig kunskap om vid en med tillbörlig omsorg och sakkunskap företagen undersökning av fastigheten.

³¹ HovR. Västra Sverige och Juridiska fakultetsstyrelsen vid Uppsala Universitet. Se Elfström och Ashton 2016, s 196.

³² Prop. 1989/90:77, s 39 f.

³³ a.a. s 74 f.

Sådan undersökning kan vara långtgående och även omfatta utrymmen som endast med svårighet kan åtkommas för undersökning. Här tilläggs även att; ”fastighetens ålder och skick liksom iakttagbara förhållanden i övrigt och uttalanden av säljaren under köpeförhandlingarna som ger skäl att misstänka fel, vars beskaffenhet och omfattning inte är omedelbart uppenbara, kan innebära att köparen måste gå längre i sin undersökning än vad som eljest är erforderligt”.

HD:s bedömning i ovan nämnda rättsfall har mottagit kritik från flera håll. Carbell pekar på otydligheten som följer av att om köparen inte utför någon undersökning av fastigheten överhuvudtaget, jämfört med om undersökningen äger rum men med fruktlöst resultat, på grund av svårigheten i att hitta något av intresse. På så vis bestäms dolda fel i egentlig mening utifrån andra utgångspunkter. Snarare kan man hävda att avvikelser utöver det normala i en jämförbar fastighet istället bestäms objektivt utefter en abstrakt norm.³⁴ En sådan logik tonar ner betydelsen av köparens undersökningsplikt något vilket leder till att den endast kan tillmätas betydelse i de fall som köparen borde ha upptäckt felet, varpå utgångspunkten befintligt skick åter blir aktuell.

Av båda praxis och förarbeten som sedermera omsattes till lag framgår att fastigheten ”säljs sådan den är” och således i befintligt skick. Ramberg riktar fortsatt kritik även efter införandet av 1990 års lagstiftning gentemot lagstiftarens motiv, med hänvisning till att undersökningsplikten redan är uttryckt i lagen genom JB 4:19 2 st. på ett tydligt sätt och behöver därför inte baseras på krångliga förklaringar.³⁵

”Den traditionella och tämligen stränga undersökningsplikt som följer av förhållandet att fastigheten köps sådan som den är och att därför köparen i eget intresse har all anledning att undersöka fastigheten noga. Man tycks därvid ha förbisett att säljarens felansvar i JB 4:19 visst inte bygger på att fastigheten säljs sådan som den är utan i det skick som köparen med fog kunnat förutsätta vid köpet”.

Kihlman håller en linje där undersökningsplikten inte tar lika stor plats till förmån för en förväntningsmodell. Enligt honom uttrycker lagtexten att bedömning skall

³⁴ Carbell. *Felbegreppet och Undersökningsplikten enligt JB 4:19*. Festskrift till Jan Hellner 1984, s 176.

³⁵ Ramberg 1991. *Den nya konsumentskyddslagstiftningen*, s 32.

ske utefter vad köparen med fog kunnat förutsätta men att HD uppenbarligen tolkat den på annat sätt vid flera tillfällen. Där har istället utgångspunkten för felbedömningen varit just köparens undersökningsplikt. I annan praxis har HD istället gjort gällande att utgångspunkten är de förväntningar som kan ställas på fastigheten och säljarens utfästelser kring dess fysiska skick och vad detta innebär för en förnuftig köpare, samt köparen i det aktuella fallet. Förespråkare av en sådan modell menar på att det blir tydligare för parterna hur riskfördelningen kan hanteras, och att det nödvändigtvis inte enbart måste ske på grundval av köparens undersökning.³⁶

Exemplifierande av de olika utgångspunkterna i HD nedan:

NJA 1975 s. 545 (*Diffusionsspärren*). Ett tolv år gammalt hus förvärvades varpå köparen efter tillträdet upptäckte att det saknades diffusionsspärr i vindsbjälklaget och hade lett till fuktskador. Först och främst konstaterades att avsaknaden av fuktspärr utgjorde en avvikelse från det normala i fastigheten skick, sedan att felet inte var av den art att köparen borde ha upptäckt det vid sin undersökning.

NJA 1979 s. 790 (*Sjunkbrunnen*). En köpare förvärvade en fastighet med sekelskiftesbyggnad. Avloppsanläggningen var dock bara fyra år gammal men en felaktig installation gjorde att färskvattenbrunnen förorenades. Vidare bestämdes att det skulle påverka fastighetens värde negativt och att avvikelsen utgjorde ett fel. Köparen ansågs emellertid ha fullgjort sin undersökningsplikt med hänvisning till att avloppsanläggningen delvis låg under jord och att den endast var fyra år gammal.

NJA 1981 s. 894 (*Trafikrondellen*). Vid köp av en fastighet i anslutning till en rondell fanns det vid överlåtelse tillfället planer på ombyggnation efter stadsplanebeslut. HD menade på att säljaren inte redovisat en rättvis bild av den stundande förändringen och konstaterade att köparen i efterhand hade utsatts för trafikstörningar som denne inte kunnat räkna med. Vid bedömning av undersökningsplikten fastslogs att säljaren utnyttjat köparens bristande kännedom och därmed inte kunde påtala försummelse av undersökningsplikten.

³⁶ Kihlman 1999. *Fel: särskilt vid köp av lös och fast egendom*, s 266.

2.5.1 Relevant tidpunkt för felbedömningen

Både av lagtexten till 1970 års lag och till 1990 års lag framgår genom lydelsen ”vid köpet” att det mesta tyder på att tidpunkten för köpekontraktet är den relevanta för felbedömningen. Det nämns däremot ingenting om tidpunkten i förarbetet till 1970 års lag vilket kan vara en anledning till att det har förekommit vissa frågetecken därefter. Karlgren jämför exempelvis med 44 § KöpL (1905) och anser att riskövergången sker vid avlämnandet, dvs. tillträdesdagen.³⁷ Inför 1990 års lag fastställdes tidpunkten till köpekontraktet genom Småhusköpsutredningens förslag som hävdade att påtalade fel åtminstone skall ha funnits latent vid tiden för köpet, och fick gehör från departementschefen varefter det blev gällande för felbedömningen.³⁸

Exemplifierande rättsfall från HD nedan:

NJA 1979 s. 790 (*Sjunkbrunnen*). Förorenat vatten till följd av en felaktigt installerat avloppsanläggning kunde inte fastställas ha förelegat vid tiden för tillträdet, men att det däremot måste ha funnits en risk vid tillfället. Förekomsten av sådan risk påverkade följaktligen fastighetens värde eftersom vattnet skulle komma att bli förorenat kort därefter, med prisavdrag för köparen som påföljd.

Elfström och Ashton är emellertid av uppfattningen att valet av tidpunkt är en utformning som endast kommer att förorsaka ett större antal tvister.³⁹ De menar att med anledning av den tid som oftast förflyter mellan träffat köp och tillträde till fastighet, föreligger en risk att fel framkommer. Till det hör även faktorer som exempelvis årstid och dold lukt till följd av vädring eller rökning. Vidare skapar det svårigheter med att bestämma prisavdraget i ett senare skede. I nuvarande KöpL 21 § anges att säljaren ansvarar för fel som har funnits vid tidpunkten för riskens övergång vilket innebär tillträdesdagen, och att prisavdrag beräknas där utefter. Lagstiftningen i JB halkar på så sätt efter KöpL och det enda sättet att råda bot på problemet är en slopad undersökningsplikt för köparen samt en utökad upplysningsplikt för säljaren.

³⁷ KöpL 44 § anger köparens möjligheter till hävning vid successiv leverans, t.ex. i händelse av felaktig vara vid tiden för avlämnandet.

