



JURIDISKA FAKULTETEN
vid Lunds universitet

Johan Waldebrink

Säljarens upplysningsplikt vid fastighetsöverlåtelse

– efter Högsta domstolens avgörande i NJA 2007 s. 86

LAGF03 Rättsvetenskaplig uppsats

Kandidatuppsats på juristprogrammet
15 högskolepoäng

Handledare: David Reidhav

Termin: VT 2017

Innehåll

SUMMARY	1
SAMMANFATTNING	3
FÖRKORTNINGAR	5
1 INLEDNING	6
1.1 Bakgrund	6
1.2 Syfte och frågeställningar	7
1.3 Avgränsningar	7
1.4 Metod och perspektiv.....	8
1.5 Material och forskningsläge.....	8
1.6 Disposition	9
2 ANSVAR FÖR FEL I FASTIGHET	10
2.1 Allmänt om felansvaret	10
2.2 Köparens undersökningsplikt.....	11
2.3 Avtalsrättslig ogiltighet.....	13
3 SÄLJARENS UPPLYSNINGSPLIKT	15
3.1 Utvecklingen av säljarens ansvar	15
3.2 Säljarens upplysningsplikt då denne friskrivit sig från ansvar	15
3.3 Säljarens upplysningsplikt då denne inte friskrivit sig från ansvar	17
4 HD:S AVGÖRANDE I NJA 2007 S. 86	19
4.1 Förutsättningarna i fallet	19
4.2 HD:s bedömning	19
4.3 Avgörandets mottagande i den juridiska litteraturen.....	20
4.4 Tingsrättens och hovrättens tillämpning av HD:s avgörande i NJA 2007 s. 86.....	24

4.4.1 Hovrätten.....	24
4.4.2 Tingsrätten.....	25
5 ANALYS.....	27
5.1 Rättsläget innan avgörandet.....	27
5.2 Rättsläget efter avgörandet.....	28
5.3 Analys av kritiken mot fallet.....	29
5.4 Tillämpningen av gällande rätt.....	30
5.5 Avslutande kommentarer.....	31
KÄLL- OCH LITTERATURFÖRTECKNING.....	33
RÄTTSFALLSFÖRTECKNING.....	35

Summary

The seller of a property is liable for the property being consistent with the terms of the purchase agreement. In order to allocate liability for defects in the property not covered by the agreement, the buyer has been imposed with what can be called an obligation to examine the property. The buyer has no right to invoke a defect, which has been detectable at an examination of the property. However, in some cases, the buyer is entitled to invoke a defect even though the buyer neglected his obligation to examine the property. By case law has been established that the seller, in some cases, has an obligation to inform the buyer about defects that the seller knows exists. The seller's knowledge of a defect, along with his omission to inform the buyer about the defect, may deprive the seller his right to invoke that the buyer has neglected his obligation to examine the property. In this way, the seller can be said to have an obligation to disclose information about defects in the property. How far that obligation extends is not entirely clear, something that this thesis aims to straighten out.

It is established that when a purchase agreement contains a non-liability clause, the seller is obligated to inform the seller about latent defects. In that case the sellers obligation to disclose information fills a particular function by limiting the effect of the non-liability clause. A more complicated issue is whether the seller also has an obligation to disclose information when the purchase agreement does not contain a non-liability clause. The Supreme Court has established that the seller is not required to inform the seller about his suspicions that a defect exists. Nor is the seller required to perform his own examination of the property.

In the case NJA 2007 s. 86 the Supreme Court imposed the seller with an obligation to inform the buyer about a defect, which the buyer had been able to detect without notable difficulty. The decision came to be criticized for extending the seller's obligation to disclose information too far, as well as

for risking a disruption of the allocation of liability between the seller and the buyer. At the same time, many considered the decision not to constitute a major departure from precedents, and that a seller were only obliged to disclose information under certain circumstances. This thesis highlights and analyses the different perceptions about the significance of the decision. The purpose of this thesis is to determine what impact the decision has had on the legal position, and thereby also determine the extension of the seller's obligation to disclose information. In support of my conclusion I have studied doctrine, and the arguments presented therein, along with case law and legislative history. To supplement these sources, I have conducted an empirical study of how the District Court and the Court of Appeal interprets the Supreme Court decision. The thesis ends with an analysis that concludes that the decision has not resulted in any drastic change of the legal position. The seller's obligation to disclose information is aimed solely at situations where the seller has used the buyer's ignorance in a way that makes it inappropriate for the buyer to be liable for a defect. The obligation to disclose information is only actualized in certain cases, namely when the seller knew that the buyer was not aware of a defect that could be crucial for the buyer's decision to buy the property.

Sammanfattning

Säljaren av en fastighet ansvarar för att fastigheten lever upp till vad som följer av köpeavtalet. För att fördela ansvaret för egenskaper som inte omfattas av avtalet har köparen belagts med vad som kan kallas för en undersökningsplikt. Köparen har inte rätt att åberopa ett fel som varit upptäckbart vid en undersökning av fastigheten. I vissa fall tillåts dock köparen åberopa ett fel trots att denne eftersatt sin undersökningsplikt. Genom praxis har nämligen vuxit fram en plikt för säljaren att i vissa fall upplysa om fel som denne känner till. Säljarens vetskap om ett fel, tillsammans med dennes underlåtenhet att upplysa köparen om detsamma, kan förta säljarens rätt att åberopa att köparen har eftersatt sin undersökningsplikt. På så sätt kan säljaren sägas ha en upplysningsplikt. Hur långt denna plikt sträcker sig är inte helt klart i alla situationer, något som denna uppsats syftar till att utreda.

Klart är att en säljare som friskrivit sig från köparens rätt att göra påföljder gällande är skyldig att upplysa köparen om dolda fel. Upplysningsplikten fyller då en självständig funktion genom att begränsa verkan av friskrivningsklausulen. En mer komplicerad fråga är om säljaren även har en plikt att upplysa köparen om fel då säljaren inte friskrivit sig från ansvar. Högsta domstolen har slagit fast att säljaren inte behöver upplysa köparen om sina misstankar om att fel föreligger. Inte heller behöver säljaren företa egna undersökningar av fastigheten.

I NJA 2007 s. 86 ålade Högsta domstolen säljaren upplysningsplikt för ett fel som köparen ”utan nämnvärd svårighet” hade kunnat upptäcka. Avgörandet kom att kritiserats för att utsträcka säljarens upplysningsplikt alltför långt och för att riskera en rubbning av den tidigare gällande ansvarsfördelningen. Samtidigt menade många att avgörandet inte utgjorde något större avsteg från tidigare praxis och att säljaren bara ålades upplysningsplikt i vissa fall. Denna uppsats lyfter fram och analyserar de

olika uppfattningar som finns om avgörandets betydelse. Syftet är att avgöra vilken påverkan avgörandet har fått på rättsläget, och i förlängningen hur långt säljarens upplysningsplikt sträcker sig. Till stöd för min slutsats har den juridiska litteraturen, och de där framförda argumenten, studerats tillsammans med rättspraxis och förarbeten. Undersökningen av dessa källor kompletteras med en empirisk studie av hur tingsrätten och hovrätten tillämpar avgörandet. Uppsatsen avslutas med en analys som resulterar i slutsatsen att Högsta domstolens avgörande inte har inneburit någon drastisk förändring av rättsläget. Upplysningsplikten tar enbart sikte på situationer då säljaren har utnyttjat köparens okunskap på ett sätt som gör det olämpligt att köparen får bära ansvaret för ett fel. Det rör sig om en plikt som bara aktualiseras i vissa fall, nämligen då säljaren känt till att köparen var i villfarelse om ett fel som kunnat vara avgörande för köparens beslut att köpa fastigheten.

