



JURIDISKA FAKULTETEN

VID LUNDS UNIVERSITET

Linn Magnusson

Säljarens utfästelseansvar

En jämförelse mellan 4 kap. 19 § 1 st. jordabalken och

40 § 3 st. köplagen

JURM02 Examensarbete

Examensarbete på juristprogrammet

30 högskolepoäng

Handledare: David Dryselius

Termin: VT 2023

Innehåll

Summary	4
Sammanfattning	6
Förord	8
Förkortningar	9
1 Inledning	10
1.1 Bakgrund	10
1.2 Syfte och frågeställningar	11
1.3 Metod och material	11
1.4 Avgränsningar	13
1.5 Begreppsförklaring	14
1.6 Disposition	14
2 Köplagen	16
2.1 Inledning	16
2.2 Grundläggande bestämmelser	16
2.3 Särskild utfästelse	17
2.4 En historisk redogörelse	18
2.4.1 Inledning	18
2.4.2 Den gamla köplagen	19
2.4.2.1 Allmänt	19
2.4.2.2 Utvecklingen i praxis	20
2.4.2.3 Analys av rättspraxis	24
2.4.3 Den nya köplagen	25
2.4.3.1 Köplagsutredningen	25
2.4.3.2 Den nordiska arbetsgruppens förslag	26
2.4.3.3 Den efterföljande propositionen	28
2.4.3.4 Sammanfattande synpunkter	29
2.4.4 Rättspraxis efter den nya köplagen	30
2.5 Analys av äldre praxis betydelse idag	31
2.5.1 Inledning	31
2.5.2 Analog tillämpning	32
2.5.3 Slutsatser	34
3 Jordabalken	35
3.1 Inledning	35
3.2 Får anses utfäst	35
3.3 En historisk redogörelse	35
3.3.1 Den nya jordabalken	35

	3.3.1.1	Allmänt.....	35
	3.3.1.2	Utvecklingen i praxis.....	36
	3.3.1.3	Analys av rättspraxis	40
	3.3.2	Ändringen 1991.....	41
	3.3.2.1	Allmänt.....	41
	3.3.2.2	Lagrådets yttrande	43
	3.3.2.3	Departementschefens bedömning av Lagrådets yttrande	46
	3.4	Avslutande kommentarer	47
4		Synen på utfästelser i doktrin	49
	4.1	Inledning.....	49
	4.2	Synpunkter på den nya köplagen.....	49
	4.3	Synen på kärnegenskaper	51
	4.4	Synen på utfästelser idag.....	52
	4.4.1	Vid köp av lös egendom.....	52
	4.4.2	Vid köp av fast egendom	54
	4.5	Sammanfattning.....	56
	4.5.1	Den nya köplagen.....	56
	4.5.2	Kärnegenskaper.....	57
	4.5.3	Skillnaderna mellan ”får anses ha utfäst” och ”särskilt har utfäst”	58
5		Den nordiska rätten.....	60
	5.1	Inledning.....	60
	5.2	Danmark	60
	5.3	Finland.....	61
	5.4	Norge	62
	5.4.1	Allmänt.....	62
	5.4.2	Propositionen till den nya köplagen.....	62
	5.4.3	Relevant praxis.....	63
	5.4.4	Synen i doktrin	64
	5.4.5	Förhållandet mellan köp av lös och fast egendom.....	65
	5.5	Jämförelse med svensk rätt.....	66
6		Avslutande reflektion och slutsatser	69
		Källförteckning	72

Summary

When a contract of sale is concluded, it is important that the parties are aware of what applies in the event of a breach of contract. Unclear legislation can make it difficult for the parties to foresee which liability may arise. For moveable property, the Swedish Sale of Goods Act (Sw. *köplagen*) contains a number of provisions on what applies in the event of defective goods. A particular difficulty is to distinguish between what constitutes a commitment (Sw. *utfästelse*) and a particular commitment (Sw. *särskild utfästelse*). The difficulty arises since a particular commitment, unlike a commitment, entails compensation for indirect losses according to 40 § paragraph 2-3 in the Sale of Goods Act. Due to the lack of precedents from the Swedish Supreme Court, the legal position regarding what constitutes a particular commitment is unclear.

Regarding immovable property, the regulation is different. A seller of immovable property is liable for damages for what he “may be deemed to have pledged” (Sw. *”får anses ha utfäst”*) according to chapter 4 section 19 paragraph 1 in the Swedish Land Code (Sw. *jordabalken*). For immovable property, there are also precedents from the Supreme Court. In doctrine, a need for uniform legislation regarding movable and immovable property has been expressed. Therefore, the purpose of this essay is to critically compare the seller’s responsibility for what he may be deemed to have pledged according to the Land Code with what the seller has particularly pledged (Sw. *”särskilt har utfäst”*) according to the Sale of Goods Act. To fulfil the purpose of the essay, the legal dogmatic method will be used. Since the Sale of Goods Act is a result of a Nordic collaboration, a comparative study will also be made between Swedish and Nordic law.

From a historical viewpoint, it is clear that the similarities between the regulations in the Sale of Goods Act and the Land Code have been greater previously. In the new Sale of Goods Act, the legislator chose to replace the wording “can be considered assured” (Sw. *”kan anses tillförsäkrad”*), according to the old Sale of Goods Act, with the wording “has particularly pledged”. The new wording led to a change of the applicable law, but the government bill lacks motivation for why the new wording was introduced. Thus, it is unclear how the provision in the new Sale of Goods Act relates to the old Sale of Goods Act. The biggest difference between the Swedish Land Code’s “may be deemed to have pledged” and the Sale of Goods Act’s “has particularly pledged” is a seller’s responsibility for core characteristics (Sw. *kärnegen skaper*). For immovable property, the responsibility for core characteristics has been established through precedents, confirmed through legislative history. For movable property, a gap has been identified according to the old Sale of Goods Act. According to doctrine, the gap is considered removed by the new Sale of Goods Act. However, the legislator’s lack of

explanations and rulings on the core characteristics in relation to moveable property means that the legal position can be considered unclear.

Comparing Swedish to Nordic Law, it becomes evident that a responsibility for the core characteristics does not exist in other Nordic countries, even though a discussion about core characteristics exists in the Norwegian doctrine. In Norwegian law, a seller's responsibility for pledges in movable and immovable property is uniform, unlike Swedish law. By clearly linking the provisions to each other, the Norwegian law avoids the problem that has arisen in Swedish law regarding the different responsibilities.

In the essay, it is stated that most of the ambiguities could have been avoided if the legislator had commented and motivated the change that was implemented. In conclusion, it is stated that the differences between "may be deemed to have pledged" and "has particularly pledged" may have a purpose, but whether the purpose is desirable is a completely different question. In my opinion, the arguments for separating the responsibility are not sufficient. Instead, I think we should be inspired by Norway and look at the seller's responsibility for pledges in the same way for immovable as for movable property, regardless of what the responsibility would entail.

Sammanfattning

När köpeavtal ingås är det för parterna viktigt att det är tydligt vad som gäller vid ett avtalsbrott. Oklar lagstiftning är något som kan försvåra för parterna att förutse vilket ansvar som kan aktualiseras. För lös egendom finns i köplagen ett antal bestämmelser om vad som gäller vid fel i varan. En särskild svårighet här är att skilja mellan vad som utgör en utfästelse och en särskild utfästelse. Detta skapar problem eftersom en särskild utfästelse, till skillnad från en utfästelse, medför ersättning även för indirekta förluster enligt 40 § 2–3 st. köplagen. Avsaknaden av praxis från Högsta domstolen avseende vad som utgör en särskild utfästelse gör att rättsläget är oklart.

Vid köp av fast egendom ser det annorlunda ut. Här är en säljare i stället skadeståndsansvarig för vad han ”får anses ha utfäst”, vilket följer av 4 kap. 19 § 1 st. jordabalken. För köp av fast egendom finns dessutom vägledande praxis. I doktrin har det uttryckts att det finns ett behov av att lagstiftningen för köp av lös egendom och köp av fast egendom är enhetlig. Syftet med uppsatsen är därför att kritiskt jämföra ansvaret för vad säljaren enligt jordabalken anses utfäst med vad säljaren enligt köplagen särskilt har utfäst. För att uppfylla syftet kommer den rättsdogmatiska metoden att användas. Eftersom den svenska köplagen är ett resultat av ett nordiskt samarbete kommer även en komparativ undersökning göras mellan svensk och nordisk rätt.

Vid en jämförelse visar det sig tydligt att likheterna mellan regleringen i köplagen och jordabalken varit större historiskt sett. I den nya köplagen valde lagstiftaren att ersätta formuleringen ”kan anses tillförsäkrad”, enligt den gamla köplagen, till formuleringen ”särskilt har utfäst”. Ändringen medförde en förändring av gällande rätt. I propositionen saknas en motivering till varför man valde att förändra lagtexten på detta sätt. Konsekvensen av detta blir att det är oklart hur bestämmelsen i den nya köplagen förhåller sig till den gamla köplagen. Den största skillnaden mellan jordabalkens ”får anses ha utfäst” och köplagens ”särskilt har utfäst” är en säljares ansvar för kärnegenskaper. Vid köp av fast egendom har ansvaret för kärnegenskaper fastslagits genom praxis och bekräftats i förarbeten. Vid köp av lös egendom har ett utrymme bedömts finnas enligt den gamla köplagen, men utrymmet uppfattas i doktrin som borttaget genom den nya köplagen. Bristen på ställningstagande från lagstiftarens sida avseende kärnegenskaper gör dock att rättsläget får betraktas som oklart.

Vid en jämförelse med nordisk rätt blir det tydligt att ansvar för kärnegenskaper inte bedöms finnas i de övriga nordiska länderna, även om en diskussion om kärnegenskaper förekommer i norsk doktrin. I norsk rätt är en säljares ansvar för utfästelser, till skillnad från svensk rätt, enhetlig vid köp av lös respektive fast egendom. Genom att på ett tydligt sätt anknyta

bestämmelserna till varandra undviks i norsk rätt det problem som uppstått i svensk rätt kring att ansvaret skiljer sig åt.

I uppsatsen konstateras att de flesta oklarheter hade kunnat undvikas om lagstiftaren hade kommenterat och motiverat den förändring som genomfördes. Avslutningsvis konstateras att skillnaderna mellan ”får anses utfäst” och ”särskilt har utfäst” fyller en funktion, men huruvida den är önskvärd är en helt annan fråga. De argument som finns för att skilja ansvaret åt är enligt mig inte tillräckliga. I stället tycker jag att vi borde hämta inspiration från Norge och se på säljarens ansvar för utfästelser vid köp av lös respektive fast egendom på samma sätt, oavsett hur det ansvaret skulle se ut.

Förord

Det känns överkligt att jag nu, med inlämnandet av denna uppsats, avslutar mina studier på juristprogrammet. Mina år som student har utan tvekan varit de bästa åren i mitt liv, även om studierna stundtals varit väldigt utmanande. Jag vill tacka min familj och mina vänner för allt stöd och all pepp ni gett mig under åren. Jag är så lyckligt lottad över att ha er i mitt liv.

Att min studietid varit så himla rolig har jag mycket att tacka Helsingkrona Nation för. Hänger man inte på HB så missar man helt klart något alldeles extra!

Jag vill även tacka min handledare David Dryselius. Ditt engagemang och din hjälp har varit ovärderlig.

Sist men inte minst vill jag tacka Fram Advokatbyrå för en fantastisk vår. Att få skriva mitt examensarbete hos er parallellt med juridiskt arbete har varit otroligt roligt. Jag ser mycket fram emot framtiden hos er!

Lund i maj 2023

Linn Magnusson

Förkortningar

Avhendingslova	Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93 (Norge)
FJB	Jordabalk 12.4.1995/540 (Finland)
FKöpL	Köplag 27.3.1987/355 (Finland)
GKöpL	Lag (1905:38 s. 1) om köp och byte av lös egendom
HD	Högsta domstolen
JB	Jordabalk (1970:994)
KBL	LBKG 2021-09-24 nr 1853 Købeloven (Danmark)
Kjl	Lov om kjøp av 13. mai 1988 nr. 27 (Norge)
KöpL	Köplag (1990:931)
NJA	Nytt Juridiskt Arkiv
Ot.prp.	Odelstingsproposisjon (Norge)
Prop.	Regeringens proposition
Rt.	Norsk Retstidende (Norge)
SOU	Statens offentliga utredningar

1 Inledning

1.1 Bakgrund

När köpeavtal ingås är det för parterna viktigt att det är tydligt vad som gäller vid ett avtalsbrott. En del avtal ingås muntligt och andra skriftligt, och det är inte bara vad som följer av det konkreta avtalet som kan påverka en parts ansvar vid avtalsbrott. Parternas ansvar kan också följa av hur de uppträder och vad de uttalar, men också vad de inte säger.¹

Oklar lagstiftning är något som kan försvåra för parterna att förutse vilket ansvar som kan aktualiseras. För lös egendom finns i köplagen ett antal bestämmelser om vad som gäller vid fel i varan. En särskild svårighet här är att skilja mellan vad som utgör en *utfästelse* och en *särskild utfästelse*. Detta skapar problem eftersom en särskild utfästelse, till skillnad från en utfästelse, medför ersättning även för indirekta förluster enligt 40 § 2–3 st. köplagen. Bedömningen försvåras vidare av att en särskild utfästelse enligt propositionen inte måste vara uttrycklig och således kan framgå på annat sätt än direkt av avtalet.² Rättsläget blir inte klarare av att det saknas praxis från Högsta domstolen avseende vad som utgör en särskild utfästelse.

Vid köp av fast egendom ser det annorlunda ut. Här är en säljare i stället skadeståndsansvarig för vad han ”får anses ha utfäst”, vilket följer av 4 kap. 19 § 1 st. jordabalken.³ I jordabalken görs inte någon uppdelning i direkta och indirekta förluster, och skadeståndsansvaret omfattar därför även det som i köplagen kallas indirekta förluster. Vad som omfattas av ”får anses ha utfäst” enligt jordabalken har, till skillnad från köplagens ”särskilt har utfäst”, prövats i ett antal mål i Högsta domstolen. I bedömningen av vad säljaren ”får anses ha utfäst” finns det således mer vägledning. Inom ramen för ”får anses ha utfäst” har principen om kärnegenskaper fastslagits i praxis vid köp av fast egendom. Principen innebär att en säljare blir skadeståndsansvarig för fel som ”[...] innebär en så allvarlig och fundamental avvikelse från rimlig standard på fastigheten [...]” att fastigheten får anses sakna en kärnegenkap oavsett om egenskapen berörts vid förhandlingarna eller inte.⁴

I doktrin har det uttryckts att det finns ett behov av att lagstiftningen för köp av lös egendom och köp av fast egendom är enhetlig.⁵ Detta märks inte minst vid en jämförelse mellan köp av byggnad på annans mark och köp av en byggnad med tillhörande mark. I det första fallet är köplagen tillämplig och i det andra fallet är i stället jordabalken tillämplig, vilket innebär att trots att

¹ Jfr Ramberg och Ramberg (2022) s. 184.

² Se prop. 1988/89:76 s. 140.

³ Se 4 kap. 19 § 1 st. JB.

⁴ Se NJA 1978 s. 307 ”Byggnadsritningarna”.

⁵ Se t.ex. prop. 1988/89:76 bilaga 3 s. 34.

likheterna mellan köpeobjekten är stora blir skadeståndsansvaret avseende utfästelser olika.⁶

Genom den nya köplagen, som trädde i kraft 1991, utökades skillnaderna mellan köplagen och jordabalken när köplagen gick från ”kan anses tillförsäkrad” till ”särskilt har utfäst”.⁷ Att utfästelseansvaret för köp av lös egendom och köp av fast egendom skiljer sig åt har ifrågasatts i doktrin, och skillnaden avseende ansvaret för kärnegenskaper har beskrivits som ”synnerligen märklig”.⁸ Rättsverkningarna av ”får anses ha utfäst” och ”särskilt har utfäst” är desamma, det vill säga skadeståndsansvar även för indirekta förluster för säljaren. Däremot ställs olika höga krav på vad som ska utlösa skadeståndsansvaret, även om köpföremålen i sig kan vara väldigt lika. Hur dessa begrepp förhåller sig till varandra är därför viktigt, inte minst eftersom klagrande praxis saknas på köprättens område.

1.2 Syfte och frågeställningar

Syftet med uppsatsen är att kritiskt jämföra ansvaret för vad säljaren enligt jordabalken får anses ha utfäst med vad säljaren enligt köplagen särskilt har utfäst.

För att uppnå syftet ska jag besvara följande frågeställningar:

- Vilka argument finns för att skilja ansvaret åt mellan jordabalken och köplagen?
- Vilken betydelse har äldre rättspraxis idag i och med ändringarna i början på 90-talet?
- Hur ser den nordiska, särskilt den norska, regleringen ut?

1.3 Metod och material

För att uppfylla detta syfte kommer den rättsdogmatiska metoden att användas. Den går ut på att man använder sig av de allmänt accepterade rättskällorna för att söka svar. Dessa allmänt accepterade rättskällorna utgörs av lagstiftning, förarbeten, praxis och juridisk litteratur (även kallat doktrin).⁹ De för uppsatsen relevanta begreppens innebörd kommer att fastställas med hjälp av samtliga rättskällor, och därefter kommer en jämförelse göras för att fastslå vad som skiljer dem åt. Den praxis som kommer användas utgörs endast av vägledande avgöranden från Högsta domstolen och ambitionen är att redogörelsen för praxis ska vara någorlunda heltäckande. Den doktrin som valts ut avser också att ge en så heltäckande bild av uppfattningen som

⁶ Jfr prop. 1988/89:76 bilaga 3 s. 34.

⁷ Jfr 42 § 2 st. GKöpl med 40 § 3 st. Köpl.

⁸ Se Håstad (2022) s. 124.

⁹ Se Kleineman (2018) s. 21.

möjligt, genom att representera de skilda åsikter som finns samt hur synen har utvecklats. För att underlätta jämförelsen och sammanfattningen av praxis kommer jag att ge rättsfallen egna namn såvida de inte redan döpts av HD.

Den rättsdogmatiska metoden är lämplig för att uppfylla uppsatsens syfte eftersom den inte bara går ut på att beskriva gällande rätt. Genom att tillämpa ett kritiskt perspektiv kan man, om så visar sig vara fallet, visa att argumenten för den gällande rätten inte håller. Den rättsdogmatiska metoden är vidare lämplig eftersom den går att kombinera med den komparativa metoden. Genom att jämföra den inhemska rättsordningen med andra rättsordningar kan förståelsen för det egna rättssystemet öka samt belysa hur tolkningen av den inhemska rätten bör göras.¹⁰

För att förstå varför man använder sig av ”får anses ha utfäst” i jordabalken och ”särskilt har utfäst” i köplagen kommer den historiska utvecklingen att redogöras för. Den historiska redogörelsen tar för köplagens del avstamp i förarbetena till den gamla köplagen. I den historiska redogörelsen kommer samtliga rättskällor att användas. Den historiska redogörelsen av jordabalken tar avstamp i förarbetena till den nya jordabalken, och är upplagd på samma sätt som redogörelsen för köplagen. Eftersom ordvalen är av stort intresse för undersökningen kommer särskilt fokus vara på hur formuleringen av bestämmelserna utvecklats från förslag till antagen lagtext, och hur de mottagits av remissinstanserna.

I propositionen till den nya köplagen kommenterades inte hur äldre rättspraxis förhåller sig till den nya köplagen. Enligt doktrin har kraven höjts genom formuleringen ”särskilt har utfäst”, vilket borde medföra att något som skulle ses som särskilt utfäst idag också måste uppfylla kraven för ”kan anses tillförsäkrad”. För att kunna dra slutsatser om hur den nya köplagen förhåller sig till äldre rättspraxis kommer jag därför göra en form av analog tillämpning. Den analoga tillämpningen går ut på att jag kommer tillämpa den nya köplagen på omständigheterna i de äldre fallen för att se om utgången skulle bli densamma idag.

Den svenska köplagen är ett resultat av ett nordiskt samarbete, och det är därför intressant att jämföra den svenska regleringen med de övriga nordiska ländernas regleringar. Grunden i den komparativa metoden är att göra en jämförelse mellan rättssystem och försöka förstå de likheter och skillnader som råder.¹¹ Genom att använda den komparativa metoden kan man få en bättre förståelse för den egna rättsordningen, vilket möjliggör att man kan se rättsordningen från ett nytt perspektiv.¹² Den komparativa metoden är dock inte fri från svårigheter. En särskild svårighet kan vara att fastställa innehållet i den utländska rätten, och det krävs att man är språkkunnig. En annan fara är

¹⁰ Se Kleineman (2018) s. 40 ff.

¹¹ Se Valguarnera (2018) s. 143.

¹² Se Bogdan (2003) s. 27 f.

att man riskerar att medvetet eller omedvetet utgå ifrån att exempelvis juridiska begrepp enligt den egna rättsordningen också gäller i det främmande rättssystem som man undersöker.¹³ En annan viktig del i en komparativ undersökning är att använda sig av material som är att anse som pålitliga, och helst ska materialet utgöras av original- och primärkällor såsom exempelvis lagtext och prejudikat. Vidare kan det vara svårt att få tag på utländskt material.¹⁴ För att en jämförelse ska bli korrekt är det också viktigt att beakta rättskällehierarkin i landet man ska jämföra med.¹⁵

I denna uppsats underlättas den komparativa undersökningen av att utgångspunkten är den nordiska köplagsutredningen som resulterade i förslag till nya köplagar.¹⁶ Därigenom undviks problemet med att inte veta vilka juridiska begrepp som motsvarar varandra i de respektive rättsordningarna. Jämförelsernas omfattning kommer dock variera för respektive nordiskt land. Isländsk rätt kommer inte att beröras, vilket också följer naturligt av att Island inte deltog i det nordiska samarbetet om en ny köplag. På grund av att Danmark valde att inte anta en ny köplag i enlighet med förslaget, och inte heller har någon motsvarighet till den svenska jordabalken, kommer jämförelsen med dansk rätt vara i mer begränsad omfattning. Detsamma gäller den finska jämförelsen, vilket till största del beror på svårigheter att hitta material på svenska. Centralt för den nordiska jämförelsen är i stället jämförelsen med norsk rätt. Den norska regleringen delar flera likheter med den svenska och det finns dessutom god tillgång på norskt material avseende lagtext, förarbeten, praxis och doktrin. I norsk rätt gäller dessutom samma rättskällehierarki som i svensk rätt, vilket möjliggör en rättvisande jämförelse.¹⁷ Eftersom jag saknar kännedom om vilka personer som är framstående inom köprätten i Norge har jag utgått från personer som exempelvis är professorer vid en juridisk fakultet.

1.4 Avgränsningar

Det är många faktorer som påverkar vilket skadeståndsansvar en säljare har. För det första kan gällande lagstiftning avtalas bort helt eller delvis och ersättas av villkor som parterna kommit överens om. För det andra kan en säljare friskriva sig helt eller delvis från ansvar. Att undersöka hur det ser ut i praktiken är svårt eftersom sådana tvister sällan leder till en dom. Parterna löser oftast tvisten innan det går så långt som till domstol alternativt går tvisten tillskiljeförfarande. I denna uppsats kommer därför utgångspunkten vara situationer där parterna inte avtalat bort köplagen respektive jordabalken, och där svensk lag är tillämplig.

¹³ Se Bogdan (2003) s. 39 f.

¹⁴ Se Bogdan (2003) s. 41 f.

¹⁵ Se Sandgren (2021) s. 62 f.

¹⁶ Se NU 1984:5.

¹⁷ Se Andenæs (2009) s. 15, 42, 82 och 118 f.

I köplagen och jordabalken finns det flera bestämmelser som påverkar huruvida ett skadeståndsansvar uppkommer för säljaren eller inte. En köpare kan förlora sin rätt till skadestånd om köparen exempelvis försummar sin undersökningsplikt eller reklamerar för sent.¹⁸ Dessa övriga bestämmelser kommer endast beskrivas i kort omfattning för att sätta skadeståndsansvaret för utfästelser i sitt sammanhang. Detsamma gäller för övriga påföljder som en köpare kan göra gällande vid fel utöver skadestånd. Vidare kommer som utgångspunkt endast faktiska fel att behandlas, dvs. inte rådfhetsfel eller rättsliga fel.¹⁹

I den nordiska jämförelsen har Island helt avgränsats bort på grund av språkbarriären.

1.5 Begreppsförklaring

I uppsatsen kommer *särskilt utfäst* och *särskild utfästelse* att användas synonymt med varandra, vilket man även gör i propositionen till den nya köplagen.²⁰ När det gäller *får anses ha utfäst* är det däremot inte lika självklart att *utfästelse* kan användas synonymt. I doktrin förekommer det att man beskriver att ansvaret enligt 4 kap. 19 1 st. § JB omfattar utfästelser, men något som *får anses ha utfäst* behöver i sig inte utgöra en *utfästelse* utan något som snarare kan inordnas under begreppet. Det tydligaste exemplet är ansvaret för avsaknad av en kärnegenskap, som får samma rättsverkningar som en utfästelse men som inte i sig utgör en utfästelse. 4 kap. 19 § 1 st. JB omfattar således utfästelser, men *även* sådant som får anses ha utfäst. Begreppet ”utfästelser” kommer dock att användas i uppsatsen när det förekommer i doktrin, men också när avsikten är att beskriva både ansvaret i köplagen och ansvaret i jordabalken tillsammans.

