



JURIDISKA FAKULTETEN
vid Lunds universitet

Johanna Johnsson

Undersöka eller upplysa?

En studie av ansvarsfördelningen för faktiska fel i fastigheter

LAGF03 Rättsvetenskaplig uppsats

Kandidatuppsats på juristprogrammet
15 högskolepoäng

Handledare: David Dryselius

Termin: VT 2020

Innehåll

SUMMARY	4
SAMMANFATTNING	5
FÖRKORTNINGAR	6
1 INLEDNING	7
1.1 Bakgrund	7
1.2 Syfte och frågeställningar	8
1.3 Avgränsningar	8
1.4 Metod och material	9
1.5 Disposition	10
2 FAKTISKA FEL	12
2.1 Allmänt om faktiska fel	12
2.2 Konkreta fel	13
2.3 Abstrakta fel	14
2.3.1 Normal standard	14
2.3.2 Dolda fel	15
2.4 Presentationsmodeller	16
3 KÖPARENS UNDERSÖKNINGSPLIKT	18
3.1 Undersökningsplikten enligt 4 kap. 19 § JB	18
3.2 Undersökningspliktens omfattning	19
3.2.1 Normal undersökningsplikt	19
3.2.2 Reducerad undersökningsplikt	21
3.2.3 Utökad undersökningsplikt	21

4	SÄLJARENS UPPLYSNINGSPLIKT	24
4.1	Allmänt om säljarens upplysningsplikt	24
4.2	Friskrivningar	25
4.3	Upplysningsplikt i olika situationer	26
4.3.1	Typsituation 1	26
4.3.1.1	NJA 1981 s. 894	26
4.3.1.2	NJA 1985 s. 274	27
4.3.1.3	NJA 2007 s. 86	28
4.3.2	Typsituation 2	31
4.3.3	Typsituation 3	32
5	DISKUSSION	34
5.1	Avslutande synpunkter	34
5.2	Slutsatser	36
5.2.1	När har en säljare upplysningsplikt?	36
5.2.2	Vad påverkar ansvarsfördelningen för faktiska fel?	37
	KÄLL- OCH LITTERATURFÖRTECKNING	38
	RÄTTSFALLSFÖRTECKNING	40

Summary

For many private individuals, buying real estate is a major and important purchase. Should defects be discovered after the sale, rules are needed to determine liability.

The aim of this essay is to clarify the determination of liability for actual errors by examining when a seller has a duty of disclosure, and the factors that affect liability. A formal dogmatic approach has been used to reach a conclusion, based on generally accepted sources of law.

An actual error refers to a deviation from a concrete or abstract standard in relation to the condition of the real estate. Under applicable law, the starting point for determining liability for an actual error is the buyer's duty of inspection (Chapter 4, Section 19, 2nd paragraph of the Swedish Land Code). The buyer is liable for any defects that should have been observed, while the seller is liable for defects that are not readily observable. In addition, the seller has a duty to disclose certain conditions. To obtain more detailed information about the duty to disclose, a thorough investigation of case law is required since the duty of disclosure is not defined by law.

The conclusion that can be drawn from the study is that a real estate seller has a duty of disclosure when they are aware of a defect in the real estate that the buyer should have observed, but failed to do so. Furthermore, the seller is also under obligation to disclose any defects that are known, but for which they have disclaimed liability. The seller is under no obligation to disclose defects that are not known, or could be reasonably suspected. The main factor determining liability is the extent of the buyer's duty of inspection. However, liability is also affected by the seller's duty of disclosure, non-liability clauses, and other factors arising in connection with the contract.

Sammanfattning

Fastighetsköp är för många privatpersoner ett stort och viktigt köp. Om fastigheten efter köpet visar sig vara felaktig behövs regler för ansvarsfördelningen.

Denna uppsats syftar till att klargöra ansvarsfördelningen för faktiska fel genom att utreda när en säljare har upplysningsplikt samt att undersöka vilka faktorer som kan påverka ansvarsfördelningen. För att nå ett resultat tillämpas en traditionell rättsdogmatisk metod med utgångspunkt i de allmänt accepterade rättskällorna.

Ett faktiskt fel avser en avvikelse från konkret eller abstrakt standard avseende fastighetens skick. Utgångspunkten för felansvaret vid faktiska fel ligger enligt gällande rätt i köparens undersökningsplikt som är lagstadgad i 4 kap. 19 § 2 st. JB. Köparen ansvarar för de fel som denne bort upptäcka, medan säljaren ansvarar för fel som inte är upptäckbara. Därutöver har säljaren en plikt att upplysa om vissa förhållanden. För närmare information om vad upplysningsplikten innebär krävs en ingående undersökning av rättspraxis eftersom den inte är lagstadgad.

Slutsatsen som kan dras av studien är att fastighetssäljare har upplysningsplikt när denne känner till en brist i fastigheten som köparen bort upptäcka men missat. Vidare har säljaren även upplysningsplikt avseende brister som denne känner till men som den friskrivit sig från. Avseende brister som säljaren inte känner till utan enbart misstänker saknas upplysningsplikt. De faktorer som påverkar ansvarsfördelningen är främst omfattningen av köparens undersökningsplikt. Vidare påverkas ansvarsfördelningen även av säljarens upplysningsplikt, friskrivningsklausuler och saker som uppkommit i samband med avtalsslutet.

Förkortningar

AvtL	Lag (1915:218) om avtal och andra rättshandlingar på förmögenhetens område
HD	Högsta domstolen
JB	Jordabalk (1970:994)
JT	Juridisk tidskrift vid Stockholms universitet
NJA	Nytt juridiskt arkiv
Prop.	Proposition
Småhusköpsutredningen	SOU 1987:30 Fel i fastighet – delbetänkande av småhusköpsutredningen
SOU	Statens offentliga utredningar

1 Inledning

1.1 Bakgrund

Fel vid fastighetsköp kan innebära stora konsekvenser för den ansvarige. Om säljaren är ansvarig kan köparen få prisavdrag eller hävning samt skadestånd under vissa förhållanden.¹ År 2019 inkom 1 684 tvistemål rörande fastighetsrätt till landets tingsrätter.² Trots att processer kan vara både långa och kostsamma är det alltså vanligt med tvister på området. Fastighetsköp är för många privatpersoner en viktig transaktion av betydande belopp och därmed krävs det att regleringen kring felansvaret är välavvägd och beaktar såväl köparens som säljarens intressen.³ Då tvister är vanliga på området finns utrymme att vidare undersöka ansvarsfördelningen i dessa transaktioner.

För att avgöra vem som bär felansvaret finns regler i 4 kap. jordabalken (1970:994).⁴ Det är vanligt att fastigheter säljs i befintligt skick och köparen måste undersöka det aktuella köpeobjektet för få närmare kunskap om det.⁵ Genom undersökningen får köparen möjlighet att ta reda på mer om fastigheten innan köpet, vilket gör transaktionen mindre osäker.

Reglerna i 4 kap. 19 § JB behandlar faktiska fel och ansvarsfördelningen mellan köpare och säljare för sådana. Lagrummet anger bland annat köparens undersökningsplikt. Av denna följer att avvikelser som borde ha upptäckts vid undersökningen inte kan åberopas som fel av köparen. Säljarens upplysningsplikt nämns inte i lagtexten, men rättspraxis visar att en sådan har

¹ Prop. 1989/90:77 s. 49.

² Domstolsverket, Domstolsstatistik 2019 s. 9.

³ Prop. 1989/90:77 s. 17.

⁴ Citeras JB.

⁵ Prop. 1989/90:77 s. 39.

vuxit fram. Omfattningen är dock omdebatterad och vad en säljare måste upplysa om är oklart.

1.2 Syfte och frågeställningar

Uppsatsens syfte är att fastställa gällande rätt avseende säljarens upplysningsplikt för faktiska fel vid fastighetsköp.

