



JURIDISKA FAKULTETEN
vid Lunds universitet

Betül Duran

Ansvarsfördelningen mellan köparen och säljaren vid fastighetsköp
-En kritisk studie av gällande rätt och frågan om behovet av en ny reglering

LAGF03 Rättsvetenskaplig uppsats

Kandidatuppsats på juristprogrammet
15 högskolepoäng

Handledare: Per Nilsén

Termin: HT21

Innehåll

SUMMARY

SAMMANFATTNING	2
FÖRKORTNINGAR	3
1 INLEDNING	4
1.1 Bakgrund	4
1.2 Syfte och frågeställningar	5
1.3 Avgränsningar	6
1.4 Metod och perspektiv	6
1.5 Material	7
1.6 Forskningsläge	7
1.7 Disposition	8
2 Faktiska feltyper	9
2.1 Faktiska fel	9
2.1.1 Konkreta fel	10
2.1.2 Abstrakta fel	12
3 Olika metoder för att fastställa felansvaret	14
4 Ansvarsfördelning vid fel i fastighet	16
4.1 Historisk ansvarsfördelning vid fel i fastighet	16
4.2 Köparens undersökningsplikt	19
4.2.1 Vilka krav ställs på köparen vid fastighetsköp?	21
4.3 Säljarens upplysningsplikt	23
4.4 Hur förhåller sig köparens undersökningsplikt till säljarens upplysningsplikt vid fastighetsköp?	27
5. ANALYS	29
KÄLL- OCH LITTERATURFÖRTECKNING	33

Summary

For private individuals real estate purchase is a rare experience, individuals make this purchase maybe once or few times in their life. The purchase includes a large amount of money and that's why the rules on the division of responsibilities in case of defects in real estate are important. In days gone by, the seller was only responsible for what is explicitly stated in the convene agreement. It was the purchaser who had a complete responsibility about any defect that might show up, regardless whether that defect was hidden or evident. With the passage of time, those rules have been altered drastically. The seller has become liable for hidden defects regardless of whether he was aware of the defect or not. In order to limit the seller's liability, the buyer became in demand to investigate.

The legislator's aim with the new division of responsibilities between the buyer and the seller was to promote the balance between the real estate and the purchase price. In the essay, it will be described how strict the buyer's duty to investigate is and how the seller's information affects the buyer's investigation. Is the legislator's solution appropriate? Are there other expedient solutions? These questions will be investigated in the essay as pedagogically as possible.

Sammanfattning

För privatpersoner är ett fastighetsköp något speciellt då man endast gör denna affären någon eller några gånger i sitt liv. Köpet rör stora belopp och därför är reglerna om ansvarsfördelningen vid fel i fastighet viktiga. Tidigare ansvarade säljaren bara för vad han direkt utfäst i avtalet. Det var köparen som hade hela felansvaret oavsett om felet var dolt eller inte. Med tiden förändrades reglerna kraftigt. Säljaren fick ansvar för dolda fel oavsett om han känt till felet eller inte. För att begränsa säljarens ansvar ålades köparen en undersökningsplikt.

Lagstiftarens syfte med den nya ansvarsfördelningen mellan köparen och säljaren var att främja jämvikten mellan fastigheten och köpeskillingen. I uppsatsen ska det beskrivas hur sträng köparens undersökningsplikt är och hur säljarens upplysningar påverkar köparens undersökning. Är lagstiftarens lösning ändamålsenligt? Finns det andra ändamålsenliga lösningar? Dessa frågor ska i uppsatsen utredas så pedagogiskt som möjligt.

Förkortningar

AvtL	Avtalslagen
JB	Jordabalken
NJA	Nytt juridiskt arkiv
HD	Högsta domstolen
SOU	Statens offentliga utredningar
Prop.	Proposition

1 Inledning

1.1 Bakgrund

Sedan gamla tider då svenska folket levde i det gamla bondesamhället har jorden varit den värdefullaste egendomen. På grund av detta har det sedan länge ansetts vara viktigt att kodifiera och modernisera fastighetsrätten. Särskilda lagar som parter ska följa vid förvärv av fastigheter har varit föremål för lagstiftningen sedan Magnus Erikssons Landslag från mitten av 1300-talet.¹

Fastighetsinvestering kräver stora ekonomiska resurser som ibland tvingar oss att göra långsiktiga planer för amorteringar och räntebetalningar. Ett fastighetsköp är speciellt för att många av oss gör någon eller några sådana köp i livet. När det gäller sådana stora affärer uppstår inte sällan frågan om vem som ska bära ansvaret för fel som uppdagas efter det att avtalet slutits.

Köparen och säljaren har ofta motstående ekonomiska intressen. Medan säljaren vill sälja egendomen till så högt pris som möjligt, vill köparen inte betala mer än vad fastigheten är värd. Köparen som inte vill betala mer än vad fastigheten är värd för tvingas indirekt av lagstiftaren att undersöka fastigheten och upptäcka alla fel utom dem dolda. Ibland är kraven som ställs på köparen i fråga om undersökning stränga. Detta medför att köparen tvingas att hålla fast vid köpet trots att fastigheten i efterhand inte visar sig ha det värde som tidigare värderats. Uppsatsen har därför som ändamål att klargöra behovet av ny lagstiftning som skapar en ekonomisk balans mellan säljaren och köparen.

Säljarens ansvar för den överlåtna fastighetens fysiska beskaffenhet har sedan länge varit begränsad i svensk rätt. I äldre rätt kunde köparen göra fel

¹ Vahlén, 1968, s. 7.

gällande påföljderna för det som säljaren ådragit sig i köpehandlingarna. Oavsett om felet var möjligt att upptäcka eller inte för köparen skulle säljaren ansvara endast för utfästelser i köpehandlingarna. Under 1900-talet skedde en utveckling i praxis och säljaren blev ansvarig för sviklig förtigande, grov vårdslöshet och liknande. Ansvaret för både dolda och upptäckbara fel låg på köparen fram tills nya Jordabalken 1972 (JB) infördes.² En ansvarsfördelning mellan köparen och säljaren gjordes. Säljaren skulle ansvara för sina utfästelser och dolda fel som köparen inte kunnat upptäcka vid en normal undersökning av fastigheten. Köparen skulle i sin tur ansvara för alla upptäckbara fel.³

1.2 Syfte och frågeställningar

Syftet med framställningen är först och främst att utreda och beskriva ansvarsfördelningen mellan köparen och säljaren avseende faktiska fel i fastigheten som köparen inte har räknat med när han värderade nödvändigheten med köpeavtalet. Inom ramen för uppsatsens syfte ska behovet av att ta bort den stränga undersökningsplikten utredas för att den rubbar ekonomiska balansen mellan avtals prestationer och gynnar enbart säljaren. Frågor som ska behandlas i uppsatsen är följande:

- Vilka är de faktiska felen?
- Hur har lagstiftaren fördelat faktiska felansvaret mellan köparen och säljaren?
- Hur förhåller sig köparens undersökningsplikt till säljarens upplysningsplikt?
- Är köparens undersökningsplikt sträng?

² Prop. 1970:20, s. 218, del A

³ Prop. 1970:20, s. 218, del A

- Hur kan vi upprätthålla en ekonomisk balans mellan köparen och säljaren?