Förkortningar

Avtalslagen	Lag (1915:218) om avtal och andra rättshandlingar på förmögenhetsrättens område
HD	Högsta domstolen
JB	Jordabalken (1970:994)
JT	Juridisk Tidskrift
NJA	Nytt Juridiskt Arkiv
Prop.	Proposition
SOU	Statens offentliga utredningar

1 Inledning

1.1 Bakgrund

Många människor ser fram emot att någon dag äga sin egen fastighet. En köparens förtjusning kan dock kvickt förbytas i förtvivlan. Till följd av fastigheters stora värde kan ett fel i fastigheten bli mycket kostsamt för den part som tvingas bära ansvaret. För att undvika tråkiga överraskningar måste köparen ofta lägga ner stora kostnader på att undersöka fastigheten innan köpet. Sådana undersökningar utgör dock ingen garanti för att köparen undgår ansvar. Fel kan vara svåra att upptäcka och ibland visar de sig först efter att köparen flyttat in. Besvikna köpare som yrkar på prisavdrag eller hävning är en av orsakerna till att tvister är vanliga på fastighetsrättens område.¹

En omdebatterad fråga är om inte säljaren, som har erfarenhet av fastighetens egenskaper, bör vara skyldig att upplysa om fel som denne känner till för att underlätta för köparen. Genom praxis har en upplysningsplikt för säljaren vuxit fram. Hur långt upplysningsplikten sträcker sig är dock en fråga utan ett klart svar. Högsta domstolens (HD) avgörande i NJA 2007 s. 86 ("motocrossbanefallet") har kritiserats för att utsträcka säljarens upplysningsplikt alldeles för långt. Avgörandet har till och med ansetts strida mot klara förarbetsuttalanden och dess betydelse för rättstillämpningen har ifrågasatts. Kritiken mot avgörandet var så omfattande att det dåvarande justitierådet Torgny Håstad, som var referent i målet, kände sig tvungen att försvara HD:s ställningstagande i en artikel i Juridisk Tidskrift. Det är troligtvis det enda tillfället som en referent i ett mål i HD kommenterat avgörandet i efterhand.² Trots Håstads uttalande

¹ Domstolsverket, Domstolsstatistik 2016 s. 9.

² Grauers, Upplysningsplikten vid fastighetsköp – än en gång s. 811.

råder fortsatt delade meningar om hur avgörandet ska tolkas, delade meningar som denna uppsats avser att belysa och analysera.

1.2 Syfte och frågeställningar

Denna uppsats syftar till att undersöka vilken plikt en fastighetssäljare har att upplysa köparen om fel. För att uppnå uppsatsens syfte har jag därför valt att arbeta efter följande frågeställningar:

- Vilken upplysningsplikt har en säljare avseende faktiska fel vid fastighetsöverlåtelse?
- Hur har HD:s avgörande i NJA 2007 s. 86 påverkat rättsläget?

1.3 Avgränsningar

Uppsatsen berör endast överlåtelser av begagnade fastigheter mellan privatpersoner. Framställningen fokuserar på säljarens upplysningsplikt för faktiska fel, övriga fel såsom rättsliga fel och rådighetsfel kommer att bortses ifrån. Grunderna för felbedömningen och köparens undersökningsplikt kommer bara att beröras i den del det ökar läsarens förståelse för säljarens upplysningsplikt och dess funktion. Andra bestämmelser som kan ha betydelse för fördelningen av felansvaret men som inte påverkar upplysningsplikten, såsom preskriptions- och reklamationsregler, kommer inte heller att behandlas. På grund av innevarande uppsats begränsade omfång analyseras inte heller alla delar av HD:s domskäl i NJA 2007 s. 86. Den jämförelse mellan köplagens (1990:931) och jordabalkens (JB) bestämmelser om upplysningsplikt som behandlas i HD:s domskäl har fått prioriteras bort. Istället har jag valt att fokusera på vilken påverkan avgörandet har fått på rättsläget.

1.4 Metod och perspektiv

Jag använder mig av en traditionell rättsdogmatisk metod, vilket innebär att arbetet sker med utgångspunkt i gällande rätt och med användning av de allmänt accepterade rättskällorna. Mina frågeställningar besvaras utifrån lagstiftning, rättspraxis, förarbeten och juridisk litteratur. Den rättsdogmatiska metoden har kompletterats med en empirisk studie av hur rätten tillämpas av tingsrätten och hovrätten.³ Den empiriska studien är samhällsvetenskaplig och avser inte att undersöka vad som utgör gällande rätt utan hur rätten tillämpas av domstolarna.⁴ För att öka förståelsen för nu gällande regler antas ett rättsutvecklingsperspektiv.

1.5 Material och forskningsläge

4 kap. 19 § JB är en bestämmelse som är vida omskriven i den juridiska litteraturen. Ansvar för faktiska fel i fastigheter är dessutom något som har behandlats i ett stort antal prejudicerande domar från HD. På många punkter råder dock delade meningar och vad gäller uppfattningen om säljarens upplysningsplikt har uppstått något som kan liknas vid två läger. På ena sidan står Folke Grauers, tidigare professor i handelsrätt, som har riktat stor kritik mot HD:s avgörande i NJA 2007 s. 86 och som förespråkar en restriktiv tolkning av HD:s tidigare avgöranden. På andra sidan står de som inte ser HD:s avgörande i NJA 2007 s. 86 som något stort avsteg från tidigare praxis. Min framställning syftar till att på ett objektivt sätt redogöra för rättskällorna på området. Utgångspunkt har därför tagits dels i Grauers bok *Fastighetsköp*, dels i böcker författade av andra framstående jurister på fastighetsrättens område, som inte delar Grauers ibland unika synsätt. Litteraturen har i sin tur lett mig till relevanta förarbetsuttalanden och praxis. Av förklarliga skäl har HD:s avgörande i NJA 2007 s. 86 fått stort utrymme i denna uppsats. Utöver avgöranden från HD har jag valt att

³ Korling och Zamboni, *Juridisk metodlära* s. 21 ff.

⁴ *Ibid.* s. 37 f.

undersöka de rättsfall där tingsrätten och hovrätten hänvisar till HD:s avgörande i NJA 2007 s. 86. Jag redogör för de fall som behandlar frågan om en säljare kan hållas ansvarig på grund av sin underlåtenhet att upplysa om ett fel som varit upptäckbart för köparen.

1.6 Disposition

Uppsatsen inleds genom att i avsnitt två gå igenom jordabalkens bestämmelser om faktiska fel i fastigheter. Därefter presenteras köparens undersökningsplikt som utgångspunkt för fördelningen av felansvaret. Avsnittet avslutas med en redogörelse för lagen (1915:218) om avtal och andra rättshandlingar på förmögenhetsrättens område (avtalslagen) ogiltighetsregler som kan tillämpas för att ogiltigförklara ett fastighetsköp. Avsnitt tre behandlar säljarens upplysningsplikt och börjar med en kort historisk tillbakablick på hur upplysningsplikten har utvecklats. Därefter följer en redogörelse för säljarens upplysningsplikt, både i situationer då denne har och inte har friskrivit sig från ansvar. Avsnitt fyra behandlar HD:s avgörande i NJA 2007 s. 86. Först redogörs för förutsättningarna i fallet samt HD:s bedömning. Sedan följer en genomgång av hur avgörandet har mottagits i den juridiska litteraturen. Avsnittet avslutas med en presentation av hur tingsrätten och hovrätten tillämpar avgörandet. Avslutningsvis kommer frågeställningarna att besvaras i en analys i avsnitt fem.

2 Ansvar för fel i fastighet

2.1 Allmänt om felansvaret

En såld fastighet är behäftad med fel om den avviker från den standard som köparen har rätt att kräva vid köpet.⁵ Enligt 4 kap. 19 § JB har köparen i sådana fall rätt till prisavdrag eller, om skadan är av väsentlig betydelse, rätt att häva köpet. Säljaren kan dessutom hållas skadeståndsansvarig om felet eller förlusten beror på försummelse från dennes sida eller om fastigheten avviker från vad säljaren får anses ha utfäst.

