



JURIDISKA FAKULTETEN

vid Lunds universitet

Altay Hakyemez

# Friskrivningsklausulers rättsverkan i aktieöverlåtelseavtal

LAGF03 Rättsvetenskaplig uppsats

Kandidatuppsats på juristprogrammet

15 högskolepoäng

Handledare: David Dryselius

Termin: HT 2019

# Innehåll

<b>Summary</b>	3
<b>Sammanfattning</b>	4
<b>Förord</b>	5
<b>Förkortningar</b>	6
<b>1. Inledning</b>	7
1.1 Bakgrund	7
1.2 Syfte och frågeställningar	8
1.3 Ämnesval och avgränsningar	8
1.4 Metod	9
1.5 Material	9
1.6 Perspektiv	11
1.7 Disposition	11
<b>2. Avtalsfrihet och begränsningar</b>	12
2.1 Allmänna principer	12
2.2 Tvingande lagstiftning	13
2.3 Den dispositiva köplagen	14
2.4 Garantiutfästelser	15
2.5 Friskrivningar inom företagsöverlåtelser	15
2.5.1 <i>Egenskapsfriskrivning</i>	16
2.5.2 <i>Påföljdsfriskrivning</i>	16
<b>3. Felbedömning</b>	18
3.1 Felansvarsregler i köplagen	18
3.1.1 <i>Köparens befogade förväntningar</i>	18
3.1.2 <i>Köparens undersökningsplikt</i>	19
3.1.3 <i>Säljarens informationsansvar</i>	20
3.1.4 <i>Säljarens upplysningsplikt</i>	21
3.1.5 <i>Kritik mot 18–19 §§</i>	22
3.2 Avtalsstolkning	23
3.2.1 <i>Huvudprinciper</i>	23
3.2.2 <i>Kontroll av friskrivningsklausuler</i>	25
3.2.3 <i>Integrationsklausuler</i>	26
<b>4. Praxis</b>	27
4.1 NJA 1975 s. 545 – Diffusionsspärren	27

4.2 NJA 1993 s. 436 – Anebyhus	28
4.3 NJA 2016 s. 237 – Lindorffmålet	28
<b>5. Analys</b>	<b>30</b>
5.1 Rättsläget efter NJA 2016 s. 237	30
5.2 Parternas möjlighet att upprätta ett självständigt avtal	31
5.3 Avslutande reflektion	34
<b>Käll- och litteraturförteckning</b>	<b>35</b>
<b>Rättsfallsförteckning</b>	<b>38</b>

# Summary

This essay examines which possibilities contracting parties in a corporate acquisition have of using disclaimer clauses to regulate responsibilities in regards to the Swedish Sale of Goods Act.

Starting point is the criticism directed towards the precedent set in NJA 2016 s. 237 (the *Lindorff case*) by the Swedish Supreme Court, which disapproved a disclaimer clause despite its similarity to a clause which was approved in NJA 1975 s. 545 (the *Vapour barrier*). Subsequently, it has been questioned whether the possibility to limit contractual responsibility in accordance with optional law has been compromised.

Basic principles of contractual freedom, *pacta sunt servanda* and rules about responsibility for errors as stated in the Sale of Goods Act expose contracting parties in a corporate acquisition to risk. As the Sale of Goods Act is of optional nature, parties can control the risk exposure through guarantees and disclaimers. The main method for interpreting contracts is through objective interpretation, starting from the common will of the party. If a common will of the party can not be determined and the wording of the contract offers no further guidance, the court can supplement the contract with background law (gap-filling).

The analysis concludes that the legal position has not changed with regard to disclaimer clauses. Precedent rather seem to confirm the view that disclaimer clauses of more general nature does not hold up against precise information. It is further concluded that because of how the Sale of Goods Act is constructed, it is only theoretically possible to draw up a contract which is independent from it. A revision to the Sale of Goods Act is suggested to simplify both constitution and interpretation of contracts within corporate acquisition.

# Sammanfattning

Uppsatsen behandlar vilka möjligheter avtalsparter i en företagsöverlåtelse, där friskrivningsklausuler används i stor utsträckning, har att friskriva sig från ansvar enligt köplagen.

Utgångspunkten är den kritik som framförts mot HDs praxis från NJA 2016 s. 237 (*Lindorffmålet*), där en friskrivningsklausul underkändes trots att utformningen är mycket lik en klausul som godkändes i NJA 1975 s. 545 (*Diffusionsspärren*). Det har ifrågasatts om ansvar enligt köplagen effektivt går att skriva bort i och med den nya praxisen från Lindorffmålet.

Grundläggande principer om avtalsfrihet och avtalsbundenhet samt felansvarsreglerna i köplagen medför en riskexponering för avtalsparter vid företagsöverlåtelser. Då köplagen är dispositiv kan parterna överblicka riskexponeringen genom till exempel garantiutfästelser och friskrivningar. Huvudprinciperna vid avtalstolkning är objektiv tolkning som utgår från den gemensamma partsavsikten. Om gemensam partsavsikt inte kan fastställas och avtalets ordalydelse inte ger någon vägledning bör domstolen ägna sig åt utfyllande verksamhet där avtalsbestämmelserna tolkas mot bakgrund av dispositiva rättsregler för att fastställa avtalets innehåll.

I analysen konstateras att rättsläget inte har ändrats i fråga om friskrivningsklausuler, snarare att praxis bekräftar att allmänt hållna friskrivningsklausuler inte har någon verkan mot preciserade uppgifter. Vidare konstateras att det på grund av köplagens utformning endast i teorin är möjligt att upprätta ett avtal som är självständigt från köplagen. Avslutningsvis ges ett förslag på hur köplagen kan utformas för att förenkla både upprättande och tolkning av avtal inom företagsöverlåtelser.

# Förord

Jag vill först och främst tacka min handledare, David Dryselius, för inspiration och ovärderlig hjälp. Min sambo förtjänar ett särskilt tack för kloka synpunkter och stöd under arbetets gång. Min familj, mina nära vänner, Juridicum och Lunds studentliv (i synnerhet Sydskånska Nationen och studentboendet Parentesen) förgyller min vardag med sin närvaro och går därför inte obemärkt förbi.

*Altay Hakyemez*

Juridicum i Lund, januari 2020

# Förkortningar

DD-undersökning    Due Diligence-undersökning

HD                    Högsta domstolen

JT                    Juridisk Tidskrift vid Stockholms Universitet

NJA                  Nytt Juridiskt Arkiv, avdelning I

Prop.                Regeringens proposition

SvJT                 Svensk Juristtidning

# 1. Inledning

## 1.1 Bakgrund

Förvärv och avyttringar av företag är ett område som innebär stor riskexponering för såväl köpare som säljare. Transaktionerna innefattar höga summor och det är svårt att fastställa var gränsen går mellan köparens och säljarens ansvar för eventuella fel, vilket skapar osäkerhetsmoment för parterna.<sup>1</sup> I händelse av en tvist är köplagen enligt regel tillämplig lag. Köplagens felansvarsregler är dock omfattande och därför ligger det ofta i säljarens intresse att i ett köpekontrakt (så kallat *aktieöverlåtelseavtal*) begränsa sitt felansvar genom *friskrivningar* till endast lämnade garantier.<sup>2</sup>

Hittills finns få rättsfall som behandlar friskrivningar inom företagsöverlåtelser, men frågor kopplade till friskrivningar har aktualiserats i två intressanta rättsfall: NJA 1975 s. 545 (*Diffussionsspärren*) och NJA 2016 s. 237 (*Lindorffmålet*). I *Diffussionsspärren* godkände HD (Högsta domstolen) en friskrivningsklausul med hänsyn till dess tydliga utformning, men i *Lindorffmålet* underkändes en praktiskt taget identisk friskrivningsklausul och HD fann säljaren ansvarig för en lämnad uppgift som inte omfattades av aktieöverlåtelseavtalets garantier. Med hänsyn till dessa rättsfall skriver Kihlman i en kommentar till köplagen att man kan ifrågasätta om en friskrivning som påminner om NJA 1975 s. 545 (*Diffussionsspärren*) fortfarande är pålitlig i och med att rättsläget verkar ha ändrats.<sup>3</sup> Ytterligare kritik som framförts är att den nya praxisen medfört att det inte längre är möjligt att effektivt skriva bort ansvaret enligt dispositiv rätt eftersom kravet på tydlighet vid friskrivningar är för strängt.<sup>4</sup>

---

<sup>1</sup> Sevenius (2011) s. 87.

<sup>2</sup> Forssman (2016) s. 115 ff.

<sup>3</sup> Kihlman, Munukka & Svensson (2017) s. 213.

<sup>4</sup> Calissendorff (2018) s. 104.



## 1.2 Syfte och frågeställningar

Denna uppsats behandlar friskrivningsklausulers rättsverkan i aktieöverlåtelseavtal. Utredningen kretsar till stor del kring Lindorffmålet, NJA 1993 s. 436 (*Anebyhus*) och Diffussionsspärren – tre rättsfall som varit tongivande för hur friskrivningsklausuler utformas. Mer specifikt syftar uppsatsen till att utreda och klargöra vilka möjligheter avtalsparter har att friskriva sig från ansvar enligt köplagen.