För att uppnå syftet med uppsatsen behandlas följande frågeställningar:

1. När har en säljare upplysningsplikt för faktiska fel och vad omfattas av den?
2. Vilka faktorer påverkar ansvarsfördelningen för faktiska fel mellan köpare och säljare?

1.3 Avgränsningar

Uppsatsen behandlar enbart ansvarsfördelningen för faktiska fel enligt 4 kap. 19 § JB. Andra feltyper behandlas inte i denna uppsats. Inte heller redogörs det närmare för påföljder vid faktiska fel.

Centralt i uppsatsen är att redogöra för ansvarsfördelningen mellan likställda köpare och säljare vid ett fastighetsköp och därmed behandlas inte köp mellan näringsidkare och konsument. Det är inte heller aktuellt att behandla mäklares och besiktningsmäns roll vid fastighetsköp.

Avgöranden från Högsta domstolen⁶ är på grund av sin prejudicerande karaktär av central betydelse för redogörelse av gällande rätt. Därför är det uteslutande avgöranden från HD som används i denna uppsats. Även avgöranden från före den nya JB:s ikraftträdande, dvs. avgöranden från före

⁶ Citeras HD.

år 1972, kommer att avgränsas bort, eftersom uppsatsen fokuserar på gällande rätt. De förändringar som genomfördes år 1990 ledde inte till några materiella skillnader av betydelse för denna uppsats.⁷ Därav läggs vikt vid rättspraxis som tillkommit både före och efter lagändringarna år 1990. För att illustrera rättsutvecklingen redogörs det översiktligt för äldre rätt.

1.4 Metod och material

För att finna svar på frågeställningarna tillämpas en traditionell rättsdogmatisk metod. Det betyder att information hämtats och uttolkas från de allmänt accepterade rättskällorna, dvs. lagtext, praxis, förarbeten och doktrin, för att fastställa gällande rätt.⁸ Fastighetssäljarens upplysningsplikt saknar lagreglering, men hittas i rättspraxis som därför behandlas utförligt. Vidare diskuteras upplysningsplikten vid försäljning av fast egendom i förarbetena till jordabalken och i doktrin. För de lege lata-argumentationen på området hämtas därför information från dessa källor.⁹

Ansvar för faktiska fel i fastighet har varit huvudtema i ett flertal domar från HD och frågan om säljare har en upplysningsplikt vid fastighetsköp är inget nytt fenomen. Den rättspraxis som presenteras i uppsatsen är utvald från hänvisningar i doktrin och förarbeten. Därmed ges inte en redogörelse från all rättspraxis på området.

Säljarens upplysningsplikt är ett omskrivet ämne av såväl etablerade namn på fastighetsrättens område som av studenter. Utgången i NJA 2008 s. 86 (det s.k. motocrossbanefallet) har fått mycket uppmärksamhet i frågan om säljarens upplysningsplikt. Debatt har förts kring avgörandet och bl. a. Grauers har vid mer än ett tillfälle riktat kritik mot både domskälen och avgörandet i

⁷ Grauers (2016) s. 127.

⁸ Kleineman (2018) s. 21.

⁹ A.a s. 36.

sig.¹⁰ Torgny Håstad, som var referent i målet, är av en annan åsikt och bemöter till viss del den kritik som Grauers framställt i en egen artikel.¹¹ Grauers framställningar tillmätts stor vikt i denna uppsats, då han är väletablerad på området och har behandlat ämnet i stor utsträckning. Andra väletablerade namn på området är exempelvis Jan Hellner, Anders Victorin, Richard Hager och Hjalmar Karlgren, som alla har skrivit om JB:s felansvarsregler.

1.5 Disposition

I kapitel 2 presenteras regleringen för faktiska fel med utgångspunkt i 4 kap. 19 § och dess förarbeten. Här förklaras skillnaden mellan konkreta och abstrakta fel, samt två modeller som kan användas för att avgöra vilken av parterna som ska bära felansvaret.

Kapitel 3 ägnas åt köparens undersökningsplikt och dess omfattning. Eftersom köparens undersökningsplikt är väsentlig för ansvarsfördelningen är det betydelsefullt att utreda undersökningsplikten.

En redogörelse för säljarens upplysningsplikt presenteras i kapitel 4. Den delas upp i tre olika typsituationer som beskrivs med hjälp av exempel från praxis. I denna del presenteras även kritik avseende NJA 2008 s. 86, som är av betydelse för gällande rätt på området. Kritiken kommer från publikationer av två väletablerade namn på området, nämligen Folke Grauers och Torgny Håstad.

Avslutningsvis får frågeställningarna svar i kapitel 5. Här presenteras slutsatser och diskussion kring den gällande rätten genom reflektioner och

¹⁰ Grauers (2006/07); Grauers (2007/08).

¹¹ Håstad (2007/08).

kritik som grundas i materialet från föregående delar. Denna del präglas av ett kritiskt perspektiv, där frågan om regleringens rättssäkerhet är central.

2 Faktiska fel

2.1 Allmänt om faktiska fel

En såld fastighet kan ha olika typer av fel. Felen avser förhållanden som påverkar värdet eller användbarheten på fastigheten och regleras i 4 kap. 15–19 §§. Felen brukar delas upp i rättsliga fel, rådighetsfel och faktiska fel.¹²

Avvikelse avseende fastighetens fysiska skick benämns faktiska fel.¹³ Påföljder som kan bli aktuella på grund av faktiska fel är prisavdrag och hävning om felet är av väsentlig betydelse. Om felet består av en avvikelse från vad säljaren har utfäst eller om det beror på försummelse från säljarens sida kan även skadestånd bli aktuellt.¹⁴

Regleringen av faktiska fel hittas i 4 kap. 19 §, där det framgår att ett sådant fel föreligger när ”fastigheten inte stämmer överens med vad som följer av avtalet eller om den annars avviker från vad köparen med fog kunnat förutsätta [...]”. Lagrummet beskriver två olika typer av faktiska fel, konkreta och abstrakta.¹⁵ Gränsen mellan dem utgörs av en glidande skala. I gråzonen vägs både konkreta och abstrakta moment samman och bildar ett abstrakt felansvar.¹⁶

¹² SOU 1987:30 s. 19.

¹³ A.bet. s. 19.

¹⁴ Hager (2018) s. 51–52.

¹⁵ Grauers (2016) s. 136–139.

¹⁶ A.a. s. 132; Grauers, Karnov, kommentar till jordabalken, not. 205.

2.2 Konkreta fel

Köparen har rätt att kräva att fastighetens skick når upp till den standard som framgår av parternas avtal, dvs. fastighetens konkreta standard. Med ”avtal” avses dels kontraktets ordalydelse, dels omständigheter under köpeförhandlingarna som kan ha påverkat avtalsinnehållet.¹⁷ Om fastigheten avviker från avtalad standard föreligger ett konkret fel i fastigheten.¹⁸

Omständigheter som kan vara av betydelse för avtalsinnehållet är exempelvis utfästelser från säljaren.¹⁹ En utfästelse är en tämligen preciserad uppgift avseende en viss egenskap hos fastigheten.²⁰ Utfästelser är ansvarsgrundande för säljaren och om fastigheten avviker från vad säljaren har utfäst föreligger ett konkret fel i fastigheten.²¹

Uttryckliga garantier och enuntiationer utgör undergrupper av utfästelser. En uttrycklig garanti är en tydlig och klar uppgift från säljaren som denne tar på sig ansvaret för, medan en enuntiation utgörs av ett precist uppgiftslämnande utan garanti eller uttryckligt ansvarstagande från säljaren. Både enuntiationer och uttryckliga garantier föranleder samma rättsverkningar.²²

Uttalanden som anses alltför allmänna räknas inte som utfästelser och är därmed inte ansvarsgrundande för säljaren. Frågan om huruvida en uppgift som lämnats av säljaren vid köpeförhandlingen utgjorde en utfästelse togs upp i NJA 1978 s. 301. Säljaren hade meddelat köparen om att fastighetens vatten var ”utmärkt” och ”kallt och friskt”, men efter tillträdet framkom det att vattnet var otjänligt som dricks- och hushållsvatten. HD menade att

¹⁷ Grauers (2016) s. 132, 139; Grauers, Karnov, kommentar till jordabalken, not. 203.