1.3 Avgränsningar

I uppsatsen behandlas frågan om behovet av att avskaffa köparens undersökningsplikt. Därför kommer jag beskriva de faktiska fel som omfattas av köparens undersökningsplikt. I dem delar då rådighetsfel och rättsliga fel inte räknas som faktiska fel kommer dessa inte tas upp i uppsatsen. På grund av det begränsade utrymmet jag fick att besvara frågeställningarna valde jag att inte behandla felpåföljderna. Det finns andra viktiga förutsättningar som köparen bör uppfylla för att göra felpåföljderna gällande såsom reklamationsplikt och preskriptionstid. Dessa kommer inte tas upp i uppsatsen. Försäkringsmöjligheter vid fastighetsförvärv tas inte upp heller.

1.4 Metod och Perspektiv

I det här nedanstående arbetet kommer jag använda mig av den rättsdogmatiska metoden för att besvara de frågeställningar som angivits i kap 1.2. Syftet med rättsdogmatisk metod är att tolka och fastställa gällande rätt för olika rättsliga problem utifrån allmänt accepterade rättskällor.⁴ Därmed ska jag söka svaret på de fyra första frågeställningarna utifrån lagstiftning, rättspraxis, lagförarbeten och juridisk litteratur. Med rättsdogmatisk metod kan man analysera hur lämplig lösningen är i de vedertagna rättskällorna. Genom den kritiska analysen kan man finna nya ändamålsenliga lösningar på ett visst problem. Därför är det möjligt att föra fram argumentation de lege ferande, det vill säga hur rätten bör vara.⁵ Den sista frågeställningen ska besvaras utifrån den kritiska analysen av rättsläget

⁴ Zamboni & Nääv, 2018 s. 21-22.

⁵ Zamboni & Nääv, 2018 s. 35-36.

och utgöra grunden till hur rätten bör vara. För att läsaren ska förstå hur ansvarsfördelningen ser ut idag så använder jag mig av ett rättsutvecklingsperspektiv.

1.5 Material

I den följande framställningen ska de viktigaste rekvisiten i 4:19 JB tas upp till diskussion. Materialet som ska användas för att utreda de första fyra frågeställningarna är därmed lagförarbetena, praxis och juridisk doktrin då själva lagtexten är så vag att den inte avspeglar gränsdragningen för olika faktiska feltyper.

Materialet som används för att besvara den sista frågan om hur rätten bör vara besvaras utifrån ett gammalt lagförslag som blivit avvisad i riksdagen och grunderna för ansvarsfördelnings reglerna idag.

1.6 Forskningsläge

Forskningsläget vad gäller beskrivningen av faktiska fel, har det bearbetats utförligt av Folke Grauers i hans bok "Fastighetsköp" från 2021, Jan Hellner i hans bok "Speciell avtalsrätt II", Richard Hager och Anders Victorin i deras bok "Allmän fastighetsrätt – fastighetstillbehör, fastighetsköp, servitut, fastighetspant och sakrättsliga frågor".

Vad gäller beskrivningen av äldre rätt beträffande ansvarsfördelning vid fel i fastighet, har det behandlats av Lennart Vahlén i hans bok "fastighetsköp" från 1968, Ulf Cervin, Fastighetsköpet, från 1994, Hjalmar Karlgren i hans bok "Felansvaret vid fastighetsköp enligt jordabalken" från 1976.

Vad gäller beskrivningen av köparens undersökningsplikt och säljarens upplysningsplikt, har det behandlats av Jan Elfström i hans bok "Fel i

fastighet” från 2016, Folke Grauers i hans bok “Fastighetsköp” från 2021, Jan Hellner i hans bok ”Speciell avtalsrätt II”, Richard Hager och Anders Victorin i deras bok “Allmän fastighetsrätt – fastighetstillbehör, fastighetsköp, servitut, fastighetspant och sakrättsliga frågor”.

Frågan om huruvida svensk rätt behöver en ny lagstiftning p.g.a. att gällande rätten motverkar en jämvikt mellan parternas avtals prestationer har det använts Christina Hultmarks bok ”Upplyningsplikten vid ingående av avtal” från 1993.

1.7 Disposition

Som det redogjort ovan är syftet med uppsatsen är att visa hur köparens generella undersökningsplikt rubbar den ekonomiska balansen mellan avtals prestationer. För att uppsatsen ska vara pedagogisk, har jag redogjort för de olika rekvisiten en köpare kan göra fel på följderna gällande inom ramen för 4:19 JB.

I kapitel 2 har jag beskrivit vilka fel som utgör konkreta och abstrakta fel.

I kapitel 3 redogörs olika metoder för fastställandet av felansvaret.

I kap 4 beskrivs den historiska bakgrunden till ansvarsfördelningen genom åren sedan 1734 års lagstiftning. Här redogörs köparens undersökningsplikt och säljarens upplyningsplikt i tur och ordning och hur de förhåller sig till varandra.

I kapitel 5 förs en kritisk analys av gällande rätt och en ny lösning föreslås för att främja den ekonomiska balansen mellan fastigheter och deras köpeskilling.

2 Faktiska feltyper

2.1 Faktiska fel

Enligt 4:19 1 st JB föreligger ett faktiskt fel:

”Om fastigheten inte stämmer överens med vad som följer av avtalet eller om den annars avviker från vad köparen med fog kunnat förutsätta vid köpet”.

Det finns flera förutsättningar för att köparens ska göra felpåföljder gällande. Första förutsättningen är att fastigheten ska vara behäftad med ett fel. Det finns två skilda faktiska feltyper. Dels konkreta fel som rör avvikelser från vad som följer av avtalet och det som förekommit under förhandlingarna, dels abstrakta fel som rör avvikelser från vad som köparen med fog kunnat förutsätta vid köpet. Faktiska fel kan vara fastighetens fysiska skick, miljöförhållandena där fastigheten föreligger, fara eller andra bristfälligheter. Dessa fel måste föreligga vid köpet och inte blivit avhjälpta innan tillträde.⁶ Felet måste inte vara väsentligt eller sänka fastighetens marknadsvärde för att utgöra ett fel men felet ska inte vara alltför obetydlig eller bagatellartad. Vilka fel som ska betraktas bagatellartad är dock en oklar fråga.⁷ Till exempel repiga fönsterrutor har inte ansetts utgöra ett fel i rättslig mening då det var bagatellartad.⁸

Det är inte alltid lätt att dra en gräns mellan konkreta och abstrakta fel. I de fallen då bedömningsunderlaget inte är fullständigt är det svårt att bestämma hur felet ska klassas. Till exempel kan det vara så att säljaren lämnar en

⁶ Hellner, 2019 s. 61.