³⁸ SOU 1987:30, s 90.

³⁹ Elfström och Ashton 2016, s 214 ff.

2.5.2 Normal standard och säljarens felansvar

Av JB 4:19 2 st. framgår att köparens undersökningsplikt även begränsas av vad som är den ”normala beskaffenheten hos jämförliga fastigheter” och det är mot den bakgrunden som bedömningen av normal standard kan aktualiseras.

Det går att ifrågasätta huruvida man kan friställa och bedöma vad som utgör en normal standard utan att överhuvudtaget beakta köpekontraktet i sig. Ett sådant förhållningssätt ifrågasätter därmed till viss del inkluderandet av dolda fel i lagregeln till förmån för mer konkreta fel. Bedömningen från fall till fall blir i praktiken kanske inte lidande oavsett om kravet på normal standard beaktas inom det enskilda köpekontraktet eller tolkas i sig självt utanför avtalet, då man rimligen kan förvänta sig samma utfall.⁴⁰ Westerlinds kommentar kan tolkas som ett ställningstagande för att normal standard alltid skall intolkas som en del av säljarens utfästelser och att man därmed måste se till köpekontraktet i sig vid bedömning huruvida det föreligger en avvikelse, men att det i praktiken bör ha mindre betydelse för bedömningens utfall. Efter införandet av den nya jordabalken uttryckte Westerlind en oro för att lagregeln i JB 4:19 inte hade artikerats i lagstadgandet på ett tillfredsställande sätt och att det var en brist som kunde äventyra tillämpningen av lagrummet.⁴¹

Fastighetens fysiska skick bör vara en kombination av byggår, teknik, material, lokala markförhållanden och fastighetens geografiska läge.⁴² Av förarbeten och praxis kan som bekant utläsas att fastigheten säljs sådan den är. Bedömningen av en varas normala fysiska skick är emellertid inte alltid lätt genomförd mot bakgrund av ovan nämnda relevanta faktorer. När det kommer till lösa varor producerade i större kvantiteter är det enklare att fastställa en normal standard än det är att bedöma motsvarande för en begagnad fastighet. Vad som är att betrakta som normalt kan skilja sig åt i enskilda fall och avvikelserna bör vara betydande för att kunna hävda att ett abstrakt fel föreligger.⁴³

Rodhe anför att det enligt obligationsrättsliga principer inte är otänkbart att

⁴⁰ Westerlind 1971. *Kommentar till jordabalken 1-5 kap.* SvJT s 394.

⁴¹ Westerlind, 1984. *Tankar kring den nya jordabalken.* SvJT s 743.

⁴² Adolfsson och Norberg 2016, s 146.

⁴³ Rodhe 1986. *Lärobok i obligationsrätt*, s 106.

betrakta felansvaret för abstrakta fel som en del av köparens undersökningsplikt. På så sätt kan varan anses felaktig till följd av en otillräcklig standard, enbart om köparen vid undersökning inte märkt förhållandet och inte heller borde ha märkt det. För en fastighet gäller således att om köparen borde ha upptäckt felet som ligger till grund för tvisten, kan fastigheten inte anses vara behäftad med fel, förutsatt att säljaren inte agerat svikligt. Rodhe ser ett syfte i att separera rekvisiten genom att begreppet fel endast skall behandla ”föremålets beskaffenhet” och att parternas eventuella ”vetskap och handlade införs med hjälp av relevansbegreppet”.⁴⁴ Under sådan förutsättning innebär det således att köparens undersökningsplikt blir mycket omfattande eftersom en otillräcklig standard och eventuellt agerande från säljarens sida inte blir relevant för felbedömningen innan en noggrann undersökning av fastighetens beskaffenhet har genomförts.

Karlgren argumenterar i ett av sina bidrag till doktrinen, att avvikelse från normal standard enbart är en av de omständigheter som skall beaktas med hänsyn till vad som är typiskt och ordinärt, vid bedömning av säljarens felansvar. Vidare kommenterar han avsaknaden av ett omnämmande kring väsentlighet i avvikelsen i förarbetet, där han menar på att JB 4:19 i praktiken har ett inbyggt väsentlighetskrav även utan särskilt omnämmande.⁴⁵ Likt Rodhe framhåller han stora svårigheter med en bedömning av avvikelser från det normala överlag samt att det till och med inte alltid är möjligt att anse en fastighet vara behäftad med ett abstrakt fel. Gällande exempelvis äldre fastigheter skulle en sådan tillämpning inte tjäna som en bra ansvarsgrund. Samtidigt erkänner han att verktyget som sådant är för nära till hands för att ignorera.⁴⁶

Det råder onekligen viss tveksamhet i doktrinen kring huruvida säljarens felansvar skall omfatta avvikelser från normal standard. Utöver svårigheten att fastställa vad som är normalt i en äldre fastighet, pekar Agell på ytterligare en svårighet i att sätta köpeskillingen i relation till fastighetens skick, med hänvisning till stora prisvariationer. Överenskommelsen kring köpeskillingen för en fastighet återspeglar främst säljarens och köparens subjektiva värdering av fastigheten,

⁴⁴ a.a. s 123 f.

⁴⁵ Karlgren 1976. *Felansvaret vid fastighetsköp enligt jordabalken*, s 40. Angående Prop. 1970:20.

⁴⁶ a.a. s 37 f.

varpå det blir komplicerat att sätta priset i relation till fastigheten baserat på en objektiv standard. Vidare borde en köpare förutsätta en viss mängd dolda fel när en äldre fastighet förvärvas. Den rekommenderade avvägningen blir därför att säljarens ansvar för äldre fastigheter tolkas restriktivt, medan nyare uppförda fastigheter möjligen kan vara föremål för en strängare ansvarsbedömning.⁴⁷

I rättsfallet NJA 1981 s. 815 (*Husbocksfallet*) angavs det att undersökningsplikten är kopplad till det enskilda köpobjektet och att som det uttalats i förarbetena, skall bedömas från fall till fall. Skulle en ersättning bli aktuell var man först tvungen att ta ställning om den avvek från den standard som normalt kan anses gälla för jämförbara fastigheter. Byggnaden var 100 år gammal och även det låga priset beaktades som en omständighet. Det fastställdes i första hand att köparen inte hade varit tillräckligt noggrann i sin undersökningsplikt då han borde ha upptäckt felet. Vidare resonerades det kring bristfälligheter som ej berörts vid köpet och huruvida köparen enligt sakens natur ej haft anledning att räkna med den. Det klargjordes att fastigheten var i normalt skick för sin ålder och att köparen oavsett inte hade fog att förutsätta något annat vid köpet än att sådan omständighet regelmässigt skulle kunna höra till den typ av fastigheten som köpet gällde.

2.5.3 Byggnormer betydelse

Uppförandet av byggnader har varit föremål för reglering under väldigt lång tid och samhällets intresse har historiskt sett sträckt sig längre än för andra typer av varor. Som tidigare nämnts är en bostadsfastighet förknippad med stora ekonomiska värden för den som nyttjar den, med väsentlig inverkan på individens välfärd. Därtill förväntas sådana byggnader ha en lång livslängd vilket i samband med tvist ofta gör vid tidpunkten rådande regler och praxis för uppförandet till en relevant faktor för bedömning av huruvida fel föreligger enligt JB 4:19.⁴⁸

Vid åtminstone två tillfällen har HD till och med klargjort att byggnormen är av huvudsaklig betydelse för målets utgång:

NJA 2010 s. 286 (*Huvudregeln*). Parterna i målet utgjordes av en säljande

⁴⁷ Agell 1972. *Säljares ansvar för faktiska fel enligt jordabalken och köplagen*. SvJT s 724 f.