¹⁸ SOU 1987:30 s. 19.

¹⁹ Grauers (2016) s. 132, 139; Grauers, Karnov, kommentar till jordabalken, not. 203.

²⁰ Prop. 1989/90:77 s. 59.

²¹ A.prop. s. 59.

²² Grauers (2016) s. 140 f.

säljarens uttalande hade kunnat utgöra en bindande utfästelse och därmed befriat köparen från sin undersökningsplikt, om inte omständigheterna i övrigt talat emot det. I detta fall ansåg HD att det var enkelt för köparen att inse den uppenbara faran med vattnets förorening och därmed värderades säljarens uttalande som ett allmänt värdeomdöme och inte som en bindande utfästelse.²³

Ett annat mål som utredde förekomsten av en utfästelse är NJA 1980 s. 555. Målet handlade om rötskador i en fastighet i allmänt dåligt skick. Köparen menade att säljaren hade utfäst att fastigheten enbart hade brister som var hänförliga till normalt slitage. Inte heller i detta fall ansåg HD att säljaren gjort en utfästelse som reducerade undersökningsplikten, eftersom köparens faktiska kunskap om fastighetens skick talade emot uttalandet.²⁴

I likhet med HD:s anförande i båda rättsfallen ovan framhåller Grauers att när det är tydligt för köparen att säljarens uppgifter är felaktiga ska de ses som allmänna lovprisanden och inte som utfästelser.²⁵

2.3 Abstrakta fel

2.3.1 Normal standard

En fastighet har även en abstrakt standard som utgörs av vad köparen normalt har rätt att kräva.²⁶ Vid avvikelser från den normala standarden föreligger ett abstrakt fel.²⁷

²³ Se NJA 1978 s. 301.

²⁴ Se NJA 1980 s. 555.

²⁵ Grauers (2016) s. 150.

²⁶ A.a. s. 132; Grauers, Karnov, kommentar till jordabalken, not. 205.

²⁷ Grauers (2016) s. 132–133.

Avvägningen mellan köparintressen och säljarintressen ligger till grund för de abstrakta felreglerna och tanken är att en köpare som utgångspunkt ska kunna kräva att fastigheten har ”normal standard”.²⁸ Vad som är ”normal standard” varierar mellan fastigheter. Det är fråga om en objektiv bedömning och faktorer som exempelvis fastighetens ålder och typ spelar roll. Att fastställa en normal standard som är applicerbar på alla fastigheter är därmed omöjligt.²⁹ Istället får utgångspunkten vara den standard som en genomsnittlig köpare ska kunna förvänta sig av fastigheten i fråga.³⁰ I propositionen till 1970 års JB gavs exempel på omständigheter som skulle leda till att köparen bort räkna med en lägre standard än normalt. Dessa var att säljaren friskrivit sig från ansvar för ett särskilt fel, priset på fastigheten samt vad som borde ha framkommit vid köparens undersökning.³¹

2.3.2 Dolda fel

Enligt 4 kap. 19 § 2 st. får en köpare inte åberopa en avvikelse som fel om avvikelserna var möjliga att upptäcka vid en noggrann undersökning utförd av en tillräckligt kunnig person. Ett upptäckbart fel benämns ”dolt fel” och säljaren bär ansvaret för dem.³²

Som framgår av det ovan sagda är köparens undersökningsplikt av central betydelse för avgörandet av om ett fel är att betrakta som dolt eller inte. Vid mål om dolda fel är det därför vanligt att undersökningsplikten behandlas.³³

²⁸ Grauers (1991/92), s. 784.

²⁹ Grauers (2016) s. 132; Grauers, Karnov, kommentar till jordabalken, not. 205.

³⁰ Grauers (1991/92) s. 784.

³¹ Prop. 1970:20 A s. 218 f.

³² Grauers, Karnov, kommentar till jordabalken, not. 210.

³³ Hellner, Hager, Persson (2019) s. 69.

2.4 Presentationsmodeller

En presentationsmodell som kan användas för att avgöra vem av parterna som ska ansvara för ett eventuellt fel i fastigheten är tvåstegsmodellen, som introducerades av Rodhe.³⁴ Tvåstegsmodellen går igenom två steg för att fastställa felansvaret. Inledningsvis sker en felbedömning, där det undersöks om det föreligger fel i köprättslig mening. Först görs en subjektiv bedömning där parternas avtal i vid bemärkelse är i centrum. Om inga konkreta fel föreligger görs även en objektiv bedömning av fastighetens standard, där det undersöks om fastigheten är av ”normal standard”.³⁵

Avvikelse från standarden innebär köprättsliga fel i fastigheten. Om inga sådana fel föreligger stannar processen här och säljaren går fri från ansvar från de påstådda felen. Hittas däremot ett fel påbörjas det andra steget, relevansbedömningen.³⁶ Vid relevansbedömningen avgörs om köparen kan göra någon påföljd gällande på grund av felet. Om det finns en eller flera möjliga påföljder som köparen har rätt att kräva så är felet relevant, och säljaren blir således ansvarig.³⁷ Motsatsvis gäller att köparen är ansvarig om denne inte kan göra någon påföljd gällande.

Grauers förespråkar tvåstegsmodellen, eftersom han menar att utgångspunkten för felansvaret måste vara att det föreligger ett fel i rättslig mening.³⁸ Han ställer sig kritisk till modellen som tar utgångspunkt i köparens undersökningsplikt, som han kallar för ”den andra metoden”. Han anser att den innebär en risk för att förekomsten av fel glöms bort av bedömaren av ett eventuellt felansvar.³⁹

³⁴ Grauers (2016) s. 172. Se not. 168.

³⁵ Se Grauers (1991/92) s. 783.

³⁶ Grauers 2016 s. 128.

³⁷ A.a. s. 127 f.

³⁸ A.a. s. 128.

³⁹ A.st.

Victorin och Olsen är kritiskt inställda till tvåstegsmodellen och ifrågasätter om den överensstämmer med gällande rätt. De baserar sina resonemang på att tvåstegsmodellen i huvudsak bygger på tolkning av rättspraxis och inte tar hänsyn till förarbetsuttalanden inför lagändringen år 1990. I förarbetena anser de att lagstiftaren tagit avstånd från användandet av tvåstegsmodellen.⁴⁰ Oavsett vilken modell som används nås samma sakliga resultat. Grauers menar att det således är tal om samma materiella rätt.⁴¹

⁴⁰ Se Victorin, Olsen (1991/92) s. 355 ff.

⁴¹ Se Grauers (1991/92), s. 783–792.

3 Köparens undersökningsplikt

3.1 Undersökningsplikten enligt 4 kap. 19

§ JB

Enligt 4 kap. 19 § svarar säljaren för att fastigheten ska motsvara vad som avtalats och vad köparen annars haft fog att förutsätta vid köpet. Dessutom ansvarar säljaren för sina utfästelser avseende fastigheten. Fastigheters individuella prägel innebär ett krav på köparen att undersöka fastigheten för att bli mer insatt i affären.⁴² Av lagtexten framgår att köparen inte får åberopa avvikelser som kan upptäckas vid en tillräckligt väl genomförd undersökning som fel.