I beskrivningen av dansk och norsk rätt kommer begreppet ”tilsikring” att användas genomgående eftersom det saknas en lämplig svensk översättning.

1.6 Disposition

I uppsatsens andra kapitel kommer först grundläggande bestämmelser i köplagen att presenteras för att sätta bestämmelsen om en särskild utfästelse i sitt sammanhang. Därefter kommer jag att undersöka hur köplagen har utvecklats från den gamla köplagen till dagens bestämmelse om skadeståndsansvar på grund av en särskild utfästelse i 40 § 3 st. KöpL. I uppsatsens tredje kapitel kommer motsvarande presentation och undersökning att göras avseende 4 kap. 19 § 1 st. JB. I uppsatsens fjärde kapitel kommer synen på utfästelser i doktrin att presenteras. I uppsatsens

¹⁸ Undersökningsplikten finns i 20 § KöpL respektive 4 kap. 19 § 2 st. JB. Reklamationsplikten finns i 32 § KöpL respektive 19 a § JB.

¹⁹ Se 41 § KöpL avseende rättsligt fel och 4 kap. 15–17, 21 och 24 §§ JB avseende rättsligt fel och 4 kap. 18 § JB avseende rådfhetsfel.

²⁰ Se prop. 1988/89:76 s. 139.

femte kapitel kommer den nordiska regleringen, med störst fokus på den norska, att presenteras och jämföras med den svenska. I uppsatsens sjätte och avslutande kapitel presenteras en avslutande reflektion samt slutsatser.

2 Köplagen

2.1 Inledning

I kapitlets andra avsnitt kommer grundläggande bestämmelser i köplagen, som är kopplade till bestämmelsen i 40 § 3 st. KöpL, att redogöras för. Samtliga paragrafer som hänvisas är därför från köplagen. I kapitlets tredje avsnitt kommer särskilt fokus vara på vad som utgör en särskild utfästelse. I tredje avsnittet kommer den historiska utvecklingen, från den gamla köplagen till idag, att presenteras med grund i förarbeten och praxis. I det fjärde avsnittet presenteras avslutande kommentarer.

2.2 Grundläggande bestämmelser

Köplagens tillämpningsområde framgår av 1–5 §§, där första paragrafen anger lagens generella tillämpningsområde och resterande anger inskränkningar respektive gränsdragningar. Köplagens huvudsakliga tillämpningsområde är köp av lös egendom, vilket framgår av 1 § första stycket. Köplagen utgör inte tvingande lagstiftning, utan avtalsfrihet råder enligt 3 §. Det innebär att parternas avtal, praxis mellan parterna, handelsbruk eller annan sedvänja går före lagens bestämmelser. Om någon av parterna är en konsument är i stället konsumentköplagen tillämplig, vilket följer av 4 §. Köplagen är inte heller tillämplig om lag (1987:822) om internationella köp är tillämplig, vilket regleras i 5 §.

Bedömningen av vad som utgör fel i vara regleras i 17 §. Bedömningen utgår i första hand från vad köparen hade fog att förutsätta, exempelvis utifrån avtalet mellan parterna. Vad som är relevant för felbedömningen beror på omständigheterna i det individuella fallet.²¹ Enligt 18 § kan en vara också vara felaktig om den inte överensstämmer med uppgifter som lämnats i marknadsföringen eller före köpet, och dessa uppgifter också inverkat på köpet. Avslutningsvis finns en bestämmelse som reglerar felbedömningen när en vara sålts i befintligt skick i 19 §.

Om ett fel föreligger har en köpare rätt till påföljder. Om inget annat är avtalat har köparen rätt att ”kräva avhjälpande, omleverans eller prisavdrag eller häva köpet samt dessutom kräva skadestånd”, vilket regleras i 30 §. För att påföljder ska kunna göras gällande krävs dock som huvudregel att köparen uppfyllt såväl sin undersökningsplikt som sin reklamationsplikt.²²

Utöver felpåföljderna kan en köpare ha rätt till skadestånd, vilket regleras i 40 §. Som huvudregel har en köpare rätt till skadestånd för den skada som köparen lider på grund av en felaktig vara. Om leveransen av en felaktig vara däremot ”beror på ett hinder utanför hans kontroll som han inte skäligen

²¹ Se prop. 1988/89:76 s. 85.

²² Se 20 och 30–33 §§ KöpL.

kunde förväntas ha räknat med vid köpet och vars följder han inte heller skäligen kunde ha undvikit eller övervunnit”²³ faller skadeståndsskyldigheten bort. Detsamma gäller om säljaren anlitat någon för att helt eller delvis fullgöra köpet.²⁴ Enligt propositionen borde denna möjlighet till att befrias från skadeståndsskyldighet vara väldigt begränsad.²⁵

De förluster en köpare kan drabbas av delas upp i direkta och indirekta förluster. Vad som utgör direkt respektive indirekt förlust regleras i 67 §. I bestämmelsens andra stycke anges en uttömmande lista på vad som utgör indirekt förlust, och motsatsvis innebär det att resterande förluster är att betrakta som direkta. Ett exempel på en indirekt förlust är en förlust som köparen lider på grund av minskning av produktion eller omsättning.²⁶ Ett exempel på en direkt förlust är utgifter som en köpare har på grund av avtalsbrottet.²⁷

Utgångspunkten vid fel i vara är att en köpare bara kan få ersättning för direkta förluster, vilket följer av 40 § 2–3 st. För att få ersättning för indirekt förlust krävs antingen att säljaren varit försumlig eller att varan avviker från vad säljaren särskilt har utfäst, vilket följer av 40 § 3 st.

2.3 Särskild utfästelse

Enligt doktrin orsakar uttrycket ”särskilt har utfäst” tolkningsproblem. Dessa bygger främst på vad som räknas som en särskild utfästelse.²⁸ Ledning för hur bestämmelsen ska tolkas finns i propositionen. I specialmotiveringen anges för det första att en säljares ansvar för en särskild utfästelse föreligger ”[...] oberoende av om säljaren känt till eller borde känt till att varan avviker från det skick han lämnat utfästelsen om”.²⁹ Detta beror på att om en säljare lämnar sådana uppgifter utan vara säker på att dessa stämmer anses han ha varit försumlig. Utgångspunkten för vad som utgör en särskild utfästelse, enligt bestämmelsen, är vad säljaren ”uttryckligen har meddelat”.³⁰ Ett exempel på en sådan situation är när säljaren ”[...] lämnat en försäkran om att varan har en viss egenskap som är central för köparen.”³¹ Om en sådan försäkran inte lämnats, men köparen exempelvis meddelat att hen köper varan under förutsättning att varan har en ”viss närmare angiven egenskap” kan en särskild utfästelse anses föreligga om säljaren sedan vid köpeavtalets ingående är medveten om detta.³² Det krävs således inte att säljaren uttryckligen lämnat en särskild utfästelse, utan det räcker att köparen med fog

²³ Se 27 § 1 st. KöpL.

²⁴ Se 27 § 2 st. KöpL.

²⁵ Se prop. 1988/89:76 s. 136.

²⁶ Se prop. 1988/89:76 s. 199.

²⁷ Se prop. 1988/89:76 s. 194.

²⁸ Jfr Ramberg och Ramberg (2022) s. 177.

²⁹ Se prop. 1988/89:76 s. 139.

³⁰ Se prop. 1988/89:76 s. 139.

³¹ Se prop. 1988/89:76 s. 139 f.

³² Se prop. 1988/89:76 s. 140.

kan uppfatta uppgiften som en särskild utfästelse oberoende av om säljaren lämnat den uttryckligen eller inte.³³

I specialmotiveringen sägs också att det säger sig självt att inte alla uppgifter som säljaren lämnar om en vara kan anses vara särskilda utfästelser, utan det krävs något mer. För att en utfästelse ska utlösa ansvar för säljaren krävs att "[...] köparen med beaktande av det sätt på vilket den lämnats har haft särskild anledning att förutsätta att varan avviker från vad som uppgetts."³⁴ I specialmotiveringen ger lagstiftaren följande utgångspunkt för bedömningen:

Om säljaren vid avtalsförhandlingarna särskilt understryker en egenskap hos varan eller annars använder ett uttryckssätt som är ägnat att hos köparen skapa en särskild tillit till att den uppgift som har lämnats är riktig, bör det i allmänhet vara fråga om en sådan utfästelse som bestämmelsen avser.³⁵

Denna typ av uppgifter kan lämnas direkt till köparen som exempelvis en försäkran, och/eller understrykas i samband med avtalsförhandlingar eller i marknadsföringen. En särskild utfästelse kan föreligga oavsett om säljaren kände till eller borde känt till att en vara inte haft den egenskap man trott.³⁶ Som konkret exempel ges följande: en köpare köper en maskin i syfte att den ska medföra en energibesparing. En särskild utfästelse kan då lämnas på något av följande sätt: 1) genom att säljaren försäkrar att maskinen ska medföra en energibesparing *eller* att säljaren understrukt att maskinen har denna egenskap i samband med 2) marknadsföringen eller 3) avtalsförhandlingarna. I sådant fall "[...]" kan det anses föreligga en sådan särskild utfästelse att säljaren på den grunden är skyldig att ersätta köparen för den uteblivna kostnadsbesparingen på grund av felet även om säljaren varken kände till eller borde ha känt till bristen i maskinen".³⁷ En förutsättning för att en särskild utfästelse ska grunda skadeståndsansvar är dock att varan redan vid tidpunkten för köpet avvek från vad som utfästs. Om avvikelsen uppstår i ett senare skede följer skadeståndsansvaret i stället av 40 § 1 st. KöpL, med undantag för om avvikelsen beror på försumlighet hos säljaren.³⁸

2.4 En historisk redogörelse

2.4.1 Inledning

Den nuvarande köplagen trädde i kraft den 1 januari 1991.³⁹ Genom den nya köplagen ersattes den köplag som varit gällande i drygt 85 år. Även i den

³³ Se prop. 1988/89:76 s. 140.

³⁴ Se prop. 1988/89:76 s. 140.

³⁵ Se prop. 1988/89:76 s. 140.

³⁶ Se prop. 1988/89:76 s. 140.

³⁷ Se prop. 1988/89:76 s. 140.

³⁸ Se prop. 1988/89:76 s. 140.

³⁹ Se övergångsbestämmelser i KöpL.

gamla köplagen fanns en bestämmelse som motsvarar vad som i dagens köplag kallas särskild utfästelse. Den dåvarande bestämmelsen lød: ”Saknade godset vid köpet en egenskap, som kan anses tillförsäkrad [...] vare han pliktig att ersätta köparen dennes skada.”⁴⁰ Tidigare gällde således ”kan anses tillförsäkrad” i stället för ”särskilt har utfäst”.

2.4.2 Den gamla köplagen

2.4.2.1 *Allmänt*

I förarbetena till den gamla köplagen beskrevs vad som omfattas av ”kan anses tillförsäkrad”. För det första gäller denna skadeståndsskyldighet i de fall säljaren uttryckligen garanterat att varan har en viss egenskap under förhandlingarna. För det andra gäller skadeståndsskyldigheten i de fall säljaren förhållit sig på ett sådant sätt att köparen haft en giltig anledning att tro att en sådan garanti föreligger, dvs. det är säljarens uppträdande som är avgörande. I det senare fallet spelar det ingen roll om säljaren vetat om felet eller inte.⁴¹

I Tore Alméns kommentar till köplagen kommenteras vad som avses med ”kan anses tillförsäkrad”. Uttrycket är enligt Almén valt avsiktligt för att hänsyn vid en sådan bedömning ska tas både till vad som uttryckligen överenskommit och vad som ”eljest må anses avtalat”.⁴² Rätt till skadestånd kan enligt Almén bli aktuellt i tre situationer. Den första är när säljaren har tillförsäkrat att en vara har en viss egenskap. Den andra är när säljaren har garanterat att en vara *inte* har en viss egenskap. Den tredje är när varan är annorlunda beskaffad än vad köparen hade anledning att förutsätta på grund av säljarens uppträdande, även om det inte varit särskilt på tal före köpet.⁴³ Något som däremot inte är att betrakta som en tillförsäkran är allmänt lovprisande, som enligt Almén saknar juridisk betydelse. Vad som utgör allmänt lovprisande får däremot bedömas utifrån omständigheterna i det enskilda fallet. Utgångspunkten är dock att ”[j]u mera allmänt hållen och svävande en uppgift angående godsets beskaffenhet är, desto svårare är det för köparen att därpå grunda något anspråk.”⁴⁴ I *Avtalsrättsliga spörsmål* från 1954 skriver Hjalmar Karlgren att Alméns uppfattning har stöd i motiven till 42 § 2 st. GKöpl. Karlgren menar att uppfattningen innebär att man ”[...] rent fiktivt utsträcker tillämpningen av regeln om skadeståndsansvar för fall av tillförsäkrad egenskap till sådana lägen, där varken garanti i egentlig mening eller en enuntiation föreligger [...]”.⁴⁵ Även Karlgren menar att det

⁴⁰ Se 42 § 2 st. GKöpl.

⁴¹ Se NJA II 1906 s. 79.

⁴² Se Almén (1908) s. 2 f. och 23; Se även Almén och Eklund (1960) s. 573 och 594 f. där samma ståndpunkt vidhålls.

⁴³ Se Almén (1908) s. 2 f. och 23 f.; Se även Almén och Eklund (1960) s. 573 f. och 594 f.

⁴⁴ Se Almén och Eklund (1960) s. 575; Se även Almén (1908) s. 4 där samma ståndpunkt presenterades.

⁴⁵ Se Karlgren (1954) s. 99.

ibland kan vara nödvändigt att tillämpa en rent fingerad garanti, eftersom en köpare i skadeståndshänseende annars skulle kunna sakna rättsskydd i de mest stötande felsituationerna. En sådan stötande felsituation menar Karlgren är "[...] där det är mest ovanligt att fel förekomma och där köparen alltså har minst anledning att frammana några lugnande uttalanden."⁴⁶

Av liknande åsikt är Jan Hellner, som även han anser att det inte krävs att säljaren uttryckligen har garanterat något för att ansvar ska uppkomma. Ansvar kan enligt Hellner uppkomma även när säljaren kan anses ha tillförsäkrat en egenskap.⁴⁷ Därutöver menar Hellner att det också finns ett utrymme för skadeståndsansvar "[...] genom 'enuntiationer', dvs. uttalanden som ej är garantier, och t. o. m. utan några sådana uttalanden."⁴⁸ Däremot menar Hellner att det är svårt att säga vad som medför skadeståndsansvar i en sådan situation. Som möjligt svar på frågan anför Hellner:

Måhända anses en egenskap, som är normal och väsentlig för godsets allmänna användbarhet, oftast vara tillförsäkrad, och kanske kan säljaren eljest bli skadeståndsskyldig om godset saknade en egenskap som enligt vad han uppfattade var väsentlig för köparen.⁴⁹

2.4.2.2 *Utvecklingen i praxis*

Vad som räknas som "kan anses tillförsäkrad" har prövats i ett antal fall i Högsta domstolen under den gamla köplagens giltighetstid. Dessa rättsfall kommer att jag i detta avsnitt att presentera i kronologisk ordning.

NJA 1916 s. 172, "Auktionskatalogen", handlade om ett köp av tre kor på auktion. I auktionskatalogen hade det angetts att två av korna var renrasiga. Efter köpet visade det sig att så inte var fallet och köparen kunde inte införa korna i riksstamboken. Köparen hävde därför köpet och begärde skadestånd. I sin bedömning kom HD fram till att den uppgift som lämnats i auktionskatalogen innebar en försäkran om att köparen skulle kunna få djuren införda i riksstamboken och köparen hade således rätt till skadestånd.

I **NJA 1922 s. 599, "Krubbitaren"**, handlade målet också om djur, men i detta fall handlade det om ett köp av en kapplöpningshäst. På säljarens begäran hade en veterinär utfärdat ett intyg som sa att hästen var fri från anmärkning, med undantag för ett betydelselöst sår. Efter köpet visade det sig att hästen var krubbitare, vilket är ett tillstånd som kan medföra väderspänning, nedsättning i matsmältningsförmågan och kolikfall. En av frågorna som HD prövade var som detta intyg ansågs innebära en tillförsäkran

⁴⁶ Se Karlgren (1954) s. 98 f.

⁴⁷ Se Hellner (1974) s. 160.

⁴⁸ Se Hellner (1974) s. 160.

⁴⁹ Se Hellner (1974) s. 160 f.

om att hästen inte var krubbitare. HD kom fram till att så var fallet, och köparen fick därför skadestånd.

I **NJA 1938 s. 273, "Det felfria stoet"**, prövades frågan om ersättningsskyldighet vid köp av en häst. Köparen hade köpt ett 3,5 år gammalt sto av säljaren på en marknad. Vid köpet hade säljaren garanterat att stoet var fritt från fel. Därefter tog köparen med sig hästen hem och efter några dagar visade det sig att hästen inte ville dra ett skörderedskap. Köparen ville därefter häva köpet och få ersättning för vård eftersom säljaren garanterat att stoet var felfritt. Det konstaterades sedan att stoet hade varit behäftad med ärftliga anlag som lett till felet, och att det tunga arbetet som stoet skulle utföra hos köparen möjligtvis hade utlöst felet. HD menade dock att även om det arbete som stoet använts till var tungt och mindre lämpligt, så hade felet uppkommit på grund av de ärvda anlagen snarare än behandlingen av hästen. Eftersom säljaren hade tillförsäkrat att stoet var fritt från fel var säljaren skyldig att betala ersättning för vårdkostnader.

I **NJA 1948 s. 526, "Värmeanläggningen"**, handlade målet om ett köp av en värmeanläggning. Före köpet hade säljaren, i samband med att köparen besökt säljarens fabrik, uttryckligen sagt att värmeanläggningen skulle medföra en bränsle- och arbetsbesparing. Bränslebesparingen påstods bli väsentlig, och värmeanläggningen medförde i normala fall en bränslebesparing på 40 %. Detta menade HD innebar att säljaren hade tillförsäkrat att värmeanläggningen medförde en bränsle- och arbetsbesparing.

I **NJA 1952 s. 184, "Reklambroschyren"**, behandlades vilken verkan uttalanden i en reklambroschyr skulle få. I målet hade en konstnärinna köpt en reservoarpensel med tillhörande bläck som hon sedan hade använt för att dekorera halsdukar. Företaget som sålde penseln och bläcket hade skickat ut en reklambroschyr i vilken det hade angetts att reservoarpenseln, med tillhörande bläck, kunde användas på alla ytor inklusive tyg. Det angavs också att bläcket var "vattenfast" och att penseln därför "passar utmärkt för märkning av tvätt". Köparen menade att säljaren därmed utfäst att bläcket hade vissa egenskaper, som det senare visade sig att det saknade. Efter att köparen dekorerat halsdukarna sålde hon dem och därefter fick hon in reklamationer från sina kunder avseende att bläcket blivit suddigt. Köparen genomförde då en undersökning där hon kunde konstatera att bläcket suddades ut redan vid användning, och vid tvättning antingen bleknade bläcket eller utplånades helt. Säljaren menade att reklambroschyren inte innebar någon garanti för att bläcket skulle stå sig vid tvättning. I stället menade säljaren att "vattenfast" inte hade hänvisat till tvättning, utan utgjorde en översättning av engelskans "waterproof". Säljaren menade att bläcket hade de egenskaper som utfästs. I sin bedömning kom HD fram till att säljaren genom sin reklambroschyr hade utfäst att bläcket inte påverkas av vatten eller de fettämnen som finns i tvättmedel i de fall bläcket använts på tyg. Därav

menade HD att varan inte varit av den beskaffenhet som köparen hade haft fog att förutsätta, och att hon därför hade rätt till skadestånd för den förlust som uppkommit.

Även i **NJA 1955 s. 75, "Båtmotorn"**, prövades frågan om en egenskap kunde anses vara tillförsäkrad. Målet handlade om ett köp av en båtmotor där motorn köpts genom en förmedlare. Säljaren av båtmotorn hade låtit förmedlaren förstå att den aktuella båtmotorn hade en styrka på 100 hästkrafter. Efter köpet visade det sig sedan att båtmotorn endast hade en styrka på 65 hästkrafter. För att köparen skulle ha rätt till skadestånd anförde köparen att båtmotorns effekt inte hade garanterats, men måste anses varit tillförsäkrad. Säljaren å andra sidan menade att båtmotorn hade sålts i befintligt skick och att en garanti genom förmedlaren inte skett. HD:s majoritet, tre mot två, kom fram till att säljaren erbjudit båtmotorn till försäljning under angivande att motorn hade en effekt på 100 hästkrafter. Den besiktning som därefter genomförts avsåg inte styrkan på motorn, och där fanns inga andra omständigheter som medfört skäl att undersöka motorns effekt. Slutsatsen blev därför att egenskapen ansågs vara tillförsäkrad och köparen berättigades skadestånd.

NJA 1964 s. 239, "Vägmätaren", rörde i stället köp av en bil och vilken betydelse uppgifter om bilens körsträcka kan anses ha. I annonsen hade säljaren uppgett att bilen var "privatkörd 7800 mil". Köparen provkörde sedan bilen, därefter genomfördes köpet och en ordersedel utfärdades. Ordersedeln var skriven på Motorbranschens riksförbunds blankett och på baksidan fanns "allmänna bestämmelser" tryckta. I de allmänna bestämmelserna angavs att ett begagnat fordon säljs i befintligt skick och att säljaren inte bar ansvar för om bilen körts längre än vad vägmätaren visade. Enligt säljaren hade han upplyst köparen om att det inte var möjligt att lämna någon garanti avseende antalet körda mil.

Efter köpet visade det sig sedan att vägmätaren visade fel och att bilen i själva verket gått ytterligare 10 000 mil. Köparen vill då få köpeskillingen nedsatt samt få skadestånd. HD började med att konstatera att villkoren som fanns på ordersedeln är brukliga inom handeln med begagnade bilar. Vidare konstaterade HD det i målet var utrett att säljaren sagt att en garanti inte kunde lämnats. De allmänna villkoren i kombination med detta medförde enligt HD att en tillförsäkran inte kunde anses lämnats.

NJA 1976 s. 678, "Veterinärintyget", handlade om ett köp av en ridhäst. Före köpet ville köparen få hästen undersökt av en veterinär och även få ett "rent" veterinärintyg utfärdat. Säljaren kallade dit en veterinär och ett rent veterinärintyg utfärdades. Efter köpet visade det sig sedan att hästen led av sjukdomen fång, och en tid senare behövde hästen avlivas på grund av sina besvär. Köparen fick försäkringsersättning för hästen men krävde även skadestånd av säljaren. Köparen menade då att säljaren tillförsäkrat att hästen

hade ”egenskapen felfrihet”. HD började att konstatera att säljaren inte uttryckligen hade garanterat att hästen var felfri. Däremot menade HD att säljaren uppenbarligen hade insett att det rena intyget var ett villkor för köpet och att säljaren uppfyllt detta villkor. Därigenom ansågs säljaren ha tillförsäkrat att hästen var felfri vid köpet. Köparen tillerkändes därmed skadestånd.

Ett rättsfall som avgjorts senare är **NJA 1989 s. 156, ”Valpköpet”**, som rörde ett köp av en hundvalp. En köpare hade köpt en hundvalp av en säljare som bedrev yrkesmässig uppfödning. Efter köpet visade det sig att valpen led av dubbelsidig höftledsdysplasi av den allvarligaste formen och behövde avlivas. Köparen menade att säljaren hade lovat att valpens föräldrar inte haft sjukdomen, då den är ärftlig. Garanti hade endast lämnats avseende valpens mentala hälsa eftersom det enligt säljaren fanns veterinärintyg avseende den fysiska hälsan. Uppgifterna gick dock isär och säljaren menade att inga sådana uppgifter hade lämnats. HD inledde med att beskriva förutsättningarna för skadestånd enligt köplagen, och anförde att det inte krävs en uttrycklig garanti för att en egenskap ska anses vara tillförsäkrad. Även genom andra uttalanden, så kallade enuntiationer, kan ett skadeståndsansvar uppkomma. Utöver det menar HD att det:

[...] anses föreligga ett visst, om än mycket begränsat, utrymme för skadeståndsansvar i fall då ett fel innebär en så allvarlig och fundamental avvikelse från rimlig standard att egendomen saknar en ”kärnegenskap”, som måste anses utfäst oaktat frågan inte berörts vid köpeförhandlingarna.

Därefter övergick HD till bedömningen i det aktuella fallet. Först konstaterade HD att säljaren inte har uttryckligen garanterat att valpen saknat ärftliga anlag för sjukdomen. För det andra hade det inte heller klarlagts om det förekommit någon diskussion mellan parterna som skulle kunna innebära att säljaren tillförsäkrat att valpen saknade sådana anlag. Slutligen anförde HD att ”[d]et är tveksamt om det finns något utrymme för att tillämpa principen om kärnegenskaper på ett köp av levande djur.” och fastslog att det oavsett inte var aktuellt i detta fall. Skadeståndsskyldighet kunde därför inte grundas på köplagen, och man gick därefter vidare för att göra en bedömning enligt konsumentköplagen.