4 kap. 19 § JB behandlar faktiska fel, det vill säga när fastighetens fysiska beskaffenhet avviker från den standard köparen har rätt att kräva.⁶ Ofta rör det sig om fel i teknisk mening på byggnad eller mark, men även andra fel såsom arealbrist eller störningar från omgivningen omfattas.⁷ Bestämmelsen kan sägas behandla två olika typer av fel, konkreta och abstrakta fel. Ett konkret fel föreligger när fastigheten avviker från avtalat skick, det vill säga från uppgifter som säljaren lämnat i köpehandlingarna eller vid sidan av köpehandlingarna, före eller i samband med köpet. Ett abstrakt fel utgörs i sin tur avvikelse från egenskaper som inte har berörts i avtalet eller vid de avtalsförberedande kontakterna.⁸ Vad gäller sådana egenskaper ansvarar säljaren för att fastigheten inte avviker från ”vad köparen med fog kunnat förutsätta”.⁹ Vad köparen har fog att förutsätta är att fastighetens standard är densamma som normalt gäller för samma typ av fastighet.¹⁰ Vilken standard som är normal påverkas av en mängd faktorer. En faktor som får stor påverkan är vilken typ av fastighet det är fråga om. När det gäller en

⁵ Grauers, Fastighetsköp s. 127.

⁶ SOU 1987:30 s. 19.

⁷ Beckman m.fl., Jordabalken (1 maj 2015, Zeteo), kommentaren till 4 kap. 19 §.

⁸ Grauers, Fastighetsköp s. 127.

⁹ 4 kap. 19 § JB.

¹⁰ Beckman m.fl., Jordabalken (1 maj 2015, Zeteo), kommentaren till 4 kap. 19 §.

bostadsfastighet är byggnadens skick det centrala. Andra faktorer som har stor betydelse för bedömningen är byggnadens ålder, byggnadsmaterial, underhåll och användning. Vad som utgör normal standard är givetvis svårt att fastställa och avvikelserna måste därför vara tydliga för att ett abstrakt fel ska föreligga. Avvikelsen ska dessutom ha betydelse för fastighetens marknadsvärde.¹¹

2.2 Köparens undersökningsplikt

I andra stycket i 4 kap. 19 § JB stadgas att köparen inte får åberopa ett fel som denne borde ha upptäckt vid en undersökning av fastigheten. Att köparen inte får åberopa ett upptäckbart fel benämns ofta som att köparen har en undersökningsplikt. Det handlar dock inte om någon plikt på så sätt att köparen är tvungen att undersöka fastigheten. Istället utgör köparens undersökningsplikt ett sätt att fördela ansvaret för eventuella fel mellan köpare och säljare. Köparen ansvarar för fel som är upptäckbara och säljaren för fel som inte är upptäckbara, och det gäller oavsett om köparen verkligen företagit en undersökning eller inte. Bedömningen av om ett fel var upptäckbart är alltså en objektiv bedömning som genomförs i efterhand.¹²

Hur långt köparens undersökningsplikt sträcker sig har behandlats i ett stort antal domar från HD. En generell gräns är dock svår att dra eftersom att omständigheterna varierar från fall till fall. Kraven på köparen har i praxis ställts högt och köparen har förutsatts ha viss förståelse för rent byggnadstekniska frågor.¹³ I förarbetena till 1990 års ändring i jordabalken uttalades dock att en besiktning ska kunna företas av en person utan särskild sakkunskap, vilket delvis kan anses överspela tidigare praxis.¹⁴ Köparens

¹¹ Grauers, Fastighetsköp s. 189 f.

¹² Grauers, Fastighetsköp s. 194 ff.

¹³ Victorin och Hager, Allmän fastighetsrätt s. 137 ff.

¹⁴ Prop. 1989:90:77 s. 41; Victorin och Hager, Allmän fastighetsrätt s. 138 f. not 102-103; Grauers, Fastighetsköp s. 195.

undersökningsplikt är dock fortfarande långtgående.¹⁵ Ett fel är upptäckbart om en normalt erfaren och på området bevandrad köpare borde ha upptäckt felet vid en undersökning.¹⁶ När det gäller byggnader utgår man i normalfallet från en okulär undersökning, men köparen förväntas även använda sig av andra sinnen såsom lukt och känsel. Några ingrepp i byggnaden behöver normalt inte företas men undersökningsplikten omfattar även svårtillgängliga utrymmen som vind, källare och krypgrund.¹⁷

Undersökningsplikten kan i vissa fall utökas, till exempel om det finns symtom på fel eller om säljaren gjort uttalanden som tyder på skada. I sådana fall kan undersökningsplikten även omfatta undersökning av annars oåtkomliga utrymmen.¹⁸ På samma sätt kan undersökningsplikten i vissa fall reduceras. Om säljaren lämnar köparen lugnande besked eller bagatelliserar en risk för skada minskar köparens undersökningsplikt. En utfästelse från säljaren innebär dessutom att köparens undersökningsplikt avseende den egenskapen faller bort, säljaren ansvarar då för den egenskapen enligt avtalet.¹⁹

Köparen väljer ofta att anlita en besiktningsman för att vara säker på att en ansvarsbefriande besiktning blir utförd. Anlitandet av en besiktningsman befriar dock inte köparen från ansvar. Om besiktningsmannen missar ett fel som var upptäckbart för en normalt bevandrad lekman ansvarar köparen ändå.²⁰ Ett uttalande i ett besiktningsprotokoll kan dessutom innebära att köparen måste företa en noggrannare undersökning för att undgå ansvar.²¹

¹⁵ Victorin och Hager, Allmän fastighetsrätt s. 138.

¹⁶ Prop. 1989/90:77 s. 41.

¹⁷ Grauers, Fastighetsköp s. 196.

¹⁸ Victorin och Hager, Allmän fastighetsrätt s. 138.

¹⁹ Ibid s. 140.

²⁰ Grauers, Jordabalk (1970:994) 4 kap. 19 §, Lexino 2016-06-24.

²¹ Victorin och Hager, Allmän fastighetsrätt s. 141.

2.3 Avtalsrättslig ogiltighet

Ett fastighetsköp kan i vissa fall ogiltigförklaras med hjälp av avtalslagens, ogiltighetsregler. I 30 § avtalslagen stadgas ett grundläggande skydd mot uppsåtligt vilseledande, så kallat svek. En rättshandling som framkallats genom svek ogiltigförklaras på yrkande av den som utsatts för sveket.²² För ogiltighet krävs ond tro hos den förleddes medkontrahent samt ett svikligt förledande som står i kausalsamband med rättshandlingen. Kausalsamband föreligger om den som blivit förledd inte skulle ha företagit rättshandlingen, eller i alla fall inte med samma innehåll, om denne inte blivit förledd.

Både lämnande av oriktiga uppgifter och förtigande av omständigheter kan utgöra ett svikligt förledande. Enligt motiven till bestämmelsen ska ett förtigande av omständigheter dock inte lika ofta klassas som svikligt.²³ Det innebär att det finns viss marginal att förtiga uppgifter, även om det är moraliskt tvivelaktigt. För att svek ska föreligga ska förtigandet eller lämnandet av oriktiga uppgifter ske i vilseledande syfte. Ett svikligt förtigande kräver insikt om att uppgifterna är av betydelse för motparten. Dessutom ska förtigandet vara medvetet och syfta till att få motparten att företa en rättshandling som denne annars inte hade företagit.²⁴

Avtalslagens bestämmelser om svek kompletteras av 33 § avtalslagen som kan tillämpas när det inte är tal om rena sveksituationer. För att 33 § avtalslagen ska vara tillämplig krävs att vissa omständigheter föreligger som innebär att ”det skulle strida mot tro och heder att åberopa rättshandlingen”. Dessutom måste motparten vara i ond tro, det vill säga antas ha haft vetskap om dessa omständigheter. Vad som utgör ett förfarande i strid med tro och heder avgörs genom en objektiv bedömning, vilken i yttersta fall är upp till

²² Munukka, Lag (1915:218) om avtal och andra rättshandlingar på förmögenhetsrättens område 30 §, Lexino 2013-11-28.