Köparens undersökningsplikt är inget nytt fenomen. Enligt äldre rätt⁴³ var säljarens ansvar för fastighetens fysiska skick begränsat. Säljarens ansvar omfattade enbart vad som gjorts särskild utfästelse om i köpehandlingen och därför var det mycket viktigt för köparen att undersöka fastigheten för att skaffa sig mer kunskap om köpeobjektet och känna sig säkrare i affären.⁴⁴ I äldre rätt var undersökningsplikten därmed en konsekvens av formbundenheten för säljarens utfästelser.⁴⁵

Ståndpunkten har länge varit att köparen måste undersöka fastigheten innan köpet för att skydda sig, eftersom en fastighet säljs sådan den är. Detta konstaterades redan i förarbetena till 1970 års JB, även om undersökningsplikten inte blev uttryckligt lagstadgad.⁴⁶

⁴² Prop. 1970:20 A s. 218 f.

⁴³ Med äldre rätt avses här gällande rätt innan införandet av nya JB.

⁴⁴ Prop. 1970:20 A S. 218 f.

⁴⁵ Karlgren (1976) s. 21 f.

⁴⁶ Prop. 1970:20 A s. 218.

Frånvaron av en uttrycklig undersökningsplikt stötte på kritik från bland andra Karlgren. Han menade att undersökningsplikten är så central på området att den hade platsat i lagtexten.⁴⁷

I samband med ändringarna i JB år 1990 skedde förtydliganden av vissa felregler i JB.⁴⁸ En av felreglerna som sågs över var 4 kap. 19 §, som hade lett till många avgöranden från HD. Ett förslag var att köparens undersökningsplikt nu skulle lagfästas i denna paragraf. Lagrådet var positivt inställt till förändringen, eftersom undersökningsplikten varit fundamental både vid lagrummets tillkomst och i rättspraxis.⁴⁹ Ändringarna ledde till att paragrafen fick ett andra stycke, där köparens undersökningsplikt lagstadgades.

3.2 Undersökningsplikten omfattning

3.2.1 Normal undersökningsplikt

Undersökningsplikten omfattning är något svårbestämd, vilket framgår redan i lagtexten. 4 kap. 19 § 2 st. har följande lydelse:

”Som fel får inte åberopas en avvikelse som köparen borde ha upptäckt vid en sådan undersökning av fastigheten som varit påkallad med hänsyn till fastighetens skick, den normala beskaftenheten hos jämförliga fastigheter samt omständigheterna vid köpet.”

Undersökningsplikten omfattning varierar och inte är samma för alla fastigheter. Enligt propositionen till 1990 års ändringar i JB kan säljarens

⁴⁷ Karlgren (1976) s. 21.

⁴⁸ Grauers (2016) s. 127.

⁴⁹ Prop. 1989/90:77 s. 71.

utfästelser påverka undersökningsplikten i både ökande och minskande omfattning.⁵⁰

Om ingenting har framkommit som påverkar hur noga köparen måste undersöka fastigheten rör det sig om en normal omfattning. Då krävs det att köparen undersöker fastigheten på ett sätt som kan begäras av en normalt bevandrad och erfaren köpare.⁵¹ I normalfallet behöver köparen inte anlita en sakkunnig för att anses ha fullgjort sin undersökningsplikt. Detta kommenteras av Hellner, som menar att köparen i så fall måste ha utfört ett antal fastighetsköp för att få erfarenhet på området, vilket inte borde vara normalfallet för den genomsnittlige köparen. Dessutom har HD ålagt köparen en utsträckt undersökningsplikt i vissa fall. Om köparen har bristande erfarenhet, i kombination med att HD är sträng i bedömningen av undersökningspliktens fullgörande, menar Hellner att det kan ifrågasättas om inte många köpare måste anlita sakkunniga, trots att uttalandet i förarbetena anger att det vanligtvis inte ska behövas.⁵²

Den normala undersökningsplikten omfattar omständigheter som är upptäckbara, luktbara eller kännbara. Undersökningsplikten omfattar alla tillgängliga utrymmen, såsom kryppgrund, vind och källare, även om dessa är svåra att nå. Däremot föreligger inga krav på invändiga eller utvändiga ingrepp.⁵³

Grauers anser att saker som är inbyggda i tak, golv eller väggar faller utanför undersökningsplikten om de inte har givit upphov till ett upptäckbart felsymptom (exempelvis fuktfläckar). Stöd för detta finns i NJA 1978 s. 307,

⁵⁰ Prop. 1989/90:77 s. 41.

⁵¹ Grauers (2016) s. 201.

⁵² Hellner, Hager, Persson (2019) s. 70.

⁵³ Grauers (2016) s. 196.

där HD konstaterade att felaktigt skarvade vattenledningar som var ingjutna i ett betonggolv inte omfattades av undersökningsplikten.⁵⁴

3.2.2 Reducerad undersökningsplikt

Under vissa förutsättningar kan undersökningsplikten falla bort. Om säljaren ger en uttrycklig garanti behöver köparen inte undersöka det som garantin avser utan att det påverkar köparens möjligheter att åberopa avvikelser därav som fel.⁵⁵ Även när säljarens utfästelse är en enuntiation anser Karlgren att köparens undersökningsplikt är neutraliserad, eftersom köparen inte ska behöva kontrollera de uppgifter som säljaren lämnar.⁵⁶ När uttalanden från säljaren är av allmän karaktär reduceras dock inte köparens undersökningsplikt.⁵⁷ Grauers menar att ju mer preciserad en uppgift från säljaren är, desto större anledning har köparen att räkna med den och håller med om att både uttryckliga garantier och enuntiationer neutraliserar undersökningsplikten. Lugnande besked eller bagatelliserade felsymptom bör också reducera undersökningsplikten.⁵⁸ Detta blev aktuellt i bl. a. NJA 1981 s. 894, där säljaren hade bagatelliserat utbyggnaden av en rondell i fastighetens omedelbara närhet.⁵⁹

3.2.3 Utökad undersökningsplikt

Ibland kan det vara tillräckligt att köparen ser ett felsymptom för att undersökningsplikten ska utökas.⁶⁰

⁵⁴ Grauers (2016) s. 196.

⁵⁵ Elfström, Ashton (2016) s. 237.

⁵⁶ Karlgren (1976) s. 27 ff.

⁵⁷ Hellner, Hager, Persson (2019) s. 70.

⁵⁸ Grauers (2016) s. 204.

⁵⁹ Se NJA 1981 s. 894. En redogörelse för fallet finns nedan under 4.2.1.1 *NJA 1981 s. 894*.

⁶⁰ Grauers (2016) s. 196.

I Småhusköpsutredningen klargjordes att det i normalfallet skulle räcka med en undersökning av en normalt bevandrad och erfaren köpare. Det ansågs inte rimligt att köparen skulle behöva anlita särskilda experter. Däremot ställdes det krav på att köparen skulle be säljaren om upplysningar avseende exempelvis när byggnaden uppförts eller om säljaren haft några anledningar att misstänka brister i fastigheten. Saker som kan påverka undersökningsplikten enligt Småhusköpsutredningen är bland annat hög ålder på fastigheten, då det kan medföra krav på reparation eller underhåll.⁶¹ Om köparen märkt varningssignaler, antingen genom sin egen undersökning eller genom upplysningar från säljaren, bör undersökningsplikten utökas i det avseendet.⁶²

Enligt propositionen finns det vissa fall när köparen bör ta hjälp av en sakkunnig. Det kan inträffa när köparen hittar tecken på fel som köparen inte kan dra egna slutsatser om.⁶³ Småhusköpsutredningen delade denna uppfattning. I specialmotiveringen uttalade kommittén att ”t. ex. fuktgenomslag, sviktande golv och upplysningar om rötangrepp eller angrepp av skadeinsekter bör föranleda köparen till en mer ingående undersökning”.⁶⁴ Vid sådana omständigheter bör eller måste alltså köparen inkalla sakkunnig för att få tillräckligt med information inför köpet.⁶⁵

Ett tydligt exempel på när HD har krävt mycket av köparen avseende dennes undersökningsplikt är NJA 1985 s. 871, där elektriska anläggningar i en fastighet hade installerats på ett sätt som inte överensstämde med gällande föreskrifter. I domskälen anförde HD följande avseende undersökningspliktens omfattning:

⁶¹ SOU 1987:30 s. 68 f.

