



JURIDISKA FAKULTETEN
vid Lunds universitet

Lukas Petré

Säljarens upplysningsplikt vid försäljning av en fastighet

JURM02 Examensarbete

Examensarbete på juristprogrammet
30 högskolepoäng

Handledare: Birgitta Nyström

Termin för examen: Period 1 VT 2019

Innehåll

SUMMARY	1
SAMMANFATTNING	2
FÖRORD	FEL! BOKMÄRKET ÄR INTE DEFINIERAT.
FÖRKORTNINGAR	4
1 INLEDNING	5
1.1 Syfte	6
1.2 Frågeställningar	7
1.3 Avgränsningar	7
1.4 Metod och material	7
1.5 Disposition	8
2 FEL I FASTIGHETEN	9
2.1 Typer av fel	9
2.1.1 Rättsliga fel	9
2.1.2 Rådighetsfel	9
2.1.3 Faktiska fel	10
2.1.3.1 Konkreta fel	11
2.1.3.2 Abstrakta fel	11
2.1.4 Dolda fel	12
2.2 Allmänt om felansvaret	12
2.2.1 Säljarens ansvar enligt 4:19 JB	13
2.2.2 Köparens ansvar enligt 4:19 JB	14
2.2.3 Bedömningen av felansvaret	14
3 KÖPARENS UNDERSÖKNINGSPLIKT	17
3.1 Inledning	17
3.2 Undersökningspliktens omfattning	18
3.2.1 Normal undersökningsplikt	18
3.2.2 Utökad undersökningsplikt	20
3.2.3 Reducerad undersökningsplikt	20
4 SÄLJARENS UPPLYSNINGSPLIKT	22
4.1 Inledning	22

4.2	Upplyningsplikten i relation till undersökningsplikten	23
4.3	Allmänna regler i avtalslagen	24
4.4	Upplyningsplikten i förarbetena	26
4.5	Upplyningsplikten i praxis	28
4.5.1	NJA 1961 s 137 – Husbock I	28
4.5.2	NJA 1980 s 555 – Rötskador	29
4.5.3	NJA 1981 s 815 – Husbock II	31
4.5.4	NJA 1981 s. 894 – Rondellfallet	32
4.5.5	NJA 1985 s. 274 – Rötskadat mellangolv	34
4.5.6	NJA 2007 s. 86 – Motocrossbanefallet	35
5	SLUTSATSER	40
5.1	Upplyningsplikt vid rådighetsfel och rättsliga fel	40
5.2	Upplyningsplikt vid faktiska fel	41
5.2.1	Dolda fel	41
5.2.2	Upptäckbara fel	42
5.3	Summering och en reflektion	43
5.3.1	Summering	43
5.3.2	En reflektion kring upplyningsplikten	43
	KÄLL- OCH LITTERATURFÖRTECKNING	45
	RÄTTSFALLSFÖRTECKNING	47

Summary

The primary inquiry in the thesis is whether the seller's disclosure obligation towards the buyer for property defects can be defined; For what types of defects does the seller have a duty to provide information and do situations exist in which an obligation to provide information always apply?

The duty to provide disclosure is not expressly stated by law. Indirectly, on the other hand, it is possible to deduce an obligation to provide disclosure in a few sections of the law, for special situations. Although the preparatory work for the 1990 changes to the Jordabalk provides content structure for disclosure obligation, it is far from providing a comprehensive framework. Precedents is pertinent and provides insight on how a disclosure obligation can arise in certain situations and under certain conditions. While precedents provide reference to the progression of the duty to disclose, not even precedents provides a comprehensive guide for disclosure obligation. Doctrine have been a key source to attaining answers regarding content and comprehension of the disclosure duty.

This thesis provides an overall picture and summary of the seller's disclosure obligation. The work shows that the seller does not have a general duty of disclosure for all defects and deficiencies known to the seller. In summary, the seller has a duty of disclosure for legal defects, disposition accuracy, and hidden existing defects. In the case of defects which are unknown, defects that could have been discovered by the buyer during a property inspection, or other defects that normally fall under the buyer's inspection duty, an obligation to provide information may arise for the seller under certain conditions. What these conditions are, is reported in the conclusion.

Sammanfattning

Den primära frågan i uppsatsen är om säljarens upplysningsplikt gentemot köparen för fel vid försäljning av en fastighet går att definiera; för vilka typer av avvikelser har säljaren en upplysningsplikt och finns det situationer då en upplysningsplikt alltid uppstår?

Upplysningsplikten finns inte uttryckligen formulerad i lag. Indirekt går det däremot att utläsa en upplysningsplikt i ett fåtal lagrum, för särskilda situationer. Förarbetena till 1990 års ändringar av Jordabalken bidrar till att ge upplysningsplikten ett innehåll men ger långt ifrån en heltäckande beskrivning. Praxis är betydelsefull och visar på hur en upplysningsplikt kan uppstå i vissa situationer och under vilka förutsättningar. Praxis visar även på en utveckling av upplysningsplikten men inte heller praxis ger en heltäckande beskrivning av den. För att finna svaret på upplysningspliktens innehåll och omfattning har doktrin varit en betydelsefull källa.

Uppsatsen ger en övergripande bild och sammanfattning av säljarens upplysningsplikt. Arbetet visar att säljaren inte har en generell upplysningsplikt för alla fel och brister som för säljaren är kända. Slutsatserna av arbetet är att säljaren har en upplysningsplikt för rättsliga fel, rådighetsfel och dolda faktiska fel. För fel som inte är dolda, fel som hade kunnat upptäckas av köparen vid en undersökning av fastigheten, fel som i normalfallet faller under köparens undersökningsplikt, kan en upplysningsplikt uppstå för säljaren under vissa förutsättningar. Vilka dessa förutsättningar är redovisas i arbetets slutsatser.

Bakgrund

Vid tiden före nya Jordabalken (JB), som tillkom 1970, ansvarade säljaren för fel i en såld fastighet i princip bara om de innebar en avvikelse från vad han hade åtagit sig i köpehandlingarna. Fastigheten ansågs säljas i befintligt skick och principen om köparens undersökningsplikt – caveat empor (köparen må akta sig) – gällde. Säljaren ansvarade inte för bristfälligheter som köparen faktiskt kände till eller som köparen bort misstänka vid en undersökning av fastigheten. Även för det fall då säljaren kände till bristfälligheten ansågs han inte ansvarig, åtminstone så länge han inte hade gjort sig skyldig till svek eller hade handlat i strid mot tro och heder. Något som diskuterades innan införandet av nya JB var i vilken utsträckning säljaren för de fall han kände till en brist och omständigheterna var sådana att köparen inte ens hade bort misstänka densamma, borde ges ett ansvar för att han brustit i upplysningskyldighet.¹ Någon upplysningskyldighet eller upplysningsplikt blev däremot inte lagstadgad vare sig i nya JB 1970 eller i 1990 års lagändringar av JB.

Reglerna om vad som utgör ett fel i en fastighet står att finna i 4 kap JB. De är vare sig omfattande eller detaljerade och har bland annat därför varit föremål för en mängd tvister.² Det kan också vara en bidragande faktor till att det har bildats en omfattande rättspraxis kring felreglerna i JB. Denna praxis är betydelsefull för att få en detaljkunskap om dessa felregler.³ Upplysningsplikten står däremot inte att finna i dessa felregler i JB. Bevis för upplysningspliktens existens får istället sökas i förarbeten, praxis och doktrin. Praxis som visar på en upplysningsplikt för säljaren avseende fel i fastigheten är tyvärr inte lika omfattande som den för felreglerna i stort. Den praxis som finns är däremot mycket betydelsefull för att få en förståelse för hur och när upplysningsplikten uppstår och dess omfattning. Därför ägnas en stor del av detta arbete till de rättsfall där en upplysningsplikt för säljaren av en fastighet har uppstått.

¹ Carbell (1984) s 169. Festskrift till Jan Hellner - Felbegreppet och undersökningsplikten enligt 4:19 JB.

² Hellner, Hager och Persson (2015) s. 54.

³ Hager (2018) s. 15.

Förkortningar

AvtL
HD
JB
JT
NJA
Prop.
SvJT

Avtalslagen
Högsta domstolen
Jordabalken
Juridisk tidskrift
Nytt juridiskt arkiv
Proposition
Svensk juristtidning

1 Inledning

1.1 Introduktion

Tvister om ansvar och fel i samband med fastighetsköp är tyvärr inte ovanligt i domstol. En orsak till det kan vara att det ofta rör sig om en mycket stor ekonomisk summa i samband med ett fastighetsköp och för många människor kanske den mest betydelsefulla transaktionen i livet. Ytterligare en anledning kan vara att reglerna kring vem som bär ansvar för ett fel i fastigheten är komplicerade och svåra att förstå. I en uppkommen tvist kan det då vara svårt att avgöra vem av köparen och säljaren som bär ansvar för ett fel som upptäcks i fastigheten efter köpet och blir ett skäl till varför tvisten går till domstol.⁴

Det finns olika typer av fel som kan uppstå vid en fastighetsöverlåtelse. De kan delas in i rättsliga fel, rådfel och faktiska fel, se vidare nedan under kap 2. Utgångspunkten när ansvaret sedan ska fastställas för felet är köparens undersökningsplikt.⁵ Undersökningsplikten innebär att köparen har en påbjuden plikt att undersöka fastigheten grundligt för att upptäcka eventuella brister som kan förekomma på fastigheten. För fel som hade kunnat upptäckas vid undersökningen får köparen ansvara. Säljaren blir ansvarig för fel som inte hade kunnat upptäckas vid undersökningen. Undersökningsplikten beskrivs närmare i kap 3.

Köparens undersökningsplikt var en regel som kom till uttryck i lag⁶ genom 1990 års lagändringar av Jordabalken. Undersökningsplikten var då en redan etablerad regel i praxis. Tillsammans med en rad andra lagändringar innebar inte inskrivningen av undersökningsplikten i lag stora materiella förändringar utan bestod mer i förtydliganden av redan gällande regler och praxis. Äldre rättspraxis har därför fortsatt stor relevans vad gäller ansvarsbedömningen för fel i en fastighet.⁷

Trots ambitionen att förtydliga felreglerna genom 1990 års lagändringar finns det författare som menar att reglerna kring vem som bär ansvar för fel vid fastighetsköp fortfarande är komplicerade.⁸ Att det har bildats en omfattande praxis på området kan också tyda på det.

Vid sidan av köparens undersökningsplikt finns säljarens upplysningsplikt som kan bidra till att fastställa om det är säljaren som bär ansvar för ett fel. Säljarens upplysningsplikt innebär att säljaren har ett ansvar för de bristfälligheter i fastigheten som denne inte upplyst köparen om.⁹ Det bör

⁴ Hager (2018) s. 33.

⁵ Prop. 1989/90:77 s. 61.

⁶ Se 4:19 2 st. JB.

⁷ Prop. 1970:20 s. 61. Hellner, Hager och Persson (2015) s. 54.

⁸ Grauers (2016) s. 127. Hager (2018) s. 33.

⁹ Grauers (2016) s. 223. Hager (2018) s. 48.

dock påpekas att säljaren inte har en upplysningsplikt för alla bristfälligheter som han känner till.¹⁰ Upplysningsplikten är till skillnad från köparens undersökningsplikt inte inskriven i Jordabalken. I förarbetena till 1990 års lagändringar framlades förslag om att skriva in upplysningsplikten i Jordabalken. Det gjordes inte, istället konstaterades att det inte finns en generell upplysningsplikt för säljaren.¹¹ I frånvaro av en generell upplysningsplikt och en i lag definierad upplysningsplikt blir det naturligt att ställa frågorna när en upplysningsplikt uppstår och för vad. Praxis på rättsområdet, ansvar för fel i en fastighet, är relativt stor.¹² Upplysningsplikten har aktualiserats vid ett par tillfällen i dessa rättsfall men det rör sig inte om en omfattande praxis varför vägledningen därifrån inte blir så heltäckande som man hade kunnat önska. Det resulterar i att för att få svar på frågorna när en upplysningsplikt uppstår och för vad, får man utgå från förarbetena och den begränsade praxis som finns. Därefter får man gå vidare till hur upplysningsplikten redovisas och är diskuterad i doktrin.¹³

1.2 Syfte

I avsaknad av en generell och tydligt formulerad upplysningsplikt är syftet med det här arbetet är att försöka ge en helhetsbild av säljarens upplysningsplikt vid överlåtelse av en fastighet. År 2007 kom ett betydelsefullt rättsfall för säljarens upplysningsplikt i Högsta domstolen (HD), NJA 2007 s. 86. Det är ett omdiskuterat rättsfall och har väckt stor debatt kring säljarens upplysningsplikt. Föreställningar om att HD med avgörandet har gett säljaren någon form av generell upplysningsplikt har lyfts fram. Det råder delade meningar kring huruvida avgörandet i rättsfallet ligger i linje med tidigare praxis. Det har också diskuterats vilket prejudikatvärde rättsfallet bör tillmätas avseende upplysningsplikten. Jag kommer att ta upp dessa diskussioner i arbetet. Uppkomsten av den omfattande debatt som uppstod efter rättsfallet indikerar att säljarens upplysningsplikt inte är tydlig och att det råder delade meningar om på vilket sätt upplysningsplikten kan användas. Min förhoppning är att det här arbetet ska tydliggöra säljarens upplysningsplikt och syftet med arbetet är att försöka sammanfatta säljarens upplysningsplikt.

¹⁰ Prop. 1989/90:77 s. 61. Hager (2018) s. 48.

¹¹ Prop. 1989/90:77 s. 41 och 61.

¹² Utan att göra anspråk på att redogöra för all praxis på området så kan nämnas att lagboken tar upp omkring 20 rättsfall som har avgjorts av högsta domstolen vilka hänvisas under 4 kap. 19 § jordabalken. Vidare visar även SOU 1987:30 s. 55 ff. på att tvister vid domstol om fel i fastighet är förhållandevis vanliga.

¹³ Exempel på doktrin där upplysningsplikten tas upp är: Victorin och Hager (2015) s. 133. Grauers (2016) s. 127. Hager (2018) s. 33. Elfström och Ashton (2016) s. 267. Hultmark (1993) s. 20 och 40 f. Hellner, Hager och Persson (2015) s. 54.

1.3 Frågeställningar

Huvudfrågan som ställs i arbetet är om det går att *definiera* denna upplysningsplikt som åligger säljaren. Finns det tillfällen då upplysningsplikten alltid uppstår? Jag har redan nämnt att säljaren inte är upplysningskyldig för alla bristfälligheter som denne känner till. Finns det särskilda fel som innefattas av säljarens upplysningsplikt? En följdfråga som inte är ointressant i det här sammanhanget är om det finns tillfällen när säljaren kan undgå ansvar trots att denne kände till ett fel i fastigheten.