Frågeställningarna är följande:

1. Har rättsläget beträffande friskrivningsklausuler ändrats efter utgången i NJA 2016 s. 237 (*Lindorffmålet*)?
2. Kan parterna i en företagsöverlåtelse upprätta ett aktieöverlåtelseavtal som är självständigt från köplagen och i så fall hur?

## 1.3 Ämnesval och avgränsningar

Företagsöverlåtelse är en spretig juridisk disciplin där varje förvärv aktualiserar en mängd frågor. I denna uppsats utreds specifikt effekterna av friskrivningsklausuler från dispositiv rätt med koppling till företagsöverlåtelsesituationer. Eftersom undersökningen ska koncentreras till svenska förhållanden och rättsordning innebär företagsöverlåtelse i denna uppsats att ett svenskt aktiebolag initierar köp av ett onoterat svenskt aktiebolag och att säljaren är ett annat svenskt aktiebolag. Avgränsningen till onoterade företag sker av två skäl. Dels ställer köp av noterade företag inte lika höga krav på säljarens kunskap innan förvärvstillfället, dels är köp av noterade företag oftast förhandlade aktieköp där köparens befogade förväntningar spelar lika stor roll.<sup>5</sup> Trots avgränsningen till svenska aktiebolag används nordisk doktrin då den svenska handelsrätten i stora drag har utvecklats tillsammans med övriga nordiska länder.<sup>6</sup>

---

<sup>5</sup> Sevenius (2011) s. 23; Sacklén (1993) s. 852.

<sup>6</sup> Håstad (2009) s. 15 f.

Företagsöverlåtelser i form av inkråmsöverlåtelser, fusion, förvärv till följd av generationsskifte och omstrukturering inom koncern behandlas inte.<sup>7</sup> På grund av begränsat utrymme redogörs inte heller för alla steg i en företagsöverlåtelse. Läsaren förutsätts ha grundläggande kunskap om hur företagsöverlåtelser i normalfallet går till.

Den tvingande rätten i 3 kap. avtalslagen och öppen kontroll av standardvillkor ges begränsat utrymme då bestämmelserna främst tillämpas i grova eller sällsynta fall i förhållanden mellan kommersiella parter. Vad gäller dold kontroll kommer tyngande och överraskande friskrivningsklausuler inte redogöras för trots att de också tillmäts betydelse vid en avtalstolkning.

## 1.4 Metod

I uppsatsen används rättsdogmatisk metod, där lösningen på ett rättsligt problem konstrueras genom att en rättsregel appliceras på problemet. Den rättsdogmatiska metoden beskriver och analyserar gällande rätt för att sedan försöka lämna ett bidrag till grund för rationella beslut.<sup>8</sup> I den rättsdogmatiska metoden används de allmänt accepterade rättskällorna där den rådande rättskällehierarkin består av lagstiftning, rättspraxis, lagförarbeten och doktrin.<sup>9</sup>

## 1.5 Material

Framställningen utgår från de mest relevanta lagarna vid upprättandet av aktieöverlåtelseavtal: köplagen och avtalslagen. Även lagar som skuldebrevslagens tillämplighet diskuteras i doktrin, men eftersom den breda uppfattningen är att köplagen tillämpas vid företagsöverlåtelser fokuserar

---

<sup>7</sup> Trots att NJA 1993 s. 436 (Anebyhus) handlar om en inkråmsöverlåtelse saknas skäl att gå djupare in på hur processen går till.

<sup>8</sup> Olsen (2004) s. 115.

<sup>9</sup> Kleinman (2014) s. 21.

uppsatsen på köplagen och de allmänna principer som kretsar kring den.<sup>10</sup> De förarbeten med störst betydelse är således de som har föranlett köplagen och avtalslagen.

Friskrivningsklausulers rättsverkningar aktualiserar frågor av allmän karaktär, och i dessa frågor finns praxis från Högsta domstolen. Kommersiella parter vid företagsöverlåtelser inkluderar vanligtvis en skiljeklausul i sina överlåtelseavtal och har en benägenhet att nå förlikningar, vilket medför att få tvister tas till allmän domstol. Reglerna för felansvar i 17–20 §§ köplagen och 4 kap. 19 § jordabalken har i stora drag utarbetats samtidigt och således är det relevant att undersöka friskrivningsklausuler i företagsöverlåtelser i ljuset av den omfattande praxis som finns om fastighetsköp<sup>11</sup>, antingen direkt när en analys av rättsfallet visar att en regel även kan tillämpas i företagsöverlåtelssituationer, eller indirekt genom tillämpning av bakomliggande principer från rättsfallen.<sup>12</sup> De för uppsatsen mest centrala rättsfallen är NJA 2016 s. 237 (*Lindorffmålet*), NJA 1993 s. 436 (*Anebyhus*) och NJA 1975 s. 545 (*Diffussionsspärren*). *Diffussionsspärren* och *Lindorffmålet* handlar båda om fastighetsköp, och *Anebyhus* handlar om inkrämsöverlåtelser i en konkurs.

Doktrin har lägst dignitet enligt den rättsdogmatiska metoden. Därför ges standardverk inom avtalsrätten och köprätten störst utrymme. Författare som Ulf Bernitz, Axel Adlercreutz, Lars Gorton, Jon Kihlman, Torgny Håstad, Christina Ramberg och Jan Ramberg har länge kommenterat gällande rätt på området och anses därför tillföra pålitliga tolkningar.

---

<sup>10</sup> Se exempelvis Sevenius (2011) s. 348; Forssman (2016) s. 16; Kihlman, Munukka och Svensson (2017) s. 224; Hultmark (1992) s. 88.

<sup>11</sup> Jfr det resonemang som anförs i Calissendorff (2018) s. 104.

<sup>12</sup> Se Westberg (2000) s. 609 ff.

## 1.6 Perspektiv

Uppsatsens argumentation bygger på en strävan efter att vidga perspektivet och gå utanför gällande rätt för att föreslå nya svar och lösningar. Ett rättsutvecklingsperspektiv används tillsammans med doktrin och andra rättskällor för att med ändamålsinriktade argument kritisera den gällande uppfattningen på olika nivåer inom rättskällehierarkin och påverka den fortsatta rättsutvecklingen.<sup>13</sup>

## 1.7 Disposition

I ovanstående avsnitt har uppsatsens ramar fastställts. I kommande avsnitt introduceras principer om avtalsfrihet, avtalsbundenhet och dess begränsningar. Vidare beskrivs principer som ligger till grund för domstolarnas tolkande och utfyllande verksamhet, samt de för uppsatsen centrala rättsfallen: NJA 1975 s. 545, NJA 1993 s. 436 och NJA 2016 s. 237.

I analysdelen besvaras uppsatsens frågeställningar. Först diskuteras rättsläget som följer Lindorffmålet, sedan diskuteras vilka möjligheter parterna i en företagsöverlåtelse har att skapa ett självständigt avtal inom ramen för dispositiv rätt.

---

<sup>13</sup> Se Jareborg (2004) s. 1-10 och Kleineman (2014) s. 35.

## 2. Avtalsfrihet och begränsningar

I följande avsnitt behandlas avtalsrättens grundläggande principer och hur de begränsas av tvingande rätt. Därefter redogörs för köplagen som dispositiv lag och vanligt förekommande sätt för parter att begränsa sitt ansvar i en företagsöverlåtelse.

### 2.1 Allmänna principer

Avtalsfrihet är en central princip i det västerländska marknadsekonomiska systemet.<sup>14</sup> Principen grundas i antagandet att socialt och ekonomiskt likställda parter kan tillvarata sina intressen bättre än lagstiftaren.<sup>15</sup> Avtalsfriheten innebär dels en positiv rättighet för avtalsparterna att ge avtalet det innehåll som parterna kan enas om (*dispositionsfrihet*), dels rätten att ingå avtal med andra (*kontraheringsfrihet*). Båda avtalsparter har rätt att bestämma vad de vill åta sig och det de inte åtar sig är inte heller del av avtalet. Dispositionsfriheten har dock aldrig varit total, och har historiskt begränsats genom skyddslagstiftning inom områden med konkurrerande intressen (till exempel formkrav i fastighetsrätten och minoritetsskydd i aktiebolagsrätten).<sup>16</sup> Inte heller kontraheringsfriheten har varit total på grund av bland annat diskriminerings- och konkurrenslagstiftning.<sup>17</sup>

Enligt 1 § avtalslagen kommer ett avtal till stånd när en anbudsgivare ger ett anbud som en motpart antar genom en accept, vilket ger upphov till principen om *pacta sunt servanda* (avtal ska hållas), en självklar princip i så gott som alla rättsordningar som anses vara en konsekvens av avtalsfriheten och innebär att vardera part är skyldig att uppfylla sitt åtagande gentemot motparten.<sup>18</sup> Den

---

<sup>14</sup> Bernitz (2019) s. 27 f; Munukka (2007) s. 72; Björkdahl (2007) s. 301; Ramberg & Ramberg (2019) s. 32; Lundmark (1996) s. 78.