Detta rättsfall har bland annat kommenterats av Jan Hellner. Enligt Hellner borde detta rättsfall utgöra ett klart exempel på avsaknad av en kärnegenskap. Hellner menar att det är ”[...] svårt att tänka sig något som bättre motsvarar bristande i kärnegenskaper än att en hund har ett medfött anlag som medför att den måste avlivas när anlaget kommit till utveckling.”⁵⁰ Enligt Hellners uppfattning är det lika mycket avsaknad av en kärnegenskap som att ett hus är obeboeligt. Med utgången i målet i åtanke konstaterar Hellner att utfallen,

⁵⁰ Se Hellner (1989/90) s. 100.

när principen om kärnegenskaper tillämpas, verkar bli godtyckliga. Av detta skäl menar Hellner att man kan fråga sig om det rör sig om en misslyckad princip.⁵¹

2.4.2.3 *Analys av rättspraxis*

Inledningsvis ska "Veterinärintyget" kommenteras ytterligare. Något som är extra intressant med det fallet är att revisionssekreteraren kom fram till samma slutsats, att skadestånd skulle utgå, men på en annan grund. I betänkandet konstaterades att säljaren varken hade uttryckligen garanterat felfrihet eller uttryckligen tillförsäkrat felfrihet. I stället anförde revisionssekreteraren att säljaren var ersättningsskyldig eftersom hästen inte kunde användas för det ändamål som den var avsedd att användas, det vill säga som ridhäst. Eftersom säljaren inte friskrivit sig från sådant skadeståndsansvar menade revisionssekreteraren att säljaren också var skyldig att ersätta köparen sin skada.

Resonemanget att något inte kan användas för det ändamål som det är avsett att användas är likt resonemanget om kärnegenskaper. Även om en säljare inte uttryckligen garanterat felfrihet ska en ridhäst kunna användas som ridhäst. Eftersom HD valde att gå på en annan linje får man hantera betänkandet med försiktighet, men det kan illustrera att tanken inte är alltför långt borta avseende ansvar för kärnegenskaper även för lös egendom. I "Valpköpet" förstärks sedan att det finns en grund för skadeståndsansvar på grund av avsaknad av kärnegenskap enligt köplagen. HD tycker dock inte att det är lämpligt att tillämpa principen på djur, och ett sådant tankesätt skulle även delvis kunna förklara varför man valde att inte gå på den linjen i "Veterinärintyget". Genom "Valpköpet" kan man dock utläsa att där finns ett utrymme att tillämpa principen om kärnegenskaper, men då med undantag för djur.

I två av fallen, "Auktionskatalogen" och "Reklambroschyren", bedömdes uppgifter som lämnats i en annons respektive reklambroschyr utgöra tillförsäkrade uppgifter. Utifrån dessa fall kan man konstatera att det som uttrycks i en broschyr även kan beräknas omfatta mer än det som uttryckligen framgår. I första fallet innebär det att "renrasiga" medförde att djuren ska kunna registreras i riksstamboken. I det andra fallet menade HD att "vattenfast" och att det var "utmärkt för märkning av tvätt" innebar att bläcket varken skulle påverkas av vatten eller de fettämnen som finns i tvättmedel. Något intressant med det sistnämnda fallet är att HD i sina domskäl använde uttrycket "utfäst", och att det var den utfästelsen som grundade köparens rätt till skadestånd. Vad som framgår i en annons får dock ses i sitt sammanhang och behöver inte ovillkorligen medföra skadeståndsansvar för uppgifterna. Om där finns andra omständigheter, såsom allmänna villkor som är vanligt förekommande och säljare sagt att en garanti inte kan lämnas, kan inte

⁵¹ Se Hellner (1989/90) s. 100.

uppgifterna i en annons tillmätas så stor betydelse.⁵² Den bedömning som ska göras ska således ta hänsyn till övriga omständigheter som kan påverka hur uppgifterna i annonsen ska ses.

Det kan konstateras att ett intyg utfärdat av en veterinär räcker för att anses som en tillförsäkran, även om en diskussion om det inte förekommit uttryckligen mellan parterna.⁵³ Oavsett om en säljare är medveten om att ett fel föreligger eller inte kan ett intyg innebära att en säljare anses ha lämnat en tillförsäkran. Det innebär att säljaren utan att veta om det kan ta på sig ett större ansvar än vad säljaren avsett, vilket är särskilt aktuellt om intyget kan uppfattas som ett villkor för köpet. Samma resonemang kring intyg borde kunna tillämpas på annat än levande djur, till exempel om en bilexpert skulle utfärda ett intyg på att bilen var fri från anmärkningar.

Vissa rättsfall är mer självklara i sin utgång. Har en säljare uttryckligen sagt att något ska medföra exempelvis en bränsle- och arbetsbesparing eller uttryckligen sagt att något är felfritt kommer det medföra skadeståndsansvar om det sedan visar sig att det inte stämmer.⁵⁴ Det avgörande är inte att det sagts uttryckligen, utan *vad* som har sagts. I de två nämnda fallen säger säljaren något specifikt som har betydelse för köparen. Hade inte värmeanläggningen medfört en bränsle- och arbetsbesparing hade köparen troligtvis inte velat genomföra köpet. Detsamma gäller även i det andra fallet om hästen inte varit felfri. Bedömningen är inte lika självklar om det säljaren säger är mer allmänt hållet. Ett exempel på något mer allmänt hållet är om säljaren av värmeanläggningen hade sagt att det är ”den bästa värmeanläggningen i Sverige” eller att ”det är en bra investering”. I sådant fall är det med största sannolikhet inte att ses som något som kan anses tillförsäkrat. För att något ska kunna anses tillförsäkrat krävs således att det inte är för allmänt. Man kan se bedömningen som en glidande skala mellan väldigt specifika uppgifter och mer allmänt hållna uppgifter, där gränsdragningen inte alltid är självklar. Ett exempel på en situation där en sådan gränsdragning kan bli aktuell är om säljaren av hästen sagt att hästen var ”i toppskick”. Att en häst är ”i toppskick” borde ju innebära att den är felfri, men det är inte lika självklart som om säljaren skulle säga att hästen är just felfri.

2.4.3 Den nya köplagen

2.4.3.1 Köplagsutredningen

Tankar om en ny köplag väcktes redan i början på 1960-talet i samband med att Finland tillsatt en kommitté för att utarbeta ett lagförslag som berörde köp av lös egendom. Därefter dröjde det till år 1976 innan ett slutbetänkande lades

⁵² Jfr NJA 1964 s. 239 ”Vägmätaren”.

⁵³ Jfr NJA 1922 s. 599 ”Krubbitaren” och NJA 1976 s. 678 ”Veterinärintyget”.

⁵⁴ Jfr NJA 1938 s. 273 ”Det felfria stoet” och NJA 1948 s. 526 ”Värmeanläggningen”.

fram avseende en ny svensk köplag.⁵⁵ I utredningen föreslogs följande formulering avseende utfästelser, och således för att ersätta ”kan anses tillförsäkrad”:

Lider köparen skada genom att godset är felaktigt, har han rätt till skadestånd, om godset avviker från vad som kan anses utfäst av säljaren [...]⁵⁶

I beskrivningen av gällande rätt konstaterar utredningen att det är svårbedömt vad som ska anses tillförsäkrat, förutom när säljaren garanterat felfrihet.⁵⁷ I den allmänna motiveringen anförs att skadeståndsskyldigheten avseende följdofrluster borde anknytas till den gällande formuleringen samt till 4 kap. 19 § JB.⁵⁸ I specialmotiveringen preciseras sedan detta ytterligare, genom att tydliggöra att ”kan anses utfäst” är en formulering som anknyter till den tidigare bestämmelsen ”anses tillförsäkrad” och överensstämmer med motsvarande bestämmelse i jordabalken. Vidare beskrivs att en bedömning, förutom i fall där en direkt garanti åtagits av säljaren, bör göras av omständigheterna i det enskilda fallet. I specialmotiveringen anförs att det inte förutsätter positiva uppgifter för att ett skadeståndsansvar ska inträda, vilket redan följer av gällande rätt. Även säljarens allmänna uppträdande i kombination med det fel som faktiskt föreligger kan leda till skadeståndsskyldighet. Särskilt menar utredningen att så ska vara fallet när felet rör egenskaper som ”[...] kan betraktas som så fundamentala att en diskussion om dem inte kommer i fråga vid avtalsslutet [...]”.⁵⁹

2.4.3.2 *Den nordiska arbetsgruppens förslag*

Efter att köplagsutredningen presenterades inleddes ett nordiskt samarbete. En nordisk arbetsgrupp tillsattes och fick i uppdrag att utarbeta lagförslag inom köprätten för respektive land. I samarbetet ingick Sverige, Danmark, Finland och Norge.⁶⁰ Resultatet blev förslag till nya köplagar i respektive land och nya köplagar antogs därefter i samtliga länder förutom Danmark.⁶¹

Den nordiska arbetsgruppens förslag avseende utfästelser skiljer sig från den som presenterades i köplagsutredningen. Gällande utfästelser föreslogs följande formulering:

Även om det inte följer av 42 och 43 §, har köparen rätt till skadestånd på grund av fel,

⁵⁵ Se SOU 1976:66 s. 3 f.

⁵⁶ Se SOU 1976:66 s. 38.

⁵⁷ Se SOU 1976:66 s. 90.

⁵⁸ Se SOU 1976:66 s. 159.

⁵⁹ Se SOU 1976:66 s. 308 f.

⁶⁰ Se NU 1984:5 s. 3 f.

⁶¹ Se Karstoft, avsnitt Om loven, KBL.

1. om varan vid köpet avvek från vad säljaren särskilt utfäst, [...] ⁶²

Den stora skillnaden jämfört med köplagsutredningen är således att ”kan anses” är borttaget och att det krävs att säljaren ”särskilt” utfäst i stället för utfäst. I betänkandet beskrivs att det finns regler av motsvarande slag i de gällande köplagarna.⁶³ I specialmotiveringen utvecklar man sedan vad man menar omfattas av en särskild utfästelse. En särskild utfästelse grundar sig inte enbart på vad säljaren uttryckligen uppgett utan en särskild utfästelse kan även grunda sig på säljarens beteende i övrigt. Som exempel på sådant beteende ges: ”[...] att han ingått avtalet utan att göra reservation beträffande en egenskap som köparen särskilt uppgett förutsätta hos varan.”⁶⁴ Alla uppgifter som säljaren lämnar kan dock inte ses som särskilda utfästelser, utan vid en bedömning om uppgifterna ska ses som särskilda utfästelser ska hänsyn tas till följande:

[...] man bör förutsätta att köparen med beaktande av uppgiftens betydelse eller det sätt på vilken den lämnats eller omständigheterna i övrigt har haft speciell anledning att räkna med att varan inte avviker från vad som angivits.⁶⁵

Samtliga ledamöter i den nordiska arbetsgruppen anslöt sig inte till förslaget, utan en av ledamöterna, den svenska professorn Lars Hjerner, hade ett flertal synpunkter på såväl systematiken som enskilda bestämmelser. Dessa synpunkter presenterades i betänkandet som ett särskilt yttrande. Avseende förslaget om skadeståndsskyldighet vid särskild utfästelse menar Hjerner att man betonar ett avståndstagande från garantifiktionser. För svensk del innebär denna förändring en åtstramning i förhållande till ”vad som nu praktiseras” avseende under vilka förutsättningar en säljare kan bli skadeståndsskyldig.⁶⁶

Betänkandet skickades sedan på remiss till ett stort antal remissinstanser.⁶⁷ En av remissinstanserna var Jan Hellner, som också varit huvudansvarig för köplagsutredningen. I sin allmänna kommentar anför Hellner att det är av stor betydelse att reglerna för köp av lös egendom och köp av fast egendom är samordnade och enhetliga. En stor anledning till att det finns ett behov av enhetlighet menar Hellner är eftersom det i vissa fall finns stora likheter mellan köp av fast egendom och köp av byggnad på annans mark. Den förstnämnda situationen regleras i jordabalken och den sistnämnda situationen regleras i stället i köplagen. I nuläget menar Hellner att 4 kap. JB är starkt influerad av den gällande köplagen, men genom förslaget kommer

⁶² Se NU 1984:5 s. 130.

⁶³ Se NU 1984:5 s. 186.

⁶⁴ Se NU 1984:5 s. 296.

⁶⁵ Se NU 1984:5 s. 296.

⁶⁶ Se NU 1984:5 s. 410.

⁶⁷ Se prop. 1988/89:76 bilaga 3 s. 25.

olikheterna att bli betydligt större. Olikheterna anser Hellner visar sig särskilt avseende felpåföljderna.⁶⁸

I remissens specialmotivering utvecklar Hellner sitt resonemang avseende bland annat förslaget ”särskilt utfäst”. Enligt Hellner avviker förslaget från såväl gällande rätt som 4 kap. 19 § JB.⁶⁹ Uttrycket ”särskild utfästelse” menar Hellner måste innebära att den föreslagna bestämmelsen endast kan tillämpas på en uttrycklig utfästelse, något som skulle gå emot gällande rätt. Med hänvisning till betänkandet resonerar Hellner att det dock är möjligt att även annat än uttryckliga utfästelser ska anses ingå i en ”särskild utfästelse”. Vidare konstaterar Hellner att något som oavsett vad inte omfattas av den föreslagna bestämmelsen är ansvar för kärnegenskaper, vilket är en princip som fastslagits i praxis avseende köp av fast egendom.⁷⁰ Bakgrunden till principen om kärnegenskaper är att en köpare, för att vara säker på att få fullt skadestånd, inte ska behöva begära garantier avseende ”kärnegenskaper” som måste anses vara självklara i sammanhanget. Hellner menar att om en sådan princip ska förkastas borde det åtminstone i motiven anföras skäl varför.⁷¹

2.4.3.3 *Den efterföljande propositionen*

Efter att betänkandet lades fram fortsatte diskussionerna mellan företrädare i Norden, och nya köplagar antogs i Finland och Norge. Efter att betänkandet hade remissbehandlats utarbetades en proposition med lagförslag till ny köplag i Sverige som presenterades i januari 1989.⁷² Det som föreslogs ersätta ”kan anses tillförsäkrad”, och som skickades på lagrådsremiss, hade en helt annan utformning än i betänkandet men man använde samma ord. Förslaget löd enligt följande:

Köparen har alltid rätt till ersättning, om felet eller förlusten beror på försummelse på säljarens sida eller om varan vid köpet avvek från vad säljaren särskilt har utfäst.⁷³

I den allmänna motiveringen avseende skadestånd diskuteras eller motiveras inte valet av uttrycket ”särskilt har utfäst”.⁷⁴ Inte heller i specialmotiveringen kommenteras valet av uttrycket ”särskilt har utfäst” utan man beskriver endast vad som avses med särskild utfästelse.⁷⁵ Vad som avses med en särskild utfästelse enligt specialmotiveringen har redogjorts för ovan.⁷⁶ Inte heller i

⁶⁸ Se prop. 1988/89:76 bilaga 3 s. 34.

⁶⁹ Se 42 § 2 st. GKöpl.

⁷⁰ Se prop. 1988/89:76 bilaga 3 s. 149 f. samt mer i avsnitt 3.3.1.2 avseende NJA 1978 s. 307 ”Byggnadsritningarna”.

⁷¹ Se prop. 1988/89:76 bilaga 3 s. 149 f.

⁷² Se prop. 1988/89:76 s. 1 och 20 f.

⁷³ Se prop. 1988/89:76 bilaga 4 s. 186.

⁷⁴ Jfr prop. 1988/89:76 s. 42 ff.

⁷⁵ Jfr prop. 1988/89:76 s. 139 ff.

⁷⁶ Se avsnitt 2.3.

Lagrådets yttrande kommenterades uttrycket ”särskild utfästelse”.⁷⁷ Av naturliga skäl kommenterades det därför inte heller i departementschefens ställningstagande till Lagrådets synpunkter. Det lagförslag som sedan lades fram avseende särskild utfästelse blev följaktligen detsamma som lagts fram i lagrådsremissen. Det är därför tydligt utifrån förarbetena att *särskilt utfäst* är synonymt med *särskild utfästelse*.

2.4.3.4 Sammanfattande synpunkter

Vägen till en ny köplag var relativt lång och omfattade flera steg. Det förslag som först lades fram i köplagsutredningen skiljer sig i stor utsträckning från det som sedan antogs. Det är anmärkningsvärt att det i framför allt propositionen inte kommenterades varför man valde att göra en så stor, åtminstone språklig, förändring. Den nya formuleringen kan tolkas som att den utesluter en tillämpning av principen om kärnegenskaper, och så kallade garantifiktionser, genom att både ta bort ”kan anses” och lägga till ”särskilt” före utfäst. Jag håller med Jan Hellner om att det är anmärkningsvärt att inga skäl angetts varför man valt en sådan formulering som utesluter tillämpningen av principen om kärnegenskaper.⁷⁸ I detta avseende syftar Hellner på den nordiska arbetsgruppens förslag och det innebär att departementschefen därefter, i utformandet av propositionen, hade alla möjligheter att motivera valet i den efterföljande propositionen. Det blir extra märkligt eftersom principen om kärnegenskaper i köplagsutredningen sågs som självklar, och att den gäller för egenskaper som är av så fundamental betydelse att man inte diskuterar dem vid avtalsslutet.⁷⁹ Avsaknaden av en motivering i propositionen gör att det blir svårt att förstå varför principen om kärnegenskaper inte ska kunna tillämpas vid köp av lös egendom. Särskilt svårt blir det att förstå eftersom principen vid den tidpunkten fastslagits i praxis vid köp av fast egendom, vilket jag återkommer till nedan.⁸⁰

En motivering hade på många sätt kunnat klargöra rättsläget. Ett sådant avståndstagande från principen om kärnegenskaper menar Lars Hjerner och Jan Hellner dessutom går emot gällande rätt, vilket stöds av äldre doktrin. Både Tore Almén och Hjalmar Karlgren har kommenterat att den gamla köplagen ger stöd för den rent fingerade garantin. Almén och Karlgren använder inte begreppet ”kärnegenskap” men utifrån deras resonemang om vad som enligt dem omfattas av den rent fingerade garantin är det tydligt att de avser det som senare kom att kallas avsaknad av en kärnegenskap. Även Hellner förde på den tiden ett sådant resonemang som idag kan tolkas som grund för principen om kärnegenskaper.⁸¹ Ändringen av köplagen kan således tolkas som att den går emot gällande rätt, och den syn som varit gällande i doktrin, vilket gör att behovet av klargörande från lagstiftarens sida blir ännu

⁷⁷ Jfr prop. 1988/89:76 s. 221 ff. och 229.

⁷⁸ Se prop. 1988/89:76 bilaga 3 s. 149 f. avseende Hellners kommentar.

⁷⁹ Se SOU 1976:66 s. 309.

⁸⁰ Se avsnitt 3.3.1.2.

⁸¹ Se de citat som finns i avsnitt 2.4.2.1.

större. Oavsett om avsikten är att endast uttryckliga utfästelser ska omfattas eller inte borde det ha kommenterats i propositionen.

Det nämns inte heller varför man vill utöka olikheterna mellan köp av lös egendom och köp av fast egendom. Så som rätten sett ut, och så även praxis, delar ”kan anses utfäst” och ”kan anses tillförsäkrad” betydligt fler likheter än ”får anses ha utfäst” och ”särskilt har utfäst”. Det hade därför varit intressant om man kommenterat varför man inte även fortsättningsvis vill ha en någorlunda enhetlig reglering. En möjlig förklaring till varför man inte ville förändra förslaget är för att det var ett resultat av ett nordiskt samarbete. Genom att undvika en förändring av det svenska förslaget kunde likheterna med de övriga ländernas förslag bibehållas. Att göra på detta sätt signalerar att de övriga nordiska länderna hade en annan inställning till principen om kärnegenskaper, vilket jag återkommer till i kapitel 5.

2.4.4 Rättspraxis efter den nya köplagen

Det finns två rättsfall, som på något sätt berör särskilda utfästelser: **NJA 2001 s. 309, ”Zinkoljefallet”**, och **NJA 2016 s. 237, ”Bostadsrättslokalen”**.⁸²

”Zinkoljefallet” handlar om ett köp av smörjolja som ingicks mellan ett tågåkeri och en leverantör. Tågåkeriet (köparna) hörde av sig till Matab (säljaren) som var lokal representant för ett oljebolag vid namn Castrol. Tågåkeriet gjort klart att deras lokomotiv hade silverlegerade lager och de vill därför ha en smörjolja som inte innehöll zink. För att närmare precisera vad de var ute efter angav de en av oljebolaget BP saluförd olja, med beteckningen ICRG 40, som var en zinkfri olja. Smörjoljan levererades sedan till Tågåkeriet av Matab genom Castrol. Efter leveransen uppstod skador på lokomotiven, som efter undersökningar visade sig ha orsakats av att smörjoljan innehöll zink och oljan hade därför slitit bort de försilvrade lagren. Tågåkeriet väckte därefter talan mot Matab för att få ersättning för sin skada, med grunden att Matab, enligt Tågåkeriet, hade lämnat en underförstådd garanti avseende att smörjoljan var zinkfri.

HD inledde med att konstatera att tvisten rör sig om ersättning för produktskada. Enligt den nya köplagen framgår uttryckligen enligt 67 § 1 st. 2 men. att ersättning inte kan utgå enligt köplagen för skada på annat än den sålda varan. Vidare anför HD att man i propositionen fastslog att allmänna skadestandsregler får tillämpas på produktskador, med undantag för om en garanti eller utfästelse har lämnats.⁸³ Därefter beskriver HD att även om man i förarbetena till produktansvarslagen tog avstånd från att reglerna om strikt ansvar ska gälla, kan ansvar ändå komma i fråga ”när frånvaron av skadebringande egenskaper har ’särskilt utfästs’ (jfr 40 § 3 st. köplagen)”. Vidare konstaterar HD att det finns rättspraxis från före den nya köplagen där

⁸² Vid en sökning i JUNO med uttrycken ”särskilt utfäst” och ”särskild utfästelse” är endast dessa två rättsfall av relevans.

⁸³ Se prop. 1988/89:76 s. 54.

produktansvaret fastslagits. Avslutningsvis anför HD att Tågåkeriet i första hand menar att Castrol varit försumligt, och att säljarna varit ansvariga för denna försummelse. I andra hand menar Tågåkeriet att säljarna lämnat en underförstådd garanti. HD konstaterar att det måste ha stått klart för säljarna att köparen ville ha en zinkfri olja eftersom olja med zink skulle kunna skada deras lokomotiv. Genom detta menar HD att säljarna ådragit sig ett ansvar att ersätta skadorna.

I en artikel⁸⁴ där fallet diskuterades konstaterade Jan Ramberg att det inte framgår av HD:s dom vilken grund som ersättningen dömdes ut på. Om det var på köprättslig grund eller om det var på utomobligatorisk grund kan enligt Ramberg inte utläsas. Enligt Ramberg har HD i detta fall valt att tillämpa en tyst garanti, och en sådan hade ansetts tillräcklig för att åsidosätta bestämmelsen i 67 § 1 st. 2 men. KöpL. Ramberg menar vidare att HD i detta fall valt att använda sig av en fiktiv garanti, som en konsekvens av att man vill hålla köparen skadeslös. I sådant fall gäller det enligt Ramberg att hitta en rättsgrund, vilket i detta fall blev den tysta garantin, när den uttryckliga lagtexten leder till den olyckliga konsekvensen att köparen inte skulle få ersättning.

Det andra fallet, ”Bostadsrättslokalen”, handlar inte direkt om vad som utgör en särskild utfästelse. Målet handlar om ett köp av en bostadsrättslokal, där det efter köpet visade sig att lokalen var mindre än den area som framgått i annonsen och i en objektsbeskrivning. HD kom inte fram till att det rörde sig om en särskild utfästelse, utan att det utgjorde en avtalad egenskap. Vidare handlar målet om vilken verkan en allmänt hållen friskrivning ska få. Det som kan hämtas från fallet som är av relevans för vad som utgör en särskild utfästelse är att köparen menar att lokalen avviker från vad säljaren ”särskilt utfäst” och att köparen därigenom har rätt till skadestånd enligt 40 § köplagen. Köparen menar att eftersom objektsbeskrivningen, som fogades till avtalet, innehöll en preciserad uppgift har säljaren särskilt utfäst lokalens area. Tyvärr gick HD inte in på en bedömning huruvida det utgjorde en särskild utfästelse, utan förde ett annat resonemang kring att det utgjorde en avtalad egenskap. Därefter kom HD fram till att köparna reklamerat för sent, och även om ett fel hade konstaterats blev det av naturliga skäl ingen diskussion om eventuellt skadestånd.

2.5 Analys av äldre praxis betydelse idag

2.5.1 Inledning

Inledningsvis kan konstateras att det inte finns något rättsfall från HD sedan den nya köplagen började gälla som anger vad som ska utgöra en särskild utfästelse. Varför är svårt att säga, men det innebär att rättsläget är oklart. Genom att det inte finns någon nyare rättspraxis blir det därför relevant att

⁸⁴ Se Ramberg (2001/02) s. 409.

fastslå vilken betydelse äldre köprättslig praxis har. Såsom propositionen till den nya köplagen beskriver får man uppfattningen att ”särskilt utfäst” inte måste innebära att det krävs att man uttryckligen uttalat en utfästelse. Däremot kan man tolka det som att den egenskap som uppfyller kraven för ”särskilt utfäst”, förutom om den varit uttrycklig, på något sätt måste varit på tal mellan säljare och köpare. Därutöver ska en särskild tillit hos köparen ha skapats och egenskapen ska vara central för köparen. I propositionen anges också att så kan vara fallet om säljaren ”[...] särskilt understryker en egenskap hos varan eller annars använder ett uttryckssätt som är ägnat att skapa en särskild tillit till att den uppgift som lämnats är riktig [...]”.⁸⁵

Som nämnt tidigare saknas motivering i förarbetena till den nya köplagen till varför man gjorde en så pass stor förändring av bestämmelsen, eller hur den förhåller sig till gällande rätt. Av det följer att det därmed är oklart hur äldre rättspraxis förhåller sig till den nya köplagen. För att kunna dra slutsatser kring vilken betydelse äldre praxis har i förhållande till nya köplagen ska jag därför i det följande avsnittet försöka applicera den nya köplagen på omständigheterna i de gamla rättsfallen för att se om jag kommer till samma slutsats som HD gjorde då.