1.4 Avgränsningar

Arbetet behandlar säljarens upplysningsplikt vid försäljning av en fastighet. Arbetet tar endast upp försäljningar där säljare och köpare är privatpersoner. Försäljningar där säljaren eller köparen är näringsidkare kommer inte att behandlas. Säljarens vårdplikt av fastigheten mellan undertecknandet av köpehandling och köparens tillträde av fastigheten samt problematiken kring fel som har uppkommit under tiden mellan köpet och tillträdet kommer inte att beröras. Jag har inte för avsikt att ge en heltäckande beskrivning av påföljder i relation till upplysningsplikten. Påföljder vid ett konstaterat fel tas upp i arbetet där det behövs för att ge en bra förklarande bild av sammanhanget. Vidare kommer reklamation och preskription inte att beröras. En besiktningsmans roll och ansvar samt mäklarens inverkan under fastighetsförvärvet berörs inte i arbetet. Arbetet kommer inte att behandla friskrivningar i förhållande till säljarens upplysningsplikt.

1.5 Metod och material

I det här arbetet används sedvanlig juridisk metod som utgångspunkt. Den innebär att information på rättsområdet har eftersökts i flera rättskällor och tillämpats i viss följd och efter viss dignitet. Utifrån rättskällevärdet är de rättskällor som avses i detta sammanhang: lagtext, förarbeten, rättspraxis och doktrin. Den relevanta rättsinformation som hittats i dessa rättskällor har sedan tillämpats på de aktuella frågeställningarna i denna ordning. Detta innebär exempelvis att ett uttalande i förarbetena som utgångspunkt ansetts utgöra ett starkare stöd för vad som anses utgöra gällande rätt än ett uttalande i doktrin.¹⁴

Eftersom en säljarens upplysningsplikt inte är reglerad i lag har rättspraxis och doktrin utgjort primära källor vad gäller upplysningsplikten. De rättsfall som tas upp i arbetet har jag funnit i doktrin och i den elektroniska rättsdatabanken Karnov. I Karnov görs hänvisningar från ett rättsfall till andra rättsfall med liknande rättsfrågor. På så sätt har jag funnit de rättsfall som tas upp i arbetet. Jag har valt att fokusera på rättsfall från HD då de har ett starkare

¹⁴ Korling och Zamboni (2013), s. 21 f.

prejudicerande värde. Tingsrättsdomar och hovrättsdomar har inte tagits med i arbetet. Doktrin och förarbetena visar hur upplysningsplikten kommer till uttryck i teorin medan praxis visar hur den har kommit att användas i praktiken. Doktrin har använts för att beskriva felansvaret och kommentera gällande rätt. För att utveckla diskussionen och analyserna har relevanta artiklar på området används.

1.6 Disposition

Upplysningsplikten har som ovan nämnts till syfte att avgöra vem som är ansvarig för ett fel i fastigheten. Säljarens upplysningsplikt uppstår med olika stor omfattning beroende på vilket typ av fel det rör sig om. Jag börjar därför arbetet i kapitel två med att redovisa olika typer av fel som kan förekomma vid fastighetsköp. Kapitel två tar även upp de allmänna felreglerna för att visa strukturen för ansvarsfördelningen mellan en köpare och en säljare av en fastighet. Därefter, i kapitel tre, beskriver jag köparens undersökningsplikt och hur den står i relation till säljarens upplysningsplikt. Kapitel fyra avhandlar sedan upplysningsplikten mer ingående, hur den kommer till uttryck i lag, förarbeten och praxis.

Jag kommer att göra analyser och lämna egna kommentarer löpande i arbetet för att undvika allt för många upprepningar i sista kapitlets summeringar. Det kommer tydligt framgå i texten när det är jag som gör en kommentar eller drar en slutsats. Avslutningsvis summerar jag upplysningsplikten och mina slutsatser i kapitel fem. Under denna djupgående studie av upplysningsplikten har många analyser gjorts och flera egna reflektioner uppstått. Ett par av dessa reflektioner tar jag upp i ett sista avsnitt i kapitel fem.

2 Fel i fastigheten

2.1 Typer av fel

Ett fel i vardaglig mening har en relativt vid innebörd. Ett fel i en fastighet, i köprättslig mening, är ett konstaterat fel utifrån felreglerna i JB.¹⁵ Innan en omständighet är ett konstaterat fel i köprättslig mening har jag funnit att det i doktrin används olika begrepp för att beskriva omständigheten. Den kan omtalas som det påstådda felet, bristfälligheten, avvikelsen eller defekten.¹⁶ Jag kommer vidare i arbetet att använda mig av termen bristfällighet när det är fråga om en omständighet som ännu inte är ett konstaterat fel.

Feltyperna vid försäljning av fast egendom kan på samma sätt som vid försäljning av lös egendom delas in i tre kategorier, rättsliga fel, rådighetsfel och faktiska fel.¹⁷ I det här kapitlet redogör jag för dem. Vid sidan av dessa feltyper förekommer även andra felbegrepp i fastighetsrätten abstrakta fel, konkreta fel och dolda fel. De tas också upp och förklaras i det här kapitlet.

2.1.1 Rättsliga fel

Rättsliga fel regleras i 4:15-17 JB. Ett rättsligt fel innebär att fastigheten är belastad med en rättighet som köparen inte kände till eller att en rättighet innehållsmässigt avviker från det köparen hade anledning att räkna med.¹⁸ Det kan här röra sig om bestående lagfartshinder eller oupptäckta panträtter men även belastningar av andra rättigheter som nyttjanderätter, arrenden, servitut och rätt till elektrisk kraft.¹⁹

Utgångspunkten vid försäljning av en fastighet är att köparen har rätt att utgå från att den är obelastad om inget annat har avtalats. En förutsättning är däremot att köparen inte hade någon kännedom om felet (belastningen). Köparen måste med andra ord vara i god tro avseende rättigheten.²⁰

2.1.2 Rådighetsfel

Rådighetsfel regleras i 4:18 JB. Rådighetsfel innebär att köparens möjlighet att använda fastigheten är begränsad på grund av ett myndighetsbeslut. Ett rådighetsfel föreligger om ett myndighetsbeslut begränsar möjligheten att använda fastigheten som köparen hade skäl att förutsätta vid köptillfället.

¹⁵ Grauers (2016) s. 136.

¹⁶ Grauers (2016) s. 135 f. Victorin och Hager (2015) s.132, 140. Hager (2018) s. 50.

¹⁷ Hellner, Hager och Persson (2015) s. 54.

¹⁸ Hager (2018) s. 42, 52.

¹⁹ Grauers (2016) s. 156 ff.

²⁰ Victorin och Hager (2015) s.119

Köparen ska, på samma sätt som vid rättsliga fel, som utgångspunkt kunna förutsätta att fastigheten är obelastad och säljs utan begränsningar.²¹

När ett rådighetsfel föreligger har köparen rätt att kräva nedsättning av köpeskillingen, häva köpet och kräva skadestånd. Det ställs ett krav på att felet måste vara väsentligt för att köparen ska ha rätt att häva köpet.²² Därtill kan läggas att myndighetsbeslutet måste mer specifikt beröra fastigheten i fråga men det behöver inte peka ut den aktuella fastigheten.²³

Säljarens kännedom om felet är inte relevant. Ett rådighetsfel föreligger oavsett om säljaren kände till rådighetsinskränkningen eller inte. En förutsättning för att ett rådighetsfel ska föreligga är däremot, i likhet med vad som gäller för rättsliga fel, att köparen inte kände till rådighetsinskränkningen eller hade skäl att förutsätta att den aktuella fastigheten inte var inskränkt.²⁴

2.1.3 Faktiska fel

Ett faktiskt fel innebär huvudsakligen en fysisk avvikelse på fastigheten.²⁵ Faktiska fel tas upp i 4:19 JB. Lagrummet innehåller däremot inte någon detaljerad beskrivning av vad som utgör ett fel. Ledning får därför hämtas ur rättspraxis och förarbetena.²⁶

Begreppet faktiskt fel bör inte tolkas för snävt. Även förhållanden i närmiljön kan utgöra ett faktiskt fel. Ett exempel på detta från praxis är buller från en närliggande motocrossbana som ansågs vara ett faktiskt fel enligt 4:19 JB.²⁷ Ett annat exempel var trafikstörningar från en närliggande väg som ansågs vara ett faktiskt fel.²⁸

De faktiska felen kan delas in i två kategorier, konkreta fel och abstrakta fel. De beskrivs här nedan. I Jordabalken görs dock inte denna indelning och begreppen konkreta och abstrakta fel förekommer inte där. I doktrin anses däremot att det finns ett pedagogiskt syfte som kan motivera denna uppdelning. Uppdelningen kan dessutom hävdas spegla lagtextens närmare utformning i 4:19 JB, där de båda felkategorierna går att hänföra till lagrummets uttryck ”vad som följer av avtalet” och ”vad köparen med fog kunnat förutsätta”.²⁹

²¹ Grauers (2016) s. 177.

²² 4:19 och 4:12 JB.

²³ Victorin och Hager (2015) s. 125 f.

²⁴ Hager (2018) s. 57.

²⁵ Hager (2018) s. 42.

²⁶ Hellner, Hager och Persson s. 54.

²⁷ NJA 2007 s. 86.

²⁸ NJA 1981 s. 894

²⁹ Hager (2018) s. 45.

2.1.3.1 Konkreta fel

De konkreta felen kan hänföras till omständigheter som avviker från vad som *följer av avtalet*, 4:19 1 st. JB. Konkreta fel avser avvikelser från vad som uttryckligen avtalats, skriftligen eller muntligen. ”Det som följer av avtalet” bör däremot ges en vidare tolkning. Fel kan här även avse avvikelser från uppgifter lämnade av säljaren i annonser, skriftväxling, muntligen i samband med köparens undersökning av fastigheten eller under köpeförhandlingarna.³⁰

När det i rättslig mening ska bedömas huruvida ett fel föreligger utgår man från en standard på köpeobjektet som köparen har rätt att kräva. Den standard på fastigheten som följer av avtalet benämns *konkret standard*. Avvikelser från den konkreta standarden utgör *konkreta fel*.

Denna konkreta standard kan, utöver vad som följer av avtalet, bestå av andra uppgifter som säljaren lämnat i form av garantier och enuntiationer. En garanti är en klar och tydlig utfästelse från säljarens sida. Medan en enuntiation rör sig om en preciserad uppgift som säljaren har lämnat om fastigheten ”utan att för den skull ha garanterat något eller åtagit sig ansvar för att uppgiften är riktig”.³¹ Bundenhet har ändå uppstått till följd av att köparen har rätt att ta fasta på uppgiften. Avseende enuntiationer bör poängteras att de inte får vara för generella utan måste vara så preciserade att det säger något tydligt om köpeobjektet. Gränsdragningen mellan garantier och enuntiationer är möjligen inte så betydelsefull då de får samma rättsverkningar. Av större intresse är gränsen mellan enuntiationer och vad som kan betraktas som allmänt lovprisande. Allmänt lovprisande är uppgifter som har mindre substans eller är så allmänt hållna att de saknar köprättslig betydelse. De utgör inte enuntiationer och är en typ av uppgifter som säljaren inte kan göras ansvarig för. Ett exempel var en uppgift från en säljare att ”vattnet i brunnen är utmärkt, friskt och kallt”. Det var inte en tillräckligt specificerad uppgift för att utgöra en utfästelse om att vattnet skulle vara drickbart.³² En uppgift om att ”fastighetens borrhade brunn ger drickbart vatten och att brunnen inte sinar” är däremot ett exempel, hämtad från doktrin, på en tillräckligt specificerad uppgift och skulle därmed utgöra en enuntiation.³³

2.1.3.2 Abstrakta fel

De abstrakta felen är omständigheter som avviker från vad *köparen med fog kunnat förutsätta*, 4:19 1 st JB. När avtalet inte kan ge svar på vilken standard fastigheten bör ha, dvs. den konkreta standarden, får man göra en objektiv bedömning av fastigheten. Denna objektivt bestämda standard kan också benämnas *abstrakt standard* och en avvikelse från den kallas följaktligen ett *abstrakt fel*.³⁴

³⁰ Grauers (2016) s. 139.

³¹ Grauers (2016) s. 141.

³² NJA 1978 s. 301.

³³ Hager s. 45 f. Victorin och Hager (2015) s. 136 f.

³⁴ Victorin och Hager (2015) s. 139 f. Grauers (2016) s. 132 f, 189.

Den objektiva bedömningens resultat ger svar på vilken standard köparen har rätt att kräva att fastigheten ska ha. I bedömningen utgår man från vad en köpare normalt kan förvänta sig. Utgångspunkten blir en objektivt bedömd ”normal standard”, utifrån vilken typ av fastighet det rör sig om, en byggnads ålder, fastighetens skick m.m.³⁵

2.1.4 Dolda fel

Dolda fel är ett helt annat begrepp. Ett dolt fel, till skillnad från rättsliga fel, rådfhetsfel och faktiska fel, har inte med felets karaktär att göra. Ett dolt fel har att göra med om felet går att upptäcka vid en undersökning av fastigheten. Ett fel som hade kunnat upptäckas av köparen vid en noggrann undersökning av fastigheten är inte dolt. När det ska avgöras om ett fel är dolt görs ett motsatslut från en bedömning om felet var *upptäckbart* vid en undersökning av fastigheten. Fel som *inte* hade kunnat upptäckas vid en noggrann undersökning av fastigheten utgör dolda fel.³⁶

När det ska avgöras om felet är dolt görs således en bedömning av om felet var upptäckbart. Det bör påpekas att bedömningen är en objektiv bedömning som genomförs i efterhand.³⁷ Det handlar med andra ord inte om en genomförd undersökning. Det handlar inte om huruvida ett fel upptäcktes eller inte upptäcktes. Bedömningen avser huruvida ett fel *hade kunnat* upptäckas vid en undersökning. En undersökning där det i efterhand beslutas om hur den skulle ha utförts för att den skulle ha ansetts vara en tillräckligt noggrann undersökning.

Bedömningen av om ett fel är upptäckbart är komplicerad och består av flera delar. Den utgör en stor del av köparens undersökningsplikt och ansvarsfördelningen mellan köparen och säljaren. Jag återkommer till hur bedömningen genomförs i avsnitt 3.2. som behandlar köparens undersökningsplikt. När jag nu går över till att allmänt beskriva felansvaret räcker det med att ha distinktionen mellan dolda och upptäckbara fel klar.

2.2 Allmänt om felansvaret

Inledningsvis nämndes att syftet med säljarens upplysningsplikt är att utröna om det är säljaren som bär ansvar för ett fel i fastigheten. Utgångspunkten för ansvarsfördelningen är som också nämndes i inledningen köparens undersökningsplikt. Köparen ansvarar för fel som var upptäckbara vid en undersökning av fastigheten och säljaren ansvarar för fel som inte var upptäckbara (dolda fel).³⁸

³⁵ Grauers (2016) s. 155 ff.

³⁶ Grauers (2016) s. 138.

³⁷ Grauers (2016) s. 137, 195 ff.

³⁸ Grauers (2016) s. 137, 195 ff.

