

Fel i fastighet och bostadsrättslägenhet

**Likheter och skillnader - särskilt om betydelsen av
bestämmelser om upplysnings- och undersökningsplikt**

Anna Hafström

Kandidatuppsats i handelsrätt

HARH13

VT23



LUNDS UNIVERSITET
Ekonomihögskolan

Innehållsförteckning

1. Inledning	9
1.1. Bakgrund	9
1.2. Syfte och frågeställningar	12
1.3. Avgränsningar	12
1.4. Metod och material	13
1.5. Disposition	14
2. Faktiska fel	16
2.1. Inledning	16
2.2. Indelning av faktiska fel	16
2.2.1. Konkreta och abstrakta faktiska fel	16
2.2.2. Faktiska fel i fastighet	18
2.2.3. Upplynings- och undersökningsplikt vid faktiska fel i fastighet	19
2.2.4. Påföljd vid faktiska fel i fastighet	22
2.2.5. Faktiska fel i bostadsrättslägenhet	23
2.2.6. Upplynings- och undersökningsplikt vid faktiska fel i bostadsrättslägenhet 24	
2.2.7. Påföljd vid faktiskt fel i bostadsrättslägenhet	25
2.3. Sammanfattning och jämförelse	27
3. Rättsliga fel och rådighetsfel	29
3.1. Inledning	29
3.2. Rättsliga fel	29
3.2.1. Rättsliga fel i fastighet	29

3.2.2.	Upplysnings- och undersökningsplikt vid rättsliga fel i fastighet ...	30
3.2.3.	Påföljd vid rättsligt fel i fastighet	31
3.2.4.	Rättsliga fel i bostadsrättslägenhet	32
3.2.5.	Upplysnings- och undersökningsplikt vid rättsliga fel i bostadsrättslägenhet	33
3.2.6.	Påföljd vid rättsligt fel i bostadsrättslägenhet	33
3.3.	Rådighetsfel	34
3.3.1.	Rådighetsfel i fastighet	34
3.3.2.	Upplysnings- och undersökningsplikt vid rådighetsfel i fastighet ..	34
3.3.3.	Påföljd vid rådighetsfel i fastighet.....	35
3.3.4.	Rådighetsfel i bostadsrättslägenhet	35
3.3.5.	Upplysnings- och undersökningsplikt vid rådighetsfel i bostadsrättslägenhet	36
3.3.6.	Påföljd vid rådighetsfel i bostadsrättslägenhet	38
3.4.	Sammanfattning och jämförelse	38
4.	Sammanfattning och slutsats	42
4.1.	Sammanfattning	42
4.1.1.	Vad innebär faktiskt, rättsligt och rådighetsfel i fastighet och bostadsrättslägenhet?	42
4.1.2.	Vilken betydelse har säljarens upplysningsplikt respektive köparens undersökningsplikt vid bedömningen av fel vid köp av fastighet jämfört med bostadsrättslägenhet?	44
4.2.	Slutsats	48

Summary

Faults - either lack of conformity with the agreement or what the buyer should be able to expect when purchasing real estate and condominiums are regulated in different laws, Swedish Land and Cadastral Legislation (1970:994) and The Sale of Goods Act (1990:931). The rules are different depending on the object, and that will affect which law is applicable. There are a number of different types of faults to take into account when investigating whether a fault exists. The object's other characteristics as well as the seller's and the buyer's previous knowledge can also play a role in the assessment. Whether the fault is detectable or hidden is of great importance. The duty to inform about and investigate thus affects whether a fault can be invoked. To ensure that the selling or purchasing of an object does not cause unnecessary disputes, a good knowledge of the legal situation and the rights and obligations of each party can act as a preventative measure.

Sammanfattning

Fel - avvikelser från avtalet eller från vad köparen med fog kunnat förvänta sig vid köp av fastighet och bostadsrättslägenhet regleras i Jordabalken (1970:994) respektive köplagen (1990:931). Rättsreglerna ser olika ut beroende på om det är fråga om en fastighet eller bostadsrättslägenhet och därmed vilken lag som är applicerbar. Det finns en rad olika feltyper och uppdelningar av dessa att ta hänsyn till när man ska undersöka om ett fel föreligger. Objektets övriga egenskaper samt säljarens och köparens tidigare kunskaper kan också spela in i felbedömningen. Huruvida felet är möjligt att upptäcka eller dolt spelar stor roll. Hur upplysnings- och undersökningsplikten har uppfyllts påverkar huruvida ett fel kan åberopas. För att en försäljning eller ett köp inte ska orsaka onödiga tvister kan en god kunskap om rättsläget samt vilka rättigheter och skyldigheter som åligger varje part verka förebyggande.

Förord

Jag vill rikta ett tack till Mauricio med kollegor som gjorde mig redo för

Ekonomihögskolan.

Jag vill även tacka Caroline och Wilma för stöd och vägledning under tiden.

Slutligen vill jag tacka min handledare Johan Axhamn.

Förkortningar

HD	Högsta domstolen
JB	Jordabalken
KöpL	Köplagen
Prop.	Proposition
SOU	Statens offentliga utredningar

1. Inledning

1.1. Bakgrund

Enligt Statistiska Centralbyrån bor 39,5 % av befolkningen i någon typ av fastighet, exempelvis villa eller småhus. Det innebär att 2,1 miljoner hushåll bor i hus. Under 2021 såldes fastigheter med lagfart till ett värde av 427 miljarder kronor. 20,8 % av Sveriges befolkning bor i stället i bostadsrättslägenhet. Det innebär 1 miljon hushåll som bor i bostadsrätt. Under samma år som ovan såldes bostadsrätter till ett sammanlagt värde av 350 miljarder kronor.¹

Fastigheter räknas som fast egendom enligt 1 kap. 1 § Jordabalken (vidare kallad JB). Köp av och fel i fastigheter regleras i fjärde kapitlet i JB.

Om det i stället rör sig om en bostadsrättslägenhet så definieras den som en rätt i en bostadsrättsförening.² Denna rätt får en köpare efter att de fått en lägenhet upplåten till sig vilket enbart får ske till en medlem i föreningen. En bostadslägenhet är en lägenhet som är tänkt att användas som bostad.³ Av språkliga skäl kommer begreppet bostadsrättslägenhet att användas.⁴ Bostadsrättslägenheter räknas som lös egendom och omständigheter kring fel i dessa omfattas därför av köplagen (vidare kallad KöpL) enligt 1 kap. 1 § KöpL. Lös egendom innefattar all den egendom som inte är fast enligt 1 kap. 1 § JB och fast egendom är jord. När man köper en bostadsrättslägenhet så köper man nyttjanderätten till en specifik lägenhet, man köper inte automatiskt marken den står på. Lagreglerna i KöpL är precis som i JB dispositiva.

¹ Statistiska Centralbyrån.

² 1 kap. 3 § 1 st. Bostadsrättslagen (1991:614).

³ 1 kap. 6 § Bostadsrättslagen.

⁴ Prop. 1990/91:92 s. 3. Begreppet ”bostadsrättslägenhet” syftar i uppsatsen till detsamma som ”lägenhet med bostadsrätt”.

Vid fastighets- och bostadsrättsköp kan det uppstå situationer där det upptäcks ett fel i objektet som består i en avvikelse från vad som avtalats (subjektivt fel) eller från vad köparen med fog förväntat sig (objektivt fel). Ett fel behöver inte innebära att någonting är trasigt eller felaktigt utan kan bestå i att objektet har en egenskap som inte framgått av avtalet att det skulle ha. Alternativt kan objektet sakna en egenskap som det framgått av avtalet att det skulle ha. Fel kan dessutom bero på att köparen hade skäl att förvänta sig att objektet skulle ha eller sakna vissa egenskaper men att dessa förväntningar inte överensstämde med verkligheten. I det fall ett fel konstateras kan det få dyra och långdragna påföljder för både köpare och säljare. Det kan röra sig om att en eller flera feltyper upptäcks i objektet. Dessa feltyper delas ofta in enligt följande: faktiska fel, rättsliga fel och rådighetsfel.⁵ Faktiska fel kan dessutom delas in i konkreta och abstrakta fel.

I frågan om fel eller avvikelse föreligger behöver man se till säljarens upplysningsplikt och köparens undersökningsplikt för att avgöra huruvida avvikelsen är att betrakta som ett fel. Upplysningsplikt för säljare av fastigheter finns inte på samma sätt som undersökningsplikten uttryckt i lagtext utan har formats av praxis och förarbeten. I propositionen till JB⁶ anförs att det inte finns en generell upplysningsplikt för säljare. Däremot har säljaren ansvar för de fel som köparen inte borde kunna upptäcka. Detta ger mellan raderna en uppmaning till säljaren att upplysa köparen om skicket och eventuella fel i fastigheten. Felreglerna i fjärde kapitlet JB har uppdaterats efter 1990, då bland annat undersökningsplikt för köparen utökades och skrevs ut. Med undersökningsplikt menas att ansvar åligger köparen att innan bostadsköpet undersöka objektet. Köparens undersökningsplikt vid fastighetsköp återfinns i 4 kap. 19 § 2 st. JB som anger att köparen inte får åberopa fel som hen kan antas borde ha kunnat upptäcka vid en undersökning.

Säljarens upplysningsplikt för bostadsrättslägenhet återfinns i 19 § KöpL.

⁵ Kihlman 1999, s. 267.

⁶ Prop. 1989/90:77 s. 61.

För bostadsrättslägenheter är köparens undersökningsplikt reglerad i KöpL under rubriken ”undersökning av varan före köpet”. 20 § 1 st KöpL anger att i de fall ett fel i lägenheten kunnat antas ha funnits där innan och vid varans övergång så får inte köparen påkalla de felen i de fall köparen borde ha känt till felen vid ingåendet av köpeavtalet. Köparens undersökningsplikt förtydligas i 20 § 2 st. KöpL som anger att i det fall köparen före köpets ingående har undersökt lägenheten så får hen inte i ett senare skede åberopa fel som borde ha kunnat uppdagas vid en undersökning.

Med dolda fel menas ett fel som funnits vid tillfället för köpet men som inte varit möjligt att upptäcka vid en undersökning även om undersökningen varit noggrann och omfattande. Felet ska inte ha varit möjligt att förvänta sig baserat på objektets övriga skick, ålder samt genom undersökningen. För fastigheter regleras dolda fel i 4 kap. 19 § 1 st. JB som anger att i det fall fastigheten inte stämmer överens med vad köparen borde kunnat förutsätta så föreligger fel. Förhållandet kring dolda fel i bostadsrättslägenheter regleras i 21 § KöpL som anger att det är säljaren som är ansvarig för de fel som funnits vid tidpunkten då risken för varan går över till köparen trots att felet upptäcks eller framträder senare än detta tillfälle.

Feltyperna behöver förstås var för sig samt när de förekommer i fastighet och bostadsrättslägenhet. Upplysnings- och undersökningsplikten är också viktiga faktorer eftersom de kan påverka felbedömningen.

1.2. Syfte och frågeställningar

Syftet med uppsatsen är att beskriva, analysera och jämföra förutsättningarna för feltyperna faktiska fel, rättsliga fel och rådighetsfel vid köp av fastighet jämfört med köp av bostadsrättslägenhet. I syftet ingår också att beskriva, analysera och jämföra säljarens upplysningsplikt respektive köparens undersökningsplikt vid bedömningen av fel vid köp av fastighet respektive bostadsrättslägenhet.

För att uppnå uppsatsens syfte ska nedan frågeställningar besvaras.

Vad innebär faktiskt, rättsligt och rådighetsfel i fastighet och bostadsrättslägenhet?

Vilken betydelse har säljarens upplysningsplikt respektive köparens undersökningsplikt vid bedömningen av fel vid köp av fastighet och bostadsrättslägenhet?