2.5.2 Analog tillämpning

I fallet ”Auktionskatalogen” framgick det av en auktionskatalog att korna var renrasiga. Det förekom ingen diskussion mellan parterna avseende denna aspekt utan det som låg till grund för avgörandet var att skrivningen sågs som en tillförsäkran. Rättsfallet visade att en egenskap kan anses tillförsäkrad även vid auktionsköp. Jag skulle säga att det enligt gällande rätt inte är lika självklart. Om man jämför med ”Bostadsrättslokalen” blev en uppgift om en lokals area, som inte diskuterats, en del av avtalet. I domen nådde HD aldrig fram till frågan om det skulle ses som en särskild utfästelse eller inte, men eftersom HD inte förde en diskussion om det, trots att käranden hävdade att en särskild utfästelse hade gjorts, kan man tänka sig att HD inte såg det som särskilt utfäst. I ”Auktionskatalogen” tycker jag att det är tveksamt om det skulle ses som en särskild utfästelse idag. Snarare är det något som skulle kunna ligga till grund för felbedömningen, men i sig inte medföra ersättning även för indirekta skador eftersom det inte diskuterades mellan parterna.

Rättsfallen ”Krubbitaren” och ”Veterinärintyget” kommer redogöras för ihop. I det första fallet utfärdades ett intyg av säljaren där det uttryckligen framgick att hästen var utan anmärkning. I det fallet hade säljaren sett till att få ett veterinärintyg utfärdat. Att hästen, som skulle användas för kapplöpning, inte hade några anmärkningar var troligtvis av central betydelse för köparen. Ett veterinärintyg kan också bedömas utgöra något som skapar särskild tillit för köparen att innehållet faktiskt stämmer. Det som talar emot att samma utgång skulle ske idag är att det inte diskuterades uttryckligen

⁸⁵ Jfr prop. 1988/89:76 s. 139 f.

mellan parterna. Jag tror dock ändå att det finns stöd för att nå samma slutsats idag eftersom säljaren begärt ett veterinärintyg i vilket det uttryckligen framgick att hästen var utan anmärkning. Dessutom kan ett veterinärintyg ses som något som medför att köparen har anledning att känna en särskild tillit till att det stämmer. I det senare fallet, "Veterinärintyget", anser jag att det är mer klart att utgången blivit densamma idag. Anledning är att intyget i det fallet utfärdades på begäran av köparen och det var dessutom ett villkor för köpet att ett rent veterinärintyg utfärdades. Att det skulle bli samma utgång idag stöds också av specialmotiveringen där det anges att "[...] om köparen uttryckligen har meddelat säljaren att han köper varan under förutsättning att varan har en viss närmare egenskap och säljaren ingår köpeavtalet med denna vetskap." kan en särskild utfästelse föreligga.⁸⁶

I "Det felfria stoet" hade säljaren vid köpet garanterat att stoet var fritt från fel. Efter köpet visade det sig att stoet hade ärftliga anlag för ett fel som sedan uppstod. Jag tror att utgången hade blivit densamma idag eftersom det rör sig om en uttrycklig garanti. Det som skulle kunna bli diskussion är rekvisitet att avvikelserna måste föreligga vid tidpunkten för köpet. I detta fall handlade det om ärftliga anlag som ledde till felet, och det skulle därför kunna sägas att felet förelåg vid köpet. Ett felfritt sto är inte detsamma som ett sto med ärftliga anlag för en sjukdom. Det spelar vidare ingen roll huruvida säljaren hade kännedom om de ärftliga anlagen eller inte.⁸⁷

Ett annat fall där jag också tror att utgången blivit densamma idag är "Värmeanläggningen". I målet hade säljaren sagt att värmeanläggningen skulle medföra en bränsle- och arbetsbesparing. Det exempel som ges i propositionen till den nya köplagen är väldigt likt detta fall, där det anges "[o]m köpet avser en maskin som säljaren har försäkrat skall medföra en energibesparing [...] kan det anses föreligga en sådan särskild utfästelse [...]".⁸⁸ Det är inte omöjligt att inspiration till exemplet hämtats från detta fall.

I målet "Reklambroschyren" är jag inte lika säker på hur utgången skulle bli idag. I målet använde HD uttrycket "utfäst" och redan därför kan man fundera på om det då går att ses som en särskild utfästelse. Likt "Auktionskatalogen" förekom det ingen diskussion avseende produkten mellan parterna. Det som får bedömas är därför om uppgifterna kan anses understrukna i marknadsföringen. Genom att man använde "passar utmärkt" kan man tycka att köparen får en extra tillit till att den egenskapen faktiskt föreligger. Sen om det ska ses som en utfästelse, och grunda felansvar, eller särskild utfästelse ge fullt skadestånd är inte lika självklart. Men att man både uttryckt

⁸⁶ Se prop. 1988/89:76 s. 140.

⁸⁷ Jfr prop. 1988/89:76 s. 139.

⁸⁸ Se prop. 1988/89:76 s. 140.

att bläcket skulle vara vattenfast och passa utmärkt för tvätt talar för att en särskild utfästelse har lämnats.

I målet ”Båtmotorn” hade säljaren låtit köparen förstå att en båtmotor hade en styrka på 100 hästkrafter, vilket efter köpet visade sig inte stämma. HD var inte överens om det skulle ses som en tillförsäkran eller inte. Det faktum att det förelåg osäkerheter redan då talar emot att det skulle bli samma utgång idag, när kraven för ansvar skärpts genom ”särskilt har utfäst”. Grund för skadestånd enligt dagens köplag skulle dock kunna vara att säljaren, genom sitt uppträdande, fått köparen att lita på att båtmotorn hade den egenskapen. Dessutom var säljaren medveten om att köparen behövde en motor med just 100 hästkrafter.⁸⁹

I målet ”Vägmätaren” är jag mer övertygad om att utgången blivit densamma idag, dvs. att en särskild utfästelse inte skulle anses lämnad. Anledningen till detta är framför allt att säljaren uttryckligen sagt att en garanti inte kan lämnas. Under sådana omständigheter kan uppgifterna i annons inte ges särskilt stor betydelse. Utgången hade även blivit densamma i målet ”Valpköpet”. Idag hade troligtvis inte principen om kärnegenskaper avfärdats på grund av att det rörde ett köp av ett djur utan för att den utifrån en tolkning av förarbetena inte längre har samma stöd i lagtexten. Det får dock betraktas som oklart, eftersom man i propositionen inte gjorde ett tydligt ställningstagande.

2.5.3 Slutsatser

Avslutningsvis menar jag att äldre praxis i viss mån fortfarande kan ha betydelse idag, men att det i många fall är svårt att avgöra. Bedömningen försvåras av att man utelämnade ett ställningstagande i propositionen. Det gör att det är svårt att avgöra hur den nya köplagen ska förhålla sig till den gamla köplagen, inklusive praxis. Som generell slutsats går att dra att det med största sannolikhet är svårare att få samma utgång idag då högre krav ställs på en särskild utfästelse än vad som ”kan anses tillförsäkrad”. Det innebär att äldre rättsfall som bedöms uppfylla kraven för en ”särskild utfästelse” är de mest intressanta eftersom de skulle kunna ses som relevant äldre praxis. De äldre rättsfall som jag anser borde uppfylla kraven för en särskild utfästelse idag är ”Det felfria stoet”, ”Värmeanläggningen” och ”Veterinärintyget. Det är möjligt att även ”Krubbitaren”, ”Reklambroschyren” och ”Båtmotorn” skulle kunna uppfylla kraven, men det är betydligt mer tveksamt. Även om de senare nämnda rättsfallen inte riktigt uppfyller kraven för att utgöra särskilda utfästelser kan domstolens resonemang ändå ge viss vägledning i hur man kan resonera kring betydelsen av olika omständigheter.

⁸⁹ Jfr prop. 1988/89:76 s. 140.

3 Jordabalken

3.1 Inledning

Regler vid köp av fast egendom finns i 4 kap. JB. I jordabalken finns, likt i köplagen, en särskild rätt till skadestånd vid försummelse och utfästelser från säljaren. Till skillnad från köplagen krävs dock inte att något *särskilt har utfäst* utan det räcker med att något *får anses ha utfäst*.⁹⁰ Vad som utgör en utfästelse enligt jordabalken har utvecklats i såväl praxis som doktrin. I följande avsnitt kommer frågan om vad som omfattas av *får anses ha utfäst* enligt jordabalken och hur bestämmelsen utvecklats historiskt att redogöras för. Även jordabalkens praxis kommer att analyseras för att kunna se vilken betydelse äldre praxis har idag.

3.2 Får anses utfäst

I 4 kap. 19 § 1 st. JB stadgas att en köpare har rätt till prisavdrag eller hävning ifall fastigheten avviker från avtalet eller om den avviker från vad köparen med fog kunnat förutsätta. Om ett fel eller en förlust beror på säljarens försummelse eller om ”fastigheten vid tidpunkten för köpet avvek från vad säljaren får anses ha utfäst” har köparen även rätt till skadestånd. Paragrafen fick sin nuvarande lydelse genom en ändring som trädde i kraft år 1991.⁹¹ Formuleringen avseende utfästelser ändrades då från ”[a]vviket fastigheten från vad som kan [borttagen kursivering] anses utfäst” till ”om fastigheten vid köpet avvek från vad säljaren får [borttagen kursivering] anses ha utfäst”.⁹² Hur ”får anses ha utfäst” ska tolkas enligt förarbetena återkommer jag till nedan.⁹³

3.3 En historisk redogörelse

3.3.1 Den nya jordabalken

3.3.1.1 Allmänt

Den nya jordabalken trädde i kraft i år 1972.⁹⁴ Genom införandet slopades det skriftlighetskrav som fastslagits i praxis avseende utfästelser. Skriftlighetskravet innebar att säljaren endast var ansvarig för avvikelser från utfästelser som fanns med i köpeavtalet.⁹⁵ I sitt yttrande skriver Lagrådet att förslaget grundas på samma princip som redan råder i gällande rätt, vilken är att säljarens ”[...] ansvar är beroende av en särskild utfästelse av säljaren”.⁹⁶

⁹⁰ Jfr 40 § 3 st. KöpL och 4 kap. 19 § 1 st. JB.

⁹¹ Se lag (1990:936) om ändring i jordabalken.

⁹² Se prop. 1989/90:77 s. 6.

⁹³ Se avsnitt 3.3.2.1.

⁹⁴ 1 § lag (1970:995) om införande av nya jordabalken.

⁹⁵ Se prop. 1970:20 s. 218; Se Elfström och Ashton s. 193 f.

⁹⁶ Se prop. 1970:20 s. 218.

I samma avsnitt av Lagrådets yttrande sammanfattas utgångspunkten av förslaget, vilket går ut på att fastighetens säljs i befintlig skick och det är upp till köparen att trygga sitt köp genom att genomföra en undersökning. Om säljaren dock kan anses ha utfäst något, tillfaller ansvaret för detta säljaren i stället för köparen.⁹⁷ I propositionen håller departementschefen med Lagrådets yttrande om att skriftlighetskravet för utfästelser bör slopas i syfte att i enskilda fall kunna uppnå mer rättvisa och rimliga bedömningar. Något som varit förenat med svårigheter i praxis tidigare. Vidare konstaterar departementschefen att även om ett slopat formkrav kan leda till svårigheter i rättstillämpningen är det är något som får tålas.⁹⁸ Likt Lagrådet konstaterar departementschefen att utgångspunkten vid köp av fast egendom är att fastigheten säljs i befintligt skick och att det är upp till köparen att genomföra en undersökning. Det säljaren däremot ”kan anses ha utfäst” svarar i stället säljaren för. Genom förslaget, som också innefattar en utvidgning av säljarens ansvar till sådant som köparen kan räkna med vid köpet, menar departementschefen att en ”[...] principiell överensstämmelse skulle därigenom kunna råda mellan köp av fast och köp av lös egendom.”, något som departementschefen menar är positivt.⁹⁹ Sammanfattningsvis anför departementschefen ”[...] att det närmande till reglerna om köp av lös egendom som sålunda sker kommer att gälla också bestämmelserna angående köparens rätt till skadestånd.”¹⁰⁰

3.3.1.2 *Utvecklingen i praxis*

Efter införandet av jordabalken fortsatte bestämmelsen att utvecklas genom praxis. I det följande avsnittet kommer rättsfall från HD att redogöras i kronologisk ordning, med ett undantag.

I NJA 1978 s. 301, ”Friskt och kallt”, prövades om en säljares uttalande om dricksvattnet i samband med köpet utgjort en utfästelse. Vid visningarna av fastigheten hade köparen frågat säljaren om dricksvattnet, och säljaren hade då uppgett att vattnet var ”bra” och att det var ”friskt och kallt”. Köparen menade att säljaren sagt att vattnet var utmärkt och att det innebar att säljaren hade lämnat en muntlig utfästelse. Efter köpet hade det sedan visat sig att dricksvattnet var otjänligt. HD anförde att ett sådant uttalande skulle kunna innebära att en säljare lämnat en bindande utfästelse, vilken befriar köparen från sin undersökningsplikt. Hänsyn måste dock tas till omständigheterna i övrigt. I detta fall hade det vid visningarna av fastigheten varit lätt för köparna att uppmärksamma risken för att vattnet skulle förorenas med hänsyn till hur vattnet leddes till huset, genom bland annat ett 500 meter långt och öppet dike. Tilläggas kan även att säljarna av fastigheten aldrig upplevt något problem med vattnet. Av dessa skäl kom HD fram till att uttalandet från

⁹⁷ Se prop. 1970:20 s. 220.

⁹⁸ Se prop. 1970:20 s. 396.

⁹⁹ Se prop. 1970:20 s. 396.

¹⁰⁰ Se prop. 1970:20 s. 398.

säljaren endast kan ses som ”ett allmänt värdeomdöme om vattnet”, och inte en utfästelse.

I **NJA 1978 s. 307, ”Byggnadsritningarna”**, fortsatte praxis att utvecklas och genom fallet fastslogs begreppet ”kärnegenskap” i samband med fel i fastighet på riktigt. Efter ett köp av en nyuppförd fastighet visade det sig att vattenledningarna hade dragits på ett annat sätt än vad som framgick av ritningarna, vilket lett till en vattenskada. Köparen valde då att stämna säljaren och menade att säljaren, genom att lämna över ritningarna för huset, hade utfäst att ledningarna var dragna på det sätt som framgick av ritningen. Såväl tingsrätten som hovrätten kom fram till att ett överlämnande av byggnadsritningar utan diskussion eller speciella omständigheter därom inte kan innebära att man gör en utfästelse. Likt i målet ”Friskt och kallt” poängterade HD att ett överlämnande liksom utlåtande om vatten kan, under speciella omständigheter, innebära en utfästelse. I detta fall hade dock ritningarna inte diskuterats mellan parterna och det hade inte heller framgått att det var något som köparen fäste vikt vid. Överlämnandet av ritningar kunde således inte anses utgöra en utfästelse. I stället för att fastställa hovrättens dom efter denna slutsats valde HD att föra ett annat resonemang. HD menade att utöver utfästelsefallen, ”och därmed jämställda fall av positiva uppgifter”, finns ett mycket begränsat utrymme för ytterligare skadeståndsansvar. Det utrymmet utgörs av:

[...] ett fel som innebär en så allvarlig och fundamental avvikelse från rimlig standard på fastigheten – för att använda en i doktrinen förekommande term – ”kärnegenskap”, som får anses utfäst ehuru frågan ej berörts vid köpeförhandlingarna.

I det aktuella fallet menade man att köparen inte hade kunnat upptäcka felet ens vid en noggrann undersökning, dvs. det utgjorde ett dolt fel. I kombination med att felet orsakade så pass stor skada och inte heller är något man förväntar sig vid ett nyuppfört hus menade HD att huset saknat en kärnegenskap. Vidare tillmättes det betydelse att säljaren varit byggherren vid uppförandet av fastigheten. Säljaren förpliktigades därför att betala skadestånd.

Detta rättsfall har diskuterats i doktrin, av bland annat Folke Grauers. Grauers menar att HD genom rättsfallet etablerat en ny skadeståndsgrund vid namn garantifiktio. Grauers beskriver det som att HD haft en önskan att utdöma skadeståndsansvar till köparen, och därför etablerat en skadeståndsgrund genom fingerad utfästelse. Vidare menar Grauers att fallet är ett typiskt exempel på begreppsjurisprudens. HD använder begreppet ”utfästelse”, trots att det inte rör sig om en sådan, och utlöser de rättsföljder som följer av riktig utfästelse. I stället menar Grauers att det vore mer konsekvent av HD att ålägga ett annat typ av ansvar, strikt ansvar, på sådana här situationer.¹⁰¹ Även

¹⁰¹ Se Grauers (2021), s. 217.

Jan Hellner har kommenterat att det rör sig om fiktion från HD:s sida. Hellner menar dock att bedömningen kan betraktas som analogislut på så vis att en noggrann köpare inte kan begära att säljaren ska lämna garantier om de mest väsentliga egenskaperna.¹⁰²

Begreppet kärnegenskap hade varit på tal även tidigare i HD:s praxis, i **NJA 1976 s. 217 "Den råttthemsökta fastigheten"**. Målet handlar om köp av en fastighet, där det efter köpet visat sig att huset var besvärad av en stor mängd råttor. Köparen valde då att stämna säljaren och menade i första hand att säljaren agerat svikligt och i andra hand att fastigheten avvikit från vad som får anses ha utfäst. HD konstaterade först att det inte förekommit någon uttalad utfästelse från säljaren sida och det kunde inte heller tolkas in i köpeavtalet. Vidare anförde HD dock att det måste betraktas som en självklarhet i dagens samhälle att en fastighet i en tätort inte ska vara besvärad av råttor på det sätt som var aktuellt. Fastigheten saknade därför en kärnegenskap som köparen måste anses utfäst, trots att inte diskuterats före köpet eller tagits in i avtalet. Säljaren skulle därför på den grunden vara skyldig att betala skadestånd. Målet komplicerades dock ytterligare av den friskrivningsklausul som var intagen i köpeavtalet, som var av generell karaktär och tilldömdes verkan. Av detta skäl dömdes inget skadestånd ut till köparen.

Ett annat rättsfall som behandlar vad som utgör en utfästelse är **NJA 1980 s. 555, "Sommarstugan"**. Målet handlar om ett köp av en sommarstuga som var drygt 30 år gammal. I köpekontraktet hade det tagits in en skrivelse som poängterade säljarens upplysningsplikt och köparens undersökningsplikt. Vidare stod det:

Köparen har upplysts om att byggnaden är uppförd omkring 1945. Enligt säljarens uppfattning är byggnaden-fastigheten inte behäftad med andra fel eller brister utöver vad som kan hänföras till normal förslitning.

Efter köpet upptäcktes att fastigheten hade rötskador, vilket hade upptäckts genom en undersökning av krypgrunden. Köparna hade emellertid inte vidtagit någon sådan undersökning, och menade att säljaren genom skrivelsen i köpeavtalet utfäst att fastigheten inte hade andra fel än normal förslitning. Denna skrivelse hade blivit känd för köparna i samband med kontraktsskrivningen, och hade inte föregåtts av någon diskussion. Av den besiktning som hade genomförts hade det framgått att bland annat skorstenen höll på att rasa samman. Med det i åtanke ansåg HD att det var tveksamt att påstå att köparna inte insett att fastigheten hade brister som var utöver normal förslitning. Slutligen kom HD fram till att köparna inte varit befriade från sin

¹⁰² Se Hellner (1989/90) s. 99.

undersökningsplikt och det således inte spelade någon roll om rötskadorna utgjorde normal förslitning eller inte.

I **NJA 1981 s. 1255, "Registerfastigheterna"**, handlade tvisten om fastighetsarealen vid köp av tre registerfastigheter. Vid köpet utgick båda parterna från att den ekonomiska kartan stämde avseende arealen. Efter köpet visade det sig dock att ett av skiftena var betydligt mindre än vad som angetts på den ekonomiska kartan. Frågan i målet var om ett samtal mellan säljaren och köparen avseende arealen kunde anses utgöra en utfästelse från säljaren. I samtalet hade köparen uttryckt att han var osäker på fastigheternas gränser. Som svar hade säljaren anfört att det aldrig funnits någon osäkerhet om gränserna. HD kom fram till att det säljaren sagt inte kan ses som en utfästelse, framför allt eftersom köparen inte klargjort sina iakttagelser för säljaren.

I ett annat rättsfall, **NJA 1983 s. 858 "Arealen"**, fastslogs till skillnad från ovan att en lämnad uppgift om en fastighets areal utgjorde en utfästelse. I målet hade köparna fått uppgiften att tomten var 1080 kvm muntligen från såväl mäklaren som säljaren samt genom en fastighetsbeskrivning som hade översänts. Efter köpet visade det sig att tomten var endast 891 kvm, och avvikelserna var således på nästan 20 %. HD anförde att eftersom det inte varit möjligt för köparen att genom en okulär besiktning upptäcka att tomten var mindre får den uppgift som lämnats anses innebära att köparna befriats från sin undersökningsplikt. Detta hade inte framkommit något annat som skulle ha medfört att köparen insett att tomten var mindre och köparna beviljades därför nedsättning av köpeskillingen.

I **NJA 1983 s. 865, "Bjälklaget"**, handlade målet om en fastighet som såldes av en kommun. I annonsen för fastigheten hade det angetts att huset var "nyrenoverat och moderniserat", och bland annat hade nya golv lagts. Efter köpet visade det sig att bjälklaget var allvarligt rötskadat och angripet av insekter. Majoriteten i HD kom fram till att uppgifterna i annonsen tillsammans med vad som kunnat iakttas om skicket inte utgjorde en utfästelse. I avtalet fanns även en friskrivningsklausul, vilken bedömdes vara oskälig. Eftersom friskrivningen inte var gällande fick köparna rätt till nedsättning av köpeskillingen eftersom fastigheten var sämre än vad de med fog kunnat förutsätta. HD:s minoritet å andra sidan kom fram till samma domslut, men med motiveringen att annonsen inneburit en utfästelse.

NJA 1985 s. 871, "Elinstallationerna", handlade om elinstallationerna i en fastighet. Före köpet hade säljaren uppgett att elinstallationen var ny, vilket säljaren menade utgjorde en utfästelse. HD anförde att man utifrån praxis kan konstatera:

[...] att det åtminstone fordras tämligen preciserade uttalanden och uppgifter från säljaren för att det skall kunna anses ha varit

fråga om en sådan utfästelse som befriar köparen från hans principiella undersökningsplikt.

Att säljaren uppgett att elinstallationen var ny menade HD inte utgjorde sådan preciserad uppgift att den innebar en utfästelse om att elinstallationen uppfyllde gällande normer. Avvikelsen ansågs inte heller vara så fundamental och allvarlig att den innebar att fastigheten saknade en kärnegenskap.

I det sista rättsfallet som tas upp före ändringen av jordabalkens 4 kap. 19 § är **NJA 1989 s. 117, ”Skredrisken”**. Målet rörde ett köp av en äldre fastighet, där det efter köpet visade sig att det förelåg så pass stor risk för skred att fastigheten behövde utrymmas. Det var ostridigt i målet att säljarna inte lämnat en uttrycklig utfästelse avseende detta. Köparna menade i stället att fastigheten saknade en kärnegenskap. Majoriteten i HD förde ett resonemang väldigt likt det som fördes i ”Byggnadsritningarna”. Utifrån resonemanget menade HD att det faktum att fastigheten inte alls kunde användas till vad den var avsedd för, dvs. bostad, innebar att fastigheten saknade en kärnegenskap. Gällande köparnas undersökningsplikt konstaterades att det inte funnits några synliga tecken på risken för skred, och det fanns även flera nybyggda hus med liknande läge. Dessutom fanns även ett bygglov för att bygga ett nytt garage på tomten. Av dessa skäl menade HD:s majoritet att köparna inte försummat sin undersökningsplikt. HD:s minoritet å andra sidan menade att en bedömning att fastigheten ansågs sakna en kärnegenskap skulle medföra en alltför vidsträckt tolkning, och utgöra en ren fiktion. En fiktion som minoriteten menade kan leda till det blir mer eller mindre omöjligt att i praktiken förutse skadeståndsansvarets avgränsning. Vidare menade minoriteten att det i sådant fall blir tal om en mer eller mindre godtycklig bedömning.

3.3.1.3 Analys av rättspraxis

Utifrån presentationen av rättspraxis kan först konstateras att principen om kärnegenskaper blivit fastslagen vid köp av fast egendom. Första gången den ledde till skadeståndsansvar var i ”Byggnadsritningarna”, men diskussion har förekommit i ett flertal andra fall.¹⁰³ I det senaste fallet, ”Skredrisken”, ifrågasatte minoriteten tillämpningen av principen vilket kan tyda på att domstolen är på väg mot en mer restriktiv tolkning av principen.