Den generella regeln vid rättsliga fel är att köparen inte har någon undersökningsplikt för den här typen av fel. Det innebär att ansvaret för dessa fel ligger på säljaren. En upplysning, från säljaren till köparen, om rättigheten existens får till följd att förekomsten av rättigheten inte innebär att ett rättsligt fel föreligger. Säljaren kan då inte göras ansvarig för belastningen.³⁹

Köparen har, liksom vid rättsliga fel, inte någon undersökningsplikt avseende rådighetsfel. Ansvaret för rådighetsfel ligger följaktligen även de på säljaren. Men på samma sätt som för rättsliga fel får en upplysning om rådighetsinskränkningen följden att det inte längre föreligger ett fel i rättslig mening och varpå säljaren undgår ansvar för inskränkningen.⁴⁰

Avseende de faktiska felen har köparen en undersökningsplikt och är påkallad att undersöka fastigheten noggrant. Lagstiftaren uttrycker felansvaret i 4:19 JB och undersökningsplikten framgår i st. 2:

”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*.” (Min kursivering.)

”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.”

2.2.1 Säljarens ansvar enligt 4:19 JB

Säljaren är, som 4:19 1 st. JB inledningsvis klart och tydligt beskriver, ansvarig för att fastigheten stämmer överens med *vad som följer av avtalet*.

Vidare är säljaren ansvarig för att fastigheten inte *avviker från vad köparen med fog kunnat förutsätta vid köpet*. Vad köparen med fog kunnat förutsätta vid köpet är däremot inte lika klart och tydligt. Förarbetena till 4:19 JB utvecklar innehållet. Där delas avvikelser upp i omständigheter som har avhandlats vid köpet och omständigheter som inte avhandlats vid köpet. Säljaren är ansvarig för att ”fastigheten är sådan som köparen kan räkna med, på grund av vad som avhandlats vid köpet”. Det som inte har avhandlats vid köpet blir säljaren ansvarig för om ”bristfälligheten är sådan att köparen enligt sakens natur inte haft anledning att räkna med den och inte heller bort upptäcka den vid en undersökning”. Där menar lagrådet att det i praktiken blir fråga om dolda fel.⁴¹

Utöver det köparen kan räkna med, på grund av vad som avhandlats vid köpet och dolda fel är säljaren ansvarig för fel som beror på en *försummelse* från hans

³⁹ Hager (2018) s. 52. Grauers (2016) s. 169. Viktorin och Hager (2015) s. 133.

⁴⁰ Hager (2018) s. 55.

⁴¹ Prop. 1989/90:77 s. 39 och 41.

sida. En försummelse kan bestå av en aktiv handling som att lämna en oriktig eller vilseledande uppgift. En försummelse kan också vara passiv och bestå i att säljaren underlåter att lämna uppgifter om fastigheten, som han varit eller borde ha varit medveten om och som han förstått eller borde ha förstått var viktiga för köparen.⁴² Säljarens upplysningsplikt för fel som beror på försummelse återkommer jag till i avsnitt 4.4. Upplysningsplikten i förarbetena.

En förutsättning för att säljaren ska bli ansvarig för fel som beror på en försummelse är att köparen har fullgjort sin undersökningsplikt. Det framgår av 4:19 2 st. JB.

Slutligen är säljaren enligt 4:19 JB ansvarig för avvikelser från vad han *får anses ha utfäst*. Utfästelser från säljarens sida kan vara skriftliga såväl som muntliga.⁴³ De kan bestå i direkta garantier från säljaren eller enuntiationer, vilka utgör specificerade uppgifter från säljaren, se ovan under 2.1.3.1.⁴⁴ En utfästelse anses bli en del av *vad som följer av avtalet*. Köparens undersökningsplikt faller därför bort helt på det område utfästelsen avser.⁴⁵

2.2.2 Köparens ansvar enligt 4:19 JB

Vid en försäljning är grundpremisen att fastigheten säljs sådan den är. Detta får till följd att köparen blir belagd med ett omfattande ansvar att ta reda på i vilket skick fastigheten är. För att trygga sig från att bli ansvarig för en bristfällighet i fastigheten behöver köparen följaktligen göra en mycket noggrann undersökning av fastigheten.⁴⁶ Denna undersökning beskrivs närmare nedan i kapitel tre som behandlar köparens undersökningsplikt.

Lagstiftaren har beskrivit köparens ansvar genom att klargöra vad köparen inte får åberopa som fel i fastigheten, 4:19 2 st. JB. Köparen får inte som fel åberopa de bristfälligheter som han hade kunnat upptäcka vid en undersökning av fastigheten. Köparens får därmed ansvar för dessa fel som han hade kunnat upptäcka vid en noggrann undersökning av fastigheten.

2.2.3 Bedömningen av felansvaret

Vid bedömningen av vem som bär ansvaret för ett fel förekommer huvudsakligen två modeller, tvåstegsmodellen och undersökningspliktsmodellen. Tvåstegsmodellen är framförallt att finna i doktrin och introducerades av Knut Rohde i Obligationsrätt 1956 och är en

⁴² Prop. 1989/90:77 s. 60.

⁴³ Prop. 1989/90:77 s. 39 och 41.

⁴⁴ Grauers (2016) s. 139.

⁴⁵ Hellner, Hager och Persson (2015) s. 63. Jfr även prop. 1989/90:77 s. 41 och 74. Grauers (2016) s. 140.

⁴⁶ Prop 1970:20 del A s. 220-21. Prop 1989/90:77 s. 39. Grauers (2016) s. 187.

modell som bl.a. förespråkas av Grauers.⁴⁷ Undersökningspliktsmodellen har köparens undersökningsplikt som utgångspunkt för bedömning av felansvaret. I förarbetena till 1990 års lagändringar framförs att det är köparens undersökningsplikt som är utgångspunkt för bedömning av felansvaret.⁴⁸ Praxis har också visat på att det är en förespråkad modell.⁴⁹ Ett signifikativt utlåtande från NJA 1985 s. 871 visar det. "Det är således omfattningen av köparens undersökningsplikt som bildar utgångspunkten för bedömningen av säljarens felansvar." Även om undersökningspliktsmodellen är den förespråkade modellen i praxis och i förarbetena anser jag att det ger en större förståelse av felreglerna att få en insikt i hur båda modellerna fungerar. Därför följer här nedan en beskrivning av båda modellerna.

Tvåstegsmodellen

Vid tillämpandet av tvåstegsmodellen börjar man med en *felbedömning* och går vid ett konstaterat fel därefter vidare och gör en *relevansbedömning*. Felbedömningen går kortfattat ut på att avgöra om fastigheten överhuvudtaget är behäftad med ett fel. Det gör man genom att avgöra om fastigheten avviker från den standard som köparen har rätt att kräva. Man börjar med att bestämma om de uppgifter som säljaren har lämnat i avtalet eller i samband med köpet stämmer (den *konkreta standarden* på fastigheten, se ovan 2.1.3.1.). Det kan röra sig om att fastigheten ska ha eller sakna en viss egenskap. Köparen har då rätt att kräva att fastigheten stämmer överens med de uppgifterna. Avviker fastigheten från vad säljaren utfäst eller garanterat föreligger ett fel i rättslig mening (ett *konkret fel*, se ovan 2.1.3.1.).

Om avtalet inte är tillräckligt för att avgöra standarden, görs istället en objektiv bedömning av fastighetens standard. Det innebär, att fastigheten för att vara felfri, ska ha en normal standard i förhållande till andra fastigheter av samma slag (en *abstrakt standard*, se ovan 2.1.3.2.). Avviker fastigheten från den objektivt bestämda normala standarden föreligger ett fel i rättslig mening (ett *abstrakt fel*, se ovan 2.1.3.2.).

Föreligger en avvikelse från den standard som köparen har rätt att kräva kan därmed konstateras att ett fel i rättslig mening uppstått och det andra steget aktualiseras, relevansbedömningen. Den innebär att ett fel är relevant om köparen kan göra någon påföljd gällande. Under relevansbedömningen måste således utvärderas om köparen har uppfyllt sin undersökningsplikt. Om köparen inte har uppfyllt sin undersökningsplikt och bristfälligheten kunde ha upptäckts vid en sådan undersökning som köparen borde ha gjort, är bristfälligheten inte relevant eftersom köparen då inte kan göra någon påföljd gällande.

Undersökningspliktsmetoden

Den andra tillämpningsmodellen för felreglerna i 4 kap. JB är den s.k. "undersökningspliktsmetoden". Vid tillämpningen av denna metod börjar man istället med att ta reda på om köparen uppfyllt sin undersökningsplikt. Har köparen utfört en grundlig undersökning av fastigheten och det

⁴⁷ Rohde (1956) s. 214 och 216. Grauers (2016) s. 127.

⁴⁸ Prop 1989/90:77 s. 39 f.

⁴⁹ NJA 1985 s. 871, (1985:158 s.876). NJA 1980 s. 555. NJA 1984 s. 3. NJA 1985 s. 274.

konstateras att bristfälligheten kunde ha upptäckts vid undersökningen blir säljaren utan ansvar. Då behöver man inte gå vidare och utröna huruvida bristfälligheten utgör ett fel i rättslig mening. Om bristfälligheten däremot inte var upptäckbar rör det sig om ett dolt fel. Härfter återstår då att ta reda på om det rör sig om ett fel i rättslig mening. Det görs på samma sätt som i tvåstegsmodellen med en bedömning av huruvida bristfälligheten avviker från den konkreta standarden respektive, den abstrakta standarden.⁵⁰

⁵⁰ Prop 1989/90:77 s. 40. Grauers (2016) s. 129.

3 Köparens undersökningsplikt

3.1 Inledning

Köparens undersökningsplikt utgör, i enlighet med den angivna grundtanken i lagstiftningen, utgångspunkten när det ska fastställas om det är säljaren eller köparen som är ansvarig för ett fel.⁵¹ Undersökningsplikten blev lagreglerad genom 1990 års lagändringar och kom till uttryck i 4 kap. 19 § 2 st. JB. Det var då inte en ny regel som infördes utan regeln var väl etablerad och byggde på tidigare gjorda uttalanden i förarbeten och rättspraxis.

4 kap. 19 § 2 st. JB: ”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.”

Undersökningsplikten fastställer vad köparen inte får åberopa som fel. Det som köparen inte får åberopa som fel blir han därmed ansvarig för. Motsatslutet av det är att avvikelser som köparen inte borde ha upptäckt får han få åberopa som fel och dem kan säljaren bli ansvarig för. I lagrummet stadgas att köparen som fel inte får åberopa en avvikelse som köparen borde ha upptäckt vid en sådan ”undersökning som varit påkallad med hänsyn till fastighetens skick, den normala beskaffenheten hos jämförliga fastigheter samt omständigheterna vid köpet”. Har köparen däremot inte bort upptäcka avvikelserna får han följaktligen åberopa avvikelserna som ett fel, även om han rent faktiskt inte har undersökt fastigheten.⁵²

Köparens undersökningsplikt är på så sätt inte en plikt i den mening att köparen är tvungen att undersöka fastigheten. Undersökningen är, som lagrummet stadgar, *påkallad*, och utgör grunden till att fördela ansvaret för eventuella fel i fastigheten mellan köpare och säljare. Fel som *hade varit möjliga* att upptäcka genom den påkallade undersökningen svarar köparen för, medan säljaren svarar för fel som inte hade gått att upptäcka (dolda fel). Det är som sagt inte tvunget att köparen de facto har genomfört en undersökning av fastigheten.⁵³ Bedömningen om huruvida ett fel var att anse som upptäckbart är med andra ord en objektiv bedömning som görs i efterhand.⁵⁴

Vid sidan av denna objektiva bedömning av huruvida ett fel var upptäckbart är det en helt annan sak att en köpare rent faktiskt bör genomföra en grundlig och noggrann undersökning för att gardera sig mot utfallet av en sådan i efterhand gjord bedömning. På så sätt blir de fel som är möjliga att upptäcka verkligen upptäckta och ger då också köparen möjlighet att antingen avstå

⁵¹ Prop. 1989/90:77 s. 60.

⁵² Elfström och Aschton (2016) s. 237. Grauers (2016) s. 137.

⁵³ Grauers (2016) s. 137, 195 ff.

⁵⁴ Grauers (2016) s. 195 ff.

från köpet eller förhandla med säljaren om priset.⁵⁵ Min uppfattning är att det även borde underlätta den objektiva bedömningen av huruvida felet var upptäckbart om det de facto har gjorts en undersökning som rätten då kan ta ställning till.

Beträffande rättsliga fel och rådighetsfel har köparen ingen undersökningsplikt.⁵⁶ Det outtalade syftet och anledningen till det är att utgångspunkten för reglerna om rättsliga fel och rådighetsfel är att köparen ska kunna utgå från att fastigheten säljs obelastad. Det motiveras med att säljaren i de flesta fall måste känna till den typen av belastningar på fastigheten medan köparens möjligheter att vinna denna kunskap kan vara begränsade.⁵⁷ Det innebär att säljaren är ansvarig för den här typen av fel under förutsättning att köparen inte känner till dem, med andra ord är i god tro.⁵⁸ Undersökningsplikten har således sin huvudsakliga betydelse vid faktiska fel.⁵⁹

3.2 Undersökningspliktens omfattning

3.2.1 Normal undersökningsplikt

Lagrummet, 4:19 2 st. JB, stadgar vad köparen inte får åberopa som fel. En avvikelse som köparen borde ha upptäckt, vid en påkallad undersökning, får han inte åberopa som ett fel.

Den fråga som behöver besvaras är således huruvida felet var upptäckbart vid köptillfället. Generellt skulle man kunna säga att alla fel i princip är upptäckbara beroende på hur noggrann en undersökning genomförs. Mer preciserat blir då frågan hur noggrann ska undersökningen göras.

Noggrannheten eller omfattningen av undersökningen ska enligt 4:19 2 st. JB utgå från:

- *fastighetens skick*
- *den normala beskaffenheten hos jämförliga fastigheter samt*
- *omständigheterna vid köpet*

Som framgår av de tre kriterierna är det svårt att exakt ange omfattningen av undersökningen då en fastighet är ett typiskt individuellt köpeobjekt. Därför varierar omfattningen av undersökningen med en rad omständigheter i det enskilda fallet.⁶⁰

⁵⁵ Grauers (2016) s. 196.

⁵⁶ Grauers (2016) s. 138, 155 ff, 194.

⁵⁷ Hellner, Hager och Persson (2015) s. 81.

⁵⁸ Hager (2018) s. 52 ff.

⁵⁹ Elfström och Ashton (2016) s. 237.

⁶⁰ Hager (2018) s. 50. Hellner, Hager och Persson (2015) s. 61. Grauers (2016) s. 189 f, 194.