1.3. Avgränsningar

Uppsatsens innehåll kommer att avgränsas till att behandla feltyper i de två objekten fastighet och bostadsrättslägenhet. Undersökningen kommer begränsas till förhållandena vid köp av fastighet och bostadsrättslägenhet där syftet för köparen är att bo eller bedriva verksamhet. Dock kommer inte regler kring kommersiella fastigheter eller bostadsrättslägenheter ämnade att bedriva företagsverksamhet att behandlas ingående. Reglerna kring köp av lägenheter med andra ägandeformer än bostadsrätt såsom exempelvis ägarlägenhet med äganderätt kommer inte att behandlas. Denna avgränsning görs då undersökningens område skulle utökas för mycket. Därmed tas inte den bostadstypen upp eller jämförs med övriga bostadstyper. Det köpförhållande som kommer tas upp är främst det mellan privatpersoner medan köp mellan juridiska personer eller mellan privatperson och juridisk person kan förekomma i praxis för att ge förståelse för hur felregler appliceras i praktiken. Avgränsningen för huruvida uppsatsen behandlar privat- eller juridisk person behöver inte vara lika snäv som om den behandlade exempelvis köp av fordon eftersom Konsumentköplagen inte omfattar fast egendom och jord och

därmed inte är tillämplig oavsett. Dolda fel kommer avgränsas till de som uppstår inne i fastigheten eller bostadsrättslägenheten. Fel i kringliggande områden runt byggnaden kommer därmed inte att undersökas. Vad gäller användning av litteratur kommer ovan avgränsning att appliceras även där för att uppsatsen ska hålla sig till de givna ämnena.

1.4. Metod och material

Den metod som använts för att svara på uppsatsens frågeställningar är den rättsdogmatiska metoden. Med det menas att en beskrivning av gällande rätt görs utifrån allmänt accepterade rättskällor. Det innebär även att göra en tolkning av och fastslå gällande rätt.⁷ Källor som behandlats och använts för att förklara rättsläget är lagtext, förarbeten, rättspraxis samt doktrin. Dessa är allmänt accepterade som auktoritativa, juridiska källor och har använts i syfte att fastställa gällande rätt. Val av källor har utgått från rättskällevärdet som innebär att rangordna betydelsen av rättskällor i en hierarki och de ges sedan betydelse och utrymme utifrån den. Lagstiftning kommer i första hand som källa för att fastställa rättsläge, sedan står prejudikat och förarbeten näst i rang medan exempelvis doktrin tilldelats mindre auktoritet.⁸ Förarbeten har använts för att ge kunskap om hur lagen är tänkt att tillämpas och för att förklara lagtexten ytterligare. Framförallt propositionen till JB⁹ och KöpL¹⁰ har brukats för detta. Vägledande rättspraxis (prejudikat) har använts i syfte att förklara rättsläget och hur lagen tillämpats på tidigare fall för att få en bredare bild av vad lagstiftningen innebär i praktiken samt hur den förhåller sig till ämnet fel i fastighet och bostadsrättslägenhet som uppsatsen behandlar. NJA 2012 s. 1021 och har använts i stor utsträckning då domen ger vägledning i bland annat undersökningsplikt. NJA 1980 s. 555 och NJA 1984 s. 3 har använts för att de ger förståelse för undersökningsplikten i fråga om dolda fel. Fallet NJA 2007 s. 86 har använts eftersom den förändrat bilden av upplysnings- och undersökningsplikt. Domar som avkunnats i Högsta Domstolen har getts störst utrymme men

⁷ Sandgren 2021, s. 51-52.

⁸ Sandgren 2021, s. 48.

⁹ Prop. 1970:20.

¹⁰ Prop 1988/89:76.

även resonemang från tingsrätt och hovrätt har använts i fall det har varit tillräckligt relevant. Doktrin, den juridiska litteraturen, har använts för att få en djupare förståelse av lagtexten samt för att beskriva juridiska principer som inte tas upp direkt i lagstiftningen. Gällande fastigheter har främst Grauers *Fastighetsköp* brukats. Kihlmans *Fel - Särskilt vid köp av lös och fast egendom* har använts främst för att förstå feltyperna. Lagkommentarer på JB och KöpL av Grauers och Munukka har varit till hjälp i syfte att ytterligare bredda förståelsen kring lagtexten. För vissa feltyper är lagtexten kortfattad och i de fallen ger förarbeten, praxis, doktrin och lagkommentarer en möjlighet att ge en bredare bild av vad lagtexten syftar till att få fram.

1.5. Disposition

Uppsatsen är uppdelad i fyra kapitel. Uppsatsens andra kapitel behandlar den första utav formerna av fel som uppsatsen ska ta upp, faktiska fel. Kapitlet redogör för vad ett faktiskt fel innebär samt bryter ner det i mindre beståndsdelar. Sedan förklaras feltypen i relation till fastighet och bostadsrättslägenhet samt praxis. Upplysnings- och undersökningsplikt för respektive objekt går igenom. Det tredje kapitlet tar upp rättsliga fel och rådighetsfel. I kapitlet beskrivs feltyperna mer ingående och praxis där feltyperna förekommit behandlas. På samma sätt som i tidigare kapitel redogörs det för feltyperna i fastighet respektive bostadsrätt samt hur upplysnings- och undersökningsplikten förhåller sig. Det fjärde och avslutande kapitlet innehåller en sammanfattning av uppsatsens undersökningar samt de slutsatser som nåtts.

Uppsatsen är disponerad efter feltyper i stället för efter typer av köp för att redogöra för skillnaderna i felförhållandena. När texten disponeras på detta vis blir det möjligt att jämföra hur uppsatsens olika beståndsdelar fel, avvikelse från avtal samt upplysnings- och undersökningsplikt förhåller sig till varandra utifrån vilket fel och vilket objekt det handlar om. Det blir på detta vis överskådligt för läsaren att kunna jämföra feltyperna och de rättsliga förhållandena för objekten mot varandra. Alternativet var att dela upp kapitlen utifrån typer av köp - fastighet el-

ler bostadsrättslägenhet. Detta vore en enklare text att skriva men det gynnar inte undersökningen att disponera uppsatsen på det sättet.

2. Faktiska fel

2.1. Inledning

Faktiska fel innefattar i regel fel i objektets fysiska egenskaper. Det kan bestå i att det i ett objekt finns någonting som inte fungerar i enlighet med vad som avtalats eller vad köparen med fog kunnat förvänta sig. Det kan handla om exempelvis en öppen spis som inte fungerar som den ska utan att detta framgår av avtalet, alltså att objektets fysiska egenskaper inte är de samma som avtalats. Faktiskt fel kan även bero på att objektets fysiska egenskaper inte är i enlighet med vad köparen haft anledning att förvänta sig. I det fall angivna kvadratmeter i prospektet inte stämmer överens med verkligheten kallas det för brist, men även i detta fall är det ofta möjligt att applicera samma regler som vid fel.¹¹ För att mer ingående få en förståelse för vad som utgör ett faktiskt fel kommer detta kapitel redogöra för indelningar av faktiska fel, vad faktiska fel innebär och hur en bedömning om huruvida faktiska fel föreligger samt är relevanta går till. Felen kommer att kopplas ihop med relevant praxis. Hur upplysnings- och undersökningsplikt förhåller sig till huruvida faktiska fel föreligger i fastighet och bostadsrättslägenhet kommer att undersökas. Avslutningsvis kommer påföljder vid fel att redogöras för.

2.2. Indelning av faktiska fel

2.2.1. Konkreta och abstrakta faktiska fel

När det kommer till faktiska fel brukar de delas in i två kategorier, konkreta och abstrakta. Denna inledande indelning av faktiska fel är applicerbar både på fastighet och bostadsrättslägenhet och därför kommer följande delkapitel behandla båda objektsformerna tillsammans. Med konkret fel menas att felet ligger i att det är en skillnad i objektets skick mellan vad som angetts i avtalet, objektbeskrivningen och upplysningarna från säljaren och vad som återfinns i verkligheten när överlä-

¹¹ Håstad 2022, s. 74.

telsen sker.¹² I lagtext uttrycks det ”om fastigheten inte stämmer överens med vad som följer av avtalet”, 4 kap. 19 § JB eller ”varan skall ... stämma överens med vad som följer av avtalet”, 17 § 1 st. KöpL. Det föreligger med andra ord ett fel när det finns en avvikelse från vad som avtalats. Ett konkret fel förutsätter att objektets skick framkommer av avtalet eller under förhandlingar mellan parterna. Det kan exempelvis ha framkommit skriftligt i objektbeskrivningen, muntligt under förhandlingar eller på visning av objektet. Det finns alltså en konkret uttalad standard eller egenskap hos objektet och därmed kan det också finnas ett konkret fel om verkligheten avviker från vad som är uttalat.¹³

Om objektet avviker från vad köparen borde kunnat förutsätta rör det sig i stället om ett abstrakt fel. De egenskaper köparen borde kunnat förutsätta är inte tecknade i avtalet och därmed kan man inte utröna abstrakta fel med hjälp av det. I stället gör man en abstrakt bedömning av vad som är skäligt att köparen borde kunnat förutsätta angående objektets egenskaper vid köpet. Sedan utgår man från den normen för att bedöma huruvida det faktiska förhållandet är avvikande från en rimlig förväntan. Om detta fastslås kan det röra sig om ett abstrakt fel. Vad som är abstrakta fel har i regel inte reglerats parterna emellan.¹⁴ Man utgår ofta från uttrycket ”normal standard” och vid bedömningen ges objektets ålder stor vikt. En köpare borde med fog inte kunna förvänta sig att ett objekt som byggdes för 100 år sedan har egenskaper motsvarande vad ett objekt byggt 50 år senare har. Dessutom borde eventuellt arbete som är gjort på köpobjektet och vilken tidsintervall som löpt sedan dess ge köparen en fingervisning vad de borde kunna förvänta sig.¹⁵

Folke Grauers delar in felregler i en så kallad tvåstegsmodell som innefattar felbedömning och relevansbedömning. Felbedömning genomförs genom att man gör en värdering eller tar ett beslut i vilket skick köparen kan kräva att objektet ska

¹² SOU 1987:30 s. 61.

¹³ Grauers 2021, s. 132. jfr. Hager 2018, s. 45.

¹⁴ Tegelberg 2021, s. 146.

¹⁵ Grauers 2021, s. 133.

vara i vid köpets ingående. Objektets skick behöver då genomgå en rad prövningar. Till att börja med görs en konkret och subjektiv bedömning som utgår från köpeavtalet. I det fall avtalet saknar egenskapsbeskrivningar som de ovan eller lämnar mer tolkningsutrymme kring skicket så behöver en abstrakt eller objektiv bedömning göras för att avgöra om det förekommer fel i objektet. Om undersökningen kommer fram till att objektet inte har något faktiskt fel så bär inte säljaren något ansvar eftersom fel inte föreligger. Det finns ingenting att ansvara för. Däremot om objektet innehåller ett konkret eller abstrakt fel så går man vidare till steg två i Grauers modell, det vill säga en relevansbedömning. Med relevans innebär att i det fall en köpare kan få igenom en påföljd på grund av ett fel i objektet så innebär det att felet ska klassas som relevant. I den här delen av tvåstegsmetoden fokuserar man mindre på själva felet och mer på parternas beteende. Kände parterna till felet vid avtalets ingående? Borde de ha känt till det? Om det borde varit tydligt för köparen att det rör sig om fel i objektet så tappar felet sin relevans och köparen står ansvarig.¹⁶

2.2.2. Faktiska fel i fastighet

Faktiska fel regleras i 4 kap. 19 § 1 st. JB. Ett faktiskt och fysiskt fel kan vara att fastigheten inte är tätad och läcker in vatten. Det behöver dock inte nödvändigtvis röra sig om ett fel för att ett tak eller en kakelugn är trasigt, utan felet består i att beskaffenheten i objektet inte är vad som avtalats.¹⁷ Det är nämligen möjligt att avtala om att en fastighets säljs med faktiska fel utan att det är möjligt att i efterhand åberopa dessa fel. Det köparen kunnat räkna med kan bero på att säljaren inte lämnat uppgifter om brister och därmed kan köparen med fog förutsätta att dessa inte heller föreligger. Det behöver alltså inte vara direkt utfäst i avtalet utan baseras på kringliggande omständigheter.¹⁸ Ett exempel togs upp i rättsfallet NJA 1997 s. 290 där en tvist uppstod gällande att en nybyggd fastighet drabbades av fukt och mögel. Trots att huset byggts enligt fackmannamässig standard och säljaren inte agerat vårdslöst så fick köparen rätt eftersom HD ansåg att fastigheten

¹⁶ Grauers 2021, s. 127-129.

¹⁷ Ramberg & Herre 2022, s. 106.