⁷ Victorin & Hager, 2019, s. 143

⁸ RH 2001:36.

uppgift som inte är tillräcklig klar och tydlig för att utgöra en avtalad egenskap, samtidigt som underlaget för abstrakt fel bedömningen inte är tillräcklig för att konstatera ett abstrakt fel. Säljarens uppgift som inte kunde anses som en avtalad egenskap kan vägas in i underlaget för abstrakta felbedömningen för att konstatera ett abstrakt fel.⁹

Enligt Folke Grauers måste man ta ställning till vilken standard fastigheten ska ha för att bedöma om fastigheten är behäftad med ett konkret eller abstrakt fel. Det föreligger ett fel när köpeobjektet avviker från en standard som köpeobjektet ska ha. Den standard som fastigheten ska ha är antingen konkret standard eller abstrakt standard. Man talar om konkret standard om parterna har reglerat vilka egenskaper fastigheten ska ha i avtalet. Begreppet avtal syftar inte bara det som står uttryckligen i avtalet utan även det som parterna har talat om under förhandlingarna. Avvikelse från konkret standard kallas för konkreta fel. Abstrakt standard ska en fastighet ha om parterna inte har reglerat vilka egenskaper fastigheten ska ha. I sådana fall säger man att fastigheten ska ha en normal standard. Vad som utgör "normal standard" varierar beroende på vilken typ av fastighet köpet gäller, byggnadens ålder och allmänna underhåll.¹⁰ Avvikelse från abstrakt standard kallas för abstrakta fel. Det man bör ha i åtanke är att en avvikelse inte innebär per automatik att det föreligger ett fel i rättslig mening, om köparen visste om felet vid köpet.¹¹

2.1.1 Konkreta fel

Alla avvikelser från parternas avtal kan utgöra konkret fel. För att avgöra vilka konkreta fel som föreligger måste man göra en bedömning av vad som

⁹ Grauers, 2016 s. 153-54.

¹⁰ Grauers, 2016 s. 127-133.

¹¹ Prop. 1970:20 B 1 s. 209.

följer av avtalet och vid oklarhet måste man göra avtalstolkning. I bedömningen fastställer man fastighetens standard genom en subjektiv bedömning då man kollar vad parterna har avtalat om i köpekontraktet som anses ge uttryck för parternas gemensamma avsikt. Utöver de köpehandlingar ska man ta hänsyn till andra handlingar såsom uppgifter i en annons, uppgifter i ritningar och beskrivningar av fastigheten som upprättats för att ge köparen information. När fastigheten inte stämmer överens med denna subjektiva bedömningen talar man om konkreta fel. Det kan röra sig om alla möjliga egenskaper som fysiska och rättsliga.¹² I bedömningen tar man också hänsyn till säljarens muntliga uttalanden som kan utgöra garantier eller enuntiationer. Dessa uttalanden ingår i vad som följer av avtalet.¹³

Garantier handlar om tydliga och klara uppgifter från säljarens sida. Orden utfästelse och tillförsäkran används ofta synonymt med garanti. Det finns inget formkrav för att en utfästelse ska vara giltig. Genom att göra utfästelser anses att säljaren åtar ansvar för att uppgifterna är riktiga. Felbedömningen går till så att man jämför fastighetens verkliga egenskaper med vad som är garanterat. För att undgå ansvar kan säljaren inte åberopa att köparen inte har undersökt att en garanti stämmer.¹⁴ I NJA 1983 s. 858 hade mäklaren lämnat handlingar som innehöll uppgifter om fastighetens yta och säljaren hade muntligt bekräftat den under köpehandlingarna. HD ansåg att uppgifterna utgjorde utfästelse och därmed befriade köparen från hans undersökningsplikt.

Kärnegenskaper är fundamentala egenskaper som en fastighet med rimlig standard har. Kärnegenskaper anses vara utfäst trots att dessa inte berörts vid köpeförhandlingarna.¹⁵ I NJA 1989 s 177 hade köparen förvärvat en

¹² Grauers, 2016 s. 136-137.

¹³ Victorin & Hager, 2019 s. 139.

¹⁴ Victorin & Hager, 2019, s. 138-139.

¹⁵ Prop. 1989/90:77 s. 59.

fastighet som inte var tillräcklig stabil och hade skredrisk. HD uttalade att fastighetens stabilitet är en kärnegenskap och dessa anses vara utfästa oavsett om parterna nämner dessa egenskaper vid köpet eller inte.

Enuntiationer är uppgifter som lämnas av säljaren. Till skillnad från garantier tar säljaren inte ansvar uttryckligen eller garanterar att uppgifterna är riktiga. Uppgifterna måste inge tillit och köparen ska ha utgått från att fastigheten har eller saknar den egenskapen som säljaren uppgett. Säljarens uppgifter måste ha varit av betydelse för köparens beslut att ingå avtalet. Uppgifterna ska vara preciserade och inte allmänt lovprisande som har mindre substans. Det är inte heller tillräckligt med att uppgifterna är preciserade. Till exempel uppenbart överdrivna uttalanden anses inte ge köparen anledning att utgå från att fastigheten har den uppenbart överdrivna egenskapen. Bevisbördan på att säljarens uppgifter har inverkat på köpet ligger på köparen. Om parterna har diskuterat uppgiften lite i detalj eller säljaren har svarat på en fråga från köparen, kan köparen bevisa att uppgiften inverkat på köpet. Om köparen lämnar en uppgift från säljaren utan att kommentera är det svårare för köparen att bevisa att uppgiften har inverkat på köpet.¹⁶

2.1.2 Abstrakta fel

När avtalet inte innehåller några uppgifter med avseende på det fel som köparen vill åberopa, gör man en abstrakt felbedömning. Man ska fastställa vad "normal standard" för fastigheter av samma slag. Om fastigheten avviker från den normala standarden som fastigheten i fråga ska ha så föreligger ett abstrakt fel. Det man försöker fastställa är vad en "vanlig" köpare "normalt" ska kunna förvänta sig av fastigheten och därmed gör man en objektiv bedömning. Svaret på vad som utgör "normal standard" för en

¹⁶ Grauers, 2016 s. 141-148.

viss fastighet är svårt då fastigheter är unika köp objekt. "Normal standard" varierar avsevärd beroende på vilken typ av fastighet man har att göra med, fastighetens ålder, skick och köpeskillingen.¹⁷ Om köparen förvärvar fastigheten till en mycket låg summa då ska han förvänta sig att fastigheten kan vara sämre än normalt. Om köpet avser ett nybyggt hus kan köparen ställa högre krav jämfört med ett äldre hus.¹⁸

I RH 1997:22 hade köparen förvärvat en byggnad som var skadat av röta och insektsangrepp. Hovrätten uttalade att byggnaden är 170 år gammal och fuktskador på äldre hus är allmänt förekommande och därför ansågs fastigheten ej avvika från vad köparen med fog kunnat förutsätta vid köpet.

En köpare kan förvänta sig att byggnormer och andra riktlinjer som gällde när byggnaden uppfördes har följts vid uppförandet av byggnaden. Därmed kan köparen inte förvänta sig att byggnadskonstruktionen är bättre än vad som följer av dessa riktlinjer och regler oavsett om denna konstruktion visar sig vara bristfällig senare.¹⁹ En viss ändring har skett i rättspraxis i denna fråga vid köp av småhus när köparna är privata personer och säljaren är en juridisk person. I NJA 1997 s. 290 hade en privatperson förvärvat ett nybyggt hus från en byggföretag. Kort tid efter det visade det sig att huset var behäftad med fuktskador. Skadorna berodde på byggnadskonstruktionen som följde de regler som gällde vid uppförandet av huset. Den tidens gällande byggkonstruktion visade sig vara bristfällig senare. Trots att byggföretaget hade följt dessa regler beviljade HD och satte ned köpeskillingen. HD förklarade att prisavdraget i detta fall är inte en sanktion för byggföretagets vårdslöshet utan det är en gottgörelse för köparen som med fog kunnat förutsätta att huset är allmänt funktionsdugliga.