²³ Adlercreutz, Gorton och Lindell-Frantz, Avtalsrätt I s. 281 f.

²⁴ Munukka, Lag (1915:218) om avtal och andra rättshandlingar på förmögenhetsrättens område 30 §, Lexino 2013-11-28.

domstolen att genomföra. Hur medkontrahenten själv uppfattat situationen är alltså irrelevant.

Fall som omfattas av bestämmelsens tillämpningsområde är när en part, utan att svikligen ha framkallat en rättshandling, har utnyttjat sin motparts okunskap på ett ohederligt sätt. Ett passivt utnyttjande av motpartens villfarelse är en typsituation då 33 § kan tillämpas istället för 30 §. Detta eftersom att utrymmet att tillämpa 30 § vid en underlåtenhet att lämna upplysning är begränsat, på grund av att rättshandlingen då måste ha framkallats genom förtigandet. Det är dock viktigt att dra en gräns mellan vad som utgör ett tillåtet förtigande och ett ohederligt undanhållande av information. Gränsen däremellan får ytterst dras av domstolarna som därmed har möjlighet att påverka affärsmoralen.²⁵ Både vid svek och handlande i strid mot tro och heder har den drabbade avtalsparten möjlighet att välja mellan att göra gällande ogiltighet eller kontraktsbrottspåföljder.²⁶

²⁵ Adlercreutz, Gorton och Lindell-Frantz, Avtalsrätt I s. 298–309.

²⁶ Munukka, Lag (1915:218) om avtal och andra rättshandlingar på förmögenhetsrättens område 30 §, Lexino 2013-11-28; Munukka, Lag (1915:218) om avtal och andra rättshandlingar på förmögenhetsrättens område 33 §, Lexino 2012-11-26.

3 Säljarens upplysningsplikt

3.1 Utvecklingen av säljarens ansvar

När nya jordabalken infördes år 1972 tillkom det abstrakta felansvar som säljaren har idag. I förarbetena till nya jordabalken uttalade Lagrådet att utgångspunkten är att fastigheten säljs ”sådan den är” och att köparen för att skydda sig får genomföra en undersökning. Införandet av nya jordabalken resulterade alltså i den ansvarsfördelning som är gällande idag.²⁷

År 1990 infördes vissa ändringar i 4 kap. jordabalken. I förarbetena till reformerna tydliggörs att säljaren inte har någon generell upplysningsplikt på det sätt att denne alltid ansvarar för de fel denne känt till men underlåtit att upplysa om. Enligt förarbetsuttalandena ska det i princip inte spela någon roll huruvida säljaren känt till ett fel eller ej. Det uttalas dock att säljarens kvalificerade försummelse att lämna upplysningar kan medföra att köparens undersökningsplikt faller bort. Då säljarens underlåtenhet utgör ett svikligt förledande eller annat ohederligt förfarande ska säljaren inte kunna åberopa att köparen inte har uppfyllt sin undersökningsplikt.²⁸

3.2 Säljarens upplysningsplikt då denne friskrivit sig från ansvar

Säljarens upplysningsplikt skiljer sig mellan det fall då denne friskrivit sig från ansvar och då denne inte friskrivit sig. Ingenting hindrar nämligen säljaren av en fastighet från att begränsa sitt ansvar för fel genom att friskriva sig. Säljaren kan välja att friskriva sig från skicket hos vissa av fastighetens egenskaper eller från de påföljder som köparen annars kan göra

²⁷ Grauers, Fastighetsköp s. 228 f.; Prop. 1970:20 Del A s. 218 ff.

²⁸ Prop. 1989/90:77 s. 61.

gällande.²⁹ Friskrivningar från fastighetens egenskaper som är allmänt hållna, exempelvis att fastigheten säljs ”i befintligt skick” eller liknande, saknar dock verkan vid fastighetsförsäljningar. En friskrivning från en specifik egenskap hos fastigheten innebär att det inte rör sig om något fel över huvud taget. Köparen kan då inte kräva någon standard alls vad gäller den egenskapen. Dessutom fungerar friskrivningen som en upplysning i sig.

Vad gäller påföljdsfriskrivningar är läget annorlunda. I NJA 1975 s. 545 hade säljaren friskrivit sig från samtliga påföljder. Köparen åberopade ett fel som inte varit upptäckbart. Säljaren hade inte känt till det fel som köparen åberopade och HD konstaterade därför att säljaren inte ansvarade för felet eftersom att det inte rörde sig om ett ”svikligt eller därmed likartat förfarande”. Hade säljaren tvärtom känt till felet hade friskrivningen saknat verkan. En total påföljdsfriskrivning innebär alltså att säljaren har en upplysningsplikt vad gäller dolda fel som säljaren känner till. I friskrivningsfall har upplysningsplikten en självständig betydelse genom att begränsa verkan av en friskrivningsklausul.³⁰

Ett annat fall som ger stöd åt att ålägga säljaren upplysningsplikt vid totala påföljdsfriskrivningar är NJA 1981 s. 894 (”rondellfallet”).³¹ En rondell skulle byggas i närheten av en fastighet, vilket skulle innebära att avståndet från fastigheten till närmsta väg skulle komma att minska från tjugo till tre meter. Säljaren hade friskrivit sig från samtliga påföljder. HD uttalade att säljaren, som själv varit en aktiv motståndare till rondellbygget, borde ha förstått att risken för sådana förändringar av vägen varit av väsentlig betydelse för köparen. När köparen frågade om de pågående vägarbetena svarade säljaren dock endast att vägen skulle breddas. En upplysning som enligt HD inte gav en ”ens tillnärmelsevis rättvisande bild av förändringarnas innebörd”. HD menade att uttalandet snarare var ägnat att minska köparens eventuella farhågor angående arbetenas betydelse för

²⁹ Grauers, Fastighetsköp s. 219 f.

³⁰ Ibid. s. 223 ff.

³¹ Elfström och Ashton, Fastighetsköp s. 270 f.

fastigheten. Säljaren hade därför utnyttjat köparens bristande kännedom och kunde inte invända att köparen försummat sin undersökningsplikt.³² Inte heller kunde säljaren göra gällande den klausul i avtalet där denne friskrivit sig från alla påföljder för fel i fastigheten.

3.3 Säljarens upplysningsplikt då denne inte friskrivit sig från ansvar

Två avgöranden från HD kan ses som en utveckling mot att ålägga säljaren upplysningsplikt även då denne inte friskrivit sig från ansvar. I NJA 1981 s. 815 såldes en träbyggnad som var angripen av husbock. Angreppet var så tydligt att köparen borde upptäckt det. Säljaren hade inte känt till angreppet men HD ansåg att denne hade kunnat misstänka att byggnaden var angripen. Att säljaren inte upplyste köparen om sin misstanke framtog dock inte säljaren rätten att åberopa att köparen eftersatt sin undersökningsplikt. Detta eftersom att det inte rörde sig om en ”uppsåtlig eller oaktsam underlåtenhet att lämna upplysning” från säljarens sida. Därmed slog HD fast att en säljare inte behöver upplysa köparen om en misstanke om ett fel som köparen själv kan upptäcka. Dessutom klargjordes att säljaren inte behöver företa några egna undersökningar för att kunna lämna upplysningar.³³

I NJA 1985 s. 274 gällde tvisten omfattande rötskador i ett mellangolv som säljaren hade känt till. Säljaren hade inte lämnat upplysningar om en reparation av golvet denne utfört tio år tidigare, och inte heller tagit med skadan i den frågelista³⁴ denne hade fyllt i och som överlämnats till köparen. Säljaren kunde trots det åberopa att köparen hade åsidosatt sin undersökningsplikt. Dels för att säljaren hade förklarat att ”golven var slut och måste repareras”, och dels för att det vid besiktningen måste framstått

³² Victorin och Hager, Allmän fastighetsrätt s. 140.

³³ Grauers, Fastighetsköp s. 226 f.; Prop. 1989/90:77 s. 61.