⁴⁸ Elfström och Ashton 2016, s 14.

konsument och ett köpande företag men är tillämpligt samt väl citerat oavsett avtalsförhållande när det kommer till fel i fastighet. Anledningen är dess bidragande tolkning till vad som utgör en godtagbar standard i fastigheter utefter byggnorm och fackmannamässighet. HD har vid upprepade tillfällen refererat till detta som en huvudregel för att fastställa felansvaret. I målet bedömdes en på 1970-talet uppförd byggnad och domstolarna hade påvisat att konstruktionen ofta ledde till fuktskador. Däremot ansågs det inte bevisat att den stod i strid med tolkningen av Svensk Byggnorm (SBN 67).

Det ansågs tilltalande att den tekniska bedömningen skulle knytas till byggnorm eller motsvarande riktlinjer (t.ex. Boverkets byggregler) för att avgöra fackmannamässighet. Köparen borde därför inte ha fog att förvänta sig något annat än att byggnaden var uppförd i enlighet med rådande byggnorm vid tiden för uppförandet, även om kraven har kommit att ändras i efterhand. Därför ansågs ingen nedsättning av köpeskillingen vara befogad.

NJA 2016 s. 346 (*Enstegstätad fasad*). Bristfällighet som ej berörts vid köpet och som köparna inte heller bort upptäcka vid undersökning, svarar säljarna för enbart för om fastigheten därigenom avviker från vad köparna med fog kunnat förutsätta vid köpet. Således uppkommer en bedömning rörande objektiva fel, vad som kan anses ordinärt för den typen av fastighet, byggnadsskick, ålder, köpeskillning osv. I det här fallet byggdes huset 1989 enligt rådande byggnorm, det var 15 år gammalt vid förvärvet och köparna har därför inte haft anledning att förvänta sig andra egenskaper från fasadkonstruktionen än vad den typiskt sett hade vid tidpunkten. Inte heller har den avvikit i övrigt från vad köparna kunnat förutsätta. Ingen nedsättning blev aktuell med anledning av bristande fuktsäkerhet.

Enligt HD utgör NJA 2010 s. 286 en objektiv måttstock för köparens befogade förväntningar i fallet, men avvikelser behöver inte betyda att fel föreligger i varje enskilt fall. Byggregler har enligt HD alltmer kommit att syfta på att funktionskrav kan ställas på fastigheten men tolkning av de befogade förväntningarna måste alltså ske utifrån synsättet som rådde när huset uppfördes. HD fann således inte någon anledning att avvika från huvudregeln.

3. Köparens undersökningsplikt som utgångspunkt för säljarens felansvar

3.1 Köparens undersökningsplikt

Köparens undersökningsplikt framgår av JB 4:19 2 st. och innebär att köparen inte får åberopa sådana fel 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. Även rättspraxis före 1990 års lagändring har fortfarande aktualitet eftersom lagändringen innebar en kodifiering av praxis.⁴⁹ Uppfattningen i doktrinen och praxis har sedan länge varit att en köpare har en långtgående undersökningsplikt.

I samband med 1990 års ändringar i JB angavs i specialmotiveringen att utgångspunkten för JB 4:19 är att fastigheten säljs sådan den är och att följaktligen köparen har att undersöka fastigheten för att skydda sig.⁵⁰ I praktiken blir det fråga om en dold avvikelse från vad som objektivt sett kan anses typiskt och ordinärt för en fastighet av det aktuella slaget och byggnadsskicket. Vad som kan anses typiskt och ordinärt för en fastighet växlar från fall till fall. Av betydelse för bedömningen kan bli bl. a. fastighetens ålder och allmänna skick men också den avtalade köpeskillingen. Om t. ex. köpeskillingen är mycket låg, kan köparen ha anledning att räkna med att fastigheten kan vara sämre än normalt. Något krav på att avvikelsen skall vara väsentlig uppställs inte. Det ligger dock i sakens natur att avvikelsen måste vara klar och otvetydig för att ett felansvar skall kunna föreligga.

Det finns således omständigheter som befriar köparen från sin undersökningsplikt. I det fall säljaren lämnat en uttrycklig garanti bortfaller normal undersökningsplikten. I doktrinen har exempelvis Karlgren förklarat att säljarens enuntiationer (tillförsäkran) och uppgifter och uttalanden vid eller före avtalets ingående som innefattat upplysningar om fastigheten som varit ägnade att inge köparen tillit till att denna inte är behäftad med fel kan leda till att köparen är

⁴⁹ Grauers 2016, s 199.

⁵⁰ Prop. 1989/90:77, s 60.

befriad från undersökningsplikt.⁵¹

Hur långt köparens undersökningsplikt sträcker sig får bedömas enligt den av lagberedningen anförda *livets regel*. ”Det kan sålunda icke alltid fordras, att köparen i varje detalj undersöker egendomen; å andra sidan skärpes kravet på undersökningens omfattning om köparen på grund av säljarens upplysningar eller annat förhållande haft särskild anledning att misstänka förekomsten av felet.”⁵²

Den standardformulering som återkommer i en rad HD-domar är att det av förarbetena och praxis framgår att köpare av fastighet i allmänhet har att bära risken för fel, som han väl inte känt till men bort upptäcka vid en med tillbörlig omsorg och sakkunskap företagen undersökning av fastigheten.⁵³

Undersökningsplikten utgår ifrån en förmodad undersökning av fastigheten och inte från om köparen *de facto* har undersökt fastigheten. I JB 4:19 1 st. anges som ett rekvisit för tillämpningen av första stycket att fastigheten skall avvika från ”vad köparen med fog kunnat förutsätta vid köpet”. Som tidigare konstaterats reglerar denna del av första stycket s.k. abstrakta fel och kan inte läsas självständigt utan begränsas i sin tur av innehållet av undersökningsplikten enligt JB 4:19 2 st.

3.2 Säljarens upplysningsplikt

Det har varit och är omstritt huruvida det finns en generell upplysningsplikt för en säljare av fast egendom.

I specialmotiveringen till förändringarna i 4 kap. JB i samband med förstärkt konsumentskydd vid förvärv av småhus anges att uttryckligen att det inte finns någon generell upplysningsplikt för säljaren innebärande att han alltid skulle bli ansvarig för sådana fel som han kände till vid köpet och inte upplyste om och som köparen borde ha upptäckt vid sin undersökning av fastigheten.⁵⁴ I princip spelar det alltså inte någon roll om säljaren kände till felet eller ej. Om säljaren känner

⁵¹ Elfström och Ashton 2016, s 237.

⁵² NJA 1972 II, s 106.

⁵³ Grauers 2016, s 200.

⁵⁴ Prop. 1989/90:77, s 61.

till ett fel men underlåter att upplysa köparen om det saknar detta inte alltid betydelse vid bedömningen av huruvida köparen har uppfyllt sin undersökningsplikt. Om ett förtigande av ett fel innefattar ett svikligt förledande av motparten eller annat ohederligt förfarande bör säljaren givetvis inte kunna åberopa att köparen har eftersatt sin undersökningsplikt.⁵⁵

I doktrinen har Grauers gjort gällande att det finns en etablerad praxis att säljare har en upplysningsplikt vid totala påföljdsskrivningar,⁵⁶ men att denna upplysningsplikt har en självständig funktion för att begränsa friskrivningen till att gälla endast sådana dolda fel som säljaren inte känt till.⁵⁷

Elfström och Ashton har samma uppfattning som Grauers, dvs. att säljaren har en upplysningsplikt vid generella påföljdsfriskrivningar. De anser också att det är möjligt att säljaren kan ha en upplysningsplikt i gränzonen mellan dolda och svårupptäckta fel.⁵⁸

I rättsfallet NJA 2007 s. 86 (*Motocrossbanan*) har dock HD gått längre enligt Grauers och slagit fast att säljaren har en upplysningsplikt även om denne inte gjort en generell friskrivning.⁵⁹

I ovan nämnda rättsfall anser HD att det saknas skäl för att reglerna om vad som kan åberopas som fel vid överlåtelse av fast egendom skall vara strängare mot köparen än vad som gäller när lös egendom säljs i befintligt skick.⁶⁰ Att fastigheter ofta har ett högt värde medför naturligtvis att köparen bör genomföra förvärvet med stor omsorg men också att han har ett stort behov av rättsligt skydd. Det finns inget allmänt intresse av att en säljare skall kunna utnyttja köparens okunskap för att få till stånd ett köpeavtal eller uppnå ett pris som inte skulle ha varit möjligt om köparen hade haft fullständig information. När JB ändrades år 1990 efterlyste Lagrådet en långtgående anpassning till reglerna i den samtidigt införda köplagen, och regeringen ändrade då lagtexten angående fel i första

⁵⁵ Jfr. 47§ i 1905 års köplag och 20§ i andra stycket till förslaget till ny köplag 1990.