I normalfallet utgår man från en s.k. okulär undersökning. Det innebär att bristfälligheter som går att se (men även bristfälligheter som går att upptäcka med andra sinnen såsom lukt och känsel) är upptäckbara.⁶¹

I förarbetena beskrivs omfattningen av undersökningen närmare. Den uttrycks som *”en med vederbörlig omsorg företagen undersökning”*. Det fastställs vidare att köparen är skyldig att undersöka fastigheten *”i den omfattning som rimligen kan krävas.”* Vad som rimligen kan krävas beskrivs sedan i termer och nivå av sakkunskap hos den som utför undersökningen. Propositionen klarlägger att en köpare inte skall behöva anlita en sakkunnig för att vara säker på att inte själv behöva stå för ett fel.⁶² Som regel skall det räcka med *”en normalt erfaren och på området normalt bevandrad köpares undersökning.”* (Det kan jämföras med den fingerade *”bonus pater familias”* i skadeståndsrätten.⁶³) Vad som är *”normalt”* torde variera beroende på köpeobjektet. Vid ett förvärv av en industrifastighet kan det t.ex. ses normalt att köparen har större sakkunskap i byggnadstekniska frågor än den som förvärvar ett småhus.⁶⁴

I praxis har det visat sig att undersökningspliktens omfattning kan sträcka sig långt och omfatta utrymmen som endast med svårighet kan nås för undersökning. Ett exempel på det var en fastighet som var utsatt för röta i golvbjälklaget. Av utredningen som gjordes framkom att det enda sättet att upptäcka rötan var genom att ta sig in i kryputrymmet under byggnaden. Rätten kom fram till att det bl.a. med hänsyn till att byggnaden var 30 år gammal måste ha varit uppenbart för köparen att byggnaden kunde ha varit utsatt för röta. Rätten konkluderade att *”en av köparen med tillbörlig omsorg och sakkunskap företagen undersökning av fastigheten borde således ha innefattat besiktning av kryputrymmet”*.⁶⁵ Ett annat exempel där undersökningspliktens omfattning sträckte sig långt avsåg en fastighets elektriska anläggningar. Det var utrett att köparen besökte fastigheten två gånger före köpet och genomförde en grundligare besiktning den andra gången. Rätten fastslog ändå att de konstaterade felen hade kunnat upptäckas vid en med tillbörlig omsorg och sakkunskap företagen undersökning. Min slutsats är att rätten i det här rättsfallet gjorde ett uttalande som indikerar att praxis har ett strängare förhållningssätt till köparens undersökningsplikt än vad förarbetena har. Detta strängare förhållningssätt anser jag tydligt visar sig i följande uttalande som görs i domskälen: *”Oavsett undersökningens omfattning ligger det i sakens natur att en köpare ofta inte själv kan utföra en meningsfull undersökning, han får då istället anlita någon som har erforderliga kunskaper på området.”*⁶⁶

⁶¹ Grauers (2016) s. 196.

⁶² Prop. 1989/90:77 s. 39, 41.

⁶³ Grauers (2016) s. 137.

⁶⁴ Prop 1989/90:77 s. 41.

⁶⁵ NJA 1980 s. 555.

⁶⁶ NJA 1985 s. 971.

En återkommande formulering i praxis vid beskrivningen av undersökningens noggrannhet är just denna ”en med tillbörlig omsorg och sakkunskap företagen undersökning.”⁶⁷

3.2.2 Utökad undersökningsplikt

Den normala undersökningsplikten kan utökas. Fastighetens skick och omständigheterna vid köpet kan medföra att undersökningsplikten utvidgas och köparen behöver göra en mer ingående undersökning. Det kan till exempel röra sig om iakttagbara fakta, om det finns symtom som tyder på att det kan finnas fel, t.ex. intorkade fuktfläckar eller en underlig lukt. Det kan vara uttalanden eller uppgifter lämnade av säljaren, exempelvis varnande besked i form av att ”vattnet är förmodligen inte bra att dricka”. Det är då incitament för köparen att göra en mer noggrann undersökning.⁶⁸ Ett exempel från praxis gällde ett rötskadat mellangolv. Där fann rätten att både iakttagbara symtom och ett uttalande från säljaren utgjorde en uppenbar anledning för köparen att närmare undersöka golvskadornas beskaffenhet och omfattning. Det rörde sig om synliga fuktskador från läckage i yttertaket som kunde iakttas både i övervåning och undervåning. Köparen hade dessutom på grund av fuktskadorna lyft på korkmattan utefter en vägg och där funnit en skada. Där utöver hade säljaren i en diskussion om golven nämnt för köparen att golven var slut.⁶⁹

3.2.3 Reducerad undersökningsplikt

Den normala undersökningsplikten kan även reduceras på grund av olika omständigheter. Faktorer som reducerar undersökningsplikten är ofta olika typer av uppgifter från säljaren. Direkta utfästelser i form av garantier eller enuntiationer inte bara reducerar undersökningsplikten, de får den att falla bort helt i det aktuella avseendet, och köparen kan förlita sig på utfästelsen, även om felet hade kunnat iakttas vid en undersökning av fastigheten.⁷⁰ Dessa utfästelser blir ett led i köpeavtalet och ingår därmed i ”vad som följer av avtalet”, (se avsnitt 2.2.1). Säljarens svar på frågor från köparen, i form av lugnande besked eller bagatelliserande av ett felsymtom kan också reducera undersökningsplikten.⁷¹

Ett sådant bagatelliserande av ett felsymtom var en säljares uttalande om ett byggnadsarbete vid en förestående gatuomläggning. Innebörden av gatuomläggningen var att en rondell skulle flyttas närmare fastighetens tomtgräns, från 20 m till 3 m. Uttalandet bestod i en upplysning om att vägen skulle breddas. Det ansågs inte ”ge en ens tillnärmelsevis rättvisande bild” av

⁶⁷ NJA (1980:170 s. 568) 1980 s. 555. NJA (1985:158 s. 877) 1985 s. 871. NJA (1984:1 s. 12) 1984 s. 3. NJA (1985:42 s. 279) 1985 s. 274.

⁶⁸ Grauers (2016) s. 204 ff. Victorin och Hager (2015) s. 145 f. Prop. 1989/90:77 s. 41.

⁶⁹ NJA 1985 s. 274.

⁷⁰ Karlgren (1976) s.21.

⁷¹ Victorin och Hager (2015) s. 136 och 146 f.

trafikomläggningens innebörd för fastigheten. Snarare ansågs det sätt varpå gatuarbetena omnämnts varit ägnade att minska köparens eventuella farhågor angående arbetenas betydelse. Rätten fann i rättsfallet att säljaren därefter utnyttjat köparens bristande kännedom om gatuomläggningens innebörd för fastigheten och att han därför inte kunde invända att köparen eftersatt sin undersökningsplikt.⁷²

Ett annat exempel där undersökningsplikten hade reducerats om inte andra omständigheter i rättsfallet hade lett till att köparen ändå blev ansvarig för felet var NJA 1983 s. 858. Köparen i tvisten hade fått en uppgift om arealen på fastigheten dels från mäklaren men även muntligen från säljaren. Rätten ansåg att en preciserad arealuppgift var att se som en utfästelse från säljaren och hade befriat köparen från sin undersökningsplikt om inte andra omständigheter i rättsfallet hade talat emot det.

Nästa kapitel kommer visa att en reducerad undersökningsplikt eller närmare bestämt en undersökningsplikt som fallit bort helt är en väsentlig förutsättning för att säljarens upplysningsplikt ska uppstå.

⁷² NJA 1981 s. 894.

4 Säljarens upplysningsplikt

4.1 Inledning

Upplysningsplikten förekommer inte uttryckligen i lagtext. Den går däremot att finna indirekt i lagtext, i förarbetena till 1990 års förändringar av JB och den framkommer i några domar från HD. Jag kommer i det här kapitlet redovisa för på vilket sätt jag har funnit att upplysningsplikten uppstår och beskrivs på respektive område. Efter denna inledning kommer jag att redovisa hur upplysningsplikten samverkar med köparens undersökningsplikt. Därefter tar jag upp hur upplysningsplikten indirekt uppkommer i avtalslagen i avsnitt tre. Det fjärde avsnittet visar hur upplysningsplikten omnämns i förarbetena. Upplysningsplikten tas även upp i doktrin, ofta i samband med rättsfall från HD. Rättsfall från HD där en upplysningsplikt berörs eller går att finna tar jag upp och kommenterar i kapitlets femte avsnitt som behandlar upplysningsplikten i praxis.

Upplysningsplikten likväl som undersökningsplikten är avsedd att utröna vem som bär *ansvar* för en bristfällighet i fastigheten. När en bristfällighet ligger inom köparens undersökningsplikt blir köparen ansvarig för den bristfälligheten, om den skulle visa sig utgöra ett fel i rättslig mening. På motsvarande sätt innebär säljarens upplysningsplikt att denne riskerar att på något sätt bli ansvarig för en bristfällighet som faller där under, p.g.a. sin kännedom om bristfälligheten. Upplyser däremot säljaren köparen om bristfälligheten, genom att till exempel skriva in den i köpekontraktet eller meddela köparen om den muntligen, undgår han ansvar.⁷³

Jag vill i denna inledning åter igen nämna att man inte kan tala om en *generell* upplysningsplikt för säljaren, där en säljare behöver upplysa om varje brist han känner till för att undgå ansvar för bristen.⁷⁴ Även om det finns exempel då upplysningsplikten har fått en självständig betydelse för ansvarsfördelningen (se NJA 2007 s. 86 nedan) så genomförs bedömningen av om säljaren kan göras ansvarig för att ha underlåtit att upplysa om en bristfällighet i första hand i samband med bedömningen av andra frågor som beaktas i bedömningen av felansvaret.⁷⁵ En av dessa frågor som beaktas i bedömningen av felansvaret är frågan om huruvida felet faller under köparens undersökningsplikt. Som jag tidigare visat är köparens undersökningsplikt utgångspunkt för bedömningen av felansvaret. Därför inleder jag det här kapitlet med att beskriva hur relationen mellan dessa båda plikter ser ut.

⁷³ Hager (2018) s. 48 f. Grauers (2016) s. 223 ff.

⁷⁴ Hellner, Hager och Persson (2015) s. 64.

⁷⁵ Prop. 1989/90:77 s. 61. Hager (2018) s. 48. Elfström och Ashton (2016) s. 267. Grauers (2016) s. 198.

4.2 Upplysningsplikten i relation till undersökningsplikten

Hur uppträder upplysningsplikten i relation till köparens undersökningsplikt? Vilket samband har de båda plikterna? Säljarens upplysningsplikt och köparens undersökningsplikt är båda delar i fastställandet av felansvaret. Undersökningsplikten är generell och inskriven i lag. Upplysningsplikten är inte generell utan uppstår i olika situationer och för olika feltyper på olika sätt (vilket kommer att beskrivas senare i det här kapitlet). Undersökningsplikten avser vidare *köparens ansvar* att undersöka fastigheten och upptäcka fel. Medan upplysningsplikten avser *säljarens ansvar* att upplysa köparen om ett fel.

I avsaknad av en klart definierad upplysningsplikt som beskriver hur och när den uppstår för jag här ett kort teoretiskt resonemang som vilar på plikternas syfte och användningsområden för att visa hur jag har kommit fram till att plikterna samverkar. Min slutsats är att de båda plikterna rimligen inte kan förekomma samtidigt. Det blir svårmotiverat att ålägga en köpare ett ansvar att undersöka och upptäcka ett fel i en fastighet samtidigt som säljaren åläggs ett ansvar att upplysa köparen om samma fel. Ett kommunicerande kärll skulle kunna vara en talande bild som beskriver hur dessa två plikter fungerar tillsammans. Så länge ansvaret ligger på köparen att upptäcka ett fel kan rimligen säljaren inte ha en upplysningsplikt för samma fel. När köparens undersökningsplikt bortfaller av någon anledning är min slutsats att först då kan det uppstå en upplysningsplikt för säljaren avseende felet. Stöd för det här resonemanget har jag funnit på olika ställen.

I doktrin kan det uttryckas i termer av att när en säljare åläggs en upplysningsplikt mildras köparens undersökningsplikt i motsvarande mån.⁷⁶ En mer bildlik formulering görs av Kihlman när han uttrycker, att säljarens upplysningsplikt kan ses som en spegelbild av köparens undersökningsplikt. Han beskriver sedan bilden med följande konstaterande: ”Det är uteslutet att säljaren har anledning att lämna upplysningar om sådant som köparen har anledning att undersöka.” Kihlman förklarar vidare att i varje obligationsrättsligt förhållande står antingen säljaren eller köparen risken för en avvikelse. Det skulle vara en obligationsrättslig omöjlighet att lägga hela risken på båda parter.⁷⁷

I förarbetena har jag inte funnit några tydliga uttalanden om relationen mellan upplysningsplikten och undersökningsplikten. Det jag har funnit är ett uttalande som jag däremot anser säger något om denna relationen plikterna emellan, om än lite försiktigare än i doktrin. Här följer ett lite längre resonemang med utgångspunkt från förarbetena till 1990 års lagändringar där det går att läsa:

⁷⁶ Hellner, Hager och Persson (2015) s. 64. Grauers (2016) s. 227.

⁷⁷ Kihlman (1999) s. 183 ff.

”Till förebyggande av missförstånd vill lagrådet tillägga att skadeståndsansvar vid culpa in contrahendo (d.v.s. försummelse i samband med avtalets ingående) i form av underlåtelse från säljarens sida att lämna upplysningar bara inträder om det över huvud taget föreligger ett fel; så behöver trots utevaron av sådana upplysningar inte vara fallet om köparen eftersatt sin undersökningsplikt.”⁷⁸

”Skadeståndsansvar vid culpa in contrahendo i form av underlåtelse från säljarens sida att lämna upplysningar” menar jag kan ses som ett exempel på säljarens upplysningsplikt. Med en förenklad omskrivning skulle då ovanstående citat kunna ges följande innehåll:

”Till förebyggande av missförstånd vill lagrådet tillägga att upplysningsplikten bara inträder om det över huvud taget föreligger ett fel vilket inte behöver vara fallet om köparen har eftersatt sin undersökningsplikt.”

Grauers gör en lite strängare tolkning av uttalandet och ger det följande innehåll: ”till förebyggande av missförstånd ... att skadeståndsansvar vid culpa in contrahendo i form av underlåtelse från säljarens sida att lämna upplysningar bara inträder om” säljaren över huvud taget är felansvarig, *vilket inte är fallet* ”om köparen har eftersatt sin undersökningsplikt.”⁷⁹

Även om min folkning av citatet är lite försiktigare, i min omskrivning ”vilket inte behöver vara fallet”, tar jag tacksamt emot Grauers strängare tolkning då den stämmer bättre överens med min uppfattning om hur plikterna samverkar, att en upplysningsplikt för säljaren tar vid först när undersökningsplikten för köparen upphör.

Avsnitten här nedan som behandlar upplysningsplikten, framförallt avsnittet upplysningsplikten i praxis, ger en viss bild av hur denna samverkan fungerar i praktiken. Rättsfallen som tas upp visar att i de fall säljaren har ålagts en upplysningsplikt har rätten konstaterat att köparen inte haft en undersökningsplikt.

4.3 Allmänna regler i avtalslagen

Avtalslagen har ingen samlad beskrivning av upplysningsplikten. Den går emellertid att finna i några olika skepnader i vissa bestämmelser.⁸⁰

En allmän utgångspunkt i avtalsrätten är att parter får utnyttja ett kunskapsövertag i affärsskicklighet. Detta kunskapsövertag kan bestå i information som man väljer att inte upplysa motparten om. Det finns i avtalslagen däremot ingen allmän positiv regel som reglerar hur affärsskickligheten kan eller får utnyttjas, utan istället finns ett antal negativa regler som sätter stopp för när affärsskickligheten har gått för långt och därmed

⁷⁸ Prop 1989/90:77 s. 77.