¹⁷ Prop. 1970:20, Del B, s. 208-209.

¹⁸ Prop. 1989/90:77 s. 60.

¹⁹ NJA 2010 s. 286.

3. Olika metoder för att fastställa felansvaret

Det finns olika metoder för att fastställa felansvaret. I vissa fall är felbedömningen en utgångspunkt för felansvaret och i andra fall utgår man från undersökningsplikten.

En av de presentationsmodeller är den s.k. tvåstegsmodellen som presenterades av Knut Rodhe. Den består av två moment, felbedömning och relevans bedömning. I steg ett, felbedömningen, ska man bestämma vilken standard som fastigheten bör hålla. Om fastigheten inte avviker från konkret eller abstrakt standard föreligger inget fel som säljaren ska ansvara för. Om man i steg ett kommer fram till att det föreligger ett fel i rättslig mening går man över till steg två, relevansbedömningen. Ett fel är relevant om köparen kan göra någon av påföljderna i JB gällande. Omständigheter som beaktas vid relevansbedömningen är köparens och säljarens vetskap, reklamation, preskription och friskrivningar. Om säljaren friskrivit sig från ansvar eller om köparen har reklamerat efter fristtiden kan man inte göra någon påföljd gällande då felet saknar relevans.²⁰

En annan presentationsmodell är den s.k. “undersökningspliktsmetoden” som tar köparens undersökningsplikt som utgångspunkt för säljarens felansvar. Om det ej föreligger felsymptom handlar det om ett dolt fel. Om det finns felsymptom som fuktfläckar är felet upptäckbart och säljaren är inte ansvarig. Om felet anses dolt ska man ta ställning till om det utgör ett fel i rättslig mening. I den delen gör man bedömningen som redovisades i tvåstegsmodellen.²¹ Denna metod har kritiserats av Hovrätten för Västra Sverige och Uppsala Universitet. Hovrätten för Västra Sverige anförde att om man kan konstatera från början att det inte handlar om ett fel i rättslig

²⁰ Grauers, 2016, s. 128.

²¹ Grauers, 2016 s. 129.

mening är det ointressant om felet kunde upptäckas vid en undersökning. Uppsala Universitet anser att undersökningspliktsmetoden kan få extrema följder då en köpare skulle bli tvungen att montera ner vissa delar av byggnaden för att se om det finns några “varningssignaler”. En säljare kommer knappast låta en spekulant göra det. En sådan modell kan leda till en utveckling där det sätts opraktiska krav på köparen.²² Folke Grauers anser att man kommer fram till samma resultat oavsett om man väljer tvåstegsmodellen eller undersökningspliktsmetoden.²³

²² Elfström & Ashton, 2016, s. 195-196.

²³ Grauers, 2016, s. 127.

4 Ansvarsfördelning vid fel i fastighet

4.1 Historisk ansvarsfördelning vid fel i fastighet

Fastighetsrätten kännetecknas av historisk tradition och långsamma förändringar. De äldsta reglerna för fastighetsköp fanns i jordabalken i 1734 års lag. Dessa regler ersattes av jordabalken (JB) som trädde i kraft 1 januari 1972. Felreglerna som presenteras i 4 kap. JB är de viktigaste och de mest komplicerade reglerna. Den viktigaste bestämmelsen om fel vid fastighetsköp togs upp i 4:19 JB.²⁴ År 1990 har felreglerna ändrats i samband med att nya köp- och konsumentköplagarna kom till. Ändringar som skedde i 1990 skulle gälla bara avtal som ingicks från och med 1 januari 1991. Trots den höga ambitionen från lagstiftarens sida var de ändringar som kom till begränsade och utgjorde en kodifikation av tidigare rättspraxis och förtydligande.²⁵ Lagstiftarens syfte med ändringarna var att närma reglerna om fastighetsförvärv till dem om lös egendom.²⁶

För att förstå regeln i 4:19 JB måste man utgå från rättstillståndet enligt jordabalken i 1734 års lag. Enligt det gamla regelverket ska avtalsinnehållet upptas i köpekontraktet och säljaren kan göras ansvarig bara för vad han har åtagit sig i köpekontraktet. För svikligt och grovt vårdslös förtigande kunde säljaren likväl bli ansvarig oberoende av köpekontraktet.²⁷ Utgångspunkten var att fastigheten såldes i "befintligt skick" och att köparen inte kan hävda att fastigheten är behäftad med fel i brist på utfästelse från säljaren. Köparen kunde inte förvänta sig att fastigheten ska ha eller sakna en viss egenskap som köparen med fog kunnat förutsätta med hänsyn till omständigheter vid

²⁴ Cervin, 1994 s. 53.

²⁵ Grauers, 2016, s. 127.

²⁶ Hellner, 1990 s. 10-11.

²⁷ Prop. 1970:20, s. 218, del A.

köpet.²⁸ Det ankom på köparen att skaffa sig kunskap som ska hjälpa den att värdera fastigheten innan den sluter avtalet. Risken för att fastigheten var behäftad med fel låg på köparen oavsett om felet var dolt eller upptäckbar. Principen “caveat emptor” d.v.s. köparen må akta sig gällde i full utsträckning.²⁹

Efter avtalslagens tillkomst år 1915 begränsades säljarens frihet att handla på ett visst sätt. Köparen fick rätt att ogiltigförklara avtalet om säljarens beteende innebar svikligt förledande eller tro- och hederstridande beteende enligt allmänna avtalsrättsliga regler. Avtalslagen indirekt förpliktigar säljaren att upplysa köparen om omständigheter som kan påverka köparens beslut om att ingå avtal. Genom att inte upplysa eller att lämna oriktiga uppgifter till köparen avseende fel som kunde göra att köparen avstår från att ingå ett avtal med dess innehåll gör säljaren sig skyldig till svek enligt 30 och 33 §§ Avtalslagen (AvtL).³⁰ Köparna som ville ogiltigförklara avtalet eller krävde felansvar av säljaren förlorade ofta då köparna hade ofta svårt att stryka uppsåtlig förtigande eller annat ohederligt förfarande av säljaren.³¹

Innan den nya JB trädde i kraft skedde en utveckling i HD:s praxis och säljaren ålades i viss utsträckning en upplysningsplikt beträffande abstrakta fel. Säljarens upplysningsplikt aktualiseras bara avseende kvalificerade abstrakt fel och inte vilken avvikelse som helst från normal standard. Säljarens underlåtenhet att upplysa köparen om felet ska anses vara svikligt eller i strid mot tro och heder för att betecknas som kvalificerade fall. För att köparen ska kunna göra felpåföljderna gällande måste köparen visa att

²⁸ Karlgren, 1976 s. 7-10.

²⁹ Vahlén, 1968, s. 187.

³⁰ SOU 1987:30 s. 20

³¹ Elfström & Ashton, 2016, s. 328.

säljaren ägt kännedom om felets existens.³² Vid svikligt förledande har säljaren inte rätt att åberopa att köparen eftersatt sin undersökningsplikt.³³

I NJA 1961 s. 137 hade köparen förvärvat en fastighet med en byggnad som hade använts i 36 år innan den såldes. Fastigheten och dess tillbehör såldes med befintlig skick enligt avtalet och säljaren gav inte någon garanti i köpehandlingen. Några år efter köpet upptäckte köparen att byggnaden var angripen av skadeinsekter. Felet ansågs vara abstrakt. Trots avsaknaden av några garantier om byggnadens skick biföll HD köparens talan om skadestånd för fel i fastighet. I sin domskäl angav HD att säljaren hade anledning att misstänka att felet var allvarlig art och det kan leda till allvarliga skador på fastigheten. På grund av detta borde säljaren upplyst säljaren om skadeinsekters angrepp.