¹⁸ Hager 2018, s. 46-47.

inte motsvarade vad köparen haft fog att förvänta sig. Vad köparen borde kunna förvänta sig kan variera mellan objekt. Om det rör sig om en fastighet som är nybyggd så kan köparen ha rätt att förvänta sig en bättre standard än om det är en äldre fastighet.

2.2.3. Upplynings- och undersökningsplikt vid faktiska fel i fastighet

Tidigare fanns inte någon generell upplyningsplikt för säljare av fastigheter. Detta förändrades något i samband med NJA 2007 s. 86 då HD uttalade sig om att säljare av fastigheter kan bära ansvaret för fel som denne känt till trots att de borde varit möjliga att upptäcka för köparen vid en undersökning. Detta resulterade i att rättsläget tog en annan vändning från tidigare uttalanden kring upplyningsplikten. I domskälen förtydligades det att säljaren hade utnyttjat köparens bristande kunskaper gällande ett fel som var möjligt att upptäcka. I det fallet resulterade detta ohederliga beteende i att ansvaret för felet föll på säljaren, trots att köparen borde ha kunnat upptäcka felet. Undersökningsplikten föll med andra ord bort till följd av säljarens brister i upplyningsplikten.¹⁹ I det fall det i stället handlar om dolda fel och säljaren kände till det dolda felet men underlät sig att upplysa köparen om det så är det inte möjligt för säljaren att friskriva sig från ansvaret.²⁰

Undersökningsplikt beskrivs genom att det framgår av propositionen till JB²¹ att risken för fel i fastigheten åligger köparen så länge denne borde ha kunnat upptäcka felet vid en undersökning. Undersökningen ska göras med ”tillbörlig omsorg och sakkunskap” vilket är en formulering som återfinns i praxis.²² I JB framkommer undersökningsplikten i 4 kap. 19 § 2 st. genom att fel inte får åberopas av köparen vid en avvikelse från avtal som köparen borde ha upptäckt när en undersökning genomförts. Undersökningsplikten påverkar alltså om någonting är att betrakta som fel och om det är möjligt att åberopa felet. Därmed kan huruvida fel föreligger bestämmas av parternas beteende vid en köpsituation. Omfattningen av köparens undersökning ska utgå från fastighetens skick samt egenskaper som kan

¹⁹ NJA 2007 s. 86 jfr. Hager 2018, s. 48.

²⁰ Grauers 2021, s. 199.

²¹ Prop. 1970:20 s. 212.

²² NJA 1980 s. 555.

anses vara förenade med objektet i jämförelse med liknande fastigheter samt övriga omständigheter som kan påverka vid köptillfället.²³ Köparens undersökningsplikt kan dessutom bli mer omfattande om det framkommit information om eventuella fel från säljaren, eftersom detta kan ge en indikation på att undersökningen behöver vara mer omfattande. Det framgår av propositionen till JB som anger att i det fall säljaren vill avskriva sig ansvar för ett fel och gör detta i en särskild klausul så bör detta vara en indikation för köparen att noggrant undersöka det felet och fastigheten i övrigt. Dessutom kan köparens undersökningsplikt bli mer långtgående i det fall fastigheten är äldre eller i övrigt i sämre skick. Därmed ger detta fog att anta att den har ett visst åldersslitage eller är i slitet skick på grund av sin ålder, vilket kallas för utökad undersökningsplikt. I dessa fall anses köparen kunna anta att fastigheten behöver undersökas än mer noggrant eftersom fel generellt borde misstänkas i större utsträckning. Undersökningsplikten kan även reduceras i de fall säljaren uppger att en egenskap i fastigheten är ny eller väl fungerande. Om köparen förhör sig hos säljaren angående en viss egenskap och säljaren ger ett svar att objektet i det avseendet är i gott skick så reduceras också undersökningsplikten då köparen inte behöver undersöka den egenskapen noggrannare.²⁴

I NJA 1984 s. 3 utreds det hur långtgående köparens undersökningsplikt är vid köp av fastighet. Fallet behandlar ett par köpare som köpt en fastighet där de innan köpets ingående undersökt byggnadens alla rum med undantag från vinden dit det inte fanns en möjlighet att ta sig upp. De hade även från säljarna fått en besvarad lista med frågor om fastigheten samt frågat köparna om fastighetens skick. Inget avvikande framkom vid köparnas upplysning. Köparna upptäcker efter köpets genomförande att vinden är angripen av mögel och röta sedan 10 år tillbaka, isoleringen har utförts på felaktigt sätt, det kommer in regnvatten i fastigheten och så vidare. Skadorna är omfattande och inte i linje med vad köparna borde kunna ha förväntat sig. Både tingsrätt och hovrätt anser att köparna borde ha begärt att få öppna upp vinden för att undersöka den inom ramen för sin undersökningsplikt. De la stor vikt vid att säljaren själv utfört stor del av arbetet på fastigheten och

²³ 4 kap. 19 § 2 st. JB.

²⁴ Grauers 2021, s. 200 resp. s. 137.

inte var sakkunnig och därmed borde köparna inte ha litat på att hans arbete var tillräckligt väl utfört. HD rev upp tidigare domar och gav köparna rätt då de inte ansåg att det fanns skäl att inom ramen för undersökningsplikten ta sig upp på vinden (vilket krävde att man gjorde ingrepp i och monterade ner delar i fastigheten) och undersöka den. Beslutet togs dels på grund av att säljarna gav intryck av att det inte fanns skäl att besiktiga vinden. Det togs även dels på grund av att säljarna svarat att de själva inte haft anledning att misstänka röta i taket. Rötan på vinden var därmed att betrakta som ett dolt fel och i enlighet med 4 kap. 19 § JB bar säljarna ansvar. Vid den händelse att säljarna hade känt till och gett upplysningar rörande att köparna borde undersöka vinden eftersom det kunde förekomma skador så hade köparnas undersökningsplikt utvidgats till att även gälla utrymmet trots att ett ingrepp i fastigheten krävdes. I det fallet hade utgången för rättsfallet eventuellt blivit en annan.²⁵ Bedömningen för huruvida dolt fel föreligger är avgörande för att bestämma vem som bär ansvar för felet. Att ett fel förekommer kan nämligen vara uppenbart, men det är huruvida det var dolt och omöjligt för köparen att förutse som avgör att säljaren bär ansvar.

Ett annat exempel på en bedömning gällande undersökningsplikt är rättsfallet NJA 1980 s. 555 från HD där köparna köpt en sommarstuga byggd 1945 som senare visade sig angripen av röta. Det fastslogs att köparnas undersökningsplikt var så långtgående att den även omfattade utrymmen i fastigheten som var svåra att komma åt för att undersöka. Domstolen ansåg att byggnadens ålder borde ha medfört en viss medvetenhet kring att den kunde ha skador eller slitage i svåråtkomliga utrymmen. Det krävdes att man tog sig in i ett ”kryputrymme” under fastigheten för att upptäcka och besiktiga skadorna men domstolen slog fast att detta inte borde ha hindrat köparna från att ha gjort en undersökning. För att ha genomfört en undersökning tillräckligt omsorgsfullt så att felet skulle kunna anses inte vara möjligt att upptäcka och därmed dolt så krävdes det att de hade tagit sig in under fastigheten och undersökt där också. Detta gjorde inte köparna då de ansåg att utrymmet var för svårtillgängligt. I avtalet stod det att säljaren skulle ansvara för brister i fastigheten som gick utöver normal förslitning. Köparna var alltså befria-

²⁵ Hager & Victorin 2019, s. 147.

de från ansvar i sin undersökningsplikt för allt som är att betraktas som normal förslitning. Domstolen kom fram till att det trots detta inte var styrkt att köparna var befriade från undersökningsplikt. Köparna hade vid besiktningen fått till sig faktisk kunskap om fastighetens skick när de funnit att skorstenen var på väg att rasa ihop. Därmed tyckte domstolen att köparna borde insett att fastigheten hade delar som var i ett skick som gick utöver normal förslitning. Domstolen ansåg att fastigheten var i ett sådant skick som var att räkna som utöver normal förslitning samt att köparna borde varit medvetna om detta att det inte var rimligt att ålägga säljaren ansvaret för de felen.

2.2.4. Påföljd vid faktiska fel i fastighet

Vid konstaterat faktiskt fel i fastighet kan det vara en grund till att köparen kan kräva påföljd av säljaren enligt felreglerna i fjärde kapitlet i JB. Enligt 4 kap. 11 § 1 st. JB åligger ansvaret säljaren efter köpets ingående men medan fastigheten fortsatt är i säljarens besittning om fastigheten tar skada eller skicket försämras. Enligt 4 kap. 11 § 2 st. JB har köparen i det fall rätt till att få avdrag på köpeskillingen alternativt häva köpet. I det fall fastigheten har blivit skadad eller dess egenskaper har försämrats som följd av att säljaren åsamkat dessa skador genom vanvård eller vållande har köparen rätt till avdrag på köpeskillingen. Om säljaren har åsamkat fastigheten skada som är av väsentlig betydelse har köparen rätt att häva köpet samt rätt att få ersättning för skadorna. Detta i enlighet med 4 kap. 12 § 1 st JB.

Köparen måste enligt 4 kap. 12 § 2 st. JB göra anspråk på sin rätt till hävning inom ett år, annars är rätten förbrukad med undantag för de fall säljaren har handlat i strid mot tro och heder alternativt med grov vårdslöshet. Har tillräckligt mycket tid passerat kan ärendet vara preskriberat och därmed även säljarens ansvar för felet.

2.2.5. Faktiska fel i bostadsrättslägenhet

För att det ska anses vara ett fel i en bostadsrätt ska den strida mot bland annat 17 § 1 st. KöpL som fastställer att varan ska stämma överens med vad som anges i avtalet gällande bland annat art, kvalitet, mängd och andra egenskaper. Om bostadsrättslägenheten inte gör det innebär det alltså att fel föreligger. Enligt 17 § 3 st. KöpL förekommer fel i bostadsrättslägenheten om den avviker från vad köparen borde kunnat förutsätta. 19 § 2 st. p. 3 KöpL anger att bostadsrättslägenheten ska anses vara felaktig i de fall objektet i relation till sitt pris och andra kringliggande omständigheter är i ”väsentligt sämre skick” än det köparen borde ha kunnat räkna med. Här behöver det göras en bedömning vad som borde kunna förväntas av en bostadsrättslägenhet av den prisklassen.

Vad fel i objektet innebär regleras även i 18 § 1 st. som anger att fel föreligger om bostadsrättslägenheten inte överensstämmer med de uppgifter som lämnats av säljaren vid det tillfälle denne marknadsfört produkten, alternativt vid tidpunkt innan köpet, om den felaktiga marknadsföringen borde ha påverkat huruvida köpet genomfördes. Enligt 18 § 2 st. gäller det även om en annan person än säljaren, exempelvis mäklaren, har lämnat felaktiga uppgifter i marknadsföringen som kan ha påverkat köpet. Undantag görs i de fall säljaren inte kände till eller borde antas ha kunnat känna till felet, alltså var i god tro. Ett annat undantagsfall är om säljaren eller annan ansvarig person på ett tydligt sätt korrigerat uppgifterna i tid.

Exempel på en förekomst som går under KöpLs felregler men som i stället kallas för brist kan vara att säljaren angett att objektet har en större boarea än den i själva verket har. När det gäller bostadsrättslägenheter ska areans omfattning stå i en objektbeskrivning.²⁶

Om fel föreligger i objektet ska bedömas utifrån vilket skick den var i vid tidpunkten då risken övergick från säljaren till köparen. Ansvar för fel som förekommer i varan vid överlämnandet åligger säljaren. Detta gäller även i de fall felet upptäcks efter överlämnandet, enligt 21 § 1 st. KöpL. Om varans skick försämras efter överlämnandet från säljare till köpare, vid vilken tidpunkt även ris-

²⁶ Tegelberg, 2021 s. 168.

ken övergår, klassas detta som att det är fel i varan i de fall försämringen beror på att säljaren begått ett avtalsbrott. Huruvida det är fel i varan ska dock avgöras utifrån dess skick vid överlämnandet, enligt 21 § 2 st KöpL.