⁷⁹ Grauers (2016) s. 232.

⁸⁰ Hultmark (1993) s. 25.

inte får utnyttjas. Avtalslagen reglerar här en indirekt upplysningsplikt vid försäljning av fast egendom.⁸¹

Genom att inte *upplysa* motparten (köparen) om viktiga omständigheter kan säljaren aktivt ha förmått honom att ingå ett avtal som han annars inte skulle ha slutit. Därvid har säljaren gjort sig skyldig till svek som regleras i 30 § AvtL. Ett svek kan bestå i både lämnande av oriktiga uppgifter samt förtigande av omständigheter. Omständigheter som säljaren förtiger kan beskrivas falla under en säljarens upplysningsplikt, om förtigandet kan anses som ett svek. Genom att inte upplysa köparen om sagda omständigheter blir säljaren ansvarig och köparen kan häva köpet. Enligt motiven till bestämmelsen ska ett förtigande av omständigheter däremot inte lika ofta klassas som svikligt förfarande, i jämförelse med den aktiva handlingen att lämna oriktiga uppgifter. Det finns härmed en viss marginal att förtiga uppgifter, även om det kan vara moraliskt tvivelaktigt.⁸²

För att svek ska föreligga ska förtigandet ske i vilseledande syfte. Ett svikligt förtigande kräver insikt (från säljaren) om att uppgifterna är av betydelse för motparten (köparen). Därutöver ska förtigandet syfta till att få motparten att företa rättshandlingen (framkalla rättshandlingen) som denne annars inte hade företagit, eller i vart fall inte med samma innehåll, om denne inte blivit förledd.⁸³ Kan det antas att de förtigna omständigheterna på något sätt har varit av betydelse för rättshandlingen förutsätts de även ha framkallat den. Det presumeras med andra ord ett kausalsamband.⁸⁴

I 33 § AvtL kan det också utläsas en upplysningsplikt.⁸⁵ Lagrummet används för att häva avtal där det förekommit omständigheter vid avtalets tillkomst som anses strida mot tro och heder. Förtigande av uppgifter eller underlåtenhet att upplysa en köpare om bristfälligheter i en fastighet skulle härvid kunna utgöra dylika omständigheter. Förarbetena uttrycker det på följande sätt:

”Att säljaren känner till ett fel men underlåter att upplysa köparen om det saknar dock inte alltid betydelse vid bedömningen av om köparen har uppfyllt sin undersökningsplikt. Om ett *förtigande* av ett fel nämligen innefattar ett *svikligt förledande av motparten eller annat ohederligt förfarande* bör säljaren givetvis inte kunna åberopa att köparen har eftersatt sin undersökningsplikt.”⁸⁶(Min kursivering.)

Köparens undersökningsplikt faller då bort och säljarens upplysningsplikt för felet kan uppstå.

⁸¹ Adlercreutz Gorton och Lindell-Frantz (2016) s. 306 f. Hultmark (1993) s. 25.

⁸² Adlercreutz, Gorton och Lindell-Frantz, Avtalsrätt I s. 281 f.

⁸³ Munukka, Lag (1915:218) om avtal och andra rättshandlingar på förmögenhetsrättens område 30 §, Lexino 2013-11-28. Adlercreutz Gorton och Lindell-Frantz, Avtalsrätt I (2016) s. 281. Hultmark (1993) s. 23.

⁸⁴ Munukka, Lag (1915:218) om avtal och andra rättshandlingar på förmögenhetsrättens område 30 §, Lexino 2013-11-28. Adlercreutz, Gorton och Lindell-Frantz, Avtalsrätt I (2016) s. 281.

⁸⁵ Hultmark (1993) s. 25.

⁸⁶ Prop. 1989/90:77 s 61.

Utrymmet att tillämpa 30 § AvtL jämfört med 33 § AvtL är mer begränsat eftersom rättshandlingen måste ha *framkallats* genom förtigandet, dvs. underlåtenheten att lämna upplysning. Situationer då 33 § AvtL är för handen blir betydligt fler då säljaren visserligen behöver ha insikt om köparens villfarelse, vara i ond tro, men det krävs inte att villfarelsen har framkallat rättshandlingen. Det räcker med att säljaren på ett ohederligt sätt utnyttjat situationen.⁸⁷

Det är svårt att dra en gräns mellan vad som utgör ett ohederligt undanhållande av information och ett tillåtet förtigande av information. En part får i allmänhet utnyttja sin överlägsna kunskap om t.ex. konjunkturförhållanden i ett avtalshandlande. Upplysningsplikten som den uppkommer i avtalslagen torde endast omfatta säkra fakta, till skillnad från risker och eventualiteter för framtida förändringar. Gränsen däremellan får ytterst dras av domstolarna.⁸⁸

Sammanfattningsvis kan sägas att allmänna regler i avtalslagen sätter en yttersta gräns för när ett förtigande inte är godtagbart, och därmed får säljaren en upplysningsplikt då avtalet annars riskerar att bli ogiltigt.

4.4 Upplysningsplikten i förarbetena

I förarbetena till 1970 års JB anser jag att det går att utläsa en upplysningsplikt för säljaren avseende dolda fel. Propositionen framhåller att utgångspunkten vid en fastighetsförsäljning är att fastigheten säljs sådan den är och att köparen för att trygga sig från att upptäcka eventuella fel i efterhand får göra en noggrann undersökning av fastigheten innan köpet. Säljaren är ansvarig för att fastigheten är sådan som köparen har att räkna med på grund av vad som har avhandlats vid köpet. Av det som inte har avhandlats vid köpet blir säljaren ansvarig för, om köparen enligt sakens natur inte borde haft anledning att räkna med bristfälligheten och inte heller bort upptäcka den vid en undersökning. Propositionen tar frågan vidare och förklarar att det i praktiken blir fråga om dolda fel, beträffande något som regelmässigt hör till en fastighet av den typ som köpet gäller.⁸⁹ Här nämns ingen upplysningsplikt. Men följderna av resonemanget i propositionen blir att en säljare blir ansvarig för dolda fel, beträffande något som regelmässigt hör till en fastighet av den typ som köpet gäller, om säljaren inte *upplyser* köparen om felet.

I inledningen till detta kapitel nämndes att säljaren inte har någon generell upplysningsplikt. Det klargörs uttryckligen i förarbetena till 1990 års lagändringar.⁹⁰ Däremot är det min uppfattning att det går att utläsa en viss, om än inte generell, upplysningsplikt för säljaren i relation till en försummelse från hans sida.

⁸⁷ Adlercreutz, Gorton och Lindell-Frantz, Avtalsrätt I (2016) s. 306.

⁸⁸ Adlercreutz, Gorton och Lindell-Frantz, Avtalsrätt I (2016) s. 298–309.

⁸⁹ Prop 1970:20 del A s. 220-21.

⁹⁰ Prop 1989/90:77 s. 61.

En säljares försummelse som grund för skadestånd infördes i jordabalken i samband med 1990 års lagändringar.⁹¹ Det kommer till uttryck i 4:19 1 st JB. ”Köparen har rätt till ersättning för skada, om felet eller förlusten beror på försummelse på säljarens sida...”. I propositionen ges sedan försummelsen bland annat följande innehåll:

”Försummelsen kan också bestå i att säljaren underlåter att lämna köparen sådana uppgifter om fastigheten som han varit eller borde ha varit medveten om och som han förstått eller borde ha förstått var viktiga för köparen.”⁹²

Säljaren blir härmed skadeståndsskyldig för ett fel som beror på en försummelse från dennes sida. En försummelse som kan bestå i att han inte har lämnat uppgifter om fastigheten. Uppgifter som han varit eller borde ha varit medveten om, och som han förstått eller borde ha förstått var viktiga för köparen.

En förutsättning, som tidigare nämnts, är att köparen fullgjort sin undersökningsplikt. Men köparens undersökningsplikt kan falla bort. I propositionen 1989/90:77 konstateras att säljaren inte kan hävda att köparen eftersatt sin undersökningsplikt ”om ett *förtigande av ett fel* innefattar ett svikligt förledande av motparten eller annat ohederligt förfarande”.⁹³ (Min kursivering.) Felet skulle kunna utgöra ”sådana uppgifter om fastigheten som han (säljaren) varit eller borde ha varit medveten om och som han förstått eller borde ha förstått var viktiga för köparen”. Förtigandet skulle i sin tur kunna utgöra den försummelse som består i att inte ha lämnat uppgifter om fastigheten.

Min summering av det ovan sagda är att säljaren blir ansvarig och skadeståndsskyldig för fel som beror på försummelse på grund av att han inte lämnat uppgifter om fastigheten. Uppgifterna ska röra sådant som säljaren varit eller borde ha varit medveten om och som han förstått eller borde ha förstått var viktiga för köparen. Detta under förutsättning att köparen fullgjort sin undersökningsplikt. Är försummelsen tillräckligt grov så att den kan betraktas som svek eller annat ohederligt förfarande faller däremot köparens undersökningsplikt bort.

Upplysningsplikten nämns inte uttryckligen i förarbetena men det är min mening att sammanfattningen av resonemanget ovan blir att säljaren får en upplysningsplikt och ett skadeståndsansvar för fel, när förtigandet av felet innebär ett svikligt förledande av köparen eller annat ohederligt förfarande.

⁹¹ Grauers (2016) s. 215.

⁹² Prop. 1989/90:77 s. 41, 61.

⁹³ Prop. 1989/90:77 s. 61.

4.5 Upplysningsplikten i praxis

Upplysningsplikten har aktualiserats vid några tillfällen i praxis. I det här avsnittet redogör jag för de rättsfall jag har funnit som har en koppling till säljarens upplysningsplikt. I slutet av varje rättsfall gör jag en kommentar där jag tar upp på vilket sätt jag finner att fallet berör upplysningsplikten. Det sista rättsfallet, NJA 2007 s. 86, är ett betydelsefullt och omdiskuterat rättsfall på området. Därför är summeringen längre och innehåller även referat till artiklar där rättsfallet har diskuterats.

4.5.1 NJA 1961 s 137 – Husbock I

Rättsfallet är från tiden innan nya Jordabalken trädde i kraft. Trots det torde rättsfallet fortfarande ha en viss betydelse. Hänvisningar till fallet görs alltjämt i aktuell litteratur när säljarens upplysningsplikt diskuteras.⁹⁴

Läkaren O.L. köpte en fastighet på Ljusterö av ingenjören K.H. Fastigheten såldes i befintligt skick hösten 1956. Hösten 1957 upptäckte och konstaterade köparen att huvudbyggnaden samt ett uthus var angripna av husbock. Köparen, O.L. gjorde gällande att säljaren, K.H. vid försäljningen känt till förekomsten av husbock samt att det ålegat säljaren att före köpet upplysa honom om nämnda fel. Då säljaren underlåtit att upplysa O.L. om felet yrkade han att säljaren skulle betala skadestånd.

HD konstaterade att säljaren kände till husbocksangreppen. Det konstaterades också att flera omständigheter, däribland att säljaren var ingenjör och tidigare hade ägnat sig åt att sälja monteringsfärdiga trähus, talade för att säljaren hade insikt om betydelsen och verkningarna av husbocksangrepp.

HD konstaterade sedermera att säljaren, även om han inte hade felets verkliga innebörd klart för sig, vid försäljningen hade anledning misstänka att skadorna var av allvarlig karaktär och att det i vart fall fanns risk för allvarliga skador. Vid ett sådant förhållande och med hänsyn till felets art hade det ålegat säljaren att fästa köparens uppmärksamhet på husbocksangreppen. Säljaren underlät detta. Med motiveringen att det inte hade påståtts att köparen kände till husbocksangreppen, och på grund av omständigheterna kunde inte köparen göras ansvarig för att han inte hade upptäckt felet vid sin undersökning av fastigheten. Det faktum att fastigheten såldes i befintligt skick utgjorde inte en befriande omständighet för säljarens ansvar för felet. Rätten fann säljaren skadeståndsskyldig.

⁹⁴ Se exempelvis: Elfström och Ashton (2016) s. 267. Grauers (2018) s. 229. Kihlman (1999) s. 238. Karlgren, Hjalmar. Felansvaret Vid Fastighetsköp Enligt Jordabalken, 1:a upplagan, Studentlitteratur, Lund 1976, s. 169.

Kommentar:

Min slutsats av det här fallet är att HD ålägger säljaren en upplysningsplikt avseende felet i fråga. HD motiverar upplysningsplikten för säljaren genom att betona två omständigheter. Rätten tar upp att det rör sig om allvarliga skador. Felets art och dess grava innebörd är således av betydelse. Den andra omständigheten av betydelse är säljarens insikt om felets storlek och innebörd. Säljarens kännedom om felets *existens* hade redan tidigare konstaterats. Motiveringen till att ålägga säljaren ansvar för felet var således dennes insikt om felets allvarliga innebörd och verkning, vilket rätten ansåg att säljaren hade haft anledning att misstänka. Slutsatsen av det är att en säljare inte nödvändigtvis måste känna till felets allvarliga karaktär utan att det räcker med att han bort misstänka dess allvarliga innebörd för att bli ansvarig.

Säljaren kände till felets existens men upplyste inte köparen om det. HD konstaterade att säljaren borde ha misstänkt felets allvarliga innebörd och verkning. HD gör säljaren ansvarig då han inte upplyste köparen om felet. Carbell drar slutsatsen att HD här velat jämställa ett svek och ett förfarande mot tro och heder med, situationer som i detta fall, där förfarandet innebär mindre kvalificerad ond tro.⁹⁵

En intressant reflektion kring domslutet avser köparens undersökningsplikt. HD konstaterade att ”på grund av omständigheterna kan det inte läggas O.L. (köparen) till last, att han ej själv upptäckte felet vid sin undersökning av fastigheten”. HD konstaterar således att köparen inte har någon undersökningsplikt vilket öppnar upp för säljarens upplysningsplikt. Däremot anser jag att motiveringen till att köparens undersökningsplikt faller bort är något oklar. Vilka ”omständigheter” syftar HD på? Rör det sig om de rent fysiska omständigheterna och svårigheten att upptäcka felet, i den mening att det idag skulle betraktas som ett dolt fel som inte hade kunnat upptäckas? Eller avser omständigheterna säljarens vetskap och underlåtenhet att upplysa om felet? Här hade ett förtydligande varit önskvärt. Det väsentliga faktumet för diskussionen om upplysningsplikten är att HD i rättsfallet konstaterar att köparen inte har någon undersökningsplikt, varefter säljarens upplysningsplikt kan uppstå.

4.5.2 NJA 1980 s 555 – Rötskador

L. G. och hans hustru A-M G. förvärvade en fastighet i Landvetter av A. S. i januari 1976. Fastigheten hade vid köpet rötskador orsakade av en felaktigt byggd trappa. Makarna G. hävdade att säljaren hade gjort en utfästelse i ett tillägg till köpekontraktet att byggnaden inte hade några fel utöver vad som kunde hänföras till normal förslitning och att rötskadorna inte kunde hänföras till en sådan förslitning. Makarna G. yrkade därför avdrag på köpeskillingen.

