



JURIDISKA FAKULTETEN
vid Lunds universitet

Sebastian Odh

Vem ska iaktta mina intressen?

Om vigilansplikens förekomst inom avtalstyperna köp av fast egendom, köp av lös egendom och köp av tjänst, samt dess förhållande till lojalitetsplikten

JURM02 Examensarbete

Examensarbete på juristprogrammet
30 högskolepoäng

Handledare: Ola Svensson

Termin för examen: Period 1 HT2021

Innehåll

SUMMARY	1
SAMMANFATTNING	3
FÖRORD	5
FÖRKORTNINGAR	6
1 INLEDNING	7
1.1 Bakgrund	7
1.2 Syfte och frågeställning	8
1.3 Metod	8
1.4 Material	10
1.5 Forskningsläge	12
1.6 Avgränsningar	13
1.7 Disposition	14
2 ÖVERSIKTLIGT OM AVTALSRÄTTSLIGA PRINCIPER	15
2.1 Inledning	15
2.2 Terminologi	15
2.3 Lojalitetsplikt	16
2.4 Vigilansplikt	18
3 KÖP AV FAST EGENDOM	20
3.1 Inledning	20
3.2 Fel	20
3.2.1 Tvåstegsmodellen	21
3.2.2 Konkret standard	22
3.2.3 Abstrakt standard	23
3.3 Köparens undersökningsplikt	25
3.3.1 Köparens undersökningsplikt i lagstiftningen	25
3.3.2 Omfattningen av köparens undersökningsplikt	28
3.4 Säljarens upplysningsplikt	31
3.4.1 Bakgrund och lagens förarbeten	31

3.4.2	Rättspraxis	34
3.4.3	Doktrin	37
4	KÖP AV LÖS EGENDOM	42
4.1	Fel	42
4.2	Köparens undersökningsplikt	43
4.3	Säljarens upplysningsplikt	44
4.3.1	Upplysningsplikt i KöpL:s felregler	45
4.3.2	Allmän upplysningsplikt	46
4.3.2.1	Undersökningsplikt och agerande i strid mot tro och heder	47
4.3.2.2	Rättspraxis och doktrin	48
5	AVTAL OM TJÄNST	52
5.1	Inledning och generalklausul	52
5.2	Omsorgsplikt och samrådspplikt	53
5.3	Avrådningsplikt	54
5.4	Tilläggsarbeten	56
5.5	Felreglerna och generell upplysningsplikt	57
6	REKLAMATION	59
6.1	Lagregleringen i de olika avtalstyperna	59
6.1.1	Köp av lös egendom	59
6.1.1.1	Undersökningsplikt	60
6.1.1.2	Försummad reklamtion och säljarens illojalitet	61
6.1.2	Köp av fast egendom	63
6.1.3	Avtal om tjänst	64
6.2	Rättspraxis och doktrin	65
7	AVSLUTNING	69
7.1	Sammanfattande analys	69
7.1.1	Inledning	69
7.1.2	Köp av fast egendom	69
7.1.2.1	Undersökningsplikt	70
7.1.2.2	Upplysningsplikt	71
7.1.3	Köp av lös egendom	73
7.1.3.1	Undersökningsplikt	73
7.1.3.2	Upplysningsplikt	74
7.1.4	Avtal om tjänst	75
7.1.5	Reklamtion	76
7.2	Slutsatser	77
	KÄLL- OCH LITTERATURFÖRTECKNING	80

Summary

Two general principles of contract law are the *principle of vigilance* and the *principle of loyalty*. While the principle of loyalty is generally known, the same cannot be said of the principle of vigilance, which advocates the vigilance of each contracting party and the observance of its own interests. Its meaning, existence as an underlying explanation of Swedish law and relation to other principles is relatively unknown. This essay therefore deals with the principle of vigilance, here called the *duty of vigilance*, and how it is expressed in the Swedish legal system. In addition, it is analyzed how the duty of vigilance relates to the principle of loyalty, here called the *duty of loyalty*, which at first glance seems to be the total opposite of the duty of vigilance.

In addition to defining the meaning of the duties, an account is given of how they are expressed literally or implicitly in three different types of statutory agreements: purchase of real estate, purchase of movable property and consumer service agreements. The investigation shows that the duty of vigilance most clearly constitutes an underlying reason for the so-called *duty of investigation* in JB (the Swedish Land Code) and KöpL (the Swedish Commercial Code). A buyer is interested in buying a faultless property and is obliged to observe this interest him- or herself. The investigation shows, however, that the duty of investigation often can be contrasted with a *duty of disclosure* based on loyalty, the scope of which in some respects is debated.

The scope of, and the relationship between, the two duties is affected by the position of the parties. The study of the rules regarding consumer service agreements shows that traders are imposed a far-reaching duty of loyalty in comparison with what applies in equal contractual relationships. A separate matter within the essay, in addition to the pre-contractual error rules, is the intra-contractual complaint rules that are stipulated in all types of contracts dealt with here.

In summary, it is stated that both duties are expressed in several ways in the form of underlying explanations of various legal rules. This adjusts which party is to safeguard the interests of the other party in different situations, which has been shown to be subject to change through the development of legislation and case law. The principles can relate to each other as opposite poles but are in some cases also applied in symbiosis.

Sammanfattning

Två principer inom den allmänna avtalsrätten är *vigilansprincipen* och *lojalitetsprincipen*. Medan lojalitetsprincipen är allmänt känd och omskriven kan inte detsamma sägas om vigilansprincipen, som förespråkar respektive avtalsparts vaksamhet och iakttagande av sina egna intressen. Dess innebörd, förekomst som underliggande förklaring till rättsregler i den svenska rätten samt förhållande till övriga principer är förhållandevis okänd. I denna uppsats behandlas därför vigilansprincipen, benämnd *vigilansplikten*, och hur den kommer till uttryck i rättsordningen. Dessutom analyseras hur vigilansplikten förhåller sig till lojalitetsprincipen, benämnd *lojalitetsplikten*, som vid första anblick tycks vara vigilanspliktens totala motpol.

Utöver att definiera plikternas innebörd, redogörs rättsdogmatiskt för hur de kommer till bokstavligt eller underförstått uttryck i tre olika lagreglerade avtalstyper: köp av fast egendom, köp av lös egendom samt avtal om tjänst. Utredningen visar att vigilansplikten allra tydligast utgör ett bakomliggande skäl till den så kallade *undersökningsplikten* i JB och KöpL. En köpare har intresse av att köpa en felfri fastighet, och åläggs en skyldighet att själv iaktta detta intresse. Av utredningen framgår dock att undersökningsplikten ofta kan kontrasteras av en på lojalitetshänsyn grundad *upplysningsplikt*, vars omfattning i vissa avseenden är omdebatterad.

Omfattningen av, och förhållandet mellan, de båda plikterna påverkas av partsställningen. Undersökningen av reglerna inom konsumenttjänsträtten visar att näringsidkare åläggs en långtgående lojalitetsplikt i jämförelse med vad som gäller i jämbördiga avtalsrelationer. Ett särskilt spår i framställningen, vid sidan om de prekontraktuella felreglerna, är de inomkontraktuella reklamationsreglerna som stadgas i samtliga behandlade avtalstyper.

Sammanfattningsvis konstateras att båda plikter kommer till uttryck på ett antal sätt i form av underliggande förklaringar till olika rättsregler. Därigenom justeras vilken part som i olika situationer ska tillvarata sin medkontrahents intressen, vilket visat sig kunna bli föremål för förändring genom utveckling av lagstiftning och rättspraxis. Principerna kan förhålla sig till varandra som motpoler, men i vissa fall också tillämpas i symbios.

Förord

Med denna uppsats sätter jag inte enbart punkt för mina studier på juristprogrammet, utan även för fem oslagbart roliga, jobbiga och djupt utvecklande år i Lund. Jag vill rikta ett stort tack till alla vänner och bekantskaper längs vägen. Tack till mina föräldrar för ständigt stöd. Tack till Lunds storslagna småskalighet och det lundensiska studentlivets värme och engagemang som inte ens en global pandemi lyckats kväsa. Avslutningsvis, ett stort tack till min handledare Ola Svensson för inspiration och ovärderlig vägledning genom den avtalsrättsliga djungeln.

Sebastian Odh

Kinne-kulle, 4 januari 2022

Förkortningar

AvtL	Lag (1915:218) om avtal och andra rättshandlingar på förmögenhetsrättens område
ARN	Allmänna Reklamationsnämnden
CISG	Convention on Contracts for the International Sale of Goods
GJB	Gamla Jordabalken. Avser lagstiftningen innan JB:s införande, 1734 års jordabalk
HD	Högsta domstolen
JB	Jordabalken (1970:994)
KtjL	Konsumenttjänstlag (1985:716)
KöpL	Köplag (1990:931)
NJA	Nytt juridiskt arkiv
PreskL	Preskriptionslag (1981:130)
RH	Rättsfall från Hovrätterna

1 Inledning

1.1 Bakgrund

Avtalsrätten som rättsområde är grundligt debatterat och diskuterat i doktrin och annan juridisk forskning. En bidragande orsak till detta kan vara att den speciella avtalsrätten, alltså den samlande benämning som tillämpas på reglering av vissa särskilda avtalstyper, i Sverige är tämligen begränsad. Detta lämnar stort utrymme till den allmänna avtalsrätten, vilken dock i sig är begränsad i lagstiftningen mot bakgrund av att den svenska avtalslagen är mer än ett hundra år gammal. Med tiden har avtalsrätten byggts ut och klarlagts. Luckorna i lagstiftningen har fyllts i och utvecklats genom rättspraxis och en snudd på oändlig mängd juridiska litterära verk.

Inom avtalsrätten förekommer ett antal allmänna rättsgrundsatser, eller grundläggande principer, såsom *lojalitetsprincipen* och *pacta sunt servanda*. Många av dessa principer är grundbultar i den svenska avtalsrätten. Principerna bidrar med underliggande förklaringar till lagstiftade rättsregler och vägleder den som tolkar lagstiftningen kring hur avtalsparter bör förhålla sig till varandra och hur de bör uppfatta och agera kring avtal.

Forskningen kring avtalsrättens principer förefaller dock ha fokuserat mer på vissa rättsgrundsatser, som förärats med omfattande doktrin och utgör självklara inslag i den juridiska utbildningen. Dessa principer torde därför enklare kunna identifieras som underliggande förklaringar till lagstiftningen och vara mer tillgängliga att tillgripa i rättstillämpningen på ett sätt som nästintill gör principerna till egna rättsregler. Vissa rättsgrundsatser är dock mer undanskymda, trots att en diskussion kring dem skulle kunna bidra med större förståelse såväl för rättsreglerna där principen kan identifieras som för andra rättsgrundsatser. I denna uppsats riktas ljuset mot *vigilansprincipen*, den princip som uppställer krav på att enskilda avtalsparter tar ansvar för sina egna intressen i avtalssituationer.

1.2 Syfte och frågeställning

Syftet med denna uppsats är att, inom fel- och reklamationsreglerna för tre olika lagreglerade avtalstyper, identifiera och analysera hur vigilansplikten och lojalitetsplikten kommer till uttryck samt hur dessa plikter förhåller sig till varandra. Således syftar uppsatsen till att kartlägga vilka skyldigheter som rättsordningen uppställer på avtalsparter att agera i sitt eget intresse samt i medkontrahentens intresse, och vilka konflikter som däremellan kan uppstå.

För att uppfylla detta syfte, ska uppsatsen besvara följande frågeställningar:

- Hur kommer vigilansplikten och lojalitetsplikten till uttryck i rättsordningen inom de lagreglerade avtalstyperna köp av fast egendom, köp av lös egendom samt avtal om tjänst?
- Hur förhåller sig dessa plikter till varandra?

1.3 Metod

Det syfte som ska uppnås med uppsatsen kräver att gällande rättsordnings innehåll utreds. För detta tillämpas den rättsdogmatiska metoden, vars själva syfte inom rättsvetenskapen är just att fastställa gällande rätt. Rättsdogmatikerns mål är att beskriva gällande rätt och att skapa lösningar på rättsliga problem, och tillämpar i detta avseende de allmänt vedertagna rättskällorna lagstiftning, lagförarbeten och rättspraxis som verktyg.¹ Även doktrinen torde kunna beskrivas som en rättskälla, även om dess primära syfte är att kritisera och nyansera de nyss nämnda vedertagna rättskällorna.²

För att uppnå uppsatsens syfte tillämpas ett arbetssätt som består av att identifiera, analysera och dra samband mellan uttalanden som förekommer i olika rättskällor anknutna till vissa utvalda lagreglerade avtalsformer. Att genomföra detta kräver att gällande rätt kan fastställas. I nära anknytning till fastställandet av gällande rätt faller det även inom rättsdogmatiken att

¹ Kleineman (2018), s. 21.

² Sandgren (2021), s. 51 f.

systematisera rätten. Detta kan sägas innebära att resultaten av beskrivningen av gällande rätt sätts i ett sammanhang, så att samband och principer kan identifieras.³

Rättsdogmatiken som sådan är inte oproblematisk. Särskilt kan ifrågasättas metodens bundenhet till rättskällorna, och därmed styrkan i metodens vetenskapliga element. Jareborg, som beskriver rättsdogmatiken som en ”rekonstruktion av rättssystem” menar att begreppet *rättsdogmatik* riskerar att förknippas med förutsättningslöshet. Jareborg själv betraktar emellertid inte detta som ett problem. Enligt honom är det förvisso så att metoden är systemintern och därmed kräver en bundenhet till de rättsliga gränserna. Detta begränsar dock inte rättsdogmatikern för att i sin analys vidga perspektivet och kliva över gränsen en aning. Att söka efter nya lösningar och svar är centralt för all vetenskap, och så även för rättsdogmatiken.⁴ Enbart genom systematisering kan ny förståelse för rätten skapas, och det är mot bakgrund av detta som den rättsdogmatiska metoden har valts för arbetet med denna uppsats.

En särskild faktor är att avtalsrättsliga principer har stor betydelse för uppsatsen, främst vigilansplikten och lojalitetsplikten. Allmänna avtalsrättsliga principer kommer sällan till direkt uttryck i lagtext, men resonemang om principerna och dess förståelse förekommer i praxis, lagmotiv och doktrin.⁵ Därför är rättsdogmatiken en viktig metod även i förhållande till mer abstrakta frågeställningar kring rättsprinciper.

Dock torde det inte ha något större värde att enkom klassificera en regel som ett uttryck för lojalitetsplikt eller vigilansplikt, då detta inte säger mycket om regeln och vilken rättsföljd den har. För att friare kunna dra samband och slutsatser i linje med uppsatsens syfte, kompletteras därför rättsdogmatiken med ett mer rättsteoretiskt förhållningssätt.⁶ Arbetssättet har utgått från att

³ Sandgren (2021), s. 51 f.; SAOB, ”Dogmatik”.

⁴ Jareborg (2004), s. 4 f.

⁵ Ramberg och Ramberg (2014), s. 22 f.

⁶ Jfr. Sandgren (2021), s. 61 f.

försöka definiera de två för uppsatsen centrala principerna och därefter undersöka hur dessa tar sig uttryck i gällande rätt samt hur de förhåller sig till varandra. Därtill har arbetet utgått från att identifiera och dra slutsatser av hur principerna som sådana, nästintill som egna rättsregler, har varit framträdande eller till och med styrande i praxis vid bedömning av de relevanta rättsreglerna. I detta avseende har vägledning inhämtats från Ronald Dworkins teori om *den principstyrda rätten* och Ola Svenssons undersökning av hur denna teori kan tillämpas i den svenska avtalsrätten, särskilt hur Dworkins teori kan förenas med rättsdogmatiken på ett sätt som är förenligt med Christian Dahlmans beskrivning av rättens regelbild och skälbild.⁷

1.4 Material

Då metoden för uppsatsen till stor del är rättsdogmatisk, faller det sig naturligt att urvalet av material präglas av rättskällevärdet. De avtalsrättsliga rättskällorna utgår, liksom inom andra rättsområden, från tillämpning av lag med stöd av lagförarbeten, rättspraxis, doktrin och allmänna avtalsrättsliga principer.⁸ I viss begränsad mån behandlas AvtL, som reglerar allmän avtalsrätt men som också är fragmentarisk och förhållandevis svåränvänd.⁹ I desto större utsträckning tillämpas lagarna inom den speciella avtalsrätten. På exempelvis köprättens område finns ett flertal lagar som reglerar olika avtalstyper och som måste särskiljas.¹⁰

Utgångspunkten för undersökningen är ett antal lagbestämmelser inom ett fåtal utvalda lagreglerade avtalstyper: köp av fast egendom, köp av lös egendom samt köp av tjänst. Urvalet av lagrum har gjorts utifrån reglernas gemensamma nämnare att ge uttryck för avtalsparters ansvar. Med hänsyn till uppsatsens syfte analyseras reglernas innebörd, förhållande till varandra samt eventuella underliggande principer. I detta hänseende utgör lagförarbeten till

⁷ Se Svensson (2016), s. 46 f. med hänvisning till Dahlman (2006), s. 45 ff.

⁸ Ramberg & Ramberg (2014), s. 21.

⁹ Ramberg & Ramberg (2014), s. 21.

¹⁰ Ramberg (2005), s. 24 f.

respektive regel en betydelsefull källa eftersom dessa kan bidra med insikter om vilket syftet med, och de underliggande skälen till, olika rättsregler är.

Rättspraxis är en viktig rättskälla, så även i denna uppsats. Detta beror inte minst på att KöpL och stora delar av JB är dispositiva. Parter fyller ut de dispositiva lagarnas luckor genom avtal, vilka blir föremål för domstolstvister, vilka i sin tur bidrar till utvecklingen av gällande rätt.¹¹ Ofta är det genom rättspraxis som allmänna avtalsrättsliga principer utformas och förändras.¹² I uppsatsen tillämpas ett antal exemplifierande rättsfall som är relevanta för att uppfylla arbetets syfte. Urvalet av rättsfall har gjorts genom sökningar i rättsdatabaser samt utifrån vilka avgöranden som behandlas i doktrin. Ett avgörande som ägnas särskild uppmärksamhet är NJA 2007 s. 86, det så kallade *motocrossbanefallet*.

Doktrinen har en signifikant betydelse för detta arbete, i syfte att införskaffa förståelse för lagreglerna, dess förarbeten och rättspraxis. Ett uttalande i ett förarbete eller domskälen i en prejudicerande dom kan ge uttryck för en viss tolkning av lagstiftningen samt för allmänna principer. Denna tolkning kan dock nyanseras och kritiserats genom doktrinen för att analysera alternativa perspektiv på regelns betydelse för gällande rätt och dess funktion i den rättsliga systematiken. Därtill har doktrinen en vägledande funktion.

Exempel på verk som tillämpas är *Fastighetsköp* av Folke Grauers, *Allmän avtalsrätt* av Christina och Jan Ramberg, *Kontraktstyper* av Christina Hultmark samt *Kontraktuell lojalitetsplikt* av Jori Munukka. Även lagkommentarer till de rättsregler som behandlas, liksom ett flertal artiklar i juridiska tidskrifter, utgör viktiga rättskällor.

Som vägledning kring principiella frågor har avhandlingen *Oskälighet och 36 § Avtalslagen* samt artikeln *Vigilansprincipen i förmögenhetsrätten* av

¹¹ Jfr. Ramberg (2005), s. 24 f.

¹² Ramberg & Ramberg (2014), s. 23; Ramberg (2005), s. 24.

Andreas Norlén (den sistnämnda med Christina Ramberg som medförfattare) stor betydelse.

1.5 Forskningsläge

De rättsområden som berörs i denna uppsats, såsom den allmänna avtalsrätten med dess principer och köprätten, är väl omskrivna i doktrinen. Frågan om felansvar i såväl lös som fast egendom är ett vanligt föremål för tvister, vilket genererar en rik praxis som i sin tur bidrar till en omfattande doktrin. På så sätt uppmärksammas även begrepp såsom *undersökningsplikt* och *upplysningsplikt* relativt frekvent. Undersökningsplikten vid fastighetsköp har undersökts av bland andra Folke Grauers och upplysningsplikten har tillägnats en hel bok av Christina Hultmark.¹³

Utbudet av material är dock inte lika omfattande avseende vissa av de rättsgrundsatser som ligger till grund för dessa väldokumenterade regler. I arbetet med denna uppsats står *vigilansplikten* i särskilt fokus, vilken i jämförelse med exempelvis *lojalitetsplikten* först på senare tid har uppmärksamats i forskningen. Andreas Norlén har i korthet behandlat *vigilansplikten* i sin avhandling *Oskälighet och 36 § Avtalslagen*, med stort intresse för de dygder som ligger till grund för principen. Norlén har även tillsammans med Christina Ramberg författat artikeln *Vigilansprincipen i förmögenhetsrätten*. Artikeln är kortfattad och bygger i många delar på Norléns avhandling, således med ett fokus på metaprinciper i allmänhet. Artikeln lyfter intressanta idéer om *vigilansplikten*s roll i lagstiftningen och förhållande till andra grundläggande principer. Resonemanget har spelat en betydande roll som inspiration för syftet med denna uppsats, inte minst med tanke på Norlén och Rambergs uppmaning om vidare forskning på området. Nuvarande forskningsläge ger således utrymme för att i detta arbete undersöka hur *vigilansplikten* kommer till uttryck i rättskällorna och förhåller sig till andra principer och regler.

¹³ Här avses *Fastighetsköp* av Grauers och *Upplysningsplikt vid ingående av avtal* av Hultmark.