⁵⁶ En påföljdsfriskrivning innebär att säljaren friskriver sig från samtliga påföljder som kan komma att bli aktuella på grund av fel i fastigheten. Se mer om påföljdsskrivningar och friskrivningar i avsnitt 4.1

⁵⁷ Grauers 2016, s 226.

⁵⁸ Elfström och Ashton 2016, s 270 f.

⁵⁹ Grauers 2016, s 226.

⁶⁰ NJA 2007 s. 86, s 103.

meningen av JB 4:19 1 st, i enlighet med Lagrådets förslag.⁶¹

Det anförda innebär, menar HD, att det finns skäl för att en säljare av fast egendom - liksom en säljare av lös egendom i befintligt skick - i viss utsträckning bör vara skyldig att upplysa köparen om förhållanden som han känner till och som köparen bort upptäcka men förbisett.

Säljarens underlåtenhet att lämna upplysning i nu avsedda situationer kan i allmänhet anses strida mot tro och heder. Det är emellertid inte nödvändigt att förfarandet kan inordnas under AvtL 33 § för att vetskapen och underlåtenheten att lämna upplysning skall medföra att köparen får göra gällande att fastigheten är felaktig, även om köparen hade kunnat upptäcka felet vid ett fullgörande av sin undersökningsplikt.⁶²

I rättsfallen NJA 1981 s. 400 (*Fackman i byggbranschen och friskrivning*) friskrev sig en privatperson, som också var fackman i byggbranschen och utfört egna reparationer på den fastighet som var föremål för överlåtelsen, från ansvar för dolda fel gentemot två andra privatpersoner. HD, som tidigare tillåtit friskrivningsklausuler av liknande utformning som den i målet aktuella, ansåg att förhållandena nu var annorlunda.⁶³ Utredningen visade dock inte att försäljningen av fastigheten utgjort led i säljarens byggnadsverksamhet, men eftersom säljaren framträtt som fackman på byggnadsområdet och själv utfört genomgripande om- och tillbyggnadsarbeten på det sålda huset och köparna var konsumenter kunde det inte godtas att säljaren genom en allmän friskrivning fransäger sig ansvar för dolda konstruktionsfel av allvarlig art i ett byggnadsarbete som han själv har utfört på fastigheten. Sistnämnda förhållande skulle kunna tolkas som att HD anser att säljaren borde ha upplyst om konstruktionsfelet.⁶⁴

⁶¹ Prop. 1989/90:77, s 71 ff och 84 f.

⁶² AvtL 33 § avser rättshandling som strider mot tro och heder. Exempelvis när en säljare vid ingående av ett avtal har vetskap om ett fel men underlåter att upplysa köparen om det, kan bedömas som en sådan handling.

⁶³ NJA 1981 s. 545

⁶⁴ Cederlöf och Nilsson 2007. *Jordabalken – en kommentar till JB och anslutande författningar*, s 87.

4. Säljare och köpares hantering av ansvaret för dolda fel

4.1 Friskrivning

Friskrivningar blir för undersökningen relevanta genom att felreglerna i JB 4:19 är dispositiva. Säljaren ges därmed möjlighet att använda sig av friskrivning som ett verktyg för att minimera sin risk för att hållas ansvarig för dolda fel. Om friskrivningen blir gällande placeras således ansvaret för dolda fel på köparen. Annars är som tidigare nämnts utgångspunkten att säljaren i grunden ansvarar för ett dolt fel som en köpare inte borde ha upptäckt.

Det är vid upprättande av avtal ingen ovanlighet att en säljare vill friskriva sig från ansvar i samband med ett köp. En sådan friskrivning för felaktig prestation kan vara generell och avser då alla typer av fel, eller så kan den vara konkret och avse mer specifika typer av fel. Friskrivningen kan utformas så att den snävt anger prestationens karaktär som vid exempelvis ”befintligt skick”, alternativt så kan den innefatta en begränsning av de påföljder som köparen kan göra gällande, varpå den är att betrakta som en påföljdsfriskrivning.⁶⁵

Inledningsvis kan det konstateras att en allmänt hållen generell klausul om att fastigheten säljs i befintligt skick inte utan vidare fritar säljaren från allt ansvar.⁶⁶ Vägledande angående friskrivningar är den tolkning HD accepterade i NJA 1975 s. 545. I målet friskrev sig säljaren från alla anspråk på grund av fel eller brister i fastigheten. Överlåtelsen avsåg en tio år gammal byggnad och skedde mellan två privatpersoner. I domen omnämns förarbetena till 1970 års jordabalk i vilka det angavs att vissa krav måste ställas på en friskrivningsklausul för att den skall godkännas.

Departementschefen anförde att säljaren bör vara oförhindrad att friskriva sig från ansvar för fastighetens beskaffenhet, men att det måste vara otvetydigt klarlagt ur köparens synpunkt att så sker genom klausulen samt i vilket hänseende säljaren inte vill stå ansvarig för fastighetens beskaffenhet. En allmänt hållen generell

⁶⁵ Ramberg och Ramberg, 2010. *Avtalsrätten – en introduktion*. s 98 f.

⁶⁶ Nilsson och Cederlöf 2007, s 86.

klausul om att fastigheten säljs i befintligt skick fritar inte utan vidare säljaren från allt ansvar. Lagberedningen hänvisar till att klausuler av detta slag får såsom en del av avtalsinnehållet i vanlig ordning bli föremål för domstolarnas tolkning.⁶⁷

I NJA 1983 s. 808 tolkade domstolen friskrivningen ”egendomen överlåtes sådan den av köparen har besiktigats” som alltför oklart formulerad för att fastställa innebörden av klausulen. Säljaren blev därför ansvarig för dolda fel.

Avslutningsvis refererar Elfström och Ashton till en undersökning från Konsumentverket, genomförd mellan 1989-1992, angående säljares och köpares inkluderande av friskrivning vid överlåtelse. Anmärkningsvärt är att säljare bara friskrivit sig i 10 % av fallen, vilket Elfström och Ashton menar är ett resultat av säljarens rädsla för prisreduktion vid förhandlingen.⁶⁸ De upplever inte heller att situationen har förändrats till dags dato med avseende på att den psykologiska problematiken ger sig till känna när friskrivning förs på tal och troligen kvarstår vid förhandlingen om priset mellan säljare och köpare.

4.2 Besiktning

I normalfallet skall köparen inte behöva anlita någon särskild expertis för att anses ha fullgjort sin undersökningsplikt.⁶⁹ Denna uppfattning hade dock inte HD när domstolen i NJA 1985 s. 871 (*Elinstallationer*) uttalade att det ligger i sakens natur om köparen inte själv kan göra en meningsfull undersökning så får han istället anlita någon som har erforderliga kunskaper på området.