³⁴ Ett dokument som ofta tillhandahålls av mäklare där säljaren uppmanas att lämna sådana upplysningar om fastigheten som köparen kan vara intresserad av att ta del av.

som uppenbart att golvet var allvarligt skadat. Även i detta fall var köparens undersökningsplikt avgörande för ansvarsfördelningen, även om säljaren hade haft vetskap om felet. Avgörandet öppnar dock upp för att HD:s slutsats kunde blivit den motsatta om felet varit svårare att upptäcka, eller om säljaren inte lämnat några uppgifter över huvud taget.³⁵

³⁵ Grauers, Fastighetsköp s. 227; NJA 2007 s. 86 (s. 102).

4 HD:s avgörande i NJA 2007 s.

86

4.1 Förutsättningarna i fallet

En fastighet var utsatt för buller från en närliggande motocrossbana. Köparen som hade tänkt använda fastigheten som fritidsbostad åberopade störningarna såsom fel, då denne menade att fastigheten avvek från vad denne hade haft fog att förutsätta. Säljaren kände till störningarna och hade själv varit aktiv för att få kommunen att vidta åtgärder mot bullret som denne ansåg utgjorde en stor olägenhet. Det var inte visat i målet att varken buller eller köparens avsikt med köpet av fastigheten hade kommit på tal innan avtalets ingående.

4.2 HD:s bedömning

HD konstaterade att störningarna utgjorde ett fel samt att köparen ”utan nämnvärd svårighet” kunnat komma till insikt om bullrets omfattning. Frågan var då om säljarens vetskap om och underlåtenhet att upplysa om störningarna kunde innebära att köparen trots sin bristande undersökning hade rätt att åberopa felet.

HD konstaterade att säljaren inte har någon generell upplysningsplikt, men att det inte fanns någonting som hindrade säljarens vetskap från att utgöra en självständig ansvarsgrund. Till stöd för att ålägga säljaren en upplysningsplikt menade HD att det inte finns något allmänt intresse av att en säljare ska kunna utnyttja köparens okunskap för att erhålla en större köpeskillning, eller få ett köp till stånd som annars inte hade blivit av.

HD menade att säljaren i vissa situationer har en upplysningsplikt vad gäller omständigheter som köparen bort upptäcka men förbisett. För att så skulle vara fallet var inte säljarens underlåtenhet att lämna upplysning tvungen att kunna inordnas under 30 eller 33 §§ avtalslagen. HD påpekade också att köparen när avtalslagens ogiltighetsregler är tillämpliga även kan välja att göra köprättsliga felpåföljder gällande.

Domstolens slutsats var att säljaren måste ha förstått att köparen var i villfarelse om felet och att felet kunnat vara avgörande för köparens köpbeslut. Genom att inte upplysa köparen om felet hade säljaren utnyttjat dennes okunskap och köparen hade därför rätt att åberopa felet trots att denne bort upptäcka det.

4.3 Avgörandets mottagande i den juridiska litteraturen

Grauers kritiserar avgörandet för att utgöra ett alltför radikalt avsteg från den tidigare, enligt honom förutsägbara, fördelningen av felansvaret.³⁶ Enligt Grauers verkar HD vilja etablera en generell upplysningsplikt som aktualiseras även i situationer då avtalslagens ogiltighetsregler inte är tillämpliga. Han anser att en upplysningsplikt i gränzonen mellan dolda och svårupptäckbara fel kan vara motiverad i de situationer då det vore olämpligt att säljaren undgår ansvar.³⁷ Grauers åsikt är dock att avgörandet utsträcker säljarens upplysningsplikt alltför långt, till att även omfatta fel som inte är svårupptäckbara. Det kommer enligt Grauers resultera i en överlappning mellan säljarens upplysningsplikt och köparens undersökningsplikt, som riskerar att medföra stor osäkerhet kring vilken part som bär felansvaret. Sådan osäkerhet riskerar i sin tur att leda till

³⁶ Grauers, Upplysningsplikt vid fel i fastighet på diskutabla grunder s. 905.

³⁷ Ibid s. 890 ff.

onödiga processer med oviss utgång.³⁸ Av flera skäl anser han att avgörandet ska ha begränsad betydelse för rättstillämpningen. Bland annat för att det enligt honom strider mot klara förarbetsuttalanden och för att det är ett udda fall som rör fastighetens omgivning och inte dess egenskaper. Dessutom klandrar han HD för att den inte ger några vägledande uttalanden om hur avvägningen mellan upplysningsplikten och undersökningsplikten ska göras.³⁹

Håstad som var referent i motocrossbanefallet bemöter Grauers kritik i en artikel. Där förtydligar han att säljarens upplysningsplikt inte är generell utan enbart gäller de i fallet föreliggande omständigheterna och i jämförbara fall, samt att säljare av fast egendom enbart ”i viss utsträckning” har en plikt att upplysa om upptäckbara fel. Till skillnad från Grauers anser han att HD:s avgörande är en vidareutveckling av tidigare praxis och att förarbetena till 1990 års ändringar i jordabalken inte förhindrar en sådan utveckling.⁴⁰

Grauers bemöter Håstad i en senare artikel där han förtydligar sina tidigare argument. Där påpekar han även att HD borde ha givit tingsrätten och hovrätten incitament att tillämpa avtalslagens ogiltighetsregler istället för att etablera en upplysningsplikt vid sidan av avtalslagens regler. En oetisk försäljning är enligt Grauers en försäljning i strid med tro och heder.⁴¹

Richard Hager, som är docent i civilrätt, anser inte att fallet innebär någon förändring av rättsläget annat än i speciella fall. Hans åsikt är att avgörandet innebär en skyldighet för säljaren att i vissa fall upplysa köparen om en brist som köparen är i villfarelse om. Säljaren ska då ha insett att köparen är i villfarelse om en viss brist samt att kännedom om bristen hade kunnat vara avgörande för köparens beslut att köpa fastigheten. I sådana fall behöver

³⁸ Grauers, Fastighetsköp s. 198; Grauers, Upplysningsplikt vid fel i fastighet på diskutabla grunder s. 905.

³⁹ Grauers, Upplysningsplikt vid fel i fastighet på diskutabla grunder s. 905 f.

⁴⁰ Håstad, Säljarens upplysningsplikt vid överlåtelse av fast egendom s. 44 f.

⁴¹ Grauers, Upplysningsplikten vid fastighetsköp – än en gång s. 817.

säljarens förtigande inte omfattas av avtalslagens ogiltighetsregler.⁴² Hager ser avgörandet i motocrossbanefallet, tillsammans med HD:s tidigare avgörande i rondellfallet, som exempel på då köparens undersökningsplikt faller bort på grund av att säljaren utnyttjar köparens okunskap.⁴³

Advokaten Jan Elfström och teknologie licentiaten Lars Erik Ashton är av samma uppfattning som Hager. De anser att avgörandena i motocrossbane- och rondellfallet är exempel på när säljarens kvalificerade försummelse att lämna upplysning om ett för köparen viktigt förhållande förtar köparens undersökningsplikt.⁴⁴ Avgörandet i motocrossbanefallet är enligt dem en förlängning av tidigare praxis på så sätt att HD stadgar att även en lägre grad av ohederlighet är tillräcklig för att köparen ska befrias från sin undersökningsplikt.⁴⁵ Rondellfallets betydelse för att ålägga säljaren upplysningsplikt har dock kritiserats av Grauers som anser att HD håller säljaren ansvarig för att ha lämnat en missvisande bild och inte för att ha utelämnat uppgifter. Enligt Grauers rör det sig om lugnande besked som reducerar köparens undersökningsplikt. Han anser att samma princip inte kan tillämpas då säljaren inte lämnat några uppgifter alls.⁴⁶

Erika P Björkdahl, docent i civilrätt, anser att avgörandet är väl förenligt med det allmänna synsättet på det kontraktsrättsliga området. Hennes åsikt är att det föreligger en lojalitetsplikt mellan parterna vid ingående av avtal som syftar till att motverka utnyttjandet av motpartens okunskap. En säljare som handlar i strid med lojalitetsplikten kan då hållas ansvarig för sitt klandervärda beteende i samband med avtalsslutet. En upplysningsplikt är enligt Björkdahl motiverad i alla situationer då kunskapsfördelningen mellan parterna är ojämn. Hon räknar upp fyra kriterier för vilka omständigheter som bör omfattas av en upplysningsplikt: det ska vara en

⁴² Victorin och Hager, Allmän fastighetsrätt s. 142.