1.6 Avgränsningar

Studiet av avtalsrättsliga principer och hur sådana tar sig uttryck i rättsordningen tenderar att bli omfattande. Antalet principer är många samtidigt som dess gränser sällan är tydliga. Därför är det nödvändigt att göra väsentliga avgränsningar. I denna uppsats är undersökningen av materiella regler inriktad på ett antal lagreglerade avtalstyper i svensk rätt: köp av lös egendom, köp av fast egendom samt avtal om tjänst i den mån dessa omfattas av KtjL. Avgränsningen motiveras bland annat av att avtal om köp i sig själv är en tämligen vid kategori av avtal, då köpeavtalets objekt, parter och monetära värde kan varieras på ett oändligt antal sätt.¹⁴

Inom dessa avtalstyper inriktas undersökningen i sin tur på regler om fel och reklamation. Avseende fastighetsköp fokuseras på så kallade *abstrakta faktiska fel* medan *rättsliga fel* och *rådighetsfel* uteblir. Detta har till syfte att begränsa framställningens omfattning och förtydliga för läsaren, men beror också på att det främst är de faktiska felen i en fastighet som aktualiserar frågor (och därmed prejudicerande domar) kring undersökningsplikt och upplysningsplikt. Avseende köp av lös egendom behandlas den allmänna köprätten som den kommer till uttryck i KöpL, och inte konsumentköprätten. Detta då konsumentförhållanden beaktas i förhållande till avtal om tjänst.

Avgränsningen innebär att vissa förvisso viktiga aspekter av avtalsrätten uteblir. Exempelvis är regler om förklaringsmisstag i 32 § AvtL samt förutsättningsläran relevanta i förhållande till vigilansplikten, men har utelämnats i denna uppsats. Detsamma gäller vigilanspliktens eventuella förekomst i multinationella regelverk såsom UNIDROIT Principles.

¹⁴ Ramberg (2005), s. 23 ff.

1.7 Disposition

Inledningsvis, i kapitel 2, redogörs översiktligt för några aspekter ur den allmänna avtalsrätten. Syftet med detta är att placera uppsatsens frågeställningar i en kontext samt att friska upp läsarens minne.

Kapitel 3–5 behandlar de tre separata avtalstyperna köp av fast egendom, köp av lös egendom samt avtal om tjänst. I dessa kapitel redogörs rättsdogmatiskt för de respektive bestämmelser som bedöms vara relevanta mot bakgrund av uppsatsens syfte. I kapitel 6 behandlas den specifika frågan om reklamation samt hur detta regleras inom de separata avtalstyperna och i praxis.

I kapitel 7 analyseras vad som framkommit av undersökningen i kapitel 3–6. Utifrån detta dras slutsatser som besvarar de frågeställningar som uppställts ovan.

2 Översiktligt om avtalsrättsliga principer

2.1 Inledning

Denna uppsats ägnas primärt åt hur avtalsparters skyldighet att ta tillvara sina egna och varandras intressen i avtal kommer till uttryck i den lagstiftning som reglerar särskilda avtalstyper. Inledningsvis ska dock några företeelser ur den allmänna avtalsrätten behandlas. Syftet med detta är dels systematiskt, dels pedagogiskt, för att påvisa hur de principer som hör till den allmänna avtalsrätten får betydelse för reglerna i de materiella, lagreglerade avtalstyperna.

2.2 Terminologi

I uppsatsen aktualiseras vissa termer och begrepp som tillämpas i stor utsträckning. Vissa sådana begrepp innehåller termen *plikt*, exempelvis lojalitetsplikt, undersökningsplikt, upplysningsplikt och omsorgsplikt. Dessa *plikter* kommer till uttryck i den lagstiftning som behandlas och kan dessutom anses vara ett utflöde av olika avtalsrättsliga principer. Kihlman har kritiserat dessa begrepp och dess påstådda brist på logik. Hans argument är att de ageranden som i rättskällorna tenderar att benämnas *undersökningsplikt* och *upplysningsplikt* i själva verket inte utgör några *plikter*, eftersom konsekvensen av att agerandet försummas endast drabbar den förpliktade parten. Således krävs enligt Kihlman att någon annan, kanske främst den andra avtalsparten, riskerar att drabbas för att en plikt ska föreligga.¹⁵ I denna framställning används dock dessa begrepp eftersom de, som Kihlman också erkänner, är vedertagna i lagmotiv och rättspraxis och därför bidrar med konsekvens och pedagogik.

¹⁵ Kihlman (1999), s. 37 f.

2.3 Lojalitetsplikt

Lojalitetsplikten som grundläggande avtalsrättslig princip finns inte definierad eller direkt uttryckt i lagtext. Lojalitetsplikten har däremot under olika benämningar vuxit fram i den juridiska litteraturen samt kommit till uttryck i lagmotiv och praxis som skäl och underliggande förklaring till hur en viss regel ska införas respektive förstås.¹⁶ Exempelvis diskuterades i slutbetänkandet inför införandet av KöpL att det i en så central lag skulle vara lämpligt med en regel ”om att köpeavtal skall tolkas och tillämpas med beaktande av tro och heder samt god affärssed” samt att en sådan regel skulle ge anvisningar om hur tolkning ska ske och ”att lojalitetskravet mellan parterna måste upprätthållas”.¹⁷

I litteraturen har bland andra Lars Erik Taxell varit en tidig och stark förespråkare för hänsynstagande till avtalsparters lojalitet. Enligt Taxell gör sig ”lojalitetskravet” gällande i de flesta avtal, vars utgångspunkt är att utgöra en form av lojal samverkan mellan parterna. Ett avtal representerar olika intressen, men dessa är inte enbart konkurrerande. Och om intressen konkurrerar kan inte parterna enbart se till sin egen fördel, utan en avvägning ska ske.¹⁸ Ramberg & Ramberg beskriver lojalitetsplikten som att avtalsparter i första hand tillåts tillvarata sina egna intressen, men man bör inom rimliga gränser vara aktiv till medkontrahentens förmån. På så sätt anses uppfattningen av avtalet som en ”lyckotrappa” förverkligas, där avtalet gynnar båda parter som kliver högre upp på trappan.¹⁹ Särskilt mot slutet av 1900-talet anses en härskande uppfattning ha vuxit fram om att avtalsförhållanden innefattar en inbördes lojalitetsplikt, och att lojalitetsprincipen som sådan blivit erkänd.²⁰

¹⁶ Holm (2004), s. 81; Ramberg & Ramberg (2014), s. 32.

¹⁷ SOU 1976:66, s. 201 f.

¹⁸ Taxell (1972), s. 81.

¹⁹ Ramberg & Ramberg (2014), s. 32.

²⁰ Grönfors (1995), s. 39; Ramberg & Ramberg (2014), s. 32.

Lojalitetsprincipen har, som nämnts, ännu inte varit föremål för någon generell kodifiering i Sverige och torde sällan uttryckligen tillämpas i rättspraxis. I stället tillämpas principen som en allmän avtalsrättslig princip som ger stöd vid tolkning och tillämpning av lagar och avtal. Trots principens numera erkända position råder således doktrinär diskrepans avseende såväl principens omfattning i olika situationer som vilka begrepp som ska tillämpas.²¹

Lojalitetsplikten kan allmänt, mot bakgrund av vad som angivits ovan, definieras som ”en plikt att iaktta motpartens intressen”. Flertalet begrepp har en nära anknytning med lojalitetsplikten, såsom *lojalitetsprincipen*, *lojalitetskravet* och *lojalitetsregeln*. I denna uppsats tillämpas begreppet lojalitetsplikt, då detta begrepp är vedertaget och får anses vara väl förenligt med begrepp såsom undersökningsplikt och omsorgsplikt som förekommer i framställningen. Begreppet torde vara nästintill synonymt, men något snävare än *lojalitetsprincipen*.²² Syftet med denna uppsats är att bland annat undersöka hur lojalitetsplikten kommer till uttryck i rättsordningen. En undersökning begränsad till fall då lojalitetsbegrepp kommer till bokstavligt uttryck hade emellertid blivit bristande i omfång. Begreppet *lojalitetsplikt* tillämpas därför i uppsatsen som innefattande dels bokstavliga uttryck om lojalitet, dels företeelser som trots annan terminologi kan identifieras som ett uttryck av lojalitetsplikt mot bakgrund av den nyss nämnda definitionen. Definitionen måste förstås mot bakgrund av olika avtalstyper och sammanhang, och kan exempelvis utmynna i företeelserna *omsorgsplikt*, *tro och heder* och *avrådningsplikt* som behandlas i uppsatsen.²³

²¹ Grönfors (1995), s. 39; Holm (2004), s. 84 f. Angående kodifiering av lojalitetsprincipen, se dock artikel 7(1) CISG som anger att tolkning av konventionen ska ske i enlighet med ”observance of good faith”.

²² Munukka (2007), s. 12 f.; Björkdahl (2007), s. 42.

²³ Munukka (2007), s. 13 och 78 ff.

2.4 Vigilansplikt

En inte tillnärmelsevis lika välkänd förmögenhetsrättslig princip som lojalitetsplikten är *vigilansprincipen*. Principen har i modern tid främst behandlats av Andreas Norlén och Christina Ramberg. Författarna har anfört att *vigilansprincipen* förekommer i svensk förmögenhetsrätt som en underliggande förklaring till flera rättsregler i rättsordningen, men klargör att deras resonemang berör *vigilansprincipen* just som en bakomliggande princip och inte en självständig rättsregel.²⁴

Ordet *vigilans* betyder aktsamhet eller vaksamhet och principens innebörd är att ”respektive avtalspart har en skyldighet att med omsorg tillvarata sina intressen”. Om avtalsparten inte uppfyller skyldigheten riskerar parten att gå miste om möjligheten att skydda sina intressen med rättsordningens hjälp.²⁵ Enligt Norlén, som i sin avhandling undersökt avtalsrelationens dygder, torde *vigilansprincipen* stå på samma värdegrund som dygden omsorgsfullhet. De gemensamma nämnarna är att varje part har ett ansvar för sina egna handlingar och för att ingå avtal som baseras på korrekta förutsättningar, vilket i sin tur kräver att parten informerat sig om avtalsobjektet.²⁶

Ovan har problematiken med vaga begrepp såsom lojalitetsplikt diskuterats. Denna problematik torde vara än större avseende *vigilansprincipen*, som inte har varit föremål för doktrinär diskussion och debatt på den nivå som lojalitetsplikten. Mot bakgrund av *vigilansprincipens* nyss förklarade innebörd, ska dock ett försök göras att definiera *vigilansprincipen* i enlighet med den från Munukka hämtade modellen avseende lojalitetsplikten.²⁷ Således torde *vigilansprincipen* definieras som en *plikt att iaktta sina egna intressen*. I uppsatsen tillämpas därför, av systematiska skäl, begreppet *vigilansplikt*. Begreppet innefattar företeelser som trots annan terminologi än

²⁴ Norlén & Ramberg (2021), s. 375.

²⁵ Norlén (2004), s. 212. Ordet *vigilans* härstammar från latinets *vigilo*, att vaka eller hålla sig vaken, se Nationalencyklopedin, *vigilans*.

²⁶ Norlén (2004), s. 217 ff.

²⁷ Jfr ovan avsnitt 2.1; Munukka (2007), s. 13.

vigilans kan identifieras som ett uttryck av *vigilansplikt* i enlighet med den nyss nämnda definitionen.²⁸ På samma sätt som avseende *lojalitetsplikten*, måste definitionen förstås mot bakgrund av olika avtalstyper och sammanhang, varför *vigilansplikten* kommer till uttryck bland annat genom termen *undersökningsplikt*.

Nämnas bör i detta sammanhang att det kan finnas situationer där *vigilansplikten* och *lojalitetsplikten* står i motsatsförhållande.²⁹ Som framgått av ovan syfte och frågeställningar ska uppsatsen undersöka hur principerna förhåller sig till varandra när de kommer till uttryck i rättsordningen.

²⁸ Jfr. avseende definitionen Norlén (2004), s. 213. Norlén tillämpar begreppet *vigilansprincipen*. I denna uppsats tillämpas däremot begreppet *vigilansplikten* av pedagogiska skäl, men ingen materiell skillnad torde finnas.

²⁹ Norlén & Ramberg (2021), s. 378.

3 Köp av fast egendom

3.1 Inledning

Medan *köp av lös egendom* regleras genom Köplag (1990:931) (KöpL) och Konsumentköplag (1990:932) (KKL) regleras *köp av fast egendom* genom Jordabalk (1970:994) (JB), närmare bestämt 4 kap. JB. Således kan 4 kap. JB betraktas som en egen köplag, jämte KöpL, KKL, Skuldebrevslagen och CISG.³⁰

Med *fast egendom*, som reglerna i 4 kap. JB är tillämpliga på, avses *mark*. *Mark* delas upp i *fastigheter* som har så kallade *tillbehör* i form av byggnader, stängsel och fast *inredning* såsom maskiner.³¹ Begreppet *fast egendom* är alltså brett, vilket kan ge upphov till tvist om inte köpeavtalet reglerar vad köpet avser.³² Köpeavtal avseende köp av fast egendom är *formalavtal*, vilket innebär att de måste upprättas skriftligt för att vara giltiga.³³

3.2 Fel

Enligt den centrala felbestämmelsen i 4 kap. 19 § JB är en fastighet att anse som felaktig om den ”inte stämmer överens med vad som följer av avtalet eller om den annars avviker från vad köparen med fog kunnat förutsätta vid köpet”.³⁴ Rättsföljden av sådan felaktighet är enligt 4 kap. 12 § att köparen är berättigad avdrag på köpeskillingen eller, om felet är väsentligt, att häva köpet. Hävningsrätten är dock begränsad av en preskriptionsfrist. Genom hänvisningen till 4 kap. 12 § JB klargörs att påföljderna för fel är desamma som då fastigheten har försämrats på grund av säljarens vanvård eller vållande

³⁰ Ramberg (2005), s. 24.

³¹ 1 kap. 1 § JB och 2 kap. 1–3 §§ JB; Ramberg (2005), s. 26.

³² Ramberg (2005), s. 26.

³³ 4 kap. 1 § 1 och 3 st. JB; Grauers (2020), 4 kap 1 § JB, avsnitt 1.

³⁴ Författarens kursivering.

(culpaansvar), eller genom säljarens våda enligt 4 kap. 11 § JB (casusansvar).³⁵

3.2.1 Tvåstegsmodellen

Ett sätt att presentera reglerna i 4 kap. JB är enligt en modell bestående av två separata steg. Denna *tvåstegsmodell* har i litteraturen introducerats av Rodhe och omnämns även av Kihlman, som anför att begreppet torde vara allmänt accepterat.³⁶ Metoden har lyfts särskilt av Grauers, som även efterfrågat att den borde förespråkas i lagmotiven.³⁷ Victorin och Olsen har kritiserat modellen, eller åtminstone den framträdande roll som Grauers efterlyser. Victorin och Olsen belyser den beskrivande och pedagogiska betydelse som Rodhe ursprungligen gav tvåstegsmodellen och som även Grauers förespråkar, men menar att Grauers överdrivit modellens betydelse i den faktiska rättstillämpningen.³⁸ I den fortsatta framställningen tillämpas tvåstegsmodellen på det beskrivande sätt som Rodhe, Victorin och Olsen samt till viss del Grauers har förespråkat. Syftet är att sätta JB:s komplexa felregler i ett sammanhang och systematisera i vilken teoretisk ordning olika överväganden kan göras.

Det första steget består av en *felbedömning* där målet är att fastställa huruvida fastighetens standard avviker från vad köparen har rätt att kräva eller ej. Om ett fel kan konstateras aktualiseras, den för denna uppsats mer betydelsefulla, *relevansbedömningen* i det andra steget. För att ett fel ska anses vara relevant krävs att köparen kan göra åtminstone någon påföljd gällande. Aktuellt blir då andra omständigheter än felaktigheten som sådan, exempelvis parternas kännedom om felet samt reklamation.³⁹ Enligt Grauers bör reklamation som omständighet hänföras till relevansbedömningen medan Rodhe tycks behandla reklamation som ett ytterligare steg i modellen som trots felets

³⁵ Grauers (2020), 4 kap 11 § JB, avsnitt 3.2 och 4 kap 12 § JB, avsnitt 3.1.

³⁶ Rodhe (1956), s. 214 ff.; Kihlman (1999), s. 172, not 264.

³⁷ Grauers (2021), s. 127 f.

³⁸ Victorin & Olsen (1992), s. 357 f.; Rodhe (1956), s. 214 ff.

³⁹ Grauers (2020), 4 kap. 19 § JB, avsnitt 1.1; Grauers (2021), s. 127 f.

relevans kan innebära att köparen förlorar rätten att göra det gällande.⁴⁰ Av systematiska skäl behandlas här reklamation separat.

3.2.2 Konkret standard

Av 4 kap. 19 § JB framgår att felpåföljderna aktualiseras ”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...”.⁴¹ Detta innebär att *felbedömningen* kan delas upp i två skilda slags fel. Vilken standard som en fastighetsköpare har rätt att förvänta sig kan fastställas på två olika sätt, i två steg.

I ett första steg undersöks fastighetens överensstämmelse med ”vad som följer av avtalet”. Genom parternas köpeavtal och säljarens lämnade uppgifter om fastigheten utformas en individuell så kallad *konkret standard*. Köparen har rätt att förvänta sig att fastigheten, avseende exempelvis tekniska specifikationer, uppfyller denna avtalade standard. En avvikelse benämns som ett *konkret fel*.⁴²

Den konkreta standarden inkluderar utfästelser i form av *uttryckliga garantier* och *enuntiationer*.⁴³ *Uttryckliga garantier* karaktäriseras av klara uppgifter som säljaren lämnar med en åtminstone underförstådd viljeförklaring att ansvara för uppgifterna. Uppgifterna kan lämnas antingen i köpeavtalet eller muntligen, då formkrav inte krävs i detta avseende.⁴⁴ En *enuntiation* är en preciserad uppgift som säljaren har givit utan att uppgiften anknytits till någon garanti eller åtagande av ansvar.⁴⁵ Precisionskravet innebär att vanliga uppgifter och allmänt lovprisande inte är tillräckligt för att åstadkomma de köprättsliga konsekvenser som enuntiationer har, utan uppgiften måste passera en övre gräns. Grauers anger som jämförbara exempel uppgifter om

⁴⁰ Jfr. Rodhe (1956), s. 214; Grauers (1992), s. 784.

⁴¹ Författarens kursivering.

⁴² Grauers (2021), s. 132 ff.

⁴³ Ibid, s. 139 f.

⁴⁴ Ibid, s. 140 f.

⁴⁵ Ibid, s. 141.

att ”fastighetens brunn ger drickbart vatten” respektive ”jag tycker vattnet är bra”, där det förstnämnda exemplet utgör en enuntiation och det sistnämnda inte.⁴⁶

Karlgren konstaterar att enuntiationer kan jämföras med garantier i övrigt, men att vissa begränsningar kan aktualiseras. Köparen måste bevisa att enuntiationen faktiskt har gjort intryck på köparen och varit avgörande för dennes ställningstagande vid ingående av avtalet.⁴⁷ Enligt Grauers bör krävas att köparen diskuterar uppgiften med säljaren för att visa att den haft betydelse.⁴⁸ Enuntiationen kan neutraliseras, exempelvis genom att säljaren uttrycker osäkerhet kring uppgiften och inte står fast vid den i diskussionen med köparen, eller genom att köparen genom egna iakttagelser konstaterar att uppgiften inte stämmer. Även om uppgiften ska vara preciserad bör den således även ses i ett större sammanhang.⁴⁹ Huruvida en lämnad uppgift betraktas som en enuntiation eller ej, exempelvis genom att den neutraliseras, får betydelse genom att fastighetens *konkreta standard* påverkas.⁵⁰

3.2.3 Abstrakt standard

Om köpeavtalet eller omständigheterna kring det inte ger tillräckligt stöd för en *konkret standard* fastställs en *abstrakt standard* för fastigheten, som utgår från vad köparen enligt 4 kap. 19 § JB ”med fog kunnat förutsätta vid köpet”. Syftet är att utröna fastighetens *normala standard*, vad köparen normalt kan förutsätta vid köp av en fastighet som i det aktuella fallet. En avvikelse från detta utgör ett *abstrakt fel* som köparen kan åberopa. Köparen har emellertid inget skydd för förväntningar som obefogat går utöver den normala standarden.⁵¹

⁴⁶ Grauers (2020), 4 kap. 19 § JB, avsnitt 2.1.1.2.2.

⁴⁷ Karlgren (1976), s. 29 f.

⁴⁸ Grauers (2021), s. 147 f.

⁴⁹ Grauers (2021), s. 142 ff.

⁵⁰ Ibid, s. 147 f.

⁵¹ Prop. 1970:20 del A, s. 219.

Konkreta fel kan avse såväl fysiska som rättsliga egenskaper liksom egenskaper avseende rådighet. Detta eftersom den konkreta standarden har en gemensam utgångspunkt i parternas möjlighet att dispositivt utforma avtal. Vad gäller fastighetens abstrakta standard, är emellertid de problem som kan uppstå så varierande att en konkret standard för samtliga inte låter sig fastställas. Abstrakta rättsliga fel, faktiska fel och rådighetsfel behandlas därför i olika lagbestämmelser inom 4 kap. JB.⁵² I syfte att avgränsa framställningen behandlas fortsatt endast de faktiska felen, som regleras i 4 kap. 19 §.

Att avgöra vad som utgör *normal standard* torde ”ofta – för att ej säga oftast – vara vanskligt”.⁵³ Detta beror på att fastigheter, till skillnad från varor, är ojämförliga köpeobjekt. Ett flertal aspekter måste i varje enskilt fall vägas samman i bedömningen av hur en specifik fastighets normala standard ska fastställas.⁵⁴ Avseende fastigheter med byggnader avsedda som bostäder torde exempelvis ålder, skick, köpeskillningens storlek och tidigare gällande byggnadsnormer få betydelse.⁵⁵

HD har uttalat sig vägledande kring bedömningen av normal standard i ett antal avgöranden. En exemplifierande utveckling i rättspraxis, som behandlat frågan om byggnormers betydelse, presenteras genom NJA 2016 s. 346. I detta fall hade bostadsbyggnadens fasad konstruerats på ett sätt som inte i tillräcklig mån skyddade mot inträngande fukt. Frågan var om fastigheten därmed avvek från vad köparna med fog kunnat förutsätta vid köpet. I domskälen hänvisades till NJA 2010 s. 286, där HD konstaterade att byggnormer bör tillmätas särskild betydelse då dessa är att betrakta som en ”objektiv måttstock på vad som är befogat att förvänta”, även om varje avsteg inte behöver innebära ett abstrakt fel.⁵⁶ Enligt HD gav 2010 års avgörande uttryck för *huvudregeln* att fastigheten inte avviker från vad köparen med fog

⁵² Grauers (2021), s. 132 ff. och 155.