Vidare kan konstateras att huruvida något kan anses utfäst i stor utsträckning beror på omständigheterna i det enskilda fallet. Att vattnet är ”friskt och kallt” skulle enligt HD i sig kunna utgöra en utfästelse om omständigheterna i övrigt inte talar emot det. I det fallet innebar omständigheterna i övrigt att köparna vid besöket av fastigheten borde insett att det fanns en stor risk för förorening av vattnet. Med hänsyn till omständigheterna fick i stället uttalandet ses som

¹⁰³ Jfr NJA 1976 s. 217 ”Den råtthemsökta fastigheten”, NJA 1985 s. 871 ”Elinstallationerna” och NJA 1989 s. 117 ”Skredrisken”.

ett allmänt värdeomdöme. Om det däremot inte varit särskilt synligt för köparna att risken förelåg hade ett sådant uttalande från säljarens sida kunnat befria dem från deras undersökningsplikt. Eftersom en köpare av en fastighet förväntas besiktiga den före köpet kan en utfästelse om sådana lättupptäckta fel och risker således inte grunda ansvar för säljaren. Hade det inte varit lättupptäckt för köparna i det fallet, utan vattnet till exempel letts under marken, hade således "friskt och kallt" kunnat utgöra en bindande utfästelse för säljaren. Vad som utgör en utfästelse respektive allmänt värdeomdöme kan inte bedömas utifrån de ord som använts utan utifrån övriga omständigheter.

För att en köpare ska befrias från sin undersökningsplikt krävs enligt praxis "tämlichen preciserade uttalanden och uppgifter".¹⁰⁴ Att en elinstallation var ny ansågs i fallet "Elinstallationerna" inte utgöra en sådan utfästelse som befriade köparen från sin undersökningsplikt. Om säljaren i stället hade sagt att elinstallationerna gjorts ett specifikt datum i närtid hade det möjligtvis utgjort mer preciserade uppgifter, men frågan är om det hade varit tillräckligt precisa uppgifter för att befria köparen från sin undersökningsplikt. Om säljaren däremot även hade sagt av vem installationerna genomförts, exempelvis av en elektriker, hade det med största sannolikhet varit tal om sådana precisa uppgifter som gjort att köparen befriats från sin undersökningsplikt. Om ett fel däremot inte gått att upptäcka genom en okulär besiktning kan uppgifter från säljaren medföra befrielse av undersökningsplikten.¹⁰⁵ Om köparen däremot misstänker att något är fel, men inte upplyser säljaren om sina iakttagelser, påverkar det bedömningen avseende vad som utgör en utfästelse genom att utfästelseansvaret för säljaren kan falla bort.¹⁰⁶

Utifrån praxis kan man tydligt se samspelet mellan säljarens lämnade uppgifter och den undersökningsplikt som köparen har. Det är därför uppenbart att vad som "kan anses utfäst" måste avgöras i varje enskilt fall. När en bedömning görs i det enskilda fallet kan inspiration och ledning hämtas från praxis. Det enda som kan ifrågasättas är om principen om kärnegenskaper i framtiden kan betraktas som mer osäker i och med minoritetens uttalande i "Skredrisken", eller om den kommer fortsätta gälla i samma omfattning.

3.3.2 Ändringen 1991

3.3.2.1 Allmänt

Den stora förändringen som skedde i samband med ändringen var att köparens undersökningsplikt lagfästes. Att undersökningsplikten tidigare inte

¹⁰⁴ Se NJA 1983 s. 858 "Arealen".

¹⁰⁵ Se NJA 1983 s. 858 "Arealen".

¹⁰⁶ Jfr NJA 1981 s. 1255 "Registerfastigheterna".

kommit till uttryck i lagtexten hade kritiserats i doktrin¹⁰⁷, framför allt eftersom undersökningsplikt tillmätts central betydelse i praxis. Att undersökningsplikten lagfästes var Lagrådet således väldigt positivt till.¹⁰⁸

I delbetänkandet av småhusköpsutredningen föreslogs ingen skillnad i utformningen av 4 kap. 19 JB avseende utfästelser i förhållande till gällande rätt. Lagtexten föreslogs även fortsättningsvis ha formuleringen ”kan anses utfäst” och anges vara ”samma regel som den nuvarande”.¹⁰⁹

I den allmänna motiveringen i propositionen för ändringen av jordabalken konstateras att en köpare enligt gällande rätt har rätt till skadestånd om en fastighet avviker från vad som är utfäst, eller enligt den princip om avsaknad av en kärnegenskap som fastslagits i praxis.¹¹⁰ I propositionen anför departementschefen uppfattningen att köparens skadeståndsrätt vid ett faktiskt fel i en fastighet bör ”[...] anpassas till vad som föreslagits på den allmänna köprättens område.”, med undantag för kontrollansvaret.¹¹¹ Vidare anføres i motiveringen:

Jag anser därför att anpassningen till den allmänna köplagen bör gå till så att köparen har rätt till ersättning om felet beror på försummelse på säljarens sida eller om fastigheten avviker från vad säljaren särskilt har utfäst (jfr 40 § tredje stycket förslaget till ny köplag).¹¹²

Avseende en säljares ansvar för kärnegenskaper anser departementschefen att det inte behöver införas någon särskild regel om det, utan att det även fortsättningsvis ska anses följa av vad säljaren utfäst. Sådana fall menar departementschefen även kan omfattas av den nya regeln om försummelse, i stället för svikligt agerande, som införts.¹¹³

Det nya förslaget innebar, som nämnt ovan, att formuleringen ändrades från ”kan anses utfäst” till ”får anses ha utfäst”. I specialmotiveringen anføres att ordbytet inte utgör någon ändring i sak.¹¹⁴ Genom ändringen vill man åstadkomma en tydligare markering avseende hur bedömningen av vad som ska anses utfäst ska göras. Bedömningen ska göras på objektiva grunder, och köparens subjektiva uppfattning om avtalsinnehållet ska således inte vara avgörande.¹¹⁵ Vidare konstateras att en utfästelse kan vara såväl muntlig som

¹⁰⁷ Se exempelvis Karlgren (1976) s. 21.

¹⁰⁸ Se prop. 1989/90:77 s. 71.

¹⁰⁹ Se SOU 1987:30 s. 87 f.

¹¹⁰ Se prop. 1989/90:77 s. 51.

¹¹¹ Se prop. 1989/90:77 s. 52.

¹¹² Se prop. 1989/90:77 s. 52.

¹¹³ Se prop. 1989/90:77 s. 52 f.

¹¹⁴ Se prop. 1989/90:77 s. 59; Jfr även SOU 1987:30 s. 87 f. om att ingen ändring i förhållande till gällande rätt föreslogs.

¹¹⁵ Se prop. 1989/90:77 s. 59.

skriftlig. För att något ska ses som en utfästelse bör det krävas att det rör sig om ”tämligen preciserade uppgifter från säljarens sida”¹¹⁶ avseende en egenskap hos fastigheten. Uttalanden som till sin karaktär är helt allmänna kan som utgångspunkt inte räknas som en utfästelse, samtidigt som det inte heller krävs en uttrycklig garanti. Avseende den egenskap säljaren har utfäst befrias köparen från sin undersökningsplikt. Som fastslagits i NJA 1978 s. 307 och NJA 1989 s. 117 kan en säljare bli ansvarig för en fastighets avsaknad av en kärnegenskap om inte köparen borde ha upptäckt det, dvs. det ska röra sig om ett dolt fel.¹¹⁷

3.3.2.2 *Lagrådets yttrande*

Det förslag till lagtext för 4 kap. 19 § JB som skickades på remiss var följande:

Om fastigheten avviker från vad som får anses utfäst, tillämpas 12 §.

Vad som sägs i 12 § tillämpas även om fastigheten avviker från vad köparen med hänsyn till omständigheterna får anses ha haft anledning att räkna med vid köpet. I sådana fall är dock säljaren skyldig att ersätta skada endast om felet beror på försummelse på hans sida.

Som fel enligt andra stycket får inte åberopas en avvikelse som köparen borde upptäckt vid en sådan undersökning av fastigheten som påkallats med hänsyn till den aktuella fastighetens skick, den normala beskaffenheten hos jämförliga fastigheter samt omständigheterna vid köpet.¹¹⁸

I Lagrådets yttrande kommenteras det faktum att en ny köprättslig reglering snart kommer att antas, och att reglerna inom köprätten i så stor utsträckning som det är möjligt borde stämma överens. Framst menar Lagrådet att det är önskvärt om centrala bestämmelser överensstämmer med varandra. Som argument anför Lagrådet att de skiljaktigheter som råder mellan reglerna om köp av lös egendom och köp av fast egendom är naturliga för dagens jurister, utifrån ett historiskt perspektiv. I framtiden kommer det däremot att bli svårare att lära sig och förstå skillnaderna, och redan idag menar Lagrådet att det borde vara svårt för lekmän att förstå varför där är skillnader. Eftersom den nya köplagen är ett resultat av ett nordiskt samarbete menar Lagrådet att

¹¹⁶ Se prop. 1989/90:77 s. 59; Se även SOU 1987:30 s. 87 där liknande resonemang fördes avseende vad som utgör en utfästelse.

¹¹⁷ Se prop. 1989/90:77 s. 59.

¹¹⁸ Se prop. 1989/90:77 s. 206, notera att kursiveringen av stycket är borttagen.

det är mer lämpligt att se över de föreslagna reglerna till jordabalken, och där överväga en anpassning till den nya köplagen.¹¹⁹

Några centrala bestämmelser som Lagrådet anser borde stämma överens med varandra är köplagens ”stämma överens med vad som följer av avtalet”¹²⁰ och ”avviker från vad köparen med fog kunnat förutsätta”¹²¹ jämfört med aktuellt förslag till jordabalken ”avviker från vad som får anses utfäst” eller ”avviker från vad köparen med hänsyn till omständigheterna får anses ha haft anledning att räkna med vid köpet”.¹²² Lagrådet menar att det förslag som presenterats för 4 kap. 19 § JB måste ses mot en historisk bakgrund och kommenterar särskilt vad de kallar ”ansesregeln”, som hänvisar till formuleringen ”kan anses utfäst”. Lagrådet beskriver att ”ansesregeln” ursprungligen kommer ifrån den dåvarande köplagen, och skadeståndsansvaret för speciesköp där formuleringen: ”egenskap, som kan anses tillförsäkrad” används.¹²³

Vidare poängterar Lagrådet att endast andra stycket, och inte första stycket som berör utfästelser, anknyter till undersökningsplikten. Lagrådet menar att det i gällande rätt inte görs någon sådan distinkt ”[...] åtskillnad mellan ’ansesregeln’ och vad köparen ’eljest’ haft anledning räkna med [...]”¹²⁴. Något som Lagrådet menar redan följer av valet av begreppet ”eljest”. Anledningen till att en sådan åtskillnad inte kan göras hänför sig till när bestämmelserna tillkom. Utgångspunkten med bestämmelsen var att fastigheten säljs i sitt befintliga skick, och det är upp till köparen att skapa sig trygghet genom en undersökning. Undantaget från denna skyldighet var om säljaren utfäst något eller om något avhandlats vid köpet på ett sätt som gjort att köparen får anledning att räkna med det. Detsamma gällde om det förelåg en brist i fastigheten som köparen av sakens natur saknat anledning att räkna med och inte heller borde ha upptäckt den vid en undersökning. Lagrådet konstaterar att yttrandet till införandet av nya jordabalken lett till ett flertal tolkningsproblem. Men, utifrån detta menar Lagrådet att det framgår att det inte är möjligt att dra en för skarp gräns mellan de olika leden i bestämmelsen. Med hänvisning till doktrin menar Lagrådet att det borde finnas ett utrymme utöver vad som uttryckligen blivit överenskommet och vad som annars få anses avtalat, och att det utgör en glidande skala.¹²⁵

Ansesregeln har främst betydelse, förutom avseende säljaren skadeståndsansvar, för frisrivningsklausuler och köparens undersökningsplikt. Vad som utgör en utfästelse som befriar köparen från sin undersökningsplikt har berörts i praxis, och detsamma gäller

¹¹⁹ Se prop. 1989/90:77 s. 72.

¹²⁰ Se 17 § 1 st. KöpL.

¹²¹ Se 17 § 3 st. KöpL.

¹²² Se prop. 1989/90:77 s. 72.

¹²³ Se prop. 1989/90:77 s. 72; Se 42 § 2 st. GKöpL.

¹²⁴ Se prop. 1989/90:77 s. 73.

¹²⁵ Se prop. 1989/90:77 s. 73 f.

friskrivningsklausuler. Även här menar Lagrådet att det är fråga om en glidande skala som innebär att en "[...] säljares uttalanden och utfästelser måste sammanställas med vad som i övrigt förekommit mellan parterna vid köpet och vad köparen kunnat iaktta."¹²⁶ Inte heller utifrån undersökningsplikten motiveras en åtskillnad eftersom undersökningsplikten kan begränsas av en uttrycklig garanti och också påverkas av mer diffusa förhållanden i det enskilda fallet.¹²⁷ Av anförda skäl menade därför Lagrådet att formuleringen "följer av avtalet" likväl kunde användas istället för "får anses utfäst". Det är avtalet som sammanfattningsvis avgör vad en köpare har rätt att kräva, oavsett om kravet har sitt ursprung i vad säljaren utfäst eller om det är underförstått i avtalet.¹²⁸

Vidare har "ansesregeln" en betydelse för en säljares skadeståndsskyldighet. Med hänvisning till doktrin menar Lagrådet att det i princip är omöjligt för domstolarna att med hänsyn till "ansesregeln" på ett bra sätt försöka "[...] åstadkomma tillfredsställande gränser för skadeståndsansvaret."¹²⁹ Vid en jämförelse med förslaget till den nya köplagen konstaterar Lagrådet att skillnaden mellan förslagen främst är att man i förslaget till jordabalken inte har ett kontrollansvar. En annan skillnad är att man använder sig av formuleringen "avvek från vad säljaren 'särskilt' utfäst". Avsikten med att använda "särskilt utfäst" menar Lagrådet måste vara att man inte vill innefatta ansvar som grundar sig på en fingerad garanti från säljaren.¹³⁰

Lagrådet konstaterar att departementschefen enligt den allmänna motiveringen har förespråkat att en anpassning till förslaget på den allmänna köprättens område. Anpassningen bör omfatta köparens skadeståndsrätt vid faktiska fel i fastighet, med undantag för kontrollansvaret. Således bör köparens skadeståndsrätt grunda sig på försummelse eller "särskilt har utfäst". Ansvar för kärnegenskaper menar departementschefen bör uppdelas på culparegeln och på vad som utfästs. Lagrådet konstaterar att det inte lämpligt att kombinera den "ansesregeln" som finns i den nuvarande köplagen med skadeståndsskyldighet vid försummelse i den nya köplagen. I stället anser Lagrådet att det är önskvärt att det skadeståndsansvar som ska finnas i 4 kap. 19 § JB ska stämma överens med den nya köplagens skadeståndsregler, med undantag för kontrollansvaret.¹³¹

Till följd av sin önskan diskuterar Lagrådet därefter konsekvenserna av att byta uttrycket "får anses utfäst" till "särskilt utfäst". Om en sådan förändring skulle göras menar Lagrådet att skadeståndsskyldigheten vid en fastighets avsaknad av en kärnegenhet borde bortfalla om det inte föreligger försummelse eller en uttrycklig garanti. En sådan skillnad anser Lagrådet

¹²⁶ Se prop. 1989/90:77 s. 74.

¹²⁷ Se prop. 1989/90:77 s. 74 f.

¹²⁸ Se prop. 1989/90:77 s. 75.

¹²⁹ Se prop. 1989/90:77 s. 75 f.

¹³⁰ Se prop. 1989/90:77 s. 76.

¹³¹ Se prop. 1989/90:77 s. 76.

skulle kunna leda till en eventuell nackdel. Nackdelen bedöms dock inte vara särskilt stor eftersom lagförslaget också innehåller ett förslag om culpaansvar vilket i sin tur utvidgar en säljares skadeståndsansvar. Som fördel anför Lagrådet att man vid en sådan formulering slipper syssla med fingerade utfästelser, som följer av ”ansesregeln”. En ytterligare fördel är att man genom detta även undviker att lagtexten står i motsats till praxis avseende att undersökningsplikten bortfaller vid en avsaknad av kärnegenskap.¹³²

Utifrån sitt yttrande föreslår Lagrådet därefter följande formulering av 4 kap. 19 § JB:

Om fastigheten inte stämmer överens med vad som följer av avtalet eller om den annars avviker från vad köparen med fog kunnat förutsätta vid köpet, tillämpas vad som sägs i 12 § om köparens rätt att göra avdrag på köpeskillingen eller häva köpet. Köparen har dessutom rätt till ersättning för skada, om felet eller förlusten beror på försummelse på säljarens sida eller om fastigheten vid köpet avvek från vad säljaren **särskilt utfäst** [min fetstilning].

Som fel får inte åberopas en avvikelse som köparen borde ha upptäckt vid en sådan undersökning av fastigheten som påkallats med hänsyn till den aktuella fastighetens skick, den normala beskaffenheten hos jämförliga fastigheter samt omständigheterna vid köpet.¹³³

3.3.2.3 *Departementschefens bedömning av Lagrådets yttrande*

Inledningsvis godtar den departementschefen Lagrådets förslag att använda formuleringen ”följer av avtalet” i stället för ”får anses utfäst”, samt att det saknas anledning att skilja första och stycket åt på det sätt som först föreslagits. Avseende skadeståndsansvaret är däremot departementschefen inte överens med Lagrådet. Departementschefen menar att en anpassning till köplagens bestämmelse inte kan göras eftersom det inte går att bortse från det kontrollansvar som råder. Eftersom något kontrollansvar inte föreslås i förhållande till fastighetsköp skulle ett ansvar endast för vad som ”särskilt utfäst” bli för snävt. Vidare menar departementschefen att en sådan formulering skulle leda till att gällande rätt ändras på så sätt att skadeståndsansvaret faller bort vid en fastighets avsaknad av en kärnegenskap, med undantag för om säljaren varit försumlig eller om en uttrycklig garanti föreligger. En sådan ändring menar departementschefen skulle medföra en försämring av köparens skadeståndsrätt, en försämring som

¹³² Se prop. 1989/90:77 s. 77.

¹³³ Se prop. 1989/90:77 s. 78.

inte är eftersträvansvärd. Paragrafen ska därför enligt departementschefen utformas i enlighet med remissförslaget.¹³⁴

Avseende 4 kap. 19 § 2 st. JB föreslås endast en redaktionell ändring i förhållande till Lagrådets förslag. Avseende första stycket föreslås däremot följande:

Om fastigheten inte stämmer överens med vad som följer av avtalet eller om den annars avviker från vad köparen med fog kunnat förutsätta vid köpet, tillämpas vad som sägs i 12 § om köparens rätt att göra avdrag på köpeskillingen eller häva köpet. Köparen har dessutom rätt till ersättning för skada, om felet eller förlusten beror på försummelse på säljarens sida eller om fastigheten vid köpet avvek från vad säljaren **får anses ha utfäst** [min fetstilning].¹³⁵

3.4 Avslutande kommentarer

Inledningsvis kan konstateras att lagstiftningsprocessen för ändringen av jordabalken innehåller en större diskussion om hur köplagen och jordabalkens ansvar för utfästelser borde samordnas än i lagstiftningsprocessen för den nya köplagen. Att diskussionen sker i denna process i stället för vid ändringen av köplagen beror nog troligtvis på det Lagrådet säger, det vill säga att det är bättre att göra anpassningen i jordabalken eftersom den inte är en del av ett nordiskt samarbete.

Avseende praxis är det tydligt att lagstiftaren inte vill åstadkomma någon ändring i förhållande till gällande rätt. Det är också anledningen till att man inte vill byta ”får anses ha utfäst” till ”särskilt utfäst”. Detta medför att äldre praxis fortsätter att vara gällande i samma utsträckning som tidigare. Principen om kärnegenskaper vill man värna om och därför inte sätta ur spel genom den nya regleringen. Utifrån det kan man dra slutsatsen att den formulering som valts i köplagen, som skulle sätta principen om kärnegenskaper ur spel om samma formulering valdes i jordabalken, är tänkt att utesluta ansvar för avsaknad av kärnegenskap. Det kan tyckas märkligt att man inte väljer att kommentera det i propositionen till den nya köplagen, utan i stället indirekt gör det i propositionen till ändringen av jordabalken. Något annat som är märkligt är att man i den allmänna motiveringen av skadeståndsbestämmelsen i jordabalken skriver att man bör anpassa formuleringen av den till 40 § 3 st. KöpL, och då skriver ”särskilt har utfäst”, men i det förslag som sen skickas på lagrådsremiss står det i stället ”utfäst”. När orden är av så stor betydelse som de faktiskt är i detta fall, vilket man

¹³⁴ Se prop. 1989/90:77 s. 84 f.

¹³⁵ Se prop. 1989/90:77 s. 6.

förstår av den diskussion som uppkommer genom Lagrådets yttrande, är det konstigt att man inte är mer konsekvent och noggrann i hur man uttrycker sig.

Utan kontrollansvaret menar departementschefen att ”särskilt utfäst” skulle bli för snävt, en uppfattning som inte delas av Lagrådet. Att det är enklare att anpassa jordabalken i stället för köplagen, för att bibehålla det nordiska förslaget, är ett resonemang som jag tycker är rimligt. I den allmänna motiveringen anförde departementschefen dessutom att en anpassning till den nya köplagen borde göras. Att det ska råda enhetlighet på köprättens område är något som det har uttryckts önskemål om både i doktrin och av Lagrådet.¹³⁶ Utifrån den allmänna motiveringen kan man få uppfattningen att departementschefen delar samma önskan.¹³⁷ Genom det slutgiltiga förslaget och departementschefens bedömning av Lagrådets yttrande blir det dock tydligt att man inte har den ambitionen fullt ut. Utifrån departementschefens argumentation kan man utläsa att det är principen om kärnegenskaper och kontrollansvaret i köplagen som är de största hindren.

¹³⁶ Se prop. 1988/89:76 bilaga 3 s. 34; Se prop. 1989/90:77 s. 76 f.

¹³⁷ Se prop. 1989/90:77 s. 52.

4 Synen på utfästelser i doktrin

4.1 Inledning

I följande avsnitt kommer synen på utfästelser i doktrin att redogöras för både avseende köplagen och jordabalken. Avsnittet avser både presentera hur synen har utvecklats och förändrats, samt hur den ser ut idag.

4.2 Synpunkter på den nya köplagen

I samband med att den nya köplagen trädde i kraft i Sverige publicerade Jan Hellner en artikel där han vidareutvecklade sina tankar kring de nya skadestandsreglerna. Enligt Hellner har skadestånd tidigare utgått både vid uppgifter som utgjort direkta utfästelser och uppgifter som kan anses jämförbara med sådana uppgifter. Avseende den senare grunden hänvisar Hellner till rättsfallet ”Veterinärintyget” där säljaren inte direkt garanterat felfrihet, utan där köparen i stället hade villkorat köpet av ett rent veterinärintyg. Utöver det menar Hellner att det också funnits stöd för att även avsaknaden av kärnegenskaper skulle kunna omfattas av ”kan anses tillförsäkrad”. Enligt den tidigare köplagen kunde skadestånd således utgå även om inga uppgifter förekommit. Två rättsfall som berör detta och som väckt mycket diskussion är rättsfallen från 1989¹³⁸, ”Valpköpet” och ”Skredrisken”. I det förstnämnda fallet dömdes inte skadestånd ut på grunden att det rörde sig om avsaknad av en kärnegenskap, men ett visst utrymme bedömdes finnas. I det sistnämnda fallet menade majoriteten i HD att en kärnegenskap hade saknats.

Så som den nya bestämmelsen är formulerad, ”särskilt utfäst”, menar Hellner gör det svårt att vidhålla ett skadeståndsansvar för kärnegenskaper. Att så är fallet anser Hellner tydliggörs av att en ändring inte gjordes avseende 4 kap. 19 § JB, utan man där behöll ”får anses ha utfäst”.¹³⁹

Torgny Håstad publicerade i samband med den nya köplagstiftningen boken ”Den nya köprätten”. I denna konstaterar Håstad att enligt äldre rätt har en köpare haft rätt till skadestånd inte bara vid uttryckliga utfästelser utan även på grund av exempelvis uppgifter under förhandlingarna. Enligt Håstad var rättsläget dock osäkert avseende den bedömning om skulle göras för att avgöra när en egenskap ”kan anses tillförsäkrad”. Som exempel ges rättsfallet ”Båtmotorn”, där en majoritet bedömde att en egenskap ansågs tillförsäkrad men där minoriteten var av en annan uppfattning.¹⁴⁰ Vidare kommenterar Håstad rättsutvecklingen avseende skadeståndsansvaret för kärnegenskaper. I den första och andra upplagan av ”Den nya köprätten” skriver Håstad att avseende fast egendom har säljare blivit ersättningskyldiga på grund av att

¹³⁸ Se Hellner (1991) s. 246.

¹³⁹ Se Hellner (1991) s. 246.