<sup>15</sup> Kihlman, Munukka & Svensson (2017) s. 24; Prop. 1975/76:81 s. 100 f.

<sup>16</sup> Bernitz (2018) s. 162; Lehrberg (2004) s. 52; Sevenius (2011) s. 343.

<sup>17</sup> Lehrberg (2004) s. 52.

<sup>18</sup> Munukka (2007) s. 72.

som har avgivit ett löfte är underkastad rättsliga sanktioner om löftet inte uppfylls.<sup>19</sup> Det som inte är avtalat har ingen bindande verkan.<sup>20</sup> Inom avtalsrätten uppstår inte sällan problem i att avgöra när avtalsbundenhet uppkommer. Därför används en viljeförklaring, uttrycklig eller underförstådd, som signalerar att en part vill binda sig och att motparten har uppfattat viljeförklaringen.<sup>21</sup>

När viljeförklaringen inte motsvarar vad en part verkligen vill uppstår problem. Då behöver rättstillämparen välja vilket som väger tyngst av tre alternativ: det parten vill (*viljeteorin*), det mottagaren uppfattat av viljeförklaringen och fäst tillit till (*tillitsteorin*), eller det parten uttryckt (*förklaringsteorin*).<sup>22</sup> Internationellt är förklaringsteorin dominerade för tolkning av avtal, men i Norden och Sverige har tillitsteorin fått stor betydelse och stöd i auktoritativa rättskällor och ligger närmare gällande rätt.<sup>23</sup>

## 2.2 Tvingande lagstiftning

Den grundläggande principen om avtalsfrihet begränsas av tvingande lagstiftning vars syfte är att allmänt hindra eller motverka oönskade följder av oinskränkt avtalsfrihet.<sup>24</sup> För företagsöverlåtelser är några av avtalslagens tvingande bestämmelser särskilt relevanta. 28–33 § avtalslagen innehåller tvingande bestämmelser som tar sikte på hur avtalet tillkommit och stadgar ogiltighetsgrunder. Några exempel på ogiltighetsgrunder för avtal är råntvång, rättsstridigt tvång, svek, ocker, felskrivning och att avtalet har tillkommit på ett sätt som strider mot tro och heder. Ogiltighet innebär att avtalsparterna inte är skyldiga att fullgöra sina åtaganden enligt avtalet och måste återbära den

---

<sup>19</sup> Lehrberg (2004) s. 52.

<sup>20</sup> Munukka (2007) s. 72.

<sup>21</sup> Sevenius (2011) s. 344.

<sup>22</sup> Ramberg & Ramberg (2019) s. 46 f.

<sup>23</sup> Se exempelvis Förslag till lag om avtal etc (1914) s. 31 och Grönfors (1992/93). I Ramberg & Ramberg (2019) s. 48 diskuteras förklaringsteorins internationella betydelse.

<sup>24</sup> Lundmark (1996) s. 82.

prestation som redan uppburits.<sup>25</sup> Otillbörligt beteende kan leda till att en affär går förlorad och till skadeståndstalan, men sådana situationer är extrema och normalt inte aktuella vid företagsöverlåtelser.<sup>26</sup>

36 § avtalslagen är en tvingande bestämmelse med sikte på avtalets innehåll. Den innebär att ett avtalsvillkor, i den grad det är oskäligt, kan jämkas eller åsidosättas. Detta är en av få avtalsrättsliga regler som kan medföra partiell ogiltighet.<sup>27</sup> Bedömningen är dock komplicerad och regeln tillämpas restriktivt av domstolarna.<sup>28</sup> I ett kommersiellt avtal mellan två näringsidkare bör jämkning enligt förarbeten till såväl köplagen som avtalslagen ske med viss försiktighet.<sup>29</sup> Att helt eller delvis upphäva ett avtal går tvärt emot principen om avtalsbundenhet.<sup>30</sup>

### 2.3 Den dispositiva köplagen

Den bestämmelse som i köplagen tydligast uttrycker principen om avtalsfrihet är 3 § köplagen.<sup>31</sup> Där stadgas att lagens bestämmelser inte tillämpas i den mån annat följer av avtalet, av praxis mellan parterna eller av handelsbruk eller annan sedvänja som måste anses bindande för parterna. Köplagen är således *dispositiv* och dess rättsverkningar kommer att bero på samspelet mellan individuella avtalsvillkor, dispositiv rätt, partsbruk, handelsbruk, sedvänja och övergripande avtalsrättsliga regler.<sup>32</sup> Dispositiv rätt är generell och fyller ett antal olika funktioner: bland annat att agera utfyllande i situationer där enskilda avtal saknar bestämmelser i olika avseenden och verka normerande genom att påverka tolkning av och tillämpning av köpeavtal.<sup>33</sup>

---

<sup>25</sup> Grönfors & Dotevall (2016) s. 212.

<sup>26</sup> Sevenius (2011) s. 344.

<sup>27</sup> Grönfors & Dotevall (2016) s. 213.

<sup>28</sup> Sevenius (2011) s. 346.

<sup>29</sup> Håstad (2009) s. 34.

<sup>30</sup> Sevenius (2011) s. 346.

<sup>31</sup> Kihlman, Munukka och Svensson (2017) s. 24.

<sup>32</sup> Håstad (2009) s. 32; Hultmark (1992) s. 24.

<sup>33</sup> Herre & Ramberg (2019) s. 41 f.

Köplagen gäller vid köp av lös egendom men är inriktad på köp av varor. På ett övergripande plan liknar utformningen av köplagens bestämmelser bestämmelserna i konsumentköplagen. Därför lämpar sig köplagen inte särskilt väl för förhandlade företagsöverlåtelseavtal och eftersom köplagen är dispositiv ersätts majoriteten av lagens föreskrifter oftast av köparens och säljarens skriftliga aktieöverlåtelseavtal.<sup>34</sup> Företagsöverlåtelser är en verksamhet av internationell karaktär och parter avtalar ofta bort delar av svensk rätt, vilket medför problem att fastställa vad som ska gälla istället.<sup>35</sup>

## 2.4 Garantiutfästelser

Inom aktieöverlåtelseavtal förekommer ofta säljarens garantier (så kallade *garantiutfästelser* eller *garantikataloger*) som ett köprättsligt avtalsverktyg för att fördela risken. Garantiutfästelser är otvetydiga utfästelser som i detalj beskriver vilken kvalitet köpeobjektet uppvisar och vad köparen kan förvänta sig.<sup>36</sup> Företeelsen har sin grund i propositionen till köplagen som säger att säljarens uppgifter vanligen befriar köparen från plikten att undersöka varan.<sup>37</sup> Avsikten med garantiutfästelser är dels att kontrollera köparens befogade förväntningar, dels att reglera reklimations- och preskriptionsfristerna.<sup>38</sup> Avvikelser från garantiutfästelserna är inte avsedda att ge köparen möjlighet att rikta felanspråk mot säljaren.

## 2.5 Friskrivningar inom företagsöverlåtelser

Ett avtal preciserar förväntad innebörd och omfattning av en prestation. Om prestationen avviker från vad parterna har avtalat föreligger avtalsbrott och då

---

<sup>34</sup> Sevenius (2011) s. 347; Calissendorff (2018) s. 111.

<sup>35</sup> Företeelsen har sitt ursprung i common law där parterna enklare kan bestämma vad som ska gälla. Se ex. Forssman (2016) s. 119.

<sup>36</sup> Sevenius (2013) s. 240 f.

<sup>37</sup> Prop. 1988/89: 76 s. 94.

<sup>38</sup> Hultmark (1992) s. 146; Kihlman, Munukka och Svensson (2017) s. 198; Se mer om köparens befogade förväntningar under 3.1.1.



har den drabbade parten rätt att kräva påföljder. För att kunna överblicka denna riskexponering kan det vara angeläget för avtalsparter att begränsa sitt ansvar genom en *friskrivning*.<sup>39</sup> Doktrin skiljer på två typer av friskrivningar: *Egenskapsfriskrivning* (om när avtalsbrott föreligger) och *påföljdsfriskrivning* (om de *påföljder* som ett avtalsbrott aktualiserar).<sup>40</sup>

### 2.5.1 Egenskapsfriskrivning

Det är inte ovanligt att exempelvis en säljare vill införa generella förbehåll om en varas skick eller att varan säljs i *befintligt skick*. Egenskapsfriskrivningen tar sikte på en varas konstruktion, funktion, material, användningsområde, driftsäkerhet eller hållbarhet i övrigt.<sup>41</sup> Konkreta egenskapsfriskrivningar medför sällan några större problem. Svepande friskrivningar, som exempelvis befintligt skick, är dock svåra att överblicka och underskattas lätt av köparen.<sup>42</sup> 19 § köplagen begränsas befintligt skick-klausulers verkan till befogade förväntningar och har sitt ursprung i rättsfall där egenskapsfriskrivningarnas verkningar tolkats restriktivt, särskilt i konsumentförhållanden.<sup>43</sup> Den generella uppfattningen i doktrin är att allmänt hållna friskrivningsklausuler seglar i stark motvind.<sup>44</sup>

### 2.5.2 Påföljdsfriskrivning

Påföljdsfriskrivningar kan sägas ha en mer generell karaktär än egenskapsfriskrivningar i den mening att påföljdsfriskrivningar även kan användas för att helt eller delvis begränsa ansvaret för andra typer av kontraktsbrott än de som har samband med varans beskaffenhet och kan

---

<sup>39</sup> Ramberg & Ramberg (2019) s. 277 f.; Forssman (2016) s. 115 f.