⁵³ Prop. 1970:20 del A, s. 219.

⁵⁴ Grauers (2021), s. 189.

⁵⁵ Beckman m.fl (2019), 4 kap 19 § JB 1 st. 1 men.; Grauers (2021), s. 132 ff. och 189 f.; NJA 2010 s. 286.; Prop. 1989/90:77 s. 60.

⁵⁶ NJA 2010 s. 286, punkt 4–7.

kunnat förutsätta, om den vid uppförandet gällande byggnormen har följts. Detta trots att byggsättet senare visar sig bristfälligt.⁵⁷

Emellertid anför HD att huvudregeln inte är utan *undantag*. Ett sådant undantag är att enskilda köpare av nybyggda småhus ska kunna förvänta sig att husen är funktionsdugliga och är lämpade som bostäder.⁵⁸ Undantag torde även kunna aktualiseras i andra fall då det funnits en befogad förväntan som inte uppfylls, trots att vid tiden för uppförande gällande byggnormer efterlevts.⁵⁹ I förevarande fall kunde konstateras att fasadkonstruktionen stämde överens med då gällande byggnorm. Då det inte fanns anledning att göra avsteg från huvudregeln, avvek fastigheten inte från vad köparna med fog kunde förutsätta.⁶⁰

3.3 Köparens undersökningsplikt

3.3.1 Köparens undersökningsplikt i lagstiftningen

Fortsättningsvis i detta kapitel behandlas *relevansbedömningen*, tvåstegsmodellens andra steg.⁶¹ Relevansbedömningens olika företeelser *köparens undersökningsplikt* och *säljarens upplysningsplikt* behandlas i separata avsnitt medan *reklamation* behandlas i ett senare kapitel.

Vad som benämns *köparens undersökningsplikt* regleras i 4 kap. 19 § 2 st. JB. Bestämmelsen anger att köparen som fel inte får åberopa avvikelser som denne ”borde ha upptäckt vid en sådan undersökning av fastigheten som varit påkallad med hänsyn till fastighetens skick, den normala beskaffenheten hos jämförliga fastigheter samt omständigheterna vid köpet”. Hur denna undersökningsplikt kommer till uttryck i lagstiftningen har förändrats med tiden. Först efter de lagändringar som genomfördes år 1990 är

⁵⁷ NJA 2016 s. 346, punkt 11–13.

⁵⁸ HD hänvisar i detta avseende till NJA 1997 s. 290.

⁵⁹ NJA 1997 s. 290.

⁶⁰ NJA 2016 s. 346, punkt 14. Jfr. NJA 2010 s. 286, punkt 8–10.

⁶¹ Se ovan.

undersökningsplikten angiven i lagtexten, dessförinnan kom den till uttryck enbart genom lagförarbeten och praxis.⁶²

Enligt Karlgren har undersökningsplikten historiskt varit en följd av det för köp av fast egendom gällande formkravet.⁶³ I JB, som infördes år 1972, finns ett uttryckligt krav i 4 kap. 1 § på att köpeavtalet ska vara skriftligt. I GJB hade formkravet dock en bredare tillämpning, då även de utfästelser en säljare gör avseende köpeobjektets (fastighetens) beskaffenhet skulle vara särskilt utfästa i köpeavtalet. Att hålla säljaren ansvarig för faktiska fel i fastigheten förutsatte därmed att säljaren gjort utfästelser i köpeavtalet.⁶⁴ Således omfattades endast *konkreta fel* av säljarens ansvar. Detta förhållande torde, enligt Karlgren, kunna förstås som att säljarens ansvar var begränsat medan köparens ansvar att undersöka fastigheten var omfattande.⁶⁵

Den då gällande rätten har även beskrivits som att *principen om caveat emptor* gällde med full styrka.⁶⁶ Denna princip uttrycker en aktsamhetsnorm för köparen och utgår till fullo från köparens undersökningsplikt snarare än att ålägga säljaren upplysningsplikt. Caveat emptor anses ha stora likheter med vigilansplikten, men den förstnämnda företeelsen torde alltså vara strängare mot köparen.⁶⁷

Genom lagberedningsarbetet inför JB föreslogs att säljarens ansvar skulle utsträckas till att omfatta även *abstrakta fel*, alltså avvikelser från en normal standard, genom att utöka felbestämmelsen till att inkludera ”brist som köparen, även om någon bestämmelse därom inte hade tagits in i köpehandlingen, med hänsyn till den avtalade köpeskillingen och omständigheterna i övrigt inte rimligen hade bort räkna med”.⁶⁸

⁶² Grauers (2021), s. 194 f.

⁶³ Karlgren (1976), s. 21 ff.

⁶⁴ Prop. 1970:20 del A s. 218.; SOU 1987:30, s. 20.

⁶⁵ Karlgren (1976), s. 21 ff.

⁶⁶ Hager & Flodin (2007), s. 25.

⁶⁷ Norlén (2004), s. 212 f.

⁶⁸ SOU 1987:30, s. 21. Författarens kursivering.

Lagberedningens förslag remitterades med språkliga ändringar men likvärdigt sakinhåll till Lagrådet år 1966.⁶⁹ Lagrådet anförde att säljarens utfästelser angående fastighetens skick inte längre skulle styras av formkravet. Vid ett avgörande av vilken standard köparen av en fastighet har att vänta sig skulle därmed kunna beaktas inte enbart säljarens skriftliga utfästelser i köpeavtalet utan även andra omständigheter. Emellertid konstaterade Lagrådet att en av de omständigheter som skulle beaktas utöver skriftliga omständigheter var att felbestämmelserna i JB även fortsatt skulle bygga på att en fastighet som utgångspunkt säljs ”sådan den är” och att köparen därmed har en undersökningsplikt, uttryckt som att ”köparen för att trygga sig får verkställa undersökning”.⁷⁰ Lagrådets förslag anammades av departementschefen och lagförslaget utformades därefter, vilket sedermera antogs av riksdagen.⁷¹

Säljarens ansvar kom därmed att utsträckas till att omfatta inte enbart vad som skriftligen utfästs, utan vad säljaren ”kan anses” ha utfäst samt sådana brister som inte har avhandlats vid köpet och som köparen inte med hänsyn till omständigheterna borde ha räknat med eller upptäckt vid en undersökning (så kallade *dolda fel*).⁷² Således utmönstrades formkravet avseende säljarens utfästelser ur JB vilket ökade säljarens ansvar, medan den ursprungligen nära kopplade *undersökningsplikten för köpare* ansågs kvarstå.⁷³

Som nämnts ovan kom undersökningsplikten dock inte till faktiskt uttryck i lagtexten förrän 1990 års lagförändringar. Inför reformen angav departementschefen att det är en fördel om gällande principer kommer till uttryck i lagstiftningen, exempelvis att det redan av lagtexten går att konstatera vilken undersökningsplikt köparen har.⁷⁴ Utredningen konstaterade att det är förvånande att undersökningsplikten, trots att den haft stor betydelse i rättstillämpningen, inte ens antyddes i lagtexten. En uttrycklig

⁶⁹ Ibid, s. 21.

⁷⁰ Prop. 1970:20 del A, s. 218 ff.

⁷¹ Ibid, s. 395 f. och 398; L3us utlåtande 1970:L3u80, s. 145.

⁷² Prop. 1970:20 del A, s. 220 f. och 396.

⁷³ Karlgren (1976), s. 21 ff.

⁷⁴ SOU 1987:30, s. 16.

lagregel skulle därför införas.⁷⁵ Att låta köparens undersökningsplikt framgå av lagtexten fick medhåll även i lagförslaget, eftersom den ”är en utgångspunkt för säljarens felansvar”. Plikten infördes med den utformning som än idag gäller i 4 kap. 19 § 2 st.⁷⁶

3.3.2 Omfattningen av köparens undersökningsplikt

I lagförarbeten behandlas frågan om undersökningspliktens omfattning sparsamt. Med hänsyn till svårigheterna att ställa upp generella regler, som följer av att varje enskilt fastighetsköp är unikt, har frågan lämnats till rättstillämpningen.⁷⁷ Med utgångspunkt i rättspraxis efter JB:s införande 1972 har dock vissa uttalanden gjorts i senare lagförarbeten inför lagändringarna år 1990. Av intresse för denna uppsats är hur omfattningen av undersökningsplikten kan påverkas och preciseras av olika omständigheter samt vad detta säger om avvägningen mellan underliggande rättsliga principer.

I NJA 1975 s. 545 hade avsaknaden av en diffusionsspärr innanför byggnadens yttertak föranlett fuktskador. Enligt HD borde köparen vid en undersökning förvisso ha upptäckt fel, men dessa fel hade i sig själva kunnat presentera en förklaring till fuktskadorna. Alltså ska köparen anses ha fullgjort sin undersökningsplikt om denne gör en iakttagelse under sin undersökning men också finner en trovärdig förklaring till den. Egentligen skulle det krävas särskilda åtgärder för att kunna avslöja de skador som felet har resulterat i, vilket är för mycket begärt av köparen.⁷⁸

I NJA 1979 s. 790 hade en sjunkbrunn för avloppsvatten översvämmats, vilket hade föranlett att avloppsvatten läckt ut i den närbelägna färskvattenbrunnen. HD konstaterade att sjunkbrunnen var förlagd under jord

⁷⁵ Ibid, s. 36 f. och 91. Rättspraxis presenteras i avsnitt 3.3.2.

⁷⁶ Prop. 1989/90:77, s. 39 ff. och 61.

⁷⁷ SOU 1987:30, s. 50.

⁷⁸ NJA 1975 s. 545.

och att en undersökning av den skulle innebära så ingripande åtgärder att detta inte kunde krävas av köparen om inte särskild anledning fanns, vilket det inte gjorde i förevarande fall. Säljaren hade upplyst köparen om att det enda potentiella fel som säljaren kände till var att brunnen kunde sina under torra perioder. Enligt HD gav detta uttalande köparen uppfattningen att fastigheten inte hade några fel som det i rättsfallet föreliggande, varför någon särskild undersökning (utöver besiktning av fastigheten) inte vidtogs. Enligt HD skulle dessutom, även om en undersökning vidtagits av de delar av brunnen som kunde undersökas utan särskilda åtgärder, felet inte ha upptäckts.⁷⁹

I NJA 1980 s. 555 hade rötskador uppstått i ett hus som vid tillfället var över 30 år gammalt. Skadorna var enbart möjliga att upptäcka vid en besiktning i byggnadens kryppgrund, vilket köparna inte hade utfört. HD menade dock att det med hänsyn till byggnadens ålder och allmänt dåliga skick, måste ha varit uppenbart för köparen att detta slags skador eventuellt existerade. HD angav att ”en av köparen med tillbörlig omsorg och sakkunskap företagen undersökning av fastigheten borde ha innefattat besiktning av kryputrymmet”, även om det var svårtillgängligt. Köparens uppfattning var att de varit befriade från undersökningsplikten avseende dessa skador, då det i köpeavtalet fanns en klausul om att det enligt säljarens uppfattning inte fanns några andra brister än vad som följer av normal förslitning. Detta skulle enligt köparna uppfattas som ett åtagande av ansvar för alla skador som inte kunde hänföras till normal förslitning. HD menade dock att klausulen skulle ses i sitt sammanhang, så att avtalet upplyst parterna om sin undersöknings- respektive upplysningsplikt. I praktiken hade köparna vid sin övriga besiktning av fastigheten upptäckt sådana fel som inte kunde följa av normal förslitning, och därför kunde det enligt HD inte ha framstått för köparen att det inte fanns allvarligare brister. Därmed betraktades klausulen inte som en utfästelse, varför undersökningsplikten omfattade en besiktning av kryppgrunden. Köparen hade brustit i undersökningsplikten och deras talan ogillades.⁸⁰

⁷⁹ NJA 1979 s. 790.

⁸⁰ NJA 1980 s. 555.

I ett flertal avgöranden under 1980-talet⁸¹ har HD uttalat vad som kan betraktas som en förhållandevis preciserad regel om köparens undersökningsplikt. Där anges att det av förarbetena till JB samt rättspraxis framgår att köparen bär risken för de fel denne borde ha upptäckt vid ”en med tillbörlig omsorg och sakkunskap företagen undersökning av fastigheten”. HD har ytterligare försökt att precisera undersökningsplikten med hänsyn till olika aspekter som kan påverka pliktens uppfattning, vilket utvecklas i det följande.

För det första menar HD, med hänvisning till NJA 1980 s. 555, att ”undersökningsplikten kan sträcka sig långt och omfatta även utrymmen som endast med svårighet kan åtkommas för undersökning”. Vidare anges att iakttagbara förhållanden såsom fastighetens skick eller säljarens uttalanden, som är uppenbara för köparen och ger denne en misstanke om fel, kan medföra en *utökad undersökningsplikt*. Köparen tilldelas då ett större ansvar för att i eget intresse undersöka fastigheten. Enligt Grauers får detta förstås som att det samtidigt finns en *normal omfattning av undersökningsplikten*, om den inte behöver utökas. Grauers menar att bedömningen av vad som utgör en normal omfattning av undersökningsplikten har en *objektiv utgångspunkt*, vad en normalt bevandrad och erfaren köpare kan upptäcka.⁸² Som ovan framgått har det ansetts ligga inom köparens undersökningsplikt att undersöka en kryppgrund trots att denna var svårtillgänglig, medan det inte ansetts ligga inom undersökningsplikten att undersöka en sjunkbrunn under jord eller förekomsten av diffusionsspärr bakom innertaket i en byggnad.⁸³ Den normala omfattningen av undersökningsplikten torde således inkludera vad köparen kan se och uppfatta som upptäckbara fel i utrymmen som är tillgängliga för köparen. Undersökningsplikten kan dock alltså sträcka sig längre, utöver vad som är en normal omfattning.⁸⁴

⁸¹ Citerade utdrag från NJA 1985 s. 871. Liknande uttalanden finns i NJA 1984 s. 3 och NJA 1985 s. 274.

⁸² Grauers (2021), s. 201.

⁸³ NJA 1980 s. 555; NJA 1979 s. 790; NJA 1975 s. 545.

⁸⁴ Grauers (2021), s. 205 f.

För det andra menar HD, som en motsats till den nyss behandlade utökningen av undersökningsplikten, att vad som förekommit vid ett köp kan medföra att *undersökningsplikten reduceras* i förhållande till den normala omfattningen. I NJA 1980 s. 555 hade undersökningsplikten enligt köparen reducerats genom att det i köpeavtalet tagits in en skrivning om att fastigheten enligt säljarens uppfattning inte hade några brister utöver vad som kunde antas följa av normal förslitning. Köparen hade dock ostridigt uppmärksammat brister som gick utöver vad som kunde omfattas av normal förslitning. HD anförde därför att undersökningsplikten inte kunde ha reducerats.⁸⁵ Ett avgörande där HD däremot har bedömt att undersökningsplikten har inskränkts är NJA 1983 s. 858, där säljaren hade lämnat en preciserad uppgift om fastighetens areal. Enligt HD var det här fråga om en sådan preciserad uppgift som skulle betraktas som en utfästelse. Som tidigare nämnts innebär en utfästelse, såväl en *uttrycklig garanti* som en *enuntiation*, att köparens undersökningsplikt bortfaller i det avseendet.⁸⁶

3.4 Säljarens upplysningsplikt

3.4.1 Bakgrund och lagens förarbeten

Säljaren bär således ansvar för *dolda fel*, fel som inte kunnat upptäckas vid en undersökning. Säljarens ansvar i detta avseende har beskrivits som *strikt*, med innebörden att säljarens onda tro och vetskap om felet inte har betydelse för ansvarsfördelningen. Om felet är dolt ansvarar säljaren.⁸⁷ Om felet däremot kunnat upptäckas, har köparen inte uppfyllt sin undersökningsplikt och kan i huvudsak inte åberopa felet. En fråga som härvid uppstår är om *säljarens onda tro* i detta avseende har någon betydelse.⁸⁸ En möjlig konflikt föreligger då mellan *köparens undersökningsplikt* och vad som i praxis och doktrin benämns som *säljarens upplysningsplikt*. Dessa företeelser, och inte

⁸⁵ NJA 1980 s. 555.

⁸⁶ Se avsnitt 3.2.2; Prop. 1989/90:77 s. 41.

⁸⁷ Prop. 1970:20 del B, s. 212.

⁸⁸ Jfr. Grauers (2021), s. 198.

minst dess underliggande principer, har relevans för uppsatsen. Därför analyseras säljarens upplysningsplikt grundligt nedan.

Till skillnad från köparens undersökningsplikt, finns ingen lagregel i JB som uttryckligen ålägger säljaren att upplysa köparen om fastighetens beskaffenhet eller andra omständigheter.⁸⁹ Säljarens ansvar för fel i fastigheten var tämligen begränsat innan JB infördes. Köparens möjlighet att åberopa fel var begränsad till vad säljaren särskilt utfäst i köpeavtalet, vilket utökade köparens undersökningsplikt.⁹⁰ I förarbeten till JB angavs två undantag till denna huvudregel. För det första skulle säljaren kunna hållas ansvarig i enlighet med regler inom den allmänna avtalsrätten även om säljaren inte lämnat någon utfästelse, exempelvis då säljaren avseende fastigheten ”svikligen förtigit fel däri”⁹¹. För det andra, om det inte finns någon utfästelse från säljaren och inte heller reglerna inom den allmänna avtalsrätten är tillämpliga, kan säljaren ändå tillmätas ”viss upplysningsplikt”. Åsidosättande skulle öppna för köparen att åberopa fel som denne inte kunnat upptäcka. En sådan öppning beskrivs dock som snäv och beroende av säljarens kännedom om felet.⁹²

Inför lagändringarna av JB år 1990 uttalades i lagmotiven till 4 kap. 19 § JB att det inte finns någon *generell upplysningsplikt*, med innebörden att säljaren allmänt skulle ansvara för sådana fel som säljaren kände till men underlåtit att upplysa om, och som köparen borde ha upptäckt. I stället betonades säljarens incitament att i eget intresse lämna upplysningar, eftersom dessa upplysningar leder till att bristerna i fråga inte längre är dolda och således inte faller under säljarens ansvar.⁹³ I anslutning till detta uttalande öppnades dock för möjligheten att beakta en säljares onda tro även om detta inte faller under etiketten *upplysningsplikt*. Liksom vid införandet av JB betonades även här att säljarens underlåtenhet att upplysa köparen om vissa förhållanden kan

⁸⁹ Jfr. 4 kap. 19 § 2 st. JB.

⁹⁰ Prop. 1970:20 del B, s. 206.

⁹¹ Jfr. 30 och 33 §§ AvtL.

⁹² Prop. 1970:20 del B, s. 206. I detta avseende hänvisades till NJA 1961 s. 137, som av praktiska skäl behandlas i följande underavsnitt.

⁹³ Prop. 1989/90:77, s. 61.

konstituera svek eller *annat ohederligt förfarande*, vilket i sin tur kan påverka bedömningen av huruvida köparen uppfyllt undersökningsplikten enligt 4 kap. 19 § 2 st. JB. Säljaren anses inte kunna åberopa att säljaren brustit i sin undersökningsplikt, om säljaren på ett ohederligt sätt underlåtit att upplysa köparen.⁹⁴ I detta hänseende hänvisas i lagmotiven till motsvarande regler avseende köp av lös egendom som fritar köparen från undersökningsplikt då säljarens agerande *strider mot tro och heder*.⁹⁵

Lagändringarna år 1990 öppnade även för att i vissa situationer beakta säljarens vetskap vid bestämmande av påföljd, utöver påföljderna prisavdrag och hävning som genom 4 kap. 19 och 12 §§ JB aktualiseras vid *dolt fel*. Inför lagändringarna anfördes att säljaren dessutom skulle kunna bli skadeståndsansvarig gentemot köparen, under förutsättning att det vid avtalets ingående förelegat försummelse hos säljaren.⁹⁶ Gällande rätt vid tidpunkten var att säljaren inte bar något skadeståndsansvar avseende dolda fel, förutom vid konkreta fel eller då säljaren agerat svikligt. Detta stämde överens med det då gällande skadeståndsansvaret för säljare enligt reglerna för köp av lös egendom.⁹⁷ Lagrådet föreslog vid införandet av JB år 1972 ett skadeståndsansvar för säljaren även då denne känt till eller borde ha känt till ett fel. Förslaget genomfördes dock inte eftersom det skulle skilja sig från nyss nämnda gällande rätt avseende köp av lös egendom.⁹⁸

Inte heller i utredningen inför 1990 års lagändringar föreslogs någon regel av detta slag, med hänsyn till att en ny KöpL skulle införas vid denna tidpunkt.⁹⁹ När KöpL väl trädde i kraft stadgades där regler med innebörden att säljaren kan åläggas skadeståndsansvar för så kallade indirekta skador, bland annat om säljaren varit försumlig vid avtalets ingående genom att inte lämna köparen uppgifter om varan som säljaren varit eller borde ha varit medveten

⁹⁴ Ibid, s. 61; NJA II 1990 s. 539.

⁹⁵ Se 20 § 2 st. KöpL som behandlas i avsnitt 4.2; NJA II 1990 s. 539; Se även Svensson (2015a), s. 971 om att skäl finns för att godta ett undantag i undersökningsplikten vid säljarens agerande i strid mot tro och heder trots att det inte framgår av lagtexten.

⁹⁶ Prop. 1989/90:77, s. 60.

⁹⁷ 42 § 1905 års köplag; Prop. 1989/90:77, s. 51.

⁹⁸ Prop. 1970:20 del B, s. 212 och del A, s. 398.

⁹⁹ SOU 1987:30, s. 79.

om.¹⁰⁰ Som en följd uttryckte departementschefen inför 1990 års förändringar av JB att en anpassning till reglerna för köp av lös egendom var aktuell. Lagförslaget kom därmed att utformas på ett sätt som ålägger säljaren ett skadeståndsansvar vid fel i fastigheten som uppstått på grund av säljarens försummelse. Exempel på sådan försummelse är att säljaren inte upplyst köparen om dolda fel som säljaren ”borde ha haft kännedom om” och ”borde ha upplyst köparen om”.¹⁰¹

3.4.2 Rättspraxis

Lagmotiven ger inte en klar bild av i vilken utsträckning en fastighetssäljares upplysningsplikt anses existera, och hur en sådan plikt förhåller sig till köparens undersökningsplikt. Frågan torde till stor del ha överlämnats till rättstillämpningen. Relevant rättspraxis presenteras i det följande. Presentationen framhåller vissa skiljelinjer i praxis, dels huruvida säljaren har friskrivit sig från ansvar eller ej, dels huruvida säljaren faktiskt har lämnat uppgifter till köparen eller ej.