⁶² A.st.

⁶³ Prop. 1989/90:77 s. 41.

⁶⁴ SOU 1987:20 s. 93.

⁶⁵ A.bet. s. 92 f.

”Fastighetens ålder och skick liksom iakttagbara förhållanden i övrigt och uttalanden av säljaren under köpeförhandlingarna som ger skäl att misstänka fel, vars beskaffenhet och omfattning inte är omedelbart uppenbara, kan medföra att köparen måste gå längre i sin undersökning än som eljest är erforderligt. Å andra sidan kan vad som förekommit i samband med ett köp medföra att en köpare behöver företa en mindre noggrann undersökning än vad han annars bort göra. Oavsett undersökningens omfattning ligger det i sakens natur att en köpare ofta inte själv kan utföra en meningsfull undersökning; han får då i stället anlita någon som har erforderliga kunskaper på området.”⁶⁶

Citatet visar hur undersökningsplikten kan utvidgas vid varningssignaler. Efter vad som framkom i målet ansåg HD att köparen inte hade haft anledning att misstänka felet på de elektriska installationerna, men att de borde ha upptäckts vid en tillräckligt omsorgsfull och med sakkunskap företagen undersökning. Därmed ansåg HD att köparen hade åsidosatt sin undersökningsplikt och köparen blev ansvarig för felet.⁶⁷

Ett rättsfall som behandlar förekomsten av varningssignaler i en fastighet är NJA 1985 s. 274. I målet var det ostridigt att golvet var rötskadat vid tiden för köpet, samt att säljaren utfört en reparation av golvet under sin tid som ägare till fastigheten. Detta hade säljaren inte upplyst köparen om och det fanns inte heller omnämnt i den frågelista som säljaren fyllt i avseende fastighetens skick. Fastigheten var 70 år gammal och i allmänt dåligt skick med bland annat tydliga fuktskador, vilket ledde till en utökad undersökningsplikt för köparen. Om köparen hade undersökt golvet i den mån som krävdes skulle rötskadorna på golvet ha upptäckts. Därav spelade det ingen roll att säljaren inte hade upplyst om sin reparation av golvet.⁶⁸

⁶⁶ Se NJA 1985 s. 871.

⁶⁷ A.st.

⁶⁸ Se NJA 1985 s. 274.

4 Säljarens upplysningsplikt

4.1 Allmänt om säljarens upplysningsplikt

Till skillnad från köparens undersökningsplikt är säljarens upplysningsplikt inte lagreglerad. Vid införandet av undersökningsplikten ville några remissinstanser att även säljares upplysningsplikt skulle belysas i sammanhanget.⁶⁹ Småhusköpsutredningen diskuterade möjligheten att låta utgångspunkten för ansvarsfördelningen ligga i säljarens upplysningsplikt istället för i köparens undersökningsplikt. Det skulle i så fall innebära att säljarens bristande upplysning skulle väga tyngre än köparens bristande undersökning. En fördel med ett sådant system är att säljaren bör vara den som bäst känner till fastigheten och därmed har större möjligheter att upplysa om allt som kan vara betydelsefullt för köpet. Däremot kan säljaren ha hunnit vänja sig vid brister, vilket enkelt skulle kunna innebära att säljaren förbiser dem vid sin redovisning av fastighetens egenskaper. Utredningen ansåg även att det skulle bryta rättsutvecklingen och gå emot den etablerade rättspraxisen på området. Den menade att det var att gå för långt att byta utgångspunkt för felansvarsbedömningen och förespråkade att även fortsättningsvis utgå från undersökningsplikten.⁷⁰

Specialmotiveringen till 1990 års lagändringar framhåller att upplysningsplikten inte är generell, vilket betyder att säljaren inte riskerar att bli ansvarig för alla förhållanden som denne inte upplyser om. Förhållanden som är upptäckbara av köparen under en tillräckligt noggrann undersökning behöver säljaren i regel inte upplysa om. Däremot framhålls det att det bör finnas ett incitament för säljaren att upplysa om förhållanden som köparen inte bort upptäcka vid sin undersökning av fastigheten, eftersom förhållandet annars riskerar att klassas som ett dolt fel. Ett förhållande som säljaren har

⁶⁹ Se prop. 1989/90:77 s. 41.

⁷⁰ SOU 1987:30 s. 63 f.

upplyst om kan inte anses dolt och därmed kan säljaren skydda sig mot felanspråk gällande förhållandet.⁷¹

Enligt specialmotiveringen kan det ibland ha betydelse om säljaren känner till ett fel men underlåter att upplysa om det. Säljaren kan inte åberopa att köparen har eftersatt sin undersökningsplikt om säljaren har undanhållit ett fel genom ett svikligt förledande eller annat ohederligt förfarande.⁷²

4.2 Friskrivningar

Friskrivningsklausuler kan röra egenskaper i fastigheten eller påföljder. Egenskapsfriskrivningar innebär att säljaren friskriver sig från att fastigheten har eller saknar specifika egenskaper. Påföljdsfriskrivningar reglerar köparens rätt att göra påföljder gällande till följd av fel i fastigheten. En påföljdsfriskrivning måste vara så tydlig att en köpare utan juridiska kunskaper kan förstå vad som avses. Detta är i regel inget problem avseende egenskapsfriskrivningarna. Allmänt hållna friskrivningar godtas inte.⁷³ Vidare godtas inte friskrivningsklausuler om säljaren förfarit svekfullt vid avtalets ingående eller gör sig skyldig till en kvalificerad upplysningsunderlåtelse.⁷⁴

⁷¹ Prop. 1989/90:77 s. 61.

⁷² A.prop. s. 61

⁷³ Victorin, Hager (2019) s. 152 f.

⁷⁴ Hellner, Hager, Persson (2019) s. 74 f.

4.3 Upplysningsplikt i olika situationer

4.3.1 Typsituation 1

I Småhusköpsutredningen anfördes två olika typsituationer som enligt Elfström beskriver rättsläget för när säljaren anses ha en upplysningsplikt.⁷⁵

Den första situationen är enligt utredningen när:

”Säljaren har vetskap om fel som han ej upplyser köparen om. Köparen undersöker inte fastigheten tillräckligt noggrant och upptäcker ej felet.”⁷⁶

4.3.1.1 NJA 1981 s. 894

Enligt Elfström uppstod typsituation 1 bland annat i NJA 1981 s. 894.⁷⁷ Målet rörde ett fastighetsköp där fastigheten var belägen intill en rondell. Vid tidpunkten för köpet fanns ett beslut från kommunfullmäktige om ändringar i stadsplanen, som bland annat innebar att avståndet mellan fastigheten och rondellen minskade från 20 m till 3 m. Länsstyrelsen fastställde beslutet först efter köpet.⁷⁸

Köparen menade att den opåräknade ökningen av trafikstörningar utgjorde fel i fastigheten. När målet kom upp till HD var det ostridigt att säljaren känt till kommunfullmäktiges beslut redan under köpeförhandlingarna eftersom säljaren visat aktivt motstånd mot utvidgningen av rondellen. Bland annat hade säljaren i ett brev till kommunen anfört de stora nackdelarna på fastighetens miljö som ändringarna skulle leda till. Säljaren borde därför ha förstått att risken för ändringarnas genomförande var av väsentlig betydelse för eventuella köpare. Vidare saknade säljaren anledning att tro att köparen

⁷⁵ Elfström, Ashton (2016) s. 267.

⁷⁶ SOU 1987:30 s. 43.