⁹⁵ Carbell (1984), Felbegreppet och undersökningsplikten enligt 4:19 JB, Ur: Festskrift till Jan Hellner, Stockholm, 1984, s. 179.

HD förklarade att köparens undersökningsplikt utgör utgångspunkten för bedömningen av säljarens felansvar. För att säljaren i visst fall ska kunna göras ansvarig för brister i fastigheten av angivet slag måste köparen i motsvarande mån varit befriad från undersökningsplikten. För att en sådan befrielse ska föreligga måste det klart framgå av en utfästelse angående fastighetens skick från säljaren eller på annat sätt genom innehållet i köpehandlingen eller av vad som förekommit mellan parterna i samband med att köpeavtalet slöts.

Fastighetens skick behandlades i köpekontraktets § 11. Inledningsvis hade den följande lydelse: ”Köpare och säljare är medvetna om sin undersöknings- respektive upplysningsplikt. Säljaren har för köparen lämnat följande uppgifter beträffande eventuella fel eller brister i fastigheten.” Därefter gjordes ett tillägg med innehållet: ”Köparen har upplysts om att byggnaden är uppförd omkring 1945. Enligt säljarens uppfattning är byggnaden - fastigheten inte behäftad med andra fel eller brister utöver vad som kan hänföras till normal förslitning.”

HD ansåg att rötskadorna orsakade på grund av den felaktigt byggda trappan inte kunde hänföras till normal förslitning. Köparen hade uppgivit att man vid besiktningen upptäckt allvarliga brister som att ”skorstenen höll på att rasa samman”. Mot bakgrunden av den faktiska kunskapen om byggnaden måste det för makarna G. framstått högst tveksamt att byggnaden saknade brister utöver ”normal förslitning”. Rätten konstaterar att tillägget i paragrafen inte utgör en utfästelse. Den bör istället tolkas enligt sin ordalydelse, i samband med inledningen, där köparen och säljaren erinras om sin undersöknings- respektive upplysningsplikt. Mot den bakgrunden ansåg man att tillägget var ett uttryck för säljarens upplysningsplikt, således enbart en upplysning om vad säljaren kände till och vad han inte kände till, där säljaren inte kände till andra fel än vad som kunde hänföras till en normal förslitning i en sommarstuga byggd år 1945.

Ingen övrig utredning i målet kunde ges innebörden att det skulle ha förekommit en omständighet som skulle ha innefattat ett för säljaren bindande åtagande angående byggnadens skick. Makarna G ansågs inte befriade från sin undersökningsplikt varför de inte kunde göra säljaren ansvarig för rötskadorna, oavsett om de hade varit att betrakta som den i kontraktet uppgivna ”normala förslitning” eller ej. Rätten ogillade Makarna G:s talan.

Kommentar:

HD tar upp upplysningsplikten i domskälen men den får ingen nämnvärd betydelse för utgången i målet. Kärnfrågan i rättsfallet är enligt min uppfattning huruvida säljaren har givit en utfästelse eller på annat sätt avgivit ett bindande åtagande avseende byggnadens skick. Upplysningsplikten nämns men ges därvid inte något direkt innehåll eller ingår i någon bedömning eller motivering. Jag finner ändå rättsfallet av intresse med anledning av att HD uttryckligen nämner upplysningsplikten. I och med dessa

omnämmanden bekräftar HD existensen av en upplysningsplikt. HD nämner att upplysningsplikten är upptagen i köpekontraktet. Det HD säger konkret är att en upplysning om vad säljaren kände till och vad han inte kände till är ett uttryck för säljarens upplysningsplikt. I de rättsfall jag tar upp i det här arbetet är det tydligt för mig att de berör en upplysningsplikt för säljaren. Det är däremot bara i det här rättsfallet där upplysningsplikten uttrycks explicit.

4.5.3 NJA 1981 s 815 – Husbock II

L. E. köpte en fastighet i Sorunda utanför Nynäshamn av lantbruksnämnden i juni 1977. Fastigheten var vid köpet angripen av husbock. L. E. gjorde gällande att lantbruksnämnden hade förfarit svikligt vid försäljningen genom att inte upplysa honom om insektsangreppen, vilka L.E hävdade att nämnden kände till eller i vart fall bort misstänka att de förekom. I vart fall avvek fastigheten från vad han med hänsyn till omständigheterna vid köpet hade anledning att räkna med. L. E. yrkade på skadestånd samt avdrag på köpeskillingen.

Det ansågs inte styrkt att lantbruksnämnden kände till angreppet vid försäljningen. Med anledning av ett brev från tidigare hyresgäst angående förekomst av rödmyror samt med beaktande av iakttagelser som lantbruksnämndens företrädare sagt sig ha gjort hade nämnden däremot bort misstänka att insektsangrepp av något slag kunde pågå. Lantbruksnämnden upplyste inte L. E. om någon omständighet rörande eventuella insektsangrepp. Rätten fastställde att insektsangreppen hade bort kunnat upptäckas via en någorlunda noggrann undersökning av fastigheten. L. E. hade gjort en undersökning men rätten fann den tämligen ytlig och otillräcklig.

Det faktum att lantbruksnämnden inte upplyst L. E. om en eventuell förekomst av insektsangrepp utgjorde inget hinder för att låta nämnden åberopa att L. E. hade eftersatt sin undersökningsplikt. Rätten fann därmed att köparen L. E:s talan om skadestånd och avdrag på köpeskillingen ogillades.

Kommentar:

Av det här rättsfallet anser jag att det går att dra en betydelsefull slutsats avseende upplysningsplikten. Kanske kan man även hävda att rättsfallet utvecklar upplysningsplikten från vad som gällde tidigare. I litteratur från tiden innan rättsfallet ägde rum kan man finna diskussioner om säljarens nivå av kännedom om felet. Resultatet av ansvarsbedömningen är där den motsatta men nivån av kännedom om felet är också olika. Karlgren diskuterade upplysningsplikten, i sin bok om felansvaret från 1976, och menade att ”man kan med all fog tala om en ouppfylld upplysningsplikt även om säljaren icke haft sådan vetskap men bort känna till det föreliggande felet”.⁹⁶ Min åsikt är

⁹⁶ Karlgren (1976) s. 41.

att Karlgren med det uttalandet förklarar att säljaren kan ha en upplysningsplikt för fel säljaren *borde känna till*.

Förevarande rättsfall behandlar också säljarens nivå av kännedom om felet. Säljaren *borde ha misstänkt* felet eftersom det fanns omständigheter i fallet som indikerade på att ett fel förelåg. Den nivån av kännedom ledde däremot inte till att säljaren fick ett ansvar för felet, att det förelåg i Karlgrens ord ”en ouppfylld upplysningsplikt”.

HD konstaterade först att det inte ansågs styrkt att säljaren kände till felet ifråga. Därefter drog HD slutsatsen att säljaren däremot borde ha misstänkt att insektsangrepp av något slag kunde pågå. Faktumet att säljaren borde ha misstänkt ett fel hindrade inte att han fick åberopa att köparen eftersatt sin undersökningsplikt.

Konklusionen av det här rättsfallet är således att det faktum att en säljare *borde ha misstänkt* att ett fel förelåg *inte* är tillräckligt för att felet ska anses ligga inom säljarens ansvar och upplysningsplikt.

4.5.4 NJA 1981 s. 894 – Rondellfallet

A. B. köpte en fastighet i Djursholm av syskonen G. i maj 1975. Vid tidpunkten för köpet förelåg ett av kommunfullmäktige fattat beslut som innebar att en rondell skulle flyttas närmare fastigheten, från 20 m till 3 m. Stadsplanen förverkligades två år senare. A. B. gjorde gällande att säljarna varit skyldiga att upplysa henne om att det förelåg en risk för att den antagna stadsplanen skulle komma att genomföras då den skulle innebära betydande olägenheter för miljön på fastigheten.

HD konstaterade att säljarna vid köpförhandlingarna kände till beslutet om ändring av stadsplanen beträffande rondellen. I en skrift till kommunen hade säljaren beskrivit de mycket stora nackdelar åtgärden skulle få för miljön på fastigheten. Därför måste säljaren ha förstått att risken för sådana förändringar var av väsentlig betydelse för en spekulant på fastigheten. Säljaren saknade fog för att anta att A. B. kände till förhållandet. Rätten konstaterade vidare att en upplysning om gatuarbetena kring fastigheten från säljaren varit ägnade att minska A. B:s eventuella farhågor kring arbetenas betydelse för fastigheten. Upplysningen ansågs inte ge en ens tillnärmelsevis rättvisande bild av förändringarnas innebörd.

HD ansåg att säljaren hade utnyttjat A. B:s bristande kännedom om det förhållande som åberopats i målet och att säljaren därmed inte kunde hävda att hon försummat sin undersökningsplikt. Av samma skäl kunde säljarna inte heller göra gällande att de friskrivit sig från ansvar för fel eller brist i fastigheten.

På grund av den avvikelse som förekommit från vad A. B. hade haft anledning att räkna med vid köpet blev hon berättigad avdrag på köpeskillingen.

Kommentar:

Jag delar upp summeringen av det här domslutet i tre delar. Det är min uppfattning att rätten drar två slutsatser. Den första slutsatsen består i att säljaren inte kan invända att köparen har eftersatt sin undersökningsplikt. Det motiverar rätten med att säljaren utnyttjat köparens bristande kännedom om risken för felets inträffande. Säljaren kände till risken för att ett fel skulle inträffa och köparens okunskap om det förhållandet. Säljaren genomförde köpet utan att upplysa köparen om förhållandet vilket bedömdes som ett utnyttjande av köparens bristande kännedom. Därmed fick säljaren bära ansvar för risken att felet skulle inträffa.

I den andra slutsatsen konstaterade rätten att köparen var berättigad till avdrag på köpeskillingen. Det motiverades med att risken för felets inträffande utgjorde en avvikelse från vad köparen hade haft anledning att räkna med. Rätten fastslog att säljaren måste ha insett den väsentliga betydelse risken för att felet skulle inträffa hade för köparen.

Den tredje delen av rättsfallet jag vill belysa avser upplysningen från säljaren. Upplysningen gav en missvisande bild av förändringarnas innebörd. Min tolkning av domslutet är att säljarens uppgift som ansågs ägnat att minska köparens eventuella farhågor kan betraktas som ett vilseledande. Därefter uppstår frågan: Vilken betydelse ska säljarens vilseledande uppgift ges? Var vilseledandet en förutsättning för att säljaren skulle anses ha utnyttjat säljarens bristande kännedom? Och därmed också en förutsättning för att säljaren inte kunde hävda att köparen eftersatt sin undersökningsplikt?

Vilseledandet utgör enligt min mening ett lugnande besked från säljaren som endast borde inverka på och reducera köparens undersökningsplikt. Det faktum att säljaren utnyttjat köparens bristande kännedom om förhållandet som åberopas i målet anser jag skulle ha förelegat, även om säljaren inte hade lämnat den vilseledande upplysningen. Säljaren hade fortfarande haft sitt övertag av information om risken för att felet skulle inträffa. Säljaren hade fortfarande haft insikt om den väsentliga betydelse risken för felets inträffande hade för köparen. Det är min uppfattning att vilseledandet i sig inte påverkar det faktum att säljaren anses ha utnyttjat köparens bristande kännedom om förhållandena i målet.

Säljaren blev ansvarig för avvikelsen. Om säljaren hade upplyst köparen om förändringarnas verkliga innebörd hade han undgått ansvar. Säljaren ålades med andra ord en upplysningsplikt för felet i fråga. Vilka är de avgörande faktorerna i rättsfallet? Vilka omständigheter i rättsfallet utgör förutsättningar för upplysningsplikten? Säljaren hade vetskap om ett fel (en risk för att ett fel skulle inträffa) och att felet var av väsentlig betydelse för köparen. Säljaren saknade fog för att anta att köparen kände till felet. Min slutsats av det här rättsfallet är således att en säljare tillmäts en upplysningsplikt för fel han känner till som han också inser är av väsentlig betydelse för köparen. Säljaren ska utöver det ha insikt om köparens bristande kännedom om felet.

4.5.5 NJA 1985 s. 274 – Rötskadat mellangolv

W. K. köpte en fastighet i Avesta av S. A. i juni 1981. Fastigheten hade ett allmänt eftersatt underhåll och en lista med flera påtagliga fel hade upprättats av säljaren. Tvisten i målet rörde ett rötskadat mellangolv på övre våningen. W. K. anförde att S. A. förfarit svikligt genom att inte upplysa henne om en av honom utförd undermålig reparation av golvet. Om S. A. inte skulle finnas ha förfarit svikligt gjorde W. K. gällande att felet utgjorde en avsaknad av egenskap hos fastigheten som var att anse som tillförsäkrad. I vart fall hade fastigheten saknat egenskap som W. K. haft anledning att räkna med vid köpet.

W. K. åberopade i första hand att hon hade fullgjort sin undersökningsplikt. I andra hand åberopade hon att S. A. underlåtit att lämna upplysning om den golvreparation han utfört och de skador han iakttagit och att han därmed inte skulle ha haft rätt att åberopa bristfällig undersökning av fastigheten från hennes sida. W. K. yrkade nedsättning på köpeskillingen och skadestånd.

Det var ostridigt att Sigurd A. kände till skadan. S. A. hade strax efter sitt köp av fastigheten 1971 utfört en undermålig reparation av golvet. Han hade inte upplyst W. K. om den reparation han utfört. Skadorna på golvet hade däremot diskuterats och Sigurd A. hade upplyst W. K. om att golven var slut och behövde repareras.

HD hänvisade till rättspraxis (bl.a. NJA 1980 s. 555 och 1984 s. 3) och förarbetena till JB och förklarade att en köpare i allmänhet bär risken för fel som han väl inte känt till men bort upptäcka vid en med tillbörlig omsorg och sakkunskap företagen undersökning av fastigheten. Således är det omfattningen av köparens undersökningsplikt som bildar utgångspunkten för bedömningen av säljarens felansvar. Undersökningsplikten kan sträcka sig långt och omfatta utrymmen som endast med svårighet kan nås för undersökning. Fastighetens ålder, skick, iakttagbara förhållanden i övrigt samt uttalanden från säljaren som ger skäl att misstänka fel, kan medföra att köparen måste gå längre i sin undersökning än vad som annars hade varit nödvändigt.

I rättsfallet konstaterade HD att det fanns en uppenbar anledning för W. K. att undersöka golvskadornas omfattning närmare med hänsyn till vad som framkommit i målet. Eftersom S. A. förklarat att golven var slut och att det vid besiktningen måste ha framstått som uppenbart att golvet var allvarligt skadat, sågs inte det förhållandet att S. A. inte upplyst om reparationen medföra att han inte skulle kunna åberopa att W. K. eftersatt sin undersökningsplikt. Rätten ogillade W. K:s talan om nedsättning på köpeskillingen och skadestånd.

Kommentar:

HD tog inte ställning till huruvida säljaren borde ha upplyst köparen om den undermåliga reparationen han utfört och de skador han iakttagit. Rätten konstaterade enbart att det faktum att säljaren inte upplyste köparen om det, inte utgjorde ett hinder för honom att åberopa att köparen försummat sin undersökningsplikt.