2.2.6. Upplynings- och undersökningsplikt vid faktiska fel i bostadsrättslägenhet

I det fall en bostadsrättslägenhet sålts utan förbehåll om befintligt skick så åligger det inte säljaren någon upplysningsplikt.²⁷ För säljaren kommer upplysningsplikt i samband med att bostadsrättslägenheten sålts i befintligt skick. Den ska då anses vara felaktig i det fall den inte är förenlig med de upplysningar som gjorts beträffande dess egenskaper eller användning som innan köpet gick igenom gjordes av säljaren, enligt 19 § p. 1 KöpL. Detta görs gällande i de fall de felaktiga upplysningarna som säljaren gett till köparen haft en påverkan på köparens beslut att genomföra köpet. Vidare anger 19 § p. 2 KöpL att bostadsrättslägenheten ska anses inneha fel i de fall säljaren har låtit bli eller försummat att underrätta köparen om att det i objektet finns sådana avgörande eller centrala förhållanden i dess egenskaper som säljaren borde ha haft kunskap om och som köparen samtidigt borde kunnat anta att bli informerad om. Detta gäller för förhållanden som säljaren borde ha känt till om bostadsrättslägenheten. Säljaren kan dock avsäga sig ansvar för fel genom att nyttja sin upplysningsplikt och upplysa om fel. Ansvaret går då i regel över på säljaren. Hur rättsläget kan se ut i samband med upplysningar förtydligas bland annat HD i sina domskäl i NJA 2019 s. 807. De anför att säljaren fortsatt bär ansvar om köparen trots upplysningarna haft fog att tro att objektet var i bättre skick. Säljaren är däremot inte skyldig att upplysa om sådana egenskaper som köparen borde kunna upptäcka vid en undersökning.

I enlighet med 20 § 1 st. KöpL får köparen inte åberopa fel som hen borde ha känt till vid köpets ingående. Köparen kan känna till dessa fel genom exempelvis säljarens upplysning eller genom en undersökning. 20 § 2 st. KöpL anger att i det fall köparen undersökt varan före köp alternativt utan acceptabel anledning negligerat säljarens uppmaning att genomföra en undersökning så får denne inte åberopa fel

²⁷ Aldmo 2017, s. 54.

som borde varit möjliga att upptäcka. Det finns däremot ingen ordagrant utskrivna plikt att undersöka bostadsrättslägenheten innan köpet. Dock förlorar köparen rätt att åberopa fel om denne underlåtit sig undersöka trots att säljaren uppmanat till det. Även om köparens undersökningsplikt är långtgående så förlorar inte köparen av en bostadsrättslägenhet all rätt att åberopa fel endast på grund av att en undersökning ägt rum. Vid tvist behövs det göras en bedömning vilka fel som borde varit möjliga att upptäcka. Dessutom har köparen alltid rätt att åberopa fel trots att hen borde upptäckt felet i det fall säljaren handlat i strid mot tro och heder.²⁸ Köpare av bostadsrättslägenhet har ingen undersökningsplikt när det kommer till dolda fel. Ett exempel på detta är rättsfallet NJA 2019 s. 807 där en överlåtelse gjordes av en bostadsrättslägenhet i befintligt skick. Tingsrätten slog i sin motivering fast att köparen levt upp till sin undersökningsplikt och hade rätt att åberopa felet han funnit vid en senare besiktning. De menade att felet varit dolda och att vid köp av bostadsrätt föreligger inget krav på köparen att undersöka dolda utrymmen på ett ingående sätt.

2.2.7. Påföljd vid faktiskt fel i bostadsrättslägenhet

Enligt 30 § KöpL får köparen kräva prisavdrag eller hävning samt skadestånd i det fall objektet visar sig vara befäst med fel och detta inte beror på köparen själv. Köparen har endast möjlighet att åberopa fel och kräva att få reklamera inom skälig tid från det att felet borde ha upptäckts, 32 § 1 st. KöpL. Dock har köparen inte rätt att reklamera objektet efter två år från överlämnandet enligt 32 § 2 st. KöpL. Enligt 39 § KöpL har köparen rätt att häva köpet på grund av att ett fel föreligger i det fall avtalsbrottet är av väsentlig betydelse för köparen samt att denna väsentlighet insetts eller borde ha insetts av säljaren. Meddelande om hävning måste ske inom skälig tid efter att köparen borde ha märkt felet. Om detta inte sker inom skälig tid så har köparen ingen rätt att häva köpet, enligt 39 § 2 st. KöpL. Detta gäller i det fall säljaren inte handlat grovt vårdslöst. I det fall köparen i stället vill kräva skadestånd gäller enligt 40 § 3 st. KöpL att detta är möjligt i de fall felet berott på försummelse från säljaren, alternativt om objektet avvikit från vad som utfästs vid köpet.

²⁸ Prop. 1988/89:76, s. 94. jfr. 20 2 st. § KöpL.

I det fall det förekommer en brist i bostadsrätten i form av felaktigt angivna kvadratmeter kan köparen yrka prisavdrag i efterhand eftersom varan inte motsvarar vad säljaren påstått enligt 18 § 1 st. KöpL.

Ett exempel på en tvist angående fel i objektet till följd av area men där köparens skyldighet att yrka påföljd inom rimlig tid blev avgörande är fallet NJA 2016 s. 237. En köpare krävde prisavdrag efter att ha förvärvat en lokal som de sedan upptäckte hade mindre area än vad de menar framgick av avtalet. Lokalens area framgick i både köpeavtalet och i marknadsföringen. I sådana fall regleras det i både 17-18 §§ KöpL. HD ogillade köparens talan och menade att säljaren före köpets ingående uppfyllt sin upplysningsplikt. Köparen avsåg sig i en friskrivningsklausul i kontraktet från anspråk mot säljaren vad gäller faktiska, rådiga, rättsliga och dolda fel. I köpekontraktet stod inga uppgifter om area utan enbart i annons och objektsbeskrivning. Tvisten handlar till viss del om huruvida uppgiften om arean som säljaren gett ut har utgjort en del av avtalet. Reklamationen skedde nästan ett år efter tillträdet och baserades på att arean var felaktig. HD kom fram till att köparen borde ha märkt och reklamerat felet tidigare - det ansågs inte ha skett en reklamation inom skälig tid. Därmed ogillades köparens talan då de inte fick åberopa den felaktiga arean. Det framgick alltså att det var fel i objektet eftersom den angivna arean som använts i marknadsföringen var felaktig, men trots detta var det inte möjligt för köparen att åberopa felet eftersom anspråket kom in efter att tidsspannet som räknades inom rimlig tid löpt ut.

2.3. Sammanfattning och jämförelse

Ett faktiskt fel innebär i regel att det finns ett fysiskt fel i objektet. Konkreta fel innebär att en eller flera egenskaper i objektet avviker från de egenskaper som angetts i avtalet. Avtalet innehåller med andra ord felaktigheter då det inte stämmer överens med verkligheten, eller så är objektet felaktigt eftersom det inte överensstämmer med avtalet. Abstrakta fel handlar i stället om att objektet inte följer i linje med vad köparen borde kunnat förutse och förvänta sig. Ett faktiskt fel som är möjligt att åberopa är alltså inte per definition att någonting är trasigt utan att det stått i avtalet att det specifika objektet ska vara helt, alternativt att köparen haft skäl att förutsätta att det ska vara helt. Objektets ålder, pris och allmänna skick används ofta som måttstock för att ge en fingervisning vad köparen borde haft fog att förvänta sig.

Säljarens upplysningsplikt vid fastighetsköp regleras inte direkt i JB utan det framkommer av praxis att säljaren kan stå ansvarig om denne undanhållit upplysningar. Upplysningsplikt för säljare vid bostadsrättsköp förekommer däremot ordagrant i lagtext. Fel anses föreligga i det fall säljaren bostadsrättslägenheten inte har upplyst köparen om sådana förhållanden som säljaren kände till och som köparen borde ha kunnat förutsätta bli upplyst om. Felbedömningen kan alltså avgöras av att säljaren inte upplyst köparen om felförhållandet. Motsvarande formulering finns inte att återfinna i JB. Vad gäller hur upplysningsplikt behandlas i lag är det alltså en skillnad beroende på om det handlar om en fastighet eller en bostadsrättslägenhet. Efter genomförd undersökning bär både köpare av fastighet och bostadsrätt ansvar för fel som varit möjliga att upptäcka, även om undersökningsplikten uttrycks olika i lagtext för de respektive objekten. I JB uppmanas köparen att göra en undersökning som är *påkallad med hänsyn till fastighetens skick*. I KöpL finns inte motsvarande formulering utan i stället formuleras hur köparen förlorar rätt att åberopa fel om denne valt att inte undersöka objektet innan *trots säljarens uppmaning*. Dessa formuleringar skiljer sig åt. Huruvida det anses vara fel i objektet kan alltså bero på parternas beteende vid köptillfället, både i fastig-

het och bostadsrättslägenhet. Vad gäller dolda fel visar praxis att köpare av fastighet kan ha en långtgående undersökningsplikt som även omfattar ett svårupptäckt fel. Ett dolt fel är ett fel som inte borde varit möjligt att upptäcka vid en undersökning, men praxis visar att undersökningen måste vara omfattande och innefattar utrymmen som är svåra att nå samt att köparen inte borde kunnat ana att ett fel skulle kunna förekomma. Det krävs för att bedömningen ska göras att felet var dolt. För köpare av bostadsrätt gäller andra regler enligt praxis. De har nämligen inget ansvar att undersöka svåråtkomna utrymmen i syfte att hitta dolda fel. Köpare av bostadsrättslägenhet har med andra ord ingen undersökningsplikt när det gäller dolda fel. Detta är en skillnad mellan undersökningsplikten i fastighet och bostadsrättslägenhet. I det fall köparen av fastighet inte gjort en tillräckligt grundlig undersökning visar praxis att de står ansvariga för fel trots att de varit svåra att upptäcka.

I de fall säljaren bär ansvar för felet har köparen rätt att kräva bland annat prisavdrag på köpeskillning eller hävning av köpet samt skadestånd. Dessa påföljder gäller både för fastighet och bostadsrättslägenhet och återfinns i både JB respektive KöpL. Köparen måste åberopa felet inom skälig tid, annars förlorar de sin rätt att göra så. Köpare av fastighet får häva köpet efter högst ett år efter tillträde och säljaren bär ansvar för dolda fel i 10 år från köpets ingående. För köpare av bostadsrättslägenhet finns ingen annan tidsfrist än ”skälig tid” uttryckligen utskrivna i KöpL för specifikt hävning. För reklamation gäller att rätt till denna påföljd är möjlig i högst två år. Vad gäller utgången tidsfrist ges exempel i rättsfallet NJA 2016 s. 237 där köparen väntade för länge enligt KöpLs felregler med att kräva prisavdrag för brist i köpt objekt och därmed ogillades åtalet. Bedömningen att faktiskt fel föreligger, oavsett det är konkret eller abstrakt, blir utan verkan om inte felet reklameras i tid för både fastighet och bostadsrättslägenhet.

3. Rättsliga fel och rådighetsfel

3.1. Inledning

I det fall det inte handlar om faktiska fel kan det i stället vara tal om ett rättsligt fel eller rådighetsfel. Det innebär ett fel eller avvikelse från vad som avtalats eller förväntats som förekommer i exempelvis äganderätten och pantsättningen (rättsligt fel) eller genom myndighetsbeslut (rådighetsfel). Detta är feltyper som inte syns i objektets fysiska skick men som kan skapa stora problem för en köpare. Följande kapitel kommer redogöra för när rättsliga och rådiga föreligger i fastighet och bostadsrättslägenhet och hur feltyperna behandlats i praxis. Vidare behandlas upplysnings- och undersökningsplikt samt vilka påföljder köparen kan ha rätt att kräva.

3.2. Rättsliga fel

3.2.1. Rättsliga fel i fastighet

Rättsligt fel i fastighet regleras i JB och innebär att en fastighet är ålagd med en rättslig belastning vilket försvårar för köparen att rättsligt ta över förfoganderätten över objektet. Det kan exempelvis bero på att det kommer fram att säljaren inte är korrekt ägare till fastigheten och därmed inte heller har rätt att sälja den. Rättsligt fel kan även bero på att köparen inte får lov att erhålla lagfart²⁹. Om köparen känt till att säljaren inte hade full lagfart så är det inte tillräckligt för att säljaren ska bli fri från ansvar. Det krävs att köparen varit medveten om att det förelåg ett bestående lagfartshinder för att säljaren ska frias från ansvar.³⁰ Det får dessutom inte bero på köparen att denne inte får erhålla full lagfart, även då är det inte säljaren som bär ansvar, 14 kap. 15 § 1 st JB.