⁷⁷ Elfström, Ashton (2016) s. 268.

⁷⁸ Se NJA 1981 s. 894

var medveten om förändringarna, men lämnade ändå inte en ”tillnärmelsevis rättvisande bild” av förändringarna utan snarare lugnande besked.⁷⁹ HD menade att förhållandet i målet var sådant att säljaren utnyttjat köparens ovisshet och att säljaren därmed inte kunde invända genom att hävda att köparen eftersatt sin undersökningsplikt avseende planändringen. Säljaren kunde inte heller göra gällande friskrivningsklausulen som funnits i köpekontraktet av samma anledning. Därmed blev säljaren ansvarig för felet i fastigheten.⁸⁰

Rättsfallet klargör att ett faktiskt fel kan utgöras av störningar i närmiljön, och inte enbart avvikelser i fastighetens fysiska skick.⁸¹ Enligt Grauers ger fallet inte stöd för att det skulle ha förelegat en upplysningsplikt för säljaren, utan snarare att HD klandrar säljaren för de missvisande uppgifter denne lämnat.⁸²

4.3.1.2 NJA 1985 s. 274

Elfström belyser även rättsfallet om det rötskadade golvet, NJA 1985 s. 274 som redogjorts för ovan vid 3.2.3 *Utökad undersökningsplikt*, som betydande i sammanhanget.⁸³ Säljaren hade utfört en undermålig reparation av det rötskadade golvet tio år innan försäljningen och inte upplyst köparen om reparationen. Fastigheten var emellertid i så dåligt skick att det fanns uppenbar anledning för köparen att utföra en omfattande undersökning av golvet. HD konstaterade att köparen haft anledning att misstänka en allvarlig skada på golvet och därför spelade det ingen roll att säljaren inte upplyst om reparationen. Därmed fick säljaren åberopa att köparen eftersatt sin undersökningsplikt, vilket ledde till ansvarsfrihet för säljaren.⁸⁴

⁷⁹ Se NJA 1981 s. 894.

⁸⁰ Se A.st.

⁸¹ Victorin, Hager (2019) s. 134.

⁸² Grauers (2006/07) s. 892 f.

⁸³ Elfström, Ashton (2016) s. 268.

⁸⁴ Se NJA 1985 s. 274.

4.3.1.3 NJA 2007 s. 86

Det sista rättsfallet som Elfström tar upp som belysande av typsituation 1 är NJA 2007 s. 86.⁸⁵ Målet behandlar ett fastighetsköp som köparen ville häva på grund av buller från en närliggande motocrossbana, som köparen menade utgjorde ett väsentligt fel. Det var ostridigt att säljaren känt till bullret. Säljaren hade skrivit till kommunen året innan försäljningen och uppgivit att bullret från motocrossbanan var av väsentlig olägenhet för de närboende samt försökt få till en begränsning av banans nyttjande. HD fann att bullret från motocrossbanan utgjorde fel i fastigheten enligt 4 kap. 19 §. Vidare förklarade HD att allt som köparen vill åberopa som fel ingår i undersökningsplikten, således även fastigheters omgivning. Under normala omständigheter skulle köparen därför inte få åberopa felet, eftersom det var enkelt att upptäcka och förstå omfattningen av det.⁸⁶

HD prövade om säljarens vetskap om förhållandet och underlåtenhet att upplysa om det gav säljaren ett ansvar som inte skulle ha funnits om säljaren varit ovetande. HD förklarade att om ett köp tillkommit genom svek eller där omständigheterna vid dess tillkomst var sådana att det skulle strida mot tro och heder att med vetskap av dem åberopa att köpet var giltigt, så är köparen inte bunden enligt 30 § och 33 § AvtL. I en sådan situation kan köparen dock välja att se avtalet som giltigt och istället yrka på ansvar enligt felreglerna.⁸⁷ HD anförde:

”Sammanfattningsvis får det i praxis 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 måste kunna inordnas under 30 eller 33 § avtalslagen.”⁸⁸

⁸⁵ Elfström, Ashton (2016) s. 268.

⁸⁶ Se NJA 2007 s. 86

⁸⁷ Se A.st.

⁸⁸ Se A.st.

HD konstaterade att det finns anledningar för att en säljare av fast egendom ”i viss utsträckning bör vara skyldig att upplysa köparen om förhållanden som han känner till och som köparen bort upptäcka men förbisett.” och att köparen får åberopa en upptäckbar omständighet som fel om säljaren underlåtit att upplysa om den. I förevarande fall måste säljaren ha förstått att köparen var i villfarelse om motocrossbanan, eller i vart fall om bullrets omfattning. Istället för att upplysa om felet utnyttjade säljaren köparens villfarelse, trots att säljaren måste ha förstått att informationen kunde vara avgörande för köpbeslutet, givet säljarens ansträngningar att bli av med bullret. Därmed spelade det ingen roll att köparen borde ha upptäckt felet, köparen hade ändå rätt att åberopa det. Vidare kom HD fram till att bullret i fråga utgjorde ett väsentligt fel, och köparen fick därmed rätt att häva köpet.⁸⁹

Utgången i målet är inte helt okontroversiell. Grauers kritiserar såväl domen som resonemanget som ledde fram till den i en anmälan publicerad i JT. Grauers anför att ”HD verkar vilja etablera en upplysningsplikt, som går längre än att bara gälla rena svekfall och förtiganden som strider mot tro och heder”.⁹⁰ Han menar också att det finns ett klart uttalande i lagstiftningsärendet år 1990 som klargör att säljaren inte ska ha en generell upplysningsplikt, utan enbart svek och förtigande i strid mot tro och heder ska kunna ändra felansvaret om felet i fråga är upptäckbart. Grauers ståndpunkt är att HD:s plädering strider mot de klara uttalandena i lagstiftningsärendet.⁹¹

Vidare ställer sig Grauers kritisk till att HD inte utvecklade sitt resonemang kring undersökningsplikten i domskälen, då han menar att HD missade en chans att utreda mer långtgående kring vad som skulle innefattas i köparens undersökningsplikt avseende förhållanden runt fastigheten. Grauers åsikt i frågan är att om det saknas varningssignaler så skulle det vara alltför

⁸⁹ Se NJA 2007 s. 86.

⁹⁰ Grauers (2006/07) s. 890.

⁹¹ A.a. s. 905.

långtgående att kräva att köparen undersöker omgivningen, men att varningssignaler bör föranleda en närmare undersökning.⁹²

Grauers går vidare i sin kritik och går vidare till att diskutera värdet av domen. Han menade att domen inte gick i linje med tidigare domar på området och snarare förvirrade än klargjorde. Den rättspraxis som de senaste 35 åren har utvecklat en rimligt förutsägbar felansvarsfördelning mellan köpare och säljare har haft undersökningsplikten som avgörande moment. Bland annat detta har lett till färre tvister på området. Angående målet anför Grauers:

”Om HD:s nya dom gällt ett fel som varit svårupptäckbart, i gränzonen mellan dolt fel och nästan dolt fel, skulle en upplysningsplikt innebära en försiktig nyansering av den etablerade praxisen. HD:s oreserverade plädering för en upplysningsplikt i ett fall, där enligt HD felet var lätt upptäckbart, innebär en klar risk för att balansen i systemet går förlorad, med risk för att det under lång tid framöver skulle råda stor osäkerhet om vad som gäller.”⁹³

Avslutningsvis menar Grauers att förändringar av den gällande rätten i den storlek som det aktuella avgörandet innebär egentligen är en sak för lagstiftaren. Eftersom lagstiftaren inte införde en generell upplysningsplikt för fastighetssäljare utan istället tog avstånd från en sådan ordning, innebär det att behovet av det inte finns. Grauers går så långt till att ifrågasätta om domen har något prejudikatvärde. Även fortsättningsvis, menar Grauers, måste köparens undersökningsplikt vara utgångspunkten för fördelningen av felansvar, möjligtvis förutom i de fall där det rör sig om så svårupptäckta fel att det är motiverat att korrigera felansvaret om säljaren haft vetskap om felet.⁹⁴

⁹² Grauers (2006/07) s. 898.