<sup>40</sup> Jfr. Lundmark (1996) s. 181; Håstad (2009) s. 84; Ramberg & Ramberg (2019) s. 277 f.

<sup>41</sup> Lundmark (1996) s. 182.

<sup>42</sup> Håstad (2009) s. 84.

<sup>43</sup> Se exempelvis prop. 1988/89:76 s. 91 f. och Lundmark (1996) s. 183.

<sup>44</sup> Lundmark (1996) s. 183; Bernitz (2013) s. 102; Adlercreutz & Gorton (2010) s. 116 ff.; Håstad (2009) s. 84.

betecknas som fel.<sup>45</sup> Det kan röra sig om exempelvis dröjsmålspåföljder, hävningsrätt och skadeståndspåföljder. En generell friskrivning som avser påföljder av fel framstår sällan som oklar för köparen och därför finns vanligtvis ett begränsat utrymme att tolka friskrivningsklausulerna restriktivt. Den mest långtgående påföljdsfriskrivningen är enligt Håstad "*köparen har inte rätt att göra några påföljder alls gällande vid fel*".<sup>46</sup> Eftersom den allmänna köplagen är dispositiv har parterna betydande möjligheter att med rättslig verkan reglera påföljder av avtalsbrott på annat sätt än i köplagen. Däremot finns det skäl att anta att generella friskrivningar, som berövar köparen all rätt att göra påföljder gällande, i regel inte är tillåtna ens i kommersiella avtalsförhållanden enligt 36 § avtalslagen.<sup>47</sup>

---

<sup>45</sup> Lundmark (1996) s. 182.

<sup>46</sup> Håstad (2009) s. 124.

<sup>47</sup> Se Håstad (2009) s. 124 för ett utförligare resonemang.

## 3. Felbedömning

Vid företagsöverlåtelser regleras förhållandet mellan avtalsparterna i ett aktieöverlåtelseavtal. Eftersom köprättsliga regler och allmänna avtalsrättsliga principer har subsidiär tillämplighet reglerar de även vilka skyldigheter som uppkommer vid transaktionen. Nedan följer en kortare redogörelse för felansvarsregler i 17–20 §§ köplagen och grundläggande principer för avtalstolkning med fokus på företagsöverlåtelser.

### 3.1 Felansvarsregler i köplagen

I doktrin diskuteras fyra kärnområden när köplagen tillämpas på företagsöverlåtelser: köparens befogade förväntningar, köparens undersökningsplikt, säljarens informationsansvar och säljarens upplysningsplikt.<sup>48</sup>

#### 3.1.1 Köparens befogade förväntningar

Enligt 17 § 3 st. köplagen är ett köpeobjekt att anse som felaktigt om det på något sätt avviker från vad köparen med fog kunnat förutsätta, och säljaren bär risken för köparens befogade förväntningar. Denna generella norm brukar kallas för *huvudregeln*.<sup>49</sup> Bedömningen om köpeobjektet avviker från köparens befogade förväntningar görs genom en jämförelse med vad en förnuftig köpare borde kunna förvänta sig av avtalsskrivningen och övriga omständigheter kring avtalet. Skydd erhålls i de fall förväntningarna stöds av en objektivt fastställd norm.<sup>50</sup> Som köpeobjekt är varje aktiebolag unikt och det är i stort sett omöjligt att fastställa en normal standard som en köpare kan förlita sig på.<sup>51</sup> Inom företagsöverlåtelser är det därför i många fall svårt att avgöra vad som för köparen är en befogad förväntning och inte. I doktrin är man överens om att en

---

<sup>48</sup> Se exempelvis dispositionerna i Hultmark (1992) s. 103 - 191 och Sacklén (1993) s. 816-835.

<sup>49</sup> Sevenius (2013) s. 322; Kihlman (1999) s. 24.

<sup>50</sup> Kihlman (1999) s. 24.

<sup>51</sup> Johansson (1990) s. 94.

köpare ska kunna förlita sig på att ett aktiebolag uppfyller vissa grundkrav, exempelvis att köpeobjektets årsredovisning upprättats i enlighet med god redovisningssed eller att köpeobjektet har erforderliga tillstånd eller andra myndighetsbeslut för att bedriva sin rörelse.<sup>52</sup>

### 3.1.2 Köparens undersökningsplikt

För de omständigheter som säljaren ansvarar har köparen i regel ingen undersökningsplikt före köpet. Köparen har aldrig anledning att undersöka om ett avtalsföremål svarar mot hans befogade förväntningar eftersom säljaren per definition står för risken att avtalsföremålet avviker från dem enligt 17 § 3 st. köplagen. Köparen har dock anledning att undersöka om avtalsföremålet svarar mot obefogade förväntningar eftersom köparen själv står för risken att sådana förväntningar inte är riktiga.<sup>53</sup>

I 20 § 2 st. köplagen föreskrivs emellertid att om säljaren uppmanat köparen att undersöka köpeobjektet kan köparen inte som fel åberopa vad denne märkt eller borde ha märkt vid en undersökning (om inte säljaren har handlat i strid mot tro och heder). Med uppmaning menas inte bara direkta anmaningar. Det räcker att säljaren på något sätt hållit avtalsobjektet tillgängligt för granskning. Säljarens uppmaning att undersöka avtalsföremålet uppfyller därmed samma funktion som en generell friskrivning.<sup>54</sup> Sin benämning till trots kan undersökningsplikten konstateras vara i köparens eget intresse och inte en plikt eller skyldighet gentemot säljaren.<sup>55</sup>

Till marknadspraxis hör att köparen i en företagsöverlåtelse använder en företagsgenomsyn (*Due Diligence-undersökning*) för att undersöka företaget

---

<sup>52</sup> Sacklén (1993) s. 820; Johansson (1990) s. 94; Sevenius (2013) s. 337; Sevenius (2011) s. 351.

<sup>53</sup> Kihlman (1999) s. 167 ff.

<sup>54</sup> Kihlman (1999) s. 180.

<sup>55</sup> Hultmark (1992) s. 173.

och minska risken att drabbas av otrevliga överraskningar.<sup>56</sup> DD-undersökningen består oftast av att undersöka operationella, finansiella och legala frågor för att bekräfta köparens antaganden och förhoppningar om köpeobjektet och generellt minimera köparens risker.<sup>57</sup>

### 3.1.3 Säljarens informationsansvar

Enligt 18 § 1 st. köplagen bär säljaren risken för de uppgifter om köpeobjektets egenskaper eller användning som lämnats vid marknadsföring av köpeobjektet och som kan ha inverkat på köpet. Marknadsföring syftar till att göra potentiella köpare till köpare och sakuppgifter om köpeobjektet kan ses som förtydliganden av köparens befogade förväntningar, vilka säljaren svarar för.<sup>58</sup> När felbedömningen utgår från vad köparen har fog att förvänta sig beaktas kundens vetskap.<sup>59</sup> Alla uppgifter är inte ansvarsgrundande, endast uppgifter om varans egenskaper eller användning. Säljaren ansvarar således inte för kringuppgifter som exempelvis att en vara används av en idrottsstjärna.<sup>60</sup>

Trots att 18 § köplagen i stora delar sammanfaller med huvudregeln i 17 § 3 st. köplagen kan säljaren i vissa fall hållas ansvarig för fel även om köparen inte har fog för sina förväntningar. Det förutsätter att uppgifterna som lämnats kan antas ha inverkat på köpet, och att en köpare som varit i god tro kan göra antagligt att köpet inte skulle ha genomförts på avtalade villkor om det inte varit för säljarens uppgifter.

Säljaren ansvarar även för uppgifter som lämnats av annan för säljarens räkning, så länge säljaren känt till eller borde ha känt till de aktuella uppgifterna enligt 18 § 2 st. köplagen. Det räcker att uppgifterna förekommer i broschyrer,

---

<sup>56</sup> Sacklén (1993) s. 832.

<sup>57</sup> Forssman (2016) s. 29; Sevenius (2013) s. 26, s. 67; Sevenius (2011) s. 247.

<sup>58</sup> Kihlman (1999) s. 148 f.

<sup>59</sup> Kihlman, Munukka & Svensson (2017) s. 205.