⁴³ Hellner, Hager och Persson, Speciell avtalsrätt II s. 64 f.

⁴⁴ Elfström och Ashton, Fel i fastighet s. 271.

⁴⁵ Ibid. s. 329.

⁴⁶ Grauers, Fastighetsköp s. 227 f.

konkret omständighet, säljaren ska vara i ond tro, köparen ska vara i god tro och minst en legitimerande faktor ska föreligga. Konkreta omständigheter är avtalsobjekt som har diskuterats eller annars förekommit innan avtalslutet. Legitimerande faktorer är förhållanden som kan motivera en överflyttning av ansvaret. I en situation som den i motocrossbanefallet, då en omständighet inte berörts mellan parterna innan avtalslutet, får frågan om en omständighet varit relevant att upplysa om avgöras med hänsyn till förhandlingsobjektet och motparten. Om köparen haft särskilda ändamål med avtalet ska detta ha framgått och upplysningsplikten ska inte omfatta omständigheter som köparen rimligtvis kunnat få information om själv. En köpare som inte ansträngt sig tillräckligt för att skaffa relevant kunskap ska inte kunna åberopa säljarens upplysningsplikt som skäl för att få göra gällande ett fel.

I motocrossbanefallet anser Björkdahl att köparens förväntan på fastighetens egenskaper delvis framgått genom att denne tänkt använda den som fritidsbostad. Därmed utgör bullret från motocrossbanan en konkret omständighet. Säljaren som försökt förmå kommunen att vidta åtgärder mot bullret var i ond tro. Samtidigt var köparen, som inte kände till störningarna, i god tro. Som legitimerande faktor för att ålägga fastighetssäljaren upplysningsplikt pekar Björkdahl på säljarens kunskapsövertag i förhållande till köparen. Eftersom att felet var upptäckbart och huvudregeln på fastighetsrättens område är att köparen ansvarar för sådana fel krävs dock fler legitimerande faktorer. En sådan faktor är enligt Björkdahl att domstolen betraktade bullret som en väsentlig avvikelse. Dessutom anser hon att säljarens beteende kan anses varit särskilt klandervärt. Björkdahls åsikt är att säljaren av omständigheterna att döma valt att inte upplysa köparen om störningarna i förhoppning om att köparen inte skulle lägga märke till dem innan avtalet var ingått. Särskilt klandervärt beteende bör enligt Björkdahl alltid kunna åberopas och leda till rättsliga följder. Därmed anser hon att det finns det stöd för att ålägga säljaren en upplysningsplikt i motocrossbanefallet. Enligt Björkdahl rör det sig dock inte om någon

generell upplysningsplikt utan en plikt som bara aktualiseras när en säljare utnyttjat sitt kunskapsövertag på ett illojalt sätt.

Samtidigt anser Björkdahl att domen är problematisk på det sätt att den inte belyser vilka kriterier som ska vara uppfyllda för att säljaren ska åläggas en upplysningsplikt. Enligt Björkdahl betonas bara själva vetskapsmomentet i domskälen, men vetskap är som sagt inte tillräckligt för att ålägga säljaren upplysningsplikt. Vilka ytterligare kriterier som domstolen anser motiverar en överflyttning av ansvaret anser hon inte framgår.⁴⁷

4.4 Tingsrättens och hovrättens tillämpning av HD:s avgörande i NJA 2007 s. 86

4.4.1 Hovrätten

Någon ökning av antalet processer i fastighetsmål har inte märkts av efter det att HD:s avgörande i motocrossbanefallet föll.⁴⁸ Två avgöranden från hovrätten behandlar frågan om säljaren kan hållas ansvarig på grund av sin vetskap om ett i och för sig upptäckbart fel. I ett av fallen uttalade hovrätten att säljaren inte har någon generell upplysningsplikt, vilket har slagits fast i både förarbeten och praxis. Hovrätten hänvisade till att HD i motocrossbanefallet har uttalat att en säljare i viss utsträckning bör ha en skyldighet att lämna upplysningar om förhållanden som denne känt till och som köparen bort upptäcka men förbisett. Domstolen pekade dock på att omständigheterna i motocrossbanefallet var speciella och att det inte borde tolkas som att HD har öppnat upp för en generell upplysningsplikt.

⁴⁷ Björkdahl, Säljarens upplysningsplikt vid fastighetsköp – en regel om lojalitet före avtalsslut s. 5–26.

⁴⁸ Sveriges Domstolar, Domstolsstatistik 2006 s. 11; Sveriges Domstolar, Domstolsstatistik 2011 s. 9; Sveriges Domstolar, Domstolsstatistik 2016 s. 9.

Hovrätten stämde in i tingsrättens tidigare bedömning, nämligen att omständigheterna i målet inte kunde jämföras med de omständigheter som ålade säljaren upplysningsplikt i motocrossbanefallet. Säljaren hade inte känt till att felet ifråga var av avgörande betydelse för köparens vilja att köpa fastigheten. Domstolen ansåg därmed att säljaren inte kunde hållas ansvarig eftersom att denne inte hade förfarit svikligt eller grovt vårdslöst.⁴⁹

I det andra fallet gjorde hovrätten i princip samma bedömning. Domstolen hänvisade till motocrossbanefallet för att visa på att säljaren i vissa fall kan hållas ansvarig även för handlande som inte strider mot tro och heder. Hovrätten ansåg dock i linje med tingsrättens tidigare bedömning, precis som i tidigare fall, att omständigheterna i fallet inte kunde jämföras med dem i motocrossbanefallet. Säljaren hade uppmanat köparen att kontrollera och besiktiga huset och hade därmed uppfyllt sitt ansvar att informera om fastighetens skick. Situationen var inte sådan att säljaren hade utnyttjat köparens okunskap och säljaren kunde därför inte hållas ansvarig för sin underlåtenhet att lämna upplysning.⁵⁰

4.4.2 Tingsrätten

Fem fall från tingsrätten behandlar samma fråga. I samtliga fall hänvisar domstolen till HD:s avgörande i motocrossbanefallet till stöd för att en säljare i vissa situationer har en upplysningsplikt vad gäller omständigheter som köparen bort upptäcka men förbisett. Tre av tingsrättens avgöranden följer samma upplägg på så sätt att domstolen sedan fortsätter med att uttala att en upplysningsplikt bara kan åläggas säljaren i speciella situationer. I slutändan blir det då en fråga om det är visat att säljaren känt till felet samt om omständigheterna i fallet är sådana att de kan jämföras med omständigheterna i motocrossbanefallet.

⁴⁹ Hovrätten för Övre Norrlands dom 2012-06-29, mål nr T 1118-10.

⁵⁰ Svea hovrätts dom 2013-11-21, mål nr T 845-13.