Småhusköpsutredningen (SOU 1987:30) föreslog en s.k. hjälpregel i JB 4:19 som sammanfattningsvis innebar att en köpare skulle anses ha fullgjort sin undersökningsplikt om fastigheten före köpet besiktigats av en opartisk och i byggnadstekniska frågor erfaren person, dvs. om förvärvet avsåg en bostadsfastighet (småhus) som förvärvats för privat bruk. Avsikten var att minska antalet tvister. I lagrådsremissen avstyrkte emellertid departementschefen hjälpregeln bl.a. med motiveringen att det inte kan anses som rationellt att alla

⁶⁷ NJA 1972 II, s 109.

⁶⁸ Elfström och Ashton 2016, s 308.

⁶⁹ SOU 1987:30, s 68 f.

spekulanter på ett småhus själva skall bekosta en besiktning. En lagregel som i princip innebär att säljaren alltid skall ansvara för brister som inte har anmärkts i besiktningsprotokollet ansågs av departementschefen som för kategorisk och därmed hindra en rättstillämpning som leder till tillfredsställande resultat.⁷⁰

Förarbetena diskuterar en normalt bevandrad köpare medan praxis tycks ställa mer långtgående krav.⁷¹ Gränserna för ansvaret borde gå att förskjuta genom olika åtgärder från både köpare och säljare genom exempelvis anlita en besiktningsman. Det skulle i praktiken innebära att möjligheten för köparen eller risken för säljaren, att hållas ansvarig i ett senare skede minskar.

4.3 Överlåtelseförsäkring

Tecknandet av en överlåtelseförsäkring är en möjlighet för säljaren att bli kvitt en del av ansvaret som åvilar denne rörande fastighetens fysiska skick. Syftet är att skydda säljaren för oförutsedda kostnader men även köparen har möjlighet till skydd i viss utsträckning, i händelse av att denne förvärvat en fastighet där fel föreligger som säljaren kan hållas ansvarig för. I dagsläget är Ikano Försäkring AB och Anticimex Försäkringar AB ledande inom sådana försäkringar i Sverige, och liknar de försäkringar som kunde tecknas under 1970-talet.⁷²

Noterbart för Anticimex säljarsförsäkring är att den omfattar abstrakta fel men innehåller en mängd undantag. Vidare kräver tecknandet en besiktning och allt som påpekas där, omfattas sedan inte av försäkringen. Slutligen innehåller försäkringen ett åtagande om att bedöma felansvaret och förhandla med köparen i händelse av att krav riktas mot säljaren.

Ikanos Dolda felförsäkring omfattar dolda fel i fastigheten men poängterar att felet inte är att betrakta som dolt ifall köparen borde ha upptäckt det. Dessutom täcker försäkringen inte de fel som skulle ha upptäckts vid en djupare utredning efter att den ursprungliga besiktningen är genomförd, om varningstecken har noterats. En tilläggsförsäkring kan även tecknas som omfattar de

⁷⁰ Elfström och Ashton 2016, s 259 f.

⁷¹ Adolfsson och Norberg 2016, s 147 ff.

⁷² Elfström och Ashton 2016, s 336 ff.

riskkonstruktioner som uppkommit före köpet och typiskt kan bli föremål för bedömning av dolt fel. Där tilläggs att nedsättning eller ersättning kan utebli om installationer inte utförts enligt branschpraxis.

5. Analys

Under förutsättningen att en domstol fastställer att det föreligger ett dolt fel i en fastighet, är grundantagandet att säljaren svarar för felet såvida ingen friskrivning kan göras gällande. Det relevanta i sammanhanget blir därmed hur domstolarna via bedömningen kommer fram till att ett dolt fel kan anses föreligga. Sådan bedömning, vilket framkommit i undersökningen, inkluderar flertalet omständigheter och är långt ifrån självklar på förhand. De för köpet svårdefinierade objektiva omständigheterna som skall fastställas utefter abstrakta normer i kombination med de subjektiva omständigheter som kan anses föreligga i den enskilda avtalssituationen, gör ansvaret för dolda fel tämligen svåröverskådligt då inget fall tycks vara det andra likt. Avsikten med ändringen i ordalydelsen som följde av den nya jordabalken var emellertid att just sådana förhållanden skulle kunna bedömas på objektiva grunder utan att se till köparens uppfattning om avtalsinnehållet.⁷³

5.1 Köpekontraktets betydelse

Över tid har köpekontraktets betydelse tonats ned i samband med fel i fastighet. Innan 1970 års JB krävdes i princip ett svikligt agerande från säljarens sida för att köparen framgångsrikt skulle kunna påtala felet. Samtliga utfästelser från säljaren skulle tidigare sättas på pränt i köpekontraktet. Detta krav gällde också abstrakta fel. Numer är det tillräckligt med muntliga uttalande m.m. från säljaren för att ansvar skall uppkomma. Den i sammanhanget radikala förändringen som följde av den reviderade jordabalken var ett naturligt steg i att försöka balansera utformningen av felansvaret som tidigare var märkbart till nackdel för köparen och ansågs inte samstämmigt med den nya lagregelns ändamål.

⁷³ Se motiveringen till lagändringen i avsnitt 2.3

I övrigt har kontraktet i sig en begränsad betydelse då det bara blir relevant för bedömningen av dolt fel under förutsättningen att det kan utgöra ”övriga omständigheter vid köpet” som indirekt påverkar vad köparen borde ha upptäckt vid sin undersökning av fastigheten.

5.2 Metoden för bedömning av dolda fel

Det framgår tydligt att det finns olika vägar till bedömningen av dolda fel. Ofta har HD tillämpat den linje som angavs i förarbetet till 1990 års lagstiftning där det framhålls att fastigheten säljs i befintligt skick och att det är upp till köparen att utföra sin undersökningsplikt. Dessutom framgår det tydligt i propositionen till den reviderade jordabalken att domstolen inte behöver ta ställning till om ett fel föreligger innan de övergår till bedömning av köparens undersökningsplikt.⁷⁴ Den konsekventa metoden som förmedlas i förarbetena innebär således att domstolarna först skall avgöra om köparen har fullgjort sin undersökningsplikt innan de bedömer huruvida fastigheten är behäftad med fel. Trots det har HD frångått detta ställningstagande vid ett flertal tillfällen som exemplifierats ovan vilket tyder på att HD måste ha ansett det som nödvändigt i åtminstone några enskilda fall.⁷⁵

I praktiken kanske den inkonsekventa metodiken spelar en mindre roll, då utfallet troligtvis blir detsamma vid de flesta jämförbara tvister. Det för tankarna tillbaka till Lagrådets yttrande i samband med antagandet av den nya jordabalken, där man ansåg det vara upp till rättstillämpning att utveckla felbegreppet vidare.⁷⁶

5.2.1 Relevant tidpunkt för felbedömningen

Sedan 1970 år JB har det varit klart att den relevanta tidpunkten för bedömningen av dolda fel är när avtalet ingås. Däremot har lämpligheten för övergången av risken varit föremål för debatt i doktrinen i vilken det påpekats att tillträdesdagen är en lämpligare tidpunkt för riskens övergång och dessutom mer i

⁷⁴ Prop. 1989/90:77, s 40. Se även 2.4.2 angående förarbetet till den reviderade jordabalken.

⁷⁵ Se avsnitt 2.5 angående HD:s utgångspunkter vid bedömning av felansvaret.

⁷⁶ NJA 1972 II, s 108.

överensstämmelse med bestämmelserna i KöpL. Köparen har således ansvaret för dolda fel som uppkommer efter avtalets ingående.