<sup>60</sup> Sacklén (1993) s. 823.

annonser eller annan reklam från varans tillverkare eller distributör som inte nödvändigtvis har sålt varan.<sup>61</sup>

Säljaren bär däremot inget ansvar för uppgifter som på ett tydligt sätt rättats innan överlåtelsen enligt 18 § 3 st. köplagen. Köparen ska ha korrekt information när köpet genomförs och därför måste rättelsen ske innan avtalet ingås.<sup>62</sup> Enligt förarbeten ska en rättelse göras lika tydlig som den felaktiga uppgiften.<sup>63</sup>

Säljaren kan undgå ansvar genom att friskriva sig från lämnade uppgifter. Då får köparen anledning att kontrollera uppgifterna hos säljaren och förutsatt att säljaren på ett tydligt sätt har friskrivit sig från ansvar för en uppgift bär säljaren alltså inte risken för att den är felaktig.<sup>64</sup> Till skillnad från marknadsföringsuppgifter, som oftast syftar till att höja kundens befogade förväntningar, syftar friskrivningar generellt till att sänka dem.

### 3.1.4 Säljarens upplysningsplikt

I situationer där köpeobjekt säljs i befintligt skick eller med liknande allmänna förbehåll har säljaren en upplysningsplikt gentemot köparen enligt 19 § 1 st. 2 p. köplagen. Felansvar i samband med upplysningsplikt aktualiseras endast när ett fel rör ett väsentligt förhållande i fråga om varans *egenskaper* eller *användning*, och när säljaren antas känna till att varan är undermålig i det relevanta avseendet. För upplysningsplikten blir det avgörande *vad* köparen med fog kunnat räkna med att bli upplyst om eller faktiskt haft vetskap om som rimligen hade gjort honom misstänksam.<sup>65</sup> Säljaren är inte tvungen att upplysa om samtliga omständigheter som köparen saknar kännedom om –

---

<sup>61</sup> Prop. 1988/89:76 s. 33.

<sup>62</sup> Kihlman, Munukka & Svensson (2017) s. 207 f.

<sup>63</sup> Prop. 1988/89:76 s. 90.

<sup>64</sup> Prop. 1988/89:76 s. 89 f.

<sup>65</sup> Håstad (2009) s. 85 f.

upplysningsplikt föreligger endast för helt säkra uppgifter.<sup>66</sup> Underlåtenhet att upplysa köparen om ett förhållande för dennes vilja att genomföra en transaktion, kan i grova fall strida mot 30 och 33 §§ avtalslagen och medföra ogiltighet.

Förarbeten betonar att upplysningsplikten i 19 § köplagen endast blir aktuell då säljaren har gjort en allmän friskrivning.<sup>67</sup> I doktrin har det dock anförts att säljarens upplysningsplikt bör gälla även i andra situationer, i vissa fall till och med att upplysningsplikten utgör en allmän rättsgrundsats.<sup>68</sup> Att säljaren har en generell upplysningsplikt vinner visst stöd i praxis, dels i NJA 1991 s. 808 (*Konfektyraffären*) och NJA 2007 s. 86 (*Motocrossbanan*). I Konfektyraffären ansågs fel föreligga eftersom säljaren inte tillräckligt tydligt klargjort att tillstånd saknades för att bedriva rörelse i lokalen. I Motocrossbanan ansågs fel föreligga för att säljaren inte tillräckligt upplyst köparen, som hade svårighet att utföra sin undersökningsplikt, om buller från en motorbana som medförde stor olägenhet för närboende.

Upplysningsplikten faller emellertid bort om köparen undersökt eller getts möjlighet att undersöka köpeobjektet enligt 20 § 2 st. köplagen.<sup>69</sup> Upplysningspliktens omfattning måste därför alltid bedömas utifrån köparens tidigare möjligheter att själv undersöka köpeobjektet.

### **3.1.5 Rättspolitiska inslag**

18–19 §§ köplagen infördes för att åstadkomma kongruens mellan konsumentsskyddslagarna och köplagen.<sup>70</sup> Ramberg och Herre har kritiserat att bestämmelserna förekommer i en lag som ska främja avtalsfrihet trots att

---

<sup>66</sup> Hultmark (1993) s. 80.

<sup>67</sup> Prop. 1988/89:76, s. 92.

<sup>68</sup> Mindedal (2014) s. 153 ff.; Hultmark (1992) s. 106 f.; Håstad (2009) s. 78; Sacklén (1993) s. 826 f.

<sup>69</sup> Se avsnitt 3.1.2.

<sup>70</sup> Se exempelvis Ramberg & Herre (2013) s. 188 och Kihlman, Munukka & Svensson (2017) s. 207.

bestämmelsernas karaktär är starkt rättspolitisk till förmån för köparen.<sup>71</sup> Hur dessa 18–19 §§ köplagen förhåller sig till 3 § köplagen diskuteras i doktrin. Där anförs att reglerna bör kunna sättas ur spel genom avtal om avtalstekniken inte betraktas som illojal för köparen som ingår i köpekontrakt på felaktiga premisser, vilket i sin tur kan föranleda jämkning enligt 36 § avtalslagen.<sup>72</sup> I praktiken är 18–19 §§ köplagen inte mer än exempel på företeelser ägnade att påverka en köpares förväntningar enligt den generella norm som redan framgår av 17 § 3 st. köplagen.<sup>73</sup>

## 3.2 Avtalstolkning

Utgångspunkten i avtalsrätten är principen om avtalsfrihet. Svensk rätt saknar lagregler för förfarande när parterna är oense i sådana situationer och rättspraxis från HD är således det främsta material som finns att tillgå.<sup>74</sup>

### 3.2.1 Huvudprinciper

Vid all avtalstolkning är den mest grundläggande principen att rättstillämparen ska utgå från den *gemensamma partsavsikten vid tidpunkten för avtalslutet*, vilket också följer av dispositionsfriheten.<sup>75</sup> Bevisning för en gemensam partsavsikt kan vara avtalets syfte, partsbruk, handelsbruk och sedvänja.<sup>76</sup> Enligt Bernitz sker rättstillämparens avtalstolkningsverksamhet med *beaktande av alla tillgängliga, relevanta tolkningsdata och mot bakgrunden av helhetsbilden av avtalssituationen*.<sup>77</sup> En konsekvens av detta blir att muntliga utfästelser normalt tillmäts samma betydelse som skriftliga avtal.<sup>78</sup> På grund av de bevisvårigheter den gemensamma partsavsikten är behäftad med, särskilt

---

<sup>71</sup> Ramberg & Herre (2013) s. 189 ff.

<sup>72</sup> Håstad (2009) s. 84; Ramberg (1994) s. 509; Herre & Ramberg (2013) s. 191.

<sup>73</sup> Kihlman, Munukka & Svensson (2017) s. 205.

<sup>74</sup> Ramberg & Ramberg (2019) s. 178; Adlercreutz & Gorton (2010) s. 14.

<sup>75</sup> Bernitz (2018) s. 99; Lehrberg (2019) s. 67; Adlercreutz & Gorton (2010) s. 10.

<sup>76</sup> Lehrberg (2019) s. 64 f.

<sup>77</sup> Bernitz (2018) s. 89 f.

<sup>78</sup> Jfr den i common law kända parol evidence rule som diskuteras i exempelvis Bernitz (2018) s. 98 f.



när övrig dokumentation talar i annan riktning, blir innehållet i ett skriftligt avtal lättare att bedöma och ger underlag för en *presumption* som i praktiken är svår att ta sig förbi.<sup>79</sup> Här brukar man tala om *objektiv tolkning*, vilket innebär att rättstillämparen i sin avtalstolkande verksamhet utgår från avtalets ordalydelse i objektiv mening – avtalets betydelse för en utomstående betraktare.<sup>80</sup>

Om gemensam partsavsikt inte kan fastställas och ordalydelsen inte heller ger någon vägledning, får domstolen finna en lösning inom ramen för en friare tolkning i ljuset av dispositiv rätt. Detta kan ske genom att oklara avtalsbestämmelser tolkas mot bakgrund av dispositiva rättsregler som fungerar som kompletterande rätt för att fastställa avtalets innehåll (*utfyllning*).<sup>81</sup> Att ett avtal inte reglerar en fråga betyder dock inte att parterna är överens om att dispositiv rätt ska fylla ut och därför kan det ifrågasättas om utfyllningen är förenlig med den gemensamma partsavsikten.<sup>82</sup>

Inom företagsöverlåtelser är många avtalsklausuler föremål för individuell anpassning efter parternas preferenser. Samtidigt finns standardiserade lösningar för de delar av avtalet som inte brukar förhandlas – standardvillkor.<sup>83</sup> De senaste 50–60 åren har standardisering av avtal ökat eftersom exempelvis datoriseringen har gjort det enklare att upprätta omfattande avtal som kan redigeras för att passa enskilda fall.<sup>84</sup> Ur standardiserade avtalsklausuler är det svårt att utröna en gemensam partsavsikt, vilket medför vissa annorlunda tolkningsprinciper.<sup>85</sup> Exempelvis ges i tveksamma fall individuellt avtalade villkor företräde framför standardvillkor eftersom de, till skillnad från

---

<sup>79</sup> Lehrberg (2019) s. 62; Adlercreutz & Gorton (2010) s. 59.

<sup>80</sup> Bernitz (2018) s. 92 f.

<sup>81</sup> Adlercreutz & Gorton (2010) s. 22; Bernitz (2018) s. 96 f.