I ett av fallen menade tingsrätten att en upplysningsplikt bara kan aktualiseras i mer svekliknande situationer. Målet handlade om nedslitna murstenar inuti en kamin. Domstolen ansåg inte att det var visat att säljaren känt till felet och denne kunde därmed inte hållas ansvarig eftersom att denne inte hade förfarit svikligt. Detta trots att säljaren på egen hand sotat kaminen.⁵¹

I ett annat fall menade tingsrätten att säljaren bara under vissa mycket speciella förhållanden kan åläggas en upplysningsplikt. Inte heller i det fallet var det visat att säljaren känt till felet och denne kunde därmed inte hållas ansvarig för sin underlåtenhet att upplysa om det.⁵²

Ett annat fall handlade om ett rötskadat tak. Säljaren hade renoverat taket och placerat nytt virke intill skadade takstolar, samt sågat ut delar av rötskadad vägg för att ge utrymme till nya takstolar. Tingsrätten menade att omfattningen av rötangreppen därför måste ha stått helt klart för säljaren. Domstolen ansåg dessutom att felet var svårupptäckbart. Att säljaren inte upplyst om skadorna kunde därför inte bedömas på annat sätt än som ett ohederligt förfarande mot köparen. Säljaren kunde därmed inte åberopa att köparen brustit i sin undersökningsplikt.⁵³

I två fall är tingsrättens motivering bristfällig. I det ena fallet konstaterade domstolen enbart att säljaren känt till ett fel som denne underlåtit att upplysa om, och att denne därmed ansvarade för felet.⁵⁴ I det andra fallet var det inte visat att säljaren känt till felet och utgången blev därför den motsatta.⁵⁵

⁵¹ Gällivare tingsrätts dom 2015-05-15, mål nr T 775-14.

⁵² Södertörns tingsrätts dom 2016-10-14, mål nr T 6770-15.

⁵³ Örebro tingsrätts dom 2014-11-18, mål nr T 658-13.

⁵⁴ Örebro tingsrätts dom 2016-06-01, mål nr T 446-13.

⁵⁵ Kalmar tingsrätts dom 2016-01-15, mål nr T 1303-15.

5 Analys

5.1 Rättsläget innan avgörandet

Klart är att säljaren, när denne friskrivit sig från köparens påföljder, ansvarar för dolda fel som denne känner till. Säljaren är alltså tvungen att upplysa köparen om dolda fel för att undgå ansvar. Den slutsatsen är allmänt accepterad och där råder inga delade meningar. HD har dessutom slagit fast att en säljare som inte har friskrivit sig från ansvar inte behöver upplysa köparen om eventuella misstankar om att fel föreligger. Inte heller behöver säljaren företa några egna undersökningar för att kunna upplysa köparen om fel. Säljaren ansvarar alltså enbart för fel som denne de facto känner till. Emellertid med den bevislättningen för köparen som innebär att säljaren ansvarar för vad denne måste anses ha känt till.

Genom sitt avgörande i NJA 1985 s. 274, fallet med det dåliga golvet, öppnade HD upp för en upplysningsplikt vid sidan av friskrivningsfallen. I min mening öppnade HD upp för en upplysningsplikt som inte bara omfattade svårupptäckbara fel. Hade säljaren i fallet inte lämnat några uppgifter alls är det mycket möjligt att säljaren även hade ansvarat för fel som inte varit svåra att upptäcka. I fallet var det dock uppenbart att fel förelåg vilket förtog säljarens ansvar.

Senare har genom förarbetsuttalanden klargjorts att säljaren inte har någon generell upplysningsplikt. Dock enbart såtillvida att säljaren inte ansvarar för alla fel som denne känt till men underlåtit att upplysa om. Förarbetena öppnade samtidigt upp för att ålägga säljaren en upplysningsplikt i vissa fall. Som exempel uttalas att säljaren inte ska kunna åberopa att köparen eftersatt sin undersökningsplikt när säljaren handlat svikligt eller annars ohederligt. Uttalandena begränsar dock inte säljarens ansvar till enbart de situationer då dennes förfarande omfattas av avtalslagens ogiltighetsregler.

5.2 Rättsläget efter avgörandet

Jag ansluter mig till uppfattningen att HD:s avgörande inte innebar att säljaren ålades någon generell upplysningsplikt. Istället ålades säljaren upplysningsplikt i med motocrossbanefallet jämförbara fall, det vill säga då säljaren har utnyttjat köparens okunskap på ett sätt som gör det olämpligt att köparen får bära ansvaret för ett fel. Avgörandet innebär att säljaren har en plikt att upplysa om fel som denne känt till att köparen var i villfarelse om och som kunnat vara avgörande för köparens beslut att köpa fastigheten. Dessutom stadgas att upplysningsplikten inte är begränsad till situationer då säljarens förfarande faller inom tillämpningsområdet för avtalslagens ogiltighetsregler. Avgörandet klargör dock inte om alla potentiella fel, oberoende av hur lättupptäckbara de är, omfattas av en upplysningsplikt under rätt förutsättningar. HD:s tidigare avgörande i NJA 1985 s. 274, som gällde det dåliga golvet, ger dock stöd för att säljaren inte är skyldig att upplysa om fel som framstår som uppenbara vid en undersökning.

Precis som Björkdahl anser jag att avgörandet straffar säljare för att ha utnyttjat sitt kunskapsövertag på ett illojalt sätt. Om man applicerar Björkdahls modell bör säljaren alltid straffas för sitt särskilt klandervärda handlande. Att upplysningsplikten omfattar omständigheter som en köpare rimligtvis kan få information om själv genom en tillräckligt noggrann undersökning spelar alltså ingen roll.

Jag ansluter mig även till synen på avgörandet i motocrossbanefallet som en förlängning på tidigare praxis. Avgörandet kan precis som Elfström och Ashton anser ses som en förlängning av HD:s tidigare avgörande i rondellfallet. En förlängning på så sätt att HD stadgar att säljaren även ansvarar vid en lägre grad av ohederlighet, samt när denne inte lämnat några uppgifter över huvud taget. Eftersom att båda fallen rör upptäckbara fel anser jag att fallen är jämförbara, även om säljaren i rondellfallet hade friskrivit sig från ansvar. Båda fallen är exempel på situationer då säljaren ansvarar på grund av sitt klandervärda beteende i samband med avtalsslutet.

Det innebär i sin tur att HD:s avgörande i motocrossbanefallet bör kunna tillämpas även på situationer då säljaren har friskrivit sig från ansvar.

5.3 Analys av kritiken mot fallet

HD:s avgörande i motocrossbanefallet kan enligt min mening varken anses strida mot förarbetsuttalanden, eller anses vara ett stort avsteg från tidigare praxis, på det sätt som Grauers menar. Redan innan avgörandet hade HD öppnat upp för en upplysningsplikt som inte bara omfattade svårupptäckbara fel. I linje med förarbetsuttalandena fastställer HD att säljaren inte har någon generell upplysningsplikt. Säljaren åläggs enbart en upplysningsplikt i vissa fall, precis vad uttalandena öppnat för. Att HD stadgar att upplysningsplikten inte är begränsad till situationer då säljarens förfarande faller inom tillämpningsområdet för avtalslagens ogiltighetsregler, preciserar på så sätt i vilka situationer säljaren ska ha en plikt att upplysa om fel.

Att avgörandet rör en brist i fastighetens omgivning och inte en mer vanligt förekommande typ av fel anser jag inte heller bör påverka avgörandets betydelse för rättstillämpningen. Vilken typ av fel det rör sig om bör inte vara av någon betydelse. Vad som är av betydelse är i min mening enbart att felet ska vara av avgörande betydelse för köparens beslut att köpa fastigheten. HD kan dock kritiseras för att den inte lämnar något vägledande uttalande om hur långt köparens undersökningsplikt sträcker sig när det kommer till fastighetens omgivning.

I motsats till Björkdahl anser jag att det tydligt framgår av avgörandet vilka kriterier som ska vara uppfyllda för att säljaren ska åläggas en upplysningsplikt. Jag anser även att det framgår att HD inte enbart lägger vikt vid köparens vetskap. Om man ser till Björkdahls modell utgör det faktum att säljaren känner till att ett fel kan vara avgörande för en köparens beslut att köpa fastigheten, en konkret omständighet som bör omfattas av en

upplysningsplikt, förutsatt att övriga kriterier i modellen är uppfyllda. Säljarens vetskap om köparens villfarelse innebär dessutom att både kravet på ond och god tro är uppfyllt. Att säljaren underlåter att upplysa köparen om ett fel i en sådan situation kan i sin tur ses som ett särskilt klandervärt handlande, vilket alltid bör kunna åberopas av köparen och leda till rättsliga följder. Enligt min mening följer alltså de förutsättningarna som HD ställer upp för att ålägga en säljare upplysningsplikt Björkdahls modell. Säljarens vetskap i en med motocrossbanefallet jämförbar situation omfattar både konkreta omständigheter och legitimerande faktorer. Av HD:s domskäl, om än möjligtvis mellan raderna, framgår därmed att HD baserar upplysningsplikten på andra moment än enbart säljarens vetskap.