Tillträdesdagen framstår på flera sätt som en mer lämplig tidpunkt, bl.a. med hänsyn till den tid mellan avtalets ingående och tillträdesdagen under vilken köparen är exponerad för risk utan att denne kan påverka risken genom att fullgöra sin undersökningsplikt.

5.2.2 Normal standard och säljarens felansvar

Med anledning av det som framkommit i undersökningen framstår begreppet som uppenbart svårtillämpat. Att vid bedömningen av exempelvis en äldre fastighet med individuella egenskaper navigera sig fram till vad som är normal standard är minst sagt problematiskt. Dessutom bör det poängteras att en avvikelse från normal standard utgör endast en omständighet i bedömningen av vad som är typiskt och ordinärt för en fastighet som är föremål för felansvarsbedömning.⁷⁷

Svårigheten i att föra in något så snävt som normal standard i felbegreppet och bedömningen för säljarens felansvar är påtaglig med hänvisning till avsaknaden av praxis där köparen har fått rätt genom åberopande av en otillräcklig standard. I NJA 1981 s. 815 tyder domen på att det inte nödvändigtvis har någon större inverkan på bedömningen huruvida en normal standard beaktas då utfallet rimligen blir detsamma likt när utgångspunkten är köparens undersökningsplikt i sig självt, fritt från övriga omständigheter som kan påverka vad köparen med fog kunnat förutsätta vid köpet.⁷⁸ Även det faktum att hemmahörandet av normal standard som en del i säljarens felansvar är så pass flitigt omskrivet i doktrinen utan att något entydigt svar kan i urskiljas i frågan, tyder på att begreppet bör användas med försiktighet i bedömningen av felansvaret. Sammanfattningsvis kan det därmed sägas att rättstillämpningen historiskt sett har haft en till synes försiktig och avståndstagande inställning till införlivandet av normal standard i felbegreppet.

⁷⁷ Se avsnitt 2.4.2, 1 st. och 2.5.2, 5 st. angående bristen på självständighet i begreppet.

⁷⁸ Se avsnitt 2.5.2 hur HD resonerade i *Husbocksfallet*.

5.2.3 Byggnormernas betydelse

HD har uppenbarligen ansett förekomsten av byggnormer som en tillräckligt viktig omständighet för att avgöra ett antal mål. Även om HD har uppmärksammat den byggtekniska utvecklingen frångår man oftast inte huvudregeln, dvs. att varje enskilt fall bör ses i ljuset av den byggnorm som gällde vid uppförandet av byggnaden. Samtidigt som moderna byggregler alltmer kommit att innefatta förhöjda funktionskrav, tar man vid den rättsliga bedömningen steget tillbaka till den då gällande byggnormen och de krav som rimligen kunde ställas vid den tidpunkten. Detta förhållande gäller alldeles oavsett med vilken hastighet den byggtekniska utvecklingen går framåt. Köparens befogade förväntningar skall utgå från denna princip och köparen bär således risken för förändrade byggnormer efter uppförandet av byggnaden som är föremål för köpet. Det enda antagande som med viss försiktighet kan göras är att om byggnormen utvecklas med jämnare mellanrum så skulle förväntningarna på fastighetens skick bli mer överskådliga och rimligen kunna föranleda ett färre antal tvister.

5.3 Hur omfattande är köparens undersökningsplikt och vad kan en köpare med fog förutsätta?

För att överhuvudtaget komma fram till om säljaren har ansvar för dolda fel måste man komma fram till att köparen fullgjort sin undersökningsplikt eller att köparen av någon anledning har haft legitima skäl att inte behöva fullgöra denna. Principen om köparens undersökningsplikt är i sig tydlig, men är bl.a. med hänsyn till att variationerna av vad som är typiskt och ordinärt för en fastighet växlar från fall till fall, svår att upprätthålla i praxis vilket ett stort antal rättsfall också utvisar.

Valet att hålla fast vid köparens undersökningsplikt som utgångspunkt för säljarens felansvar har kritiserats vid upprepade tillfällen.⁷⁹ På flera håll i doktrinen har det efterfrågats att en felbedömning i första hand skall göras innan betydelsen av köparens agerande i och med undersökningen skall utvärderas, dock verkar HD oftare föredra metoden att först pröva undersökningsplikten. Något

⁷⁹ Se kritiken som framfördes i avsnitt 2.4.2

som även uttalats av lagstiftaren.

En normalt bevandrad köpare skall kunna ha möjlighet att upptäcka felet men den hållning som framgår av praxis tycks något strängare än så. Samtidigt lämnade uttryckligen lagstiftaren upp till rättstillämpningen att vidareutveckla felbegreppet, vilket onekligen HD ansett sig tvungen till. Att bedöma hur pass väl en köpare faktiskt har genomfört sin undersökningsplikt framstår i de flesta avseenden som enklare än att se till exempelvis en normal standard eller övriga omständigheter vid köpet. Av vad som framkommit i undersökningen står det klart att undersökningspliktens omfattning kräver en objektiv bedömning som försvårar för domstolarna. Det borde vara enklare att bedöma huruvida köparen har gjort allt i sin makt för att undersöka fastigheten än det är att objektivt försöka bedöma vad köparen med fog har kunnat förutsätta vid köpet.

Det kan konstateras att HD i ett stort antal rättsfall har bekräftat att köparens undersökningsplikt är omfattande, men HD har också i vissa fall begränsat undersökningsplikten med anledning av köparens befogade förväntningar.⁸⁰ Undersökningspliktens omfattning kan bäst beskrivas med den skrivning som HD ofta har använt, dvs. vad köparen ”*bort upptäcka vid en med tillbörlig omsorg och sakkunskap företagen undersökning av fastigheten*”.

Det som en köpare har fog att förutsätta vid ett köp kan anses bestämmas bakvägen utifrån undersökningsplikten enligt JB 4:19 2 st. dvs. vad som varit påkallat med hänsyn till (i) fastighetens skick (främst fysiskt skick och en kombination av byggår, teknik, material, lokala markförhållanden och fastighetens geografiska läge m.m.), (ii) den normala beskaffenheten hos jämförliga fastigheter (normal standard, byggnormer m.m.) samt (iii) omständigheterna vid köpet (garantier från säljaren, köpeskillingens storlek m.m.). Innehållet i paragrafens andra stycke bestämmer således vad en köpare med fog kan förutsätta vid köpet. Är undersökningsplikten fullgjord är felet att betrakta som dolt men om den inte är fullgjord utefter samtliga rekvisit, kan det per definition inte föreligga ett dolt fel.

⁸⁰ Se avsnitt 2.5 angående HD:s olika utgångspunkter vid bedömningen.

5.4 I vilken utsträckning har säljaren en upplysningsplikt?

HD har i NJA 2007 s. 86 (*Motocrossbanan*) uppenbarligen ansett att det finns behov av att klarlägga upplysningsplikt för säljaren och närma sig den upplysningsplikt som gäller för säljare vid överlåtelse av lös egendom. En säljare bör således i viss utsträckning vara skyldig att upplysa köparen om förhållanden som han känner till och som köparen bort upptäcka men förbisett. HD har också klarlagt att upplysningsplikten för säljare är självständig utan sådana omständigheter som anges i AvtL 33 §. I denna del har rättstillämpningen ändrats relativt radikalt.⁸¹

I samma rättsfall ansåg HD att säljarens upplysningsplikt även gäller när köparen bort upptäcka felet, dvs. vid abstrakta fel när felet "avviker från vad köparen med fog kunna förutsätta vid köpet". Eftersom det abstrakta felet i det aktuella fallet enligt HD bort upptäckas så kan det inte vara fråga om ett dolt fel och upplysningsplikten behövde därför inte utsträckas till att omfatta dolda fel då säljaren ändå har ansvaret för dessa enligt JB 4:19, dvs. om inte säljaren friskrivit sig från ansvar.