²⁹ Grauers 2021, s. 156.

³⁰ Grauers, Lagkommentar på 4 kap. 15 § JB.

Om fastigheten är belastad av andra rättigheter än de som anges i 4 kap. 16 § och utan att köparen kände till dessa omständigheter vid köpets ingående så är även detta att betrakta som fel enligt 4 kap. 17 § JB. ”Andra rättigheter” kan vara exempelvis vara att fastigheten är belastad av en hyresrätt eller ett arrende.³¹ I NJA 2012 s. 1021 var en fastighet belastad med ett servitut, vilket säljarna lovordat säljarna om att den inte var. HD kom fram till att köparna inte känt till eller borde känt till denna besvärande omständighet och kom därmed fram till att ett rättsligt fel förelåg i fastigheten.

3.2.2. Upplysnings- och undersökningsplikt vid rättsliga fel i fastighet

I NJA 2012 s. 1021 förtydligas att säljaren har så gott som ett garantiansvar för att rättsliga fel inte föreligger. Här utläses en upplysningsplikt för säljaren. Köparens intresse och förväntan på att köpa en fastighet som är fri från rättsliga belastningar ska beaktas av säljaren. Säljaren svarar för rättsliga fel så länge köparen är i god tro. Köparen ska kunna räkna med att om eventuella rättsliga belastningar åligger fastigheten så ska detta framgå av avtalet eller av säljarens upplysningar.³²

I fråga om upplysningsplikt gäller att i de fall säljaren väljer att upplysa om ett fel som inte är möjligt att upptäcka redan innan avtal skrivs så är hen fri från ansvar. Ansvaret faller då i stället på köparen.³³ På så sätt kan man se säljarens upplysningsplikt inte som en plikt att upplysa utan en möjlighet att bli pliktfri genom att upplysa. I det fall säljaren faktiskt kände till felet men valde att inte upplysa om det och köparen inte kände till eller borde kunnat upptäcka det så faller ansvaret på säljaren. Ur detta kan man således tolka en upplysningsplikt eftersom ansvar vid fel fördelas olika beroende på om säljaren kände till felet men valde att inte upplysa om det.³⁴

³¹ Hellner, Hager & Persson 2011, s. 81.

³² Grauers 2021, s.138.

³³ Grauers 2021, s. 223.

³⁴ Prop. 1989/90:77 s. 61.

Köpare av fastigheter har ingen undersökningsplikt alls när det kommer till rättsliga fel, enligt HD:s formulering i sina domskäl i NJA 2012 s. 1021. Grauers (2021) menar dock att köparen bör utnyttja den information som finns att tillgå för att kunna ta reda på att inga rättsliga hinder föreligger.³⁵

3.2.3. Påföljd vid rättsligt fel i fastighet

I 4 kap. 15 § 1 st. JB anges att i det fall köparen inte kan erhålla lagfart så är detta skäl till att ha rätt att häva köpet om skadan kan räknas vara av väsentlig betydelse. Köparen kan även välja att yrka ersättning i form av skadestånd eller skadestånd och hävning i kombination. Detta gäller i det fall köparen var i tron att det inte fanns några sådana begränsningar, alltså i god tro. Däremot har köparen inte rätt att åberopa fel om hen kände till begränsningen.

Enligt 4 kap. 16 § 1 st. JB anges att om fastigheten är pantsatt för ett högre belopp än det som köparen förutsatte vid köpets ingående så har denne rätt att häva köpet. Köparen har dessutom rätt till att ersättas för skada denne lidit i det fall köparen inte ersätter mellanskillnaden inom en månad efter att felet uppdagats.

För rättsliga fel gäller att köparen inte kände till eller borde kunna förutsättas ha känt till felet vid köpets ingående. Detta för att kunna avkräva säljaren fullgörelse så som skadestånd eller rätt till att häva köpet. Säljaren kan, om denne tilldelas ansvar för felet och kände till men valde att inte upplysa, bli skyldig att betala skadestånd till köparen.³⁶ Dock måste köparen kräva påföljd inom skälig tid enligt 4 kap. 19 a § JB. I NJA 2012 s. 1021 kom HD fram till att ett rättsligt fel förelåg i ett förvärvat objekt. Trots det fick köparna inte rätt att åberopa felet eftersom de inte gjort anspråk på detta inom skälig tid från att felet borde ha uppdagats.

God tro vid rättsligt fel behandlas i NJA 2012 s. 1021 där HD förkunnar att 4 kap. 17 § JB innehåller ett krav på god tro genom att köparen inte kände till eller borde ha känt till att det rättsliga felet förelåg. Hade köparen varit i ond tro eller känt till felet så är det inte möjligt att åberopa fel. Dock kan det ske ett godtrosförvärv i de

³⁵ Grauers 2021, s. 138.

³⁶ Prop. 1989/90:77 s. 61.

fall säljaren av ägaren fått varan anförtrodd åt sig och sedan sålt den vidare. Köparen måste då ha varit i god tro då säljaren haft varan i sin besittning och att det framstod som att denne haft rätt att sälja den. Köparen måste ha varit i god tro vid överlämningen och inte misstänkt utifrån varans pris och skick att säljaren inte hade rätt att råda över den.³⁷

3.2.4. Rättsliga fel i bostadsrättslägenhet

Rättsligt fel definieras i KöpL som att tredje man har äganderätt, panträtt eller annan rätt i en vara vilket inte angetts eller varit en del utav avtalet, enligt 41 § KöpL. Det kan exempelvis vara en situation där säljaren inte är korrekt innehavare till bostadsrättslägenheten, alltså att det föreligger fel i äganderätten. Det kan vara att säljaren lånat eller stulit ett objekt från den korrekta ägaren (tredje man) och sedan sålt det vidare. I detta fall har den ursprungliga ägaren fortfarande rätt till objektet.

För ett rättsligt fel kan det även röra sig om att varan är belastad med andra egenskaper gällande panträtt eller nyttjanderätt än de köparen har rätt att kräva enligt köpeavtalet.³⁸ Ett rättsligt fel kan även beskrivas som att säljaren inte kan överlämna den sålda varan till köparen eftersom en tredje part tar den i anspråk, alternativt att köparen efter köpet måste lösa ut en tredje parts anspråk denne har på varan. Rätten att åberopa rättsligt fel kan avtalas bort i avtalet. Om det framgår av avtalet eller vid omständigheterna då avtalet kom till att det finns ett samtycke från köparens sida att objektet är rättsligt belastat så kan inte köparen göra detta gällande som ett fel mot säljaren. Dock är det inte tillräckligt för att säljaren ska vara fri från ansvar att köparen kände till eller borde ha känt till felet.³⁹

I det fall säljaren inte är korrekt innehavare eller ägare av bostadsrättslägenheten och säljer den vidare så är det inte möjligt för köparen, oavsett om denne varit i god tro eller inte, att göra ett så kallat godtrosförvärv. Den rättmätiga ägaren har fortfarande större rätt till bostadsrättslägenheten och köparens goda tro utjämnar

³⁷ Håstad 2022, s. 146-147.

³⁸ Håstad 2022, s. 74.

³⁹ Munukka, lagkommentar på 41 § 1 st. KöpL.

inte det faktumet. Det gäller så länge det föreligger en bestående ogiltighetsgrund, vilket det gör ifall en person sålt någons bostadsrättslägenhet utan dess samtycke. I det fall någon på ogiltig grund säljer någon annans bostadsrätt så har köparen inte rätt till den och det finns heller inte några garantier för att denne får tillbaka köpeskillingen. Även om ogiltigheten inte hade upptäckts i första ledet, utan köparen sedan hade sålt vidare bostadsrätten, så är inte heller det förvärvet giltigt.⁴⁰

3.2.5. Upplysnings- och undersökningsplikt vid rättsliga fel i bostadsrättslägenhet

Som nämnt i tidigare stycke beror huruvida fel föreligger på om köparen känt till det rättsliga felet vid köpets ingående. I det fall säljaren hade upplyst köparen om att ett rättsligt fel förelåg så hade inte köparen kunnat kräva säljaren på ansvar. Således beror huruvida det är fel i bostadsrättslägenheten eller inte på om köparen kände till felet. Ur detta är det möjligt att läsa en viss upplysningsplikt. Då säljaren har en skyldighet att upplysa köparen om väsentliga förhållanden som köparen borde kunnat räkna med att upplysas om så är det fastställt att upplysningsplikt råder⁴¹. Belastningar så som panträtt, nyttjanderätt eller andra rättsliga fel som köparen inte kände till vid köpets ingående borde kunna falla under ”väsentliga” och köparen borde därmed kunna förvänta sig bli upplyst om dem.

3.2.6. Påföljd vid rättsligt fel i bostadsrättslägenhet

I det fall rättsligt fel föreligger, exempelvis om tredje man äger objektet eller någon har panträtt eller annan rätt i varan och dessa omständigheter inte har angetts eller varit en del av avtalet så har köparen rätt till påföljd mot säljaren. Som påföljd vid rättsligt fel har köparen rätt till bland annat skadestånd, reklamation, prisavdrag eller hävning. Köparen har även rätt att hålla inne med betalningen, 41 § 1 st. KöpL. Om det rättsliga felet fanns där redan vid köpets ingående så har köparen rätt att få skadestånd i de fall hen varken kände till eller borde ha känt till felet enligt 41 § 2 st. KöpL.⁴²

⁴⁰ Aldmo 2017, s. 60.

⁴¹ 19 § KöpL.

⁴² Håstad 2022, s. 154.

3.3. Rådighetsfel

3.3.1. Rådighetsfel i fastighet

I 4 kap. 18 § JB redogörs för de två delarna i vad som utgör ett rådighetsfel. Den första delen är att en myndighet tar beslutet att köparen inte har rätt att förvärva rådighet över fastigheten. Den andra delen är att köparen vid ingåendet av avtalet haft fog att förutsätta att detta myndighetsbeslut inte tagits. Om detta scenario uppstår så innebär det att ett rådighetsfel föreligger. Ett rekvisit för att det ska röra sig om ett rådighetsfel är att myndighetsbeslut måste föreligga vid köpeavtalets ingående eller kort därefter. Det kan dessutom vara tillräckligt att det är uppenbart att ett beslut från myndighet kommer fattas inom en snar framtid. Ett exempel på gränsdragning är att en fastighet som är byggd utan bygglov inte automatiskt resulterar i att det är möjligt att applicera 4 kap. 18 § JB. Däremot om ett myndighetsbeslut om att fastigheten ska rivas tagits redan vid tillfället för köpet, alternativt i nära tid efteråt, så är det att betrakta som rådighetsfel. Tiden för myndighetsbeslutet spelar stor roll eftersom i det fall beslutet tas längre tid efter köpets ingående så ligger ansvaret på köparen och inte längre på säljaren.⁴³

3.3.2. Upplynings- och undersökningsplikt vid rådighetsfel i fastighet

Säljare av fastighet bär ansvar, oavsett ond eller god tro, för de rådighetsfel som inte framkommer av avtalet eller vad köparen har fog att förvänta sig. Det åligger därmed säljaren att upplysa köparen om att eventuella rådighetsinskränkningar föreligger för att på så sätt bli fri från ansvar.⁴⁴ Köparen är endast fri från ansvar i det fall hen var i god tro och inte kände till att ett myndighetsbeslut och belastningar i rådigheten förelåg. I det fall säljaren upplyser köparen så är denne inte längre i god tro och därmed går ansvaret över. Köpare av en fastighet har dock ingen undersökningsplikt när det kommer till rådighetsfel.⁴⁵ Det åligger alltså inte

⁴³ Grauers, lagkommentar på 4 kap. 18 § JB. jfr. NJA 1997 s. 629.

⁴⁴ Victorin & Hager 2019, s. 128.