Avslutningsvis håller jag dock med Grauers om att HD hade kunnat välja att tillämpa 33 § avtalslagen i motocrossbanefallet. Det kan således ifrågasättas varför HD ändå är benägna att stadga en upplysningsplikt vid sidan av avtalslagens ogiltighetsregler. Särskilt eftersom att domstolen är noga med att påpeka att köparen vid en försäljning i strid med avtalslagens ogiltighetsregler har rätt att välja att istället göra felpåföljder gällande. Att säljaren kan hållas ansvarig redan vid en lägre grad av ohederlighet spelar dock i min mening mindre roll. En säljares utnyttjande av sin motparts villfarelse på ett med motocrossbanefallet jämförbart sätt bör alltid falla inom tillämpningsområdet för 33 § avtalslagen. Jag har svårt att se en situation då säljaren kan åläggas upplysningsplikt med stöd av HD:s avgörande i motocrossbanefallet, då 33 § avtalslagen inte är parallellt tillämplig.

5.4 Tillämpningen av gällande rätt

Av tingsrättens och hovrättens avgöranden framgår att domstolarna är noga med att jämföra omständigheterna i motocrossbanefallet med omständigheterna i det mål som är uppe till prövning. Domstolarna är vidare restriktiva med att ålägga säljaren en upplysningsplikt just för att

omständigheterna i motocrossbanefallet anses varit speciella. På så sätt tolkar domstolarna HD:s avgörande på samma sätt som Håstad, det vill säga att upplysningsplikten bara gäller då samma omständigheter som i motocrossbanefallet föreligger. Grauers oro för processer med oviss utgång verkar därmed ha varit obefogad. Inte heller har avgörandet lett till en ökning av antalet processer. Av domstolarnas avgöranden framgår vidare att säljarens vetskap ofta är svår att visa.

5.5 Avslutande kommentarer

HD:s avgörande i motocrossbanefallet innebär att säljaren har en plikt att upplysa köparen om fel som säljaren har insett att köparen varit i villfarelse om, och som säljaren även insett kunnat vara avgörande för köparens köpbeslut. Säljarens handlande behöver inte kunna inordnas under avtalslagens ogiltighetsregler för att upplysningsplikten ska aktualiseras. Någon anledning att anse att avgörandet skulle ha ett begränsat värde för rättstillämpningen finner jag inte. Att döma av tingsrättens och hovrättens avgöranden är jag inte heller ensam om att se det så. Avgörandet tycks även ha fått avsedd effekt, det vill säga att fånga in de situationer då säljaren verkligen utnyttjat köparens okunskap. Det faktum att det kan vara svårt att visa att säljaren känt till ett fel, innebär nämligen att det endast är i speciella situationer som säljaren hålls ansvarig för sin underlåtenhet att lämna upplysningar. Exempelvis då säljaren själv har utfört reparationer, eller som i motocrossbane- och rondellfallet, försökt förmå någon annan att åtgärda en brist. Att säljaren har lagt ner arbete på att försöka åtgärda ett fel innebär i sin tur att denne borde förutsatt att felet kunde vara av avgörande betydelse för köparens köpbeslut. Det som utgör en olägenhet för säljaren kommer med stor sannolikhet även att utgöra en olägenhet för köparen, i alla fall om köparen avser att använda fastigheten för samma ändamål. En underlåtenhet att upplysa om en sådan väsentlig omständighet är troligtvis i många fall motiverat av köparens önskan att erhålla en större köpeskillning, eller på

annat sätt gå med personlig vinst. Att säljaren undgår ansvar i en sådan situation anser jag, och säkert många med mig, är direkt olämpligt.

Käll- och litteraturförteckning

Källor

Tryckta källor

Prop. 1970:20 Förslag till jordabalk.

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

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

Elektroniska källor

Beckman, Lars K, Bäärnhielm, Mauritz, Cederlöf, Joakim, Gerleman, Erik, Hermansson, Magnus, Larsson, Nils, Lindberg, Magnus, Millqvist, Göran och Synnergren, Stieg, Jordabalken (1 maj 2015, Zeteo), kommentaren till 4 kap. 19 § (besökt 2017-04-22).

Domstolsverket, Domstolsstatistik 2006,
<http://www.domstol.se/Publikationer/Statistik/domstolsstatistik_2006.pdf>
(besökt 2017-05-17).

Domstolsverket, Domstolsstatistik 2011,
<http://www.domstol.se/Publikationer/Statistik/domstolsstatistik_2011.pdf>
(besökt 2017-05-17).

Domstolsverket, Domstolsstatistik 2016,
<http://www.domstol.se/Publikationer/Statistik/domstolsstatistik_2016.pdf>
(besökt 2017-05-17).

Grauers, Folke, Jordabalk (1970:994) 4 kap. 19 §, Lexino 2016-06-24
(besökt 2017-04-24).

Munukka, Jori, Lag (1915:218) om avtal och andra rättshandlingar på förmögenhetsrättens område 30 §, Lexino 2013-11-28 (besökt 2017-05-07).

Munukka, Jori, Lag (1915:218) om avtal och andra rättshandlingar på förmögenhetsrättens område 33 §, Lexino 2012-11-26 (besökt 2017-05-07).

Litteratur

Adlercreutz, Axel, Gorton, Lars och Lindell-Frantz, Eva, *Avtalsrätt I*, 14 upplagan, Lund, 2016.

Björkdahl, Erika P, 'Säljarens upplysningsplikt vid fastighetsköp – en regel om lojalitet före avtalsslut', *Juridisk Tidskrift*, 2009-2010, nr 1, s. 5–26.

Elfström, Jan och Ashton, Lars Erik, *Fel i fastighet*, 4 utgåvan, Stockholm, 2016.

Grauers, Folke, *Fastighetsköp*, 21 upplagan, Lund, 2016.

Grauers, Folke, 'Upplysningsplikt vid fel i fastighet på diskutabla grunder', *Juridisk Tidskrift*, 2006-2007, nr 4, s. 890-906.

Grauers, Folke, 'Upplysningsplikten vid fastighetsköp – än en gång', *Juridisk Tidskrift*, 2007-2008, nr 3, s. 811-819.

Hellner, Jan, Hager, Richard och Persson, Annina H., *Speciell avtalsrätt II: Kontraktsrätt*, 1 häftet. Särskilda avtal, 6 upplagan, Stockholm, 2015.

Håstad, Torgny, 'Säljarens upplysningsplikt vid överlåtelse av fast egendom', *Juridisk Tidskrift*, 2007-2008, nr 1, s. 44–46.

Korling, Fredric och Zamboni, Mauro, *Juridisk metodlära*, 1 upplagan, Lund, 2013.

Victorin, Anders och Hager, Richard, *Allmän fastighetsrätt*, 6 upplagan, Uppsala, 2011.

Rättsfallsförteckning

Högsta domstolen

NJA 1975 s. 545.

NJA 1981 s. 815.

NJA 1981 s. 894.

NJA 1985 s. 871.

NJA 2007 s. 86.

Hovrätten

Hovrätten för Övre Norrlands dom 2012-06-29, mål nr T 1118-10.

Svea hovrätts dom 2013-11-21, mål nr T 845-13.

Tingsrätten

Örebro tingsrätts dom 2014-11-18, mål nr T 658-13.

Gällivare tingsrätts dom 2015-05-15, mål nr T 775-14.

Kalmar tingsrätts dom 2016-01-15, mål nr T 1303-15.

Örebro tingsrätts dom 2016-06-01, mål nr T 446-13.

Södertörns tingsrätts dom 2016-10-14, mål nr T 6770-15.