5.5 Säljare och köpares hantering av ansvaret för dolda fel

5.5.1 Friskrivning

Säljaren har åtminstone sedan införandet av nya JB haft möjlighet att friskriva sig från dolda fel om friskrivningen har varit tillräckligt tydligt. I NJA 1975 s. 545 accepterade HD att en säljare friskrev sig från alla anspråk på grund av fel eller brister i fastigheten. Just det faktum att det framgår att friskrivningen rör *alla anspråk* på grund av fel eller brister i fastigheten, dvs. en total påföljdsskrivning, innebar sannolikt att HD ansåg att klausulen var tillräckligt tydlig gentemot köparen. Om en säljare vill använda sig av rättsfallet för utforma en friskrivning för dolda fel bör man för att undvika missförstånd inkludera att friskrivningen för

⁸¹ Se avsnitt 3.2

fel och brister även inkluderar dolda fel.

Om säljaren i förhandlingen med en presumtiv köpare vill införa en friskrivning i avtalet borde detta rimligen påverka det pris som köparen är villig att betala för fastigheten. Att friskrivningar inte tycks vara så vanligt förekommande kan bero på detta.⁸² Väcks en misstanke hos köparen att något inte står rätt till i fastigheten genom säljarens önskan om friskrivning, är det inte förvånande om detta i sig påkallar en önskan från köparens sida att erlægga en lägre köpeskilling i utbyte mot att säljaren vill slippa ifrån sitt ansvar för dolda fel enligt JB 4:19.

5.5.2 Besiktning

Ett verktyg för att lösa problemet med dolda fel är att anlita särskild expertis för att minska okunskapen om fastigheten och blotta eventuella brister.

Vad det gäller besiktning verkar det som om HD förflyttat sig mot något strängare praxis vilket leder till att köparen oftare kan behöva anlita särskild expertis för att anses ha fullgjort sin undersökningsplikt. Försök till lagstiftning om obligatorisk besiktning har initierats i syfte att minska antalet tvister, men även om förändringen har varit efterfrågad har nya regler ännu inte införts.

Eftersom budgivning i samband med fastighetsöverlåtelse är vanligt förekommande så borde samtliga budgivare innan budgivningen ha undersökt fastigheten ordentligt vilket ofta inte är fallet. En egen inspektion av fastighet och i bästa fall två är nog mer regel än undantag innan budgivningen startar. När budgivningen sedan avslutas kommer ofta besiktning till stånd genom att den presumtive köparen anlitar särskild expertis som genomför en s.k. jordabalksbesiktning, dvs. oftast innan parterna undertecknat köpekontraktet. För att undvika missförstånd och framtida tvister mellan parterna skulle säljaren, innan budprocessen startar, kunna informera samtliga presumtiva köpare huruvida denne kommer att friskriva sig från dolda fel eller inte. Med detta klagörande om ansvarsfördelningen parterna emellan kan sedan budgivarna lämna mer korrekta bud och även på ett tydligare sätt instruera den expertis som en eller fler

⁸² Elfström och Ashton 2016, s 308.

budgivare anlitar om att säljaren kommer att friskriva sig från dolda fel och att det därför är särskilt viktigt att den anlitate besiktningsmannen fokuserar på eventuella dolda fel. Ett problem i sig, men som inte behandlas närmare i denna undersökning, är dock att särskilda besiktningsmän ofta försöker begränsa sitt ansvar gentemot köpare genom olika friskrivningar.

5.5.3 Överlåtelseförsäkring

Som tidigare har påpekats har säljaren ett ansvar för dolda fel. Mot den bakgrunden finns det ett behov för säljare att teckna s.k. överlåtelseförsäkring. Eftersom säljaren normalt sitter inne med mer kunskap om skicket av den fastighet som skall överlåtas bör det vara säljaren och inte köparen som tecknar försäkringen.

Försäkringsmodellerna följer samma metod som tillämpas i lagstiftning och rättstillämpning rörande dolda fel, vilket inte är förvånande. Emellertid synliggör friskrivningar och andra begränsningar i försäkringsvillkoren många av de oklarheter som råder kring dolda fel på marknaden i dagsläget och det finns mot den bakgrunden inte några garantier för att betalning av en hög försäkringspremie garanterar en säljare fullständig ansvarsfrihet vid förekomsten av dolda fel.

6. Sammanfattning och slutsatser

6.1 Vem av säljare och köpare bär ansvaret för dolda fel i samband med fastighetsöverlåtelser?

Efter den nya jordabalkens införande så bedöms dolda fel även utefter omständigheter som inte återfinns i köpekontraktet. Det ökar, åtminstone i teorin, köparens möjlighet att framgångsrikt hålla säljaren ansvarig för fel. Den metod som används för att fastställa om dolt fel föreligger innebär att domstolarna först ska bedöma huruvida köparen har fullgjort sin undersökningsplikt enligt JB 4:19 2 st. Tidpunkten för huruvida ett dolt fel föreligger i en fastighet utgörs av dagen för köpekontraktets ingående. Normal standard hos jämförliga fastigheter enligt JB 4:19 2 st. är svårbedömt med hänsyn till stora variationer i beskaffenheten av fastigheter på marknaden och har mot den bakgrunden kommit att få mindre betydelse i samband med bedömningen av dolda fel. Däremot kan man spåra att byggnormer har kommit att få en ökad betydelse i bedömningen av undersökningsplikten och därmed även dolda fel. Huvudregeln anger i egentlig mening att byggnormen ska ses i ljuset av den byggnorm som var rådande vid tiden för fastighetens uppförande, vilken får bedömas i varje enskilt fall. Även byggnormer faller in under den normala beskaffenheten hos jämförliga fastigheter enligt JB 4:19 2 st.

Säljaren är ansvarig för dolda fel enligt JB 4:19 men säljarens ansvar förutsätter att köparen har fullgjort sin undersökningsplikt enligt 4:19 2 st. HD har i ett stort antal rättsfall konstaterat att köparens undersökningsplikt är omfattande, men har också i vissa fall begränsat köparens undersökningsplikt med anledning av köparens befogade förväntningar. Undersökningsplikten utgår ifrån en förmodad undersökning av fastigheten och inte ifrån om köparen *de facto* har undersökt fastigheten. Det som en köpare har fog att förutsätta vid ett köp bestämmer tillsammans med undersökningsplikten huruvida ett dolt fel föreligger. Enligt rättskällorna finns det en rad relevanta omständigheter, främst hänförliga till en fastighets fysiska skick, som en köpare med fog kan förutsätta i samband med ett köp. Dock har det bl.a. med hänsyn till fastigheters individuella karaktär visat sig vara svår genomförbart att etablera en stadgad praxis på detta område.

Säljares och köpares ansvar har emellertid fått en mer balanserad intresseavvägning genom den av HD införda upplysningsplikten även för säljare av fast egendom, trots att den inte uttryckligen framgår av lagtexten. Upplysningsplikten innebär att säljare i viss utsträckning bör vara skyldig att upplysa köparen om förhållanden som han känner till och som köparen bort upptäcka men förbisett. Det bör observeras att upplysningsplikten inte gäller för dolda fel då säljaren ändå har ansvar för dessa enligt JB 4:19.

6.2 Reflektion kring ansvarsfördelningen

Det borde ligga i både lagstiftarens och parternas intresse att minimera förekomsten av dolda fel och därmed konkretisera överlåtelsen så långt som det är möjligt för att undvika onödiga kostnader och tvister. En åtgärd för att få till stånd sådan konkretisering skulle kunna vara att införa ett striktare ansvar för samtliga involverade parter, framförallt för säljare men även för köpare och i viss mån besiktningsmän.