<sup>82</sup> Ramberg & Ramberg (2019) s. 185; Se även Arvidsson & Samuelssons (2015) kritik mot NJA 2014 s. 960.

<sup>83</sup> Lehrberg (2019) s. 92.

<sup>84</sup> Lehrberg (2019) s. 92.

<sup>85</sup> Bernitz (2018) s. 28.

slentrianmässigt tillfogade avtalsvillkor, har varit föremål för överväganden och beslut och anses ge bättre uttryck för den gemensamma partsavsikten.<sup>86</sup>

### 3.2.2 Kontroll av friskrivningsklausuler

Utöver tvingande lagstiftning som medför inskränkningar av principen om avtalsfrihet kan det finnas ytterligare skäl för domstolen att begränsa friskrivningsklausuler i synnerhet.<sup>87</sup> Friskrivningsklausuler kan verka problematiska eftersom de syftar till att angripa dispositiva regler som uttrycker samhällets allmänna värderingar och eftersom det kan vara svårt för motparten att värdera och tolka klausulernas innehåll. Principer som rättvisa och skälighet i avtalsförhållanden, vägs mot den grundläggande principen om avtalsfrihet.<sup>88</sup> För att kunna kontrollera friskrivningsklausuler i ensidiga standardvillkor använder sig rättstillämparen av två metoder: *dold* och *öppen kontroll*.

Öppen kontroll handlar om jämkning eller ogiltigförklaring av avtal genom reglerna i 3 kap. avtalslagen eller annan tvingande lagstiftning, vilket beskrivits i avsnitt 2.2. Dold kontroll handlar främst om skälighet vid fastställande av ett avtals innehåll. Domstolarna ställer vissa krav för att standardvillkor överhuvudtaget ska anses ingå i ett enskilt avtal och särskilda krav på tydlighet för att avtal ska få avsedd rättsverkan.<sup>89</sup>

Både *oklarhetsregeln* och *principen om restriktiv tolkning av friskrivningsklausuler* används för dold kontroll. Oklarhetsregeln grundas i tanken om att den som gett upphov till ett oklart villkor ska stå risken för eventuella följder.<sup>90</sup> Principen om restriktiv tolkning är en variant eller preciserad tillämpning av oklarhetsregeln som innebär att friskrivningsklausuler

---

<sup>86</sup> Adlercreutz & Gorton (2010) s. 61.

<sup>87</sup> Se delavsnitt 2.2.

<sup>88</sup> Lundmark (1996) s. 86.

<sup>89</sup> Lundmark (1996) s. 97.

<sup>90</sup> Lundmark (1996) s. 103 f.; Bernitz (2018) s. 105.

ska tolkas restriktivt mot avfattaren.<sup>91</sup> I praktiken rör det sig främst om exempelvis långtgående påföljdsfriskrivningar och integrationsklausuler, som båda är vanligt förekommande inom företagsöverlåtelser.<sup>92</sup>

### 3.2.3 Integrationsklausuler

Inom företagsöverlåtelser förekommer så kallade *integrationsklausuler* som uttömmande beskriver parternas relationer och att diskussioner och uppgifter som uppkommit före avtalets undertecknande inte ska ha någon verkan i tvister.<sup>93</sup>

En integrationsklausul kan se ut som följande:

*“This contract completely embodies the terms of the parties’ agreement”.*<sup>94</sup>

Integrationsklausulerna syftar inte till att avtala bort köplagen eller annan utfyllande rätt, utan fungerar som en *presumption* att avtalet fullständigt speglar parternas överenskommelse.<sup>95</sup> Eftersom integrationsklausuler är anpassade efter common law har de inte kunnat införas direkt i nordisk avtalsrätt, där istället partsavsikten traditionellt sett har varit utgångspunkten för tolkning.<sup>96</sup> Integrationsklausuler kan dock ge klarhet i vilka dokument som bör anses vara del av avtalet, stärka tidigare nämnda presumption, och öka tröskelvärdet för att fler rättshandlingar ska kunna utgöra del av avtal.<sup>97</sup>

---

<sup>91</sup> Adlercreutz & Gorton (2010) s. 116.

<sup>92</sup> Bernitz (2018) s. 112 f.

<sup>93</sup> Sevenius (2013) s. 319; Sacklén (1993) s. 840.

<sup>94</sup> Ramberg & Ramberg (2019) s. 197.

<sup>95</sup> Sevenius (2013) s. 320.

<sup>96</sup> Jfr. Tørum (2019) s. 176 f.

<sup>97</sup> Tørum (2019) s. 178.

## 4. Praxis

I det här avsnittet introduceras de för undersökningen centrala rättsfallen.

### 4.1 NJA 1975 s. 545 – Diffusionsspärren

Rättsfallet rörde ett avtal om försäljning av fastighet mellan två privatpersoner. Fastigheten saknade en diffusionsspärr i vindsbjälklaget. Avsaknaden av spärren medförde att fastighetens skick avvek från vad köparen med fog kunnat förvänta sig vid köpet. Felet medverkade till att fuktskador uppkom. I köpeavtalet mellan parterna fanns följande friskrivningsklausul:

*“Fastighetens skick. Köparen förklarar sig härmed godtaga fastighetens skick och avstår med bindande verkan från alla anspråk mot säljaren på grund av fel eller brister i fastigheten.”<sup>98</sup>*

HD fann i målet att anmärkning inte kunde riktas mot friskrivningsklausulen för att sakna klarhet, och att det inte var otillbörligt att åberopa en allmän friskrivningsklausul. HD framhöll att både säljare och köpare var privatpersoner, att det rörde sig om en ca tio år gammal byggnad, och att det därför kunde anses vara fullkomligt förståeligt och respektabelt att säljaren ville reglera transaktionens följder genom avtalet. Därmed godtogs friskrivningen. HD berörde även befintligt skick-klausuler i domen, och fastslog att en klausul som endast hävdar att något säljs i befintligt skick inte kan vara en tillräcklig friskrivning eftersom klausulen inte ger ett klart besked om vilka anspråk säljaren avstår från. I slutet av domen förde dock HD ett resonemang om att alltför preciserade klausuler inte heller är önskvärt då de knappast leder till en större trygghet för köparen, utan snarare till mindre överskådlighet och klarhet i kontraktet.

---

<sup>98</sup> NJA 1975 s. 545.

## 4.2 NJA 1993 s. 436 – Anebyhus

Rättsfallet rörde försäljning av egendom i ett konkursbo, som väsentligen bestod av tillgångar i en affärsrörelse. Överlåtelseavtalet innehöll dels en preciserad uppgift om antalet *avropade* order i den överlåtna orderstocken, dels en friskrivning från allt ansvar för egendomens beskaffenhet och skick. Friskrivningen löd:

*“Villkor i övrigt. Egendomen överlåtes i det skick den befinner sig på tillträdesdagen. Varnäs befriar Aneby från allt ansvar ifråga om egendomens beskaffenhet och skick - beträffande fastigheten även för dolda fel.”<sup>99</sup>*

Efter att HD konstaterat att fel i egendomen förelåg med avseende på antalet avropade order i ingressen, fastslog domstolen att *“En allmän friskrivning, gällande allt ansvar för fel, anses dock inte ha någon verkan gentemot positiva uppgifter”*.<sup>100</sup> HD ansåg att den allmänt hållna friskrivningsklausulen inte tillräckligt tydligt fransäger säljaren ansvar för de preciserade uppgifterna, och de preciserade uppgifterna medförde att den generella friskrivningen saknade verkan, trots att friskrivningen egentligen inte tog sikte på antalet avropade order. HD fastslog emellertid senare att reklamation skett för sent och att talan skulle ogillas.

## 4.3 NJA 2016 s. 237 – Lindorffmålet

Målet handlade om två näringsidkare: Sveamalm Fastigheter AB (Sveamalm) och Lindorff Sverige AB (Lindorff) som ingick avtal om försäljning av en kontorslokal. Innan avtalet ingicks hölls en visning för spekulanterna där av säljaren anlita fastighetsmäklare tillhandahöll en objektsbeskrivning. I objektsbeskrivningen stod bland annat *“Bostadsrättslokal om 1 297 m<sup>2</sup> i plan med tre entréer”* och under rubriken *“Storlek”* angavs bland annat *“Boarea ca 1*

---

<sup>99</sup> NJA 1993 s. 436 (på s. 437).

<sup>100</sup> NJA 1993 s. 436 (på s. 451).

297 m<sup>2</sup>”. Areauppgift enligt bostadsrättsföreningen”.<sup>101</sup> Samma areauppgift angavs även i en annons i tidningen Dagens Industri. Efter visning förvärvade Sveamalm lokalen av Lindorff genom ett överlåtelseavtal om 28 000 000 kr. Tillträde ägde rum ett par månader senare. Elva månader efter att tillträde skett lät Sveamalm anlita mätfirma för att kontrollmäta lokalen och fann att lokalen var 1 187 kvadratmeter. Även Lindorff lät mäta lokalen och uppmätte den till 1 195 kvadratmeter.