I NJA 1961 s. 137 var inte fråga om friskrivning. Skada hade uppkommit till följd av skadeinsekter, vilket köparen inte upptäckt. Säljaren kände till angreppen, och hade haft anledning att misstänka att skadorna var allvarliga. Det ansågs då ha ålegat säljaren att uppmärksamma köparen på detta. Felet var därför relevant, trots att köparen inte hade upptäckt det.¹⁰² Avgörandet bör emellertid ses mot bakgrund av att det tillkom under GJB. Enligt dessa regler ansvarade säljaren endast för konkreta fel, varför upplysningsplikt kunde haft ett syfte. Enligt nuvarande regler ansvarar säljaren även för abstrakta fel, vilket här är fråga om. Säljaren skulle ha varit ansvarig oavsett, vilket har ansetts minska avgörandets betydelse för bedömningen av en nutida upplysningsplikt.¹⁰³

¹⁰⁰ KöpL 20 § 2 st.; Prop. 1988/89:76, s. 139.

¹⁰¹ Prop. 1989/90:77, s. 51 f.

¹⁰² NJA 1961 s. 137

¹⁰³ Grauers (2021), s. 229, not 397; Jfr. Hager & Flodin (2007), s. 25.

I det tidigare nämnda rättsfallet NJA 1975 s. 545 hade säljaren friskrivit sig från samtliga påföljder av eventuella fel. Felet i fråga låg inte inom säljarens vetskap. HD anförde dock att om säljaren däremot hade haft vetskap om felet, hade säljaren haft upplysningsplikt och inte kunnat åberopa sin friskrivning. För att säljaren inte ska kunna undgå allt ansvar gäller påföljdsfriskrivningen således enbart dolda fel som säljaren ej haft kännedom om.¹⁰⁴

En sådan generell påföljdsfriskrivning gjorde säljaren även i NJA 1981 s. 894. Felet i detta fall var att en omläggning av trafiken inom nära framtid skulle leda till att en rondell placerades klart närmre fastigheten än som var fallet vid avtalet. Säljaren hade själv försökt förhindra detta, varför det var uppenbart att felet låg inom säljarens vetskap. HD anförde att säljaren borde ha förstått vilken betydelse omläggningen skulle få för köparen, samt att uppgifterna fick anses ha lämnats på ett sätt som var ägnat att lugna köparen och utnyttja dennes okunskap. I detta fall undanhöll således säljaren inte information. Säljaren lämnade en vilseledande uppgift som resulterade i att köparens bristande undersökningsplikt inte kunde åberopas som ett hinder mot felansvaret. Uppgifterna reducerade köparens undersökningsplikt.¹⁰⁵

I NJA 1981 s. 815 hade säljaren inte gjort någon generell påföljdsfriskrivning. Felet var att byggnaden angripits av skadeinsekter och det kunde inte visas att säljaren haft kännedom om detta. Därför konstaterade HD att säljaren inte kunde klandras för sin underlåtenhet att upplysa köparen, vilket inte förändrades av att säljaren förvisso borde ha misstänkt felets förekomst.¹⁰⁶

I NJA 1985 s. 274 bestod felet i rötskador i ett golv. Säljaren hade inte upplyst köparen om en av säljaren ofullständigt genomförd renovering i golvet som utförts flera år tidigare, och köparen hade inte upptäckt felet. Däremot hade säljaren upplyst köparen om att golven ”var slut”. Enligt HD var detta uttalande tillräckligt för att uppmärksamma köparen på att en undersökning

¹⁰⁴ NJA 1975 s. 545; Grauers (2021), s. 223 f.

¹⁰⁵ NJA 1981 s. 894.

¹⁰⁶ NJA 1981 s. 815; Jfr. NJA II 1990 s. 539.

av golven torde vara nödvändig. Alltså kunde säljaren åberopa att köparen inte uppfyllt sin undersökningsplikt, trots att någon upplysning om den ofullständiga reparationen inte lämnats.¹⁰⁷

Ett relevant avgörande är NJA 2007 s. 86, som är omdebatterat i doktrin och har kommit att benämnas *motocrossbanefallet*. I närheten av de förvärvade fastigheterna fanns en motocrossbana där motocrossverksamhet förekom frekvent, vilket orsakade buller på fastigheterna. Då fastighets säljaren själv framfört klagomål angående bullret till kommunen, var det uppenbart att säljaren känt till felet. Emellertid var det även uppenbart att köparen relativt enkelt kunnat upptäcka felet, och således inte uppfyllt sin undersökningsplikt. Den relevanta frågan var således huruvida säljarens onda tro och underlåtenhet att upplysa köparen kunde ådra honom eller henne ett felansvar som inte hade aktualiserats om säljaren saknat vetskap om felet.¹⁰⁸

HD uppmärksammade inledningsvis lagmotivens uttalande om att säljaren inte är ålagd någon generell upplysningsplikt.¹⁰⁹ Samtidigt noterades att säljarens vetskap kan få betydelse vid fråga om svikligt förledande eller ohederligt förfarande, antingen enligt de köprättsliga reglerna¹¹⁰ eller genom den allmänna avtalsrätten¹¹¹. HD konstaterade därtill tolkningsvis att rättspraxis lämnat en öppning för en upplysningsplikt, vilken uttrycks som att underlåtenhet att lämna uppgifter kan föranleda ansvar för säljaren, vid sidan om de allmänt avtalsrättsliga ogiltighetsreglerna, förutsatt att säljaren kände till felet och köparen inte upptäckt dessa.¹¹²

HD förespråkade i domskälen en anpassning av reglerna om felansvar till motsvarande regelkomplex inom den allmänna köprätten. Särskilt åberopas 19 § 1 st. 2 p. KöpL, som stadgar att en vara kan bedömas som felaktig trots att den sålts med ett förbehåll såsom *befintligt skick*. Detta förutsätter en

¹⁰⁷ NJA 1985 s. 274.

¹⁰⁸ NJA 2007 s. 86; Jfr. 4 kap. 19 § och 4 kap. 12 § JB.

¹⁰⁹ Jfr. Prop. 1989/90:77 s. 61.

¹¹⁰ 20 § 2 st KöpL.

¹¹¹ 30 och 33 §§ AvtL.

¹¹² HD tolkade de ovan refererade NJA 1981 s. 815, 1981 s. 894 och 1985 s. 274.

underlåtelse från säljarens sida att upplysa köparen om uppgifter han måste ha känt till om varan, samt att denna underlåtelse kan antas ha inverkat på köpet. Enligt HD såldes redan under GJB *begagnade fastigheter i befintligt skick*. Mot bakgrund av de historiskt starka kraven på fastighetsköpare att vidta undersökning, menade HD att reglerna om köp av fast egendom varit oskäligt stränga mot köpare i jämförelse med reglerna om köp av lös egendom. Ojämligheten torde kunna botas genom att säljare av fast egendom i större utsträckning åläggs en upplysningsplikt.¹¹³

Med hänsyn till fastighetsköpares skyddsbehov, intresset av att hindra säljare från att utnyttja säljares okunskap samt den av Lagrådet uttalade strävan att anpassa JB till KöpL, konstaterade HD att det finns skäl för säljare (av både lös och fast egendom i befintligt skick) att åläggas en upplysningsplikt för sådant denne vet och som köparen borde ha upptäckt. Detta utan att behöva tillämpa avtalsrättens ogiltighetsregler. I förevarande fall bedömdes säljaren ha förstått att köparen inte var medveten om felet, samtidigt som det var ostridigt att säljaren själv kände till felet och dess potentiella inverkan på ett köpbeslut. Säljaren ansågs därför ha utnyttjat köparens okunskap, varför köparen trots sin bristande undersökning hade rätt att återropa felet.¹¹⁴

3.4.3 Doktrin

Motocrossbanefallet har föranlett en omfattande diskussion om huruvida HD etablerar en ny, *generell upplysningsplikt* för säljare av fast egendom eller ej. Folke Grauers har kritiserat avgörandet för att HD på, enligt honom, felaktiga grunder haft för avsikt att etablera en generell upplysningsplikt i strid med JB:s förarbeten och vid sidan av ogiltighetsgrunderna i den allmänna avtalsrätten.¹¹⁵ För det första menar Grauers att HD inte tillvaratagit möjligheten att klargöra omfattningen av köparens undersökningsplikt. HD anförde att köparen borde ha kunnat upptäcka motocrossbanan och bullret, men särskilt när felet avser fastighetens omgivning och inte fastigheten i sig,

¹¹³ NJA 2007 s. 86.

¹¹⁴ NJA 2007 s. 86.

¹¹⁵ Grauers (2007), s. 890.

behövs enligt Grauers vägledning kring vad som krävs av köparen. För egen del anser han att köparens undersökningsplikt endast ska omfatta fastighetens omgivning då det finns indikationer om störande verksamhet.¹¹⁶

Den mest omfattande kritiken avser frågan om vilken betydelse säljarens vetskap ska ges, och därmed utsträckningen av säljarens upplysningsplikt. I detta avseende ska upplysningsplikten först brytas ned och specificeras något. Som nämnts ovan finns vissa skiljelinjer att utröna i rättspraxis, varav en är huruvida säljaren har friskrivit sig från ansvar.¹¹⁷ I NJA 1975 s. 545 där säljaren friskrivit sig från samtliga påföljder, men inte hade kännedom om felet, hade säljaren inte upplysningsplikt. I NJA 1981 s. 894 där en liknande friskrivning hade gjorts hade säljaren däremot kännedom om den kommande trafikomläggningen, och kunde därför inte åberopa friskrivningen som hinder för sitt felansvar. Enligt Grauers konstituerar dessa rättsfall en princip, innebärande att ”säljarens budskap får betydelse som ett korrektiv, då det finns en generell friskrivning”.¹¹⁸ Detta skulle således innebära att säljaren åläggs upplysningsplikt vid en sådan *total påföljdsfriskrivning*.¹¹⁹

En säljare kan även göra en *egenskapsfriskrivning*, med innebörden att säljaren friskriver sig från ansvar för att fastigheten har en viss egenskap eller funktion. Enligt Grauers är dessa friskrivningar inte relevanta för frågan om upplysningsplikt. En generell egenskapsfriskrivning kan liknas vid en bestämmelse om befintligt skick, vilket inte är tillämpligt eftersom en fastighet alltid anses ”säljas sådan den är”.¹²⁰ En specifik egenskapsfriskrivning torde vidare i sig själv vara att betrakta som en upplysning.¹²¹

Enligt detta resonemang är det främst i de fall där säljaren inte har friskrivit sig som det råder större osäkerhet kring i vilken utsträckning säljaren har

¹¹⁶ Grauers (2007), s. 897 f.

¹¹⁷ Se avsnitt 3.4.2.

¹¹⁸ Grauers (2007), s. 892 f.

¹¹⁹ Ibid, s. 225 f.

¹²⁰ Prop. 1970:20 del A, s. 220 f.

¹²¹ Grauers (2021), s. 225 f.

upplysningsplikt, alltså en mer *allmän* eller *generell upplysningsplikt*.¹²² I detta avseende menar Grauers för sin del, mot bakgrund av uttalanden i förarbeten inför lagändringarna år 1990¹²³ samt rättsfallen NJA 1981 s. 815 och NJA 1985 s. 274 att det fram tills motocrossbanefallet inte funnits stöd för någon sådan generell upplysningsplikt.¹²⁴ Däremot tycks Grauers tolerera att praxis har öppnat för en upplysningsplikt i en slags övre gränsszon, där felen är dolda men också mycket svåra för köparen att upptäcka. Han anför dock att HD i motocrossbanefallet åsyftar en än mer allmän upplysningsplikt, som står i strid med förarbetsuttalandet.¹²⁵

Vidare kritiserar HD:s resonemang om jämförelser mellan de olika regelkomplexen för köp av fast egendom och lös egendom.¹²⁶ Enligt Grauers är denna jämförelse felaktig. Han anser att HD baserade sitt resonemang på att Lagrådet i lagmotiven till JB angav att ”Utgångspunkten är att fastigheten säljs *sådan den är* och att följaktligen köparen för att trygga sig får verkställa undersökning”¹²⁷, samt att ”sådan den är” av HD har uppfattats som en automatisk friskrivning vid köp av fastigheter. Till skillnad från HD menar Grauers att en sådan tolkning av Lagrådets uttalande inte skulle vara förenligt med införandet av det abstrakta felansvaret i JB, och inte heller med det ovan refererade NJA 1975 s. 545 där HD anförde att även en allmänt skriven avtalsklausul om befintligt skick inte fritar säljaren från allt ansvar. Avslutningsvis anför Grauers att den anpassning till KöpL som Lagrådet eftersträvade vid 1990 års lagförändring, inte åsyftade frågan om upplysningsplikt. Detta särskilt eftersom det i samma förarbete uttalas att någon generell upplysningsplikt inte föreligger.¹²⁸

Håstad, som var referent i motocrossbanefallet, besvarade Grauers kritik genom att förtydliga HD:s domskäl något. Enligt Håstad strävade inte HD

¹²² Jfr. Grauers (2021), s. 226.

¹²³ Prop. 1989/90:77, s. 61.

¹²⁴ Grauers (2007), s. 893.

¹²⁵ Ibid, s. 899 f.; Prop. 1989/90:77, s. 61.

¹²⁶ Se angående HD:s resonemang ovan avsnitt 3.4.2 samt NJA 2007 s. 86.

¹²⁷ Prop. 1970:20 del A, s. 220 f. och 398. Författarens kursivering.

¹²⁸ Grauers (2007), s. 902 ff.

efter att införa någon generell upplysningsplikt, utan snarare att öppna för en upplysningsplikt som kunde tillämpas i det aktuella fallet och i jämförbara situationer. En sådan plikt skulle, menar Håstad, kunna rymmas vid sidan av ogiltighetsreglerna i 30 och 33 §§ AvtL, som en utveckling av den upplysningsplikt som enligt HD antyds i rättspraxis.¹²⁹ Grauers besvarade därefter i sin tur Håstads uttalanden. Han välkomnade Håstads nekande av att HD eftersträvat en generell upplysningsplikt, men menade att dessa inskränkningar inte kommit till uttryck i domskälen och att avgörandet därför ändå får uppfattas som att det etablerar en generell upplysningsplikt.¹³⁰

Erika P Björkdahl har analyserat avgörandet ur ett perspektiv baserat på säljarens upplysningsplikt som en lojalitetsregel. Hon menar att det i vissa situationer är motiverat att en avtalspart inför avtalets ingående åläggs en upplysningsplikt grundad på lojalitet, trots att detta strider mot den riskfördelning som annars tillämpas.¹³¹ Björkdahl har utformat en egen förklaringsmodell för att utröna vad som är att klassificera som illojalt agerande inför ingående av avtal. Fyra kriterier ska vara uppfyllda. För det första krävs en omständighet, såsom uttalanden om avtalsobjektet. En sådan omständighet måste vara konkret och ha påverkat mottagaren av uppgiften.¹³² Detta kan jämföras med förutsättningarna för att en uppgift ska utgöra en enuntiation som kan reducera köparens undersökningsplikt i fråga om konkreta fel.¹³³ För det andra föreligger ett subjektivt rekvisit. Om en avtalspart ska bära ansvar för ett illojalt agerande måste denne varit i ond tro om omständigheten. För det tredje krävs att den part som vill göra påföljder gällande mot ett illojalt agerande har varit i god tro. Detta har sin grund i att en part som uttryckt en viljeförklaring att ingå avtal antas ha gjort detta mot bakgrund av omständigheter som denne kände till vid avgivandet. För det fjärde måste ytterligare ett objektivet kriterium föreligga, vad Björkdahl kallar för legitimerande faktorer. Dessa faktorer innebär att en riskavvägning ska

¹²⁹ Håstad (2008), s. 44 ff.

¹³⁰ Grauers (2008), s. 811 ff. och 819.

¹³¹ Björkdahl (2010), s. 5.

¹³² Ibid, s. 11 f.

¹³³ Se avsnitt 3.2.2.

göras, alltså om det finns något som talar för att den ondtröende parten ska bära risken för den godtröende parten. Ett exempel vara är vilka positioner parterna befinner sig i. Om en part har lättare att besitta vetskap om vissa omständigheter, kan detta vara en legitimerande faktor.¹³⁴

Björkdahl anför att samtliga kriterier i förklaringsmodellen uppfylldes av HD:s domskäl i motocrossbanefallet. En konkret omständighet fanns i form av bullret från motocrossbanan, säljaren var ostridigt i ond tro och köparen var i god tro. Därtill fanns tre legitimerande faktorer, att säljaren var i positionen att lättast känna till relevanta omständigheter, att avvikelsen varit väsentlig samt att säljaren varit särskilt klandervärd i att inte upplysa köparen. Sammanfattningsvis ansågs domen falla väl in under modellen för illojalt beteende, vilket torde uppfattas som att det inte rör sig om någon *generell upplysningsplikt* utan snarare en upplysningsplikt som blir aktuell vid illojalt beteende.¹³⁵

¹³⁴ Björkdahl (2010), s. 11–19.

¹³⁵ Björkdahl (2010), s. 23 ff.

4 Köp av lös egendom

4.1 Fel

17 § KöpL behandlar avtalsobjektets beskaffenhet och skick. Bestämmelsen är således en betydelsefull regel i KöpL, eftersom köparen har ett intresse av att förvärva ett avtalsobjekt i linje med sina förväntningar samtidigt som säljaren har ett intresse av att sälja ett avtalsobjekt utan riskera att hållas ansvarig i efterhand.¹³⁶

Av intresse för denna uppsats är främst 17 § 3 st. KöpL, som stadgar själva felbegreppet: ”Om varan avviker från vad som föreskrivs i första eller andra stycket eller i något annat avseende avviker från vad köparen med fog kunnat förutsätta, är varan att anse som felaktig”. 17 § 1–2 st. KöpL ger uttryck för att en vara ska stämma överens med vad som följer av parternas avtal, och om detta inte går att fastställa ska varan subsidiärt stämma överens med vad som utifrån vissa aspekter kan sägas utgöra en allmän uppfattning om en varas beskaffenhet. 1–2 st. är dock inte uttömmande, utan 17 § 3 st. öppnar för en bredare tillämpning. Även en vara som avviker från *vad köparen med fog har kunnat förutsätta* är att anse som felaktig.¹³⁷ Detta kan beskrivas som en generell regel som påminner om att felbedömningen baseras på avtalstolkning. Att det är köparens befogade förväntningar som är skyddade kan beskrivas som en grundprincip för felansvaret.¹³⁸ Således ska bedömningen av vad köparen med fog har kunnat förutsätta, och om varans beskaffenhet avviker från detta, göras utifrån avtalets omständigheter.

Frågan är vilka förväntningar som är befogade. En utgångspunkt är de förväntningar som en förnuftig köpare skulle ha haft på avtalsobjektet i samma situation. Om köparens förväntningar avviker från eller sträcker sig utöver dessa är de inte längre befogade. Och förväntningar som inte är

¹³⁶ Kihlman (2021), 17 § KöpL, avsnitt 1.

¹³⁷ Ramberg & Herre (2021), 17 §, avsnitt 5.2.1–5.2.2 och 5.2.7.

¹³⁸ Ramberg (2005), s. 42; Ibid, avsnitt 5.2.7.

befogade är inte heller köprättsligt skyddsvärda.¹³⁹ Nämnas bör även att säljaren kan ge upphov till befogade förväntningar, genom att beskriva varan eller lämna mer eller mindre uttryckliga garantiutfästelser.¹⁴⁰ I varje enskilt fall får bedömas huruvida säljarens agerande och yttranden har skapat en förväntan hos köparen, samt om denna förväntan är befogad eller inte.¹⁴¹

En annan tolkning är att köparen inte har fog att förvänta sig något annat av varans beskaffenhet än vad denne har vetskap om. Enligt denna utgångspunkt är förväntningar som överskrider köparens kunskap (köparens onda tro) obefogade och därmed inte möjliga för köparen att åberopa som fel.¹⁴²

4.2 Köparens undersökningsplikt

Om köparens onda tro är relevant för köparens befogade förutsättningar, som i sin tur är relevant för felbedömningen av en vara, torde fastställelsen av köparens onda tro vara av betydelse.

Felbestämmelsen i 17 § 3 st. KöpL är nära anknuten till 20 § 1 st. KöpL där köparens onda tro behandlas särskilt.¹⁴³ Av bestämmelsen framgår att köparen som fel inte får åberopa vad han måste antas ha känt till vid köpet. Enligt 20 § 2 st. KöpL får köparen inte heller åberopa sådana fel som han borde ha upptäckt vid en undersökning av varan. Även om lagtextens utformning tycks tala för det, finns ingen uttrycklig undersökningsplikt för köparen uttryckt i KöpL. Köparen åläggs som huvudregel inte någon skyldighet att genomföra en undersökning av varan före köpet, ens om det kan ske utan besvär. Undantaget är naturligtvis, mot bakgrund av lagens dispositiva karaktär, att parterna har avtalat om att en sådan undersökning ska genomföras eller om det framgår av handelsbruk eller sedvänja att så ska

¹³⁹ Ramberg & Herre (2021), 17 §, avsnitt 5.1.1.

¹⁴⁰ Se NJA 2020 s. 951, där säljaren uttryckte att ett badrum var nyrenoverat. Uppgiften stämde överens med köparens iakttagelser. Köparen hade då fog att förutsätta att renoveringen genomförts fackmässigt och på ett sätt som inte riskerade vattenskador. Badrummet avvek dock från dessa förväntningar varför fel ansågs föreligga.

¹⁴¹ Ramberg & Herre (2021), 17 §, avsnitt 5.1.1.