¹⁴⁰ Se Håstad (1989) s. 77.

en fastighet saknat en kärnegenskap. Ett sådant ansvar har stöd i 4 kap. 19 § JB genom formuleringen ”kan anses”, och ett sådant stöd menar Håstad fanns även i den gamla köplagen. Avseende den nya köplagen drar Håstad slutsatsen att skadeståndsansvar för avsaknad av kärnegenskap vid lös egendom slopats utan kommentar i förarbetena.¹⁴¹ I den tredje upplagan konstaterar Håstad att den nya formuleringen i 4 kap. 19 § JB ”får anses” inte innebär någon skillnad i förhållande till gällande rätt. Avseende den nya köplagen menar Håstad att man utifrån en tolkning av motiven troligtvis kan dra slutsatsen att en kärnegenskap som inte berörts av någon av parterna före köpet inte kan anses vara särskilt tillförsäkrad. En sådan skillnad, där en säljare av fast egendom har ansvar för kärnegenskaper medan en säljare av lös egendom inte har det, menar Håstad ”från saklig synpunkt är synnerligen märklig”.¹⁴² Håstad betraktar rättsläget som ovisst, i väntan på ett klagörande ställningstagande från HD.¹⁴³ Den uppfattning som Håstad uttrycker i tredje upplagan kvarstår i den senaste upplaga från 2022.¹⁴⁴

I en artikel publicerad i samband med att propositionen om den nya köplagen lades fram kommenterades bland annat förslaget om byte från ”kan anses tillförsäkrad” till ”särskild utfästelse”. I artikeln frågar sig Ingemar Persson och Mikael Mellqvist om förslaget egentligen innebär någon ändring från den tidigare formuleringen. Författarna menar att eftersom kontrollansvaret nu införts finns inte samma behov av ett lika ”extensivt utformat utfästelseansvar”.¹⁴⁵ Utifrån motiven menar författarna att det kan ifrågasättas om den nya formuleringen över huvud taget innebär en förändring av ansvaret, även om en inskränkning skulle vara på sin plats. Vidare anmärker författarna på att man i motiven inte alls berör hur ansvaret för kärnegenskaper ska behandlas enligt den nya köplagen. Författarna kommenterar att Håstad anfört att utrymmet för ansvar för skadeståndsansvar för avsaknad av kärnegenskaper mer eller mindre slopats. Enligt författarna är det möjligt att göra en annan tolkning på så vis att eftersom det inte har kommenterats eller angetts någon inskränkning i förarbetena är det inte säkert att en inskränkning har avsetts. Att man i specialmotiveringen angett att en förutsättning för köpet inte behöver vara uttrycklig talar enligt författarna vidare för en sådan tolkning.¹⁴⁶

En annan artikel som publicerades i samband med propositionen av den nya köplagen är en artikel av Bert Lehrberg. Lehrberg konstaterar i sin artikel att den språkliga ändringen från ”anses tillförsäkrad” till ”*särskilt* utfäst” borde innebära en skärpning i förhållande till äldre rätt.¹⁴⁷ Utifrån den språkliga

¹⁴¹ Se Håstad (1989) s. 77 f. och Håstad (1990) s. 95 f.

¹⁴² Se Håstad (1993) s. 120 f.

¹⁴³ Se Håstad (1993) s. 121.

¹⁴⁴ Se Håstad (2022) s. 123 f.

¹⁴⁵ Se Persson och Mellqvist (1990) s. 398 f.

¹⁴⁶ Se Persson och Mellqvist (1990) s. 399 f.; Jfr prop. 1988/89:76 s. 139 f.; Jfr. Håstad (1989) s. 79.

¹⁴⁷ Se Lehrberg (1990) s. 557.

utformningen menar Lehrberg vidare att det är tveksamt om ett ansvar för kärnegenskaper kan grundas på den föreslagna lagtexten. Vidare diskuterar Lehrberg att det möjligtvis är lagstiftarens avsikt att genom den nya lagtexten sätta principen om skadeståndsansvar för kärnegenskaper ur spel. Rättsfallen ”Skredrisken” och ”Valpköpet” menar Lehrberg visar att även rättspraxis fått en restriktivare syn på principen om kärnegenskaper. Dock väljer Lehrberg att anmärka på det Hellner skrev i sitt remissyttrande avseende betänkandet från den nordiska arbetsgruppen, dvs. att om en sådan princip ska förkastas borde det anges skäl för det i motiven.¹⁴⁸

4.3 Synen på kärnegenskaper

I en artikel som publicerades i samband med den nya jordabalken kommenterade Anders Agell en säljares ansvar för faktiska fel i jordabalken respektive köplagen. I artikeln diskuterar Agell även en säljares ansvar för kärnegenskaper. Vid köp av lös egendom menar Agell att stöd för ansvar på denna grund går att finna i motiven till den nya köplagen.¹⁴⁹ Agell hänvisar vidare till Hjalmar Karlgrens uppfattning om saken, som Agell menar kan beskrivas som en trestegsraket där det sista steget kan tolkas som en öppning för ansvar för kärnegenskaper.¹⁵⁰ Det är dock inget som klargjorts i rättspraxis.¹⁵¹ I sitt vidare resonemang diskuterar Agell möjligheten till ansvar för kärnegenskaper vid köp av fast egendom. Agell menar att ansvar för kärnegenskaper i tanken ter sig svårare att tillämpa på fast egendom än på lös egendom. Anledningen till detta är enligt Agell att det är svårt att säga vad som skulle kunna utgöra en kärnegenskap i en fastighet. I äldre hus menar Agell att det måste vara väldigt svårt att tänka sig att det skulle kunna vara tillämpligt. Avseende ett nybyggt hus anför Agell däremot följande:

Är det däremot fel på konstruktionen hos ett alldeles nybyggt hus, finns det kanske – särskilt om en byggmästare är säljare – anledning att anse att en tyst utfästelse kan anses föreligga i samma mån som man är beredd att föra motsvarande resonemang vid lös egendom.¹⁵²

Agell kan däremot inte peka på något stöd för resonemanget i rättspraxis.¹⁵³

I lagkommentaren till 40 § KöpL konstaterar Jon Kihlman att avsaknad av en kärnegenskap enligt den nya köplagen inte kan grunda skadeståndsansvar för indirekta skador. Kihlman menar att det faktum att egenskaper ”*kan anses vara utfästa*” inte innebär att egenskaperna också ”*är särskilt utfästa*”.¹⁵⁴

¹⁴⁸ Se Lehrberg (1990) s. 563.

¹⁴⁹ Se Agell (1972) s. 737; Jfr NJA II 1906 s. 79.

¹⁵⁰ Se Agell (1972) s. 739 f.; Se Karlgrén (1954) s. 99.

¹⁵¹ Se Agell (1972) s. 740.

¹⁵² Se Agell (1972) s. 744.

¹⁵³ Se Agell (1972) s. 744.

¹⁵⁴ Se Kihlman, avsnitt 2.4.2.2 i kommentaren till 40 § KöpL.

Även Ramberg och Herre konstaterar att den nya formuleringen innebär en skillnad i gällande rätt i förhållande till den gamla formuleringen. Genom att ”kan anses” tagits bort har också utrymmet för att grunda skadeståndsansvar på omständigheter, jämfört med en uttalad utfästelse, vid köpet försvunnit. Därigenom har utrymmet för ansvar för fingerade utfästelser genom den nya omformuleringen begränsats, och således även ansvar för avsaknad av kärnegenskap.¹⁵⁵

Håstad anförde redan i samband med att den nya köplagen infördes att rättsläget avseende ansvaret för kärnegenskaper var ovisst.¹⁵⁶ I en upplaga publicerad 2022, vidhåller Håstad samma ståndpunkt.¹⁵⁷ Utifrån vad som sagts i motiven om att säljaren eller köparen uttryckligen ska ha berört en egenskap för att en särskild utfästelse ska anses föreligga, menar Håstad talar för att en kärnegenskap inte kan anses särskilt tillförsäkrad.¹⁵⁸ Håstad vidhåller dock att han tycker en sådan ordning, där ansvaret för kärnegenskaper inte är detsamma för köp av lös egendom som köp av fast egendom, är synnerligen märklig.¹⁵⁹

I doktrin förekommer också åsikten om att rättsläget inte alls är ovisst, utan att ansvaret för avsaknad av en kärnegenskap har avskaffats genom den formuleringen i den nya köplagen.¹⁶⁰

4.4 Synen på utfästelser idag

4.4.1 Vid köp av lös egendom

För att avgöra vad som utgör en särskild utfästelse kan förutom förarbeten och praxis även doktrin vara till hjälp. I lagkommentaren¹⁶¹ inleder Jon Kihlman med att konstatera att om det finns utfästelser som är särskilda, måste det också finnas utfästelser som är allmänna – åtminstone ur ett språkligt hänseende. Att det skulle finnas allmänna utfästelser menar Kihlman dock rimligtvis är en anomali. Anledningen till preciseringen menar Kihlman är en avsikt att markera en skillnad jämfört med 4 kap. 19 § JB ”får anses ha utfäst” och ”kan anses ha tillförsäkrat” enligt gamla köplagen. Vidare anför Kihlman att det i allmänhet ska vara fråga om uttalade utfästelser, men att det inte finns något krav på att använda just begreppet utfästelse eller annan motsvarighet. Avgörande för bedömningen om en utfästelse ska anses vara särskild framgår av motiven, och hänsyn ska tas till ”det sätt på vilken

¹⁵⁵ Se Ramberg och Herre, avsnitt 8.12.4 i kommentaren till 40 § KöpL; Se även Ramberg och Ramberg (2022) s. 177 där man e contrario kan utläsa att ett ansvar för kärnegenskaper inte finns vid köp av lös egendom.

¹⁵⁶ Se Håstad (1989) s. 79, se mer om detta i avsnitt 4.2.

¹⁵⁷ Se Håstad (2022) s. 124.

¹⁵⁸ Se Håstad (2022) s. 123; Jfr prop. 1988/89:76 s. 139 f.

¹⁵⁹ Se Håstad (2022) s. 123 f.

¹⁶⁰ Se Hellner, Hager och Persson (2020) s. 215.

¹⁶¹ Se Kihlman, avsnitt 2.4 i kommentaren till 40 § KöpL.

uppgiften har lämnats.”¹⁶² Konkreta sakuppgifter som inte utgör en särskild utfästelse menar Kihlman exempelvis är uppgifter på säljarens hemsida eller i produktblad.

Även Jan Ramberg och Johnny Herre har kommenterat skillnaden mellan den nya och den gamla köplagen. Likt Kihlman anser Ramberg och Herre att ordvalet ”särskilt” troligtvis utgör ett avståndstagande från ”kan anses-utfästelserna” samt principen om skadeståndsansvar för avsaknad av kärnegenskap.¹⁶³ I förarbetena anförs att en särskild utfästelse i allmänhet ska grunda sig på vad en säljare uttryckligen har meddelat och att egenskapen ska vara av central betydelse för köparen.¹⁶⁴ Utifrån detta menar Ramberg och Herre att ordvalet ”särskilt” inte bara syftar på utfästelsens form utan även dess innehåll. För att kunna konstatera vad som utgör en särskild utfästelse, måste en jämförelse göras med allmänna uppgifter om varan. En beskrivning av en vara kan leda till olika typer av ansvar, beroende på vad beskrivningen har för karaktär. Det finns avvikelser från en varas egenskaper som endast medför att varan är felaktig. Det finns också avvikelser från en varas egenskaper som leder till ersättning för direkt förlust. Därutöver finns det slutligen avvikelser från en varas egenskap som ger köparen en rätt till ersättning för indirekt förlust, och sådana avvikelser måste komma ifrån en egenskap som är *särskilt* utfäst. Enligt författarna krävs ett extra moment i form av att den utfästa egenskapen ska särskild betydelse för köparen, och att det är av betydelse att ansvaret inte är begränsat till direkt förlust i det fallet. Som exempel ges att uppgifter som förekommer i en specifikation som bifogas till ett avtal inte kan utgöra sådana särskilda utfästelser.¹⁶⁵

Ramberg och Herre poängterar att det inte nödvändigtvis behöver framgå uttryckligen för att något ska anses vara särskilt utfäst. I speciella fall kan en särskild utfästelse bedömas lämnad om, som exemplet i propositionen, om en köpare under förhandlingarna med säljaren uttryckligen har sagt att det är en förutsättning för köpet att varan har en viss egenskap och säljaren är medveten om detta.¹⁶⁶ Detsamma gäller om säljaren inte uttryckligen åtagit sig fullt skadeståndsansvar, men där ”[...] en sådan avsikt framgår av omständigheterna”.¹⁶⁷

Håstad beskriver att en särskild utfästelse inte kräver någon vetskap från säljarens sida avseende avvikelsen. Den särskilda utfästelsen ska avse varan, och säljaren behöver inte ha åtagit sig någon skadeståndsskyldighet. Håstad menar, utifrån vad som anförts i propositionen, att den nya köplagen eventuellt innebär en inskränkning av en säljares skadeståndsansvar jämfört med äldre rätt. Som exempel på det menar Håstad att uppgifter som säljaren

¹⁶² Se prop. 1988/89:76 s. 140.

¹⁶³ Se Ramberg och Herre (2022) s. 237.

¹⁶⁴ Se prop. 1988/89:76 s. 139 f.

¹⁶⁵ Se Ramberg och Herre, avsnitt 8.12.4 i kommentaren till 40 § KöpL.

¹⁶⁶ Se Ramberg och Herre, avsnitt 8.12.4 i kommentaren till 40 § KöpL.

¹⁶⁷ Se Ramberg och Herre (2022) s. 237.

inte lämnat för att väcka särskild tillit hos köparen inte längre kan grunda skadeståndsansvar.¹⁶⁸

Att avgöra skillnaden mellan vad som utgör en utfästelse och särskild utfästelse är enligt Christina Ramberg och Jan Ramberg ett terminologiskt problem. Beroende på vilka ord som används i ett avtal kan det också vara svårt att avgöra om något ska ses som en särskild utfästelse eller om det snarare rör sig om en beskrivning av avtalsföremålet. Om parterna använder begreppet garanti är det enklare att avgöra, men om sådant uttryck inte används blir bedömningen svårare.¹⁶⁹ Ett exempel på att det kan vara svårt att avgöra vad som är skillnaden på en utfästelse och särskild utfästelse är NJA 2001 s. 309. Utöver dessa svårigheter menar Ramberg och Ramberg att det också finns anledning att ifrågasätta skillnaden mellan en utfästelse och särskild utfästelse utifrån ett rättspolitiskt perspektiv.¹⁷⁰

Eftersom den svenska köplagens bestämmelse har samma språkliga formulering som den finska köplagens bestämmelse finns det skäl att vända sig även till finsk doktrin. I finsk doktrin har Peter Wetterstein kommenterat att det borde vara mycket svårt att skilja mellan vad som är en ”vanlig” utfästelse och vad som utgör en ”särskild” utfästelse. Wetterstein menar att formuleringen förutsätter att man ska kunna skilja mellan olika typer av utfästelser, och att en särskild utfästelse måste vara kvalificerad på något sätt. Att avgöra vilka yttra kännetecken som ska urskilja dem åt menar Wetterstein är förenat med stora svårigheter och som exempel ges köparens tillit. Tilliten måste nu inte bara vara befogad, utan särskild, och således måste det vara tal om en kvalificerad tillit.¹⁷¹ Liknande åsikt har uttryckts av Jan Ramberg i samband med domen i ”Zinkoljefallet” där Ramberg menar att skillnaden mellan en utfästelse och en särskild utfäste är lika oklart som tidigare.¹⁷²

4.4.2 Vid köp av fast egendom

I och med att man inte ville åstadkomma en förändring av rättsläget vid den nya formuleringen av 4 kap. 19 § JB finns där betydligt mer praxis att ta hänsyn till vid vad som utgör en utfästelse enligt jordabalken.¹⁷³ Enligt Folke Grauers omfattar ansvaret ”får anses ha utfäst” garantier, enuntiationer och garantifiktions (s.k. kärnegenskaper).¹⁷⁴ Enligt Grauers är såväl uttryckliga garantier som enuntiationer att betrakta som en utfästelse, vilka också har

¹⁶⁸ Se Håstad (2022) s. 123. Som exempel på äldre praxis ger Håstad NJA 1955 s. 75 ”Båtmotorn”, se mer om rättsfallet i avsnitt 2.4.2.2.

¹⁶⁹ Enligt Ramberg och Ramberg är en särskild utfästelse synonymt med en garanti, se Ramberg och Ramberg (2022) s. 176 f.

¹⁷⁰ Se Ramberg och Ramberg (2022) s. 177.

¹⁷¹ Se Wetterstein (1996) s. 481 ff.

¹⁷² Se Ramberg (2001/02) s. 408 f.

¹⁷³ Se prop. 1989/90:77 s. 59 om att den nya formuleringen inte innebär någon ändring i sak, vilket medför att även tidigare praxis är fortsatt gällande; Jfr även SOU 1987:30 s. 87 om att samma åsikt fanns även i betänkandet.

¹⁷⁴ Se Grauers, avsnitt 2.1.3.4 i kommentaren till 4 kap. 19 § JB.

betydelse för bedömningen av vad som följer av avtalet. Den inbördes gränsdragningen mellan enuntiationer och uttryckliga garantier är däremot inte av avgörande betydelse för skadestandsfrågan.¹⁷⁵ I stället är det av betydelse att kunna avgöra vad som inte utgör en enuntiation, och vad som i stället utgör abstrakt standard.¹⁷⁶ Ansvar för kärnegenskaper hör däremot endast hemma i anslutning till påföljderna.¹⁷⁷

För att förstå vad som utgör en utfästelse enligt jordabalken måste därför konstateras vad som utgör en enuntiation och vad som utgör en uttrycklig garanti. Med en uttrycklig garanti menas enligt Grauers ”tydliga och klara uppgifter från säljarens sida”.¹⁷⁸ En sådan garanti kan vara såväl muntlig som skriftlig, och som exempel ges bland annat att säljaren garanterar att ”huset byggts med bygglov” och ”att dräneringen är perfekt”.¹⁷⁹ Genom en garanti kan en köparens undersökningsplikt både reduceras och falla bort helt. Vid en bedömning om en garanti föreligger görs en jämförelse mellan fastighetens faktiska egenskaper och de egenskaper som garanterats.¹⁸⁰ Enligt Grauers är en enuntiation för handen då:

[...] säljaren lämnat preciserade uppgifter om fastigheten utan att fördenskull uttryckligen har garanterat något eller uttryckligen har åtagit sig ansvar för att uppgifterna. Uppgiften bör naturligtvis rent allmänt sett vara ägnad att inge tillit, men utöver detta ställer man det kravet att uppgiften gett köparen i det konkreta fallet anledning att utgå från, att fastigheten har den goda egenskapen eller saknar den dåliga egenskapen som säljaren uppgett.¹⁸¹

Om en köpare inte fäst någon vikt vid uppgiften som lämnats borde således inte en enuntiation vara för handen enligt Grauers.¹⁸² Gränsdragningen för vad som bedömas vara sådana uppgifter måste göras mot uppgifter som utgör allmänt lovprisande. Det krävs att uppgiften faktiskt säger något om köpeobjektet för att det ska räknas som en enuntiation.¹⁸³

I anslutning till att Grauers uppfattning presenterats ska anmärkas att man inte är överens i doktrin om att enuntiation är ett begrepp som är

¹⁷⁵ Se Grauers, avsnitt 2.1 i kommentaren till 4 kap. 19 § JB.

¹⁷⁶ Se Grauers, avsnitt 2.1.1.3 i kommentaren till 4 kap. 19 § JB.

¹⁷⁷ Se Grauers, avsnitt 2.2.3.4.1 i kommentaren till 4 kap. 19 § JB.

¹⁷⁸ Se Grauers (2021) s. 140.

¹⁷⁹ Se Grauers (2021) s. 140.

¹⁸⁰ Se Grauers (2021) s. 141.

¹⁸¹ Se Grauers (2021) s. 141 f.

¹⁸² Se Grauers (2021) s. 141; Se även Karlgren (1976) s. 30. Grauers hänvisar till Hjalmar Karlgren som var den som lanserade termen ”enuntiation”. Enligt Karlgren måste en uppgift ha gjort ett intryck på köparen och påverkat dennes beslut. Om en köpare varit skeptisk mot en säljares uppgifter, och därmed inte haft uppgifterna i åtanke vid avgörandet om avtal ska ingås, är det inte fråga om en enuntiation.

¹⁸³ Se Grauers (2021) s. 142.

att föredra. Anledningen till att begreppet inte föredras är att det betraktas som oklart vad som avses med en enuntiation.¹⁸⁴

Anders Victorin och Richard Hager uttrycker i sin bok *Allmän fastighetsrätt* att skadeståndsansvaret enligt 4 kap. 19 § omfattar utfästelser, men också ”en sorts fingerad garantiutfästelse”.¹⁸⁵ Enligt författarna finns det direkta utfästelser, som också kan kallas garantier, vilket utgör en viljeförklaring från säljarens sida. Därutöver kan en säljare bli bunden av det som ibland kallas enuntiationer. Om en säljare ger köparen ”[...] någorlunda preciserade uppgifter om fastigheten vid förhandlingarna [...]” så menar författaren att köparen ofta anses ha rätt att räkna med det. Detta sätt att binda säljaren menar författarna bygger på ett tillitsresonemang, där säljaren kan bli bunden av sina uppgifter eller utsagor även om det inte varit säljarens avsikt. Däremot blir en säljare inte bunden av sådana uppgifter som utgör allmänt lovprisande eller är av allmän karaktär.¹⁸⁶ Författarna menar att det framför allt är uppgifternas bestämdhet som påverkar huruvida de är bindande eller inte. Det räcker dock inte för en fullständig bedömning. Uppgifterna måste ”[...] ses i sin språkliga kontext och även i förhållande till vad som köparen kan iaktta eller förstå.”¹⁸⁷ Som exempel ger författarna om ett svar har lämnats på en direkt fråga borde det ges större vikt än en allmän beskrivning. Därutöver kan andra omständigheter också påverka, till exempel vad köparen upptäcker vid sin undersökning.¹⁸⁸ I förhållande till köplagen menar författarna att ansvaret enligt köplagen endast kan uppkomma på grund av säljaren direkt utfäst, men enligt jordabalken kan ansvar även uppkomma för s.k. kärnegenskaper.¹⁸⁹

4.5 Sammanfattning

4.5.1 Den nya köplagen

Det är tydligt att uppfattningen i doktrin är delad avseende vad den nya formuleringen innebär. Vissa tycker att det är tydligt att den nya formuleringen innebär att skadeståndsansvaret begränsats i förhållande till äldre rätt¹⁹⁰, medan andra ifrågasätter om den över huvud taget innebär en

¹⁸⁴ Se Hellner, Hager och Persson (2020) s. 114 f.; Se Ramberg och Ramberg (2022) s. 177 fotnot 18.

¹⁸⁵ Se Victorin och Hager (2019) s. 132.

¹⁸⁶ Se Victorin och Hager (2019) s. 139.

¹⁸⁷ Se Victorin och Hager (2019) s. 139.

¹⁸⁸ Se Victorin och Hager (2019) s. 139; Jfr NJA 1978 s. 301 ”Friskt och kallt” där köparen vid sin undersökning av fastigheten borde ha sett att det fanns en stor risk för att vattnet var förorenat.

¹⁸⁹ Se Victorin och Hager (2019) s. 162.

¹⁹⁰ Se Hellner (1991) s. 246; Se Lehrberg (1990) s. 557; Jfr Håstad (1989) s. 78, (1990) s. 96 och (1993) s. 120 (första, andra och tredje upplagan). I den första och andra upplagan uttrycker Håstad att den nya regleringen uppenbarligen innebär en inskränkning i förhållande till äldre rätt. I den tredje upplagan uttrycker sig Håstad något mer tveksamt, genom att säga att den nya regleringen ”[...] möjligen innebär en inskränkning av säljarens skadeståndsansvar enligt äldre rätt.”

skillnad jämfört äldre rätt.¹⁹¹ Särskilt intressant är diskussionen om kärnegenskaper. En del menar att den nya formuleringen måste förstås som ett avståndstagande från principen om kärnegenskaper.¹⁹² Andra menar att det faktum att man inte kommenterat principen i motiven till den nya bestämmelsen, och inte heller tydliggjort en inskränkning, talar för att principen fortfarande kan gälla.¹⁹³ I doktrin tolkas således propositionens val att utelämna principen om kärnegenskaper på olika sätt. Därigenom synliggörs konsekvenserna av att inte motivera varför man ändrade formuleringen. Jag delar Hellner och Lehrbergs uppfattning om att ska en sådan princip förkastas borde det åtminstone anges skäl varför.¹⁹⁴ Att indirekt uttala sig om frågan i förslaget till ändring i jordabalken är inte en särskilt bra lösning. Man kan fråga sig om det är avsiktligt från departementschefens sida, eftersom man med enkla medel hade kunnat undvika dessa oklarheter och dessutom har blivit uppmärksammas på dem av en remissinstans. Frågan är om man, liksom Håstad, anser att det är något som HD bör ta ställning till. Oavsett anledning lämnade motiven till den nya köplagen mer att önska. Jag håller med Håstad att det inte är omöjligt att principen kan komma att tillämpas av HD, eftersom lagstiftaren inte uttryckligen tagit ställning emot den, samtidigt som jag tror att sannolikheten för det är låg.