Säljaren hade visserligen inte lämnat all kunskap han hade om golvet. Men han hade inte heller undanhållit all information han kände till beträffande golvet. Han hade upplyst köparen om golvets skick med förklaringen att det var slut. Säljaren ålades inte någon upplysningsplikt avseende all sin kunskap beträffande felet. I stället utökade rätten köparens undersökningsplikt p.g.a. den uppgift säljaren lämnade till köparen och som tillsammans med vad som framkom under besiktningen borde ha föranlett köparen att närmare undersöka golvskadornas omfattning.

Av det här rättsfallet och det faktum att säljaren inte ålades en upplysningsplikt avseende all sin kunskap om felet ifråga kan jag inte dra någon generell slutsats som formar eller säger något om upplysningsplikten. Bedömningen som rätten gör skulle däremot kunna ses som ett exempel på ett utrymme att undanhålla viss information för köparen utan att det anses som ett svek eller strida mot tro och heder, se tidigare i avsnitt 4.2.

4.5.6 NJA 2007 s. 86 – Motocrossbanefallet

M.A. köpte en fastighet utanför Kungshamn av G.K. i mars 2002. På fastigheten kunde man höra motorbuller från en motocrossbana som var belägen på andra sidan en vik bakom ett berg. Säljaren G.K. kände till bullret men olägenheten ljudet innebar var inte på tal före köpet. Tvisten gällde om M.A. hade rätt att åberopa bullret som ett fel och om felet berättigade honom att häva köpet.

Det var ostridigt att säljaren G.K kände till störningarna från motocrossbanan. Han hade före försäljningen försökt få kommunen att vidta åtgärder mot bullret och i ett brev förklarat att bullret utgjorde en stor olägenhet samt att boendemiljön blev lidande av verksamheten på banan.

HD ansåg att bullret från motocrossbanan utgjorde ett fel enligt 4:19 JB. Vidare konstaterades att köparen M.A. utan nämnvärd svårighet hade kunnat upptäcka motocrossbanan och komma till insikt om bullrets omfattning. På grund av det skulle M.A. normalt inte kunnat åberopa bullret som fel i fastigheten. Vidare förklarade rätten att ett åsidosättande av undersökningsplikten från köparens sida inte alltid medför att köparen förlorar sin rätt att åberopa ett fel. Rätten gav exempel på sådana tillfällen och tog upp exempel då säljaren har gjort en direkt utfästelse eller lämnat uppgifter av annat slag. Det klargjordes att G.K. inte hade lämnat någon utfästelse. Rätten konstaterade även att det inte kunde visas att uppgifter av annat slag hade lämnats av G.K.

HD prövade vidare huruvida det faktum att G.K underlät att upplysa om störningarna medförde att köparen fick rätt att åberopa störningarna som fel, trots att han borde ha upptäckt dem vid en undersökning.

Det gjordes hänvisningar till 1990 års ändringar av 4 kap JB. Därifrån lyftes fram att om ett förtigande av ett fel innefattar ett svikligt förledande av köparen eller annat ohederligt förfarande, bör säljaren inte kunna åberopa att köparen eftersatt sin undersökningsplikt.

Därefter konstaterade rätten att förändringarna som genomfördes 1990 inte hade för avsikt att ändra då gällande rätt och tog sedan upp ett par rättsfall från tiden innan 1990. Jag har redovisat de rättsfallen tidigare i det här kapitlet. Från rättsfallen tog HD upp följande kärnpunkter. I NJA 1981 s. 815 konstaterades att det inte var styrkt att säljaren kände till felet och det förhållandet att säljaren bort misstänka felet (husbocksangreppet) inte medförde att säljaren saknade rätt att åberopa att köparen eftersatt sin undersökningsplikt. I NJA 1981 s. 984 kände säljaren till felet (trafikomläggningen) och borde ha förstått att risken för att felet skulle inträffa var av väsentlig betydelse för köparen. Säljaren gav inte en ens tillnärmelsevis rättvisande bild av den förestående trafikomläggningen utan lämnade en upplysning som var ägnad att minska köparens farhågor om förändringens betydelse. Eftersom säljaren på ett sådant sätt utnyttjat köparens okunskap, fick han inte åberopa att köparen försummat sin undersökningsplikt. Rätten menade att domskälen i NJA 1981 s. 984 kan läsas så att det var en vilseledande uppgift som medförde att undersökningsplikten upphävdes. I rättsfallet NJA 1985 s. 274 stod säljarens vetskap om fel (ett rötskadat mellangolv) mot en bristande undersökning från köparens sida. Säljaren hade förklarat att golven var slut och vid köparens besiktning måste det ha framstått som uppenbart att golvet var allvarligt skadat. Det utgjorde skäl till att säljaren kunde åberopa att köparen eftersatt sin undersökningsplikt även om säljaren inte upplyst köparen om felet.

En slutsats HD drog i det här rättsfallet var att tidigare praxis kan anses ha lämnat en öppning för att en köpare av fast egendom, trots bristande undersökning, skall få åberopa vissa fel som säljaren kände till, utan att förtigandet av felet betraktas som svek eller stridande mot tro och heder, 30 och 33 § AvtL.

HD gick därefter vidare och gjorde jämförelser med köp av lös egendom. I den jämförelsen gjordes ett par olika konstateranden. Begagnade fastigheter, om inget annat har avtalats, säljs i befintligt skick. Det saknas skäl för att reglerna om vad som kan åberopas som fel vid överlåtelse av fast egendom skall vara stängare mot köparen än vad som gäller när lös egendom säljs i befintligt skick. 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.

HD summerade att det anförda innebar att det fanns skäl för att en säljare av fast egendom – liksom 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 anses strida mot tro och heder, 33 § AvtL. Det är däremot inte nödvändigt att förfarandet ska kunna inordnas under 33 § AvtL för att vetskapen och underlåtenheten att lämna upplysningskall skall medföra att köparen får göra gällande att fastigheten är behäftad med ett fel, även om köparen hade kunnat upptäcka felet vid fullgörandet av sin undersökningsplikt.

Ansvar för felet lade HD på säljaren G.K. Rätten drog slutsatsen att eftersom M.A. inte tog upp frågan om buller från motocrossbanan, måste G.K. ha förstått att M.A. var i villfarelse om motocrossbanans existens eller åtminstone om bullrets omfattning. G.K. måste dessutom ha förstått att bullret kunde vara avgörande för M.A:s köpbeslut, med hänsyn till den aktivitet han själv lagt ner för att slippa bullret. G.K. upplyste inte M.A. om bullrets omfattning utan utnyttjade istället dennes okunskap. M.A. gavs därför rätt att återropa felet, trots att han bort upptäcka det.

Bullret ansågs utgöra ett väsentligt fel eftersom köpet avsåg en fritidsfastighet och det avsevärda bullret från träningar på motocrossbanan förekom två vardagskvällar i veckan och på lördagar och söndagar kl. 11-16. M.A. fick därför rätt att häva köpet enligt såväl 4:19 JB och 9 § i kontraktet.

Kommentar:

Det är min uppfattning att det här rättsfallet har en stor betydelse för säljarens upplysningsplikt. Jag anser att det har bidragit till att ge upplysningsplikten ett tydligare innehåll. Det är som jag nämnde i första kapitlet ett omdiskuterat rättsfall och har väckt stor debatt kring säljarens upplysningsplikt. Föreställningar om att HD med avgörandet har gett säljaren någon form av generell upplysningsplikt har lyfts fram och det råder delade meningar kring huruvida avgörandet i rättsfallet ligger i linje med tidigare praxis.

Folke Grauers menar att HD med domen i NJA 2007 s. 86 har infört en generell upplysningsplikt. En upplysningsplikt vid sidan av förtiganden som klassas som svek eller som förfarande mot tro och heder. Grauers är däremot mycket kritisk till domen och anser att den bör tillmätas ett begränsat prejudikatvärde.⁹⁷

Torgny Håstad (referent i målet) anser däremot inte att HD genom domen har fastslagit en generell upplysningsplikt. Han menar att den i rättsfallet fastslagna upplysningsplikten bara gäller de där föreliggande omständigheterna och jämförbara fall. Han betonar även den begränsning HD

⁹⁷ Grauers, Juridisk Tidskrift, 2006-2007, nr 4, s. 890-906. Juridisk Tidskrift, 2007-2008, nr 3, s. 813. Grauers (2016) s. 234.

gör av upplysningsplikten, med uttrycket ”i viss utsträckning” som HD använder när HD i domen tilldelar säljaren en upplysningsplikt.⁹⁸

Richard Hager lyfter en betydelsefull fråga i sammanhanget. Den består i vilken innebörd begreppet generell upplysningsplikt ska ges.⁹⁹ Det kan möjligen vara i denna fråga som Håstad och Grauers skilda åsikter om rättsfallet har sin grund. När förarbetena nämner att säljaren inte har en generell upplysningsplikt ges den generella upplysningsplikten följande innehåll:

”Det finns däremot inte 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.”¹⁰⁰

När HD i domen hänvisar till förarbetena konstaterar HD att propositionen 1989/90:77 slår fast att säljaren inte har en generell upplysningsplikt. Med den hänvisningen anser jag att det är svårt att dra slutsatsen att HD ger säljaren en generell upplysningsplikt med det ovan nämnda innehållet. Jag anser däremot att HD ger säljaren en upplysningsplikt, en begränsad upplysningsplikt med en generell karaktär. På vilket sätt ska jag redovisa för i det följande.

I rättsfallet gör HD ett par hänvisningar till tidigare rättsfall, sedan en sammanfattning av praxis, en jämförelse med köp av lös egendom och hänvisningar till förarbeten. Min tolkning är att HD därefter drar två slutsatser. HD delar upp slutsatserna i två separata stycken.

Den första slutsatsen står i relation till säljarens agerande och avser vad säljaren behöver upplysa köparen om, säljarens upplysningsplikt.

”Det anförda innebär 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.”

Med inledningen ”Det anförda innebär att...” anser jag att HD ger upplysningsplikten en generell karaktär. HD begränsar sedan omfattningen av upplysningsplikten med uttrycket ”i viss utsträckning”. Men med det ordvalet i inledningen av stycket anser jag ändå att HD har gett säljare av en fastighet en upplysningsplikt med en generell karaktär.

Med tillägget ”i viss utsträckning” anser jag däremot att denna, till sin karaktär, generella upplysningsplikt till sitt innehåll får en begränsad omfattning. Följdfrågan som uppstår blir vad som innefattas av ”i viss utsträckning”. I vilken utsträckning bör säljaren upplysa köparen om förhållanden som han känner till och som köparen bort upptäcka men förbisett? I rättsfallet ger HD säljaren en upplysningsplikt för felet. Min slutsats blir följaktligen att förhållandena i rättsfallet rimligen bör innefattas

⁹⁸ Håstad, Juridisk Tidskrift, 2007-2008, nr 1, s. 44.

⁹⁹ Hager, Skrifter till Anders Victorins minne, s 208.

¹⁰⁰ Prop. 1989/90:77 s. 61.

av denna vissa utsträckning eftersom rätten ger säljaren en upplysningsplikt för felet under dessa förutsättningar. Detta resonemang går i linje med Håstads uppfattning att rättsfallet ”gäller de där föreliggande omständigheterna och jämförbara fall”.

Den andra slutsatsen står i relation till köparens agerande. Den behandlar under vilka förhållanden som köparen får göra ett fel gällande samt har med köparens undersökningsplikt att göra.

”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 33 § avtalslagen 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.”

Köparen ges härmed möjlighet att åberopa fel i fastigheten, för fel han skulle kunna ha upptäckt vid ett fullgörande av sin undersökningsplikt, när säljaren underlåter att lämna en upplysning i nu avsedda situationer, även om vetskapen och underlåtenheten att lämna upplysning inte når den grad av ohederlighet att de är att betrakta som stridande mot tro och heder.

Med uttrycket ”i nu avsedda situationer” anser jag att den här slutsatsen ges en mer begränsad räckvidd, jämfört med räckvidden för innehållet av vad som följer: ”Det anförda innebär att...” Vilka dessa avsedda situationer är, finner jag däremot mer oklart. Syftas till de i rättsfallet föreliggande omständigheterna och jämförbara fall som Håstad uttrycker? Eller syftar de till försäljningar av fastigheter mer allmänt, där säljaren känner till ett fel och dess väsentliga betydelse för köparen och underlåter att upplysa om det? Syftar det till situationer anknutna till den praxis HD har tagit upp i rättsfallet? Ett förtydligande avseende vilka dessa avsedda situationer är hade varit önskvärt.

För övrigt intressant i rättsfallet är att rätten i sina domskäl *inte* använder uttrycket att ”säljaren inte kan hävda att köparen eftersatt sin undersökningsplikt”. Det är undersökningsplikten och den formuleringen och utgångspunkten som har använts i tidigare rättsfall när säljarens upplysningsplikt varit en fråga.¹⁰¹ Rätten uttrycker sig mer direkt i det här rättsfallet med formuleringen att ”köparen har rätt att åberopa felet, trots att han bort upptäcka det”.

¹⁰¹ Se t.ex. NJA 1985 s. 274, NJA 1981 s. 894 och NJA 1981 s. 815.

5 Slutsatser

Utgångspunkten i det här arbetet var att det inte finns en generell upplysningsplikt, i den mening att säljaren alltid skulle bli ansvarig för sådana fel som han kände till vid köpet och inte upplyste om. Det finns inte en upplysningsplikt beskriven i lag, vare sig allmänt eller knutet till vissa situationer eller typer av fel. I förarbetena till 1990 års lagändringar uttrycks tydligt att det inte finns någon generell upplysningsplikt för säljaren.¹⁰² En upplysningsplikt uppstår däremot i vissa situationer, under särskilda förutsättningar, vilket den praxis jag har tagit upp visar. Den uppstår också på skilda sätt vid olika typer av fel. Mina slutsatser är således att man bör kunna tala om en generell upplysningsplikt för säljaren av en fastighet för vissa typer av fel.

I detta avslutande kapitel har jag för avsikt att besvara de frågor som ställdes inledningsvis i avsnitt 1.2: Går det att definiera en upplysningsplikt för säljaren av en fastighet? Finns det tillfällen då upplysningsplikten alltid uppstår? Finns det särskilda fel som alltid innefattas av säljarens upplysningsplikt?

En svårighet med att summera denna obestämda upplysningsplikt är att bestämma vad man ska utgå från när den ska beskrivas. Jag vill börja med att beskriva hur upplysningsplikten uppstår för respektive feltyp. Jag tar upp upplysningsplikten vid rådighetsfel och rättsliga fel i samma avsnitt då jag har funnit att den uppstår på samma sätt vid båda feltyperna. Därefter redovisar jag olika situationer och förutsättningar för när upplysningsplikten uppstår vid faktiska fel.

5.1 Upplysningsplikt vid rådighetsfel och rättsliga fel

Vid rådighetsfel och vid rättsliga fel är det min mening att det uppstår en tydlig upplysningsplikt för säljaren.