¹⁴² Kihlman (2021), 17 § KöpL, avsnitt 2.5.1.

¹⁴³ Kihlman (2021), 17 § KöpL, avsnitt 2.5.1.

ske.¹⁴⁴ Av 20 § 2 st. KöpL framgår däremot att undersökningsplikt aktualiseras vid två situationer. Dels om köparen själv väljer att undersöka varan, dels om säljaren uppmanar köparen att företa en sådan undersökning. Därutöver bör nämnas att det många gånger kan ligga i köparens eget intresse att undersöka varan, även om en generell skyldighet att agera så saknas.¹⁴⁵

Säljarens uppmaning till köparen att undersöka varan måste inte vara uttrycklig, utan kan vara indirekt exempelvis genom att varan hålls tillgänglig för köparen. Om säljaren uttryckligen eller indirekt har uppmanat köparen att undersöka varan och dess beskaffenhet, uppstår således en *undersökningsplikt för köparen*. Ett *undantag* är att köparen har en godtagbar anledning att inte följa plikten.¹⁴⁶ Vad som utgör en godtagbar anledning bör bedömas i det enskilda fallet. Exempelvis kan ett större geografiskt avstånd föranleda en godtagbar anledning för köparen att undkomma sin undersökningsplikt, så länge det aktuella fallet inte kräver att köparen anlitar någon som kan genomföra undersökningen i sitt ställe.¹⁴⁷

Omfattningen av undersökningsplikten och när den faktiskt uppstår beror på flera aspekter. Säljarens agerande kan begränsa undersökningsplikten genom att lämna uppgifter eller utfästelser som signalerar till köparen att en undersökning inte behöver vidtas i de avseenden som uppgifterna gäller.¹⁴⁸ Undersökningsplikten torde också kunna utökas om säljaren lämnar uppgifter som föranleder misstankar om fel hos köparen.¹⁴⁹

4.3 Säljarens upplysningsplikt

Enbart köparens befogade förväntningar på avtalsobjektet är skyddade. Köparen står därmed risken för att denne har för höga förväntningar.¹⁵⁰ Ovan

¹⁴⁴ Prop. 1988/89:76, s. 93; Ramberg (2005), s. 46.

¹⁴⁵ Ramberg & Herre (2021), 17 §, avsnitt 5.5.2.

¹⁴⁶ Prop. 1988/89:76, s. 94.

¹⁴⁷ Ramberg & Herre (2021), 17 §, avsnitt 5.5.2.

¹⁴⁸ Prop. 1988/89:76, s. 94.

¹⁴⁹ Jfr. det fastighetsrättsliga och tidigare refererade NJA 1985 s. 274; Ramberg (2005), s. 46.

¹⁵⁰ Jfr. Kihlman (1999), s. 307.

framgår att köparens vetskap om en avvikelse i avtalsobjektet hindrar köparen från att åberopa felet. När köparen besitter vetskap minskar förväntningarna och därmed begränsas säljarens felansvar.¹⁵¹

En annan fråga är huruvida säljarens eventuella vetskap påverkar dennes felansvar. Säljarens upplysningar till köparen medför att säljarens felansvar begränsas, vilket Martinson förklarar som att fel omvandlas till icke relevanta fel. Emellertid är det viktigt att skilja denna för säljaren frivilliga möjlighet till ansvarsinskränkning från en *upplysningsplikt*. Det senare begreppet torde förbehållas situationer då säljarens vetskap innebär grund för ansvar.¹⁵²

4.3.1 Upplysningsplikt i KöpL:s felregler

I lagstiftningsarbetet inför införandet av KöpL föreslogs en allmän regel om skyldighet för säljaren att upplysa köparen om sådana omständigheter som säljaren kände till eller borde ha känt till och insett eller borde ha insett kunde få betydelse för avtalet.¹⁵³ Förslaget överensstämmer med vad som nu gäller för näringsidkare i förhållande till konsumenter enligt 11 § KtjL.¹⁵⁴ Förslaget kritiserades emellertid av såväl sakkunnig som remissinstanserna. Kritiken gällde förvisso inte förslaget om upplysningsplikt vid *vetskap*, utan den föreslagna upplysningsplikten för uppgifter som säljaren ”borde ha känt till”, då detta ansågs ålägga säljaren ett för långtgående ansvar.¹⁵⁵

Till följd av invändningarna infördes inte regeln, och fortfarande finns ingen bestämmelse i KöpL om rättsföljden av säljarens underlåtelse att upplysa köparen om relevanta omständigheter. Departementschefen angav i lagmotiven att en viss upplysningsplikt för säljaren bör krävas, när det är särskilt betydelsefullt att säljaren inte undanhåller uppgifter. En sådan situation är då avtalsvillkoren innehåller ett allmänt förbehåll, exempelvis att

¹⁵¹ Se avsnitt 4.1 och 4.2.

¹⁵² Martinson (1993), s. 438.

¹⁵³ NU 1984:5, 18 § 2 st.

¹⁵⁴ Se avsnitt 5.5.

¹⁵⁵ NU 1984:5, s. 399; Prop. 1988/89:76, s. 32 och 99.

varan säljs i ”befintligt skick” vilket i stor utsträckning frigör säljaren från felansvar. Risken för att sådana förbehåll används otillbörligen motiverar att säljaren åläggs en upplysningsplikt.¹⁵⁶ En begränsning för sådana klausuler har därmed intagits i 19 § 1 st. 2 p. KöpL, som stadgar att en vara är felaktig om säljaren har ”*underlåtit att upplysa köparen om ett sådant väsentligt förhållande rörande varans egenskaper eller användning som han måste antas ha känt till och som köparen med fog kunde räkna med att bli upplyst om, under förutsättning att underlåtenheten kan antas ha inverkat på köpet*”.¹⁵⁷ Säljaren ”måste antas ha känt till” omständigheten, vilket innebär att säljaren ska ha haft vetskap om den. Att säljaren ”borde ha haft kännedom” är inte tillräckligt. Detta torde även innebära att säljaren själv inte har någon undersökningsplikt för att kunna uppfylla sin upplysningsplikt.¹⁵⁸

Enligt lagmotiven föreligger inte detta skyddsbehov då förbehåll inte har avtalats. Anledningen torde vara att utformningen av de allmänna felreglerna i KöpL bygger på ett långtgående strikt ansvar för säljaren, vilket gör säljarens onda tro irrelevant. Genom att frivilligt lämna upplysningar till köparen får säljaren en möjlighet att undkomma felansvar, vilket vid lagens införande ansågs tillvarata köparens intressen i tillräcklig mån. Detta kan benämnas en *indirekt upplysningsplikt*, att jämföra med en uttrycklig *äkta upplysningsplikt* såsom den nyss nämnda avseende allmänna förbehåll.¹⁵⁹

4.3.2 Allmän upplysningsplikt

I KöpL stadgas således ingen upplysningsplikt. Samtidigt har den regel som enligt ovan konstituerar en äkta upplysningsplikt ett förhållandevis snävt omfång. 19 § 1 st. 2 p. KöpL omfattar omständigheter som hade legat inom säljarens risksfär om förbehåll inte gjorts, men som genom förbehållet skulle falla inom köparens risksfär om säljaren varit i god tro.¹⁶⁰ En fråga som då

¹⁵⁶ Prop. 1988/89:76, s. 34 f.

¹⁵⁷ Författarens kursivering.

¹⁵⁸ Ramberg & Herre (2021), 19 §, avsnitt 5.4.4; Prop. 1988/89:76, s. 92

¹⁵⁹ Prop. 1988/89:76, s. 34 f. och 92; Martinson (1993), s. 440.

¹⁶⁰ Kihlman (1999), s. 323 f.; Kihlman (2021), 17 § KöpL, avsnitt 2.5.2. och 19 § KöpL, avsnitt 2.5.

aktualiseras är huruvida det är möjligt att härutöver tala om en allmän upplysningsplikt.

4.3.2.1 Undersökningsplikt och agerande i strid mot tro och heder

Liksom avseende köp av fast egendom, kan omfattningen av säljarens upplysningsplikt kontrasteras mot köparens undersökningsplikt.¹⁶¹ Denna skyldighet regleras som ovan framgått i 20 § 2 st. KöpL som anger att köparens undersökning av varan, eller underlåtenhet att på uppmaning utföra en sådan, begränsar köparens möjligheter att åberopa fel. Denna begränsning gäller dock enbart ”om inte säljaren har *handlat i strid mot tro och heder*”. Vid bedömningen av om säljarens agerande har varit i strid mot tro och heder torde det vara möjligt att beakta huruvida säljaren har uppfyllt sin upplysningsplikt ”på ett rimligt sätt”. Säljarens onda tro och agerande förflyttar risken tillbaka till säljaren.¹⁶² Exempelvis har säljarens underlåtenhet att upplysa köparen ansetts strida mot tro och heder när säljaren varit medveten om felets omfattning och insett att omständigheten hade varit av betydelse för köparen.¹⁶³ Normen för detta, den rättsliga följderna av ett agerande i ”strid mot tro och heder”, är dock sprungen ur den allmänna avtalsrätten där den finns uttryckt i ogiltighetsregeln 33 § AvtL.¹⁶⁴

Till skillnad från övriga ogiltighetsregler i AvtL är 33 § allmänt hållen, särskilt med hänsyn till det vaga rekvisitet om hederlighet.¹⁶⁵ Kriteriets syfte är att fånga in situationer där det skulle strida mot rättskänslan att en rättshandling tillåts åberopas. Gränsen antas gå mellan vad som utgör ett ”lovligt utnyttjande av affärsskicklighet” och ett ”mot tro och heder stridande handlingsätt”.¹⁶⁶

¹⁶¹ Se avsnitt 3.4.1.

¹⁶² Ramberg & Herre (2021), 20 §, avsnitt 5.5.3.

¹⁶³ Se RH 1999:138, där säljaren underlåtit att upplysa köparen om att ett sopnedkast gick genom en garderob i lägenheten. Det var klarlagt att säljaren känt till omständigheten och själv framfört klagomål om buller och lukt. Därför torde omständigheten kunnat ha väsentlig betydelse för köparen. Underlåtenheten stred mot tro och heder.

¹⁶⁴ Kihlman (1999), s. 313; Munukka (2007), s. 79.

¹⁶⁵ Munukka (2012), 33 § AvtL, avsnitt 2.1.

¹⁶⁶ Förslag AvtL, 1914, s. 133 ff.

Inget talar uttryckligen för att underlåtenhet att upplysa sin medkontrahent om samtliga omständigheter man själv känner till skulle strida mot tro och heder. Emellertid finns inte heller något som talar för motsatsen. Av betydelse är huruvida handlandet är att betrakta som ohederligt, sannolikt tolkat mot lagens syfte att sträva efter att skydda avtalsparters avtalsfrihet.¹⁶⁷ Det vaga rekvisitet om hederlighet är avsett att preciseras i praxis där ramar för affärsmoralens nivåer och omfattningen av fall där upplysningsplikt aktualiseras kan upprättas.¹⁶⁸

I doktrin förekommer olika uppfattningar om 33 § AvtL:s tillämpningsområde, vilket i sin tur representerar olika uppfattningar om i vilken riktning de moraliska värderingarna i avtalsrätten och näringslivet är på väg.¹⁶⁹ Dock torde kunna konstateras att den stränga rättsföljden av 33 § AvtL, ogiltighet, förutsätter en restriktiv tillämpning. Ofta torde regelkonkurrens med regler om avtalsbrott föreligga, vilket öppnar för en part att tillvarata sina intressen utan att rättshandlingen ogiltigförklaras.¹⁷⁰

4.3.2.2 Rättspraxis och doktrin

I rättspraxis har frågan behandlats i flertalet fall, åtminstone om undersökningen vidgas till att omfatta äldre rättsfall och avgöranden som inte enbart avser faktiska fel i varan. Exempelvis har i NJA 1991 s. 808 konstaterats att en säljare av en verksamhetsrörelse anses vara ansvarig för rådgivningsfel då denne känt till inskränkningen men underlåtit att upplysa köparen.¹⁷¹ I NJA 1975 s. 152 ansågs inte ett auktionsverk ha upplysningsskyldighet om det faktum att en tavla var en reproduktion. Enligt Hultmark hade dock upplysningsskyldighet förelegat om fråga inte hade varit

¹⁶⁷ Kihlman (1999), s. 336 f.

¹⁶⁸ Adlercreutz m.fl (2016), s. 289; Svensson (2012), s. 220.

¹⁶⁹ Se en sammanfattning av flertalet uppfattningar i Kihlman (1999), s. 338.

¹⁷⁰ Munukka (2012), 33 § AvtL, avsnitt 1 och 3.4.

¹⁷¹ Jfr. NJA 1936 s. 737 där säljaren på liknande sätt ansågs ha upplysningsplikt gentemot köparen vid försäljning av pubverksamhet där utskänkningstillståndet inskränkts på ett sätt som väsentligen påverkade verksamhetens intäkter. Jfr. även NJA 1934 s. 701, där säljaren underlåtit att upplysa om risken att de kor som var till salu kunde innebära en risk för smittspridning till andra djur.

om auktionsköp, varför avgörandet inte torde ha betydelse för rättspraxis avseende upplysningsplikt som sådan.¹⁷²

Huruvida felansvar i allmänhet kan grundas på säljarens vetskap har även varit föremål för diskussion i doktrin. Hjalmar Karlgren har uttalat att en avtalsparts insikt om att en motparts förutsättning är oriktig kan konstituera ett agerande som strider mot tro och heder. Även då agerandet inte strider mot tro och heder, kan den onda tron vara tillräcklig för att situationen ska bedömas på sådant sätt.¹⁷³

Claes Martinson har varit mer restriktiv. Enligt honom kan termen *upplysningsplikt* enbart tillämpas i situationer då säljarens vetskap är en nödvändighet för att säljaren ska bära felansvaret. När ansvaret är strikt detta förefaller en upplysningsplikt vara onödig. Martinson har också anfört att någon allmän upplysningsplikt vid sidan av AvtL:s ogiltighetsregler samt 19 § 1 st. 2 p. KöpL inte torde finnas. Detta med hänsyn till systematiska skäl.¹⁷⁴

Enligt Christina Hultmark är det inte självklart att parter har en ömsesidig lojalitetsplikt redan innan avtalets ingående. Ett visst sådant ansvar torde dock finnas mot bakgrund av principen om *culpa in contrahendo*. Lojalitetsplikten tar sig då uttryck som en upplysningsplikt som förvisso inte ska kunna gå ut över enskilda parter möjlighet att nyttja affärsmässiga styrkepositioner.¹⁷⁵ Som ett svar på Martinsons argument om systematik, svarar Hultmark att en bedömning av säljarens underlåtenhet att upplysa köparen kan rymmas inom den generella felbedömningen. Förvisso ska säljaren sannolikt inte vara skyldig att informera köparen om denne gör en fördelaktig affär, eftersom köpare i allmänhet sannolikt inte förväntar sig detta. Generellt anser dock Ramberg att utrymmet för säljares upplysningsplikt är omfattande.¹⁷⁶

¹⁷² NJA 1991 s. 808; NJA 1975 s. 152; Hultmark (1993), s. 37 f.

¹⁷³ Karlgren (1976), s. 43 ff.

¹⁷⁴ Martinson (1993), s. 439.

¹⁷⁵ Hultmark (1993), s. 7.

¹⁷⁶ Hultmark (1993), s. 33 ff.

Frågan har ingående analyserats av Torgny Håstad, som gör en annan tolkning av 19 § KöpL än ovan refererade författare. Enligt honom kan bestämmelsen, eftersom den inleds med ”Även om varan sålts i befintligt skick”¹⁷⁷, tillämpas antingen generellt eller analogt i fall där något allmänt förbehåll inte har gjorts.¹⁷⁸

Håstad har kritiserat att förslaget om att införa en regel om allmän upplysningsplikt i KöpL förkastades, på enligt honom felaktiga grunder.¹⁷⁹ Förslaget ansågs i lagmotiven onödigt, genom ett antagande om att säljarens onda tro är överflödig som ett resultat av det utsträckta strikta ansvaret i de allmänna felreglerna. Enligt Håstad utesluter inte detta att säljarens vetskap på självständig grund kan leda till att säljaren åläggs felansvar. Vidare ifrågasätts att den vaga 17 § 3 st. helt utesluter möjligheter att beakta säljarens vetskap. Avslutningsvis anför Håstad att det förvisso kan finnas ett värde i att uttryck om ohederlighet inte nyttjas för lättvindigt. Dock kan det finnas en risk för att rättstillämpningen undviker de restriktiva reglerna om stridighet mot tro och heder, exempelvis 33 § AvtL, vilket gör det *nödvändigt* att grunda säljarens felansvar på dennes onda tro för att kunna uppställa en upplysningsplikt. Sammanfattningsvis konstaterar Håstad att en upplysningsplikt för säljare finns vid dennes vetskap, som självständig företeelse.¹⁸⁰

Betydelsen av säljarens onda tro har kommit i delvis nytt ljus efter NJA 2007 s. 86 (motocrossbanefallet). HD uttalade där att köparens rätt att åberopa fel kvarstår även om säljarens agerande inte ryms inom ogiltighetsreglerna i AvtL, som innehåller rekvisitet om strid mot tro och heder, men om det däremot faller inom säljarens onda tro.¹⁸¹ Enligt Håstad, som var referent i avgörandet, kan domskälen i motocrossbanefallet betraktas som ett uttryck för vad som torde gälla inte enbart avseende köp av fast egendom utan även

¹⁷⁷ Författarens kursivering.

¹⁷⁸ Håstad (1993), s. 607 ff.

¹⁷⁹ Se angående förslaget avsnitt 4.3.1.

¹⁸⁰ Håstad (1993), s. 613 ff.

¹⁸¹ Avgörandet behandlas i avsnitt 3.4.2.

köp av lös egendom. Detta följer av att Håstad uttalat att köparens möjlighet att åberopa fel kvarstår, trots bristande undersökningsplikt, inte enbart då säljaren har agerat i strid mot tro och heder utan redan då säljaren har vetskap om relevanta omständigheter men inte upplyst köparen.¹⁸²

En till denna tolkningsfråga näraliggande diskussion är huruvida rättstillämpningen kan avvika från lagens bokstav, alltså att utöver vanlig utfyllande tolkning inskränka, utöka eller bortse från en lagregels betydelse. I sin analys av detta ämne har Ola Svensson behandlat frågan i vilken mån säljarens felansvar enligt 20 § 2 st.¹⁸³ kan utsträckas. Enligt Svensson hade HD i motocrossbanefallet kunnat uppnå samma resultat på ett enklare sätt, genom att göra en mer extensiv tolkning av rekvisitet ”i strid mot tro och heder”. Rekvisitet bedöms utifrån huruvida säljarens handlande är lojalt eller inte. Ett utökat krav på säljares lojalitetsplikt, vilket förefaller vara HD:s strävan i motocrossbanefallet, hade således kunnat realiseras inte genom att addera säljarens vetskap som en egen bedömningsgrund, utan genom att göra en mer vidsträckt tolkning av rekvisitet ”i strid mot tro och heder”. Svensson motsätter sig även Håstads förklaring om att en upplysningsplikt grundad på vetskap är nödvändig med hänsyn till rättstillämparens befarade ovilja att tillämpa rekvisitet ”i strid mot tro och heder”.¹⁸⁴

Erika P Björkdahl har tillämpat motocrossbanefallet i syfte att argumentera för sin tes om en lojalitetsregel, innebärande att säljarens vetskap är det moment som grundar ett ansvar för denne vid illojalt agerande inför ingående av avtal. Bakgrunden anges vara att motverka att avtalsparter utnyttjar sin motparts ovetande på ett illojalt eller omoraliskt sätt.¹⁸⁵

¹⁸² Håstad (2009), s. 91.

¹⁸³ Regelns innebörd har redogjorts för i avsnitt 4.2.

¹⁸⁴ Svensson (2015b), s. 58 f.; Svensson (2015a), s. 974.

¹⁸⁵ Björkdahl (2010), s. 9 f.

5 Avtal om tjänst

5.1 Inledning och generalklausul

I detta kapitel behandlas konsumentförhållanden i form av sådana avtal om tjänster som ryms inom tillämpningsområdet för Konsumenttjänstlag (1985:716) (KtjL). Lagen omfattar tjänster som en näringsidkare utför åt en konsument och som avser arbete på lösa saker och fast egendom och byggnader samt förvaring av lösa saker. Lagen är tvingande till konsumentens förmån.¹⁸⁶ I avgränsande syfte inriktas framställningen på de frågor som bedöms ha relevans för uppsatsen. På vilket sätt kommer vigilansplikten och lojalitetsplikten till uttryck i reglerna och hur förhåller sig plikterna till varandra?

Vid införandet av KtjL anfördes i lagmotiven att konsumenttjänsträttens område inte varit föremål för samma utveckling i rättspraxis och doktrin som köprätten. I stället tillämpades i stor utsträckning allmänna avtalsrättsliga principer och analogier från andra rättsområden. Detta rättsläge motiverade införande av uttryckliga, om än allmänt utformade, regler om grundläggande krav på näringsidkarens prestation.¹⁸⁷

En central regel är 4 § 1 st. KtjL, som uppfattas som ett slags generalklausul.¹⁸⁸ Regeln anger att ”Näringsidkaren skall utföra tjänsten *fackmässigt*. Han skall vidare med *tillbörlig omsorg ta till vara konsumentens intressen* och *samråda med denne* i den utsträckning som det behövs och är möjligt”. Här framgår tre olika element. Tjänsten ska utföras *fackmässigt* oavsett vad som avtalats mellan parterna. Detta betraktas på området som en allmän rättsgrundsats och innebär att tjänsten, utifrån en fackmässig synvinkel, utförs på ett tillfredsställande sätt. Fackmässigheten bedöms objektivt utifrån exempelvis branschpraxis. Om kravet på fackmässighet inte

¹⁸⁶ 1 och 3 § KtjL; Ramberg (2005), s. 65 f.

¹⁸⁷ Prop. 1984/85:110, s. 36 f.