Under förarbetena till JB 1970 beslöt lagstiftaren att frångå grundsatsen om att säljaren bara ansvarar för sina skriftliga utfästelser (konkreta fel) ålägga säljaren ansvar för dolda fel. Till skillnad från regler i 1734 års lag skulle säljaren ansvara även för muntliga utfästelser. Fastigheten skulle vara sådan som köparen har rätt att kräva med hänsyn till omständigheterna vid köpet. Säljaren skulle ansvara för dolda fel, d.v.s. fel som köparen inte upptäckt vid en undersökning. Dränering, avlopp och ledningssystem anses ofta som dolda fel. 4:19 JB i 1970 års lydelse var otydligt vilket ledde till många tvister. För att minska antalet tvister delade man upp paragrafen och införde regler om reklamationskyldighet, preskriptionsregel och köparens undersökningsplikt.³⁴

³² Vahlén, 1968 s. 190-191.

³³ NJA 1981 s. 894.

³⁴ Cervin, 1994 s. 54.

4.2 Köparens undersökningsplikt

Enligt 4:19 2 st JB, får köparen inte göra säljarens felansvar gällande beträffande fel som köparen bort upptäcker vid sin undersökning som varit påkallad med hänsyn till fastighetens skick, den normala beskaffenheten hos jämförliga fastigheter och omständigheter vid köpet. Därmed ligger felansvaret för fel som köparen borde ha upptäckt på köparen.

Enligt förarbetena, “som regel skall det räcka med en normalt erfaren och på området normalt bevandrad köpares undersökning”.³⁵ Vad menar lagstiftaren menar med “normalt erfaren och på området normalt bevandrad köpare”? Uttrycket har tolkats olika av jurister. Enligt Hellner menar lagstiftaren med uttrycket “normalt erfaren och bevandrad köpare” personer som har köpt fastigheter många gånger och därmed har erfarenheter.³⁶ Å andra sidan enligt Grauers menar lagstiftaren personer som har skaffat sig allmänbildning om huskonstruktion som berörs i dagstidningar såsom radon, fuktproblem o.s.v.³⁷

Undersökningsplikten är inte konstruerad så att köparen rent faktiskt måste undersöka fastigheten. Oavsett om köparen undersöka fastigheten eller inte, är han ansvarig för fel som kan upptäckas av en person utan specialkunskap men med normala erfarenheter. Om felet är inte sådan att köparen skulle upptäcka vid sin besiktning, kan det förhållandet att köparen inte uppfyllt sin undersökningsplikt inte tillmätas någon betydelse.³⁸

Undersökningsplikten har sin största betydelse för abstrakta faktiska fel,

³⁵ Prop. 1989/90:77 s 41.

³⁶ Hellner, 2019 s. 70.

³⁷ Grauers, 2016 s. 195, fotnoten 294.

³⁸ Elfström & Ashton, 2016, s. 236-237.

alltså fysiska avvikelser från vad köparen med fog kunnat förutsätta. Rättsliga fel och rådighetsfel omfattas inte av köparens undersökningsplikt; köparen kan åberopa dessa fel trots att en undersökning av fastighetsregistrets inskrivningsdel skulle visa huruvida fastigheten är belastad med tredje mans rätt.³⁹

Som det nämndes ovan ansvarar köparen för upptäckbara fel. Alla fel kan upptäckas på ett eller annat sätt även om olika fel kräver olika stora insatser för att upptäckas. När anses ett fel upptäckbart? Vad gäller byggnader gör man en okulär undersökning. Ett fel är upptäckbart om det går att se eller att märka m.h.a. andra sinnen såsom lukt och känsel. Felet ska finnas i tillgängliga utrymmen för att anses som upptäckbart. Att man behöver använda en stege eller smutsa ner sina kläder för att undersöka en del i fastigheten gör inte detta utrymme icke tillgänglig. Om man märkt ett felsymptom såsom en fuktfläck som uppkommit för att vattnet trängt in på en källarvägg, anses felet på rörledningen upptäckbart trots att det enda man ser är symptomet på felet.⁴⁰

Om säljaren har gjort utfästelser och garantier om fastighetens skick behöver köparen inte undersöka fastigheten för att försäkra sig att dessa uppgifter stämmer. Vad gäller enuntiationer måste man se i vilken sammanhang uppgifterna har förekommit för att se om köparen befrias från sin undersökningsplikt. Om köparen vid sin undersökning borde ha upptäckt att enuntiationerna inte stämmer kan köparen inte göra felpåföljderna gällande.⁴¹

Undersökningens omfattning kan ökas om köparen märker varningssignaler p.g.a. säljarens upplysningar eller andra omständigheter vid köpet. Om säljaren har sagt att han haft problem med avloppet, ska

³⁹ Grauers, 2016, s.194.

⁴⁰ Grauers, 2016, s. 196.

⁴¹ Victorin & Hager, 2019 s. 141.

köparen undersöka närmare avloppet. Om köparen vid undersökningen märker att det luktar unket måste köparen ta reda på varför det gör så, antingen genom att fråga säljaren eller anlita en sakkunnig person. Om köparen ber en förklaring från säljaren angående ett felsymptom och säljaren genom sina uttalanden får köparen att tro att det är en bagatellartad reduceras köparens undersökningsplikt.⁴²

4.2.1 Vilka krav ställs på köparen vid fastighetsköp?

I förarbetena till JB (1970) gavs inte närmare vägledning om vilka krav som ska ställas på köparen. Lagberedningen uttryckte att det som förväntas av köparen är inte att den ska undersöka fastigheten i varje detalj.⁴³

Enligt uttalandena i förarbeten till 1990 års lagstiftning kan köparen fullgöra undersökningen utan hjälp av en expertis. Detta gäller vid köp av fritidshus och villafastigheter då köpet inte sker i kommersiellt syfte. Köparen ska inte bara göra ytliga iakttagelser utan den ska fråga efter upplysningar om när huset uppfördes och om säljaren har misstänkt några fel i fastigheten. Husets ålder påverkar mycket omfattningen av undersökningen. Vid köp av äldre hus måste köparen ha i åtanke att vissa delar av huset behöver reparation eller byte för att byggnaden genomgår en förslitning under åren. Om köpet avser värdefulla fastigheter som industrifastigheter och kontorsfastigheter är köparen ofta ekonomisk stark och sakkunnig. I sådana fall är kraven som ställs på köparens undersökningsplikt mer långtgående. Vid dessa transaktioner anlitar köparen ofta sakkunniga personer för att göra undersökning.⁴⁴

⁴² Prop. 1989/90:77 s. 41.

⁴³ NJA 1972 II, s. 106.

⁴⁴ SOU 1987:30 s. 68-69.