⁴⁵ Kihlman 1999, s. 268.

köparen att undersöka huruvida det efter köpet är möjligt att förvärva full rådighet över fastigheten.⁴⁶

3.3.3. Påföljd vid rådighetsfel i fastighet

Ett exempel på påföljd när rådighetsfel föreligger är i NJA 1941 s. 205. En köpare av en fastighet kunde inte bedriva uthyrningsverksamhet så som säljaren tidigare hade gjort på grund av byggnadsbestämmelser. I detta fallet kände inte säljaren till bestämmelserna att uthyrning inte fick ske, hen var alltså i god tro. Trots det fick köparen prisavdrag. Det fastställdes alltså att köparen hade rätt till påföljd eftersom denne inte kunde använda fastigheten på det vis hen önskade till följd av byggnadsbestämmelser. Oavsett om säljaren handlat i god tro, alltså att säljaren inte kände till att ett rådighetsfel förelåg, så är felet relevant och köparen kan kräva påföljd. Säljaren är med andra ord inte skyddad av sin goda tro.⁴⁷

3.3.4. Rådighetsfel i bostadsrättslägenhet

Med rådighetsfel i bostadsrättslägenhet menas, i likhet med för fastighet, att lagstiftning eller beslut från myndighet har begränsat rådigheten över objektet.⁴⁸ KöpL innehåller inte uttryckligen regler för rådighetsfel.⁴⁹ I stället utgår man från vad köparen borde kunnat förvänta sig. KöpLs felregler ska kunna appliceras på rådighetsfel även om det inte är uttryckligen utskrivet i lagen.⁵⁰ I det fall säljaren borde ha insett att varan inte har de egenskaper som är väsentliga för köparen och dennes användande så kan det vara en grund för att det är fel i varan, enligt 17 § 2 st. p. 2 KöpL. Stycket anger att varans beskaffenhet ska vara ägnad för det ändamål som är avsett och att säljaren vid köpets ingående måste insett detta samt att köparen ska kunna förlita sig på säljarens kunskap och bedömning i ärendet. I det fall köparen haft ett specifikt ändamål med köpet av bostadsrättslägenhet och köparen känt till det så är reglerna för rådighetsfel möjliga att tillämpa.⁵¹ Enligt 17 §

⁴⁶ Grauers, lagkommentar på 4 kap. 18 § JB.

⁴⁷ Grauers 2021, s. 181.

⁴⁸ Tegelberg 2021, s. 146-147.

⁴⁹ Ramberg & Herre 2021, 1.6.3.3.

⁵⁰ Kihlman 1999, s. 84-86.

⁵¹ Munukka, lagkommentar på 17 § 2 st. p. 2. KöpL.

3 st. KöpL ska varan anses vara felaktig om den avviker från 17 § 2 st. 2 p. KöpL. Felet måste ha funnits vid köpets ingående.⁵² Bostadsrättslägenheten ska dessutom enligt 17 § 1 st. p. 1 KöpL vara ägnad åt att användas för det ändamål som objekt av samma slag i regel används till för att inte anses vara felaktig.

Ett rättsfall som tar upp rådighetsfel utifrån KöpL är NJA 1938 s. 318. I fallet uppgav säljaren av en travhäst att hästen kunde delta i tävlingar tills dess att den fyllde 14 år. Före köpet ändrades dessa regler och åldern för att kvalificera sig till tävling sänktes. Köparen åberopade då fel eftersom hästen kunde tävla under kortare tid än köparen haft fog att förvänta sig vid köpets ingående. Köparen fick rätt eftersom denne till följd av ändringen i regelverket inte kunde använda hästen på det sätt de tänkt vid köpet, vilket säljaren varit medveten om. I det här fallet var det köparens rimliga förväntan på vad hen borde kunna förutsätta bruka köpobjektet till som avgjorde⁵³, samt att säljaren kände till vad brukssyftet var och därmed att den förväntan förelåg.

3.3.5. Upplynings- och undersökningsplikt vid rådighetsfel i bostadsrättslägenhet

I KöpL finns det inte reglerat vad som gäller för upplysnings- eller undersökningsplikt gällande rådighetsfel vid köp av bostadsrättslägenhet. Detta innebär att undersökningen av hur de respektive plikterna ser ut för bostadsrättslägenhet i stället utgår från relevant praxis och doktrin. Säljaren har upplysningsplikt gentemot köparen när det kommer till rådighetsfel. Detta återkommer i praxis i bland annat NJA 1928 s. 47 där säljaren av en verksamhet i en lägenhet undanhållit ett beslut från hälsovårdsnämnden. Vid köpets ingående var det för köparen givet att lägenheten var godkänd för den matserveringsrörelse som säljaren bedrivit och som köparen ämnade fortsätta driva. Säljaren upplyste inte köparen om att hon fått avslag från hälsovårdsnämnden att bedriva verksamheten. HD konstaterade i sina domskäl att köparna fick rätt till följd av denna brist i upplysning gällande rådighetsinskränkningar. Ett annat exempel på misskött upplysningsplikt återfinns

⁵² Håstad 2022, s. 136-137.

⁵³ 17 § 2 st. p. 2 KöpL.

i I NJA 1991 s. 808. Köparna av en affärslokal med medföljande affärsrörelse kunde inte bedriva den livsmedelsförsäljning som de tänkt och som säljarna dessutom tidigare gjort i den aktuella lokalen. Orsaken var att det aldrig hade förekommit ett tillstånd enligt livsmedelslagstiftningen att sälja livsmedel i lokalen. Rådighetsfel hanterades vid tidpunkten enligt första stycket av 42 § i 1905 års köplag. I den i dag aktuella 1990 års köplag förekommer inte rådighetsfel mer uttryckligen än vad som anges tidigare i kapitlet. HD förkunnar att säljaren ansvarar för att lokalen inte ska ha några rådighetsinskränkningar om denne har gett köparen fog att tro att sådana inte förekommer. Försäkran kan ha skett både genom direkta upplysningar eller genom hur säljaren har uppträtt kring köpet. En säljare bär dessutom ansvar för rådighetsfel om denne känt till felet men inte upplyst köparen om det. Säljarna i det aktuella fallet hade felaktigt upplyst köparen om att det fanns tillstånd för livsmedelsverksamheten i lokalen. De kände dessutom till att köparna ämnade bedriva livsmedelsförsäljning i lokalen samt att de inte var medvetna om rådighetsförhållandena. Underlåtelsen att informera band enligt HD säljarna till ansvar.

Säljaren kan föra över risken till köparen genom att upplysa om rådighetsförhållanden kring en bostadsrättslägenhet. I och med upplysningen kan inte köparen med fog förvänta sig att förhållandet inte föreligger och därmed är det inte möjligt att åberopa rådighetsfel i efterhand.⁵⁴ I det fall säljaren inte nyttjar sin upplysningsplikt så ansvarar säljaren för fel om köparen borde kunnat lita på säljarens sakkunskap och bedömning gällande objektets egenskaper. Köparen bär ansvar i det fall hen haft en bättre sakkunskap eller i det fall säljaren meddelat att denne inte är medveten om huruvida objektet är möjligt att använda på det sätt köparen ämnat.⁵⁵

⁵⁴ Kihlman 1999, s. 322.

⁵⁵ Munukka, lagkommentar på 17 § 2 st. p. 2. KöpL.

3.3.6. Påföljd vid rådighetsfel i bostadsrättslägenhet

Påföljd vid rådighetsfel finns inte ordagrant utskrivet i KöpL. Vid rådighetsfel är KöpLs reklamationsstider inom skälig tid tillämpliga.⁵⁶ Påföljder vid rådighetsfel i bostadsrättslägenhet finns återgett i praxis. I NJA 1991 s. 808 som behandlats i tidigare avsnitt hade köparna, trots att rådighetsfel konstaterades, inte rätt till skadestånd eftersom säljarna inte ansågs ha gjort sig skyldiga till svek och inte heller att lokalen saknade en egenskap som den borde ha haft. I NJA 1935 s. 57 såldes en hotellrörelse. Ett beslut hade tagits att tomten där hotellet stod skulle utläggas till gatumark. Säljaren kände till beslutet och vad därmed i ond tro. Han hade underlåtit sig att upplysa köparen om detta beslut, som fick reda på beslutet först efter avtalets ingående. Hade köparen varit medvetet om beslutet så hade hon inte ingått köpeavtalet. Köparen fick därmed rätt till hävning av köpet. Handpenningen skulle då återgå jämte ränta.

3.4. Sammanfattning och jämförelse

Rättsliga- och rådighetsfel är de fel som inte handlar om objektets fysiska egenskaper utan i stället fel - avvikelser från avtal eller avvikelse från vad köparen borde kunnat förutsätta i fråga om rättsliga förhållanden i objektet alternativt rådigheten över ett objekt till följd av myndighetsbeslut.

Rättsligt fel skiljer sig åt för fastigheter och bostadsrättslägenheter på vissa punkter eftersom bostadsrättslägenheter inte omfattas av exempelvis lagfart eller arrende vilket fastigheter gör. Ett rättsligt fel i fastighet kan bestå i att det inte är möjligt för köparen att erhålla lagfart och att detta inte framgick i köpeavtalet eller vid förhandlingarna. Det kan även bestå i att fastigheten är belastad av exempelvis hyresrätt, servitut eller arrende. Rättsligt fel kan även vara att tredje man har äganderätt eller panträtt i fastigheten vilket inte var del i avtalet.

För bostadsrättslägenhet kan ett rättsligt fel vara, i likhet med fastighet, att tredje man har rätt till objektet och att detta inte var del av avtalet eller vad köparen borde kunnat förvänta sig. I det fall en köpare förvärvar en fastighet där vem som är

⁵⁶ Hästad 2022, s. 136-137.

egendlig ägare inte är utrett, alltså att ett rättsligt fel föreligger, kan köparen av fastighet ändå ha rätt att behålla sitt köpobjekt i det fall de handlat i god tro. Godtroförvärv är däremot inte möjligt för bostadsrättslägenhet. Detta utgör en skillnad mellan rättsligt fel i äganderätten mellan fastighet och bostadsrätt.

För upplysningsplikt gällande rättsligt fel i fastighet gäller att säljaren har ett ansvar att garantera för att rättsliga fel inte belastar fastigheten. Säljaren bär ansvar om köparen varit i god tro. Köparen ska kunna anta att fastigheten är fri från rättslig belastning i det fall säljaren inte har upplyst om detta. Häri utläses en upplysningsplikt för säljaren och en obefintlig undersökningsplikt för köparen. Detta framkommer av praxis.

Säljaren har enligt KöpL en skyldighet att upplysa om väsentliga förhållanden som köparen borde kunnat anta att känna till. Säljaren bär ansvar om denne kände till felet men inte upplyste om det medan köparen ansvarar för de fel denne kände till. Liknelser mellan fastighet och bostadsrättighet i fråga om upplysnings- och undersökningsplikt gällande rättsligt fel är att säljaren ansvarar för att upplysa om rättsliga fel. I det fall säljaren undanhåller information om rättsligt fel så bär denne ansvaret. Köpare har ingen undersökningsplikt gällande rättsligt fel i fastighet. Köpare av bostadsrättslägenhet som borde ha känt till ett rättsligt fel har inte ansvar för det felet utan det måste ha varit tydligt att det funnits ett samtycke från köparen att köpet genomförs med den rättsliga belastningen för att denne ska bära ansvar. Det tycks finnas en likhet i ansvarsfördelningen gällande rättsliga fel i fastighet och bostadsrättslägenhet: säljaren har ansvar för att upplysa köparen om förhållandena och köparen har ingen eller begränsad undersökningsplikt.

Rådighetsfel finns uttryckligen utskrivet i JB, till skillnad från KöpL. Rådighetsfel föreligger i en fastighet i det fall ett myndighetsbeslut orsakar att köparen inte kan få full rådighet över objektet och att detta inte ingick i avtalet eller var möjligt att förvänta sig. Som tidigare nämnt är inte rådighetsfel utskrivet i KöpL. Enligt doktrin ska KöpL vara möjlig att appliceras på rådighetsfel trots detta. Om köparen haft ett särskild ändamål med bostadsrättslägenheten denne förvärvar och köparen känt till denna omständighet samt att objektet inte är möjligt att bruka på

detta sätt så ska det vara möjligt att åberopa rådighetsfel. På så sätt skiljer sig inte rådighetsfel åt särskilt mycket för fastighet och bostadsrätt. Det är dock en markant skillnad att det inte finns utskrivet i KöpL om specifikt rådighetsfel.