¹⁸⁸ Prop. 1984/85:110, s. 38 och 157.; Johansson (2020), 4 §, avsnitt 4.2.

uppfylls har näringsidkaren enligt 4 § 1 st. KtjL inte presterat tillräckligt, vilket är att betrakta som ett fel i tjänsten enligt felreglerna i 9 § KtjL. Detta aktualiserar i sin tur felreglernas påföljds katalog.¹⁸⁹

5.2 Omsorgsplikt och samrådspikt

Av större intresse för denna framställning är det andra elementet i ovan citerade lagregel, att näringsidkaren med omsorg ska tillvarata klientens intressen. Syftet är att ge uttryck för en allmän princip om avtalsparters skyldighet att visa omsorg mot varandra inom ramen för ett avtal och att tillvarata motpartens intressen i tillbörlig grad, särskilt då den andra parten besitter mer sakkunskap. Detta motiverar en skyldighet å näringsidkarens sida att med tillbörlig omsorg tillvarata konsumentens intressen.¹⁹⁰ Här framträder således en allmän avtalsrättslig princip om lojalitet i avtalsförhållanden, en lojalitetsplikt, utöver kravet på fackmässighet.¹⁹¹ Omsorgsplikten kan exempelvis innefatta att vid val av olika tillvägagångssätt för att utföra tjänsten inte väljer ett som är onödigt dyrt, att underrätta konsumenten om denne kan utföra vissa förberedelser som kan minska kostnaderna, samt att näringsidkaren inte förbehållslöst kan följa konsumentens anvisningar trots att det är denne som beställt tjänsten.¹⁹²

Viktigt att notera är att bestämmelsen uppställer krav på en *tillbörlig* omsorg, vilket indikerar att omsorgsplikten har gränser. Näringsidkaren ska inte behöva upplysa konsumenten om sådant som är allmänt känt. Dessutom kan inte krävas av näringsidkaren att han eller hon agerar i strid mot sina egna intressen.¹⁹³ Det sistnämnda exemplet torde bland annat innebära att näringsidkaren tillåts anlita de underleverantörer som han eller hon normalt använder.¹⁹⁴

¹⁸⁹ Prop. 1984/85:110, s. 38 f.; Johansson (2020), 4 §, avsnitt 4.3.

¹⁹⁰ Prop. 1984/85:110, s. 39 f.

¹⁹¹ Prop. 1984/85:110, s. 159; Johansson (2020), 4 §, avsnitt 4.4.1; Munukka (2007), s. 324 och 328; Arvidsson och Samuelsson (2018), s. 40.

¹⁹² Prop. 1984/85:110, s. 159 f.

¹⁹³ Prop. 1984/85:110, s. 160.

¹⁹⁴ Johansson (2020), 4 §, avsnitt 4.4.2.

Av intresse är även det tredje elementet, att näringsidkaren ska samråda med konsumenten. Denna skyldighet har i doktrinen kommit att få benämningen *samrådsplikt*, men dess anknytning till den nyss behandlade omsorgsplikten är stark. Samrådsplikten innebär att näringsidkaren ensidigt är skyldig att motverka missförstånd och oklarheter inför och under avtalsförhållandet, dock begränsat av vad som behövs och är möjligt.¹⁹⁵ Således kan detta ansvar aktualiseras såväl *prekontraktuellt* som *inomkontraktuellt*.¹⁹⁶ Både Johansson och Munukka anför att detta utgör ett avsteg från annars allmänna principer avseende uppdragsavtal. Dessa principer bygger på att det är uppdragsgivaren som ansvarar för projektering och instruktioner till uppdragstagaren, samt att det därutöver råder en ömsesidig plikt att klargöra missförstånd och oklarheter. Munukka ifrågasätter därmed huruvida näringsidkarens ensidiga skyldighet för klargörande som följer av samrådsplikten, är att anse som tvingande då den inte uttryckligen framgår av lagtexten.¹⁹⁷

5.3 Avrådningssplikt

Den allmänna omsorgsplikt som behandlas ovan kommer till mer preciserat uttryck dels genom nyss avhandlade samrådsplikt, dels genom andra regler i KtjL. Eftersom den allmänna omsorgsplikten har beskrivits som ett uttryck för lojalitetsplikt, kan i sin tur dessa regler betraktas som specifikationer av denna avtalsrättsliga princip. Exempel på regler där dessa skyldigheter åläggs näringsidkaren är 6, 8 och 11 §§ KtjL.¹⁹⁸

6 § 1 st. KtjL stadgar en vad som i doktrinen kommit att kallas *avrådningssplikt*.¹⁹⁹ Näringsidkaren ska avråda konsumenten om tjänsten ”inte

¹⁹⁵ Johansson (2020), 4 §, avsnitt 4.4.3.

¹⁹⁶ Johansson (2020), 4 §, avsnitt 4.4.3. Det prekontraktuella ansvaret har utstakats genom ARN:s praxis. Se exempelvis ARN 2004-4608. Näringsidkaren hade utfört rostskyddsbehandlingar på en bil, som inte visade sig skydda mot rost. Näringsidkaren ansågs ha varit skyldig att innan tjänstens utförande ha reserverat sig mot konsumentens förfrågan, då behandlingen inte skulle lyckas på en sådan bil.

¹⁹⁷ Johansson (2020), 4 §, avsnitt 4.4.3; Munukka (2007), s. 324 f.

¹⁹⁸ Prop. 1984/85:110, s. 159; Arvidsson och Samuelsson (2018), s. 40.

¹⁹⁹ Munukka (2007), s. 325.

kan anses vara till rimlig nytta för konsumenten”. Syftet med regeln är att konsumenten inte utan kännedom ska belastas med onödiga eller oväntat höga kostnader. Inför avtalets ingående ligger det i konsumentens intresse att veta huruvida tjänsten är värd att utföra, alltså om den medför en nytta i proportion till kostnaderna. Näringsidkaren har som fackman större möjligheter än konsumenten att avgöra detta. Vad som avses med nytta är den ekonomiska nyttan, vilket på ett objektivt sätt bedöms som en jämförelse mellan priset för tjänsten och värdet av det föremål som tjänsten ska utföras på. Om förhållandet mellan dessa faktorer inte är rimligt jämnt, aktualiseras avrådningsplikten, så länge näringsidkaren åtminstone borde ha insett omständigheterna.²⁰⁰

I 6 § 2 st. finns en skyldighet för näringsidkaren att underrätta konsumenten om det först efter att tjänsten börjat utföras framgår att den inte är till rimlig nytta för konsumenten. Regeln har samma innebörd som avrådningsplikten i 6 § 1 st., med skillnaden att ansvaret nu är inomkontraktuellt. Detta får till följd att omständigheterna kan vara annorlunda, såsom att det visar sig att priset förväntas bli betydligt högre när utförandet av tjänsten redan är på god väg. Underrättelse enligt 6 § 2 st. ska enligt lagmotiven ske ”snarast”, men nämnas bör att denna tidsgräns saknar täckning i lagtextens utformning.²⁰¹

Sammanfattningsvis innebär 6 § KtjL en långtgående upplysningsplikt, som dessutom utgör ett undantag från vad som ovan angetts om att den allmänna omsorgsplikten begränsas av att näringsidkaren inte ska behöva agera i strid med sina egna intressen.²⁰² Medan upplysningsplikt i de flesta fall får antas avse information som motparten inte kan inhämta, avses här att näringsidkaren utöver att lämna informationen även ska värdera den åt köparen. Avrådningsplikten är således en form av skyddslagstiftning som ger konsumenten långtgående förväntningar på att bli upplyst.²⁰³ Johansson anför

²⁰⁰ Prop. 1984/85:110, s. 166 ff.; Johansson (2020), 6 §, avsnitt 6.3.

²⁰¹ Prop. 1984/85:110, s. 170 f.; Johansson (2020), 6 §, avsnitt 6.4.

²⁰² Prop. 1984/85:110, s. 160, 167 och 169.

²⁰³ Hultmark (1993), s. 71 f.

viss kritik mot denna ensidighet, grundad på det faktum att konsumenten inte nödvändigtvis alltid är underlägsen i förhållande till näringsidkaren.²⁰⁴

5.4 Tilläggsarbeten

En liknande situation som avses i 6 § 2 st. KtjL förekommer i 8 § 1 st. KtjL. Bestämmelsen stadgar en skyldighet för näringsidkaren att underrätta konsumenten och begära dennes anvisningar, om det under tjänstens utförande uppstår behov av *tilläggsarbete* som har samband med den ursprungliga tjänsten. Med tilläggsarbete avses arbeten som faller utanför det mellan parterna avtalade uppdraget. Om parterna inte avtalat om specifika tjänster utan snarare att ett visst resultat ska uppnås aktualiseras generellt inte denna bestämmelse, men i dessa fall kan 6 § 2 st. bli relevant. Skyldigheten är dock begränsad. Att underrätta konsumenten i det ärende som här är för handen ska kunna sägas falla inom ramen för den i 4 § KtjL framträdande allmänna omsorgsplikten, annars torde inte näringsidkaren ha en skyldighet enligt 8 §. Av detta följer också att tilläggsarbetet ska ha samband med det ursprungliga arbetet och kunna utföras samtidigt.²⁰⁵

Liksom avseende omsorgs-, samråds-, och avrådningsplikterna är syftet med regeln att konsumenten ska kunna fatta beslut om tjänstens omfattning och eventuella tilläggsarbeten.²⁰⁶ Av detta följer att frågan om tilläggsarbete blir problematisk först när näringsidkaren inte får tag i konsumenten inom rimlig tid. En intresseavvägning uppstår då mellan näringsidkarens intresse av att utföra tilläggsarbetet och konsumentens intresse av att inte drabbas av oväntade kostnader. Mot bakgrund av denna intresseavvägning har 8 § 2 st. KtjL införts, som under vissa förutsättningar ger näringsidkaren *rätt* att utföra tilläggsarbetet. Som komplement till denna regel finns även i 8 § 3 st. en *skyldighet* för näringsidkaren att utföra nödvändigt tilläggsarbete. Förutsättningarna för denna skyldighet är att arbetet inte kan vänta på att

²⁰⁴ Johansson (2020), 6 §, avsnitt 6.3.1.

²⁰⁵ Prop. 1984/85:110, s. 178 ff.

²⁰⁶ Johansson (2020), 8 §, avsnitt 8.4.

konsumentens anvisningar kan begäras, med risk för att konsumenten lider allvarlig skada, såsom vid fara för brand eller översvämningar.²⁰⁷

5.5 Felreglerna och generell upplysningsplikt

Om näringsidkaren inte uppfyller kraven på *fackmässighet, omsorgsplikt och samrådspplikt* enligt 4 § 1 st. KtjL och detta leder till att resultatet av tjänsten påverkas, betraktas tjänsten som felaktig enligt 9 § 1 st. 1 p KtjL. Tjänsten är även felaktig bland annat om resultatet avviker från vad som är att betrakta som avtalat samt om näringsidkaren har underlåtit skyldighet enligt 8 § 3 st. KtjL att utföra nödvändiga tilläggsarbeten.²⁰⁸ Bristande uppfyllelse av *avrådningsplikten* enligt 6 § KtjL faller emellertid inte inom felreglerna. Företeelsen har en egen påföljdsreglering i 7 §, som anger att konsumenten ofta inte behöver betala större ersättning än vad som skulle varit aktuellt om näringsidkaren hade uppfyllt sin avrådningsplikt och konsumenten då valt att inte beställa tjänsten.²⁰⁹

Utöver de former av upplysningsplikt som behandlas och kopplas till lagens felregler ovan, finns även en självständig, generell upplysningsplikt i 11 § KtjL.²¹⁰ Regeln anger att tjänsten anses felaktig, om näringsidkaren prekontraktuellt har underlåtit att upplysa konsumenten om ett förhållande avseende tjänsten ”som näringsidkaren *kände till eller borde ha känt till* och som han *insåg eller borde ha insett vara av betydelse* för konsumenten”. Upplysningsplikten definieras av vad som är betydelsefullt för konsumenten att veta i det enskilda fallet, såsom huruvida tjänsten är lämplig i förhållande till det ändamål som objektet i fråga ska användas för. Dock räcker alltså att näringsidkaren *borde ha känt till* förhållandet för att bli upplysningskyldig. Således krävs inte faktisk kännedom. Enligt lagmotiven bygger detta resonemang på att en professionell näringsidkare förväntas vara aktiv för att

²⁰⁷ Prop. 1984/85:110, s. 182 ff.

²⁰⁸ 9 § 1 st. 3 p. och 2 st.; Prop. 1984/85:110, s. 186.

²⁰⁹ Prop. 1984/85:110, s. 174.

²¹⁰ Johansson (2020), 11 §, avsnitt 11.2.

kunna bedöma tjänstens beskaffenhet och ändamål.²¹¹ Därmed torde näringsidkaren inte enbart ha en upplysningsplikt avseende förhållanden som kan ha betydelse, utan även en *undersökningsplikt* för att upptäcka sådana betydelsefulla förhållanden. Näringsidkaren ska därtill ha *insett eller bort inse att förhållandet hade betydelse* för konsumentens intresse att ingå avtalet. Bedömningen av vad näringsidkaren borde ha insett görs utifrån vad som anses vara fackmannamässig kunskap, vilket innebär att omständigheten ska vara känd i branschen.²¹²

Vidare förutsättningar är att det inte krävs att konsumenten haft fog att förvänta sig upplysningen, samtidigt som det krävs att underlåtenheten har inverkat på avtalet. Det sistnämnda innebär att konsumentens onda tro om förhållandet undantar näringsidkaren från upplysningsplikt.²¹³

²¹¹ Prop. 1984/85:110, s. 199 ff.

²¹² Johansson (2020), 11 §, avsnitt 11.4; Björkdahl (2007), s. 153 f.

²¹³ Johansson (2020), 11 §, avsnitt 11.4.

6 Reklamation

6.1 Lagregleringen i de olika avtalstyperna

En nära relaterad fråga till vad som ovan behandlas om felregler, undersökningsplikt och upplysningsplikt är under hur lång tid efter att avtalsförhållandet har uppstått som säljaren ansvarar för fel. Reklamation är en aspekt av stor betydelse, då det avgör i vilken utsträckning köparen kan åberopa påföljder. I detta kapitel behandlas regelkomplexet reklamation i de för denna uppsats relevanta avtalstyperna, samt huruvida dessa regler ger uttryck för vigilans- och lojalitetsplikterna. Med hänsyn till kronologin i införandet av reglerna i de respektive lagarna, behandlas den allmänna köprätten före köp av fast egendom.

6.1.1 Köp av lös egendom

Den centrala bestämmelsen avseende reklamation vid fel i varan finns i 32 § 1 st. KöpL, som stadgar att köparen inte får åberopa fel i varan ”om han inte lämnar säljaren meddelande om felet inom skälig tid efter det att han märkt eller borde ha märkt felet”. I andra stycket finns en preskriptionsregel, som anger att köparen som huvudregel förlorar rätten att åberopa fel i varan om reklamation inte görs inom två år från att varan mottagits. Syftet med regeln torde vara att skydda säljarens intresse dels av att köparen inte utnyttjar sin rätt att häva avtalet på ett otillbörligt sätt, dels av att återfå varan.²¹⁴ Rättsföljden av att köparen inte reklamerar i enlighet med ovan nämnda regel är att han eller hon går miste om rätten att åberopa påföljder till följd av felet.²¹⁵ Därmed kan konstateras att köparens reklamation även görs i köparens eget intresse.²¹⁶

²¹⁴ Håstad (2016), s. 99 f.

²¹⁵ Prop. 1988/89:76, s. 124.

²¹⁶ Kihlman (1999), s. 38 f.

Av kursiveringarna i citatet ovan framgår tre rekvisit. Det första rekvisitet avser reklamationen som sådan. Enligt lagmotiven är en *neutral reklamation* tillräcklig.²¹⁷ Det andra rekvisitet om skälig tid är vagt och kan bedömas på olika sätt beroende av de särskilda omständigheterna i fallet. Exempelvis kan beaktas om köparen är privatperson eller näringsidkare.²¹⁸ I denna framställning riktas fokus främst mot det tredje rekvisitet, att köparen för att kunna reklamera har märkt, eller borde ha märkt felet.

6.1.1.1 Undersökningsplikt

Av det sistnämnda kriteriet framgår att köparen förutsätts undersöka varan, vilket regleras särskilt i 31 § KöpL som därmed kan sägas vara integrerad i *reklamationsplikten*.²¹⁹ En skillnad mot 20 § 2 st. KöpL som behandlas ovan är att den nu aktuella *undersökningsplikten* aktualiseras inomkontraktuell. Detta framgår direkt av lagtexten som anger att: ”När varan har avlämnats skall köparen så snart omständigheterna medger det undersöka den i enlighet med god affärssed”.

En ytterligare distinktion är att förevarande regel, till skillnad från 20 § 2 st., enligt lagmotiven innehåller en generell skyldighet för köparen att undersöka varan. Underlåtenhet att efterleva skyldigheten är emellertid inte anknuten till någon självständig sanktion utöver att det kan föranleda att reklamationsplikten inte uppfylls, vilket i sin tur har den rättsföljd som anges ovan.²²⁰ Undersökningsplikten i förevarande bestämmelse utgör således inte en skyldighet i den bemärkelsen att underlåtenhet att utföra undersökningen på ett adekvat sätt konstituerar ett avtalsbrott på köparens sida. Undersökningen vidtas av köparen i eget intresse, med risk att annars förlora möjligheten att åberopa fel.²²¹ Därtill torde det även vara av angeläget intresse för säljaren att köparen efterlever reklamationsplikten och den nära anknutna

²¹⁷ Prop. 1988/89:76, s. 123. Begreppet innebär att säljaren ska klargöra att avtalsbrott görs gällande samt beskriva felet, utan att behöva specificera önskad påföljd. Se även NJA 2020 s. 951, där bristerna framfördes vid ett möte parterna emellan. Det måste därför stått klart för säljaren vad köparen invände mot. Neutral reklamation förelåg därför.

²¹⁸ Prop. 1988/89:76, s. 124.

²¹⁹ Ramberg & Herre (2021), 31 §, avsnitt 8.3.1.

²²⁰ Prop. 1988/89:76, s. 120 f.

²²¹ Ramberg & Herre (2021), 31 §, avsnitt 8.3.1; Kihlman (2021), 31 §, avsnitt 2.1.

undersökningsplikten, för att säljaren ska kunna få reda på eventuella anspråk. Rättsföljden kan tyckas sträng mot köparen, vilket torde vara en följd av den intresseavvägning som har gjorts.²²²

Undersökningen ska ske i enlighet med ”god affärssed”. Vad som utgör god affärssed, och därmed vilken omfattning undersökningen ska ha, påverkas av omständigheterna i det enskilda fallet. Exempelvis kan det ha betydelse hur varorna är förpackade. Det är även naturligt att beakta köparens ställning som privatperson eller näringsidkare, samt köparens kunskaper. Detta trots att ”god affärssed” signalerar en objektiv bedömning. Undersökningsplikten torde skärpas då köparen agerar i egenskap av näringsidkare. En ytterligare aspekt som kan påverka undersökningspliktens omfattning är om säljaren lämnat garantier eller upplysningar eller agerat på ett visst sätt. Vidare bör nämnas att en definition av den goda affärsseden i ett enskilt fall kan leda till att det i princip inte föreligger någon undersökningsplikt, eller att det inom en viss bransch inte finns någon god affärssed. I den sistnämnda situationen torde det ändå bli aktuellt med en undersökningsplikt, där omfattningen då avgörs enbart utifrån reklamationsregeln i 32 § KöpL, vad köparen ”borde ha märkt”. Således är det möjligt att betrakta även 32 § KöpL som en undersökningsplikt i egen kraft.²²³

6.1.1.2 Försummad reklamation och säljarens illojalitet

Rättsföljden av att köparen försummar sin undersökningsplikt, och därmed riskerar att åsidosätta sin reklamationsplikt, är att köparen inte kan åberopa felet. Rättsföljdens inträdande kan emellertid hindras av det undantag som stadgas i 33 § KöpL. Där framgår att ”utan hinder av 31 och 32 §§ får köparen åberopa att varan är felaktig, om säljaren har handlat grovt vårdslöst eller *i strid mot tro och heder*”. Regelns syfte är att mildra den annars allvarliga rättsföljd som kan drabba köparen. Reklamationsreglerna ska tillgodose

²²² Ramberg & Herre (2021), 31–32 §§, avsnitt 8.3.1 och 8.4.4.

²²³ Prop. 1988/89:76, s. 120 f.; Ramberg & Herre (2021), 31 §, avsnitt 8.3.3.

säljarens intresse av att få reda på eventuella anspråk, men ska däremot inte låta en illojal säljare utnyttja reglerna för att undgå ansvar.²²⁴

Vad som här avses med agerande *i strid mot tro och heder* är inte möjligt att fastställa generellt. Begreppet kommer till uttryck även avseende undantaget till köparens undersökningsplikt i 20 § 2 st. KöpL. Som tidigare har nämnts kan vägledning kring begreppet sökas genom hur det tolkas inom 33 § AvtL.²²⁵ Den princip som stadgas där, att en klandervärt agerande part inte ska få utnyttja detta agerande till sin fördel, kan således tillämpas även avseende reklamation. Genom införande av begreppet och principen i de separata lagarna, kan den långtgående rättsföljden av 33 § AvtL undvikas.²²⁶

Som exempel på klandervärt agerande kan nämnas att säljaren känt till felet före köpet men inte förväntat sig att köparen skulle kunna upptäcka det inom preskriptionsfristen, och därför ändå ingått avtalet. Säljarens vetskap om felet gör att syftet med köparens reklamationsplikt, att tillgodose säljarens intresse av att få vetskap om eventuella fel, bortfaller. Resonemanget bygger på att regelns motsvarighet i CISG, artikel 40, som undantag till köparens undersöknings- och reklamationsplikt enbart omfattar just det fallet att säljaren kände till eller måste ha känt till felet eller omständigheter som har samband med det. Således finns en avgörande skillnad mellan de två bestämmelserna. Icke desto mindre torde ett sådant agerande som avses enligt CISG betraktas som stridande mot tro och heder enligt 33 § KöpL.²²⁷

Om köparen har fått kännedom om felet föreligger inte längre det skyddsbehov som är syftet med 33 § KöpL. I en sådan situation krävs av köparen att inte avvakta med sin reklamation (eller snarare sitt anspråk om påföljd då reklamationen mister sitt syfte vid säljarens vetskap) obegränsat länge. Passivitet från köparens sida skulle i detta avseende kunna leda till att köparen enligt allmänna principer ändå förlorar rätten att göra felet

²²⁴ Prop. 1988/89:76, s. 125.