I överlåtelseavtalet fanns följande friskrivning:

*“Säljaren har uppfyllt sin undersökningsplikt. Köparen har före köpet beretts tillfälle att undersöka bostadsrättslokalen och avstår med bindande verkan från alla anspråk mot säljaren på grund av faktiska fel, rådighetsfel, rättsliga fel eller andra fel och brister, inklusive s.k. dolda fel, i bostadsrättslägenheten av vad slag det vara må.(...) Säljaren svarar inte heller i något hänseende för bostadsrättslokalens utvecklingsmöjligheter. Ovanstående friskrivning påverkar dock inte säljarens ansvar för de i detta avtal lämnade garantier.”<sup>102</sup>*

HD prövade ett antal intressanta rättsfrågor som exempelvis tolkning av friskrivningsklausul, krav på tydlighet, försummad undersökningsplikt före och efter köpet och om reklamation skett i tid.

I sin bedömning fann HD att klausulen var alltför allmänt utformad och därför inte kunde upprätthållas i förhållande till den preciserade uppgiften om antalet kvadratmeter som lämnats före köpet för säljarens räkning. HD anförde att det måste ställas krav på tydlighet för att en part ska kunna neutralisera de preciserade uppgifter som lämnats före köpet. Sveamalm ansågs inte ha haft en undersökningsplikt enligt 20 § köplagen och därför ansågs de haft fog för förväntningen på den preciserade uppgiften om bostadsrättens storlek.

---

<sup>101</sup> NJA 2016 s. 237.

<sup>102</sup> NJA 2016 s. 237 (på s. 238).

Eftersom köparen inte utförde en undersökning av bostadsrättens storlek inom skälig tid efter tillträde och reklamation ägt rum ca ett år efter tillträde ansåg HD emellertid att köparen förlorat rätten till ersättning.

## **5. Analys**

I föregående avsnitt har grundläggande avtalsrättsliga principer och felbedömning presenterats. Mot denna bakgrund besvaras i detta avsnitt uppsatsens frågeställningar. Först diskuteras i vilken utsträckning NJA 2016 s. 237 påverkat rättstillämpningen. Därefter diskuteras avtalsparternas möjlighet att upprätta ett självständigt avtal inom den dispositiva köprättens ramar.

### **5.1 Rättsläget efter NJA 2016 s. 237**

Friskrivningsklausulerna i Diffusionsspärren och Lindorffmålet är slående lika och att fallen har bedömts olika ger vid första anblick intrycket att preciserade friskrivningsklausulers verkan i avtal har ändrats sedan Diffusionsspärren. Kritik har riktats mot Lindorffmålet för att ha nött ner den tydlighet som etablerades i Diffusionsspärren vad gäller friskrivningsklausulers effekt. Jag skulle vilja hävda motsatsen.

I Diffusionsspärren anförde HD att avtalet rör försäljning mellan privatpersoner av en tio år gammal fastighet, och att en preciserad friskrivning är effektiv i förhållande till abstrakta dolda fel. I Anebyhus anförde HD att allmänna friskrivningar inte har någon verkan mot preciserade uppgifter – antalet avropade order hade egentligen inget att göra med friskrivningen. Även i Lindorffmålet anförde HD att friskrivningen var för allmänt hållen gentemot den preciserade uppgift som hade gett fog för köparens förväntningar och att den preciserade uppgiften hade kunnat neutraliseras genom en preciserad friskrivning mot uppgiften. Det verkar således som att rättsläget vad gäller friskrivningsklausuler med Diffusionsspärren som mall inte har ändrats efter

Lindorffmålet. Snarare har HD preciserat kraven för att neutralisera en friskrivningsklausul.

Något som har förändrats sedan Lindorffmålet är att HD i Diffussionsspärren förde resonemanget att alltför preciserade friskrivningar kan ge mindre överskådlighet och klarhet i kontraktet. I Lindorffmålet å andra sidan, krävdes tydliga reservationer från preciserade uppgifter för att en friskrivning skulle tillmätas betydelse. Avsaknaden av argumentation kring potentiellt negativa effekter av ökad precision kan tolkas som att HD har ändrat ståndpunkt vad gäller långa uppräknande avtal, vilket även går i linje med den ökade mängden standardiserade villkor inom avtalsrätt.

Självklart bör HD förespråka ökad tydlighet och precision, men standardiserade avtal med flertalet långa friskrivningsklausuler kan även medföra icke önskvärda konsekvenser för parter i företagsöverlåtelser. Risk finns att avtalen blir än mer svårbegripliga och mindre överblickbara, vilket innebär att parterna behöver mer juridisk expertis till höga kostnader. Riskexponeringen ökar dessutom för säljare som behöver bli mer uppmärksamma på vilka uppgifter som lämnas i samband med DD-undersökningar, eftersom dessa uppgifter anses vara del av avtalet. Svårbegripliga avtal med en stor mängd friskrivningsklausuler kan medföra att avtalsparter avstår från vad som annars skulle anses vara goda affärer på grund av friskrivningsklausulernas avskräckande effekt.

## **5.2 Parternas möjlighet att upprätta ett självständigt avtal**

I företagsöverlåtelser verkar parternas möjligheter att friskriva sig från avtal inte ha förändrats med hänsyn till utgången i Lindorffmålet. Mot bakgrund av detta kan det således vara intressant att besvara frågan om vilka möjligheter parterna har att effektivt friskriva sig från den dispositiva rätten.



Inom den rådande ramen för principen om avtalsfrihet kan avtalsparterna friskriva sig från köplagen och annan dispositiv rätt på flera sätt. Exempelvis kan säljaren aktualisera köparens undersökningsplikt i enlighet med 20 § 2 st. köplagen. I största möjliga mån kan parterna försöka avtala bort köplagen och annan dispositiv rätt med stöd i 3 § köplagen för att ersätta reglerna med det egna avtalets innehåll. Detta sker genom att parterna först upprättar exklusiva garantiutfästelser och påföljder, där det tydligt framgår att ansvar inte får grundas på köplagen. Därefter kompletteras dessa garantiutfästelser och påföljder med en klausul där man förtydligar att partsavsikten är att den dispositiva rätten inte ska tillämpas. För att ersätta köplagen och den dispositiva rätten med annan rätt kan parterna inkludera en integrationsklausul som förtydligar att avtalet fullständigt speglar parternas överenskommelse och att tidigare uppgifter som växlats mellan parterna inte är del av avtalet om uppgiften inte täcks av en uttrycklig garanti. Slutligen, för att avtalet inte ska framstå som oskäligt eller obalanserat, kan säljaren använda en garanti om förmedlad information för att uppfylla den upplysningsplikt som följer av *Motocrossbanan* och *Konfektyraffären*.

Givet att avtalet genom metoderna ovan reglerar parternas mellanhavanden otvetydigt och fullständigt är det åtminstone i teorin möjligt för parter att upprätta ett avtal som är helt självständigt från köplagen och den dispositiva rätten. Om avtalet är tvetydigt eller ofullständigt bör dock domstolen i sin utfyllande verksamhet använda de dispositiva reglerna för att klargöra eller supplera avtalet.

Vissa delar av köprätten, exempelvis 18 § köplagen om säljarens informationsansvar, har karaktär av rättspolitiska ställningstaganden som ger uttryck för skydd till förmån för köparen, och det går att ifrågasätta om avtalsparterna på ett lojalt sätt kan eliminera detta skydd. Att avtala bort sådana bestämmelser kan medföra en oskälighet på bekostnad av partsbalansen, vilket

kan föranleda en jämkning i enlighet med 36 § avtalslagen. I praktiken är således ansvarsbestämmelsen närmast omöjlig att avtala bort.

I sin tolkande verksamhet ska rättstillämparen beakta alla tillgängliga och relevanta tolkningsdata mot bakgrund av avtalssituationens helhetsbild. Denna syn på avtalstolkning komplicerar grundläggande tolkningsprinciper där exempelvis den gemensamma partsavsikten (med grund i viljeteori och tillitsteori) är utgångspunkt. Det medför emellertid inga större problem så länge avtalstexten i ett aktieöverlåtelseavtal är avgörande och tolkningen sker genom ett objektiva konstaterbart förhållande. Att uppgifter kopplade till marknadsföring, som förekommer i 18 § köplagen, tillmäts betydelse vid avtalstolkning när de bevisligen legat till grund för köparens beslut är knappast kontroversiellt. Om marknadsföringsuppgifter däremot utgör utgångspunkt för avtalstolkningen och domstolen inte fäster vikt vid omständigheter som grundas i viljeteori eller tillitsteori uppstår svårigheter i att avgöra vilka förhållanden som kan få samma effekt som tydliga utfästelser. I både Anebyhus och Lindorffmålet ansåg HD säljaren vara bunden av preciserade uppgifter, trots att dessa uppgifter inte gav uttryck för rättshandlingsvilja eller var föremål för anbud och accept. Om HD fastställer avtalsinnehåll på grund av omständigheter som normalt ska förtjäna relevans i enskilda fall kan riskerna för svårförutsägbar och inkonsekvent rättstillämpning öka.