Ett sådant förtydligande av säljares och köpares ansvar baserat på deras förväntningar redan i köpekontraktet kan dock komma att leda till att det blir något svårare att genomföra fastighetsöverlåtelser. Även om en sådan ökad informationsgivning skulle kunna leda till färre tvister är det sannolikt att kostnaderna ökar för både säljare och köpare i form av överlåtelseförsäkringar, besiktningsmän m.m. På längre sikt skulle detta emellertid kunna gynna omsättningen på fastighetsmarknaden för småhus genom ett bättre omhändertagande av fastigheten som en tillgång vilken bör underhållas så bra som möjligt under den totala perioden som fastigheten är i bruk. Rättstillämpningen tar givetvis inte främst hänsyn till den ekonomiska kostnad som uppstår i samband med tvist, men det borde åtminstone ligga inom lagstiftarens intresseområde att underlätta en så friktionsfri handel på småhusmarknaden som möjligt.

Om lagstiftaren inte ändrar innehållet i JB 4:19 eller HD inte nämnbart ändrar undersökningspliktens omfattning i praxis, är det möjligt att antalet tvister även fortsättningsvis kommer att ligga på en hög nivå. Köpare tycks i lång utsträckning

nöja sig med mindre information vid undersökningen än vad plikten påkallar, alternativt så är tilliten till både säljarens kunskap om fastigheten och dennes vilja att dela med sig av kunskapen något som kanske tas för givet av köparen, eller så förlitar sig köparen på att erforderligt stöd återfinns i gällande rätt för dolda fel.

Samtidigt borde samhället inte ha något intresse i att missvisande värden omsätts på fastighetsmarknaden då man kan dra slutsatsen att det är just köparens icke infriade förväntningar som ger upphov till en stor mängd tvister som måste behandlas av domstolarna till höga offentliga kostnader. Vilket utfall en förändring i ansvarsfördelningen skulle resultera i och huruvida det skulle bidra till ekonomisk balans eller rubba den fria omsättningen kan med enkelhet inte förutsägas. Det ankommer på framtida forskning att söka utreda sådana frågeställningar för att avgöra behovet av nya rättsliga avvägningar.

Summary

The turnover of the Swedish Property Industry for Small Houses represents a substantial part of the public economy annually. For many people, purchase of real property are an important investment which may turn out to be their biggest lifetime investment. When real property is acquired and a buyer's expectations are not met, there is a risk that the transaction will be followed by a dispute. Every transaction comes with responsibility which must be assigned to either the seller or buyer and given that, it is interesting to examine which party can be held responsible for so called hidden defects (Sw: *dolda fel*). A hidden defect is considered to exist when the real property deviates from what the buyer reasonably could expect at the time of purchase conditional upon that the buyer should not have discovered the deviation during his examination of the real property. According to JB 4:19, the seller carries the responsibility for hidden defects, however, in practice it is the buyer's comprehensive duty of examination (Sw: *undersökningsplikt*) that determines to what extent the seller can be held responsible. The duty of examination often leads to the buyer becoming responsible for hidden defects. This responsibility has been slightly offset since the Supreme Court (Sw: *HD*) introduced a duty of disclosure (Sw: *upplysningsplikt*) for sellers of real property which is similar to such duty as for sellers of movables. The duty of disclosure means that sellers to some extent should be obligated to inform the buyer of conditions that he is aware of and which the buyer should have discovered but overlooked.

Källförteckning

Offentligt tryck

Prop. 1989/90:77

Prop. 1970:20

SOU 1987:30 - *Småhusutredningen*

Litteratur

Agell, Anders. *Säljares ansvar för faktiska fel enligt jordabalken och köplagen*. SvJT 1972.

Adolfsson, Kjell. Norberg, Johanna. *Handelsrätt – Juridik som ett analytiskt och strategiskt verktyg*. Liber 2016

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

Elfström, Jan. Ashton, Lars Erik. *Fel i fastighet*. 4:e utgåvan. AB Svensk Byggtjänst. Hässleholm 2016.

Grauers, Folke. *Fastighetsköp*. 21:a upplagan. Juristförlaget i Lund. Polen 2016.

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

Kihlman, Jon. *Fel: särskilt vid köp av lös och fast egendom*. 1:a upplagan. Norstedts Juridik AB 1999.

Nilsson, Leif I. Cederlöf, Joakim. bl.a. *Jordabalken – kommentar till JB och anslutande författningar*. Kap 4. Norstedts Juridik AB. Vällingby 2007.

Lehrberg, Bert. *Praktisk juridisk metod*. 8:e upplagan. Iusté AB. Tallin 2015.

NJA 1972 II, s 108

Olsen, Lena. *Rättsvetenskapliga perspektiv*. SvJT 2004

Ramberg, Christina. Ramberg, Jan. *Avtalsrätten – en introduktion*. 4:e upplagan. Norstedts Juridik AB. Vällingby 2010.

Ramberg, Jan. *Den nya konsumentskyddslagstiftningen*. 2:a upplagan. AB Intralaw och Juristförlaget JF AB. Stockholm 1991.

Rodhe, Knut. *Lärobok i obligationsrätt*. 6:e upplagan. Institutet för rättsvetenskaplig forskning. Norstedts Stockholm 1986.

Sandgren, Claes. *Rättsvetenskap för uppsatsförfattare*. 3:e upplagan. Norstedts Juridik. Polen 2015.

Westerlind, Peter. *Kommentar till jordabalken 1-5 kap*. SvJT 1971.

Westerlind, Peter. *Tankar kring den nya jordabalken*. SvJT 1984.

Övriga källor

Domstolsverket – Domstolsstatistik 2015.

http://www.domstol.se/Publikationer/Statistik/domstolsstatistik_2015.pdf -

Hämtad: 2017-01-04

Lantmäteriet - Fastighetsfakta Q3:2016

<https://www.lantmateriet.se/contentassets/33fa1bd82f5d48e88af7f6219b998383/1>

[m_fastighetsfakta_q3_2016.pdf](https://www.lantmateriet.se/contentassets/33fa1bd82f5d48e88af7f6219b998383/1) - Hämtad: 2016-12-28

Skatteverket - Allmänna råd fr.o.m. 2015 års fastighetstaxering.

<http://www4.skatteverket.se/download/18.22f626eb14fb326a4b62cd/1441821921>

[575/SKVA+2014-7.pdf](http://www4.skatteverket.se/download/18.22f626eb14fb326a4b62cd/1441821921) - Hämtad: 2016-12-26

Statistiska centralbyrån - Småhusbarometern t.o.m. september 2016.

[http://www.scb.se/sv/_/Hitta-statistik/Statistik-efter-amne/Boende-byggande-och-](http://www.scb.se/sv/_/Hitta-statistik/Statistik-efter-amne/Boende-byggande-och)

[bebyggelse/Fastighetspriser-och-lagfarter/Fastighetspriser-och-](http://www.scb.se/sv/_/Hitta-statistik/Statistik-efter-amne/Boende-byggande-och)

[lagfarter/10957/10964/Behallare-for-Press/409399/](http://www.scb.se/sv/_/Hitta-statistik/Statistik-efter-amne/Boende-byggande-och) - Hämtad: 2017-01-01

Rättsfallsförteckning

NJA 1975 s. 545

NJA 1979 s. 790

NJA 1980 s. 555

NJA 1981 s. 400

NJA 1981 s. 815

NJA 1981 s. 894

NJA 1983 s.808

NJA 1985 s. 871

NJA 2007 s. 86

NJA 2010 s. 286

NJA 2016 s. 346