Reglerna om rättsliga fel och rådighetsfel är regler om vad köparen kan förvänta sig och har rätt att kräva utan att behöva undersöka fastigheten eller dess rättsliga förhållanden. Det åligger därför ingen undersökningsplikt för köparen avseende den här typen av fel.¹⁰³ Syftet bakom reglerna är att köparen ska kunna förutsätta att fastigheten säljs obelastad om inget annat sägs. Följden av det är att säljaren har att *upplysa* köparen om förekommande belastningar och begränsningar i möjligheten att förfoga över fastigheten eller att denne annars svarar för konsekvenserna.¹⁰⁴

¹⁰² Prop. 1989/90:77 s. 61.

¹⁰³ Hager (2018) s. 52. Viktorin och Hager (2015) s. 133.

¹⁰⁴ Viktorin och Hager (2015) s. 119 ff.

Det är uppenbart att en person inte kan ge en upplysning om en omständighet som denne inte känner till. Det framstår kanske som uppenbart att en säljare på samma sätt inte kan ha en upplysningsplikt för fel denne inte känner till. Så är däremot inte fallet avseende rättsliga fel och rådighetsfel. Säljarens faktiska kännedom om felet är inte relevant. Har säljaren de facto inte vetskap om felet så borde han ha skaffat sig den vetskapen. Huruvida säljaren är i ond tro eller god tro avseende felet är med andra ord inte relevant.¹⁰⁵ Min slutsats av det är att säljaren alltid ansvar för samtliga rådighetsfel och rättsliga fel och får därmed en obegränsad upplysningsplikt för dem.

En förutsättning är däremot att köparen inte har kännedom om felet vilket framgår av lagtexten i 4:15-18 JB. Det ställs med andra ord krav på att köparen är i god tro avseende felet.

5.2 Upplysningsplikt vid faktiska fel

Upplysningsplikten vid faktiska fel är betydligt mer komplicerad vilket kapitel fyra sannolikt har visat. Reglerna i 4:19 JB, vars reglering framför allt avser faktiska fel, har utgångspunkten att säljaren inte svarar för något annat än det han, i vid mening, har lovat. Köparen är därför tvungen att undersöka fastigheten mycket grundligt för att bli varse omständigheter som skulle kunna utgöra ett fel och för att inte bli ansvarig för dem. Med köparens undersökningsplikt som utgångspunkt vid bedömningen av felansvaret har kapitel fyra visat att en upplysningsplikt för faktiska fel ändå kan uppstå.

Jag har i det här avsnittet gjort en uppdelning i olika situationer där en upplysningsplikt kan uppstå. En första uppdelning görs mellan dolda fel och fel som hade kunna upptäckas vid en noggrann undersökning. Nästa uppdelning avser säljarens nivå av kännedom om felet. Säljarens nivå av kännedom delar jag upp i två situationer. Situation a) där säljaren kände till felet och situation b) där säljaren borde ha misstänkt felet.

5.2.1 Dolda fel

Säljaren bör kunna ges en upplysningsplikt för dolda fel. Den slutsatsen anser jag kan dras från lagtexten i 4:19 JB där säljaren görs ansvarig för det som inte har avhandlats vid köpet om bristfälligheten är sådan att köparen enligt sakens natur inte haft anledning att räkna med den och inte heller bort upptäcka den vid en undersökning. Det blir som konstateras i förarbetena i praktiken fråga om dolda fel. Säljaren är ansvarig för dolda fel och får följaktligen en upplysningsplikt för dem.

¹⁰⁵ Grauers (2016) s. 162 f och 169. Hager (Skifter till Anders Victorins minne, Säljarens upplysningsplikt vid köp av fast egendom, 2009) s. 220.

Min slutsats är att säljarens nivå av kännedom om felet inte får någon betydelse avseende dolda fel. Huruvida säljaren känner till felet eller inte blir inte relevant på samma sätt som vid rådighetsfel och rättsliga fel. Säljaren är som förarbetena beskriver ansvarig för dolda fel i fastigheten oavsett om säljaren känner till dem eller inte.¹⁰⁶ Säljaren har således även för dolda fel en obegränsad upplysningsplikt.

5.2.2 Upptäckbara fel

Fel som kunde ha upptäckts vid en undersökning, ”påkallad med hänsyn till fastighetens skick, den normala beskaffenheten hos jämförliga fastigheter samt omständigheterna vid köpet” (4:19 2 st. JB), ansvarar köparen för. Säljaren har som utgångspunkt inte något ansvar eller någon upplysningsplikt för dessa fel. Huvudregeln är att köparens undersökningsplikt gäller. Upptäckbara fel faller i normalfallet under köparens undersökningsplikt. En undersökningsplikt som kan utökas eller reduceras beroende på olika omständigheter, se avsnitt 3.2.2. och 3.2.3. ovan. Under vissa omständigheter kan undersökningsplikten reduceras till att bortfalla helt. När det sker kan det uppstå en upplysningsplikt avseende felet för säljaren.

Situation a) Säljaren kände till felet och felet var upptäckbart för köparen. I denna situation kan säljaren bli ansvarig för felet under vissa förutsättningar, trots att köparen i normalfallet ansvarar för upptäckbara fel. Rättsfallet NJA 2007 s. 86 visar på en dylik situation, där säljaren inte fick åberopa att köparen eftersatt sin undersökningsplikt trots att felet var upptäckbart.¹⁰⁷ Rätten konstaterade att säljaren kände till felet (buller från en motocrossbana) och att felet hade kunnat upptäckas vid en undersökning. Felet blev ändå säljarens ansvar och säljaren ålades en upplysningsplikt för felet i fråga. Förutsättningarna för situation a) till lika omständigheterna i rättsfallet var 1) att säljaren måste ha förstått felets avgörande betydelse för köparens beslut att köpa fastigheten och 2) att köparen var i villfarelse om felet samt 3) att säljaren var medveten om att köparen var i villfarelse om felet.

Typsituation a) där säljaren åläggs en upplysningsplikt och ett ansvar för felet trots att felet var upptäckbart kan även uppstå under andra förutsättningar. Dessa förutsättningar kan bestå i att säljaren underlåtit att lämna en upplysning om en bristfällighet, där denna underlåtenhet utgör ett svikligt förledande eller en handling stridande mot tro och heder. Det framgår av förarbetena till 1990 års lagändringar. Där förklaras att säljaren inte har rätt att åberopa att köparen eftersatt sin undersökningsplikt om förtigandet av ett fel innefattar ett svikligt förledande eller annat ohederligt förfarande.¹⁰⁸

¹⁰⁶ Prop. 1970:20 del B1 s. 212. Grauers (2016) s. 198. Hellner, Hager och Persson (2015) s. 61.

¹⁰⁷ NJA 2007 s. 86. M.A. (säljaren) ”hade utan nämnvärd svårighet kunnat inte bara upptäcka motocrossbanan utan också komma till insikt om bullrets omfattning. På grund härav skulle M.A. normalt inte kunna åberopa bullret som ett fel i fastigheten.”

¹⁰⁸ Prop 1989/90:77 s. 61.

Situation b) Säljaren borde ha misstänkt felet och felet var upptäckbart för köparen. Denna situation hindrar inte säljaren från att åberopa att köparen har eftersatt sin undersökningsplikt. Det framgår av NJA 1981 s 815. Rätten fann det inte styrkt att säljaren kände till felet (husbocksangrepp) men ansåg att säljaren bort misstänka felet. Det faktum att säljaren borde ha misstänkt felet ansåg rätten inte vara ett hinder för att säljaren skulle få åberopa att köparen eftersatt sin undersökningsplikt. Felet föll under köparens undersökningsplikt och säljaren tilldelades inte en upplysningsplikt för felet. Min slutsats av det är att en säljare inte har en upplysningsplikt för fel som han borde ha misstänkt.

5.3 Summering och en reflektion

5.3.1 Summering

Huvudfrågan i det här arbetet har varit om det går att definiera en upplysningsplikt för säljaren vid försäljning av en fastighet. Jag kan inte mena att jag har funnit en klar definition av upplysningsplikten. Men jag ska här avslutningsvis summera upplysningsplikten och beskriva den så koncist som möjligt utifrån de slutsatser jag har kommit fram till i det här arbetet.

Upplysningsplikten för säljaren av en fastighet innebär att säljaren måste upplysa köparen om vissa fel i fastigheten för att inte bli ansvarig för dem. Säljaren har en upplysningsplikt för dolda fel, rättsliga fel och rådighetsfel. För faktiska fel har säljaren en upplysningsplikt under vissa förutsättningar. Den grundläggande förutsättningen är att köparens undersökningsplikt har bortfallit. Upplysningsplikten uppstår sedan i situationer när säljaren känner till felet och underlåtenheten att upplysa köparen om felet innebär ett svikligt förledande eller stridande mot tro och heder. Upplysningsplikten uppstår också för fel som säljaren känner till och där felet är av väsentlig betydelse för köparen. Säljaren ska i dessa situationer även ha kännedom om felets väsentliga betydelse för köparen och att köparen är i villfarelse om felet.

Arbetet med den här uppsatsen har inneburit mycket studier av rättsområdet. Det har innefattat många analyser och lett till flera reflektioner. Avslutningsvis vill jag här dela med mig av en av dessa reflektioner kring säljarens upplysningsplikt, även om den inte direkt ligger inom arbetets huvudsakliga frågeställning.

5.3.2 En reflektion kring upplysningsplikten

Jag anser att det finns en faktor i begreppet upplysningsplikt som kan vara förvirrande, för den som inte är väl bekant med rättsområdet. Den består i relationen mellan själva begreppet upplysningsplikt och dess innehåll. Den avser faktumet att en upplysningsplikt kan åläggas säljaren för en omständighet eller fel som denne inte kände till. Det sker i flera fall. Avseende dolda fel, rättsliga fel och rådighetsfel har inte köparen någon

undersökningsplikt och säljaren får en upplysningsplikt och blir ansvarig för dessa fel. Om säljaren känner till dessa fel eller inte, saknar betydelse. Säljaren blir ansvarig för dem likväl. Om säljaren däremot upplyser köparen om felet undgår han ansvar. Upplysningsplikten blir här någonting mer än en plikt för säljaren att upplysa om ett fel. Det är min åsikt att upplysningsplikten framstår som en vattendelare av ansvaret för felet. Upplysningsplikten blir och är ett sätt att uttrycka på vem av säljaren eller köparen ansvaret för felet vilar.

Det går här att dra en parallell till köparens undersökningsplikt. På samma sätt som vid upplysningsplikten kan det, för en person som inte är väl bekant med rättsområdet, vara förvirrande att undersökningsplikten inte innebär någon plikt för köparen att faktiskt undersöka fastigheten. Undersökningsplikten är också en vattendelare av ansvaret för ett fel. Den handlar som visats tidigare i arbetet om vad köparen *borde ha upptäckt* vid en undersökning och köparen ges därefter ett ansvar för det han borde ha upptäckt. Undersökningsplikten handlar inte om vad köparen upptäckte eller inte upptäckte vid en av honom utförd undersökning. Det handlar om vad köparen *skulle kunna ha upptäckt* vid en undersökning som beskrivs och konstrueras objektivt i efterhand, där det beskrivs på vilket sätt undersökningen skulle ha utförts för att vara tillräckligt noggrann. Sedan görs bedömningen om felet hade kunnat upptäckas vid denna konstruerade undersökning. Hade felet kunnat upptäckas blir köparen ansvarig för felet, även om han inte hade upptäckt det vid en undersökning som han faktiskt utfört. På motsvarande sätt blir köparen utan ansvar om det konstateras att felet inte hade kunnat upptäckas, även om köparen inte hade gjort en undersökning. Undersökningen är således inte en plikt som innebär att köparen måste undersöka fastigheten. Undersökningsplikten blir och är också ett sätt att uttrycka på vem av säljaren och köparen ansvaret för felet vilar.

Ett alternativt förhållningssätt till upplysningsplikten som eventuellt skulle råda bot på denna förvirrande faktor skulle bestå i att upplysningsplikten inte uppstod per automatik, vid tillfällen då köparens undersökningsplikt inte existerar eller bortfaller. När köparens undersökningsplikt inte existerar eller fallit bort skulle en upplysningsplikt istället endast uppstå för fel som säljaren *de facto* kände till. Det skulle inte behöva hindra att säljaren fortfarande hålls ansvarig för felet men att ansvaret för felet istället kunde uttryckas i andra termer än att säljaren har en upplysningsplikt för dem.

Käll- och litteraturförteckning

Författningar

Jordabalken (1970:994)

Offentligt tryck

Proposition 1970:20 om förslag till ny jordabalk.

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

Statens offentliga utredningar 1987:30 Fel i fastighet

Litteratur

Adlercreutz Gorton och Lindell-Frantz, *Avtalsrätt I*, 14:e upplagan, Polen, 2016.

Elfström Jan, Ashton Lars Erik, *Fel i fastighet*, 4:e upplagan, Stockholm, 2012.

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

Hager Richard, *Allmänna fastighetsrätten – En introduktion*, Polen, 2018.

Hellner Jan, Hager, Richard, Persson, Annina H., *Speciell avtalsrätt II, kontraktsrätt, 1:a häftet*, 6:e upplagan, Polen, 2015.

Hultmark Christina, *Upplyningsplikt vid ingående av avtal*, Stockholm, 1993.

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

Korling Fredric, Zamboni Mauro, *Juridisk metodlära*, Lund, 2013.

Rohde Knut, *Obligationsrätt*, Lund, 1956.

Victorin Anders, Hager Richard, *Allmän fastighetsrätt*, 7:e upplagan, Uppsala, 2015.

Artiklar

Carbell Leif, 1984, *Felbegreppet och undersökningsplikten enligt 4:19 JB*, Ur: Festskrift till Jan Hellner, Stockholm, 1984, s. 169-190.

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

Grauers Folke, *Upplysningsplikt vid fel i fastighet på diskutabla grunder – än en gång*, Juridisk Tidskrift, 2007-2008, nr 3, s. 811-819.

Hager Richard, *Säljarens upplysningsplikt vid köp av fast egendom – en studie i jordabalkens källflöden*, Ur: Skrifter till Anders Victorins minne, Uppsala, 2009.

Håstad Torgny, *Säljarens upplysningsplikt*, Juridisk Tidskrift, 1992-93, nr 4, s. 607-619.

Håstad Torgny, *Säljarens upplysningsplikt vid överlåtelse vid fast egendom*, Juridisk Tidskrift, 2007-08, nr 1, s. 44-46.

Victorin Anders, Olsen Lena, *Recension av Folke Grauers Fastighetsköp 12:e upplagan*, Juridisk Tidskrift, 1991-1992, nr 2, s. 355-359.

Elektroniska källor

Karnov Lexino – djupa lagkommentarer.

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

Rättsfallsförteckning

NJA 1978 s. 301
NJÄ 1961 s. 137
NJÄ 1980 s. 555
NJÄ 1981 s. 815
NJÄ 1981 s. 894
NJÄ 1983 s. 858
NJÄ 1984 s. 3
NJÄ 1985 s. 274
NJÄ 1985 s. 871
NJÄ 2007 s. 86