⁹³ A.a. s. 905.

⁹⁴ A.a. s. 906.

Grauers hårda kritik mot rättsfallet möter några påpekanden från Håstad, som själv var referent i det aktuella målet. Han menar att upplysningsplikten som slås fast i målet inte är generell, utan enbart föreligger i jämförbara fall. Håstad anför att det enligt HD finns anledningar till att ha en viss upplysningsplikt för fastighetsförsäljare avseende omständigheter som säljaren känner till och som köparen borde ha upptäckt men missat.⁹⁵

4.3.2 Typsituation 2

Den andra typsituationen som nämns i Småhusköpsutredningen är när:

”Säljaren har bort misstänka fel men upplyser inte. Köparen har bort upptäcka felet vid en någorlunda noggrann undersökning.”⁹⁶

Enligt Elfström illustreras detta typfall av NJA 1981 s. 815.⁹⁷ Fallet behandlar ett fastighetsköp av en 100 år gammal timmerbyggnad. Byggnaden var vid köpet angripen av husbock, vilket köparen inte upptäckt vid sin undersökning av fastigheten. Det stod dock klart att köparen borde ha upptäckt angreppen vid en tillräckligt noggrann undersökning av fastigheten. När köparen upptäckte husbocksangreppet yrkade denne på prisavdrag och skadestånd.⁹⁸

I målet var det enligt HD inte visat att säljaren hade kunskap om skadeangreppet och därav kunde säljaren inte lastas för underlåtelse att lämna upplysningar om ett känt förhållande. Säljaren borde dock ha haft misstanke om husbocksangreppet. Att säljaren inte upplyst köparen om sin misstanke ska dock inte medföra att säljaren inte får åberopa att köparen eftersatt sin

⁹⁵ Håstad (2007/08) s. 44.

⁹⁶ SOU 1987:30 s. 46.

⁹⁷ Elfström, Ashton (2016) s. 269.

⁹⁸ NJA 1981 s. 815.

undersökningsplikt. Resonemanget ledde till att köparen ansågs bära felansvaret på grund av eftersatt undersökningsplikt.⁹⁹

4.3.3 Typsituation 3

Utöver de två typsituationerna som nämnts ovan finns det enligt Elfström ytterligare en typsituation som behövs för att beskriva rättsläget för säljarens upplysningsplikt. Det är när:

”Säljaren har vetskap om eller bort misstänka ett fel som han inte upplyser om. Dessutom friskriver sig säljaren från allt ansvar för fastighetens skick. Köparen undersöker inte fastigheten tillräckligt noga och upptäcker inte felet.”¹⁰⁰

Elfström menar att bland annat rättsfallen NJA 1975 s. 545 och NJA 1981 s. 894 illustrerar typsituation 3.¹⁰¹

NJA 1975 s. 545 behandlade ansvarsfördelningen vid avsaknad av en diffusionsspärr, vilket utgjorde ett abstrakt fel i fastigheten som köparens undersökningsplikt inte omfattade. Eftersom det rörde sig om ett dolt fel som ingen av parterna känt till vid köptillfället, skulle säljaren i normalfallet ha ansvarat.¹⁰²

I köpeavtalet fanns en friskrivningsklausul som angav att köparen förklarade sig godta fastighetens skick och med bindande verkan avstå från alla anspråk mot säljaren på grund av fel eller brister i fastigheten. HD behövde därmed ta ställning till hur friskrivningsklausulen skulle påverka ansvarsfördelningen.¹⁰³

⁹⁹ NJA 1981 s. 815.

¹⁰⁰ Elfström, Ashton (2016) s. 269.

¹⁰¹ A.a. s. 270.

¹⁰² Se NJA 1975 s. 545.

¹⁰³ Se A.st.

Departementschefen hade anfört att friskrivningsklausuler måste vara tydligt bestämda så att köparen vet i vilken omfattning som säljaren avsäger sig ansvar. En generell friskrivningsklausul bör därför inte utan vidare frita säljaren allt ansvar. HD fann att klausulen var tillräckligt tydlig för köparen och prövade därefter om det skulle vara otillbörligt att tillämpa klausulen, då den inte hade diskuterats närmare vid köptillfället. I detta fall ansåg HD att tillämpningen var tillbörlig, på grunden att ett fastighetsköp är en så stor affär att parterna får antas ha skaffat sig kunskap om avtalets innehåll. Avslutningsvis fann HD att när båda parter är privatpersoner och det rör sig om en ca 10 år gammal byggnad så får en sådan friskrivningsklausul godtas.¹⁰⁴

Angående NJA 1981 s. 894¹⁰⁵ så avses i detta fall det faktum att det fanns en friskrivningsklausul i köpekontraktet. Friskrivningsklausulen fick inte åberopas av säljaren, eftersom HD ansåg att säljaren utnyttjat köparens ovisshet och därmed förfarit svikligt.¹⁰⁶

¹⁰⁴ Se NJA 1975 s. 545.

¹⁰⁵ Se ovan i 4.2.1.1 NJA 1981 s. 894.

¹⁰⁶ Se NJA 1981 s. 894; se även vad som anförs ovan under 4.2.1.1 NJA 1981 s. 894.

5 Diskussion

5.1 Avslutande synpunkter

För många privatpersoner är fastighetsköp en stor och betydande affär. Därför finns ett behov av tydlig reglering om fastigheten visar sig vara felaktig. Båda parter bör vilja ha möjlighet att förutse transaktionens slutgiltiga pris och vilka risker de tar genom sitt agerande vid köpet. Tvister på området är vanliga, vilket kan tyda på att dagens reglering av felansvaret inte lever upp den tydlighet som krävs.

Idag är köparens undersökningsplikt lagstadgad. Inför 1990 års ändringar i JB förespråkade några remissinstanser att även upplysningsplikten skulle tas upp i lagtexten i samband med felreglerna. Min bedömning är att det hade kunnat bringa klarhet för många privatpersoner som vill kunna sköta sin försäljning själv. I nuläget krävs det ingående studier av rättspraxis för att klargöra ansvarsfördelningen mellan köpare och säljare, vilket är väsentligt för att veta vilka risker försäljningen innebär. Att kräva att varje part i ett fastighetsköp tar del av rättspraxisen för att klargöra vilka risker transaktionen utgör är enligt mig ett långtgående krav.

HD:s avgörande i NJA 2007 s. 86 visar att inte ens rättspraxis ger en tydlig och enhetlig bild av rättsläget för ansvarsfördelningen. Avgörandet har kritiserats för att inte följa den rättsutvecklingen som skett i rättspraxis. Grauers menar att HD i domen försöker utvidga upplysningsplikten till att omfatta mer än bara svekfall eller liknande förfaranden. Jag delar Grauers syn på att målet komplicerar rättsläget ytterligare och öppnar upp för fler tvister angående vem som ska ansvara för fel i fastigheter.

Håstad anförde i sin artikel att HD menar att fastighetssäljare ska ha en viss upplysningsplikt för saker som köparen bort upptäcka men missat. Tanken är god, men detta förfarande riskerar att sätta upplysningsplikten i centrum för

felbedömningen. Såväl rättspraxis som förarbeten är tydliga med att undersökningsplikten ska utgöra utgångspunkten. I Småhusköpsutredningen undersöktes möjligheten att istället ha utgångspunkten i upplysningsplikten, men de skäl som talade emot en sådan förändring ansågs överväga fördelarna. Ett alternativ till att ha undersökningsplikten som utgångspunkt för felansvaret skulle kunna vara att tillämpa tvåstegsmodellen. Den är tydlig och enkel att förstå. Då den, precis som Grauers anför, fungerar som en ”checklista” är den enligt mig enkel att använda även för lekmän. En tydlig uppställning för hur felansvaret ska fastställas kan innebära färre tvister för landets domstolar, eftersom förutsebarheten ökar. Förlikningar torde vara i parternas intresse, då det ofta är en förhållandevis billig och snabb lösning.