Trots uttalandena i förarbeten angående besiktningsman, har HD uttalat i ett av sina rättsfall att köparen själv kan inte genomföra den undersökning som lagstiftaren menat med 4:19 2 st JB utan han bör anlita en som har erforderliga erfarenheter från området. Fallet handlade om fel i elinstallationen då den inte stämde överens med gällande bestämmelser. Köparen kunde se nya ledningar, el-centralen och kablar som stack ut från en uttag vid sin undersökning. HD konstaterade att köparens undersökningsplikt omfattar även fel som är farliga eller fel som uppkommit då särskilda föreskrifter vid installation inte följts.⁴⁵

Köparens undersökningsplikt omfattar även utrymmen som inte är lättåtkomliga. I ett rättsfall hade köparen hävdats att hans undersökningsplikt inte omfattar ett kryputrymme där han skulle öppna en lucka och krypa in i ett lågt och trångt utrymme under huset. HD skrev i sin domskäl att även sådana svåråtkomliga platser ska undersökas av köpare.⁴⁶ Å andra sidan tvingas köparen inte att undersöka utrymmen som han inte kommer åt utan ingrepp i fastigheten. Även svåråtkomliga utrymmen kan omfattas av köparens undersökningsplikt om det föreligger symptom på fel som upptäcks av köparen eller varningssignaler som säljaren anger i sina uttalanden.⁴⁷

När domstolen gör bedömningen om vad personen borde ha upptäckt vid sin undersökning tar den inte hänsyn till köparens egenskaper utan domstolen utgår från en vanlig, hälsosam person. Köparens ålder påverkar inte undersökningspliktens omfattning. I ett rättsfall angav köparen att han var 80-årig varför han var berättigad att avstå från att undersöka vinden. HD fastslog att detta inte var en ursäkt för att inte uppfylla undersökningsplikten. I sådana

⁴⁵ NJA 1985 s. 871.

⁴⁶ NJA 1980 s. 555.

⁴⁷ NJA 1984 s. 3.

fall ska då köparen anlita en sakkunnig person som ska undersöka fastigheten.⁴⁸

Kvalitativt är kraven på köparen höga. Köparen måste tydligen ha kunskap om byggnadstekniska frågor. Kraven som ställs på köparen varierar beroende på vilken slags fastighet det är fråga om eller huruvida fastigheten ska köpas i kommersiell syfte eller inte. Säljarens uppgifter om fastigheten samt hur mycket köpeskillingen är viktiga faktorer som påverkar undersökningsplikten som ankommer på köparen. Tecken på fel som upptäcks av köparen eller varningssignaler som säljaren anger i sina uttalanden skärper kraven som ställs på köparen och utökar hans undersökningsplikt.

4.3 Säljarens upplysningsplikt

Till skillnad från köparens undersökningsplikt har säljarens upplysningsplikt inte en lång historisk bakgrund. Enligt den äldre JB i 1734 års lag skulle säljaren ansvara för vad han har utfäst i köpehandlingen och endast för avvikelser från köpehandlingar kunde åberopas som fel av köparen. Det är köparen som ansvarar för konkreta och abstrakta fel i fastigheten. Därmed hade säljaren ingen intention att upplysa köparen om fel i fastigheten vilket gynnade säljaren.

1972 fick vi en ny JB som innehöll regler om köp, byte och gåva av fastighet. I bestämmelsen 4:19 JB gjorde lagstiftaren en ansvarsfördelning mellan köparen och säljaren. Enligt förarbetena skulle säljaren ansvara för avvikelser från vad som avtalats vid köpet och avvikelser från normal standard som fastigheten bör ha.⁴⁹ Säljaren ansvarar ej för abstrakta fel som

⁴⁸ NJA 1975 s. 545.

⁴⁹ Se ovan under 2.2.

inte skulle påverka köparens beslut att förvärva fastigheten på samma förutsättningar.⁵⁰ Lagstiftaren har inte tillskrivit säljaren en upplysningsplikt, utan vilka fel han ska ansvara för vid köpet om dessa fel uppkommer.⁵¹ Skälet till att säljaren fick ansvara för dolda fel är att lagstiftaren inte kunde bortse att balansen mellan fastigheten och det begärda priset skulle rubbas och köparen skulle betala ett pris som inte motsvarar fastighetens riktiga värde. Lagstiftaren anförde att rätten inte kan skapa en riktig balans mellan avtalsprestationer men genom att inte ålägga en ansvar på säljaren förutom utfästelser ska rätten inte motverka jämvikten mellan prestationerna heller.⁵² Säljarens ansvar för dolda fel hade redan utvecklats i HD:s praxis innan den nya lagen trädde i kraft som det nämndes i föregående avsnitt. Detta kan tolkas som en indirekt upplysningsplikt anser jag. Det lagstiftaren menar är att det är upp till säljaren att få köparen att märka dolda fel som finns i fastigheten för att det är säljaren som ska stå för åtgärdandet av dessa fel, om köparen inte var medveten om dessa dolda fels existens.

Som det nämndes har säljaren ansvar för dolda fel oavsett om han kände till felet eller ej. P.g.a detta började säljarna friskriva sig från fel eller påföljder vid fastighetsförsäljning. Om friskrivningen handlar om fastighetens skick kallas det för egenskapsfriskrivning vilka är fullt giltiga om de är tydliga. Om friskrivningen handlar om att köparen inte kan göra påföljder (hävning, prisnedsättning, skadestånd) gällande vid fel i fastighet kallas det för påföljdsfriskrivningar.⁵³ För att köparen inte ska drabbas mycket från totala påföljdsfriskrivningar, utvecklade HD upplysningsplikt i praxis. Avseende dolda fel kan säljaren åberopa friskrivningsklausulen endast om han inte

⁵⁰ Prop. 1970:20 B 1 s. 209.

⁵¹ Prop. 1970:20 del A s. 220-221.

⁵² Prop. 1970:20 B 1 s. 207

⁵³ Victorin & Hager, 2019, s.152.

kände till felet. Därmed ges säljaren ett incitament till att berätta för köparen om dolda fel vars existens han är medveten om.⁵⁴

Att säljaren inte har en generell upplysningsplikt nämndes första gången vid 1990 års lagändringar i 4:19 JB. Att säljaren inte har en generell upplysningsplikt innebär att säljaren inte behöver underrätta köparen om varje fel han känner till. Säljaren behöver inte heller undersöka fastigheten för att lämna upplysningar till köparen om fastigheten. Säljarens onda tro om fel i fastigheten spelar sällan roll. I de fallen då säljarens undanröjande av information beträffande ett visst fel kan betraktas som svikligt förledande av köparen, kan säljaren inte åberopa att köparen inte undersökt fastigheten som den bör.⁵⁵ I ett sådant fall kan köparen välja att ogiltigförklara avtalet m.h.a avtalsrättsliga bestämmelser (30, 33 §§ AvtL) eller kräva felansvar enligt 4:12 JB och 4:19 JB.⁵⁶

För att närma reglerna i JB till reglerna i köplagen, har ett skadeståndsansvar tillskrivits säljaren i de fall då säljaren förfarit försumligt. Enligt 4:19 1 st andra meningen ska säljaren betala skadestånd för skada om felet eller förlusten beror på försummelse från hans sida. Säljaren anses agerat försumligt om han inte upplyser köparen om omständigheter som han insåg eller borde inse att det kan vara av betydelse för köparen. Som försumligt agerande anses också att säljaren lämnar köparen oriktiga eller vilseledande uppgifter om fastigheten. Säljarens agerande måste ha förekommit under avtalsförhandlingar eller omedelbar anslutning till avtalsslutet och att säljaren måste ha kännedom om felet för att ett skadeståndsanspråk ska riktas mot säljaren.⁵⁷ Ett sådant fall kan vara att

⁵⁴ Grauers, 2016 s. 226.