4.5.2 Kärnegenskaper

Det är tydligt att man i doktrin till den äldre köplagen har tyckt att ansvar för kärnegenskaper innefattas i ”kan anses tillförsäkrad”. Under den gamla köplagens giltighetstid kom dock inget avgörande från HD, vilket gjorde att uppfattningen i doktrin aldrig fastställdes i praxis såsom det gjorde i ”Byggnadsritningarna” för köp av fast egendom. Det är intressant att läsa Anders Agells argumentation från år 1972, där han tycker att ansvar för kärnegenskaper är lättare att tänka sig vid köp av lös egendom än vid köp av fast egendom. Det exempel som han ger på vad som skulle kunna innebära en ”tyst utfästelse”, ett nybyggt hus med ett konstruktionsfel där säljaren är byggmästaren, är nästan identiskt med omständigheterna i ”Byggnadsritningarna”. I det nämnda fallet fastslogs principen om kärnegenskaper för köp av fast egendom. I ”Byggnadsritningarna” var det tal om ett nybyggt hus där vattenledningarna hade dragits fel och där säljaren hade varit byggherren. I ”Byggnadsritningarna” hänvisade HD till doktrinens begrepp ”kärnegenskap” och HD kan mycket väl ha fått inspiration från bland annat Agells uttalande som kom ett par år tidigare.

Under den gamla köplagens giltighetstid var kanske orsaken till att principen om kärnegenskaper inte fastslogs att det helt enkelt inte nådde något sådant

¹⁹¹ Se Persson och Mellqvist (1990) s. 399 f.; Jfr. Håstad (1993) s. 120 f. som konstaterar att den nya formuleringen talar för att en kärnegenskap som inte berörs av parterna ”[...] inte kan anses särskilt tillförsäkrad” men att rättsläget är oklart.

¹⁹² Se Lehrberg (1990) s. 563; Se Hellner (1991) s. 246.

¹⁹³ Se Persson och Mellqvist (1990) s. 399 f.

¹⁹⁴ Se prop. 1988/89:76 bilaga 3 s. 149 f.; Se Lehrberg (1990) s. 563.

fall till HD. I ”Valpköpet” öppnade man för en möjlig tillämpning av principen, men uteslöt en tillämpning på grund av tveksamheter kring att tillämpa principen på djur. Jag håller med Torgny Håstads resonemang om att det är märkligt varför en vara inte skulle kunna sakna en kärnegenskap, och särskilt om det exempelvis rör sig om en byggnad på annans mark. Att principen om kärnegenskaper gäller vid köp av fast egendom och inte på köp av lös egendom innebär att en köpare av lös egendom i mycket större utsträckning måste be om garantier även av de mest självklara sakerna. Eftersom de allra flesta avtalen ingås av personer som saknar juridisk kunskap blir det lättare för såväl en köpare som säljare att ta reda på vad som gäller om köp av lös respektive fast egendom behandlas lika. Sen ger givetvis kontrollansvaret en köpare av lös egendom ett bättre skydd, men jag anser inte det är skäl nog för att principen om kärnegenskaper – om den nu ska tillämpas på fast egendom – inte ska kunna tillämpas också vid köp av lös egendom.

I doktrin idag är den övervägande åsikten att ansvar för kärnegenskaper inte kan grundas på ”särskilt utfäst”, även om Håstad menar att det är oklart fram tills att HD kommit med ett ställningstagande. Utifrån hur man resonerade i samband med den nya köplagen och ändringen av jordabalken utifrån lagstiftarens håll tror jag att den uppfattningen är korrekt.

4.5.3 Skillnaderna mellan ”får anses ha utfäst” och ”särskilt har utfäst”

Utifrån förarbeten, praxis och doktrin är det tydligt att det finns skillnader mellan jordabalkens ”får anses ha utfäst” och köplagens ”särskilt utfäst”. En av de mer tydliga skillnaderna är ansvaret för kärnegenskaper där HD har fastslagit principen i praxis. Därefter bekräftade departementschefen principen ytterligare genom uttalandena i förarbetena till ändringen av jordabalken. Grunden för kärnegenskaper för lös egendom har i stället indirekt tagits bort, även om det inte kan sägas med full säkerhet. Rättsläget för principen om kärnegenskaper vid köp av lös egendom är därför oklart, även om de flesta i doktrin delar uppfattningen att den inte längre gäller. En annan större skillnad är att det inom ramen för ”får anses ha utfäst” finns utrymme för mer fingerade utfästelser. I köplagens ”särskilt” krävs på något sätt att det uttalats mellan parterna, antingen genom att säljaren uttryckligen sagt något eller att köparen kommenterat något som inneburit att säljaren uppmärksammats på det. Det går att tolka som att egenskapen på något sätt måste ha varit på tal mellan köparen och säljaren. I jordabalkens ”får anses ha utfäst” är det mer tal om en bedömning av flera omständigheter, och vissa saker, som utgör kärnegenskaper, ska en köpare inte behöva oro sig så länge de inte hade kunnat upptäckas genom undersökningsplikten.

Det samspel som finns mellan undersökningsplikten och utfästelseansvaret i jordabalken saknar motsvarighet i köplagen. Även i köplagen finns en undersökningsplikt, men den är inte alls lika omfattande. Det gör att

bedömningen avseende om något ”får anses ha utfäst” enligt jordabalken blir en bedömning i det enskilda fallet där exempelvis typen av fastighet, dess skick, undersökningsplikten och vem som är säljaren påverkar. Även i köplagen kan andra omständigheter spela in, men fokus är snarare på att det ska ha väckts någon särskild tillit hos köparen att just den egenskap som är på tal föreligger. Enligt jordabalken är kravet något lägre, där gränsen i stället dras vid att om köparen inte fäst någon vikt vid en uppgift är den inte att betrakta som inom ramen för ”får anses ha utfäst”.

Utrymmet för en domstol att grunda ett ansvar enligt jordabalken är således större. I samband med ”Byggnadsritningarna” menade Folke Grauers att domstolen ägnade sig åt begreppsjurisprudens, på så vis att även om det inte ansågs föreligga en utfästelse kom man fram till att det ändå skulle tolkas som en utfästelse, och därigenom utlösa samma rättsverkningar. Grauers menade att kärnan var att HD ville döma ut skadestånd och för att det skulle bli möjligt behövde de etablera en ny skadeståndsgrund. Grauers menar att HD borde ha dömt ut exempelvis strikt ansvar i stället för att låtsas som att det var en utfästelse. Jag förstår och håller med Grauers resonemang till viss del. Jag tänker att uttalandet har sin grund i den diskussion som förekommit doktrin om denna typ av ansvar. Diskussionen har framför allt förts avseende köp av lös egendom, och resonemanget anses stödjas av allmänna köprättsliga grundsatser.¹⁹⁵ Det resonemang som fördes av HD i ”Byggnadsritningarna” motsvarade nästan exakt vad HD sedan förde för köp av lös egendom i ”Valpköpet”. Det blir därför märkligt att ett ansvar för kärnegenskaper tillämpas av HD vid köp av fast egendom, men inte vid köp av lös egendom, när grunden är hämtad från den gamla köplagen och samma resonemang har förts i HD även om slutsatsen blev att principen inte kunde tillämpas på djur.

Sammanfattningsvis kan man konstatera att det föreligger relativt stora skillnader mellan köplagens ”särskilt har utfäst” och jordabalkens ”får anses ha utfäst”. I brist på praxis från HD avseende ”särskilt utfäst” går det inte att dra allt för säkra slutsatser. Men oavsett står det klart att det ställs högre krav på det som omfattas av ”särskilt utfäst” än vad som tidigare ställdes på det som omfattades av ”kan anses tillförsäkrad”. Utrymmet för att grunda ansvar på annat än vad som uttryckligen förekommit mellan parterna är svårt. För utfästelseansvaret i jordabalken är bedömningen betydligt mer fri, vilket medför risken för att den blir mer godtycklig och svårare att förutse. Avslutningsvis kan konstateras att om det var oklart redan enligt den gamla köplagen vad som ”kan anses tillförsäkrad” har det inte blivit klarare nu. Formuleringsbytet i kombination med att inte förklara hur den nya formuleringen ska ses i förhållande till den gamla har snarare lett till ett ännu oklarare rättsläge.

¹⁹⁵ Se HD:s resonemang i NJA 1989 s. 117 ”Skredrisken”.

5 Den nordiska rätten

5.1 Inledning

Den nuvarande svenska köplagen kom som nämnt ovan till som ett resultat av ett nordiskt samarbete där Sverige, Danmark, Finland och Norge ingick. Resultatet blev förslag till nya köplagar i respektive land och nya köplagar antogs därefter i samtliga länder förutom Danmark.¹⁹⁶ Av detta skäl är det framför allt intressant att jämföra den svenska lagen med den finska och norska, men eftersom den danska köplagen har sitt ursprung i ett äldre nordiskt samarbete är den också av intresse.¹⁹⁷ Vidare är det av intresse att undersöka hur de nordiska länderna valt att reglera ansvaret för utfästelser vid köp av fast egendom. Genom följande avsnitt kommer frågeställningen om hur den nordiska regleringen ser ut att besvaras.

5.2 Danmark

I Danmark valde man att behålla sin köplag, vilken gäller än idag.¹⁹⁸ I den danska köplagen delas fortfarande köp upp mellan speciesköp och genusköp, något som inte längre görs i något av de andra nordiska länderna.¹⁹⁹ Speciesköp är ett köp av ett specifikt objekt, exempelvis ett köp av en cykel av Monarkmodell med ett specifikt serienummer. Ett genusköp är i stället ett köp av en obestämd vara, till exempel en cykel utan närmare specificering.²⁰⁰ En annan skillnad mot den svenska köplagen är att den danska köplagen även innehåller bestämmelser om konsumentköp, som är tvingande till konsumenters förmån.²⁰¹ I den danska köplagen ser ersättningsansvaret olika ut för speciesköp respektive genusköp. Ett ersättningsansvar likt det svenska, dåvarande ”tilsikrede” egenskaper, finns endast för speciesköp.²⁰² I den danska köplagen används formuleringen: ”Savnede genstanden ved køkets afslutning egenskaber, som må anses tilsikrede, [...] kan køberen kræve skadeserstatning”.²⁰³ I den nordiska arbetsgruppens förslag togs uppdelningen mellan speciesköp och genusköp bort.²⁰⁴ Formuleringen för ersättningsansvaret som föreslogs avseende ”tilsikrede” egenskaper var dock väldigt lik: ”genstanden savner egenskaber, som må anses tilsikrede”, men med skillnaden att den då skulle gälla samtliga varor.²⁰⁵ En ”tilsikred”

¹⁹⁶ Se Karstoft, avsnitt Om loven, KBL.

¹⁹⁷ Se NU 1984:5 s. 3.

¹⁹⁸ Se Karstoft, avsnitt Om loven, KBL.

¹⁹⁹ Se Jul Clausen, Edlund och Ørgaard (2021) s. 53.

²⁰⁰ Jfr Jul Clausen, Edlund och Ørgaard (2021) s. 54.

²⁰¹ Se KBL § 1, stk. 2 och § 1 a, stk. 2 och 3.

²⁰² Se KBL § 42 för speciesköp och § 43 för genusköp.

²⁰³ Se KBL § 42, stk. 2.

²⁰⁴ Se NU 1984:5 s. 16.

²⁰⁵ Se NU 1984:5 s. 55.

egenskap är detsamma som en garanti enligt den danska köplagen, då ordet ”tilsikring” betyder garanti.²⁰⁶

Om en garanti har lämnats är en säljare ansvarig på objektiv grund. Av formuleringen framgår att det inte är avgörande att ett egentligt garantiåtagande har lämnats, således krävs inte att orden garanti, tilsikring eller liknande används. Ansvar kan utgå ändå om en garanti kan anses ha lämnats. I bedömningen av om en säljare ska *anses* ha lämnat en garanti kan bland annat säljarens upplysningar, priset, beskrivningen av varan och säljarens expertis tillmätas betydelse. Vid bedömningen ska säljarens uppgifter tolkas, huruvida de har ett mer eller mindre precist innehåll, under vilka omständigheter de lämnats tillsammans med dess grad av säkerhet. Även muntliga försäkringar kan leda till ansvar, så länge de inte har karaktären av att vara blotta påståenden eller enstaka anmärkningar.²⁰⁷ Något ansvar för kärnegenskaper finns dock inte.²⁰⁸

Avseende köp av fast egendom finns där ingen lagstiftning på området såsom det finns för köp av lös egendom. Det är i stället i stor utsträckning allmänna avtalsrättsliga principer som råder. Sådana principer finns representerade i köplagen, och även om fastighetsköp inte omfattas av köplagens bestämmelser kan den ändå i viss utsträckning betraktas vid tvister.²⁰⁹ En säljare blir även vid försäljning av fast egendom skadeståndsskyldig för lämnade garantier, men med grund i praxis.²¹⁰ Kort kan nämnas att en garanti vid köp av fast egendom inte behöver vara uttrycklig. Likt bestämmelsen i köplagen kan även en säljares uttalanden eller beteende, som i sitt sammanhang ger köparen en uppfattning om att vissa egenskaper är ”tilsikrede”, anses vara en garanti. Begreppen garanti och ”tilsikring” är synonyma med varandra.²¹¹ Eftersom ansvaret för garantier inte följer av lag är det inte meningsfullt att göra en mer långtgående presentation av dansk rätt.

5.3 Finland

Likt Sverige antog Finland en ny köplag efter förslaget från den nordiska arbetsgruppen. Den tidigare finska köplagen hade varit gällande i över 250 år, och den finska köplagstiftningen hade inte varit föremål för ett nordiskt

²⁰⁶ Se Jul Clausen, Edlund och Ørgaard (2021) s. 184.

²⁰⁷ Se Jul Clausen, Edlund och Ørgaard (2021) s. 185; Jfr Iversen (2012) s. 217; Jfr Karstoft, kommentaren till § 42 stk. 2, not. 265.

²⁰⁸ Jfr Jul Clausen, Edlund och Ørgaard (2021) s. 185 där författarna i samband med beskrivning av ett rättsfall menar att det i svensk och norsk teori och praxis har konstaterats att avsaknad av en kärnegenskap kan få samma rättsverkan som en garanti. Motsatsvis framgår det att sådant ansvar inte finns i dansk rätt.

²⁰⁹ Se Jul Clausen, Edlund och Ørgaard (2021) s. 313 f.; Jfr Lindenchrone Petersen (2012) s. 446; Se även § 1 a. stk. 1 KBL.

²¹⁰ Se Jul Clausen, Edlund och Ørgaard (2021) s. 335 f.

²¹¹ Se Munk-Hansen (2015) s. 302.

samarbete tidigare.²¹² Den nya finska köplagens bestämmelse om skadeståndsansvar för utfästelser överensstämmer ordagrant med den svenska lagtexten.²¹³ De finska representanterna i den nordiska arbetsgruppen publicerade i samband med den nya köplagen en bok där huvudpunkterna i den nya köplagen beskrevs.²¹⁴ I boken beskrivs kortfattat vad som utgör en särskild utfästelse. För att en uppgift eller specifikation ska ses som en särskild utfästelse krävs att den aktuella egenskapen antingen särskilt framhåvts av säljaren före köpet eller en egenskap "[...] vars betydelse betonats av köparen utan att säljaren tagit förbehåll beträffande den".²¹⁵ Som exempel ges att en uttrycklig garanti omfattas av bestämmelsen.²¹⁶

Likt Sverige har Finland en jordabalk där köp av fastighet regleras. Den finska jordabalken har däremot inte en motsvarande bestämmelse till 4 kap. 19 § JB avseende utfästelser.²¹⁷ Det är därför inte meningsfullt att beskriva den finska jordabalken i någon större omfattning.

5.4 Norge

5.4.1 Allmänt

Likt Sverige och Finland antogs en ny köplag även i Norge och precis som i den danska köplagen regleras även konsumentköp i den norska köplagen.²¹⁸ Den nordiska arbetsgruppen föreslog följande formulering avseende utfästelseansvaret: "tingen allerede på avtaletiden avviker fra det som må anses tilsikret".²¹⁹ Den köplag som sedan antogs har en något annorlunda formulering och lyder: "tingen allerede på avtaletiden avvek fra det som er tilsikret av selgeren".²²⁰

5.4.2 Propositionen till den nya köplagen

Först och främst kan konstateras att begreppet "tilsikret" är synonymt med ordet "garanti", och begreppen används synonymt i propositionen.²²¹ Huruvida det föreligger en garanti är i första hand en tolkningsfråga avseende parternas avtal. Vidare konstateras att givetvis inte alla upplysningar som en säljare lämnar kan räknas som "tilsikret". För att en upplysning ska ses som en "tilsikring" måste det förutsättas att köparen, med hänsyn till innebörden av den lämnade upplysningen och sättet den lämnats, haft särskild anledning att förutsätta att varan inte skulle avvika från den. I specialmotiveringen ges

²¹² Se Sevón, Wilhelmsson och Koskelo (1987) s. 5.

²¹³ Jfr 40 § KöpL och 40 § FKöpL.

²¹⁴ Se Sevón, Wilhelmsson och Koskelo (1987) s. 5.

²¹⁵ Se Sevón, Wilhelmsson och Koskelo (1987) s. 127.

²¹⁶ Se Sevón, Wilhelmsson och Koskelo (1987) s. 127.

²¹⁷ Se 2 kap. 17 § FJB.

²¹⁸ Se NU 1984:5 s. 159.

²¹⁹ Se NU 1984:5 s. 109.

²²⁰ Se kjl § 40 (3)(b); Se Ot.prp.80 (1986–1987) s. 151.

²²¹ Se Ot.prp.80 (1986–1987) s. 93.

två exempel på när en sådan upplysning är för handen. Det första exemplet är om varans egenskaper är preciserade i avtalet. Det andra exemplet är om säljaren under avtalsförhandlingarna eller i marknadsföringen särskilt har understrukt ” [...] visse egenskaper på en måte som er egnet til å skape en tillit hos kjøperen til at nettopp disse egenskaper foreligger.”²²² I motiveringen betonas att om uttryck som ”tilsikring” eller ”garanti” har använts uttryckligen i avtalen ska stor vikt självklart läggas vid det. Vidare anføres att en helt generell rekommendation om varan inte behöver innebära någon garanti i den meningen, även om ordet används. Vanligtvis måste det krävas att garantin gäller vissa bestämda egenskaper. Avslutningsvis konstateras att den aktuella bestämmelsen inte avser att utgöra någon ändring i förhållande till gällande rätt.²²³

5.4.3 Relevant praxis

Det finns en viktig dom från Norges Høyesterett som berör vad som krävs för att en ”tilsikring” ska föreligga.²²⁴ Rättsfallet, Rt. 2005 s. 257 ”EpiLight”, handlar om ett köp av en hårborttagningsapparat och en massageapparat som köptes in till köparens verksamhet. I marknadsföringen hade säljaren angett att hårborttagningsapparaten kunde ta bort allt hår, oavsett hårfärg. Efter köpet visade det sig sedan att så inte var fallet, och att det inte ens var möjligt enligt fysikens lagar. Apparaten använde sig nämligen av ljusbehandling, vilket inte fungerar på grått eller vitt hår. Utifrån detta drog domstolen slutsatsen att ett fel förelåg eftersom varan inte överensstämde med den information som säljaren lämnat i sin marknadsföring. Vidare kom domstolen fram till att köparen hade rätt att häva köpet.

Därefter berördes frågan om ersättning för indirekta skador. Det var inte tal om fel eller försummelse från säljarens sida, utan frågan var om egenskapen kan anses ”tilsikred”. För att besvara denna fråga hänvisar domstolen till propositionen, och särskilt vikt fästs vid att ”[d]et kreves at kjøperen hadde ‘særlig grunn’ til å forutsette at tingen ikke skulle avvike fra det opplyste.”²²⁵ Domstolen konstaterar därefter att detta villkor är uppfyllt. Som skäl till detta anger domstolen för det första att det framgick i en uppräknning att hårborttagningsapparaten fungerade på vitt, grått, blont, rött, brunt och svart hår. Utöver det upprepades detta budskap, att apparaten fungerade på alla hårfärger, reservationslöst en rad gånger, som en röd tråd och utan förbehåll, i broschyrmaterialet. Det uttrycktes inte bara med ord utan i broschyrmaterialet förekom även tre illustrationer som visar före- och efterbilder där hårstråna är bland annat vita. Slutligen anför domstolen ”[m]ed en så massiv, illustrert og reservasjonsløs fremheving av at apparatet virket på alle hårfarger [...]”, vilken dessutom låg till grund för marknadsföringen, har en köpare särskild anledning att förvänta sig att apparaten faktiskt har de

²²² Se Ot.prp.80 (1986–1987) s. 93.

²²³ Se Ot.prp.80 (1986–1987) s. 93.

²²⁴ Se Martinussen (2012) s. 191.

²²⁵ Se Rt. 2005 s. 257 p. 50–51.

egenskaperna.²²⁶ Utifrån detta bedömdes egenskaperna vara ”tilsikrede”, vilket medförde att köparen har rätt till ersättning för indirekt skada som i detta fall utgjordes av omsättningsbortfall.

5.4.4 Synen i doktrin

Viggo Hagstrøm²²⁷ har i norsk doktrin anfört uppfattningen att ett ansvar enligt § 40 (3) kjl inte bara kan grundas på ett garantilöfte. Enligt Hagstrøm kan i begreppet ”tilsikring” också grunda ett objektivet ansvar vid enuntiationer och vid avsaknad av en kärnegenskap. En uppdelning i vad som utgör en garanti, enuntiation och avsaknad kärnegenskap görs enligt Hagstrøm görs i huvudsak genom en gradering av bristens grovhet och utifrån hur stark den rättsliga grunden är.²²⁸ Vidare diskuterar Hagstrøm begreppet garanti, och att ordet i sig inte kan utlösa något ansvar. För att utröna vad ordet garanti betyder i ett visst sammanhang måste en konkret tolkning göras. Exempel på när en ”garanti” inte har någon rättslig verkan är typiska reklamutlåtanden utan preciserat innehåll.

Även om säljaren inte har lämnat en uttrycklig garanti kan säljaren ådra sig ett skadeståndsansvar om han lämnar oriktiga upplysningar om en vara. Detta ansvar kallas enligt Hagstrøm gärna för ”[...] ansvar for *tilsikring av egenskaper* eller for *enuntiationer*.”²²⁹ För att en säljare ska bli ansvarig för oriktiga upplysningar krävs att dessa avser varans väsentliga egenskaper och upplysningarna får inte framstå som osäkra. Alla oriktiga uppgifter utlöser således inte ett ”tilsikringsansvar”. Vidare förutsätts att upplysningar har lämnats, och ansvar kan inte uppkomma genom underlåtenhet att lämna upplysningar.²³⁰ Med hänvisning till EpiLight-fallet menar Hagstrøm att det ibland kan krävas en ganska komplicerad bedömning för att avgöra huruvida en ”tilsikring” föreligger.²³¹

Kai Krüger²³² menar att genom införandet av kontrollansvaret, som medför ersättning för direkta skador, har behovet av ”tilsikringsregeln” minskat. Eftersom en köpare ofta vill ha ersättning för direkta skador kan ersättning fås genom kontrollansvaret. Det finns därför enligt Krüger inte samma behov av att pressa ”tilsikringsregeln” till att omfatta även situationer där det faktiskt inte är rimligt att uppfatta säljaren på det sättet. Behovet har enligt Krüger reducerats väsentligt. Av detta skäl menar Krüger att det inte längre finns skäl att fingera garantier (fingera tilsikring) baserat på så kallade kärnegenskaper.²³³ Vad som faller inom ramen för en ”tilsikring” konstaterar

²²⁶ Se Rt. 2005 s. 257 p. 51.

²²⁷ Viggo Hagstrøm var fram till sin bortgång år 2013 professor vid den juridiska fakulteten i Oslo.

²²⁸ Se Hagstrøm och Bruserud (2015) s. 224.

²²⁹ Se Hagstrøm och Bruserud (2015) s. 224.

²³⁰ Se Hagstrøm och Bruserud (2015) s. 225.

²³¹ Se Hagstrøm och Bruserud (2015) s. 226.

²³² Kai Krüger är professor vid den rättsvetenskapliga sektionen vid Universitet i Bergen.

²³³ Se Krüger (1999) s. 470.

Krüger inte är konsekvent i nordisk rättspraxis. I dansk, finsk och norsk praxis har domstolarna varit mer restriktiva i sin tolkning av vad som innefattas av en ”tilsikring”. Till skillnad från tidigare svensk praxis, dvs. före den nya köplagen, där domstolarna varit mer villiga att tolka och antyda vad som utgör en ”tilsikring” på en mer fri grund. Dock menar Krüger att “[...] området er i bevegelse og tendensen synes å gå i retning av *ikke* å legge garantivirkninger i selgers beskrivelser.”²³⁴ Utifrån norsk praxis anför Krüger att man inte bör tolka en garanti eller ”tilsikring” om där inte finns konkreta stöd i tolkningsdata mellan parterna. Exempel på sådan tolkningsdata är om säljarens uttalanden och beteende har gett köparen anledning att räkna med att vissa bestämda egenskaper föreligger. Ett annat exempel som ges är om köparens förväntningar gjorts särskilt tydliga.²³⁵

Rättsläget för att grunda ansvar på avsaknad av en kärnegenskap menar Hagstrøm däremot är mer osäkert, och hänvisar till Torgny Håstads ståndpunkt som stöd för att detsamma gäller svensk rätt.²³⁶ Som beskrivet ovan har Krüger en annan uppfattning, och menar att det i och med den nya köplagen inte finns något behov av att fingera utfästelser. I doktrin finns stöd för Krügers uppfattning där de menar att det är möjligt att den nya formuleringen i kombination med de andra grunderna för skadeståndsansvar i 40 § kan tolkas på så vis att den inte går lika långt avseende ”fingert tilsikring”.²³⁷ Hagstrøm håller med Krüger om att formuleringen av den nya bestämmelsen, där ”må anses” har ersatts med ”er” kan tala för att det för garantiansvar krävs en uttrycklig eller stillatigande disposition från säljaren. Dock menar Hagstrøm att det faktum att man använder begreppet ”tilsikring” även i den nya köplagen talar för att ett garantiansvar för avsaknad av kärnegenskaper kan grundas på den nya köplagen, likt den äldre köplagen. Med kärnegenskaper avses ”[...] egenskaper som er så vesentlige at det normalt tas for gitt at de foreligger”.²³⁸ Exempel på en sådan typ av fel är enligt Hagstrøm att en bils motor inte funkar, att en båt inte kan flyta och att ett hus är drabbat av betydande takläckage.²³⁹

5.4.5 Förhållandet mellan köp av lös och fast egendom

Precis som i svensk rätt finns en särskild lag för köp av fast egendom i norsk rätt, avhendingslova. Avhendingsloven trädde i kraft år 1993, och således efter den nya norska köplagen.²⁴⁰

I den norska avhendingsloven finns, till skillnad från den svenska jordabalken, ett kontrollansvar för säljaren.²⁴¹ I specialmotiveringen till

²³⁴ Se Krüger (1999) s. 471.