I äldre rätt var det tydligt för säljaren vad denna åtog sig ansvar för, medan köparen fick ta en större risk eftersom köparen blev ansvarig för allt som inte säljaren hade utfäst (under förutsättning att det inte rörde sig om svikligt förfarande eller liknande från säljarens sida). Justeringen av felansvarsreglerna vid 1970 års JB borde därmed ha varit välkommet från köparnas sida, eftersom de syftade till att skapa mer jämvikt vid ansvarsfördelningen. Säljaren har i och med borttagandet av formkravet fått ett utvidgat felansvar avseende fastighetens konkreta standard, eftersom säljaren inte längre enbart ansvarar för de fel som upptagits i köpehandlingarna. Köparen har fått större möjligheter att åberopa fel i fastigheten. En intressant aspekt att undersöka vidare i sammanhanget är hur priset på fastigheter har påverkats av den nya ansvarsfördelningen. I takt med att säljarna tar över en del av köparnas felansvar är det möjligt att detta speglas även på köpeskillningens storlek.

5.2 Slutsatser

5.2.1 När har en säljare upplysningsplikt?

Förarbetena till JB visar att det inte finns någon generell upplysningsplikt för en fastighetssäljare. Av praxis framgår några situationer när säljaren måste upplysa om omständigheter i fastigheten för att inte riskera ett felansvar.

Av rättsfallen i typsituation 1 att döma, bör en säljare ha upplysningsplikt för kända fel om köparen bort inse felet men missat det. Om köparen å andra sidan har insett att det finns en risk för felet men valt att inte undersöka det närmare bör säljaren inte ha en upplysningsplikt. Fel som är enkla att upptäcka bör säljaren inte behöva upplysa om. Kända fel som inte är upptäckbara ansvarar säljaren alltid för. När felet hamnar mellan ”enkelt att upptäcka” och ”oupptäckbart” saknas ledande rättspraxis och det går inte att dra en slutsats för hur ett sådant fall hade bedömts.

Av rättsfallet som illustrerar typsituation 2 kan slutsatsen dras att om säljaren själv är omedveten om ett fel så bör säljaren inte lastas för att köparen brustit i sin undersökningsplikt. Således bör det inte finnas en upplysningsplikt om förhållanden som säljaren bort misstänka men inte känner till.

Slutsatsen som kan dras av typsituation 3 är att säljare får friskriva sig från ansvar för okända fel. Friskrivningar avseende kända fel utgör ett svikligt förfarande eller ett kvalificerat eftersättande av upplysningsplikten, som leder till att friskrivningsklausulen förlorar sin verkan. Detta sågs i NJA 1981 s. 894. Vidare måste friskrivningsklausulen vara klar och tydlig även för någon som saknar särskilda juridiska kunskaper.

När en underlåtelse att upplysa om en brist innebär ett svikligt förledande eller annat ohederligt förfarande neutraliseras undersökningsplikten i det avseendet, vilket innebär att säljaren bär felansvaret. I praktiken blir det därmed en upplysningsplikt för säljaren, eftersom förhållanden som säljaren

upplyst om aldrig kan räknas som dolda fel. Om säljaren upplyser om sådana fel kan säljaren därmed undgå felansvar.

5.2.2 Vad påverkar ansvarsfördelningen för faktiska fel?

Köparens undersökningsplikt är av största vikt vid ansvarsfördelningen för faktiska fel, eftersom den utgör utgångspunkten för felansvaret. Undersökningens omfattning varierar efter vad situationen påkallar. En äldre fastighet i allmänt dåligt skick kräver en mer djupgående undersökningsplikt, medan undersökningsplikten för en nyare fastighet utan synbara fel inte sträcker sig så långt. Skicket på fastigheten i sig spelar dock ingen roll för ansvarsbedömningen, utan enbart på vilka förhållanden som klassificeras som fel.

Även säljarens upplysningar påverkar ansvarsfördelningen. Om säljaren upplyser om ett förhållande kan köparen aldrig åberopa det som fel i fastigheten, eftersom förhållandet då inte medför att fastigheten avviker från konkret eller abstrakt standard. Även när köparen inte uppfyller sin undersökningsplikt bär säljaren felansvaret om dennes beteende kan klassas som svikligt förledande eller därmed likartat förfarande.

Friskrivningsklausuler påverkar även i viss mån ansvarsfördelningen. Det finns krav på att friskrivningsklausuler ska vara klara och tydliga för att vara tillämpliga. Om friskrivningsklausulen är tillämplig går säljaren fri från ansvar.

Käll- och litteraturförteckning

Källor

Offentligt tryck

Prop. 1970:20 *Förslag till jordabalk.*

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

SOU 1987:30. *Fel i fastighet: delbetänkande av småhusköpsutredningen.*

Övriga källor

Domstolsverket, ”Domstolsstatistik 2019”,

<<https://www.domstol.se/globalassets/filer/gemensamt-innehall/styrning-och-riktlinjer/statistik/domstolsstatistik-2019.pdf>> besökt 2020-05-20.

Litteratur

Elfström, Jan & Ashton, Lars Erik, *Fel i fastighet*, 4., [omarb.] utg., Svensk byggtjänst, Stockholm, 2016.

Grauers, Folke, *Fastighetsköp*, 21., [rev.] uppl., Juristförlaget, Lund, 2016.

Grauers, Folke, *Fel i fastighet – fel eller rätt metod?*, JT net, 1991–92, s. 783–792.

Grauers, Folke, [jordabalk (1970:994), kommentar till 4 kap. 19 §, not. 203], i Juno, besökt 2020-05-20.

Grauers, Folke, [jordabalk (1970:994), kommentar till 4 kap. 19 §, not. 205], i Juno, besökt 2020-05-20.

Grauers, Folke, *Upplyningsplikt vid fel i fastighet på diskutabla grunder*, JT net, 2006–07, s. 890–906.

Grauers, Folke, *Upplysningsplikten vid fastighetsköp – än en gång*, JT net, 2007–08, s. 811–819.

Hager, Richard, *Allmänna fastighetsrätten: en introduktion*, 5 uppl., Norstedts Juridik, Stockholm, 2018.

Hellner, Jan, Hager, Richard & Persson, Annina H., *Speciell avtalsrätt II: kontraktsrätt. H. 1 Särskilda avtal*, 6., [uppdaterade] uppl., Norstedts juridik, Stockholm, 2019.

Håstad, Torgny, *Säljarens upplysningsplikt vid överlåtelse av fast egendom*, JT net, 2007–08, s. 44–46.

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

Kleineman, Jan, 'Rättsdogmatisk metod', i: Nääv, Maria & Zamboni, Mauro (red.) *Juridisk metodlära*, 2 uppl., Studentlitteratur, Lund, 2018, s. 21–46.

Victorin, Anders & Hager, Richard, *Allmän fastighetsrätt: fastighetstillhörighet, fastighetsköp, servitut, fastighetspant och sakrättsliga frågor*, 8 uppl., Iustus förlag, Uppsala, 2019.

Victorin, A.; Olsen, L., *Folke Grauers: Fastighetsköp. Tolfte upplagan*, JT net 1991–92, s. 355–359.

Rättsfallsförteckning

NJA 1975 s. 545.

NJA 1978 s. 301.

NJA 1978 s. 307.

NJA 1980 s. 555.

NJA 1981 s. 894.

NJA 1985 s. 274.

NJA 1985 s. 871.

NJA 1981 s. 815.

NJA 2007 s. 86.