Sammanfattningsvis är det i företagsöverlåtesituationer endast möjligt att upprätta avtal som är självständiga från köplagen och den dispositiva rätten på ett teoretiskt plan. I praktiken finner sig företagsöverlåtelser, på grund av köplagens tillämplighet, bland regler som inte helt säkert går att avtala bort eller som på grund av rättstillämparens tolkningsmetoder är så svårförutsägbara att parterna inte kan vara helt säkra på det självständiga avtalets bindande verkan.

### 5.3 Avslutande reflektion

I det rådande rättsläget verkar köplagen på många sätt komplicera avtalssituationer vid stora transaktioner, särskilt företagsöverlåtelser. Dels uppmuntrar köplagens dispositiva egenskaper parterna att upprätta avtal med många friskrivningar som gör avtalen både omfattande och svårbegripliga, dels är rättstillämparens tolkningsmetoder alltför svårförutsägbara. För att bättre avspegla principen om avtalsfrihet som köplagen grundar sig i kan det finnas en poäng för lagstiftaren att försöka förenkla relevanta delar av köplagen.

Ett förslag kan vara att avskaffa 18–19 §§ köplagen om informationsansvar och varor som säljs i befintligt skick, och istället tillmäta dessa uppgifter betydelse vid tolkning av avtalet. Köplagens skyddsintresse är befogat i fråga om en tvingande konsumentskyddslag, men i ett förhållande mellan likställda parter där lagen är dispositiv kan det ifrågasättas varför det finns ett behov av skydd för svagare part. I företagsöverlåtelssituationer använder idag säljare avtalsfriheten för att motverka effekten av 18–19 §§ köplagen med hjälp av friskrivningar. Visserligen upprätthålls ett skydd till förmån för köparen, men bestämmelserna medför samtidigt att avtalen blir mycket omfattande vilket är resurskrävande för köparen i fråga om juridisk expertis.

Om 18–19 §§ köplagen avskaffas och rättstillämparen istället fäster vikt vid dess principer i sin avtalstolkning behöver säljaren inte oroa sig för att bli bunden av utfästelser om marknadsföringsuppgifter inför köpet, vilket kan göra honom mer benägen att dela med sig av information som rör verksamheten. Vidare kan en tydligt formulerad befintligt skick-klausul användas för att ge köparen incitament att själv genomföra en utförlig undersökning av köpeobjektet, vilket sannolikt besparar köparen resurser och gynnar både köpare och säljare då köparen på förhand får mer information om verksamheten. Eftersom DD-undersökningar redan är kutym för köpare vad gäller företagsöverlåtelser då företagsöverlåtelser är behäftade med stor risk,

skulle en undersökning inte nödvändigtvis innebära en extra kostnad för köparen.

Även 36 § avtalslagen kan anses begränsa avtalsfriheten, men tillämpningen av den är redan begränsad i kommersiella förhållanden. Om de rättspolitiskt färgade bestämmelserna avskaffas finns färre skäl att tro att 36 § avtalslagen kommer tillämpas vid företagsöverlåtelser. En sådan ordning skulle sannolikt medföra en förutsägbarhet som minskar transaktionskostnader, riskexponering för säljaren, uppkomsten av tvister och behovet av friskrivningsklausuler.

Som konstaterat i avsnitt 3.1.5 är bestämmelserna i 18–19 §§ köplagen inte mer än exempel på vad som kan påverka köparens befogade förväntningar enligt 17 § 3 st. köplagen. Således kan ett avskaffande av bestämmelserna i 18–19 §§ köplagen möjligt medföra att lagstiftaren helt bortser från dessa aspekter – varken i fråga om allmänna köp till lägre summor eller i fråga om företagsöverlåtelser.

# Käll- och litteraturförteckning

## *Offentligt tryck*

Förslag till lag om avtal och andra rättshandlingar på förmögenhetsrättens område m.m. 1914.

Regeringens proposition 1988/89:76. Ny köplag. 1989.

## *Litteratur*

Adlercreutz, Axel och Gorton, Lars. (2010). *Avtalsrätt II*. Lund: Juristförlaget.

Arvidsson, Niklas, och Samuelsson, Per. (2015). 'Entreprenadrättsliga felpåföljder'. *Ny Juridik* 22:27–48.

Bernitz, Ulf. (2018). *Standardavtalsrätt*. Stockholm: Norstedts Juridik.

Bernitz, Ulf. (2019). *Svensk och europeisk marknadsrätt I*. Stockholm: Norstedts Juridik.

Björkdahl, Erika P. (2007). *Lojalitet och kontraktliknande förhållanden*. Uppsala: Iustus Förlag.

Calissendorff, Axel. (2018). 'Några reflektioner om friskrivningsklausuler': *Festskrift till Stefan Lindskog*. Stockholm: Jure.

Forssman, Magnus. (2016). *Företagsöverlåtelser: en introduktion till den legala processen*. Stockholm: Wolters Kluwer.

Grönfors, Kurt. (1992/93). 'Löftesprincipen, tillitsteorin och avtalslagen'. *JT* s. 267–272.

Grönfors, Kurt och Dotevall, Rolf. (2016). *Avtalslagen – en kommentar*. Stockholm: Wolters Kluwer.

Hellner, Jan, Hager, Richard, och Persson, Annina H. (2015). *Speciell avtalsrätt II: kontraktetsrätt. H. 1, Särskilda avtal*. Stockholm: Wolters Kluwer.

Hultmark (numera Ramberg), Christina. (1992). *Kontraktetsbrott vid köp av aktie*. Stockholm: Juristförlaget.

Hultmark (numera Ramberg), Christina. (1993). *Upplyningsplikt vid ingående av avtal*. Stockholm: Juristförlaget.

- Håstad, Torgny. (2009). *Köprätt och annan kontraktsrätt*. Uppsala: Iustus Förlag.
- Jareborg, Nils. (2004). 'Rättsdogmatik som vetenskap'. SvJT (Svensk Juristtidning) 1–10.
- Johansson, Anders. (1990). 'Undersökningsplikt vid aktiebolagsförvärv'. Svensk Juristtidning s. 81–110.
- Kihlman, Jon. (1999). *Fel. Särskilt vid köp av lös och fast egendom*. Stockholm: Stiftelsen MercurIUS.
- Kihlman, Jon Munukka, Jori och Svensson, Ola. (2017). *Köplagen – En kommentar*. Stockholm: Karnov Group.
- Kleineman, Jan. (2014). 'Rättsdogmatisk metod' I: Korling, Fredrik, och Zamboni, Fredric, Mauro: *Juridisk Metodlära*. Lund: Studentlitteratur.
- Lehrberg, Bert (2004). *Avtalsrättens grundelement*. Uppsala: Universitetstryckeriet.
- Lehrberg, Bert. (2019). *Avtalstolkning: tolkning av avtal och andra rättshandlingar på förmögenhetsrättens område*. Uppsala: Iusté.
- Lundmark, Thorsten. (1996). *Friskrivningsklausuler: Giltighet och räckvidd. Särskilt om friskrivning i kommersiella avtal om köp av lös egendom*. Uppsala: Iustus Förlag.
- Mindedal, Anna. (2014). 'Upplyningsplikt vid företagsöverlåtelser: En studie om säljarens upplysningsplikt och förtiganden som grund för ansvar vid försäljning av samtliga aktier i ett aktiebolag': *Affärsjuridiska uppsatser 2014*. Uppsala: Iustus Förlag.
- Munukka, Jori. (2007). *Kontraktuell lojalitetsplikt*. Stockholm: Jure Förlag.
- Olsen, Lena. (2004). *Rättsvetenskapliga perspektiv*. SvJT 105–145.
- Ramberg, Jan. (1994). 'Avtalsautonomi och den dispositiva rätten': *Festskrift till Anders Agell*. Uppsala: Iustus Förlag.
- Ramberg, Jan och Herre, Johnny. (2013). *Köplagen – En kommentar*. Stockholm: Norstedts Juridik.
- Ramberg, Jan, och Herre, Johnny. (2019). *Allmän köprätt*. Stockholm: Norstedts Juridik.

Ramberg, Jan, och Ramberg, Christina. (2019). *Allmän avtalsrätt*. Stockholm: Norstedts Juridik.

Sacklén Mats. (1993). 'Om felansvaret vid aktieköp'. SvJT 812–853.

Sevenius, Robert. (2011). *Företagsförvärv: en introduktion*. Lund: Studentlitteratur.

Sevenius, Robert. (2013). *Due diligence: besiktning av företag*. Stockholm: Sanoma Utbildning.

Tørum, Amund Bjøranger (2019). *Interpretation of commercial contracts*. Oslo: Universitetsforlaget.

Westberg, Peter. (2000). 'Prejudikattolkningens ABC i Normativa perspektiv': *Festskrift till Anna Christensen*. Lund: Juristförlaget.

## Rättsfallsförteckning

### *Högsta domstolen*

NJA 1975 s. 545	Diffusionsspärren
NJA 1991 s. 808	Konfektyraffären
NJA 1993 s. 436	Anebyhus
NJA 2007 s. 86	Motocrossbanan
NJA 2016 s. 237	Lindorffmålet