²³⁵ Se Krüger (1999) s. 474.

²³⁶ Se Hagstrøm och Bruserud (2015) s. 227, se särskilt fotnot 705.

²³⁷ Se Bergem, Konow och Rognlien (2008) s. 224.

²³⁸ Se Hagstrøm, Bruserud (2015) s. 227.

²³⁹ Se Hagstrøm, Bruserud (2015) s. 227.

²⁴⁰ Se § 8-1 avhendingslova.

²⁴¹ Se § 4–14 (1) avhendingslova.

kontrollansvaret hänvisar man till vad som sagts i propositionen till den nya, då redan gällande, köplagen. I motiveringen konstateras att det vore högst egendomligt att förstå ett avtal om köp av fastighet som något annat än ett individuellt bestämt köp.²⁴² I avhendingsloven finns också en bestämmelse som motsvarar § 40(2)(b) i den norska köplagen. Den motsvarande bestämmelsen i avhendingslova stadgar att om fastigheten redan vid tidpunkten för avtalet "[...] ikkje var i samsvar med garanti frå seljaren [...]" har köparen rätt till full ersättning.²⁴³ I specialmotiveringen till denna bestämmelse hänvisas till den motivering som fördes i propositionen till den nya köplagen för egenskaper som är "tilsikrede".²⁴⁴

Att ansvaret för garantier är detsamma i den norska köplagen som i avhendingslova konstateras även i doktrin. Trygve Bergsåker²⁴⁵ uttrycker det som att avhendingslovens uttryck "garanti" motsvarar köplagens uttryck "tilsikret". Även Bergsåker hänvisar till förarbetena till köplagen.²⁴⁶ Skillnaden mellan "tilsikring" och "garanti" menar Kai Krüger visar att man i avhendingsloven "ikke har tenkt seg noen vidtgående fiktiv ansvarsskjerpelse på dette punkt."²⁴⁷

5.5 Jämförelse med svensk rätt

I Danmark valde man att behålla sin redan gällande köplag där formuleringen, vid en direkt översättning, är väldigt lik den gamla svenska köplagen. Det följer naturligt av att även de gamla köplagarna var ett resultat av ett nordiskt samarbete. För att bedöma om något utgör en "tilsikring"/garanti kan hänsyn tas till en rad olika omständigheter. I dansk doktrin uppges saker som exempelvis priset och säljarens expertis vara omständigheter som påverkar bedömningen, vilka inte brukar uppmärksammas i svensk rätt. Enligt dansk doktrin finns dock inget ansvar för kärnegenskaper enligt köplagen, vilket skiljer sig från den gamla svenska köplagen eftersom ett utrymme för kärnegenskaper bedömdes finnas där enligt doktrin och i viss mån även praxis²⁴⁸. Det finns ingen motsvarighet till den svenska jordabalken i den danska lagstiftningen och det finns således inget att jämföra. Det blir därför betydligt svårare att avgöra om ansvaret vid köp av lös egendom respektive fast egendom är detsamma, varför jämförelsen med dansk rätt stannar här.

Den finska bestämmelsen är till språket identisk med den svenska, och beskrivningen i doktrin är väldigt lik hur man beskrev en särskild utfästelse i den svenska propositionen. Den finska jordabalken innehåller däremot inte

²⁴² Se Ot.prp.nr.66 (1990–1991) s. 109.

²⁴³ Se § 4–14 (2) avhendingslova.

²⁴⁴ Se Ot.prp.nr.66 (1990–1991) s. 110.

²⁴⁵ Trygve Bergsåker är professor vid den juridiska fakulteten i Oslo.

²⁴⁶ Se Bergsåker (2013) s. 411; Jfr även Krüger (1999) s. 468 där de respektive bestämmelserna behandlas under samma rubrik, "tilsikringsansvar".

²⁴⁷ Se Krüger (1999) s. 473.

²⁴⁸ Jfr NJA 1989 s. 156 "Valpköpet".

samma formulering, eller liknande den svenska jordabalkens. Det är därför inte möjligt att uttala sig hur förhållandet mellan köp av lös egendom och köp av fast egendom ser ut. Däremot kan det kommenteras att det sätt som de har formulerat det åtminstone inte ger upphov till problematiken i den svenska regleringen. Dock kan man utifrån finsk doktrin²⁴⁹ förstå att formuleringen ”särskilt utfäst” vållar problem och bedömningssvårigheter även i Finland. Särskilt svårt är det att avgöra vilka kännetecken som ska användas för att skilja en utfästelse från en särskild utfästelse. I detta avseende delar den svenska regleringen samma problematik som den finska.

I jämförelsen med norsk rätt finns där desto mer att kommentera. I den norska propositionen anges en annan utgångspunkt än den svenska, där man i norsk rätt menar att det är en tolkningsfråga avseende parternas avtal. I propositionen förs ett resonemang likt den svenska propositionen om att de lämnade uppgifterna ska ha skapat tillit hos köparen. Intressant är också att man inte avsåg någon ändring i förhållande till gällande rätt. I den svenska propositionen gick det att utläsa att en förändring avsågs, men det kommenterades inte uttryckligen. Genom att kommentera hur den nya lagstiftningen förhåller sig till gällande rätt skapas en tydlighet som är önskvärd. För norsk del finns även ett rättsfall där den nya köplagen tillämpats. I fallet är det tydligt att det görs en helhetsbedömning av de lämnade uppgifterna, och att det är omfattningen och bristen på någon som helst anmärkning som gör att det får anses tillsäkrat.

I norsk doktrin finns det olika uppfattningar kring vad som omfattas av ”må anses tillsikret”, likt diskussionen i svensk doktrin. Torgny Håstads uppfattning om att utrymmet för kärnegenskaper är oklart delas av Viggo Hagstrøm som drar en tydlig parallell till svensk rätt. Kai Krüger menar å andra sidan att det i norsk rätt inte längre finns skäl att fingera garantier och att man inte bör intolka en ”tillsikring” om där inte finns konkret stöd för att göra det. De exempel på sådan tolkningsdata som Krüger ger delar likheter med det resonemang som förs i den svenska propositionen och doktrin avseende att säljarens uttalanden och beteende kan påverka, samt om köparen gjort sina förväntningar särskilt tydliga. Krüger belyser också att man i svensk rätt varit friare i sin tolkning i vad som omfattas av ”tillsikring”, men att utvecklingen går mot en mer restriktiv tolkning även i svensk rätt. Den uppfattningen delas även i svensk doktrin.

Avslutningsvis ska förhållandet mellan den norska köplagen och norska motsvarigheten till jordabalken, avhendingslova, kommenteras. Avhendingsloven trädde i kraft efter den nya köplagen och delar likheter med denna. Till skillnad från den svenska jordabalken valde man att införa ett kontrollansvar även vid köp av fast egendom i norsk rätt, vilket förstärkte likheterna mellan köplagen och avhendingslova. Bestämmelsen som motsvarar ”må anses tillsikret” i den norska köplagen är något annorlunda

²⁴⁹ Se Wetterstein (1996) s. 481 ff.

formulerad och ordet "garanti" används i stället. Begreppen beskrivs dock som synonyma till varandra. Att det råder en samsyn för skadeståndsansvaret för både köp av lös och fast egendom blir extra tydligt av att man hänvisar till motiveringen av den bestämmelsen i köplagen, i stället för att ha en egen motivering i propositionen till den nya jordabalken. Det kommenteras dock inte varför man valt att inte använda samma formulering, vilket kan tyckas vara lite oklart om nu samma innebörd är avsedd. Krüger presenterar en möjlig förklaring, vilken är att man med ordvalet i avhendingsloven vill markera att fiktivt ansvar inte kan grunda ansvar. Denna förklaring är intressant att jämföra med svensk rätt där man väljer att göra tvärtom, det vill säga att ansvaret för utfästelser är större vid köp av fast egendom än köp av lös egendom. En möjlig förklaring till den svenska lösningen är att man inte valt att införa kontrollansvaret i jordabalken. Oavsett anledning kan konstateras att man i Norge valt att ansvaret för vad som i svensk rätt kallas utfästelser ska vara detsamma för köp av lös respektive fast egendom. I Norge, till skillnad från Sverige tog man således chansen att samordna lagarna. Genom att på ett tydligt sätt anknyta avhendingslovens bestämmelse till köplagen undviks det problem som uppstått i svensk rätt kring att ansvaret skiljer sig åt. Dessutom kommenterar man i den norska propositionen att det vore konstigt att skilja mellan köp av fast egendom från köp av lös egendom. Den uppfattningen delas inte av den svenska lagstiftaren.

6 Avslutande reflektion och slutsatser

Inledningsvis kan konstateras att det finns flera skillnader mellan vad som får anses ha utfäst enligt jordabalken och vad som särskilt har utfästs enligt köplagen. Den största skillnaden är synen på principen om kärnegenskaper, där principen har accepterats i såväl förarbeten som praxis vid köp av fast egendom. Principen om kärnegenskaper ansågs dessutom så pass viktig att den utgjorde ett hinder för att samordna bestämmelserna mellan köplagen och jordabalken. I Danmark och Norge har ansvaret för kärnegenskaper inte accepterats, och särskilt inte i förhållande till köp av fast egendom. Det föreligger således stor skillnad mellan de nordiska regleringarna. Utan att gå in på huruvida kärnegenskaper borde grunda ansvar i köplagen respektive jordabalken kan man fråga sig varför grunderna för ansvar vid utfästelser ska vara olika vid köp av lös egendom och köp av fast egendom. I vissa fall delar en vara stora likheter med köp av fast egendom, och kan dessutom omfatta något mycket mer. Ett exempel på det är en jämförelse mellan ett köp av en liten stuga och ett köp av en stor bostadsrättslokal. Detsamma gäller om man jämför ett köp av en fastighet med ett köp av en småhusbyggnad på annans mark. När man gör den typen av jämförelser anser jag att det är svårt att motivera varför en utfästelse skulle grunda ansvar i det ena fallet men inte det andra.

Det är inte omöjligt att man genom den nya köplagen ville ansluta sig till den mer restriktiva synen på utfästelser som finns i övriga Norden. Det är dock anmärkningsvärt att man valde att inte kommentera varför man valde att göra så. Genom att kommentera och motivera förändringen och hur den förhåller sig till gällande rätt hade större delen av de oklarheter som uppstått kunnat undvikas. Att kontrollansvaret gäller i köplagen och inte i jordabalken kan delvis förklara skillnaden, men jag anser inte att det räcker som skäl. Genom att inte kommentera ansvaret för kärnegenskaper lämnades ett utrymme för HD att i framtiden göra ett ställningstagande, som Torgny Håstad menar saknas, till förmån för principen – även om det är osannolikt. Man kan fråga sig om utelämnandet av motivering var avsiktligt från lagstiftarens sida eller inte. Vid köp av fast egendom var det tydligt att principen om kärnegenskaper fyllde ett tomrum, och jag har svårt att se varför detsamma inte skulle gälla vid köp av lös egendom. Särskilt märkligt blir det i förhållande till köplagens historia, där grunden för kärnegenskaper uppstod i köprättslig doktrin, vilket i sin tur ledde till att begreppet etablerades för köp av fast egendom. Syftet med principen om kärnegenskaper är att en säljare inte ska behöva be om garantier avseende de allra mest självklara egenskaperna av köpeobjektet, såsom att ett hus ska vara bebodigt. Det är enligt min mening svårt att förstå varför samma resonemang inte skulle kunna appliceras vid köp av lös egendom, såsom Viggo Hagstrøms exempel om att en båt ska kunna flyta. Även om HD inte tillämpat principen om kärnegenskaper vid köp av lös egendom anser jag att ”Valpköpet” visar att ett utrymme för att tillämpa principen ändå fanns och tänktes fungera på samma sätt som vid köp av fast

egendom eftersom HD:s resonemang nästan var identiskt med resonemanget i ”Byggnadsritningarna”. Frågan kvarstår därför om utrymmet för att tillämpa principen finns kvar idag eller inte.

Syftet med att byta formuleringen till ”särskilt har utfäst” kan således grunda sig i strävan mot en mer enhetlig nordisk reglering, samtidigt som man ville markera mot principen om kärnegenskaper. Konsekvenserna blev dock en reglering som fortfarande ses som oklar och att betydelsen av en mängd äldre praxis är oklar. Det blir särskilt problematiskt eftersom det sedan den nya köplagen började gälla inte heller har avgjorts något sådant fall i HD. På grund av att olikheterna mellan jordabalken och köplagen utökades kan inte heller jordabalkens praxis, som fortfarande är gällande, hjälpa till att fylla det tomrummet. Som Lagrådet påpekade i propositionen till den nya jordabalken hade det varit enklare att anpassa jordabalken än köplagen, eftersom det inte skulle äventyra den nordiska rättslikheten som föreslagits avseende köplagen. Om nu kärnegenskaperna och garantifiktionserna var det man ville plocka bort hade det kanske varit mer önskvärt att göra såsom Folke Grauers föreslog i samband med ”Byggnadsritningarna” kom. För att täcka principen om kärnegenskap skulle en särskild grund, med strikt ansvar, kunna införas i jordabalken. På så vis hade man sluppit problemen med att kalla något som egentligen inte innebär en utfästelse för att vara det, och en enhetlighet hade kunnat uppnås i övrigt mellan köplagen och jordabalken. Det hade såklart inte varit fritt från problem, men jag tror ändå att fördelarna med en enhetlig reglering väger över. Om rättsläget var oklart redan tidigare hade en enhetlighet kunnat bidra till att en del av oklarheterna redde ut.

En annan del av problemet att skilja mellan vad som får anses ha utfäst och vad som särskilt har utfästs är svårigheterna det skapar för juridiskt okunniga. Om det är svårt för jurister att skilja mellan en utfästelse och en särskild utfästelse lär det givetvis vara ännu svårare för en lekman. Såsom Lagrådet påpekade kan det också upplevas som svårmotiverat för en lekman varför ansvaret ska se olika ut vid köp av lös respektive fast egendom. Principen om kärnegenskaper och ansvaret för garantifiktionser menar man i doktrin riskerar att bli godtycklig, vilket talar emot att ett sådant ansvar ska åläggas. När avtal ingås, oavsett sammanhang, är det viktigt för parterna att vara medvetna om vilka risker som respektive part tar. Om en bedömning om vad som grundar utfästelseansvar kan bli godtycklig är det till nackdel för säljaren, samtidigt som det är en fördel för en köpare att den inte ska behöva ifrågasätta de allra mest självklara sakerna. Ett annat sätt att uppnå en mer tydlig reglering hade varit att samordna jordabalken och köplagen till ansvar för ”särskilt utfäst” och samtidigt begränsat garantifiktionser till ansvar för kärnegenskaper.

Enligt mig är det märkligt att ansvaret för utfästelser skiljer sig åt i köplagen respektive jordabalken. Om en sådan skillnad enligt lagstiftaren är oundviklig anser jag att regleringen borde anpassats till att bli så enhetlig som möjlig. Ett sätt att göra det på hade, som jag nämnt ovan, varit att införa en strikt

skadeståndsgrund för kärnegenskaper i jordabalken och sen samordnat utfästelseansvaret till ”särskilt har utfäst”.

Avslutningsvis kan slutsatsen dras att skillnaderna mellan ”får anses ha utfäst” och ”särskilt har utfäst” fyller en funktion, men huruvida den är önskvärd är en helt annan fråga. Förhoppningsvis kommer vi i framtiden att få ett ställningstagande av HD, och som Torgny Håstad säger är ansvaret för kärnegenskaper inte uteslutet. Ett ställningstagande från HD hade förhoppningsvis kunnat bidra med lite mer klarhet, vilket lagstiftaren inte varit särskilt generös med. Jag tycker att vi borde hämta inspiration från Norge och se på ansvaret för utfästelser vid köp av lös respektive fast egendom på samma sätt, oavsett hur det ansvaret skulle se ut.

Källförteckning

Tryckta källor

Offentligt tryck

Norden

NU 1984:5 Nordiska köplagar: förslag av den nordiska arbetsgruppen för köplagstiftning.

Ot.prp.80 (1986–1987) Om A) Kjøpslov B) Lov om samtykke til ratifikasjon av FN konvensjonen om kontrakter for internasjonale løsørekjøp, vedtatt 11 april 1980.

Ot.prp.66 (1990–1991) Om lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova).

Sverige

Utredningsbetänkanden

SOU 1976:66 Köplag: Slutbetänkande av köplagsutredningen.

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

Propositioner

NJA II 1906 N:r 1. Ny lagstiftning om köp och byte.

Prop. 1970:20 med förslag till jordabalk.

Prop. 1988/89:76 om ny köplag.

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

Litteratur

Agell, Anders (1972), 'Säljarens ansvar för faktiska fel enligt jordabalken och köplagen.' *Svensk Juristtidning* s. 721–748.

Almén, Tore (1908), *Om köp och byte af lös egendom: kommentar till lagen den 20 juni 1905. Senare delen, Omfattande §§ 42–71*. P.A. Norstedt & Söners Förlag, Stockholm.

Almén, Tore och Eklund, Rudolf (1960), *Om köp och byte av lös egendom: kommentar till lagen den 20 juni 1905*. 4 uppl., P.A. Norstedt & Söners Förlag, Stockholm.

- Andenæs, Mads Henry (2009), *Rettskildelære*. 2 uppl., Oslo.
- Bergem, John Egil, Konow R., Berte-Elen och Rognlien, Stein (2008), *Kjøpsloven 1988 og FN-konvensjonen 1980 om internasjonale løseprekjøp – med kommentarer*. 3 uppl., Gyldendal Norsk Forlag AS, Oslo.
- Bergsåker, Trygve (2013), *Kjøp av fast eiendom - med kommentar til avhendingsloven*. 5 uppl., utgiven i samarbeite mellan författaren och Norges Eiendomsmeglerforbund, Oslo.
- Bogdan, Michael (2003), *Komparativ rettskunskap*. 2 uppl., Norstedts Juridik AB, Stockholm.
- Elfström, Jan och Ashton, Lars Erik (2016), *Fel i fastighet*. 4 uppl., AB Svensk Byggtjänst, Stockholm.
- Grauers, Folke (2021), *Fastighetsköp*. 22 uppl., Juristförlaget i Lund, Lund.
- Hagstrøm, Viggo och Bruserud, Herman (2015), *Kjøpsrett*. 2 uppl., Universitetsforlaget AS, Oslo.
- Hellner, Jan (1974), *Köprätt*. 4 uppl., P. A. Norstedt & Söners Förlag, Stockholm.
- Hellner, Jan (1989/90), 'Skadestånd för avsaknad av kärnegenskap.' *Juridisk Tidskrift* s. 98–101.
- Hellner, Jan (1991), 'Kontrollansvar och annat skadeståndsansvar i den nya köprätten.' *Tidsskrift for Rettsvitenskap* s. 141–179 i: *Köp och avtal – uppsatser 1980–1992*, 1992, Juristförlaget JF, Stockholm.
- Hellner, Jan, Hager, Richard och Persson, Annina H. (2020), *Speciell avtalsrätt II – Kontraktsrätt – 2 häftet. Allmänna ämnen*. 7 uppl., Norstedts Juridik AB, Stockholm.
- Håstad, Torgny (1989), *Den nya köprätten*. 1 uppl., Iustus Förlag AB, Uppsala.
- Håstad, Torgny (1990), *Den nya köprätten*. 2 uppl., Iustus Förlag AB, Uppsala.
- Håstad, Torgny (1993), *Den nya köprätten*. 3 uppl., Iustus Förlag AB, Uppsala.
- Håstad, Torgny (2022), *Köprätt – och annan kontraktsrätt*. 7 uppl., Iustus Förlag AB, Uppsala.

Iversen, Bent och Petersen Lindencrone, Lars (2012), *Dansk erhvervsret – en Lærebog*. 10 uppl., Jurist- og Økonomforbundets Forlag, Köpenhamn.

Jul Clausen, Nis, Edlund, Hans Henrik och Ørgaard, Anders (2021), *Købsretten*. 8 uppl., Karnov Group Denmark A/S, Köpenhamn.

Karlgren, Hjalmar (1954), *Avtalsrättsliga spørsmål*. 2 uppl., P.A. Norstedt & Söners Förlag, Stockholm.

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

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

Krüger, Kai (1999), *Norsk kjøpsrett*. 4 uppl., Alma Mater Forlag AS/Fagbokforlaget, Bergen.

Lehrberg, Bert (1990), 'Förutsättningssynpunkter på köprättens felbegrepp.' *Svensk Juristtidning* s. 543–565.

Martinussen, Roald (2012), *Kjøpsrett*. 6 uppl., Cappelen Damm AS, utan ort.

Munk-Hansen, Carsten (2015), *Fast ejendom I – Overdragelsen*. 2 uppl., Jurist- og Økonomforbundets Forlag, Köpenhamn.

Persson, Ingemar och Mellqvist, Mikael (1990), 'Aktuella spørsmål: Ny köplag – några noteringar.' *Svensk Juristtidning* s. 386–402.

Ramberg, Jan (2001/02), 'Mysteriet med den tysta utfästelsen.' *Juridiskt Tidskrift* s. 405–409.

Ramberg, Jan och Herre, Johnny (2022), *Allmän köprätt*. 10 uppl., Norstedts Juridik AB, Stockholm.

Ramberg, Jan och Ramberg, Christina (2022), *Allmän avtalsrätt*. 12 uppl., Norstedts Juridik AB, Stockholm.

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

Sevón, Leif, Wilhelmsson, Thomas och Koskelo, Pauliine (1987), *Huvudpunkter i köplagen*. Juristförbundets förlag, Helsingfors.

Valguarnera, Filippo (2018), 'Komparativ juridisk metod', i: Nääv, Maria & Zamboni, Mauro (red.), *Juridisk metodlära*. 2 uppl., Studentlitteratur AB, Lund.

Victorin, Anders och Hager, Richard (2019), *Allmän fastighetsrätt – fastighetstillbehör, fastighetsköp, servitut, fastighetspant och sakrättsliga frågor*. Version 8, JUNO. Iustus Förlag AB, Uppsala.

Wetterstein, Peter (1996), 'Säljarens ansvar för utfästelser' i: *Festskrift till Jan Ramberg*. Juristförlag, Norstedts Juridik AB, Stockholm.

Elektroniska källor

Grauers, Folke, Jordabalk (1970:994), 4 kap. 19 §, avsnitt 2 Rättsläget, Lexino 2022-12-01 (JUNO).

Karstoft, Susanne, LBKG 2021-09-24 nr 1853 Købeloven, kommentaren Om loven, Karnov 2022-01-01 (Danska Karnov).

Karstoft, Susanne, LBKG 2021-09-24 nr 1853 Købeloven, kommentaren till § 42 stk. 2, Karnov 2022-01-01 (Danska Karnov).

Kihlman, Jon, Köplag (1990:931) 40 §, avsnitt 2.4 Ansvar för indirekt skada, Lexino 2023-02-20 (JUNO).

Ramberg, Jan och Herre, Johnny, Köplagen: en kommentar (2021-09-10, Version 3A, JUNO) kommentaren till 40 § under rubriken Säljarens utfästelseansvar.

Rättsfall

Högsta domstolen

NJA 1916 s. 172 ”Auktionskatalogen”

NJA 1922 s. 599 ”Krubbitaren”

NJA 1938 s. 273 ”Det felfria stoet”

NJA 1948 s. 526 ”Värmeanläggningen”

NJA 1952 s. 184 ”Reklambroschyren”

NJA 1955 s. 75 ”Båtmotorn”

NJA 1964 s. 239 ”Vägmätaren”

NJA 1976 s. 217	”Den råthemsökta fastigheten”
NJA 1976 s. 678	”Veterinärintyget”
NJA 1978 s. 301	”Friskt och kallt”
NJA 1978 s. 307	”Byggnadsritningarna”
NJA 1980 s. 555	”Sommarstugan”
NJA 1981 s. 1255	”Registerfastigheterna”
NJA 1983 s. 858	”Arealen”
NJA 1983 s. 865	”Bjälklaget”
NJA 1985 s. 871	”Elinstallationerna”
NJA 1989 s. 117	”Skredrisken”
NJA 1989 s. 156	”Valpköpet”
NJA 2001 s. 309	”Zinkoljefallet”
NJA 2016 s. 237	”Bostadsrättslokalen”
Norges Høyesterett	
Rt. 2005 s. 257	”EpiLight”