Vid rådighetsfel i fastighet bär säljaren ansvar i de fall det föreligger ett rådighetsfel oavsett om denne var i god tro eller ej. Det åligger därför säljaren att upplysa om inskränkningar i rådigheten för att på så sätt bli fri från ansvar. För bostadsrättslägenhet bär säljaren enligt praxis ansvar för rådighetsfel som denne känt till men inte upplyst om. För att undkomma ansvar kan därför säljaren upplysa köparen. Köpare av fastigheter har ingen undersökningsplikt gällande rådighetsfel. Det är svårt att säga säkert vad som gäller för köparens undersökningsplikt gällande rådighetsfel i bostadsrättslägenhet eftersom detta inte framkommer av KöpL. Allmänt kan sägas att köparen bär ansvar för fel som varit möjliga att upptäcka vid en undersökning och säljaren bär ansvar för rådighetsfel denne känt till. För påföljd gäller enligt praxis att om säljaren varit i ond tro och inte upplyst om felet så kan köparen som varit i god tro ha rätt att häva köpet. Denna rätt till påföljd gäller för både fastighet och bostadsrättslägenhet. Dessutom tycks det gälla för både fastighet och bostadsrättslägenhet att köparen har rätt till påföljd om denne var i god tro, oavsett om säljaren var i ond eller god tro.

Det är en aning mer komplext att jämföra förhållandena kring upplysnings- och undersökningsplikt för fastighet och bostadsrätt i fråga om rådighetsfel när den senare av dem endast förekommer i rättspraxis och doktrin och inte i lagstiftning. De likheter som kan återfinnas är att ansvar tycks läggas på säljaren i avtalsförhållandet. Säljaren ska upplysa om de rådighetsinskränkningar denna känner till för att på så sätt bli fri från ansvar. I praxis återkommer att säljare som undanhållit information om rådighetsfel blivit ansvariga för dessa och köparen har fått rätt till påföljd.

4. Sammanfattning och slutsats

4.1. Sammanfattning

4.1.1. Vad innebär faktiskt, rättsligt och rådighetsfel i fastighet och bostadsrättslägenhet?

Undersökningen har först och främst ägnat sig åt att ta reda på vad fel är och vad som krävs för att fel ska föreligga. De feltyper som undersökningen har redogjort för är faktiska fel - både konkreta och abstrakta, rättsliga fel och rådighetsfel. När det föreligger ett fysiskt fel i objektet så rör det sig om ett faktiskt fel. Ett faktiskt fel kan vara både konkret - det föreligger en skillnad mellan vad som angetts i avtalet och vad som återfinns i verkligheten. Det kan också vara abstrakt, det finns en skillnad i vad köparen borde kunnat förvänta sig och vad denne fick av köpet. Konkreta fel går att utläsa av avtalet medan abstrakta fel inte finns tecknade i avtalet. Detta gäller för både fastighet och bostadsrättslägenhet. Ett rättsligt fel innebär att det föreligger ett fel i de rättsliga omständigheterna kring objektet och att detta inte framkommit av avtalet eller var någonting köparen borde kunnat förvänta sig genom exempelvis upplysningar. Det kan vara att säljaren inte är korrekt ägare av ett objekt eller att tredje man har panträtt och detta gäller för både fastighet och bostadsrättslägenhet. Det kan även bero på att det föreligger hinder att ansöka om lagfart för fastigheter eller att fastigheten är pantsatt för ett högre belopp än vad som uttalats. Även belastning av servitut och hyresrätt är rättsliga fel som kan förekomma i en fastighet. Rådighetsfel innebär att exempelvis en myndighet tagit ett beslut som påverkar köparens rätt att ta över rådigheten för objektet. Det kan exempelvis vara att köparen inte får bedriva den uthyrning som var tänkt till följd av ett myndighetsbeslut eller annat beslut. Det kan även bero på att en myndighet tagit beslut om rivning eller att en viss verksamhet inte får bedrivas i objektet och att köparen inte kände till eller borde ha känt till detta vid köpeavtalets ingång samt att det inte var en del av avtalet eller de befogade förväntningarna. Dessa rådighetsfel kan förekomma i både fastighet och bostadsrättslägenhet.

JB och KöpL har liknande beskrivningar av vad som är ett faktiskt fel både vad gäller konkret och abstrakt fel. De anger att faktiskt fel föreligger både i det fall det ofta fysiska felet är en avvikelse från vad som angetts i avtalet eller om det avviker från vad köparen med fog borde kunnat förvänta sig. På den punkten skiljer det sig inte nämnvärt åt mellan fastighet och bostadsrättslägenhet. För rättsligt fel skiljer det sig åt mellan fastighet och bostadsrättslägenhet. Detta eftersom bostadsrättslägenheter inte berörs av sådana attribut som lagfart eller servitut, vilket i stället påverkar fastigheter. En köpare av en bostadsrättslägenhet kan därmed inte stöta på problem med att ansöka om lagfart och därmed blir det poänglöst att reglera detta i KöpL. Däremot kan både fastighet och bostadsrättslägenhet vara befäst med det rättsliga felet att säljaren inte är korrekt ägare av objektet men trots detta säljer det. I det fall köparen av en fastighet varit i god tro är det möjligt att godtrosvärva objektet även om säljaren inte varit korrekt ägare. Detta är inte möjligt när det i stället rör sig om en bostadsrättslägenhet. Om en köpare förvärvar en bostadsrättslägenhet som är belagd med det rättsliga felet att säljaren inte är korrekt ägare och inte har tillåtelse att sälja så får inte köparen rätt till bostadsrätten. Inte heller om försäljning och köp sker i flera led är det giltigt eftersom den första ogiltiga försäljningen resulterar i att alla efterföljande försäljningar också blir utan giltighet. Köpare av bostadsrättslägenhet har med andra ord inte samma skydd i fråga om rättsliga fel av att de handlat i god tro som köpare av fastigheter har. Rådighetsfel är inte utskrivet direkt i KöpL för bostadsrättslägenheter så som det är i JB för fastigheter. I stället får man för att undersöka eventuellt rådighetsfel i en bostadsrättslägenhet vända sig till att säljaren borde ha insett att en vara och dess möjliga användning inte är på det vis som är väsentligt för köparen. Praxis visar att köpare kan hänvisa till lagreglerna i KöpL om vad de borde kunnat förvänta sig av varan⁵⁷. Att rådighetsfel inte är direkt utskrivet i KöpL skapar frågetecken kring om köpare av bostadslägenheter har samma skydd i lagen gällande detta som köpare av fastigheter. Dock visar praxis att det trots allt finns viss vägledning för vad som gäller för köpare av lös egendom vid rådighetsfel och att de kan få igenom påföljder mot säljaren.

⁵⁷ NJA 1938 s. 318.

4.1.2. Vilken betydelse har säljarens upplysningsplikt respektive köparens undersökningsplikt vid bedömningen av fel vid köp av fastighet jämfört med bostadsrättslägenhet?

Upplysning- och undersökningsplikten behöver förstås var för sig och i relation till varandra för att förstå om ett fel är möjligt att åberopa. Upplysningsplikten och de upplysningar som gjorts kan påverka vilka fel köparen borde känna till och därmed påverkar det vilka egenskaper eller fel säljaren ansvarar för. Ett fel kan dessutom förlora sin relevans och köparen kan förlora rätten att åberopa felet om hen inte har uppfyllt sin undersökningsplikt. Därför är det inte lönsamt att endast iaktta att ett fel föreligger utan utövad upplysnings- och undersökningsplikt måste också tas med i beaktande. Säljarens och köparens beteende och agerande påverkar därmed vad som är att betrakta som fel. Att en egenskap förekommer i objektet, exempelvis en trasig eldstad eller förhinder i att ta över rådigheten kan vara angett i avtalet och det kan dessutom vara någonting köparen borde förvänta sig om säljaren har upplyst om det. Då är det inte möjligt att i efterhand åberopa fel. Dessutom utökas köparens undersökningsplikt om säljaren antyder att egenskaper i objektet är eller kan vara felaktiga alternativt att köparen är osäker på skicket. Därmed kan upplysningsplikt eller gjorda upplysningar påverka vad köparen borde undersöka noggrannare. På samma sätt kan säljarens upplysning reducera köparens undersökningsplikt eftersom denne inte behöver undersöka något som säljaren uppgett är väl fungerande eller nytt.

För upplysningsplikt gäller för fastighet att se till praxis och förarbeten. Det har varit omdiskuterat hur säljarens upplysningsplikt ser ut eftersom den inte finns utskrivet i lagtext. I propositionen till JB⁵⁸ och NJA 2007 s. 86 görs uttalanden om att säljaren borde upplysa köparen om allmänt skick och eventuella fel i en fastighet samt att säljaren kan bära ansvar för fel som denne känt till. Även om upplysningsplikten inte är fastställd i lag så är upplysningar ett sätt för säljare att avskriva sig ansvar för dolda fel vilket annars åligger dem. Fel som inte är möjliga att upptäcka vid en undersökning ansvar säljaren för men har denne upplyst om felet är det inte längre dolt och ansvaret går därmed över på köparen. Det kan där-

⁵⁸ Prop. 1989/90:77 s. 61.

för vara en vinst för säljaren att utnyttja sin upplysningsplikt. Dolda fel kan upp-
dagas först senare eftersom preskriptionstiden för fel i fastighet inte löper ut för-
rån efter 10 år och säljaren har därmed ansvar för dolda fel under den tiden. Köpa-
ren måste dock åberopa felet inom skäl tid från att felet borde ha upptäckts. Dolda
fel som säljaren inte känner till kan denne givetvis inte upplysa om. Säljaren bär
ansvar för dolda fel oavsett ond eller god tro. I rättsfallen som tas upp mer ingå-
ende i kapitel två blir det tydligt att det är upp till varje enskild situation hur långt
köparnas undersökningsplikt sträcker sig. I NJA 1980 s. 555 anses köparna inte ha
uppfyllt sin undersökningsplikt då de borde insett att stora fel borde kunna före-
ligga i fastigheten då den var i ett sämre skick och därmed borde de ha undersökt
ytterligare utrymmen trots att de var svåra att nå. Däremot i NJA 1984 s. 3 ansåg
HD inte att det förelåg skäl för köparna att ytterligare utöka sin undersökning utan
snarare att de hade fog att anta att de inte behövde undersöka svåråtkomliga ut-
rymmen. Detta då de upplysningar köparna fått av säljarna inte gav några indika-
tioner på att det fanns skäl att misstänka att större fel förekom i fastigheten. Det
blir tydligt att faktorer så som objektets ålder och skick i övrigt ska ge en indika-
tion för hur djupgående köparna ska genomföra sin undersökning. Genom 1984 s.
3 blir det dessutom relevant vilken information säljarna uppgett och att säljarens
uppfyllande av sin upplysningsplikt kan reducera köparens undersökningsplikt.

För bostadsrättslägenheter i KöpL till skillnad från för fastigheter i JB är säljarens
upplysningsplikt utskrivet. KöpL anför att objektet ska anses inneha fel om sälja-
ren underlåtit sig att upplysa köparen om de egenskaper som anses väsentliga gäl-
lande objektets egenskaper och användning. Dessutom gäller det även dolda fel
som säljaren kunnat antas ha känt till och som säljaren borde kunnat antas bli upp-
lyst om. Upplysningsplikten innefattar inte uppenbara fel som köparen borde kun-
na upptäcka vid en undersökning utan omfattar dolda eller åtminstone mer dolda
fel än de som är uppenbara.