²²⁵ Ramberg & Herre (2021), 33 §, avsnitt 8.5.1 och not 685. Se avsnitt 4.3.2.1.

²²⁶ Hultmark (1996), s. 127.

²²⁷ Ramberg & Herre (2021), 33 §, avsnitt 8.5.1; Kihlman (2021), 33 §, avsnitt 1.

gällande.²²⁸ Ramberg och Herre menar att det kan finnas utrymme för att kräva att en part agerar för att inte gå miste om rättigheter och att det därmed skulle kunna förutsättas att köparen meddelar säljaren inom rimlig tid efter att ha fått faktisk kännedom om felet.²²⁹

6.1.2 Köp av fast egendom

Regler om reklamation finns i 4 kap. 19 a § JB, som anger att köparen inte får göra gällande fel om inte säljaren meddelas *inom skälig tid* efter att köparen märkt eller borde ha märkt felet. Innan lagändringarna år 1990 fanns ingen reklamationsregel. I stället begränsades säljarens ansvar av den allmänna preskriptionsregeln om tioårig preskription i preskriptionslagen (1981:130) (PreskL). Regler om reklamation fanns dock redan på den allmänna köprättens område, varför det i motiven till 1990 års förändringar föreslogs en anpassning av JB.²³⁰ Lagmotiven är kortfattade, men anger att det finns ett allmänt intresse av att ge incitament till skyndsamt reklamation då detta kan möjliggöra att felet avhjälpas, vilket i sin tur kan begränsa skadeverkningarna. Vad som ska betraktas som *skälig tid* beror bland annat på om köparen är privatperson eller näringsidkare samt vilka sakkunskaper denne besitter.²³¹ Enbart *neutral reklamation* krävs.²³²

Rättsföljden av försenad reklamation är som huvudregel att köparen förlorar sin rätt att åberopa felet. Emellertid finns ett undantag från denna huvudregel i 4 kap. 19 a § 2 st., som stadgar att första stycket inte gäller om säljaren har agerat med grov vårdslöshet eller *i mot tro och heder*. Undantaget syftar enligt lagmotiven till att stärka köpare gentemot säljares illojalitet och har hämtats

²²⁸ Prop. 1988/89:76, s. 125; Ramberg (1996), s. 129.

²²⁹ Ramberg & Herre (2021), 33 §, avsnitt 8.5.2.

²³⁰ Prop. 1989/90:77, s. 45.

²³¹ Prop. 1989/90:77, s. 45 och 62; Se NJA 2008 s. 1158, där köparnas reklamation efter 4,5 månader ansågs vara inom skälig tid. Detta eftersom uttrycket ”skälig tid” ska bedömas utifrån det enskilda fallet, och det i förevarande situation fanns flera omständigheter (däribland köparnas bristande sakkunnighet) som talade för en längre reklamationsfrist. Grauers har emellertid tolkat avgörandet som en maxgräns och att köpare normalt kan förväntas reklamera på kortare tid, Se Grauers (2020), 4:19 a § JB.

²³² Prop. 1989/90:77, s. 62. Se avsnitt 6.1.1.

från den allmänna köprätten.²³³ Begreppet har behandlats tidigare i två olika sammanhang.²³⁴

6.1.3 Avtal om tjänst

Enligt 17 § KtjL ska en konsument som vill göra gällande ett fel i en tjänst, underrätta näringsidkaren inom skälig tid efter att konsumenten märkt eller bort märka felet. Möjligheten att reklamera begränsas av två olika preskriptionsfrister. När det är fråga om arbete på mark, byggnader och fasta saker gäller tio års preskription från uppdragets slutförande, i övrigt gäller tre år. Ett undantag från detta undantag är emellertid då näringsidkaren agerat vårdslöst eller i strid mot tro och heder, då gäller tio års preskriptionsfrist i samtliga fall. En sådan situation kan vara för handen då näringsidkaren känt till det fel som konsumenten åberopar men inte upplyst om det.²³⁵ Enligt 18 § KtjL leder försummelse av reklamationsplikten till förlust av rätten att göra felet gällande.

En fråga i sammanhanget är vilka krav som kan ställas på konsumenten avseende uppfyllelse av reklamationsplikten i KtjL. Enligt lagmotiven förekommer inte någon lagstiftad undersökningsplikt för konsumenten efter tjänstens utförande, men en ytlig undersökning torde kunna förutsättas. Emellertid framhävs konsumentperspektivet genom att kraven på konsumenten mildras. Omständigheter av personlig natur eller bristande kunskap anses kunna ursäktas att felet inte har upptäckts samt tala för att viss tidsutdräkt med reklamationen får godtas. I detta avseende bör nämnas att endast en neutral reklamation krävs.²³⁶

²³³ Prop. 1989/90:77, s. 48; Beckman m.fl. (2019), 4 kap. 19 a § 2 st.

²³⁴ Se avsnitt 4.3.2.1 och 6.1.1.2.

²³⁵ Prop. 1984/85:110, s. 224.

²³⁶ Prop. 1984/85:110, s. 64 f. och 217 f.; Hultmark (1996), s. 45.

6.2 Rättspraxis och doktrin

Köparens reklamationsplikt och passivitet har varit föremål för diskussion såväl i doktrin som i HD:s avgöranden. I doktrin har reklamationsreglerna ansetts utgöra ett, åtminstone pedagogiskt, utflöde av lojalitetsplikten genom att även den drabbade parten förutsätts vara lojal. En part som brutit mot avtalet kan ofta antas ha brutit även mot sin lojalitetsplikt. Trots detta förväntas den drabbade motparten agera lojalt genom att reklamera snarare än att utnyttja situationen.²³⁷

I det följande presenteras ett antal avgöranden från HD. För att påvisa samband rättsfallen emellan finns ett systematiskt syfte med att behandla denna utveckling i rättspraxis i ett sammanhang trots att rättsfallen berör olika rättsområden.

I NJA 2002 s. 630 innehöll beställaren av en entreprenad en summa från betalning till entreprenören, till följd av anmärkningar vid besiktning av entreprenaden. Entreprenören väckte talan mot beställaren först två år efter slutbesiktningen, vilket aktualiserade frågan om entreprenörens passivitet. HD uttalade att ”förlust av en rättighet på grund av passivitet kan (...) inträda enligt allmänna förmögenhetsrättsliga principer.” Även om det i den allmänna köprätten inte ansågs finnas skyldighet för säljare att väcka talan inom viss tid efter köparens reklamation, anförde HD att en sådan meddelandeplikt kan aktualiseras i vissa situationer. Exempelvis då motparten ”inrättar sig på visst sätt i förlitan på en rättslig bedömning som är felaktig (jfr 6 § 2 st. AvtL) eller när en part givit motparten intrycket att han eftergivit sin rätt (...) eller när en part under mycket lång tid underlåtit att göra sin rätt gällande (...)”. I målet hade entreprenören förvisso inte väckt talan under lång tid, men däremot direkt efter slutbesiktningen fakturerat beställaren för den innehållna summan. Någon av de ovan nämnde tre situationerna förelåg därför inte,

²³⁷ Hultmark (1996), s. 40 f.; Hellner (1990), s. 69.

varför entreprenören inte varit passiv på ett sätt som hindrade dess rätt att få frågan prövad.²³⁸

I NJA 2007 s. 909 hade en leverantör ensidigt sagt upp ett avtal med en återförsäljare. Återförsäljaren bedömde detta som ett avtalsbrott och väckte talan om skadestånd gentemot leverantören, som å sin sida ansåg att anspråket åberopats för sent. Återförsäljaren kunde inte visa att uppsägningen skett i strid mot tro och heder, vilket innebar att återförsäljaren inte på den grunden kunde undkomma skyldigheten att åberopa anspråk inom viss tid. Vidare angav HD, med hänvisning till 2002 års avgörande, att det av allmänna avtalsrättsliga principer följer att en ”avtalspart som vill göra gällande påföljder på grund av avtalsbrott inte kan förhålla sig passiv”.²³⁹ Enligt HD kan lagregler om reklamation betraktas som uttryck för en sådan princip. I förevarande situation hade återförsäljaren lämnat en neutral reklamation som bemötande av avtalsuppsägningen. Detta ansågs tillräckligt, för att därefter låta återförsäljaren överblicka situationen innan skadeståndsanspråk framställs.²⁴⁰

Ett senare avgörande är NJA 2017 s. 203, där ett lantbruk levererade mjölk till ett mejeri och erhöll tilläggsersättning för KRAV-certifierad mjölk. År 2003 hävde mejeriet avtalet om tilläggsersättning då lantbruket inte uppfyllde KRAV-certifieringen. Lantbruket väckte talan mot mejeriet tio år senare, vilket enligt mejeriet var för sent.²⁴¹ Som rättsliga utgångspunkter anförde HD att ”många avtal (...) förutsätter en lojal samverkan mellan parterna under avtalstiden”, vilket anses innebära en ömsesidig skyldighet för parterna att lämna upplysningar och klargöra sin uppfattning gentemot varandra i sådana avseenden som är betydande för avtalet.²⁴² HD återupprepade tidigare uttalanden om att en avtalspart som vill göra gällande påföljder vid avtalsbrott inte kan vara passiv, samt att en reklamationsplikt om att anspråk görs

²³⁸ NJA 2002 s. 630.

²³⁹ NJA 2007 s. 909; Jfr. Rodhe (1956), s. 447.

²⁴⁰ NJA 2007 s. 909.

²⁴¹ NJA 2017 s. 203, p. 1–4.

²⁴² NJA 2017 s. 203, p. 8.

gällande föreligger i de tre situationer som nämndes i 2002 års avgörande.²⁴³ Lantbrukarna hade inte anfört något krav förrän då talan väcktes tio år senare. I stället hade avtalsförhållandet fortsatt som vanligt med undantaget att tilläggsersättning för KRAV-certifierad mjölk inte utgått. Enligt HD måste lantbruket ha insett att avtalet enligt mejeriets uppfattning hade upphört. Detta har i sin tur har ålagt lantbrukarna en reklamationsplikt avseende sin egen uppfattning om att hävningen inte accepterades. Då lantbrukarna hade brustit i sin reklamationsplikt, hade de försuttit sin rätt till ersättning.²⁴⁴

I NJA 2017 s. 1195 hade köparen av flera skogsfastigheter efter avtalet fått information om att skogen på fastigheterna inte fick avverkas i den utsträckning köparen trott. Köparen väckte talan mot säljaren 4,5 år senare och gjorde gällande att säljaren i strid mot heder eller av grov vårdslöshet underlåtit att tillkännage denna betydelsefulla information. Säljaren å sin sida ansåg att köparen väckt talan för sent. Frågan var således om köparen försuttit sin rätt att åberopa felet genom att inte meddela säljaren, under förutsättning att säljaren agerat i strid mot tro och heder.²⁴⁵

Säljarens agerande i strid mot tro och heder utgör ett undantag från den reklamationsplikt som åligger en fastighetsköpare vid fel i fastigheten. Syftet är att motverka illojalitet hos säljaren samtidigt som passivitet hos köparen kan innebära att köparen förlorar sin rätt att åberopa felet.²⁴⁶ HD konstaterade att uttalanden om att avtalspart som vill göra påföljder gällande är skyldiga att reklamera till sin motpart ger ”uttryck för en allmän skyldighet, grundad bl.a. på lojalitets-skäl, att informera motparten”.²⁴⁷

Förevarande rättsfall skiljer sig från de ovan refererade på så sätt att här aktualiserades frågan hur reklamationsplikten och köparens passivitet påverkas av säljarens agerande i strid mot tro och heder. Sådant illojalt

²⁴³ NJA 2017 s. 203, p. 9; NJA 2007 s. 909; NJA 2002 s. 630.

²⁴⁴ NJA 2017 s. 203, p. 10–11.

²⁴⁵ NJA 2017 s. 1195, p. 1–6.

²⁴⁶ Ibid, p. 8; Prop. 1989/90:77, s. 64.

²⁴⁷ NJA 2017 s. 1195, p. 15. Hänvisning till NJA 2002 s. 630, NJA 2007 s. 909 och NJA 2017 s. 203.

agerande leder enligt 4 kap. 19 a § 2 st. till att köparen tillåts åberopa fel trots utebliven reklamation. Köparens passivitet kan dock ändå leda till att denna rätt går förlorad. Enligt HD uppstår en avvägning mellan betydelsen av säljarens illojalitet att agera i strid mot tro och heder och köparens illojalitet att agera passivt.²⁴⁸

HD anför i domskälen att köparen ska ha haft vetskap om ett fel för att åläggas en på lojalitetsskäl grundad reklamationsplikt och för att passivitetsverkan ska inträda vid underlåtelse att efterleva plikten. För att passivitetsverkan ska aktualiseras krävs att köparens meddelande till säljaren med hänsyn till omständigheterna är ”näraliggande och naturlig”. Denna förutsättning bedömas i sin tur utifrån främst tre aspekter, arten och graden av säljarens illojalitet, säljarens intresse av att bli informerad utifrån dennes möjligheter att avhjälpa felet, samt köparens möjlighet till spekulation genom passivitet på ett sätt som drabbar säljaren.²⁴⁹

Efter att köparens skyldighet att underrätta säljaren har inträtt bör köparen enligt HD ha god tid på sig att överblicka situationen innan passivitetsverkan inträder. Dessutom ska säljaren ha haft en ”beaktansvärd nackdel av köparens passivitet”. I förevarande fall hade säljaren agerat i strid mot tro och heder, vilket tillsammans med övriga omständigheter föranledde HD att bedöma köparens meddelande efter 4,5 år som framställt i tid utan passivitetsverkan.²⁵⁰

²⁴⁸ NJA 2017 s. 1195, p. 16–17.

²⁴⁹ Ibid, p. 18; Ramberg & Herre (2021), 32 §, avsnitt 8.4.10.

²⁵⁰ Ibid, p. 19–23.

7 Avslutning

7.1 Sammanfattande analys

7.1.1 Inledning

En utgångspunkt i avtalsförhållanden torde vara att de olika parterna har olika intressen. En köpare kan ha ett intresse av att förvärva en felfri fastighet eller en tjänst som är korrekt utförd. En säljare kan ha ett intresse av att leverera enligt köparens intressen, men också av att inte ikläda sig ett alltför stort ansvar för köpeobjektets beskaffenhet. Således finns en uppsjö av intressen. Några frågor som då uppkommer, och som inledningsvis kan tyckas oproblematiska, är hur dessa olika intressen ska tillvaratas och vilken avtalspart som är ansvarig för detta i olika situationer. Syftet med den undersökning som vidtagits ovan är att fastställa hur vigilansplikten och lojalitetsplikten kommer till uttryck inom ett flertal avtalstyper och hur dessa plikter förhåller sig till varandra. Är en avtalspart alltid skyldig att vaka över sina egna intressen utöver det självklara önskemålet om affärsmässig framgång? Eller kan ibland avtalspartens medkontrahent åläggas att ansvara för den förstnämndes intressen?

7.1.2 Köp av fast egendom

I kapitel 3 har tvåstegsmodellen tillämpats i beskrivande syfte för att åskådliggöra uppdelningen mellan *felbedömning* och *relevansbedömning*. Felbedömningen har i sin tur beskrivits som en tvåstegsmetod, där fastighetens beskaffenhet fastställs i första hand som en *konkret standard* och i andra hand som en *abstrakt standard*. Den konkreta standarden bygger på att köparen har fog att förvänta sig att fastigheten är avtalsenlig, och kan påverkas av *uttryckliga garantier* och *enuntiationer*. Sådana utfästelser kan leda till att köparens undersökningsplikt, som behandlas mer utförligt nedan, reduceras eller bortfaller i den specifika frågan.

Köparen har vid köp av fast egendom en *absolut undersökningsplikt*, alltså att denne har en lagfäst skyldighet att undersöka fastigheten. Förenklat innebär detta att köparen ansvarar för att tillvarata sitt eget intresse av att köpa en felfri fastighet, med risken att få stå konsekvenserna av ett fel som hade kunnat upptäckas. Om säljaren däremot lämnar en uppgift som är att uppfatta som en *enuntiation* bortfaller undersökningsplikten i det avseendet. Konsekvensen av enuntiation blir att ansvaret flyttas över till säljaren, som får ikläda sig ett ansvar för köparens intressen. För att reducera sin undersökningsplikt torde det således ligga i köparens intresse att åberopa enuntiationer. En viktig påminnelse är dock att denna reducerade undersökningsplikt är svår att åstadkomma. En uppgift är endast en *enuntiation* om den är klar och precis och har påverkat köparen. Att uppgiften har påverkat köparen förutsätter en diskussion parterna emellan. Köparen måste respondera på säljarens uppgift och säljaren ska vidhålla uppgiften. Redan mot denna bakgrund kan ett resonemang föras om vigilansplikten. Säljaren lämnar en uppgift till köparen. Köparen, som förvisso redan enligt vigilansplikten ska undersöka fastigheten, kan därmed anses åläggas en särskild vigilansplikt med innebörden att det ligger i köparens eget intresse att manifestera uppgiftens betydelse så att den får verkan som enuntiation. Om köparen inte visar att uppgiften inverkar på köpet är den inte en enuntiation, varför köparens undersökningsplikt gäller fullt ut.

Nämnas bör att ovan resonemang bygger på de förutsättningar för verkan av enuntiationer som uppställts i doktrinen och har inget egentligt stöd i lagmotiv eller praxis. Resonemanget kan dock anses visa på att regelns underliggande skäl präglas av vigilansplikten med uppställande av förhållandevis höga krav på köparen att tillvarata sina intressen. För att undkomma en form av vigilansplikt måste en annan form av sådan plikt uppfyllas.

7.1.2.1 Undersökningsplikt

Ovan har undersökningsplikten redan nämnts. Plikten har genom kopplingen till *principen om caveat emptor* ansetts ge uttryck för vigilansplikten. Detta eftersom köparen åläggs en tydlig plikt att iaktta sina egna intressen genom

att undersöka fastigheten, med risken att förlora möjligheten att åberopa fel. Vad som dock inte är lika tydligt är hur vigilansplikten, i form av köparens undersökningsplikt, är begränsad.

Av undersökningen framgår att köparens undersökningsplikt under GJB var mycket omfattande och präglades av *principen om caveat emptor*, eftersom lagens formkrav resulterade i att säljarens ansvar endast omfattade *konkreta fel*. Genom införandet av JB utsträcktes säljarens ansvar till att omfatta även *abstrakta fel*. Detta kan i viss mån anses ha sänkt kraven på köparens undersökningsplikt. Lagrådet påminde dock om undersökningspliktens roll som en fortsatt viktig komponent i JB:s felregler, och vid lagändringarna år 1990 infördes undersökningsplikten uttryckligen i 4 kap. 19 § 2 st. JB.

Vad gäller omfattningen av undersökningsplikten har rättspraxis indikerat att en köpare inte är skyldig att vidta alltför ingripande åtgärder för att undersöka fastigheten, men att plikten kvarstår avseende utrymmen som är möjliga, om än svårtillgängliga, att undersöka. Köparen bär risken för fel som denne borde ha upptäckt vid en undersökning som genomförts med *tillbörlig omsorg och sakkunskap*, men noteras bör att undersökningsplikten kan utökas eller reduceras.

Regeln i 4 kap. 19 § 2 st. JB förklaras således av en långtgående vigilansplikt, där fastighetsköparen åläggs att iaktta sina egna intressen genom att undersöka fastigheten. Genom lagförändringar och rättstillämpningen, kan dock konstateras att skyldigheten på vissa sätt är begränsad för att inte ställa för betungande krav på köparen. I den meningen kan vigilansplikten anses ha distanserats från den stränga principen om *caveat emptor*.

7.1.2.2 Upplysningsplikt

Fastighetssäljaren är strikt ansvarig för de *dolda fel* som köparen genom uppfyllelse av sin undersökningsplikt inte kunnat upptäcka. Har köparen inte upptäckt ett fel som borde kunnat upptäckas, kan felet inte åberopas. Detta aktualiserar frågan om säljarens onda tro i sådana situationer, och därtill

huruvida säljaren har en upplysningsplikt och på vilka rättsgrundsatser en sådan vilar. Som nämnts kan inte en sådan upplysningsplikt utläsas ur någon lagregel. Lagmotiven har därtill klargjort att säljaren inte har någon *generell upplysningsplikt*. Vissa öppningar för att ålägga säljaren upplysningsplikt har dock gjorts.

Mot bakgrund av rättspraxis kan konstateras att upplysningsplikt har ansetts föreligga i de fall då säljaren har gjort en total påföljdsfriskrivning, men enbart under förutsättning att säljaren haft kännedom om uppgifterna. Har säljaren inte haft vetskap om omständigheten, har denne inte ålagts upplysningsplikt. Om säljaren inte förtigit uppgifter, utan snarare lämnat vilseledande sådana, har säljaren ålagts felansvar. Uttalanden som uppmärksammat köparen på ett visst förhållande har dock låtit säljaren åberopa köparens bristande undersökningsplikt. Praxis förefaller något spretig, men skiljelinjerna mellan fall där säljaren friskrivit sig från ansvar, haft kännedom om felet och lämnat vissa uppgifter är förhållandevis utpräglade.

Särskild betydelse har rättsfallet NJA 2007 s. 86, det så kallade motocrossbanefallet. Rättsfallet har varit föremål för doktrinär debatt kring huruvida HD genom avgörandet har etablerat en generell upplysningsplikt för fastighetssäljare. Grauers, som har kritiserat avgörandet, menar att det strider mot förarbetsuttalandet om att generell upplysningsplikt inte föreligger. Mot bakgrund av vad som framkommit i uppsatsen torde dock kunna konstateras att HD är medvetna om detta uttalande, men anser att närliggande förarbetsuttalanden och tidigare praxis banat väg för en utveckling av säljarens upplysningsplikt.