⁵⁵ Hellner, 2019, s. 72.

⁵⁶ NJA 2007 s. 86.

⁵⁷ Prop. 1989/90:77 s. 60-61.

köparen anger att han ska använda fastigheten som fritidshus och säljaren inte förklarar för köparen att fastigheten inte är lämplig för detta ändamål.⁵⁸

Säljarens skadeståndsansvar aktualiseras bara om det föreligger ett fel i fastigheten. Som fel betraktas inte det som varit upptäckbar för köparen vid undersökningen. Om köparen inte fullgör sin undersökningsplikt kan köparen inte göra gällande säljarens skadeståndsansvaret. Vid mera kvalificerade fall av försummelse faller köparens undersökningsplikt bort och säljaren kan inte hävda att köparen inte har undersökt fastigheten. Tillämpningsområdet för skadeståndsansvaret är väldigt begränsad då köparens undersökningsplikt är väldigt omfattande.⁵⁹

Säljarens upplysningsplikt som från början omfattade dolda fel utvidgades till att omfatta även upptäckbara fel i praxis i dem fallen då säljaren känner till felet och han är medveten om att felets förekomst skulle påverka köparens beslut att förvärva fastigheten.⁶⁰

I NJA 2007 s. 86 förvärvade köparen en fritidsfastighet som låg nära till en motocrossbana. Efter att avtalet slutits ville köparen häva köpet p.g.a buller från motocrossbanan. HD biföll köparens yrkade trots att köparen kunde upptäcka motocrossbanan och omfattning av buller utan några svårigheter. Skälet till detta var att köparen inte frågat något om bullrets omfattning till säljaren vilket visade för säljaren att köparen var i villfarelse avseende detta. Eftersom säljaren själv har försökt mycket för att slippa bullret innan köpet kom tillstånd måste han ha förstått att bullrets omfattning kan påverka köparens beslut att förvärva fastigheten. Istället att lämna upplysning till köparen om bullrets omfattning utnyttjade säljaren dennes okunskap genom förtigande. Säljaren anses ha brustit i sin upplysningsplikt.

⁵⁸ Hellner, 2019, s. 73.

⁵⁹ Victorin & Hager, 2019, s. 151.

⁶⁰ Grauers, JT 2006, s. 890-891.

4.4 Hur förhåller sig köparens undersökningsplikt till säljarens upplysningsplikt vid fastighetsköp?

Trots att säljaren av en fastighet har brukat fastigheten under en viss tid och haft möjlighet att få reda på felen som finns i fastigheten har han inte en generell upplysningsplikt. Å andra sidan har köparen av en fastighet som inte haft samma möjlighet som säljaren en generell undersökningsplikt enligt JB.⁶¹ Köparens undersökningsplikt går ut på att upptäcka alla upptäckbara fel medan säljarens upplysningsplikt går ut på att fästa köparens uppmärksamhet på dolda fel.

Säljarens upplysning är inte inskriven i lag utan det är något som framgår indirekt i förarbetena och har utvecklats i praxis. Enligt Folke Grauers, kan ett fel inte omfattas av båda parternas plikt samtidigt. Om ett fel bör upplysas av säljaren omfattas den inte av köparens undersökningsplikt. Vad gäller svårupptäckta fel kan en viss överlappning förekomma. Svårupptäckta fel är av sådan art att det är ursäktligt att köparen inte fäste uppmärksamhet och det är otillbörligt att säljaren inte lämnade upplysningar om felet trots sin vetskap. I sådana fall kan säljaren vara upplysningspliktig trots att felet från början omfattas av köparens undersökningsplikt.⁶²

Omfattningen av köparens undersökningsplikt reduceras p.g.a säljarens uttalande. Om säljaren har gjort utfästelser eller bagatelliserat felsymptom genom sina uttalande som köparen märkt vid visningen, kan han inte åberopa att köparen har brustit i sin undersökning. Om säljaren svikligt förleder köparen eller visar annat ohederlig förfarande vid visningen så att köparen inte undersöker fastigheten noggrann, kan säljaren inte åberopa att

⁶¹ Hultmark, 1993 s. 40-41.

⁶² Grauers, 2016, s. 227.

köparen brustit i sin undersökning. Även om säljarens förtigande inte klassas som svikligt eller ohederlig enligt 30, 33 §§ AvtL, kan hans förtigande neutralisera köparens undersökningsplikt. I sådana fall skjuts köparens ansvar över till säljaren och säljaren anses ha upplysningsplikt, trots att felet är upptäckbart och omfattas av köparens undersökningsplikt. För att ansvaret för upptäckbart fel ska skjutas över till säljaren ska säljaren vara medveten om att köparen är i villfarelse och att felets existens kan inverka på köparens beslut att förvärva fastigheten.⁶³

Ansvaret för dolda fel som omfattas av säljarens upplysningsplikt kan skjutas över till köparen om säljaren lämnar varnande besked angående fastighetens skick. I sådana fall utökar köparens undersökningsplikt och omfattar även dolda fel som säljaren lämnade upplysningar om. Om köparen inte undersöker dessa fel och prutar priset, kan han kräva felpåföljder.⁶⁴

Som framgår kan köparens undersökningsplikt och säljarens upplysningsplikt inte ses isolerad utan parternas ansvarsområde kan töjas eller minskas beroende på parternas agerande och uttalande vid köpet.

⁶³ Hellner, 2019, s. 70-71.

⁶⁴ Grauers, 2016, s. 224.

5. Analys

Det finns flera förutsättningar för att en köparen ska kunna göra fel påföljderna gällande enligt 4:19 JB. Första förutsättningen är det ska finnas ett fel i fastigheten. För att fastställa att det finns fel i fastigheten måste man svara på två frågor: a) vad följer av avtalet? b) vad har köparen med fog kunnat förutsätta vid köpet? Genom att svara på dessa frågor kommer man fram till att det föreligger ett fel i rättslig mening. Avvikelserna från vad parterna har avtalat om vid köpet är konkreta fel medan avvikelser från vad som köparen med fog kunnat förutsätta vid köpet är abstrakta fel.⁶⁵

Den tredje förutsättningen för att göra felpåföljder gällande är att köparen har fullgjort sin undersökningsplikt. Köparens undersökningsplikt har en lång historisk bakgrund. Innan den nya JB trädde i kraft kunde köparen inte göra några felpåföljder gällande om inte säljaren gjort utfästelse i köpehandlingen. Denna reglering motverkade en jämvikt mellan avtals prestationer. Därmed gjordes en ny ansvarsfördelning i den nya JB. Syftet med ansvarsfördelningen vid fel i fastighet är att rätten inte ska fortsätta motverka en jämvikt mellan fastigheten och köpeskillingen.⁶⁶ För att uppnå detta syfte har lagstiftaren ålagt säljaren ansvar för dolda fel. Ansvaret för säljaren begränsades genom att köparen ålagts en generell undersökningsplikt. Vid bedömningen om huruvida ett fel varit upptäckbar, beaktas inte hur omfattande undersökningen varit eller vilka praktiska möjligheter köparen med hänsyn till hans personliga egenskaper eller kunskaper.⁶⁷

⁶⁵ Se ovan under 2.1 och 2.2

⁶⁶ Se ovan under 4.3.