NJA 2019 s. 807 ger viss vägledning i hur frågan om dolda fel skiljer sig mellan
köp av fastighet och bostadsrättslägenhet. Domen slår fast att köpare av bostads-
rättslägenhet inte har inom sitt ansvarsområde att undersöka svåråtkomliga ut-

rymmen i syfte att leta efter dolda fel. Detta till skillnad från praxis i NJA 1980 s. 555 vid köp av fastighet där köparna avkrävts att undersöka dolda och svårtillgängliga utrymmen. Att köparens undersökningsplikt skiljer sig så pass mycket åt beroende på objektet ställer också högre krav på fastighetsköpare att ha god förkunskap kring fastigheten de ska förvärva. Deras undersökning måste dessutom vara mycket grundligare och omfatta ytor som inte alltid är möjliga att komma åt utan ansträngning. Köpare av bostadsrättslägenheter däremot tycks enligt praxis inte behöva undersöka annat än ytliga skikt. Det kan utläsas en skillnad mellan ansvarets omfattning för köpare av fastighet och bostadsrättslägenhet i det här avseendet. Däremot har köpare av fastighet längre tid på sig att åberopa dolda fel, som tidigare nämnt, eftersom säljaren står ansvarig för dolda fel i 10 år. KöpL däremot anger endast att reklamation får ske efter högst två år. Även detta utgör en skillnad mellan fastighets- och bostadsrättsköp, både i säljarens ansvar för fel och i köparens rätt att åberopa fel. Säljare av fastigheter bär genom dessa bestämmelser ansvar för fel under längre tid än för bostadsrätter.

För undersökningsplikt gäller att köparen ansvarar för de fel som är möjliga att upptäcka vid en undersökning och säljaren ansvarar för dolda fel. Detta skiljer sig inte åt mellan fastighet och bostadsrättslägenhet. Det framgår av praxis⁵⁹ att köpare av fastighet ska göra sin undersökning med ”tillbörlig omsorg och sakkunskap”. Det ska alltså till att köparen ska ha viss kunskap. Objektets ålder och skick i övrigt kan reducera och utöka undersökningsplikten eftersom det anses vara befogat att göra en grundligare undersökning om fastigheten är äldre eller i sämre skick. På samma sätt kan undersökningen vara grundare om objektet borde vara i bättre skick, exempelvis vid nybygge där byggnationen varit fackmannamässigt utförd. Dessutom anger 19 § 2 st. JB att undersökningen ska läggas på den nivå som varit lämplig med tanke på fastighetens skick. Detta kan tänkas ålägga köparen ytterligare ansvar i fråga om vilken omfattning undersökningen ska ha. Köparen måste alltså kunna bedöma fastighetens skick för att sedan bedöma hur omfattande undersökningen ska vara för att ha rätt att åberopa fel i efterhand. I KöpL nämns ingenting om egen sakkunskap. Däremot om köparen haft skäl att

⁵⁹ NJA 1980 s. 555.

lita på säljarens sakkunskap gällande vilket ändamål objektet är avsett att användas för och detta visade sig inte stämma så kan detta vara skäl till att objektet är felaktigt. Dessa formuleringar ger vissa indikationer på att köpare av bostadsrätt inte avkrävs samma sakkunskap som köpare av fastigheter i förhållande till sin undersökningsplikt. Däremot lägger det ett visst mått av ansvar på säljarens sakkunskap. Köpare av bostadsrättslägenhet får i lag ingen hänvisning till att avgöra vad som är lämpligt gällande omfattningen av undersökningen. Det är snarare till köparens fördel att denne uppmanas till undersökning. Köparen gör detta för att behålla sin rätt att åberopa fel och lägga över ansvar för dessa på säljaren. Köparens undersökningsplikt är tydligare utskrivet för fastigheter genom att undersökningen kan ha varit ”påkallad” med hänsyn till fastighetens skick enligt JB. Motsvarande uppmaning återfinns inte för bostadsrätt i KöpL.

Vad gäller upplysningsplikt för rättsliga fel så har enligt praxis säljaren av en fastighet ansvar att kunna garantera att rättsliga fel inte föreligger i objektet. Det ska ligga i säljarens intresse att beakta köparens önskan av att förvärva en fastighet som inte belastas av rättsliga hinder. HD har i tidiga fall avkunnat att köpare inte har någon undersökningsplikt vid fastighetsköp gällande rättsliga fel. Här ligger största delen av ansvaret på säljaren att vara väl införstådd med om eventuella rättsliga fel föreligger. Även om säljaren inte känt till felet och handlat i god tro så påverkar inte det hans ansvar eller felets relevans.

För upplysningsplikt gällande rådighetsfel så är det säljaren som bär ansvar för eventuella rådighetsfel. Denne kan genom att uppfylla sin upplysningsplikt friskriva sig från ansvar för rådighetsfel eftersom de då blir en del av avtalet och ingenting som köparen kan åberopa som fel. Köpare av fastighet har inte någon undersökningsplikt vad gäller rådighetsfel utan ska kunna anta att de ska kunna få full rådighet över sitt förvärvade objekt.

Vid köp av bostadsrättslägenhet ska köparen kunna räkna med att bli upplyst om väsentliga förhållanden i objektet som säljaren borde förstå att köparen räknat med att bli upplyst om. Köparen har rätt till påföljd om denne inte kände till felet när köpet genomfördes. Vad gäller undersökningsplikt så omfattar inte den dolda

fel. Om köparen inte kände till eller borde ha känt till att ett rättsligt fel förelåg så borde denne inte heller ansvara för de felen utan ansvar faller på säljaren.

För bostadsrättslägenhet finns inte rådighetsfel eller upplysnings- och undersökningsplikt gällande detta utskrivet i KöpL. Enligt praxis har säljaren upplysningsplikt då undanhållande av information gällande rådighetsfel kan resultera i att köparen har rätt till påföljd mot säljaren. Köparen borde kunna lita på säljarens upplysningar gällande förhållandena i rådigheten och så länge de handlat i god tro och förhållandena i rådigheten inte varit en del utav avtalet så kan de åberopa fel. Vad gäller undersökningen av objektet så gäller det att fel som är möjliga att upptäcka ansvarar köparen för.

4.2. Slutsats

Sammanfattningsvis är en av skillnaderna i feltyperna mellan de olika objekten fastighet och bostadsrättslägenhet att en köpare kan godtrosförvärva en fastighet medan detta inte är möjligt för en köpare av bostadsrättslägenhet. En annan skillnad är att rådighetsfel finns ordagrant uttryckt i JB som behandlar fastigheter men inte i KöpL som behandlar bostadsrättslägenheter. Annan lagtext som inte uttryckligen nämner rådighetsfel samt praxis får i stället appliceras på bostadsrättslägenhet. För upplysningsplikt är en skillnad mellan objektstyperna att säljare av fastighet inte har en uttryckt upplysningsplikt i lagtext så som säljare av bostadsrättslägenhet har, utan plikten återfinns i stället i praxis. Undersökningsplikten för de olika objektstyperna uttrycks olika i respektive lag där JB har en formulering om att undersökningen ska utgå från fastighetens skick medan ingenting motsvarande återfinns i KöpL. I stället innehåller KöpL en formulering om säljarens uppmaning att undersöka objektet, vilket inte finns i JB. Köpare av fastigheter har enligt praxis en långtgående undersökningsplikt då de måste söka noggrant efter svårupptäckta fel. Köpare av bostadsrätt däremot har ingen undersökningsplikt när det kommer till dolda fel och behöver inte undersöka svårtillgängliga utrymmen på jakt efter dessa. Köpare av fastighet har ett år på sig att häva köpet, dock står säljaren risken för dolda fel i 10 år. Köpare av bostadsrätt har två år på sig att reklamera.

Likheter mellan objekten fastighet och bostadsrätt gällande fel återfinns bland annat vid faktiskt fel. Både feltypen och vilka förhållanden till avtal och förväntan som utgör fel är liknande för de båda objektstyperna. Detsamma gäller för flera rättsliga feltyper. Felet kan vara detsamma för både fastighet och bostadsrättslägenhet, däremot skiljer sig som ovan nämnt påföljden. Rådighetsfel har också en liknande beskrivning oavsett objektstyp. För upplysningsplikt finns likheter mellan objektstyperna i att säljaren kan stå risk för ohederligt beteende gällande undanhållande av väsentliga uppgifter angående objektets egenskaper eller eventuella fel. Vid både fastighets- och bostadsrättsköp ansvarar säljaren för fel som inte går att upptäcka och köparen ansvarar för fel som är möjliga att upptäcka vid en undersökning. Om en undersökning ägt rum kan köparen inte åberopa de fel som borde upptäckts vid det tillfället, oavsett om det gäller fastighet eller bostadsrättslägenhet. Vid konstaterat fel, god tro från köparen samt inom rimlig tidsfrist så har köparen rätt till påföljd gentemot säljaren oavsett vilket objekt de förvärvat.

Det kan sammanfattningsvis sägas att för både rättsliga fel, rådighetsfel och dolda fel har säljaren av båda objektstyperna ett mer omfattande ansvar än köparen. För faktiska fel har köparen ansvar för uppenbara fel. Undersökningsplikten må vara långtgående för köpare av båda objektstyperna när det kommer till uppenbara fel, men den är desto större och mer omfattande samt med större krav på sakkunskap för fastighetsköpare än för köpare av bostadsrättslägenhet. Detta, då ett köp av fastighet kräver större kunskap från köparens sida vad gäller bland annat dolda fel och att söka efter dessa. Dessutom uttrycks omfattningen av köparens undersökning i JB men inte på samma sätt i KöpL. Det åläggs ytterligare ansvar på säljaren av en bostadsrättslägenhet eftersom köparens undersökningsplikt reduceras kraftigt när det kommer till vad som skulle kunna vara ett dolt fel. Det uppkommer i och med detta frågetecken kring om en säljare av en bostadsrättslägenhet behöver ha motsvarande kunskap kring dolda fel och utrymmen som är svåra att nå som en fastighetsägare borde ha.

Käll- och litteraturförteckning

Offentligt tryck

Prop. 1970:20 med förslag till Jordabalk

Prop 1988/89:76 om ny köplag

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

Prop. 1990/91:92 med förslag till ny bostadsrättslag

SOU 1974:83 Generalklausul i förmögenhetsrätten

SOU 1987:30 Fel i fastighet: delbetänkande

Litteratur

Aldmo, Fredrik, *Fel i bostadsrätt: ansvar och kontraktsbrott vid överlåtelse av bostadsrätt*, 1 uppl., Wolters Kluwer, 2017

Grauers, Folke, *Fastighetsköp*, 22 uppl., Studentlitteratur AB, 2021

Hager, Richard, Victorin, Anders, *Allmän fastighetsrätt - fastighetstillbehör, fastighetsköp, servitut, fastighetspant och sakrättsliga frågor*, 8 uppl., Lustus, 2019

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

Hellner, Jan, Hager, Richard, Persson, Annina, *Speciell avtalsrätt 2: Kontraktsrätt 1a häftet Särskilda avtal*, 5 uppl., Norstedts Juridik, 2011

Håstad, Torgny, *Köprätt: och annan kontraktsrätt*, 7 uppl., Lustus, 2022

Kihlman, Jon, *Fel - Särskilt vid köp av lös och fast egendom*, Norstedts Juridik, 1999

Ramberg, Jan, Herre, Johnny, *Allmän köprätt*, 10 uppl., Norstedts Juridik, 2023

Ramberg Jan, Herre Johnny, *Köplagen - En kommentar*, 3 uppl., Norstedts Juridik, 2021

Sandgren, Claes, *Rättsvetenskap för uppsatsförfattare*, 5 uppl., Norstedts Juridik, 2021

Tegelberg, Lars, *Köp av bostadsrätt: med en introduktion till förmedlingsarbetet*, 2 uppl., Norstedts Juridik, 2021

Grauers, Folke, Lagkommentar 4 kap. 15 § JB, Karnov

Munukka, Jori, Lagkommentar 41 § 1 st. KöpL, Karnov

Munukka, lagkommentar på 17 § 2 st. p. 2. KöpL, Karnov

Internetkällor

Statistiska Centralbyrån, www.scb.se, inhämtat 2023-04-28, sökord: försäljning av bostadsrätter, fastighetspriser och lagfarter

Rättsfallsförteckning

Rättsfall från Högsta domstolen

NJA 1928 s. 47 ”Utedass”

NJA 1935 s. 57 ”Hotellrörelsen”

NJA 1938 s. 318 ”Travhästen”

NJA 1941 s. 205

NJA 1980 s. 555

NJA 1984 s. 3

NJA 1991 s. 808

NJA 1997 s. 629 ”Svartbygget i Falsterbo”

NJA 1997 s. 290

NJA 2007 s. 86 ”Motocrossbanan”

NJA 2012 s. 1021

NJA 2016 s. 237 ”Bostadsrättslokalen”

NJA 2019 s. 807 ”Badrummet”