Grauers kritik mot HD:s resonemang om jämförelser mellan köp av fast och lös egendom får anses vara befogad. HD förefaller tolka Lagrådets uttryck att fastigheten säljs ”sådan den är” som att fastigheter säljs i *befintligt skick*. Uttrycket bör, utöver Grauers synpunkter, snarare uppfattas som att det avser att påminna om fastigheters individuella karaktär. Fastigheter säljs ”sådana

de är”, vilket ställer höga krav på köparens undersökningsplikt. I det ljuset kan uttalandet tyckas vara strängt mot köparen. En påminnelse bör då göras om att uttrycket kom till under GJB då *principen om caveat emptor* gällde till fullo. Uttrycket får således ses i det sammanhanget, och med hänsyn till att köparens vigilansplikt förefaller ha tunnats ut något genom reformer och praxis.

Det torde vara svårt att konstatera annat än att motocrossbanefallet har utvidgat säljarens upplysningsplikt. Emellertid är det tveksamt om ändamålet med avgörandet, att motverka illojalitet från säljarens sida, helgar medlen. Förvisso uttrycker Håstad i sitt försvar av den kritiserade domen att en sådan upplysningsplikt har utvecklats genom praxis och att utrymme finns vid sidan om ogiltighetsreglerna i AvtL. Som anges i domskälen är det fråga om en upplysningsplikt i ”viss utsträckning”. Håstad menar att detta signalerar att det inte är fråga om en generell upplysningsplikt. Detta förefaller vara rimligt, men uttrycket ”viss utsträckning” ger i sig inte någon vägledning om vilken omfattning som HD faktiskt avsåg att upplysningsplikten skulle ha. Vad som synes klart är att undantag från köparens undersökningsplikt, inom samtliga här behandlade avtalsformer, enligt avgörandet inte är beroende av säljarens agerande i strid mot tro och heder.

7.1.3 Köp av lös egendom

7.1.3.1 Undersökningsplikt

I kapitel 4 har redogjorts för felreglerna i KöpL, däribland den generella felregeln 17 § 3 st. KöpL som anger att en vara som avviker från köparens befogade förväntningar anses vara felaktig. Redan denna generalklausul ger ett, förvisso underförstått, uttryck för vigilans och lojalitet. Om köparen hyser obefogade förväntningar på avtalsobjektet är inte köparen skyddad då dessa förväntningar inte infinner sig. Köparen tycks åläggas en vigilansplikt med innebörden att han eller hon är skyldig att iaktta sitt eget intresse genom att inte hysa obefogade förväntningar.

Hur iakttar då köparen ett sådant intresse? En tolkning av 17 § 3 st. är att köparen har fog att förvänta sig det som denne har kunskap om, vilket stämmer väl överens med den närliggande undersökningsplikten i 20 § 2 st. KöpL. Köparen får som fel inte åberopa vad denne känt till vid köpet, vilket ålägger en undersökningsplikt för köparen som får antas bygga på vigilans. Emellertid är denna undersökningsplikt, till skillnad från vad som gäller för köp av fast egendom, inte absolut. Detta innebär att köparen inte ålagts en så betungande vigilansplikt i detta avseende, om inte incitamentet att på egen hand undersöka varan anses vara ett utflöde av vigilans.

7.1.3.2 Upplysningsplikt

Vad gäller säljarens upplysningsplikt kommer en lagstadgad sådan till uttryck i 19 § KöpL, som anger att varan anses felaktig om säljaren underlåtit att lämna väsentliga uppgifter till köparen, grundad på lojalitets-skälen att säljaren inte otillbörligt ska utnyttja allmänna förbehåll såsom ”befintligt skick”.

Den fråga som tillägnats störst uppmärksamhet i denna del av uppsatsen är dock huruvida det vid sidan om den *äkta upplysningsplikten* i 19 § KöpL kan anses förekomma en *allmän upplysningsplikt*. Köparen kan enligt 20 § 2 st. KöpL åberopa fel då säljaren agerat i strid mot tro och heder. Kriteriet bygger på lojalitetsnormen som framträder i 33 § AvtL, och torde i vissa fall kunna medföra att ett förtigande av uppgifter innebär att säljaren agerat i strid mot tro och heder och därmed brustit i sin lojalitetsplikt. Vidare förefaller viss äldre rättspraxis och flertalet uttalanden i doktrin kunna åberopas som stöd för en upplysningsplikt. Även i detta avseende har motocrossbanefallet haft betydelse. Eftersom HD:s domskäl bygger på allmänna avtalsrättsliga principer och förespråkar symbios mellan de allmänt köprättsliga reglerna och reglerna om köp av fast egendom, är det inte överraskande att Håstad åberopat fallet som gällande även säljarens upplysningsplikt vid köp av lös egendom.

I detta avseende måste Svenssons uppfattning anses rimlig. HD hade kunnat utveckla praxis genom att sträcka ut säljarens felansvar enligt 20 § 2 st. i stället för att, som nu är fallet, utveckla en slags allmän lojalitetsplikt för säljare av lös egendom. Utöver att detta hade kunnat förenkla det aktuella avgörandet, kunde en sådan lösning även ha bidragit till utvecklingen av ”i strid mot tro och heder”. Begreppet omfattar en bedömning av parts lojala agerande, men dess svårtolkade innebörd hade kunnat utrönas och definieras genom att tolkas av HD.

7.1.4 Avtal om tjänst

I kapitel 5 har aspekter av parternas skyldighet att iaktta varandras och sina egna intressen vid konsumenttjänstavtal presenterats. Sammanfattningsvis torde det vara uppenbart att balansen mellan lojalitetsplikt och vigilansplikt präglas av konsumentperspektivet och antagandet om att konsumenten är den svagare parten.

Reglerna i KtjL radar upp ett antal plikter för näringsidkaren; en allmän omsorgsplikt, samrådspplikt, avrådningsplikt samt en plikt att upplysa om och i vissa fall utföra tilläggsarbeten. I lagmotiven till den allmänna omsorgsplikten i 4 § 1 st. KtjL stadgas att näringsidkaren förväntas agera ”aktivt lojalt” i förhållande till konsumenten. Här åläggs således näringsidkaren uttryckligen en lojalitetsplikt att ta tillvara konsumentens intresse. Denna lojalitetsplikt kommer underförstått till uttryck i den allmänna omsorgsplikten i 4 § KtjL, och konkretiseras ytterligare genom de plikter som regleras i 4 §, 6 §, 8 § och 11 §.

Samrådsplikten ger näringsidkaren ett, till skillnad från allmänna principer om uppdragsavtal, ensidigt ansvar för näringsidkaren att klargöra omständigheter. *Avrådningsplikten* utgör en långtgående upplysningsplikt som inte enbart erfordrar utlämnande av information utan även näringsidkarens värdering av den. Om behov uppstår av *tilläggsarbete* är näringsidkaren upplysningspliktig och i vissa avseenden till och med skyldig

att utföra arbetet. Av särskild betydelse är det faktum att näringsidkaren åläggs en *generell upplysningsplikt* redan avseende sådant som denne borde ha känt till. Detta har ansetts medföra en undersökningsplikt för säljaren i syfte att kunna uppfylla upplysningsplikten. Detta kan ställas i skarp kontrast till övriga i denna uppsats behandlade avtalstyper, där säljarens lojalitet genom upplysningsplikt förvisso kommit att växa fram genom rättspraxis och doktrin, men inte kommer till så starkt uttryck i lagtexten. Lojalitetsplikten framträder således med styrka på detta konsumenträttsliga område.

Även uttryck för vigilansplikten förekommer, om än också med stark inverkan av konsumentperspektivet. Om näringsidkaren inte efterlever de lagstadgade krav som ställs på dennes prestation, aktualiseras lagens felregler och påföljds katalog. Näringsidkarens bristande lojalitet innebär således en risk för att köparen tillåts åberopa påföljder. På så sätt får det anses möjligt att beakta lojalitetsplikten och vigilansplikten som förenade. Att agera lojalt gentemot konsumenten är något som ligger i näringsidkarens iakttagande av sitt eget intresse för att undvika påföljder.

7.1.5 Reklamation

Reglerna om reklamation utgör en intressant aspekt av framställningen, då dessa berör *inomkontraktuella förhållanden*, alltså att avtalet redan har ingåtts. Generellt kan konstateras att reklameringsreglerna är förhållandevis överensstämmande mellan de olika behandlade avtalstyperna. Exempelvis torde det övergripande syftet med reklameringsregler vara att tillgodose säljarens intressen att exempelvis kunna förutse kommande anspråk.

Reklameringsreglerna kan betraktas som ett utflöde av lojalitetsplikten, vilket tydliggör att lojalitet gäller ömsesidigt parterna emellan. Säljarens bristande lojalitet i form av att exempelvis sälja en felaktig vara eller fastighet, utlöser köparens lojalitetsplikt att trots detta tillvarata säljarens intressen av att få kännedom om anspråket. Ett ytterligare lager av dessa lojalitetshänsyn är att köparens bristande reklameringsplikt kan läkas av att säljaren agerat illojalt i

strid mot tro och heder. I ett sådant läge har emellertid visats att köparens lojalitetsplikt i viss mån kvarstår, inte som en reklamationsplikt men snarare som en plikt att inte vara passiv.

Reklamationsreglerna är således djupt präglade av lojalitetsplikten, men även element av vigilansplikten kan anses göra sig gällande. Uttryck för lojalitetsplikten kan inte som en princip eller underliggande förklaring i sig aktualisera en viss rättsföljd. Rättsföljder kan dock uppstå som en konsekvens av bristande lojalitet i de fall då lojalitetsplikten, som här är fallet, kommer till tydligt uttryck i de materiella reglerna. Köparens underlåtenhet att reklamera leder till förlust av rätten att åberopa felet. Att reklamera ett fel kan sägas utgöra inte enbart ett lojalt tillvaratagande av säljarens intressen, utan också en uppfyllelse av en skyldighet att agera i sitt eget intresse. Reklamationsreglerna kan därmed, åtminstone i viss utsträckning, sägas ge uttryck för underliggande förklaringar om såväl vigilans som lojalitet. Detta bidrar till förståelse för reglernas innebörd.

7.2 Slutsatser

I denna uppsats har ett antal rättsregler inom tre lagstadgade avtalstyper undersökts i syfte att utreda huruvida vigilansplikten och lojalitetsplikten kommer till uttryck i reglerna och hur dessa principer förhåller sig till varandra.

Som framgått av undersökningen utgör lojalitetsplikten och vigilansplikten underliggande förklaringar till ett flertal rättsregler. Mot bakgrund av detta kan vissa konflikter eller skiljelinjer utrönas. För det första förekommer en skiljelinje mellan situationer där köparen befinner sig i en svagare ställning, ofta till följd av att denne är konsument, och situationer där parterna är i likvärdig ställning. Ett tydligt exempel på detta är att näringsidkaren enligt 11 § KtjL har en generell upplysningsplikt gentemot konsumenten, inte bara avseende sådant som näringsidkaren har vetskap om utan även sådant som denne borde veta. En sådan upplysningsplikt präglas starkt av den

underliggande lojalitetsplikten, särskilt eftersom plikten medför en skyldighet att vara aktiv för att upptäcka eventuella risker. Denna långtgående bestämmelse kan sättas i kontrast mot den regel om upplysningsplikt som i NU 1984:5 föreslogs inför införandet av KöpL. Lagtextens utformning var identisk med den nuvarande i 11 § KtjL, vilket var anledningen till att regeln inte infördes. Remissinstanserna godtog en upplysningsplikt avseende sådant säljaren har vetskap om medan en upplysningsplikt även avseende sådant säljaren *borde veta* var för långtgående. En från detta exempel följande slutsats är att en säljare eller näringsidkare i konsumentförhållanden åläggs större lojalitetsplikt än en säljare i ett liknande, men jämbördigt, avtalsförhållande.

För det andra kan den mest centrala konflikten, mellan lojalitetsplikt och vigilansplikt, nämnas. Denna konflikt uppstår då det egna intresset står i konflikt med motpartens intresse. Ett exempel är vid köp av fastighet, då köparen har en absolut undersökningsplikt grundad på vigilansskäl, medan säljaren i vissa fall har en upplysningsplikt grundad på lojalitetsskäl. Här finns en risk för att principerna överlappar, särskilt med tanke på att säljarens upplysningsplikt mot bakgrund av HD:s avgörande i NJA 2007 s. 86 torde ha utvidgats. Om HD:s avgörande kan anses ålägga köpare av fast såväl som lös egendom en generell upplysningsplikt, är rättsläget ett radikalt annat än under den av *caveat emptor* präglade GJB. Även om rättsutvecklingen är föremål för debatt, kan konstateras att gällande rätt har förändrats avseende förhållandet mellan undersökningsplikt och upplysningsplikt. I det sammanhanget är det inte otänkbart att utvecklingen har präglats av hur lagstiftaren och rättstillämpningen beaktat rättsreglernas skälbild, exempelvis att HD i motocrossbanefallet framhåvt säljarens lojalitetsplikt gentemot köparen.

Emellertid har undersökningen också visat att principernas uttryck i rättsordningen inte behöver vara svart eller vitt, utan att såväl lojalitetsplikt som vigilansplikt kan aktualiseras samtidigt. Ett exempel är att det kan ligga i fastighetssäljarens intresse att uppfylla sin eventuella lojalitetsplikt och

upplysa köparen för att göra eventuella fel irrelevanta. Ännu ett exempel är, som ovan nämnts, att reklamationsplikten i huvudsak anses bygga på lojalitet gentemot säljaren men att det förefaller ligga även i köparens eget intresse att reklamera i tid.

Avslutningsvis kan konstateras, som svar på de inledningsvis uppställda frågeställningarna, att vigilansplikten och lojalitetsplikten kommer till uttryck på ett flertal sätt i olika rättsregler och används av rättstillämparen för att utveckla rätten. Principerna förhåller sig till varandra genom att ibland stå i ett motsatsförhållande, men ibland tillämpas i symbios. Att lyfta vigilanspliktens existens och uppmärksamma denna princip kan bidra till en mer omfattande förståelse för rättsordningen. Genom att rikta ljuset mot vigilansplikten som en underliggande förklaring, kan regler som traditionellt betraktas som utflöden av lojalitetsplikten nyanseras. På så sätt kan förståelsen för rätten som helhet utvecklas och ge ett rikare underlag för argumentation.

Käll- och litteraturförteckning

Källor

Offentligt tryck

Förslag AvtL, 1914.

L3us utlåtande 1970:L3u80, *Tredje lagutskottets utlåtande nr 80 år 1970*

NJA II 1990 s. 539.

NU 1984:5, Nordiska köplagar.

Prop. 1970:20, *Kungl. Maj:ts proposition nr 20 år 1970, Förslag till jordabalk*

Prop. 1988/89:76, *Om ny köplag*

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

Prop. 1984/85:110, *Om konsumenttjänstlag*

SOU 1976:66, *Köplag – Slutbetänkande av köplagsutredningen*

SOU 1987:30, *Fel i fastighet – Delbetänkande av småhusköpsutredningen*

Offentligt tryck

Nationalencyklopedin, *Vigilans*. (<http://www-ne-se.ludwig.lub.lu.se/uppslagsverk/encyklopedi/lång/vigilans>) (hämtad 2021-10-30).

SAOB, *Dogmatik* (3) (https://www.saob.se/artikel/?unik=D_1665-0197.6002) (hämtad 2021-10-01)

Litteratur

Adlercreutz, Axel, Gorton, Lars & Lindell-Frantz, Eva, *Avtalsrätt 1*, 14 uppl., Juristförlaget i Lund, Lund (2016)

Arvidsson, Niklas & Samuelsson, Per, *Entreprenadavtal mellan näringsidkare och konsument*, Norstedts juridik, Stockholm (2018)

Beckman, Lars K m.fl., *Jordabalken. En kommentar till JB och anslutande författningar*, Norstedts, 2019-01-24 (JUNO).

Björkdahl, Erika P., *Lojalitet och kontraktliknande förhållanden: en civilrättslig studie av förutsättningarna för ansvar vid förhandlingar eller andra kontakter mellan avtalsmässigt obundna parter*, Iustus, Diss. Uppsala: Uppsala universitet, Uppsala (2007)

Björkdahl, Erika P, 'Säljarens upplysningsplikt vid fastighetsköp – en regel om lojalitet före avtalsslut', *JT 2009/10*, s. 5

Dahlman, Christian, *Neutralitet i juridisk forskning*, Lund (2006)

Grauers, Folke, *Fastighetsköp*, 22 uppl., Juristförlaget i Lund, Lund (2021)

Grauers, Folke, *Jordabalk (1970:994)*, 4 kap 1 §, Lexino 2020-08-19 (JUNO).

Grauers, Folke, *Jordabalk (1970:994)*, 4 kap 11 §, Lexino 2020-08-19 (JUNO).

Grauers, Folke, *Jordabalk (1970:994)*, 4 kap 12 §, Lexino 2020-08-19 (JUNO).

Grauers, Folke, *Jordabalk (1970:994)*, 4 kap 19 §, Lexino 2020-08-19 (JUNO).

Grauers, Folke, *Jordabalk (1970:994)*, 4 kap 19 a §, Lexino 2020-08-19 (JUNO).

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

Grauers, Folke, 'Upplyningsplikt vid fel i fastighet på diskutabla grunder', *JT 2006/07*, s. 890

Grauers, Folke, 'Upplyningsplikten vid fastighetsköp – än en gång', *JT 2007/08*, s. 811.

Grönfors, Kurt, *Avtal och omförhandling*, Nerenius & Santérus, Stockholm (1995)

Hager, Richard och Flodin, Jonny, 'Den allmänna fastighetsrätten – återblick och framåtblick', *JT 2007*, s. 20

Hellner, Jan, *Lagstiftning inom förmögenhetsrätten: praktik, teori och teknik*, Juristförlaget, Stockholm (1990)

Holm, Anders, *Den avtalsgrundade lojalitetsplikten - en allmän rättsprincip*, Ekonomiska institutionen, Diss. Linköping: Linköpings Universitet, Linköping (2004)

Hultmark, Christina, *Upplyningsplikt vid ingående av avtal*, Juristförlaget, Stockholm (1993)

Hultmark, Christina, *Reklamation vid kontraktsbrott*, 1 uppl., Juristförlaget, Stockholm (1996)

Håstad, Torgny, *Köprätt: och annan kontraktsrätt*, 6 uppl., Iustus, Uppsala (2009)

Håstad, Torgny, 'Säljarens upplysningsplikt', *JT* 1992/93, s. 607.

Håstad, Torgny, 'Säljarens upplysningsplikt vid överlåtelse av fast egendom', *JT* 2007/08, s. 44

Jareborg, Nils, 'Rättsdogmatik som vetenskap', *SvJT* 2004, s. 4 f.

Johansson, Svante O, *Konsumenttjänstlagen – en kommentar*, Norstedts, 2020-06-25 (JUNO).

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

Kihlman, Jon, *Köplag (1990:931)*, 17 §, Lexino 2021-02-05 (JUNO).

Kihlman, Jon, *Fel: särskilt vid köp av lös och fast egendom*, Mercurius, Diss. Stockholm: Handelshögskolan, Stockholm (1999)

Martinson, Claes, 'Säljarens upplysningsplikt – en fråga om att gå över ån efter vatten?', *JT* 1992/93, s. 436.

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

Munukka, Jori, *Kontraktuell lojalitetsplikt*, Jure, Diss. Stockholm: Stockholms universitet, Stockholm (2007)

Norlén, Andreas & Ramberg, Christina, 'Vigilansprincipen i förmögenhetsrätten', *SvJT* 2021, s. 373

Norlén, Andreas, *Oskälighet och 36 § avtalslagen*, Avdelningen för rätt och rättsfilosofi, Linköpings universitet, Diss. Linköping: Linköpings Universitet, Linköping (2004)

Nääv, Maria & Zamboni, Mauro (red.), *Juridisk metodlära*, 2 uppl., Studentlitteratur, Lund (2018)

Ramberg, Christina, *Kontraktstyper*, 1 uppl., Norstedts juridik, Stockholm (2005)

Ramberg, Jan och Herre, Jonny, *Köplagen – en kommentar*, Norstedts, 2021-09-10 (JUNO)

Ramberg, Jan & Ramberg, Christina, *Allmän avtalsrätt*, 9 uppl., Norstedts juridik, Stockholm (2014)

Rodhe, Knut, *Obligationsrätt*, Norstedts, Stockholm (1956)

Sandgren, Claes, *Rättsvetenskap för uppsatsförfattare: ämne, material, metod, argumentation och språk*, 5 uppl., Norstedts Juridik, Stockholm (2021)

Svensson, Ola, 'Den principstyrda rätten 1. En presentation av Ronald Dworkins rättsteori', *Ny Juridik 4:16*, 2016, s. 19.

Svensson, Ola, 'Att avstå från trohet till lagens bokstav - några reflexioner kring ett antal regler i köplagen', *Ny Juridik 4:15*, 2015, s. 49

Svensson, Ola, 'Att avvika från lagen. Om möjligheten att inskränka en lagregels tillämpningsområde på kontraktets område', *JT 2014/15*, s. 967

Svensson, Ola, *Avtalsfrihet och rättvisa: en rättsfilosofisk studie*,
Juristförlaget i Lund, Lund (2012)

Taxell, Lars Erik, *Avtal och rättsskydd*, Åbo akademi, Åbo (1972)

Victorin, Anders & Olsen, Lena, 'Folke Grauers: Fastighetsköp. Tolfte
upplagan', *JT* 1991/92, s. 355

Rättsfallsförteckning

Högsta domstolen

NJA 1934 s. 701

NJA 1936 s. 737

NJA 1961 s. 137

NJA 1975 s. 152

NJA 1975 s. 545

NJA 1979 s. 790

NJA 1984 s. 3

NJA 1980 s. 555

NJA 1981 s. 815

NJA 1981 s. 894

NJA 1985 s. 274

NJA 1991 s. 808

NJA 1997 s. 290

NJA 2002 s. 630

NJA 2007 s. 86

NJA 2007 s. 909

NJA 2008 s. 1158

NJA 2010 s. 286

NJA 2016 s. 346

NJA 2017 s. 203

NJA 2020 s. 951

Hovrätterna

RH 1999:138