⁶⁷ Se ovan under 4.2.

Säljaren är ansvarig för dolda fel oavsett om han känt till felet eller inte. För att undgå detta ansvar måste säljaren bringa felets existens till köparens kännedom vilket kan tolkas som en indirekt upplysningsplikt. Utöver detta måste säljaren upplysa köparen om omständigheter som säljaren inser att det påverkar köparens beslut om att förvärva fastigheten. Vad gäller upptäckbara fel har lagstiftaren uttalat i förarbetena att säljaren inte har någon upplysningsplikt. I NJA 2007 s. 86 har HD däremot ansett att säljaren borde ha upplyst köparen om ett fel som varit upptäckbar för köparen. Därmed har en utveckling skett i praxis beträffande säljarens upplysningsplikt och säljarens upplysningsplikt utvidgades.

I förarbetena uttalar lagstiftaren att köparen inte behöver anlita en besiktningsman utan han kan själv upptäcka alla upptäckbara fel. Köparen ska vara "normalt erfaren och på området normalt bevandrad" för att kunna upptäcka dem upptäckbara felen. Oavsett om lagstiftaren med en "normalt erfaren och på området normalt bevandrad köpare" menar en person som förvärvat fastigheter flera gånger, eller en som har allmän kunskap om byggnadskonstruktion, är kraven som ställs på köparen för stränga att uppfylla. Som det redovisades ovan har HD uttalat i sin praxis att köparen behöver anlita en sakkunnig person för att upptäcka vissa av dem fel som anses som upptäckbara fel.⁶⁸ Därför anser jag att svensk rätt behöver en ny lagstiftning för att skapa jämvikt mellan fastigheten och det begärda priset för att den generella undersökningsplikten är för sträng för en köpare att uppfylla. Om köparen inte är erfaren och bevandrad då kan han inte upptäcka de felen som borde upptäckas vid undersökningen. Köparen fattar beslutet om att förvärva fastigheten utan att ha vetskap om dem felen som han inte har rätt att åberopa p.g.a hans undersökningsplikt. På så sätt rubbar köparens undersökningsplikt den ekonomiska balansen mellan fastighetens riktiga värde och köpeskillingen.

⁶⁸ Se ovan under 4.2.

I ett tidigare lagförslag föreslog utredarna till JB att förpliktiga köparen att skaffa ett besiktningsutlåtande från en opartisk sakkunnig innan ett bindande avtal ingås. På så sätt skulle köparen anses ha uppfyllt sin undersökningsplikt och felen som inte nämns i utlåtande skulle anses som dold och omfattas av säljarens ansvar. Förslaget avvisades av riksdagen. Som skäl anfördes att det inte var möjligt att förvänta att alla eventuella köpare skulle anlita en sakkunnig på egen bekostnad.⁶⁹

Om regeln formuleras på så sätt att säljaren tvingas till att skaffa ett besiktningsutlåtande som ska visas till alla eventuella köpare innan ett avtal ingås, kan lagstiftaren uppnå syftet med att inte motverka jämvikten mellan fastigheten och köpeskillingen bättre.

Med tanke på att det är säljaren som brukat fastigheten och haft möjlighet att märka fel som fastigheten är behäftad med, bör säljarens ansvar vara mer långtgående vid ansvarsfördelning beträffande fel i fastigheten än köparen.⁷⁰ Istället för att tvinga alla eventuella köpare att skaffa sig ett besiktningsutlåtande kan man tvinga säljaren att skaffa ett besiktningsutlåtande. Säljaren kan då lägga till kostnaden för besiktningen på köpeskillingen för fastigheten.

Fördelen med att förpliktiga säljaren att ordna en opartisk sakkunnig person som ska besiktiga fastigheten innan försäljningen gör att parterna närmare bekantar sig med fastighetens fördelar och nackdelar. På så sätt kommer både säljaren och köparen ha en fastare grund för att bedöma fastighetens värde.

⁶⁹ Prop. 1989/90:77 s. 42-43.

⁷⁰ Hultmark, 1993 s. 40-41.

Med en obligatorisk besiktning av en sakkunnig kommer antal tvister minskas kraftigt eftersom tvister uppstår p.g.a. diskrepansen mellan vad köparen har förväntat sig av fastighetens skick och fastighetens verkliga skick. M.h.a. besiktningsmannen kommer båda parterna upptäcka alla fel i fastigheten. På så sätt kommer köparen justera sina förväntningar efter det utlåtande från besiktningsförfarandet och besluta om han verkligen är beredd att förvärva fastigheten till det priset som säljaren överlåter.

Käll- och litteraturförteckning

Författningar

Lag (1915:218) om avtal och andra rättshandlingar på förmögenhetsrättens område.

Jordabalken (1970:994).

Offentligt tryck

Prop. 1970:20 Förslag till Jordabalk.

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

NJA 1972 II, s. 106.

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

Litteratur

Cervin, Ulf, Fastighetsköpet, 6. uppl., Liber-Hermod, Stockholm, 1994, [cit. Cervin, 1994]

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

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

Hellner, Jan. Hager, Richard. och H. Persson, Annina., Speciell Avtalsrätt II – Kontraktsrätt – 1 häftet. Särskilda Avtal, 7 uppl., Nordstedts Juridik, Visby 2019 [cit. Hellner, 2019]

Hellner, Jan, Supplement till Speciell Avtalsrätt II, Kontraktsrätt, Fel i såld fastighet m m, Juristförlaget, Stockholm, 1990 [cit. Hellner, 1990]

Hultmark, Christina, Upplysningsplikt vid ingående av avtal, Juristförl., Stockholm, 1993 [Cit. Hultmark, 1993]

Karlgren, Hjalmar, Felansvaret vid fastighetsköp enligt jordabalken, Studentlitteratur (distr.), Lund, 1976 [cit. Karlgren, 1976]

Nääv, Maria & Zamboni, Mauro (red.), Juridisk metodlära, Andra upplagan, Studentlitteratur, Lund, 2018 [cit. Zamboni & Nääv, 2018]

Vahlén, Lennart, Fastighetsköp, 2. Uppl. Stockholm, Nordstedt, 1968 [cit. Vahlén, 1968]

Victorin, Anders & Hager, Richard, Allmän fastighetsrätt fastighetstillbehör, fastighetsköp, servitut, fastighetspant och sakrättsliga frågor, 8. Uppl. Iustus Förlag AB, Uppsala 2019 [cit. Victorin & Hager, 2019]

Artiklar

Grauers, Folke, Upplysningsplikt vid fel i fastighet på diskutabla grunder, i: JT 2006-07, s. 890-906 [cit. Grauers, JT 2006].

Rättsfallsförteckning

Högsta domstolen

NJA 1961 s. 137

NJA 1975 s. 545

NJA 1980 s. 555

NJA 1981 s. 894

NJA 1983 s. 858

NJA 1984 s.3

NJA 1985 s. 871

NJA 1989 s. 177

NJA 1997 s. 290

NJA 2007 s. 86

NJA 2010 s. 286

Hovrätten

RH 1997:22

RH 2001:36